

Správa z vykonanej následnej finančnej kontroly

Na základe plánu kontrolnej činnosti hlavnej kontrolórky na 2.polrok 2010, schváleného uznesením MsZ č.104/2010 z 15.5.2010, vykonali Ing. Ingrid Veverková, hlavná kontrolórka Mesta Brezna a JUDr. Iveta Biela, kontrolórka mesta Brezna

následnú finančnú kontrolu hospodárenia s majetkom mesta na Mestskom úrade v Brezne

Kontrolované obdobie: rok 2009

Predmet a účel následnej finančnej kontroly:

- kontrola dodržiavania a uplatňovania všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich oblasť predaja bytov vo vlastníctve mesta.
- kontrola uzatvárania zmlúv o prevode vlastníctva bytov, súlad ich obsahu a náležitostí so všeobecne záväznými právnymi predpismi

Kontrolný orgán konštatoval celkom 14 kontrolných zistení; skontrolované boli tri prevody vlastníctva bytov z majetku mesta do vlastníctva fyzických osôb, realizované v roku 2009:

- 1/ predaj nájomného bytu č.2 na Sládkovičovej ul. č.1149/8 v Brezne (kúpna cena 1.444,95 €)
- 2/ predaj bytu č.3 na ul. 9.mája č.27 v Brezne (kúpna cena 817,76 €)
- 3/ predaj bytu č.13 na ul. MPCĽ č. 31 v Brezne (kúpna cena 1.230,85 €)

Vo všetkých prípadoch sa jednalo o prevod bytov z vlastníctva mesta do vlastníctva doterajších nájomcov dotknutých bytov na základe § 16 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov, t.j. o prvý prevod bytu.

V podmienkach kontrolovaného subjektu sú prevody vlastníctva bytov upravené „Všeobecne záväzným nariadením č. 025/1996 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov“ (ďalej len VZN).

Kontrolou bolo zistené, že znenie pôvodného VZN a všetkých následne vydaných dodatkov v originálnom vydaní s podpisom oprávnenej osoby t.j. primátora mesta kontrolovaný subjekt nemá k dispozícii.

Kontrolný orgán mal k dispozícii fotokópie tohto VZN, resp. jeho nepodpísanej verzie, v ktorej je číselne označené ako VZN č. 12/1996, schválené uznesením MsZ č.4/1996 dňa 29.1.1996, právoplatné dňa 13.2.1996; ďalej kópie rovnako nepodpísaných Doplnkov č. 1, 2, 6, pričom „Doplnok č.6“ existuje v dvoch textových verziách, ktoré uvádzajú časove odlišné údaje o jeho schválení MsZ a účinnosti.

Kontrolný orgán disponoval vydaným úplným znením VZN o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov, ktoré je označené ako VZN č. 025; vyhotovenie úplného znenia VZN, ktoré má kontrolný orgán k dispozícii, je opatrené podpisom primátora mesta, nie je však originálnym dokumentom, jedná sa len o fotokópiu. Toto vyhotovenie úplného znenia VZN neobsahuje žiadne údaje o dni jeho vydania, resp. účinnosti.

Kontrolný orgán v rámci vykonávania kontroly získal od kontrolovaného subjektu ďalšie vyhotovenie úplného znenia predmetného VZN, ktoré je označené číslom 025/2001, nie je však opatrené podpisom primátora mesta (toto znenie je zverejnené aj na sieťovom portáli

mestského úradu a na internetovej stránke mesta). V § 12 ods.5 je tu uvedený údaj: *úplné znenie VZN o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov bolo schválené na zasadnutí mestského zastupiteľstva v Brezne dňa 25.6.2001 uznesením č. 68/2001 a nadobudlo účinnosť 15.7.2001*

Kontrolný orgán zistil, že ***tento údaj nezodpovedá skutočnosti***; z obsahu uznesenia mestského zastupiteľstva č. 68/2001 vyplýva, že ním bol schválený len „Doplnok č. 6“ k VZN č. 025 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov, nie však jeho úplné znenie; na základe tohto uznesenia mestského zastupiteľstva nebolo ani uložené zodpovednej osobe vypracovať, resp. vydať úplné znenie VZN. Ďalej bolo kontrolou zistené, že ***podpísané vyhotovenie úplného znenia VZN takýto údaj vôbec neuvádza, resp. § 12 tohto znenia neobsahuje žiadny odsek 5.***

Z uvedeného je zrejmé, že ***kontrolovaný subjekt nemá k dispozícii originálne podpísané vydanie VZN č. 025/1996 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov, vrátane jeho dodatkov a ani jeho úplné znenie; tento dokument sa fyzicky nachádza len vo fotokópiách, ktoré majú závažné formálne nedostatky; navyše obsah jednotlivých vyhotovení úplných znení nie je vo všetkých článkoch zhodný; rovnako nie je známy skutočný deň účinnosti tohto VZN, resp. jeho úplného znenia v zmysle § 6 ods.8 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení.***

Kontrolou bolo zistené, že predmetné VZN (vrátane uvedených údajov, ktoré nezodpovedajú skutočnosti a formálnych nedostatkov) je zverejnené na sieťovom portáli mestského úradu a na internetovej stránke mesta.

Kontrolou bolo tiež zistené, že kontrolovaný subjekt pri uzatváraní predmetných zmlúv o prevode vlastníctva v ich texte odkazoval na všeobecne záväzný právny predpis v tejto oblasti tak, že ho označoval údajom VZN č. 025/2001; kontrolný orgán zastáva názor, že sa jedná o nesprávne označenie, keďže tento údaj sa vzťahuje len na úplné znenie predmetného VZN, vydané v roku 2001 a nie je jeho pôvodným označením (v čase jeho vydania).

Kontrolovaný subjekt uvedeným konaním postupoval v rozpore s ustanovením § 6 ods. 8 a 10 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v z.n.p., podľa ktorého VZN, ktoré obec vydala a podľa ktorých postupuje (napr. v kontrolovanom prípade pri prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov), musia byť vydané a zverejnené zákonným spôsobom a musia byť každému prístupné na obecnom úrade obce, ktorá ich vydala.

Predmetné VZN platí od jeho vydania v roku 1996 až ku dňu začatia kontroly; od doby jeho posledne známej novelizácie v roku 2001 (dodatkom č.6) ***nedošlo v jeho obsahu k žiadnym zmenám alebo doplnkom napriek skutočnosti, že súvisiaca zákonná úprava, predovšetkým zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, bola novelizovaná niekoľkokrát, pričom v znení týchto zákonov došlo k takým zmenám, ktoré sa mali premietnuť aj do obsahu VZN.***

Toto svoje tvrdenie kontrolný orgán opiera o niektoré zistenia, napríklad:

- § 1 ods.1 – znenie tohto ustanovenia je ťažko zrozumiteľné, resp. nesprávne formulované, jeho význam však je, že VZN sa vzťahuje na prevod bytov v súvislosti s § 9 zákona o majetku obcí; novelou zákona o majetku obcí účinnou od 1.1.2004 toto ustanovenie stratilo opodstatnenosť;

- súčasnému zneniu zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí ako aj niektorých súvisiacich predpisov (devízový zákon, Občiansky zákonník, cenové predpisy) nezodpovedá znenie ďalších ustanovení VZN, napr.: § 2 ods. 2 a 3, § 8 ods.3, § 9 ods.4; rovnako nie sú upravené príslušné číselné údaje v časti týkajúcej sa kúpnej ceny, ktoré sú uvedené v mene Sk.

Kontrolný orgán ďalej zastáva stanovisko, že toto VZN v niektorých článkoch obsahuje úpravu, ktorá nesúvisí s vymedzením samotného jeho predmetu (teda prevod vlastníctva bytov) resp. je nad jeho rámec, napr. ustanovenia § 2 ods.4, § 5, § 6, § 8 ods.4 a 5, a má byť obsiahnutá v iných normách alebo má byť rozšírený rozsah predmetu tohto VZN.

Kontrolný orgán konštatuje, že obsah predmetného VZN nie je v súlade s platným znením zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov v z.n.p. a zákona č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí v z.n.p. ako aj ďalších súvisiacich právnych predpisov.

Kontrolou bolo zistené, že predmetné VZN obsahuje v § 10 ods.4 ustanovenie, podľa ktorého kupujúcemu, ktorý uhradí po podpísaní zmluvy o prevode vlastníctva bytu v hotovosti 100 % ceny bytu a alikvotného podielu zastaveného a príľahlého pozemku, poskytne vlastník bytu zľavu 20 % z ceny bytu (bez ceny pozemkov).

Kontrolný orgán zastáva stanovisko, že ***táto úprava nie je v súlade***

- ***s obsahom zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov, ktorý nedáva obci možnosť na takúto úpravu formou VZN;***
- ***so základnými zásadami hospodárenia s majetkom obce určenými zákonom o obecnom zriadení a zákonom o majetku obcí.***

Dôsledkom uvedenej skutočnosti je, že kontrolovaný subjekt uplatňovaním § 10 ods.4 VZN ***postupuje pri výpočte ceny bytu a určení celkovej kúpnej ceny v dotknutých prípadoch tak, že ju stanoví nižšou sumou, ako by bola cena určená postupom v súlade s vyššie uvedenými zákonnými princípmi pri nakladaní s majetkom obce.***

Kontrolný orgán takýto postup hodnotí ako nehospodárne nakladanie s majetkom mesta.

Pri kontrole vykonania prevodov nehnuteľného majetku mesta do vlastníctva iných osôb bolo zistené, že predmetné zmluvy o prevode vlastníctva bytu v znení dodatkov (ak boli dodatky vyhotovené) obsahujú všetky zákonom predpísané náležitosti s výnimkou údajov o technickom stave bytu podľa znaleckého posudku. V obsahu samotných zmlúv neboli zistené nedostatky takého charakteru, ktoré by bolo možné označiť za porušenie všeobecno-záväzných predpisov; tie nedostatky ktoré sú v správe o výsledku kontroly uvedené, sú prevažne formálnymi pochybeniami vzniknutými pri vyhotovení zmluvy (napr. niektoré chýbajúce údaje o predmete prevodu), ktoré mali za následok prerušenie príslušného konania o povolení vkladu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností do doby, kým nedošlo k odstráneniu prekážok konania.

Nedostatky boli zistené pri stanovení ceny bytu, jeho príslušenstva, ceny pozemku zastavaného domom a príľahlého pozemku; doklad označený ako „Výpočtový list ceny bytu a pozemku“ ***nebol vyhotovený v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to so zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve, zákonom č. 502/2001 Z.z. o finančnej kontrole a vnútornom audite v z.n.p. a zákonom č. 659/2007 Z.z. o zavedení meny euro v Slovenskej republike v z.n.p.***

Rovnako boli nedostatky zistené pri účtovaní a vedení operatívnej evidencie majetku, konkrétne obytných budov, v ktorých sa nachádzajú nájomné byty. ***Kontrolovaný subjekt zisteným spôsobom účtovania majetku nekonal v súlade s § 7 ods.1 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v z.n.p., podľa ktorého účtovná jednotka je povinná účtovať tak, aby účtovná závierka poskytovala verný a pravdivý obraz o skutočnostiach, ktoré sú predmetom účtovníctva, a o finančnej situácii účtovnej jednotky a § 8 ods.1 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v z.n.p., podľa ktorého účtovná jednotka je povinná viesť účtovníctvo správne, úplne, preukázateľne, zrozumiteľne a spôsobom zaručujúcim trvalosť účtovných záznamov.***

Kontrolný orgán na základe výsledkov kontroly, uvedených v správe o výsledku kontroly uložil vedúcemu kontrolovaného subjektu povinnosť prijať v termíne do 14.1.2011 konkrétne opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov a ich príčin, určiť zamestnancov zodpovedných za nedostatky zistené kontrolou a uplatniť voči nim opatrenia podľa osobitných predpisov.

Kontrolovaný subjekt v termíne, ktorý kontrolný orgán uložil, prijal opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov a ich príčin, rovnako určil ako zamestnanca zodpovedného za nedostatky zistené kontrolou.

Poslanci Mestského zastupiteľstva v Brezne zobrali správu na vedomie bez diskusie.