



Obec ĽUBIETOVÁ

Nám. V. Dunajského 1/1, 976 55 Ľubietová

PhDr. Tatiana Jancurová, hlavná kontrolórka obce

Správa o výsledku kontroly – čiastková v zmysle plánu hlavnej kontrolórky obce na I. polrok 2023

V súlade s ustanovením § 18f zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a schváleným plánom kontrolnej činnosti uznesením Obecného zastupiteľstva obce Ľubietová č. OcZ 2 - 10/2022 zo dňa 14. decembra 2022 bola vykonaná nasledovná obsahovo zameraná kontrola:

Kontrola zmlúv a účtovných dokladov vo veci predaja bytov v obecnej bytovke.

Postup a výkon kontroly prebiehal v súlade so zákonom č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Kontrola bola zameraná na dodržiavanie záväzne platných právnych predpisov pre miestnu samosprávu a na transparentné, hospodárne i efektívne postupy pri správe obce a činnosti obecného úradu v súvislosti s nakladaním s verejnými prostriedkami a nakladaním s obecným majetkom.

Vyhotovenie a zaslanie návrhu správy na oboznámenie povinnej osobe:	2.3.2023.
Lehota na predloženie námietok a pripomienok povinnej osoby k predloženému návrhu správy:	10.3.2023.
Lehota na predloženie návrhu opatrení od povinnej osoby:	10.3.2023.
Vyhotovenie finálnej verzie správy:	10.3.2023.
Lehota na splnenie prijatých opatrení a podanie správy o splnených opatreniach od povinnej osoby vrátane dokumentácie:	31.5. / 31.12.2023.

Predmet kontroly:
**Kontrola zmlúv a účtovných dokladov vo veci predaja bytov v obecnej bytovke,
Podlipa č. 468/1, Ľubietová.**

Označenie povinnej osoby: Obecný úrad Ľubietová.

Kontrol. obdobie: Od roku 2009 – súčasnosť.

Podnet: Obecné zastupiteľstvo obce Ľubietová zo dňa 14.12.2022.

Druh kontroly: Vedenie dokladov a dokumentácie, dodržiavanie zákona č.431/2002 Z.z. o účtovníctve.

V zmysle § 32 zákona č.431/2002 Z.z. o účtovníctve je povinnosťou obce zabezpečiť preukázateľnosť účtovného záznamu a za preukázateľný účtovný záznam „sa považuje iba účtovný záznam, ktorého obsah priamo dokazuje skutočnosť alebo ktorého obsah dokazuje skutočnosť nepriamo obsahom iných preukázateľných účtovných záznamov“.

Predmetom kontroly v zmysle požiadavky Obecného zastupiteľstva obce Ľubietová bolo podať informácie vo veci dokladov a peňažných prostriedkov, ktoré obec Ľubietová vedie v účtovníctve obce v predmete kontroly – zámeru predaja 6 bytov nachádzajúcich sa v bytovom dome na ulici Podlipa č. 468/1, Ľubietová vo vlastníctve obce Ľubietová a to fyzickým osobám, obyvateľom obce. Charakteristika bytov podľa informácií obce spadá do statusu osobitného zreteľa, keďže ide o byty pôvodom sociálneho charakteru a je v záujme obce byty odpredať v rámci riešenia bytovej politiky v obci a vysporiadania vzájomných vzťahov z predchádzajúceho obdobia.

Obec Ľubietová je vlastníkom 6 bytovej jednotky od roku 2009 na základe uzatvorenej Zmluvy o prevode vlastníctva bytov zo dňa 29.10.2009 medzi obcou Ľubietová ako kupujúcim a predávajúcim JUDr. Ivanom Šumichrastom ako správcom konkurznej podstaty úpadcu Roľnícke a obchodné družstvo VEPOR v Ľubietovej. Celková cena bola dohodnutá vo výške zmluvného dojednaní 7 280 eur, z toho za jednotlivé byty podľa Čl. IV Zmluvy nasledovne:

- za byt č. 1 kúpna cena 1 200 eur,
- za byt č. 2 kúpna cena 1 300 eur,
- za byt č. 3 kúpna cena 1 160 eur,
- za byt č. 4 kúpna cena 1 160 eur,
- za byt č. 5 kúpna cena 1 200 eur,
- za byt č. 6 kúpna cena 1 260 eur.

Cena jednotlivých bytov bola stanovaná v zmysle zmluvného dojednaní medzi cenou podľa znaleckého posudku a cenou podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Podľa overenia aktuálnych informácií z katastra nehnuteľností a evidencie obce Ľubietová:

Vlastníctvo stavby – 6 bytová jednotka, súpisné číslo 468 na pozemku parcelné číslo 560 zapísanej na LV č. 1753 vo vlastníctve obce Ľubietová na základe Zmluvy o prevode vlastníctva bytov zo dňa 29.10.2009, podľa overenia Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálneho odboru - interné zavkladovanie uvedené na LV pod „Kúpna zmluva č. V 5174/2009“ zo dňa povolenia vkladu 9.12.2009 (uvedený údaj sa nachádza na LV č. 1753).

Vlastníctvo pozemku pod stavbou, parcelné číslo 560 – právny vzťah k pozemku pod stavbou o výmere 205 m² nie je evidovaný na liste vlastníctva (C-čkový stav). Vlastníkmi parcely E č. 957 o celkovej výmere 2 903 m² sú dve fyzické osoby neobývajúce predmetné byty v spoluvlastníckom podiele ½. (Podľa telefonického konzultácie s OÚ BB, katastrálnym odborom prevodu vlastníctva stavby nebráni, keď nie je vysporiadaný pozemok pod stavbou.)

Obec Ľubietová predložila v rámci výkonu kontroly doklady – Zmluvy o prevode vlastníctva bytu s jednotlivými kupujúcimi (nepodpísané, vytlačené z počítača s výnimkou kópie podpísanej zmluvy na prevod bytu č. 2). Zmluvy boli uzavreté priebežne v období od roku 2009 do roku 2012 za nadobudnutia účinnosti § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Od 1.1.2011 uvedený zákon uložil povinnosť samospráve zmluvy dotýkajúce sa nakladania s majetkom obce povinne zverejniť na webovom sídle obce. Povinnosťou obce bolo zverejňovať zmluvy s ohľadom na § 47a Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého sa povinne zverejňovaná zmluva nezverejnením do troch mesiacov od uzavretia považuje za neplatnú. Zmluvy o prevode vlastníctva bytov obec Ľubietová nezverejnila.

Dokumentácia preukázala zámer prevodu bytov na základe zmluvného dojednaní (Zmluva o prevode vlastníctva bytu) s nasledovnými užívateľmi, fyzickými osobami počas predchádzajúceho obdobia, nasledovnou zmluvnou cenou a skutočnou úhradou podľa predložených dokladov:

Prevod bytu č. 1

za kúpnu cenu 1 200,00 eur, **Dušan Šaling**

Uhradené splátky za byt do pokladne obce Ľubietová v hotovosti na základe uvedených dokladov:

Číslo dokladu v účtovníctve obce	Uhradené dňa	Uhradená suma v eur
P2/973	12.10.2009	800,00
P2/1	4.1.2010	200,00
P2/403	20.4.2010	200,00
Celkom		1 200,00

Prevod bytu č. 2

za kúpnu cenu 1 300,00 eur, **Miroslav Čief, Katarína Čiefová**

Uhradené splátky za byt do pokladne obce Ľubietová v hotovosti na základe uvedených dokladov:

Číslo dokladu v účtovníctve obce	Uhradené dňa	Uhradená suma v eur
P2/942	2.10.2009	660,00
P2/1048	23.11.2009	40,00
P2/51	19.1.2010	30,00
P2/224	23.2.2010	30,00
P2/339	22.3.2010	30,00
P2/428	27.4.2010	120,00
P2/554	1.7.2010	40,00
P2/611	2.8.2010	40,00
P2/875	29.10.2010	280,00
Celkom		1 270,00

Z predložených dokladov chýba doplatiť zo strany užívateľov do rozpočtu obce Ľubietová celkom 30,00 eur.

Prevod bytu č. 3

za kúpnu cenu 1 160,00 eur, **Mária Grofčíková** (úmrtie, v súčasnosti užíva dcéra Anna Dvorská)

Uhradené splátky za byt do pokladne obce Ľubietová v hotovosti na základe uvedených dokladov:

Číslo dokladu v účtovníctve obce	Uhradené dňa	Uhradená suma v eur
P2/939	2.10.2009	500,00
P2/1006	6.11.2009	100,00
P2/81	27.1.2010	50,00
P2/247	26.2.2010	50,00
P2/414	23.4.2010	50,00
P2/525	17.6.2010	100,00
P2/696	17.8.2010	100,00
P2/849	14.10.2010	210,00
Celkom		1 160,00

Prevod bytu č. 4

za kúpnu cenu 1 160,00 eur, **Ján Grofčík**

Uhradené splátky za byt do pokladne obce Ľubietová v hotovosti na základe uvedených dokladov:

Číslo dokladu v účtovníctve obce	Uhradené dňa	Uhradená suma v eur
P2/1010	10.11.2009	233,40
P1/616	4.5.2010	100,00
P1/1	4.1.2011	100,00
P2/739	9.9.2011	150,00
P2/746	12.9.2011	600,00
P2/753 - VPP	13.9.2011	-23,40
Celkom		1 160,00

Prevod bytu č. 5

za kúpnu cenu 1 200,00 eur, **Július Grofčík** (úmrtie), **Marta Grofčíková**

Uhradené splátky za byt do pokladne obce Ľubietová v hotovosti na základe uvedených dokladov:

Číslo dokladu v účtovníctve obce	Uhradené dňa	Uhradená suma v eur
P2/946	2.10.2009	1 200,00
P1/1436 - VPP	30.8.2017	-1 200,00
P1/1437	30.8.2017	1 200,00
Celkom		1 200,00

Prevod bytu č. 6

za kúpnu cenu 1 260,00 eur, **Stanislav Rádľ, Marcela Rádľová**

Uhradené splátky za byt do pokladne obce Ľubietová v hotovosti na základe uvedených dokladov:

Číslo dokladu v účtovníctve obce	Uhradené dňa	Uhradená suma v eur
P2/1011	10.11.2009	100,00
P2/260	31.5.2016	300,00
P1/1494	7.10.2016	700,00
P1/278	31.3.2017	160,00
Celkom		1 260,00

Obec Ľubietová viedla ku dňu 10.3.2023 nasledovné nedoplatky dotknutých osôb užívajúcich bytové jednotky na komunálnom odpade:

Grofčíková Marta vo výške [REDAKOVANÉ] (za rok 2020, 2022),

Rádľ Stanislav vo výške [REDAKOVANÉ] (za rok 2016 – 2022).

Ostatní užívatelia majú vysporiadané záväzky vo vzťahu k obci Ľubietová, nemajú nedoplatky za platenie poplatku za komunálny odpad.

Miestne dane (daň z bytov, daň z pozemkov) užívatelia neplatia z dôvodu legislatívnej povinnosti mať k nehnuteľnému majetku najmä vlastnícky alebo iný právny vzťah.

Obec Ľubietová od roku 2009 neinvestovala žiadne finančné prostriedky do bytovej jednotky v rámci jej rekonštrukcie, či opráv a údržby. Užívatelia si nevyhnutné údržby a opravy financovali z vlastných zdrojov.

Vo veci stanoviska k bezdôvodnému obohacovaniu užívateľov bytov za obdobie od roku 2009 do roku 2022 nepovažujem za dôvodné vyžadovať uzavretie dohody o započítaní pohľadávok, vypočítaných ako ročné nájomné, ktoré predstavuje 5% z obstarávacej ceny bytu podľa Opatrenia Ministerstva financií SR z 23.04.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 25.09.2008 č. 02/R/2008 a opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 30.11.2011, č. 01/R/2011 vydaného na základe § 11 ods. 1 zákona č. 18/1996 o cenách v znení neskorších predpisov, vynásobené počtom rokov užívania bytu užívateľom bytu po nadobudnutí vlastníctva bytu zo strany obce.

Výpočet preukázal v prípade uplatnenia finančnej kompenzácie zo strany užívateľov za bezdôvodné obohatenie za 13 rokov spätne sumu v celkovej výške za 6 bytov cca 4 700 eur. V prípade uplatnenie námietky premlčania zo strany užívateľov z Občianskeho zákonníka je možné uplatniť len 3 ročné obdobie, čo je cca 1 100 eur, ktoré podľa vykonanej obhliadky nehnuteľného majetku bolo do majetku viditeľne investované (výmena spoločných vchodových dverí, výmena okien, dverí) a podľa informácií obce v minulom období výmena žumpy. Obhliadka taktiež preukázala potrebu investovania do spoločných častí bytovej jednotky zo strany vlastníka (v súčasnosti obce Ľubietová) z dôvodu zlého technického stavu majetku s nevyhnutnou potrebou vynaloženia finančných prostriedkov na udržanie prevádzkového stavu objektu bytovky.

Vzhľadom na uvádzané skutočnosti s ohľadom na zjednodušenie administratívno-právnych úkonov v prospech zámeru prevodu bytov bytovej jednotky navrhujem odporúčania, ktoré považujem za zákonné (s odstránením, posúdením individuálnych odlišností) a postup v rámci odporúčaní za nie neehospodárny. Kontrola účtovných dokladov preukázala prijatie finančných prostriedkov za predmetné byty do rozpočtu obce Ľubietová s rozdielom v neprospech obce Ľubietová vo výške 30,00 eur (pri prevode bytu č. 2).

Na základe zistených a vyššie popísaných skutočností odporúčam na nápravu zistených nedostatkov obci Ľubietová:

1. Za spolupráce OÚ BB, katastrálneho odboru vykonať pilotne prevod jednej bytovej jednotky. Na základe skúsenosti odstrániť/doplniť potrebné nedostatky a previesť vlastníctvo ostatných bytových jednotiek po uhradení všetkých záväzkov zo strany užívateľov k obci Ľubietová.
2. Previesť byty v súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí z dôvodu hodného osobitného zreteľa, a to na základe uznesenia obecného zastupiteľstva trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.
3. Uzavrieť nové kúpne zmluvy so vzájomným započítaním pohľadávok a záväzkov medzi kupujúcim a predávajúcim vo výške výlučne kúpnej ceny bytov.
4. Dôsledne zohľadniť individuálne špecifiká pri prevodoch bytov v historických a súčasných kontextoch vo vzťahu ku kupujúcim, odstrániť prípadné nedostatky.

Opatrenia prijaté na nápravu zistených nedostatkov a príčin ich vzniku od obce Ľubietová:

Opatrenie č. 1/2023:

Vykonať úkony v súvislosti s postupným prevodom všetkých 6 bytov v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí podľa odporúčaní hlavnej kontrolórky obce uvedených v tejto správe o kontrole.

Termín: Byt č. 1 v bytovej jednotke (Dušan Šaling) do 31.5.2023, následne všetky ostatné byty po vysporiadaní nedoplatkov zo strany užívateľov v termíne do 31.12.2023.

Zodpovedný: Ing. Pavel Zajac, starosta obce.