

Dátum 04. SEP. 2025

Obec Hrnčiarovce nad Parnou
hlavná kontrolórka obceČíslo záznamu:
2925/2025Číslo spisu:
HR-122/2025Prílohy/listy:
1/2025Vybavuje:
Loy.

Správa z kontroly č.

Kontrolu vykonala: Ing. Božena Ďurkovičová, hlavná kontrolórka obce

Kontrolovaný subjekt: Obec Hrnčiarovce nad Parnou

Predmet / cieľ kontroly: Kontrola zmluvnej dokumentácie pri nakladaní s bytmi vo vlastníctve obce na ktoré bola poskytnutá štátna dotácia na účel sociálneho bývania

Kontrolované obdobie: rok 2024

Čas vykonania kontroly: 1.3.2025 – 4.7.2025

Pribeh a postup kontroly:

Na základe Plánu kontrolnej činnosti, schváleného na zasadnutí obecného zastupiteľstva obce Hrnčiarovce nad Parnou dňa 12.12.2024, v súlade s pravidlami kontrolnej činnosti podľa zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vykonala hlavná kontrolórka obce **kontrolu zmluvnej dokumentácie pri nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce**, podľa § 18f ods. 1 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení. Cieľom kontroly bolo preveriť objektívny stav kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi a internými normami obce so zameraním na zmluvnú dokumentáciu pri nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce v roku 2024. Priamy výkon kontroly bol uskutočnený v dňoch od 1.3.2025 do 4.7.2025.

Legislatíva súvisiaca s výkonom kontroly:

1. Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení
2. Zákon č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov
3. Zákon č. 124/1996 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania – t.č. zrušený
4. Zákon č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania - platný
5. Smernica MV a RR SR číslo 8/1999, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie príspevkov na výstavbu nájomných bytov - t.č. zrušená
6. Zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní - platný
7. Výmer MF SR z 12.3.1996 č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami – t.č. zrušené
8. Opatrenie MF SR z 26.1.2001 č. R-1/2001, ktorým sa mení výmer MF SR z 12.3.1996 č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami – t.č. zrušené
9. Výnos MVR SR z 22. decembra 2003 č. V-1/2003 o regulácii cien nájmu bytov – t.č. zrušené
10. Opatrenie MFSR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení zmien a doplnkov – t.č. zrušené
11. Vyhláška MD SR 281/2004 Z.z. z 21.10.2024 o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore - platná

Nájomné byty vo vlastníctve obce, obstarané z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátneho fondu a rozpočtu obce boli postavené ako stavba 9 b.j. na parc. č. 3/2 o výmere 249 m2 zastavanej plochy, súp. č. 6982, zapísaná na LV č. 1400.

Zmluvy uzatvorené s obcou pri výstavbe bytových domov v obci Hrnčiarovce nad Parnou, predložené k výkonu kontroly:

1. Zmluva zo dňa 19.12.2001 **o poskytnutí podpory** uzavretá podľa ustanovení zákona NR SR 124/1996 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, **vo forme úveru a nenávratného finančného príspevku**, číslo zmluvy 207/4039/2001, **uzatvorená so Štátnym fondom rozvoja bývania**
2. Zmluva zo dňa 14.8.2007 **o zriadení záložného práva** podľa § 151 písm. b) Občianskeho zákonníka v prospech záložného veriteľa Štátny fond rozvoja bývania na základe zmluvy č. 207/4039/2001
3. Zmluva zo dňa 23.1.2002 č. 020 – 520 – 2002 **o poskytnutí dotácie** na výstavbu nájomných bytov uzatvorená s **Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR** na základe „Smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR číslo 8/1999, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na výstavbu nájomných bytov“
4. **Záložná zmluva** zo dňa 9.4.2009 č. 0020 – 520 – 2002/Z ako neoddeliteľná súčasť Zmluvy o poskytnutí dotácie na obstarávanie nájomných bytov č. 0020 – 520 – 2002, záložný veriteľ Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR, výška poskytnutej dotácie 144 526,32 eur (50% z celkovej obstarávacej ceny 289 085,83 eur)
5. **Zmluva o dielo** č. 9/2001 zo dňa 7.9.2001 na výstavbu nájomných bytov v obci Hrnčiarovce nad Parnou 1 x 9 b.j. so zhotoviteľom HRT s.r.o., cena diela 8 127 365 Sk s DPH. Následne:
 - dodatok č. 1 z 23.11.2001 cena diela na základe indexu pre JKSO 801 podľa publikácie Štatistického úradu sa mení na 8 709 360 Sk vrátane DPH,
 - dodatok č. 2 z 3.5.2002 predmet zmluvy sa rozširuje o zhotovenie prípojok pre nájomné byty (vodovodná, kanalizačná, plynovodná, silnoprúdová, spevnené plochy – komunikácie) podľa PD a priloženého položkového rozpočtu, cena diela sa mení na 9 736 706 Sk vrátane DPH
 - dodatok č. 3 z 21.10.2002 predmet zmluvy sa rozširuje o úpravu terénu – vybúranie asfaltovej cesty, stromov, pňov, porealizačné zameranie, prehĺbenie základov na únosnú zeminu, dodávka a montáž poštových schránok, digestorov pre nájomné byty. Cena diela sa mení na 9 916 828,30 Sk vrátane DPH.

Kontrolou **bolo skontrolovaných** 9 zmlúv o nájme obecných nájomných bytov na Mlynárskej ulici č. 18 v Hrnčiarovciach nad Parnou, ktoré boli platné v roku 2024. Kontrolou bol preverený **súlad zmluvnej dokumentácie s platnou legislatívou podľa § 24 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len „zákon o dotáciách“)**:

„Žiadateľ, ktorému bola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomného bytu podľa predpisov účinných do 31. decembra 2010, postupuje pri uzatváraní nájomnej zmluvy na tento byt podľa tohto zákona.“

Obci Hrnčiarovce nad Parnou bola poskytnutá dotácia na výstavbu 9 nájomných bytov na základe uzatvorenej Zmluvy č. 020 – 520 – 2002 o poskytnutí dotácie na výstavbu nájomných bytov medzi obcou a Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR dňa 23.1.2002.

Dotácia bola obci poskytnutá podľa „Smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR číslo 8/1999, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na výstavbu nájomných bytov“, t.j. bola poskytnutá podľa predpisov účinných do 31. decembra 2010. Z uvedeného dôvodu, v súlade s § 24 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, sa pri uzatváraní nájomných zmlúv postupuje podľa platného zákona o dotáciách.

Obsah nájomnej zmluvy

Podľa § 12 ods. 1) zákona o dotáciách:

*„Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto zákonom, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. **Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä***

- a) začiatok nájmu,*
- b) dobu nájmu,*
- c) výšku mesačného nájomného,*
- d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,*
- e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,*
- f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,*
- g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,*
- h) skončenie nájmu,*
- i) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke podľa odseku 7,*
- j) zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom,*
- k) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.*

Kontrolou bol preverený **obsah platných nájomných zmlúv** (spolu 9 zmlúv) a ich súlad s § 12 ods. 1 zákona o dotáciách:

Začiatok nájmu

Vo všetkých zmluvách o nájme obecných nájomných bytov bol v článku IV. bod 6. uvedený začiatok nájmu formuláciou: „*Nájom bytu podľa tejto zmluvy začína od xx.xx.xxxx*“

Doba nájmu

Vo všetkých zmluvách o nájme obecných nájomných bytov bola v článku V. bod 1. a 2. uvedená doba nájmu formuláciou: „*Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na 3 roky od xx.xx.xxxx do xx.xx.xxxx. Nájom sa ukončí uplynutím doby nájmu.*“

Výška mesačného nájomného

Vo všetkých zmluvách o nájme obecných nájomných bytov bola v článku III. bod 2 uvedená výška mesačného nájomného formuláciou: „*Výška nájomného je xx,xx eur mesačne, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán. V dohodnutom nájomnom je zahrnutý aj príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu a náklady na poistenie bytového domu.*“

Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

Vo všetkých zmluvách o nájme obecných nájomných bytov boli v článku V. bod 2 a 3 uvedené podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy formuláciou:

„Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri splnení podmienok uvedených v tejto zmluve a vo VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Nájomca je povinný najneskôr 60 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu preukázať splnenie podmienok na opakované pridelenie nájomného bytu podľa VZN.“

„Ak si nájomca plní všetky povinnosti podľa tejto zmluvy, VZN a Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu a nájomca nemá nesplatené záväzky voči obci Hrnčiarovce nad Parnou, má nájomca právo na opakované uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na ďalšie tri roky, za podmienok, že pri uzatvorení novej nájomnej zmluvy spĺňa všetky podmienky na pridelenie nájomného bytu podľa VZN.“

Kontrolou bolo konštatované, že obec najneskôr tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu informuje nájomníkov písomne o možnosti opakovaného

uzavretia nájomnej zmluvy. Väčšinou nájomníci prídu osobne na obecný úrad skôr ako tri mesiace pred termínom skončenia nájmu, vtedy obec informáciu nezasiela poštou, ale ústne informuje nájomníka o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy.

Výška úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu

Vo všetkých zmluvách o nájme obecných nájomných bytov bola výška úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu uvedená v článku III. bod 3, 4 a 5 formuláciou:

„Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatkov za TV a rozhlas priamo ich poskytovateľom – dodávateľom“.

„Úhradu za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory nájomca uhrádza prenajímateľovi zálohovo vo výške xx,xx eurá mesačne za byt a to do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred spolu s nájomným“.

„Úhradu za dodávku vody a stočného pre spoločné priestory nájomca uhrádza prenajímateľovi zálohovo vo výške xx,xx eur mesačne za byt a to do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred spolu s nájomným“.

Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu

Vo všetkých zmluvách o nájme obecných nájomných bytov bol uvedený opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu v článku IV. bod 3 a 4 formuláciou:

„Opis stavu bytu, príslušenstva a zariadenia bytu je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa xx.xx.xxxx“.

„Prenajímateľ odovzdáva byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie“.

Bolo konštatované, že zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu sa vyhotovujú pri prvom odovzdaní nájomného bytu do užívania. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy, ktoré plynulo nadväzuje na predchádzajúci nájom, sa zápisnice nevyhotovujú.

Podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu

Vo všetkých zmluvách o nájme obecných nájomných bytov bola uvedená podmienka na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu v článku VII. bod 2 písm. e) formuláciou:

„Nájomca bytu je povinný po skončení nájmu bytu ho vrátiť spolu s príslušenstvom a zariadením v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.“

Skončenie nájmu

Vo všetkých zmluvách o nájme obecných nájomných bytov bolo skončenie nájmu uvedené v článku VI. formuláciou:

„Nájom bytu zaniká:

- a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa tohto VZN predĺžená,
- b) písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom,
- c) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, nájom bytu sa v tomto prípade končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená
- d) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa.

Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu ak:

- a) nájomca nespĺňa podmienky zákona a tohto VZN,
- b) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť tretej osobe do podnájmu,
- d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
- e) nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov alebo bez súhlasu obce ubytuje v predmetnom byte iné osoby,
- f) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného viac ako dva mesiace,

- g) *nájomca napriek výzve prenajímateľa nedoplní do pôvodnej výšky zábezpeky podľa čl. IV. bod 10. tejto zmluvy“.*

Spôsob a lehota vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke podľa odseku 7

V siedmich zmluvách o nájme obecných nájomných bytov (spolu z deviatich zmlúv) bolo v článku IV. bod 10. uvedené:

„Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a pre prípad náhrady za nadmerné poškodzovanie nájomného bytu nájomcom. V prípade ak sa prenajímateľ dostane do omeškania s úhradou nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a pre prípad náhrady za nadmerné poškodzovanie nájomného bytu, je prenajímateľ oprávnený si tieto uhradiť zo zloženej finančnej zábezpeky. V prípade, ak zábezpeka bude takto použitá, nájomca je povinný na základe výzvy prenajímateľa ju doplniť do pôvodne dohodnutej výšky“.

Jedna zmluva s nájomníčkou MH neobsahovala dohodu o finančnej zábezpeke. Zmluvný vzťah trvá od roku 2002, kedy šlo o prípad osobitného zreteľa a obecné zastupiteľstvo svojím rozhodnutím odpustilo žiadateľovi povinnosť zložiť finančnú zábezpeku.

Ďalšia zmluva s nájomníčkou M.H. skončila platnosť 9.5.2025. Od 10.5.2025 je platná nová nájomná zmluva, v ktorej sa v článku IV. bod 10 nachádza ustanovenie o zložení finančnej zábezpeky.

V nájomných zmluvách **nie je uvedený spôsob a lehota vysporiadania finančnej zábezpeky** pri ukončení nájomného vzťahu.

Kontrolné zistenie č. 1:

V nájomných zmluvách o nájme bytov nie je uvedený spôsob a lehota vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke, čím nebolo dodržané ustanovenie § 12 ods. 1 písm. i) zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom

Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom je uvedený v článku IV. bod 7 zmluvy:

„Nájomca je oprávnený užívať prenajatý byt s osobami tvoriacimi domácnosť nájomcu, a to: ...“

Vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.

Vo všetkých zmluvách o nájme obecných nájomných bytov bolo v článku II. uvedené:

„Nájomca sa zaväzuje uvedený byt užívať riadne pre účely zabezpečenia vlastného bývania.“

V článku IV. bod 2 je uvedené:

„Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámi jeho obhliadkou pred podpísaním tejto zmluvy a bude ho užívať spolu s príslušenstvom a zariadením pre potreby vlastného bývania.“

V článku IV. bod 7 je uvedené:

„Nájomca je oprávnený užívať prenajatý byt s osobami tvoriacimi domácnosť nájomcu a to ...“

V článku VI. bod 2 písm. e) je uvedené:

„Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu ak nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov alebo bez súhlasu obce ubytuje v predmetnom byte iné osoby.“

V článku VII. bod 2 písm. j) sa uvádza:

„Nájomca bytu je povinný rešpektovať všetky povinnosti dané VZN. Najmä sa zaväzuje neprihlásiť inú osobu ako seba a svojich rodinných príslušníkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti na trvalý pobyt v byte.“

Doba nájmu

Podľa § 12 ods. 2) zákona o dotáciách:

„Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve **môže byť najviac tri roky** okrem prípadov,
a) ak nájomcom alebo osobou žijúcou v nájomnom byte spolu s nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom; 25) pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť **najviac desať rokov** alebo
b) ak nájomcom je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. e), ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť **najviac desať rokov**“ (pozn. - ide o reštitúcie).

Kontrola konštatovala, že **doba nájmu** uvedená v nájomných zmluvách platných a účinných v roku 2024 **nepresiahla tri roky**, čo bolo v súlade s § 12 ods. 2 zákona o dotáciách.

Právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy

Podľa § 12 ods. 3) zákona o dotáciách:

„V nájomnej zmluve sa **upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme** nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto zákone. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy **žiadateľ informuje nájomcu** minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.“

Kontrola konštatovala, že vo všetkých zmluvách o nájme obecných nájomných bytov bolo právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu upravené v článku V. bod 3 formuláciou: „Nájomca **má právo** na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri splnení podmienok uvedených v tejto zmluve a vo VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Nájomca je povinný najneskôr 60 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu preukázať splnenie podmienok na opakované pridelenie nájomného bytu podľa VZN.“

Kontrola konštatovala, že **právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy** o nájme pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone bolo v nájomnej zmluve upravené v článku V. bod 3 v súlade s § 12 ods. 3) zákona o dotáciách.

Užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom

Podľa § 12 ods. 5) zákona o dotáciách:

Nájomnú zmluvu na **užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom**, 25) uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2, a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 22 ods. 3 najviac na jeden rok.

Obec disponuje 1-izbovým bytom, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom. Obec neevidovala v čase výkonu kontroly a ani v čase schvaľovania posledného nájmu 1-izbového bytu žiadosť osoby so zdravotným postihnutím, preto bola nájomná zmluva uzatvorená s inou oprávnenou fyzickou osobou uvedenou v § 22 ods. 3 na jeden rok.

Dohoda o finančnej zábezpeke

Podľa § 12 ods. 7) zákona o dotáciách:

„Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj **dohodu o finančnej zábezpeke**, ktorá nesmie presiahnuť výšku **maximálneho šesťmesačného nájomného** ustanoveného podľa osobitného predpisu; 25a) **lehota na zloženie finančnej zábezpeky** nájomcom **nesmie byť**

dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je žiadateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Žiadateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu“.

Osobitným predpisom, ktorý ustanovuje **výšku maximálneho šesťmesačného nájomného**, pre kontrolovaný rok 2024 bol zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách v z.n.p. a Opatrenie MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Podľa § 2 Opatrenia MF SR č. 01/R/2008:

„1) **Maximálne ceny ročného nájmu** bytov obstaraných z prostriedkov **štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov obcí a rozpočtov vyšších územných celkov** po 1. februári 2001 a bytov obstaraných výstavbou, prestavbou alebo dostavbou bytov a skolaudovaných po 1. februári 2001 sa určujú **vo výške 5% z obstarávacej ceny bytu**.

2) V závislosti od spôsobu obstarania sa **do obstarávacej ceny bytu** na účely tohto opatrenia započítava

a) **pri výstavbe bytového domu cena stavby, cena projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby“.**

Kontrolou bolo konštatované, že nájomné zmluvy obsahujú dohodu o finančnej zábezpeke. Výška finančnej zábezpeky je stanovená v článku IV. bod 9 nájomnej zmluvy vo výške **päťmesačného nájomného** dohodnutého v článku III. bod 2 zmluvy.

Bolo konštatované, že finančné zábezpeky stanovené v článku VI. bod 9 zmlúv o nájme obecných nájomných bytov **nepresiahli výšku šesťmesačného nájomného** ustanoveného podľa osobitného predpisu (podľa zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách a Opatrením MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, § 2 maximálne vo výške 5% z obstarávacej ceny bytu).

V nájomnej zmluve, v článku IV. bod 9 bolo konštatované, že „**nájomca zložil u prenajímateľa finančnú zábezpeku pred podpísaním zmluvy v hotovosti do pokladne, resp. prevodom na účet prenajímateľa“.**

Lehota na zloženie finančnej zábezpeky bola stanovená vo VZN č. 2/2015, článok 5, bod 9: „**Lehota na zloženie finančnej zábezpeky je 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy“.**

Kontrolou bolo konštatované, že finančné zábezpeky boli vo všetkých prípadoch vložené v lehote kratšej ako 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy, čím bola dodržaná lehota ustanovená v § 12 ods. 7 zákona o dotáciách.

Iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu

Podľa § 12 ods. 7) zákona o dotáciách:

„...**Žiadateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.“**

Služby spojené s užívaním nájomných bytov boli bližšie vymenované v súvislosti s určením maximálnych cien nájomného v Opatrení MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, kde v § 4 ods. 2 sa uvádza: „**Do maximálnych cien podľa § 1 a 2 nie sú zahrnuté ceny služieb spojených s užívaním bytu, napríklad osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov v dome, používanie výťahu a domovej pracovne, kontrola a čistenie komínov, odvoz popola, smetí a splaškov, čistenie žump, vybavenie bytu spoločnou televíznou a rozhlasovou anténou, dodávka tepla na vykurovanie a teplej úžitkovej vody, dodávka pitnej a úžitkovej vody pre domácnosť, odvádzanie odpadovej vody z domácností a ďalších služieb, na poskytovaní ktorých sa dohodne prenajímateľ s nájomcom.“**

Toto ustanovenie bolo v § 4 ods. 2 zmenené Opatrením MF SR z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 na text: „**Do maximálnych cien podľa § 1 a 2 nie sú zahrnuté úhrady za plnenia**

„poskytované s užívaním bytu.“

Kontrola zisťovala, či predpísané úhrady za plnenia, uvedené v článku III. nájomných zmlúv, sú plneniami poskytovanými s užívaním bytu. Bolo zistené, že obec v zmluvách o nájme obecných nájomných bytov **požadovala od nájomcov okrem nájomného tieto finančné plnenia:**

- vodné a stočné pre spoločné priestory hradené zálohovo
- za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory hradené zálohovo.

Kontrolou bolo konštatované, že platby za **vodné a stočné** pre spoločné priestory a platby za **dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory** sú úhradami za plnenia, ktoré sú poskytované s užívaním nájomných bytov, čím bolo dodržané ustanovenie § 12 ods. 7 zákona o dotáciách.

Použitie finančnej zábezpeky

Podľa § 12 ods. 8 zákona o dotáciách:

„Finančná zábezpeka podľa odseku 7 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie žiadateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.“

V článku IV. bod 10 zmluvy o nájme je určené:

„Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a pre prípad náhrady za nadmerné poškodzovanie nájomného bytu nájomcom. V prípade ak sa prenajímateľ dostane do omeškania s úhradou nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a pre prípad náhrady za nadmerné poškodzovanie nájomného bytu je prenajímateľ oprávnený si tieto uhradiť zo zloženej finančnej zábezpeky. V prípade, ak zábezpeka bude takto použitá, nájomca je povinný na základe výzvy prenajímateľa ju doplniť do pôvodne dohodnutej výšky.“

Uvedená formulácia v článku IV. bod 10 zmluvy bola v súlade s § 12 ods. 8 zákona o dotáciách.

V roku 2024 neboli zložené finančné zábezpeky použité.

Uzatváranie nájomnej zmluvy z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Podľa § 12 ods. 3 zákona o dotáciách:

„V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto zákone. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy žiadateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.“

Podľa § 12 ods. 11 zákona o dotáciách:

„Ustanovenia odsekov 3 a 4 sa neuplatnia pri uzatváraní nájomnej zmluvy s oprávnenou fyzickou osobou podľa § 22 ods. 3 písm. f).“

Obec nemala v roku 2024 uzatvorenú žiadnu nájomnú zmluvu s oprávnenou fyzickou osobou podľa § 22 ods. 3 písm. f), t.j. s osobou, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

Podľa § 22 ods. 7 zákona o dotáciách:

„Žiadateľ podľa § 7 písm. a) a b) ustanoví vo svojom všeobecne záväznom nariadení okruh oprávnených fyzických osôb podľa odseku 3 písm. f) vrátane dôvodov hodných osobitného zreteľa. Fyzickým osobám podľa prvej vety môže žiadateľ prenajať najviac 20 % z počtu podporených nájomných bytov vo svojom vlastníctve. Za podporený nájomný byt sa považuje

nájomný byt, na ktorého obstaranie bola poskytnutá dotácia podľa tohto zákona alebo podľa predpisov účinných do 31. decembra 2010.“

Podmienky prideľovania a užívania nájomných obecných bytov v obci Hrnčiarovce nad Parnou na Mlynárskej ulici č. 18 sú určené vo Všeobecne záväznom nariadení č 2/2015 (ďalej len „VZN“). Toto VZN neobsahuje ustanovenie, v ktorom by bol doplnený okruh oprávnených fyzických osôb o tie osoby ktorým sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ani neobsahuje vymenované dôvody hodné osobitného zreteľa.

Kontrolné zistenie č. 2:

Obec neustanovila vo svojom VZN okruh oprávnených fyzických osôb, ktorým sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ani neustanovila dôvody hodné osobitného zreteľa, čím nebolo dodržané ustanovenie § 22 ods. 7 zákona o dotáciách.

Kontrolné zistenia:

KZ č. 1:

V nájomných zmluvách o nájme bytov nie je uvedený spôsob a lehota vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke, čím nebolo dodržané ustanovenie § 12 ods. 1 písm. i) zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

KZ č. 2:

Obec neustanovila vo svojom VZN okruh oprávnených fyzických osôb, ktorým sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ani neustanovila dôvody hodné osobitného zreteľa, čím nebolo dodržané ustanovenie § 22 ods. 7 zákona o dotáciách.

Odporúčania:

Ku KZ č. 1

Doplniť do nájomných zmlúv spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, v súlade s § 12 ods. 1 zákona o dotáciách.

Ku KZ č. 2

Ustanoviť vo VZN okruh oprávnených fyzických osôb, ktorým sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa a určiť dôvody hodné osobitného zreteľa, v súlade s § 22 ods. 7 písm. i) zákona o dotáciách.

Ďalšie odporúčania:

Pri určovaní ceny ročného nájmu bytov postupovať podľa novej platnej Vyhlášky Ministerstva dopravy SR o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore uverejnenej v zbierke zákonov SR pod č. 281/2024 Z.z.

Podklady preukazujúce kontrolné zistenia:

1. deväť nájomných zmlúv platných a účinných v roku 2024
2. VZN č. 2/2015 o podmienkach prideľovania a užívania nájomných obecných bytov

Návrh správy z kontroly bol prerokovaný dňa:

24. 8. 2025

Povinná osoba (obec) nepredložila v stanovenej lehote námietky k zisteným nedostatkom, navrhnutým odporúčaniam, k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a k lehote na splnenie prijatých opatrení.

Lehota na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení:

24. 9. 2025

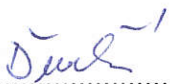
Lehota na splnenie prijatých opatrení:

prieberu

Správa z kontroly bola vyhotovená dňa:

4. 9. 2025

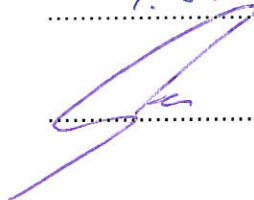
Oprávnená osoba na vykonanie kontroly
Ing. Božena Ďurkovičová
hlavná kontrolórka obce Hrnčiarovce nad Parnou


.....

Správa z kontroly č. 1/2025
bola odovzdaná povinnej osobe dňa:

4.9.2025
.....

Správu z kontroly č. 1/2025 prevzal za povinnú osobu
Mgr. Marcel Škorec starosta obce Hrnčiarovce nad Parnou


.....