



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RUŽINOV

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava - Ružinov
dňa 10.05.2022

S p r á v a

o výsledku kontroly plnenia opatrení a odporúčaní z ostatnej kontroly pridelovania bytov mestskej časti, aktuálnosti plnenia podmienok pre opakované uzatvorenie nájmu, resp. predĺženie doby nájmu v zmysle § 5 ods. 2 VZN č. 4/19, taktiež kontrola plnenia podmienok platenia riadne a včas

Predkladateľ:

Ing. Günther Furin, v. r.
miestny kontrolór

Materiál obsahuje:

- 1) Návrh uznesenia do MZ
- 2) Dôvodovú správu
- 3) Správu o výsledku kontroly...

Spracovateľ:

Ing. Juraj Čupka, v. r.
Odd. kontroly

Mgr. Martina Eleková, v. r.
Odd. kontroly

Bratislava, marec 2022

Návrh uznesenia:

Miestne zastupiteľstvo
po prerokovaní materiálu

berie na vedomie

správu o výsledku plnenia opatrení a odporúčaní z ostatnej kontroly pridelovania bytov
mestskej časti, aktuálnosti plnenia podmienok pre opakované uzatvorenie nájmu, resp.
predĺženie doby nájmu v zmysle § 5 ods. 2 VZN č. 4/19, taktiež kontrola plnenia podmienok
platenia riadne a včas

Dôvodová správa

Na základe schváleného rámcového plánu kontrolnej činnosti Útvaru miestneho kontrolóra mestskej časti Bratislava –Ružinov (ďalej „ÚMK“) na 1.polrok 2022 (uzn. MZ MČ č. 456/XXIII/2021 zo dňa 14.12.2021) a následne podľa zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zamestnanci odd. kontroly plnenia opatrení a odporúčaní z ostatnej kontroly pridelovania bytov mestskej časti, aktuálnosti plnenia podmienok pre opakované uzatvorenie nájmu, resp. predĺženie doby nájmu v zmysle § 5 ods. 2 VZN č. 4/19, taktiež kontrola plnenia podmienok platenia riadne a včas.

Správa
o výsledku kontroly plnenia opatrení a odporúčaní z ostatnej kontroly pridelovania
bytov mestskej časti, aktuálnosti plnenia podmienok pre opakované uzatvorenie
nájmu, resp. predĺženie doby nájmu v zmysle § 5 ods. 2 VZN č. 4/19, taktiež kontrola
plnenia podmienok platenia riadne a včas
č. 1/22

Na základe zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava – Ružinov schváleného uznesenia č. 456/XXIII/2021 zo dňa 14.12.2021 a následne podľa zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zamestnanci oddelenia kontroly vykonali kontrolu plnenia opatrení a odporúčaní z ostatnej kontroly pridelovania bytov mestskej časti, aktuálnosti plnenia podmienok pre opakované uzatvorenie nájmu, resp. predĺženie doby nájmu v zmysle § 5 ods. 2 VZN č. 4/19, taktiež kontrola plnenia podmienok platenia riadne a včas za obdobie rokov 2020 a 2021.

Oprávnená osoba na vykonanie kontroly: Ing. Günther Furin vedúci kontrol. skupiny
Ing. Juraj Čupka člen kontrol. skupiny
Mgr. Martina Eleková člen kontrol. skupiny

Povinná osoba – kontrolovaný subjekt: Oddelenie nájomných bytov, Odbor majetkový MÚ MČ Bratislava – Ružinov

Cieľ kontroly:

Kontrola plnenia opatrení vyplývajúcich zo „Správy o výsledku kontroly pridelovania bytov v mestskej časti, aktuálnosti plnenia podmienok pre opakované uzatvorenie nájmu, resp. predĺženie doby nájmu v zmysle § 5 ods. 2 VZN č. 4/2019 o nájme bytov a ku kontrole plnenia podmienok platenia riadne a včas“ za roky 2013, 2016 – 2019 zo dňa 6.9.2019. Následne overiť objektívny stav kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými predpismi a internými aktmi riadenia so zameraním na pridelovanie obecných bytov v mestskej časti Bratislava – Ružinov a preverenie aktuálnosti podmienok a kritérií, na základe ktorých mestská časť prideluje byty za obdobie 2020 a 2021.

Kontrolované obdobie: 2020 - 2021

Miesto a čas kontroly: MÚ MČ Bratislava – Ružinov od 10.1.2022 do 9.2.2022

Právne predpisy súvisiace s predmetom kontroly

Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o finančnej kontrole“), č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“), č. 552/2003 Z. z. o výkone práce vo verejnom záujme v znení neskorších predpisov, č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZP“), č. 152/1994 Z. z. o sociálnom fonde a o zmene a doplnení zákona, č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o rozpočtových pravidlách“), č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „obchodný zákonník“), č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „občiansky zákonník“), č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o životnom minime“), č. 182/1993 Z. z. o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Ďalšie predpisy:

VZN č. 1/2006 hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie, VZN č. 4/2019 o nájme bytov, ktorým sa určujú zásady prideľovania bytov vo vlastníctve MČ Bratislava – Ružinov v bytovom dome na Vietnamskej 41 v Bratislave, a ktorým sa určuje doba nájmu v bytoch vo vlastníctve mesta Bratislavy zverených do správy MČ a v obecných bytoch, ktoré sa nachádzajú v dome zverenom do správy MČ.

Základná informácia o kontrolovanom subjekte

V kompetencii Oddelenia nájomných bytov je vedenie komplexnej agendy prevodu mestských nájomných bytov, pozemkov vo vlastníctve a v správe mestskej časti, príprava žiadostí na predchádzajúci súhlas primátora k prevodu nebytových priestorov a spoluvlastníckych podielov na pozemkoch pod bytovými domami v pôsobnosti odboru majetkového, vedenie evidencie a vykonávanie kontroly uskutočňovaných úhrad za prevody bytov, nebytových priestorov a spoluvlastníckych podielov na pozemkoch pod bytovými domami v pôsobnosti odboru majetkového. Vedenie komplexnej agendy nájomných bytov vo vlastníctve mestskej časti (Vietnamská 41).

Vedenie evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a evidenciu pridelených bytov do nájmu, prípravu nájomných zmlúv a dodatky k zmluvám.

Pripravuje podklady pre spracovanie materiálov na rokovanie komisií, Miestnej rady a Miestneho zastupiteľstva vo veciach nakladania s bytmi v pôsobnosti odboru majetkového, pripravuje návrh rozpočtu a sledovanie čerpania rozpočtu za oddelenie nájomných bytov a pod.

Mestská časť Bratislava – Ružinov (ďalej len „MČ“) vlastní 73 bytových jednotiek v bytovom dome, ktorý sa nachádza na Vietnamskej ul. č. 41 na Trnávke. Bytové jednotky boli postavené zo zdrojov mestskej časti s finančnou podporou štátu a dané do užívania v roku 2003. Momentálne z celkového počtu 73 bytových jednotiek je obývaných 64 bytov, 9 bytových jednotiek čaká na rekonštrukciu, ktorá by mala prebiehať v roku 2022.

Mestská časť Bratislava – Ružinov má ďalej v súčasnosti zverených do správy 152 objektov na bývanie (byty, rodinné domy), ktoré sú vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislava. Z celkového počtu objektov na bývanie je v súčasnosti voľných 20 obytných objektov.

Ďalšie bytové jednotky sa nachádzajú v objektoch základných a materský škôl, ktorých je zriaďovateľom MČ a bytové jednotky v objektoch, ktoré majú v správe spoločnosť CULTUS, a. s. a RŠK, p. o.

Prenajímanie bytov vo vlastníctve hl. m. SR Bratislavy, ktoré má MČ Bratislava – Ružinov zverené do správy, sa riadi podľa VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 1/2006 z 30. 3. 2006 (ďalej len „VZN č. 1/2006“). Tomuto nariadeniu predchádzali VZN č. 1/2002, VZN č. 14/2001 a VZN č. 5/1992.

Prenajímanie bytov vo vlastníctve MČ Bratislava-Ružinov sa riadi podľa VZN č. 4/2019 (platné od 30.4.2019) o nájme bytov, ktorým sa určujú zásady prideľovania bytov vo vlastníctve MČ v bytovom dome na Vietnamskej 41 v Bratislave, a ktorým sa určuje doba nájmu v bytoch vo vlastníctve mesta Bratislavy zverených do správy MČ a v obecných bytoch, ktoré sa nachádzajú v dome zverenom do správy MČ Bratislava-Ružinov (ďalej len „VZN č. 4/2019 o nájme bytov“), ktorému postupne predchádzali VZN č. 23/2012, VZN č. 15/2012, VZN č. 8/2011, VZN č. 19/2002, VZN č. 2/1999 a VZN č. 16/1999.

I. Kontrola plnenia opatrení vyplývajúcich zo správy o výsledku kontroly zo dňa 6.9.2019

Kontrolná skupina v „Správe o výsledku kontroly prideľovania bytov v mestskej časti, aktuálnosti plnenia podmienok pre opakované uzatvorenie nájmu, resp. predĺženie doby nájmu v zmysle § 5 ods. 2 VZN č. 4/2019 o nájme bytov a ku kontrole plnenia podmienok platenia riadne a včas“ zo dňa 6.9.2019 skonštatovala niekoľko kontrolných zistení v oblasti legislatívy.

Povinná osoba následne doručila dňa 26.9.2019 miestnemu kontrolórovi „*Návrh opatrení k správe o výsledku kontroly pridelovania bytov v mestskej časti, aktuálnosti plnenia podmienok pre opakované uzatvorenie nájmu, resp. predĺženie doby nájmu v zmysle § 5 ods. 2 VZN č. 4/2019 o nájme bytov a ku kontrole plnenia podmienok platenia riadne a včas*“.

Kontrolné zistenie rok 2019: Smernice uvedené v úvode VZN č. 4/2019 a to konkrétne smernice č. 8/1999, č. 1/2001 a č. 1/2001 sú neplatné, pričom v súčasnosti je platný len zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

Stanovisko povinnej osoby, cit.: „*Oddelenie nájomných bytov súhlasí a osvojuje si Váš názor, pokiaľ ide o nevyhnutnosť pripraviť nové znenie VZN MČ Bratislava-Ružinov a to najmä z nasledovných dôvodov a nami predbežne navrhovaných zmien. Vypustiť zo znenia VZN č. 4/2019 o nájme bytov aktuálne už neplatné právne predpisy, na ktoré sa VZN v úvodných ustanoveniach odvoláva*“.

Vyjadrenie kontrolnej skupiny rok 2022: Kontrolná skupina konštatuje, že VZN č. 4/2019 je i naďalej platné bez zmien a k vypracovaní novely VZN, ktorá by zohľadňovala aktuálny právny stav do súčasnosti nedošlo.

Kontrolné zistenie rok 2019: VZN č. 4/2019 neupravuje minimálnu hranicu životného minima potrebného na splnenie podmienok na nájom obecného bytu, pričom je stanovená horná hranica životného minima.

Stanovisko povinnej osoby, cit.: „*Upraviť podmienky nájmu bytu (§ 6 VZN), stanoviť minimálnu výšku mesačného príjmu žiadateľa v súlade so VZN hl. mesta SR Bratislava č. 1/2006, stanovenie maximálnej výšky mesačného príjmu žiadateľa*“.

Vyjadrenie kontrolnej skupiny rok 2022: Kontrolná skupina konštatuje, že VZN č. 4/2019 je platné i naďalej a k vypracovaní nového znenia (novelizovaného) VZN do súčasnosti nedošlo.

Kontrolné zistenie rok 2019: V zmysle § 9 bod 2 VZN č. 4/2019 cit.: „*Žiadateľ je povinný pred podpisom prvej nájomnej zmluvy uhradiť na účet mestskej časti finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného*“. Zmluva o nájme bytu rieši nedoplatky za nájom bytu v čl. 3 bod 11 tak, že nedoplatok za nájomnom sa započítava zo zábezpeky. Kontrolná skupina zistila, že nájomcovia pred rokom 2012 túto podmienku nespĺňajú, nakoľko zábezpeku riešilo až VZN 23/2012.

Stanovisko povinnej osoby, cit.: „*Žiadateľ, resp. budúci nájomca bude povinný pred podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na účet mestskej časti finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného. Táto povinnosť sa bude vzťahovať na každého nájomcu t. j. bez ohľadu na dôvod vzniku nájmu bytu. Zámerom je zosúladienie a rovnosť nájomných podmienok pre každého nájomcu a rešpektovanie a dodržiavanie aktuálne platných ustanovení VZN č. 4/2019*“.

Vyjadrenie kontrolnej skupiny rok 2022: Kontrolná skupina konštatuje, že opatrenie bolo zrealizované.

Ďalej kontrolná skupina skonštatovala niekoľko kontrolných zistení v oblasti Zmluvy o nájme bytu.

Zmluvy medzi prenajímateľom (hl. mesto SR Bratislava alebo mestskou časťou Bratislava – Ružinov) a nájomcom na strane druhej sa uzatvárajú podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

Kontrolné zistenie rok 2019: V obidvoch typoch uzavretých zmlúv (nájomcov s prenajímateľom hl. m. SR Bratislava a MČ) po 30.04.2019 sa nesprávne uvádza VZN č. 23/2012 o nájme bytov.

Stanovisko povinnej osoby, cit.: „*Zosúladiť sa a upraviť nedostatky spočívajúce v nesprávnom označení VZN o nájme bytov (t. j. odvolanie sa na VZN č.23/2012 bolo zmenené na VZN č. 4/2019 o nájme bytov podľa aktuálneho stavu)*“.

Vyjadrenie kontrolnej skupiny rok 2022: Kontrolná skupina konštatuje, že opatrenie bolo zrealizované.

Kontrolné zistenie rok 2019: V čl. 6 „Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu“ sa v bode 2 (Vietnamská) uvádzajú VZN MČ č. 8/2011, č. 15/2012 a č. 22/2012, ktoré sú neplatné. Taktiež v čl. IV „Práva a povinnosti zmluvných strán“ bod 17 (prenajímateľ hl. m. SR Bratislava) sa uvádzajú VZN MČ č. 8/2011, č. 15/2012 a č. 22/2012, ktoré sú neplatné.

Stanovisko povinnej osoby, cit.: „*Precízne sa upravili práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa*“.

Vyjadrenie kontrolnej skupiny rok 2022: Kontrolná skupina konštatuje, že opatrenie bolo zrealizované.

Kontrolné zistenie rok 2019: V zmysle čl. 5 bod 1 zmluvy o nájme medzi MČ Bratislava - Ružinov a nájomcom a v zmysle čl. 6 bod 1 zmluvy o nájme medzi hl. mestom a nájomcom cit.: „*Nájomca ku dňu uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy oznámi prenajímateľovi počet a mená osôb - členov domácnosti, ktoré budú s nájomcom predmetný byt užívať vrátane ich vzťahu k nájomcovi a tieto osoby budú uvedené vo výpočtovom liste na platby*“. Tento článok však neupravuje spôsob oznámenia členov domácnosti (listom alebo elektronicky). V spisoch sa žiadne oznámenia tohto typu nenachádzali.

Stanovisko povinnej osoby, cit.: „*Upravil sa spôsob oznámenia nájomcu vo veci týkajúcej sa počtu členov domácnosti, ktorí budú s nájomcom predmetný byt užívať, vrátane ich vzťahu k nájomcovi, a to písomnou formou alebo elektronickou formou*“.

Vyjadrenie kontrolnej skupiny rok 2022: Kontrolná skupina konštatuje, že opatrenie bolo zrealizované.

Kontrolné zistenie rok 2019: Zmluvy pred podpísaním nie sú overované základnou finančnou kontrolou, čo nie je v súlade s § 6 ods. 4 zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole.

Stanovisko povinnej osoby, cit.: „*Zaviest' a zabezpečiť finančnú kontrolu pred podpisom nájomnej zmluvy v súlade so zákonom o finančnej kontrole*“.

Vyjadrenie kontrolnej skupiny rok 2022: Kontrolná skupina konštatuje, že na zmluvách o nájme bytu nie je opätovne vykonávaná základná finančná kontrola.

V zmluve o nájme bytu medzi hl. mesto SR Bratislava a nájomcom sa v čl. II bod 6 doba nájmu bytu a skončenie nájmu bytu sa uvádza cit.: „*Nájomca je povinný v lehote najneskôr 30 dní pred uplynutím doby nájmu písomne požiadať prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy s tým, že predloží všetky potrebné doklady na referát nájomných bytov...*“

Kontrolné zistenie rok 2019: v zmluvách medzi hl. mesto SR Bratislava a nájomcom nie je taxatívne určené, aké potrebné doklady je nájomca povinný predložiť.

Odporúčanie: V zmluvách taxatívne vymenovať podmienky, za akých je možné zmluvy predĺžiť, tak ako je uvedené vo VZN č. 4/2019 § 5 ods. 2.

Vyjadrenie kontrolnej skupiny rok 2022: Kontrolná skupina konštatuje, že opatrenie bolo zrealizované.

Kontrola úhrad nájomného a služieb za užívanie bytu riadne a včas

Kontrolná skupina chce poukázať na potenciálne rizikovú situáciu pri správe bytového domu na Vietnamskej ulici, ktorú MÚ Bratislava – Ružinov zabezpečuje v súčasnosti na základe zmluvy z dňa 18.12. 2007 so správcovskou spoločnosťou a cez externého dodávateľa na základe zmluvy o dielo zo dňa 15.12.2004. Súčasťou predmetu Zmluvy o dielo zo dňa 15.12.2004 medzi objednávateľom a zhotoviteľom, však nie je správa bytového domu na Vietnamskej ulici.

V predmetnej zmluve v zmysle čl. 1 bod b), cit.: „*spracovanie údajov podľa požiadaviek špecifikovaných objednávateľom*“ sa môže pojednávať o správe bytového domu

na Vietnamskej ulici, pričom dodávateľ mesačne predkladá faktúru za poskytované služby včítane služieb na Vietnamskej ulici.

Kontrolné zistenie rok 2019: Kontrolná skupina konštatuje, že jej neboli na kontrolu predložené objednávky na práce, alebo iný písomný dokument o zadaní požiadavky. Vo faktúrach (napr. Fa č. 2019018) externého dodávateľa sa uvádza, že práce sú systémové práce na základe požiadavky zákazníka.

Externý dodávateľ pracuje s autorizovaným programom na ktorého údržbu a spracovanie údajov, MČ Bratislava – Ružinov v zmysle zmluvy o dielo zo dňa 15.12.2004 prispieva úhradou paušálneho poplatku a hodinovej sadzby vo výške 16,60 EUR. K uvedenému programu však zamestnanci MÚ Bratislava - Ružinov nemajú prístup z čoho vyplýva, že v prípade krízovej situácie, alebo náhleho ukončenia zmluvného vzťahu, môže dôjsť k strate aj historických údajov o prevode bytov. Ďalším rizikom predstavuje fakt, že externý dodávateľ v zmysle zmluvy o dielo zo dňa 15.12.2004 nie je právne zodpovedný za škody spôsobené chybnou obsluhou programu, vplyvom technických chýb výpočtovej techniky a pod.

Stanovisko povinnej osoby, cit.: „Zdieľame Váš názor, že ide o nehospodárne, neprimerané a nekoncepčné riešenie, aj z dôvodu, že externý dodávateľ pre daný účel využíva vlastný autorizovaný program s obmedzeným prístupom pre zamestnancov miestneho úradu. Odbor majetkový, oddelenie nájomných bytov, má záujem vyvolať rokovania so zástupcom odboru ekonomického za účelom nájsť riešenie a vhodný spôsob pre vedenie účtovníctva, platieb a úhrad za nájom a služby spojené s užívaním bytov nájomcami ba Vietnamskej ulici svojpomocne resp. zvažíme aj Vami navrhovanú možnosť rozšíriť povinnosť správcu objektu o ekonomickú agendu za primeranú finančnú náhradu“.

Vyjadrenie kontrolnej skupiny rok 2022: Kontrolná skupina konštatuje, že MČ Bratislava-Ružinov dňa 4.12.2020 podpísala „Zmluvu o úprave práv a povinností pri výkone správy bytov v bytovom dome Vietnamská 41/blok C“ so spoločnosťou BYTOKOMPLET, s.r.o., ktorá na základe čl. I uvedenej zmluvy vykonáva osobitné činnosti na úseku vedenia ekonomickej agendy spojenej so zabezpečovaním správy bytov. Ďalej sa zmluvné strany dohodli, že poskytovaná činnosť v súvislosti s plnením predmetu tejto zmluvy je vo svojej podstate rozšírením práv a povinností spoločnosti BYTOKOMPLET s.r.o. v rámci výkonu správcovskej činnosti k bytovému domu, tzn. že MČ nebude uvedenej spoločnosti poskytovať akúkoľvek inú formu finančného plnenia.

II. Kontrola objektívneho stavu kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými predpismi a internými aktmi riadenia so zameraním na pridelovanie obecných bytov v mestskej časti Bratislava – Ružinov za obdobie 2020 a 2021.

Kontrole boli predložené základné dokumenty a interné predpisy za roky 2020 a 2021

- Zmluvy,
- spisy k jednotlivým bytom,
- zápisnice z rokovaní bytovej komisie,
- vyúčtovania za nájom bytov.

2020

Podľa § 5 ods. 2 písm. a) 4/2019 žiadateľ predloží cit.: „originál potvrdenia o príjme žiadateľa a osôb s ním žijúcich v spoločnej domácnosti, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu za predchádzajúci kalendárny rok, (vyplní zamestnávateľ, resp. iná organizácia, od ktorej sa príjem poberá), resp. overenú fotokópiu daňového priznania za predchádzajúci kalendárny rok“.

Kontrolné zistenie: Kontrolná skupina konštatuje, že v niektorých spisových obaloch za osobu žijúcu v spoločnej domácnosti nebolo doložené originál potvrdenie o príjme, ale iba čestné prehlásenie.

Kontrolná skupina v „Správe o výsledku kontroly pridelovania bytov v mestskej časti, aktuálnosti plnenia podmienok pre opakované uzatvorenie nájmu, resp. predĺženie doby nájmu v zmysle § 5 ods. 2 VZN č. 4/2019 o nájme bytov a ku kontrole plnenia podmienok platenia riadne a včas“ zo dňa 6.9.2019 **skonštatovala, že bol porušený § 3 písm. b)**

zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov, nakoľko na zistenie príjmu fyzickej osoby na účely určenia súm životného minima sa započítavajú cit.: „u rodičov s nezaopatreným dieťaťom príjmy týchto rodičov a príjem nezaopatreného dieťaťa žijúceho s nimi v domácnosti “ a v spisových obaloch sa za neopatrované deti čestné prehlásenie nenachádzalo.

Stanovisko povinnej osoby, cit.: „Zapracovávame a osvojujeme si vašu pripomienku. Čestné vyhlásenie a vyhlásenie k žiadosti o pridelenie nájomného bytu v znení vyššie uvedenom, pričom bude vypracovaný jednotný formulár“.

Vyjadrenie kontrolnej skupiny: Kontrolná skupina konštatuje, že i naďalej sa pri nezaopatrených deťoch žijúcich v spoločnej domácnosti starších ako 16 rokov (zväčša sa jedná o študentov vysokej školy) nevyžaduje dokladovanie príjmu, prípadne čestné prehlásenie o nepoberaní príjmu napr. z dohody o brigádnickej práci študenta (napr. byt č. C 3.6, C 6.9, C 0.4, C 1.9, C 6.6).

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu spis CS 9909/2020

Kontrolné zistenie: Kontrolná skupina konštatuje, že podľa záznamu zápisnice zo dňa 19.8.2020, komisia schválila žiadosť o pridelenie nájomného bytu spis CS 9909/2020, pričom predmetné materiály neboli predložené na kontrolu.

V zmluve o nájme bytu medzi hl. mesto SR Bratislava a nájomcom sa v čl. 3 bod 5 cit.: „Nájomca je povinný uhrádzať stanovené predpisy na nájomné a úhradu za služby mesačne a to najneskôr do 25.dňa príslušného mesiaca“.

Kontrolné zistenie rok 2022: Byty hl. mesta sú v správe Prvá ružinovská spoločnosť, a. s. Kontrolná skupina konštatuje, že podľa výpisov z uvedenej spoločnosti, nedochádza u opakovaných nájomov k nedoplatkom zo strany nájomcov.

2021

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu spis CS 569/2021

Kontrolné zistenie: Podklady k žiadosti žiadateľka o pridelenie nájomného bytu predložila úplné, ale zo zápisnice nevyplýva či bolo aj viac záujemcov o predmetný nájomný byt a následne ako žiadateľ možní ďalší žiadatelia splnili kritériá. Nie je predložená mailová dokumentácia z rokovania komisie, spôsob vyhodnocovania žiadostí (napr. rozhodnutie jednotlivých členov komisie) - vyhodnotenie žiadostí, taktiež nebol predložený vtedy aktuálny zoznam žiadateľov na priradenie nájomných bytov. § 7 a § 8 VZN č. 4/2019.

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu spis CS 7850/2021

Kontrolné zistenie: Kontrolná skupina konštatuje, že podľa záznamu zápisnice zo dňa 8.9. 2021, komisia schválila žiadosť o pridelenie nájomného bytu spis CS 7850/2021, pričom na kontrolu nebol predložený vtedy aktuálny zoznam žiadateľov na pridelenie nájomných bytov. § 7 a § 8 VZN č. 4/2019.

Podľa § 5 ods. 2 písm. a) 4/2019 žiadateľ predloží cit.: „originál potvrdenia o príjme žiadateľa a osôb s ním žijúcich v spoločnej domácnosti, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu za predchádzajúci kalendárny rok, (vyplní zamestnávateľ, resp. iná organizácia, od ktorej sa príjem poberá), resp. overenú fotokópiu daňového priznania za predchádzajúci kalendárny rok“.

Vyjadrenie kontrolnej skupiny: Kontrolná skupina konštatuje, že i naďalej sa pri nezaopatrených deťoch žijúcich v spoločnej domácnosti starších ako 16 rokov (zväčša sa jedná o študentov vysokej školy) nevyžaduje dokladovanie príjmu, prípadne čestné prehlásenie o nepoberaní príjmu napr. z dohody o brigádnickej práci študenta (napr. byt č. C 3.4, C 7.9, C 2.4, C 6.3).

Porovnanie obsadenosti bytových jednotiek vo vlastníctve a zverených do správy Mestskej časti Bratislava – Ružinov v roku 2019 a 2022

Rok 2019

Mestská časť Bratislava – Ružinov (ďalej len „MČ“) v roku 2019 vlastnila 73 bytových jednotiek v bytovom dome, ktorý sa nachádza na Vietnamskej ul. č. 41 na Trnávke. Bytové jednotky boli postavené zo zdrojov mestskej časti s finančnou podporou štátu a dané do užívania v roku 2003. V roku 2019 z celkového počtu 73 bytových jednotiek bolo obývaných 70, tri byty boli voľné a za 1 bytovú jednotku prebiehal súdny spor.

Mestská časť Bratislava – Ružinov v roku 2019 mala ďalej zverených do správy 143 bytových jednotiek, ktoré sú vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislava. Z toho bolo 28 voľných bytových objektov.

Rok 2022

Mestská časť Bratislava – Ružinov (ďalej len „MČ“) naďalej vlastní 73 bytových jednotiek v bytovom dome, ktorý sa nachádza na Vietnamskej ul. č. 41 na Trnávke. Momentálne z celkového počtu 73 bytových jednotiek je obývaných 64 bytov, 9 bytových jednotiek čaká na rekonštrukciu, ktorá by mala prebiehať v roku 2022.

Mestská časť Bratislava – Ružinov má ďalej v súčasnosti zverených do správy 152 objektov na bývanie (byty, rodinné domy), ktoré sú vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislava. Z celkového počtu objektov na bývanie je v súčasnosti voľných 20 obytných objektov.

Ďalšie bytové jednotky sa nachádzajú v objektoch základných a materský škôl, ktorých je zriaďovateľom MČ a bytové jednotky v objektoch, ktoré majú v správe spoločnosť CULTUS, a. s. a RŠK, p. o.

Informácia: V priebehu rokov 2020 a 2021 bolo zrekonštruovaných 13 bytových jednotiek.

Všeobecne

V prípade žiadostí o pridelenie nájomných bytov je potrebné aby na kontrolu boli predložené vtedy aktuálne zoznamy žiadateľov na pridelenie nájomných bytov, § 7 a § 8 VZN č. 4/2019.

Chýbajú písomné výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy § 8 ods. 5. Výzvy by mali byť písomné, aby ich bolo možné zdokladovať.

V spisoch sú ručne dopisované rôzne poznámky, veľakrát nečitateľné.

Záver

Vedúca odd. nájomných bytov informovala kontrolnú skupinu, že doposiaľ k novelizácii VZN č. 4/2019 nedošlo z dôvodu, že hlavné mesto Bratislava nepristúpilo k novelizácii VZN č. 1/2006. V prípade novelizácie VZN č. 4/2019 zo strany MČ Bratislava-Ružinov by mohlo neskôr dôjsť k rozporu s novelizovaným VZN č. 1/2006.

Kontrolná skupina má za to, že VZN je podzákonný právny predpis, pričom ide o nariadenie v rámci výkonu samosprávnej pôsobnosti, ktorý mestská časť môže vydávať aj bez priameho zákonného splnomocnenia, avšak nesmie byť v zmysle ustanovenia § 6 ods. 1 zákona o obecnom zriadení v rozpore s Ústavou SR, ústavnými zákonmi, zákonmi a medzinárodnými zmluvami, s ktorými vyslovila súhlas Národná rada Slovenskej republiky a ktoré boli ratifikované a vyhlásené spôsobom ustanoveným zákonom. Z uvedeného vyplýva povinnosť nezávisle na novelizácii VZN č. 1/2006 hlavného mesta je potrebné aktualizovať VZN a smernice, ktoré sa uvádzajú vo VZN ako smernice č. 8/1999, č. 1/2001 a č. 1/2001 ktoré sú neplatné.

Analýza platieb za rok 2020 a 2021

Mesiac	Byt č.	Nedoplatok v €/mesiac 2020	Nedoplatok k 31.12.2020	Nedoplatok v €/mesiac 2021	Nedoplatok k 27.12.2021
Január	C 6.5			48,09	
	C 0.6	37,84		318,84	
Február	C 6.5	271,8		48,09	
	C 4.3	508,44			
	C 5.3	253,04			
	C 5.5	327,87			
	C 6.7	14,55			
	C 6.8	7,24			
	C 7.7	352,3			
Marec	C 5.5	327,87			
	C 5.8			176,58	
	C 0.6			318,84	
	C 6.5	271,8		116,18	
	C 2.6	296,79			
	C 3.9	281,08			
	C 4.3	791,5			
	C 4.7	157,39			
	C 5.3	249,07			
	C 6.8	75,66			
	C 7.4				
Apríl	C 3.9	191,08			
	C 4.3	1074,56			
	C 5.3	242,75			
	C 5.5	529,41			
	C 6.6	265,71			
	C 7.7	352,3			
	C 5.8	175,26		175,44	
	C 6.5	269,89		4,27	
Máj	C 3.7	129,84	9,1		
	C 4.3	1070,27			
	C 5.3	286,43			
	C 5.5	836,41			
	C 7.2	209,69			
	C 7.7	352,3			
	C 5.8	174,12		354,3	
	C 6.1			26,51	
	C 6.5	337,98		2,36	
Jún	C 3.5			258,7	

	C 3.9			5,12	
	C 5.8	250,91		353,16	
	C 6.1			26,51	
	C 6.5	148,62		0,45	
	C 0.6	45,75	483,99		
	C 1.5	51,59			
	C 5.3	333,13			
	C 5.5	722,8			
	C 2.9	64,11			
Júl	C 1.5	7,78	140,43		
	C 2.9	93,42			
	C 5.3	326,81			
	C 5.5	722,8			
	C 6.7	187,55			
	C 0.6	45,75		88,8	
	C 3.3			8,94	
	C 3.8			37,61	
	C 5.8	239,77		571,88	
	C 6.5	266,71		269,99	
August	C 3.3			17,88	
	C 5.8	418,63		610,6	
	C 6.5	264,8		19,53	
	C 7.10			59,17	
	C 7.11			33,98	
	C 2.6	306,63			
	C 2.9	126,42			
	C 3.8	19,44			
	C 5.3	320,49			
	C 5.5	1009,8			
	C 7.8	291,54			
September	C 1.2			189,89	
	C 3.3			8,94	
	C 3.8			112,83	
	C 5.5	1009,8		317,02	
	C 5.8	417,49		829,32	
	C 6.5	332,89		19,07	
	C 5.3	614,17			
	C 2.9	159,42			
	C 2.6	519,26			
Október	C 1.4			33,1	
	C 3.3			8,94	
	C 3.8	180		150,44	
	C 5.5	1096,8		7,04	
	C 5.8	596,35		1048,04	
	C 6.5	290,98		18,61	

	C 6.7		38,58	17,1	
	C 2.6	517,26			
	C 2.9	192,42			
	C 5.3	608,85			
	C 6.8	86,72	72,91		
November	C 2.6	679,89			
	C 5.3	602,53			
	C 6.8	174,11			
	C 7.7	328,98	195,86		
	C 3.3			8,96	
	C 3.8			188,05	
	C 5.5	683,8		7,06	
	C 5.8	581,21		1266,76	
	C 6.5	249,07		18,15	
December	C 0.3	68	140,89		
	C 2.6	677,89			
	C 3.9	334			
	C 5.8	580,07	376,02		
	C 3.3		15,39	8,94	8,94
	C 3.8		473,48	225,66	225,66
	C 6.5	268,09		17,69	17,69

Vietnamská 41 (73 bytov, blok C)

Rok 2020

Povinné prílohy k žiadosti v zmysle VZN

Byt č.	Nájomca					Osoba žijúca v spol. dom.					Nájom		Parametre	
	originál potvrdenia o príjme žiadateľa	čestné prehlásenie, že nie je nájomcom obec. bytu a pod.	doklady preukazujúce rodinný stav	kópie rodných listov detí	vyjadrenie riaditeľa org. v zriaď.pôs. MČ	originál potvrdenia o príjme žiadateľa	čestné prehlásenie, že nie je nájomcom obec. bytu a pod.	doklady preukazujúce rodinný stav	kópie rodných listov detí	vyjadrenie riaditeľa org. v zriaď.pôs. MČ	Výška nájomného	Pohľadávky	Počet izieb	Počet osôb
C 0.1	áno	áno	áno			áno	áno	áno	áno		307,91		2	2 dosp., 1 dieťa
C 3.8	áno	áno	áno	áno							160,56		1	1 dosp., 1 dieťa
C 2.2	áno	áno	áno								156		1	1 dosp.
C 7.5	áno	áno	áno	chýba							331		3	1 dosp., 3 deti
C 7.9	áno	áno	áno	áno	áno	áno	áno	chýba			365		3	2 dosp., 2 deti
C 3.3	áno	áno	áno	áno		áno	áno	áno			226,58		2	2 dosp., 2 deti
C 4.8	áno	áno	áno								154		1	1 dosp.
C 1.8	áno	áno	áno	áno							112,53		1	1 dosp., 1 dieťa
C 2.1	áno	áno	áno								127,6		1	1 dosp.
C 3.6	áno	áno	áno	áno		áno	áno				260,61		2	3 dosp., 2 deti
C 6.4	áno	áno	áno	áno							238,46		2	1 dosp., 2 deti
C 1.1	áno	áno	áno								123,6		1	1 dosp.
C 1.7	áno	áno	chýba		áno						147,63		1	1 dosp.
C 2.8	áno	áno	chýba		áno	áno	áno	chýba			170,51		1	2 dosp.
C 6.2	áno	áno	áno		áno						172,27		1	1 dosp.
C 6.9	áno	áno	chýba	chýba	áno		áno	chýba			312,47		3	1 dosp., 1 dieťa
C 0.3	áno	áno	áno								318		2	1 dosp.
C 0.4	áno	áno	áno	áno		áno	áno	áno			356,06		2	2 dosp., 1 dieťa
C 1.9	áno	áno	áno	áno							325,32		3	1 dosp., 2 deti
C 3.1	áno	áno	áno								127,3		gars.	1 dosp.

C 5.9	áno	áno	áno	áno		áno	áno	áno			338		3	2 dosp., 2 deti
C 6.6	áno	áno	áno	áno		áno	áno	áno			268,71		2	2 dosp., 1 dieťa
C 6.8	áno	áno	áno	áno							176,62		1	1 dosp., 1 dieťa
C 1.6	áno	áno	áno	áno	áno	áno	áno	áno			238,05		2	1 dosp., 1 dieťa
C 5.2	áno	áno	áno		áno						166,52		1	1 dosp.
C 5.7	áno	áno	áno		áno	áno	áno	áno		áno	172,18		1	2 dosp.
C 7.12	áno	áno	áno		áno						100		1	1 dosp.
C 4.5	áno	áno	áno	áno		áno	áno	áno			246,51		2	2 dosp., 1 dieťa

Vietnamská 41 (73 bytov, blok C)

Rok 2021

Povinné prílohy k žiadosti v zmysle VZN

Byt č.	Nájomca					Osoba žijúca v spol. dom.					Nájom		Parametre	
	originál potvrdenia o príjme žiadateľa	čestné prehlásenie, že nie je nájomcom obec. bytu a pod.	doklady preukazujúce rodinný stav	kópie rodných listov detí	vyjadrenie riaditeľa org. v zriaď.pôs. MČ	originál potvrdenia o príjme žiadateľa	čestné prehlásenie, že nie je nájomcom obec. bytu a pod.	doklady preukazujúce rodinný stav	kópie rodných listov detí	vyjadrenie riaditeľa org. v zriaď.pôs. MČ	Výška nájomného	Pohľadávky	Počet izieb	Počet osôb
C 4.1	áno	áno	áno			áno	áno	áno	áno		163,25		1	2 dosp.
C 7.10	áno	áno	áno	áno		áno	áno	áno	áno		192,79		3	1 dosp., 2 deti
C 0.2	áno	áno	áno			áno	áno	áno			207,96		2	2 dosp.
C 3.4	áno	áno	áno	áno		áno	áno		áno		307,78		2	2 dosp., 2 deti
C 4.9	áno	áno	áno	áno	áno	áno	áno	áno			331,15		3	2 dosp.
C 5.6	áno	áno	áno	áno		áno	áno	áno			241,59		2	2 dosp., 1 dieťa
C 7.9	áno	áno	áno		áno	áno	áno	áno	áno		312,11		3	3 dosp.
C 4.4	áno	áno	áno	áno		áno	áno				237,31		2	3 dosp.
C 6.5	áno	áno	áno	áno			áno				269,54		2	1 dosp., 1 dieťa
C 6.1	áno	áno	áno		áno						121,75		1	1 dosp.
C 6.7	áno	áno	áno	áno			áno				214,41		1	2 dosp., 1 dieťa
C 1.1	áno	áno	áno								115,12		1	1 dosp.
C 2.4	áno	áno	áno	áno			áno				286,20		2	1 dosp., 1 dieťa
C 2.6	chýba	áno	áno	áno		chýba	áno	áno			301,52		2	2 dosp., 2 deti
C 4.7	áno	áno	áno								158,74		1	1 dosp.
C 7.10	áno	áno	áno	áno	áno	áno	áno	áno			361,88		3	2 dosp., 2 deti
C 1.6	áno	áno	áno	áno	áno	áno	áno	áno			237,32		2	2 dosp.
C 1.7	chýba	áno	áno		áno						101,88		1	1 dosp.

C 2.8	áno	áno	áno		áno	áno	áno				191,71		1	2 dosp.
C 6.2	áno	áno	áno		áno						173,90		1	1 dosp.
C 6.9	áno	áno	áno	áno							339,91		3	1 dosp., 1 dieťa
C 5.2	áno	áno	áno		áno						156,17		1	1 dosp.
C 5.7	áno	áno	áno		áno	áno	áno	áno		áno	156,80		1	2 dosp.
C 2.7	áno	áno	áno	chýba		áno	áno	áno			268,71		2	2 dosp., 2 deti
C 1.3	áno	áno	áno	áno			áno	áno			227,35		2	2 dosp., 2 dieťa
C 2.3	áno	áno	áno	áno							246,93		2	1 dosp., 2 deti
C 2.9	áno	áno	áno	áno		áno	áno				335,61		3	2. dosp., 1 dieťa
C 3.7	áno	áno	áno								154,54		1	1 dosp.
C 7.8	áno	áno	áno	áno							333,95		3	1. dosp., 3 deti
C 6.3	áno	áno	áno	áno		áno	áno	áno			252,70		2	1 dosp., 1 dieťa

Hl. mesto

Rok 2020

Povinné prílohy k žiadosti v zmysle VZN

Byt	Nájomca					Osoba žijúca v spol. domác.				Nájom		Parametre	
	originál potvrdenia o príjme žiadateľa	čestné prehlásenie, že nie je nájomcom obec. bytu a pod.	doklady preukazujúce rodinný stav	kópie rodných listov detí	vyjadrenie riaditeľa org. v zriaď.pôs. MČ	originál potvrdenia o príjme žiadateľa	čestné prehlásenie, že nie je nájomcom obec. bytu a pod.	doklady preukazujúce rodinný stav	vyjadrenie riaditeľa org. v zriaď.pôs. MČ	Výška nájomného	Pohľadávky	Počet izieb	Počet osôb
Listová 4 byt č.4	chýba	chýba	chýba		áno					244,69	Nie	3 izb.	1 dosp.
Lisová 4 byt č.2	chýba	chýba	chýba	chýba	áno					192,64	Nie	3 izb.	2 dosp., 1 dieťa
Banšelova 22	áno	áno	áno	áno		áno	áno	áno		127,86	Nie	1 izb.	2 dosp., 1 dieťa
Prievozská 35	áno	áno	áno							139,7	Nie	1 izb.	1 dosp.
Krížna 64	áno	áno	áno		áno	nezam.	áno	áno		92,17	Nie	1 izb.	2 dosp.
Košická 30	áno	áno	áno		áno	áno	áno	áno	áno	115,8	Nie	1 izb.	2 dosp.
Doležalova 9	áno	áno	áno	áno	áno					167,27	Nie	1 izb.	1 dosp, 2 deti
Listová 4	áno	áno	áno							111,54	Nie	1 izb.	1 dosp.
Svätoplukova 24	áno	áno	áno		áno					82,78	Nie	gars.	1 dosp.
Velehradská 24	áno	áno	áno							175	Nie	2 izb.	1 dosp.
Listová 4 byt č. 12	áno	áno	áno		áno	áno	áno	áno		212,2	Nie	2 gars.	2 dosp.
Listová 4 byt č. 19	áno	áno	áno		áno					147,7	Nie	2 gars.	1 dosp.
Banšelova 24	áno	áno	áno	áno		áno	áno	áno		125,34	Nie	1 izb.	2 dosp, 2 deti
Seberíniho 15	áno	áno	áno	chýba		áno	áno	áno		240,33	Nie	3 izb.	2 dosp., 3 deti
Hanácka 4	áno	áno	áno							120,22	Nie	1 izb.	1 dosp.
Prievozská 1	áno	áno	áno		áno					62,7	Nie	gars.	1 dosp.
Listová 4 byt č. 14	áno	áno	chýba							110,9	Nie	gars.	1 dosp.
Listová 4 byt č. 10	áno	áno	áno		áno					150,2	Nie	gars.	1 dosp.

Kvetná	áno	áno	áno							139,46	Nie	1 izb.	1 dosp.
Listová 4, byt č. 15	áno	áno	áno							112	Nie	1 izb.	1 dosp.
Listová 4, byt č. 6	áno	áno	áno	áno		áno	áno	áno		260,85	Nie	3 izb.	2 dosp., 2 deti
Listová 4, byt č. 8	áno	áno	chýba	chýba						170	Nie	1 izb.	1 dosp., 1 dieťa
Listová 4, byt č. 16	áno	áno	chýba		áno					111,36	Nie	1 izb.	1 dosp.
Budovateľská 23	áno	áno	áno			áno	áno			85,22	Nie	1 izb.	2 dosp.
Prievozska 1	áno	áno	áno		áno					62,11	Nie	1 izb.	1 dosp.
Jelačičova 14	áno	áno	áno		áno					74,76	Nie	gars.	1 dosp.

Povinné prílohy k žiadosti v zmysle VZN

Byt	Nájomca					Osoba žijúca v spol. domác.				Nájom		Parametre	
	originál potvrdenia o prijíme žiadateľa	čestné prehlásenie, že nie je nájomcom obec. bytu a pod.	doklady preukazujúce rodinný stav	kópie rodných listov detí	vyjadrenie riaditeľa org. v zriaď. pôs. MČ	originál potvrdenia o prijíme žiadateľa	čestné prehlásenie, že nie je nájomcom obec. bytu a pod.	doklady preukazujúce rodinný stav	vyjadrenie riaditeľa org. v zriaď. pôs. MČ	Výška nájomného	Pohládavky	Počet izieb	Počet osôb
Budovateľská 23	áno	áno	áno							90,45	Nie	1 izb.	1 dosp.
Doležalová 9	áno	áno	áno	áno	áno					167,27	Nie	2 izb.	1 dosp., 2 deti
Košická 30	áno	áno	áno		áno	áno	áno	áno		115,80	Nie	1 izb.	2 dosp.
Listová 4	áno	áno	áno	áno		áno	áno	áno		244,69	Nie	3 izb.	1 dosp., 1 dieťa
Listová 4	áno	áno	áno	áno		áno	áno	áno		213,03	Nie	3 izb.	1 dosp., 1 dieťa
Listová 4	áno	áno	áno	chýba	áno	áno	áno	áno		235,95	Nie	3 izb.	2 dosp., 1 dieťa
Krížna 64	áno	áno	áno	áno	áno	áno	áno	áno		92,17	Nie	1 izb.	2 dosp.
Klincová 28	áno	áno	áno		áno	áno	áno	áno		67,10	Nie	1 izb.	2 dosp.
Obežná 6	áno	áno	áno							78,78	Nie	1 izb.	1 dosp.
Velehradská 24	áno	áno	áno		áno					100	Nie	2 izb.	1 dosp.
Svätoplukova 24	áno	áno	áno		áno					77,49	Nie	1 izb.	1 dosp.
Listová 4	áno	áno	áno		áno					111,54	Nie	1 izb.	1 dosp.
Na úvrati 12	áno	áno	áno	áno						135,91	Nie	1 izb.	1 dosp.
Krížna 64	áno	áno	áno	áno		áno	áno	áno		86,61	Nie	1 izb.	2 dosp.
Kvetná 14	áno	áno	áno							116,05	Nie	1 izb.	1 dosp.
Palkovičová 12	áno	áno	áno							87,94	Nie	1 izb..	1 dosp.
Listová 4 byt č. 12	áno	áno	áno			áno	áno	áno		212,20	Nie	2. izb.	2 dosp.
Listová 4 byt č. 19	áno	áno	áno							147,70	Nie	2. izb.	1 dosp.

Prievozska 1	áno	áno	áno		áno					62,70	Nie	1 izb.	1 dosp.
Na úvratí 12	áno	áno	áno	chýba		chýba	áno			152,20	Nie	1 izb.	2 dosp.
Drieňová 11	áno	áno	áno							107,18	Nie	1 izb.	1 dosp.
Prievozska 1	áno	áno	áno	áno	áno					83,25	Nie	1 izb.	1 dosp., 1 dieťa
Listová 4, byt č. 16	áno	áno			áno					111,36	Nie	1 izb.	1 dosp.
Listová 4, byt č. 6	áno	áno	áno	áno		áno	áno	áno		277,55	Nie	3 izb.	2 dosp., 3 deti
Listová 4, byt č 8	áno	áno	áno	áno	áno					170,00	Nie	1 izb.	1 dosp., 1 dieťa
Kvetná 16	áno	áno	áno		áno					118,15	Nie	1 izb.	1 dosp.
Budovateľská 23	áno	áno	chýba							91,86	Nie	1 izb.	1 dosp.
Prievozska 1	áno	áno	áno		áno					62,11	Nie	1 izb.	1 dosp.

Stanovisko k podaným námietkam ku kontrolným zisteniam

Vedúca oddelenia nájomných bytov listom zo dňa 17.2.2022 v lehote na podanie námietok reagovala na kontrolné zistenia konštatovaných v návrhu správy zo dňa 9.2.2022 a to vyjadrením a stanoviskom odboru majetkového/ oddelenia nájomných bytov k návrhu správy o výsledku kontroly.

Námietky, ktoré kontrolná skupina akceptovala, boli zo správy z vykonanej kontroly odstránené.

Vyjadrenie kontrolnej skupiny k jednotlivým bodom námietok

Napriek požiadavke kontrolnej skupiny aby povinná osoba zaslala námietky v štruktúre „...námietaný text“... a „...námietka“... kontrolná skupina obdržala materiál „Vyjadrenie a stanovisko odboru majetkového/ oddelenia nájomných bytov k návrhu správy o výsledku kontroly“.

V uvedenom rozsiahlom texte obsahujúcom hlavne vyjadrenia a stanoviská povinnej osoby, kontrolná skupina identifikovala v časti textu námietky k zisteným nedostatkom a navrhnutým odporúčaniam uvedených v návrhu správy. K týmto námietkam uviedla svoje vyjadrenia kontrolná skupina pod námietaným textom.

Vyjadrenie a stanovisko odboru majetkového/ oddelenia nájomných bytov k návrhu správy o výsledku kontroly a vyjadrenia kontrolnej skupiny k jednotlivým námietkam

Námietka: nerealizovaná novela Všeobecne záväzného nariadenia č. 4/2019 (platné od 30.4.2019) o nájme bytov, ktorým sa určujú zásady pridelenia bytov vo vlastníctve MČ v bytovom dome na Vietnamskej 41 v Bratislave, a ktorým sa určuje doba nájmu v bytoch vo vlastníctve mesta Bratislavy zverených do správy MČ a v obecných bytoch, ktoré sa nachádzajú v dome zverenom do správy MČ Bratislava-Ružinov (ďalej len „VZN č. 4/2019 o nájme bytov“)

Máme za to, že VZN mestskej časti by malo byť najmä v podstatných otázkach zosúladené s VZN hl. mesta, najmä z dôvodu predísť vzniku príp. súdnych sporov či podnetov prokurátora.

VZN je právna norma vydávaná orgánom samosprávy vo veciach územnej samosprávy a prenesenej štátnej správy, ktorá je všeobecne záväzná pre všetky osoby a subjekty pôsobiace na území daného samosprávneho celku.

Vyjadrenie kontrolnej skupiny: Kontrolná skupina konštatuje, že povinná osoba v stanovisku ku kontrole z roku 2019 súhlasila s nevyhnutnosťou pripraviť nové znenie a vypustiť zo znenia VZN č. 4/2019 o nájme bytov aktuálne už neplatné právne predpisy, na ktoré sa VZN v úvodných ustanoveniach odvoláva.

Taktiež, ako kontrolná skupina uvádza v závere návrhu správy, VZN je podzákonný právny predpis, ktorý nesmie byť v rozpore so zákonmi. Z uvedeného vyplýva povinnosť nezávisle na novelizácii VZN č. 1/2006 hlavného mesta aktualizovať VZN a smernice, ktoré sa uvádzajú vo VZN ako smernice č. 8/1999, č. 1/2001 a č. 1/2001 ktoré sú neplatné.

Námietku neprijímame

Námietka: Mestská časť Bratislava-Ružinov pri pridelení bytov, ktoré sú vo vlastníctve mestskej časti t. j. byty na Vietnamskej ulici č. 41 v Bratislave, postupuje v súlade s VZN č. 4/2019, a najmä v súlade so zákonom č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. V zmysle tohto zákona je pri posudzovaní výšky príjmu zákonom stanovená iba "horná hranica príjmu" t.j. žiadateľ nesmie presiahnuť 3-násobok resp. 4-násobok životného minima v závislosti od jednotlivého prípadu a sociálno-rodinných pomerov (§ 22 tohto zákona). V tomto prípade zákon žiadnym spôsobom neustanovuje dolnú hranicu výšky príjmu t. j. mestská časť by prijatím takejto úpravy vo vzťahu k bytom v bytovom dome Vietnamská 41 postupovala v rozpore so zákonom.

V prípade obecných nájomných bytov t. j. byty, ktoré sú mestskej časti zverené do správy, postupujeme v súlade s VZN č. 1/2006 Hlavného mesta SR Bratislavy o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie (ďalej len „VZN č. 1/2006 Hl. mesta“). Podľa §4 ods. 1 písm. c) VZN č. 1/2006 Hl. mesta platí, že mestská časť zaradí žiadateľa do zoznamu žiadateľov, okrem iného, ak je poberateľom príjmu najmenej vo výške 1,2 násobku životného minima určeného osobitným predpisom.

Vyjadrenie kontrolnej skupiny: Kontrolná skupina už v správe z výsledku kontroly konštatovala, že, cit.: „VZN č. 4/2019 neupravuje minimálnu hranicu životného minima potrebného na splnenie podmienok na nájom obecného bytu, pričom je stanovená horná hranica životného minima“.

Povinná osoba následne doručila dňa 26.9.2019 miestnemu kontrolórovi „Návrh opatrení k správe o výsledku kontroly pridelenia bytov v mestskej časti, aktuálnosti plnenia podmienok pre opakované uzatvorenie nájmu, resp. predĺženie doby nájmu v zmysle § 5 ods. 2 VZN č. 4/2019 o nájme bytov a ku kontrole plnenia podmienok platenia riadne a včas“, kde sa k uvedenému kontrolnému zisteniu vyjadrila nasledovne, cit.: „v súlade so VZN hl. mesta SR Bratislava č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie, a aj v súlade s Vaším odporúčaním, je nevyhnutné zaviesť aj podmienku min. výšky príjmu t. j. každý žiadateľ o nájom bytu musí splniť podmienku, že jeho mesačný príjem je min. vo výške 1,2 násobku životného minima“.

Kontrolná skupina má ďalej za to, že stanovením podmienky minimálneho mesačného príjmu vo výške 1,2 násobku životného minima nedôjde k rozporu so zákonom č. 443/2010, nakoľko zákon v žiadnom ustanovení explicitne neuvádza, že poskytovateľ, teda MČ si nemôže stanoviť výšku minimálneho príjmu.

Námietku neprijímame

Námietka: Odd. nájomných bytov postupuje v danom prípade podľa interných predpisov. V zmysle Smernice o obehú zmlúv sú zmluvy uzatvárané odd. nájomných bytov v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a VZN o nájme bytov vyňaté "zo schvaľovacieho a posudzovacieho procesu t. j. zmluvy nie sú opatrené schvaľovacou doložkou.

V zmysle Smernice o finančnej kontrole a v súlade s jej prílohou č. 2 pre odbor majetkový, Zmluvy o nájme bytu nepodliehajú finančnej kontrole.

Vyjadrenie kontrolnej skupiny: Výkon základnej finančnej kontroly vyplýva zo zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a je povinný pre všetky orgány verejnej správy. Na účely tohto zákona sa v zmysle § 2 zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite rozumie, cit.: „finančnou kontrolou súhrn činností zabezpečujúcich overovanie hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelnosti **finančných operácií alebo ich častí pred ich uskutočnením, v ich priebehu a až do ich konečného vysporiadania, zúčtovania, dosiahnutia a udržiavania výsledkov a cieľov finančných operácií alebo ich častí**“ ako aj „finančnou operáciou alebo jej časťou **príjem, poskytnutie alebo použitie verejných financií, právny úkon alebo iný úkon majetkovej povahy**“. Výkon základnej finančnej kontroly nesúvisí so schvaľovacím a posudzovacím procesom v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z., ale súvisí s vyššie uvedeným zákonom o finančnej kontrole, na základe ktorého Zmluvy o nájme neboli klasifikované ako výnimka pri výkone základnej finančnej kontrole.

Námietku neprijímame

Námietka: Odd. nájomných bytov prichádza v niektorých prípadoch „do kontaktu“ s výhradami zo strany občanov – žiadateľov o nájom obecného bytu, ktorí namietajú skutočnosť, že ich predchádzajúci zamestnávateľ už neexistuje (napr. zrušenie spoločnosti) alebo že zamestnávateľ im potvrdenie o výške ich príjmu odmieta dať... Odd. nájomných bytov v takomto prípade uznáva pri osobách žijúcich v spoločnej domácnosti aj ich úradne overené čestné prehlásenie o výške príjmu za predchádzajúci kalendárny rok.

Vyjadrenie kontrolnej skupiny: Podľa § 5 ods. 2 písm. a) 4/2019 žiadateľ predloží cit.: „**originál potvrdenia o príjme žiadateľa a osôb s ním žijúcich v spoločnej domácnosti**, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu za predchádzajúci kalendárny rok, (vyplní zamestnávateľ, resp. iná organizácia, od ktorej sa príjem poberá), **resp. overenú fotokópiu daňového priznania** za predchádzajúci kalendárny rok“.

V zmysle § 130 zákonníka práce je zamestnávateľ povinný, cit.: „Pri vyúčtovaní mzdy je zamestnávateľ povinný zamestnancovi vydať doklad obsahujúci najmä údaje o jednotlivých zložkách mzdy, o jednotlivých plneniach poskytovaných v súvislosti so zamestnaním ...“ tzn., že žiadateľ, resp. spolužiadateľ dostal od zamestnávateľa mesačné vyúčtovanie mzdy, t.j. „výplatnú pásku“, prípadne „Ročné zúčtovanie preddavkov na daň“, ktoré je možné takisto predložiť ako potvrdenie o príjme.

Kontrolná skupina má za to, v prípade že žiadateľ, resp. spolužiadateľ nevie zdokladovať svoj príjem by sa malo jednať o ojedinelú situáciu a nie pravidlo, nakoľko sa v spisoch často v prípade spolužiadateľa nachádzalo iba čestné prehlásenie o príjme.

Zároveň, kontrolná skupina nesúhlasí s vyjadrením povinnej osoby o akceptácii čestného prehlásenia kontrolnou skupinou v prípade nezaopatrených detí žijúcich v spoločnej domácnosti starších ako 16 rokov. Kontrolná skupina súhlasí s predložením čestného prehlásenia o **nepoberaní príjmu** v prípade nezaopatrených detí žijúcich v spoločnej domácnosti starších ako 16 rokov. V prípade príjmu nezaopatrenej osoby staršej ako 16 rokov, kontrolná skupina trvá na predložení originálu potvrdenia o príjme.

Námietku neprijímame

Námietka: Odd. nájomných bytov sa nestotožňuje s požiadavkou na povinnosť predloženia dokladov o poberaní príjmu pri nezaopatrených deťoch žijúcich v spoločnej domácnosti starších ako 16 rokov (napr. z dohody o brigádnickej práci študenta) resp. ich povinnosti predložiť čestné prehlásenie o nepoberaní príjmu.

Odd. nájomných bytov má prístup do systému OverSi (Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie SR), kde si vždy overuje "školopovinnosť resp. školskú dochádzku" nezaopatreného dieťaťa ako člena domácnosti na SŠ, VŠ a ZŠ.

Nie každý študent vykonáva brigádnickú či inú činnosť, nie každý vie takúto činnosť, aj keď ju vykonáva, reálne a fakticky zdokladovať.

Vyjadrenie kontrolnej skupiny: V zmysle § 12 bod 4 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a soc. bývaní, cit.: „Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa ods. 3 môže žiadateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu ...“ ako aj podľa § 3 písm. b) zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov, na zistenie príjmu fyzickej osoby na účely určenia súm životného minima sa započítavajú cit.: „u rodičov s nezaopatreným dieťaťom príjmy týchto rodičov a príjem nezaopatreného dieťaťa žijúceho s nimi v domácnosti“.

Kontrolná skupina nevyžaduje dokladovanie potvrdenie o návšteve školy, čiže sa nejedná o byrokratizáciu. Kontrolná skupina má za to, že žiaci strednej školy a študenti vysokej školy sú povinní v zmysle hore uvedených zákonov dokladovať príjem, ak nejaký majú. Ak nezaopatrené dieťa nevie zdokladovať brigádnickú činnosť, ktorú vykonáva tak sa môže jednať o tzv. „prácu na čierne“, čo je v rozpore so zákonníkom práce.

Zároveň kontrolná skupina ďalej konštatuje, že predmetné kontrolné zistenie bolo súčasťou aj správy o výsledku z kontroly zo dňa 6.9.2019, na čo odd. nájomných bytov vo svojom vyjadrení zo dňa 26.9.2019 uviedlo, cit.: „zapracovávame a osvojujeme si Vašu pripomienku“.

Námietku neprijímame

Námietka: Odd. nájomných bytov uznáva, že sa v roku 2020 a 2021 objavili na konte jednotlivých nájomcov jednorazové, príp. opakované omeškania s platením nájomného resp. úhrad za služby spojené s nájomom bytu. Dovoľujeme si uviesť, že v aktuálnom období bola dočasná platobná neschopnosť nájomcu vo väčšine prípadoch spôsobená aj z objektívnych príčin (napr. strata zamestnania alebo nepravidelný príjem na strane nájomcu v dôsledku zlej pandemickej situácie na území SR).

Avizovaná pomoc štátu s platením nájomného vyústila do prijatia novely č. 92/2020 Z. z. ktorou sa menil a dopĺňal zákon č. 62/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 a v justícii a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

Aj v súlade s vyššie uvedenou platnou legislatívou ("pandemické zákony"), **prenajímateľ nemohol vypovedať nájom bytu resp. nájomca mal právo, v prípade ak sa z objektívnych príčin dostal do omeškania, splácať svoj dlh postupne najneskôr do 31.12.2020.**

Námietku prijímame

Námietka: Z dôvodu pandemickej situácie sa pristúpilo k zasadnutiu komisie "online" resp. hlasovaniu per rollam. Žiadosť o predĺženie nájmu sa v danom prípade riešila na dvoch zasadnutiach, nakoľko žiadatelia nespĺňali podmienky pre obnovenie nájmu z hľadiska výšky príjmu. Bytová komisia žiadosť po opakovanom posúdení nepodporila a neodporučila jej vyhovieť. CS 4815/2021 je k dispozícii na odd. nájomných bytov, spis bol predložený ku kontrole dodatočne. Pôvodne nebol spis predložený z dôvodov uvedených pod písm. c).

V danom prípade bol nájom bytu ukončený a byt bol nájomcom protokolárne aj fyzicky odovzdaný. Nepristúpilo sa k obnoveniu nájmu bytu.

Námietku prijímame

Námietka: Odd. nájomných bytov postupuje podľa § 10 ods. 4 VZN č. 4/2019 o nájme bytov t. j. zasiela nájomcovi písomnú informáciu o jeho práve požiadať o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. Všetky výzvy sú založené osobitne, nie v jednotlivých spisoch, z hľadiska ich archivácie pod zn. AL ako bežná korešpondencia.

Vyjadrenie kontrolnej skupiny: *Podľa názoru kontrolnej skupiny materiály na kontrolu je povinná kontrolovaná osoba predkladať kompletne, čiže aj včítane výzvy nájomcovi podľa § 10 ods. 4 druhá veta VZN 4/2019 (taktiež podľa § 20 ods. 2 písm. a) zákona č. 357/2015 o finančnej kontrole a audite).*

Záver – stanovisko k všeobecným výhradám

Námietka: Súčasná bytová komisia posudzuje žiadosti o nájom bytu komplexne, a to aj za pomoci osobného predvolania si žiadateľa a jeho vypočutia.

Následne prebieha hodnotenie žiadateľa, každý člen bytovej komisie hodnotí žiadateľa osobitne. Svoje hodnotenia následne v tabuľkovom prehľade odovzdá tajomníčke, ktorá počet bodov skompletizuje.

Vyhodnotené žiadosti s aktuálnym bodovým prehľadom v tabuľkovej zostave sú vždy pripravené na každé zasadnutie bytovej komisie.

Akákolvek Vaša námietka, či "existovalo viac záujemcov o predmetný byt resp. či ďalší žiadatelia spĺňali kritéria pre pridelenie bytu", je bezpredmetná, nakoľko mestská časť má

niekoľko desiatok žiadateľov, ktorí spĺňajú kritériá pre pridelenie bytu, sú vedení v zozname žiadateľov a je im pridelený určitý počet bodov v rámci posúdenia ich žiadosti bytovou komisiou. Rozhodnutie o pridelení/nepridelení bytu konkrétnemu žiadateľovi je rozhodnutím resp. odporúčaním bytovej komisie v zmysle jeho bodového ohodnotenia.

Tabuľkový prehľad – zoznam žiadateľov o nájom obecného bytu aj spolu s príslušným bodovým ohodnotením v troch kategóriách podľa § 7 ods. 2 VZN č.4/2019 je pravidelne aktualizovaný a pripravený na každé zasadnutie bytovej komisie.

Vyjadrenie kontrolnej skupiny: Podľa názoru kontrolnej skupiny materiály na kontrolu je kontrolovaná osoba predkladať kompletne, čiže v prípade pridelenia voľných nájomných bytov je povinná predložiť na kontrolu aktuálne a aktualizované žiadosti o pridelenie nájomných bytov spolu s príslušným bodovým ohodnotením v troch kategóriách podľa § 7 ods. 2 VZN č.4/2019 a zoznam aktuálne voľných nájomných bytov, ktoré kontrolovaný subjekt predkladá na každé zasadnutie bytovej komisie (taktiež podľa § 20 ods. 2 písm. a) zákona č. 357/2015 o finančnej kontrole a audite).

Námietku neprijímame

Záver

Na základe zistených nedostatkov kontrolná skupina žiada starostu mestskej časti Bratislava - Ružinov prijať opatrenia na odstránenie zistených a zabránenie vzniku nových nedostatkov v konštatovaných oblastiach.

Návrh prijatých konkrétnych opatrení predložiť miestnemu kontrolórovi do 21 kalendárnych dní od doručenia konečnej správy.

Správu o odstránení zistených nedostatkov predložiť miestnemu kontrolórovi v lehote do 52 dní od doručenia konečnej správy.

Zhrnutie zistených skutočností

- Smernice uvedené vo všeobecne záväznom nariadení č. 4/2019 a to č. 8/1999, č. 1/2001 a č. 1/2001 sú neplatné.
- VZN č. 4/2019 neupravuje minimálnu hranicu životného minima potrebného na splnenie podmienok na nájom obecného bytu, pričom je stanovená horná hranica životného minima.
- V niektorých predložených materiáloch chýba originál potvrdenia o príjme žiadateľa.
- V prípade nezaopatrených detí nad 16 rokov sa nevyžaduje zdokladovanie príjmu.
- Na zmluvách sa i naďalej nevykonáva základná finančná kontrola.

Odporúčania

- Novelizovať VZN č. 4/2019 o nájme bytov vo vlastníctve mestskej časti Bratislava – Ružinov.
- Vytvoriť jednotný druh žiadosti o opakovaný nájom z ktorej bude jasné koľko osôb bude bývať v byte.
- Vytvoriť jednotný vzor čestného prehlásenia, ktoré bude doplnené aj o ďalšie dôležité údaje žiadateľa (napr. kópia občianskeho preukazu a pod.).
- Vyžadovať od nezaopatrených detí nad 16 rokov potvrdenie o príjme, čestné prehlásenie a podobne. Najmä u študentov vysokých škôl.