

Informatívna správa hlavného kontrolóra č. 1/II/2025 z výsledku vykonaných kontrol

Kontrolované obdobie: Kontrola č. 2/II/2025 - rok 2023
Kontrola č. 5/II/2025 - rok 2024

Miesto a čas vykonania kontrol: Mestský úrad Senec, júl /august 2025

Kontroly sú vykonané **v zmysle schváleného plánu kontrol hlavného kontrolóra na II. polrok 2025** schváleného uznesením MsZ č. 48/2025 zo dňa 30.06.2025 a v súlade so zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

Kontrola č. 2/II/2025 - Kontrola stavu nedokončených investícií evidovaných na účte 042 za rok 2023

Cieľ kontroly:

preveriť **stav nedokončených investícií evidovaných na účte 042 – Obstaranie dlhodobého hmotného majetku**, overiť objektívny stav kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Predmet kontroly:

1. Inventarizácia účtu 042 – Obstaranie dlhodobého hmotného majetku
2. Kontrola stavu nedokončených investícií evidovaných na účte 042 – Obstaranie dlhodobého hmotného majetku

Dodržiavanie a súlad s právnymi predpismi:

- **Zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve** v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“)
- **Opatrenie MF SR zo dňa 12.12.2022 č. MF /014454/2022-36** ktorými sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovej osnove pre rozpočtové organizácie, príspevkové organizácie, štátne fondy, obce a vyššie územné celky

Samotný výkon kontroly:

V zmysle § 6 ods. 3 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) „účtovná jednotka **je povinná inventarizovať majetok, záväzky a rozdiel majetku a záväzkov podľa § 29 a 30**”.

V zmysle § 7 ods. 1 zákona o účtovníctve „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.“

V zmysle § 8 ods. 4 zákona o účtovníctve „účtovníctvo účtovnej jednotky je preukázateľné, ak všetky účtovné záznamy sú preukázateľné (§ 32) a účtovná jednotka vykonala inventarizáciu”.

Smernice:

1. Smernica evidovanie, odpisovanie a účtovanie majetku mesta zo dňa 21.12.2015
2. Smernica pre vykonávanie inventarizácie majetku, záväzkov a rozdielu majetku a záväzkov podmienkach mesta Senec č. 8/2012

Vzhľadom nato, že zákon o účtovníctve, ako aj daňový zákon boli od platnosti smerníc niekoľkokrát novelizované, doporučujem vypracovať nové smernice v súlade s platnými právnymi predpismi.

Inventarizácia

Ku dňu účtovnej uzávierky, t. j. k 31.12.2023 bola **vykonaná inventarizácia** majetku na základe príkazu primátora mesta Senec č. 03/2023 zo dňa 30.10.2023, v termíne **od 02.11.2023 – 31.12.2023**. V príkaze bola určená ústredná inventarizačná komisia na vykonanie fyzickej a dokladovej inventúry. **Povinnosť vykonať inventarizáciu majetku, záväzkov a rozdielu majetku a záväzkov je daná a upravená v § 6 ods. 3 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve.**

Spôsob akým má byť inventarizácia vykonaná upravuje § 29 a § 30 uvedeného zákona.

- Podľa ustanovenia § 29 ods. 1 zákona č. 431/2002 Z. z.: „*Inventarizáciou overuje účtovná jednotka, či stav majetku, záväzkov a rozdielu majetku a záväzkov v účtovníctve zodpovedá skutočnosti.*“
- **Inventarizáciou neboli zistené žiadne inventarizačné rozdiely.**

Podľa opatrenia MF SR zo dňa 12.12.2022 č. MF /014454/2022-36 ktorými sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovej osnove pre rozpočtové organizácie, príspevkové organizácie, štátne fondy, obce a vyššie územné celky **§ 28 ods. 1 - na účte 042 – Obstaranie dlhodobého hmotného majetku sa účtuje obstarávaný dlhodobý hmotný majetok a jeho technické zhodnotenie do času jeho uvedenia do používania vrátane nákladov súvisiacich s jeho obstaraním.**

Účet 042 bol súčasťou celkovej inventarizácie a k 31.12.2023 KS účtu bol vo výške 2 612 414,55 EUR – nezaradený majetok

Jednotlivé investičné akcie boli zaúčtované na analytických účtoch v zmysle účtovného rozvrhu pre rok 2023 podľa jednotlivých stredísk.

Na účte 042 boli zaúčtované :

1. **Investičné akcie zrealizované a ukončené v r. 2023 a zaradené do majetku mesta, dané do správy RO/PO:**

- **Začaté a ukončené investície v roku 2023 v celkovej výške 1 891 475,65 EUR**
- **Investície z predchádzajúcich období, ukončené v roku 2023 v celkovej výške 610 616,58 EUR**

Uvedené investície boli zaradené do majetku mesta, resp. dané do správy RO, PO.

2. Nezaradené investície do majetku mesta vo výške 2 612 414,55 EUR:

Na účte 042 môže zostať nezaradený majetok ak projekt ešte nie je dokončený ani uvedený do užívania, projektová dokumentácia je jeho súčasťou a na účte 042 môže zostať až do ukončenia celého projektu a zaradenia výsledného majetku do užívania

Z tabuliek 1- 3 bol zisťovaný najmä skutkový stav investícií, ktoré neboli v r. 2023 zaradené do majetku mesta a v r. 2024 nevykazovali žiaden pohyb na účte MD, t.j. KS r. 2024 bol totožný s KS r. 2023, ako aj stav investícií - PD, ako súčasť investičných projektov.

Tab. č. 1 - Investície začaté v r. 2023, s pokračovaním v roku 2024

P.C.	AÚ	HS	PS 01.01.2023	MD	D	KS 31.12.2023	Predmet investície
1	042-011	0005	0,00	30 103,06	0,00	30 103,06	chata SJ - stavebné práce
2	042-011	0076	0,00	517,76	0,00	517,76	dodávka a pokládka kabeľáže a cháničky ku cykloščiťacu, zaradené 2024
3	042-012	4801	0,00	101 089,34	0,00	101 089,34	ZŠ Mlynská - zvýšenie kapacity, projekt zaradený 2024
4	042-020	0005	0,00	5 776,00	0,00	5 776,00	PD, polohopisné a výskopisné zameranie - mobilné domčeky
5	042-020	0081	0,00	8 388,00	0,00	8 388,00	projektová dokumentácia rekonštrukcia VO - 5 etapa, výmena havarijných káblov, štúdia realizovateľnosti
6	042-020	0320	0,00	8 900,00	0,00	8 900,00	PD hasičské múzeum
7	042-020	0451	0,00	480,00	0,00	480,00	variantné riešenie priestoru pre autobusovú stanicu a parkovací objekt
8	042-020	1516	0,00	2 947,80	0,00	2 947,80	Šafárikova Klemfix a Leitboy - podstavec, montáž, spojovací materiál
9	042-020	4607	0,00	6 960,00	0,00	6 960,00	MŠ Kollárova - štúdia FVE lok.zdroj, PD fotovoltika
10	042-020	4802	0,00	6 031,20	0,00	6 031,20	ZŠ s VJM - PD vyjadrenia, PD fotovoltika
11	042-020	4804	0,00	12 310,00	0,00	12 310,00	ZŠ Záhradnícka - vyjadrenia, VO, právne služby
12	042-020	4805	0,00	5 880,00	0,00	5 880,00	PD fotovoltika - ZŠ JGT
13	042-020	0102	0,00	1 845,50	0,00	1 845,50	optická sieť, pripojovací poplatok - odkúpenie chráničky
14	042-020	0911	0,00	3 214,00	0,00	3 214,00	dodanie ponorného čerpadla - vodojem sv. Martin, zaradené 2024
15	042-020	1516	0,00	996,00	0,00	996,00	zapracovanie IS do PD "Rozšírenie parkoviska na Jesenského ulici, zaradené 2024
			0,00	195 438,66	0,00	195 438,66	

Začiatok investícií uvedených v Tab. č. 1 **bol v r. 2023**, ich realizácia pokračovala v r. 2024 – realizácia Investícií č.7,11,13 - súčasť väčších investičných akcií (Autobusová stanica, Budovanie optickej siete, ZŠ Záhradnícka), KS investícií v r. 2024 v porovnaní s KS roka 2023 vykázal prírastky na účte 042.

Investícií č. 2,3,14,15, boli v r. 2024 ukončené aj zaradené do majetku mesta.

Investície č.1 a 8 v roku 2024 nevykazovali na účte 042 na strane MD žiaden pohyb a KS účtu 042 v r. 2024 bol totožný s KS účtu 042 v roku 2023. Stav projektov č. 1, 8 – vid' Tab. č. 4 (nižšie).

Projektové dokumentácie – investície č. 4,6, 9,10, ,12 **sú súčasťou investičných projektov ktoré boli v r. 2024 v realizácii a pokračujú aj v r. 2025:** Mobilné domčeky Slnčné jazerá (4) - prebieha územné konanie, Hasičské múzeum (6) – podaná žiadosť o poskytnutie NFP (Program Slovensko), Fotovoltika ZŠ s VJM, ZŠ JGT, MŠ Kollárova (9,10,12) – ukončené VO (Envirofond).

Investícia č. 5 : PD bola súčasťou projektu rekonštrukcie verejného osvetlenia 5. etapa - výmena káblov, podzemných vedení (Tab. č. 2 inv. č. 1) – realizácia projektu bola dokončená v r. 2024 (investícia nebola zaradená do majetku mesta)

Tab. č. 2: Investície z prechádzajúceho obdobia, na kt. bol zaznamenaný pohyb v r. 2023, s pokračovaním v r. 2024

	AÚ	HS	PS 01.01.2023	MD	D	KS 31.12.2023	Predmet investície
1	042-011	0000	190 762,18	98 606,02	65 341,42	224 026,78	Realizácia Ver.osvetlenia 5. etapa (ukončená v 2024)
2	042-011	0102	700,00	97 433,09	97 433,09	700,00	Budovanie optickej siete
3	42011	1202	15,00	25 192,95	0,00	25 207,95	vydanie stanovísk, protipovodňové opatrenia -zriadenie studní
4	042-015	1202	6 458 239,66	280 996,50	6 737 868,16	1 368,00	Retenčné nádrže-ČOV, zaradené v r. 2024
5	042-019	1202	24 504,32	968 032,78	0,00	992 537,10	Záchytné parkovisko - zaradené v r. 2024
6	042-020	0000	116 646,83	35 519,80	21 915,20	130 251,43	ÚPD
7	042-020	0025	2 164,50	2 070,00	0,00	4 234,50	Zastávka Bratislavská ul., štúdia autobusová stanica
8	042-020	0046	151 453,91	74 775,30	0,00	226 229,21	súťaž návrhov dostavba MsÚ
9	042-020	0047	660,00	36 250,00	0,00	36 910,00	Železničná Felepa - štúdia, PD
10	042-020	0075	1 710,00	1 260,00	0,00	2 970,00	domeranie cyklotrasy SC juh, polohopisné a výškopisné zameranie uličného pásu v Senci, úsek ARBOR Jánošíkova ulica
11	042-020	0076	1 333,19	5 352,00	1 333,19	5 352,00	PD cyklotrasa Sokolská, Svätoplukova
12	04-2020	0077	13 340,00	28 407,60	0,00	41 747,60	PD cyklotrasa Juh
13	042-020	0093	258 099,39	612,20	0,00	258 711,59	Poliklinika (štúdia uskutoč., PD pre stavebné povolenie, geod.práce a pod.)
14	042-020	0810	78 889,70	3 356,32	0,00	82 246,02	Slnečné jazerá - Štúdia/ PD Gardenka, PD čistenie jazier
15	042-020	1202	23 924,95	-4 968,00	564,00	18 392,95	odber vzoriek sedimentov SJ
16	042-020	335	4 200,00	17 949,12	2 265,00	19 884,12	Minor;Nám.1.mája - adapt. Opatrenia
17	04-2020	4604	5 340,00	7 120,00	0,00	12 460,00	dostavba MŠ Sln.jazera PD
18	042-020	4605	1 500,00	2 400,00	0,00	3 900,00	bezpečné parkovanie bicyklov a kolobežiek ZŠ Mlynská
19	042-020	4801	26 602,00	50 195,84	0,00	76 797,84	ZŠ Mlynská (zvýšenie kapacity ZŠ, športový areál, bezpečné parkovanie kolobežiek a bicyklov, fotovoltika) - PD, štúdie
20	042-030	0000	74 602,61	320 743,35	331 608,19	63 737,77	biodiverzita
			7 434 688,24	2 051 304,87	7 258 328,25	2 227 664,86	

Začiatok investícií uvedených v Tab. č. 2 bol v predchádzajúcich obdobiach, ich realizácia pokračovala v r. 2023 a v r. 2024. KS investícií v r. 2024 v porovnaní s KS roka 2023 vykázal prírastky na účte 042. Okrem investícií č. 4,5, ktoré boli zaradené do majetku mesta a investície č. 1, ktorá bola ukončená v r. 2024 (nezaradená do majetku mesta.)

Štúdie/PD – investície č. 7,9,10,11,12,13,14,17,19 sú súčasťou investičných projektov ktoré boli v r. 2024 v realizácii a ich súčasný stav je nasledovný:

Investícia č. 7 – autobusová stanica, dlhodobý projekt výstavby AS – prebieha územné konanie, Investícia č. 9 – Železničná Felepa, dlhodobý projekt na rekonštrukciu celého areálu na Železničnej ul. – v štádiu projektovej prípravy. Investícia č. 10,12 - cyklotrasa SC Juh - ide o dlhodobý projekt budovanie cyklotrasy Senec - Juh, prebieha vysporiadanie pozemkov. Investícia č. 11 - cyklotrasa Sokolská, Svätoplukova – projekt v realizácii, prebieha proces vyhodnocovania žiadosti o PPM. (Plán obnovy). Investícia 13 – Poliklinika – projekt v realizácii, prebieha proces VO, Investícia č. 14 – projekty na SJ – čistenie Slnečných jazier, Gardenka, ukončený v r. 2025, Investícia č. 17 - dostavba MŠ SJ, podaná žiadosť o ÚR, hľadajú sa externé zdroje na realizáciu. Investícia č. 19 (na účte sú zaúčtované viaceré projekty prebiehajúce na ZŠ Mlynská) športový areál – v realizácii, osadenie herných prvkov, bezpečné parkovanie bicyklov a kolobežiek – v realizácii (Plán obnovy), fotovoltika – ukončené VO (súčasť projektov fotovoltiky, začiatok investície 2023), zvýšenie kapacity ZŠ Mlynská – ukončený v r. 2024, zaradený v r. 2024 (nezaradená časť investície vo výške 20 272 EUR v čase kontroly

Tab. č. 3: Investície z prechádzajúceho obdobia bez pohybu na účte (strana MD) v r. 2023,2024

PČ	AÚ	HS	PS 01.01.2023	MD	D	KS 31.12.2023	Predmet investície
1	42011	0038	47 436,00	0,00	0,00	47 436,00	odstránenie zrubovej reštaurácie
2	042-011	0810	1 560,00	0,00	0,00	1 560,00	geodetické práce, PD čistenie SJ
3	042-011	1203	3 400,00	0,00	0,00	3 400,00	led verejné osvetlenie, zaradené 2024
4	042-011	4425	95 452,72	0,00	0,00	95 452,72	ZŠ Záhradnícka
5	042-020	0024	96,00	0,00	0,00	96,00	autobusová zastávka Bratislavská ul.
6	042-020	0027	2 640,00	0,00	0,00	2 640,00	PD zjednosmernenie ulíc
7	042-020	0034	2 544,00	0,00	0,00	2 544,00	PD cyklotrasa M.Biel
8	042-020	0044	10 000,00	0,00	0,00	10 000,00	PD MUSES
9	042-020	0080	5 740,61	0,00	0,00	5 740,61	cesta za Aquathermalom
10	042-020	4425	260,00	0,00	0,00	260,00	vytýčenie hranice Pezinská ul. ZŠ Záhradnícka
11	042-020	4902	800,00	0,00	0,00	800,00	PD elektroinš.kuchyne ŠJ
12	042-020	6102	13 800,00	0,00	0,00	13 800,00	adaptačné opatrenia - štúdia
13	042-030	0046	222,70	0,00	0,00	222,70	vyjadrenia k prístavbe MsÚ
14	042-030	0093	113,00	0,00	0,00	113,00	vyjavenia pre projekt polikliniky
15	042-020	0051	16 406,72	0,00	11 160,72	5 246,00	štúdia k cyklotrase SC Juh, Veľký Biel
	Spolu:		200 471,75	0,00	11 160,72	189 311,03	

Začiatok investícií uvedených v Tab. č. 3 bol v predchádzajúcich obdobiach, avšak v r. 2023 a v r. 2024 nevykazovali na účte 042 na strane MD žiaden pohyb, okrem projektov 2,3,4. (projekt č. 3 bol v r. 2024 zaradený). Projekty č. 5,10,13,14 nevykazujú pohyb, jedná sa o vyjadrenia k projektom, pokračujúcich v realizácii).

Projektové dokumentácie – investície č. 6,7,8,15 sú súčasťou investičných projektov ktoré boli v r. 2024 v realizácii a ich súčasný stav je nasledovný:

Investície č. 6 - Zjednosmernenie ulíc, investícia č. 12 - štúdia adaptačné opatrenia sú podkladom pre dlhodobé projekty (pre konkrétne ulice), ktoré sú postupne realizované

Investícia č. 7 – cyklotrasa Malý Biel je súčasťou dlhodobého projektu, prebiehajú rokovania k vysporiadaniu pozemkov

Investícia č. 8 - MUSES, podklad pre ÚPD, **dokončená v r. 2024 (nezaradená do majetku)**

Investícia č. 15 štúdie – súčasť realizovaných projektov cyklotrás, prebiehajú rokovania k vysporiadaniu pozemkov. **Stav projektov č. 1,11 – vid' Tab. č. 4**

Tab. č. 4 – ukončené investície v r. 2023, nezaradené do majetku mesta (investície z Tab. č. 1,3)

PČ	AÚ	HS	PS 01.01.2023	MD	D	KS 31.12.2023	Predmet investície	Projekty ukočené v r- 2023 nezaradené do majetku mesta
1	042-011	0005	0	30 103,06	0,00	30 103,06	chata SJ, juh - búracie práce, demontáž el. prír.	práce dokončené v r. 2023
2	042-011	0038	47 436,00	0,00	0,00	47 436,00	odstránenie zrubovej reštaurácie	práce dokončené v r. 2023
3	042-020	1516	0	2 947,80	0,00	2 947,80	Šafárikova Klemfix a Leitboy	investícia dokončené v r. 2023, nezaradená
4	042-020	4902	800,00	0,00	0,00	800,00	PD elektroinš.kuchyne ŠJ Kysucká	PD nezaradená s projektom (projekt zaradený 2023)

Investícia – chata SJ, juh (č. 1)

Investícia - odstránenie zrubovej reštaurácie (č.2)

Oba projekty boli zrealizované ako súčasť dlhodobých plánov mesta na výstavbu nových objektov na uvoľnených pozemkoch, t.j. ich hodnota by vstúpila do obstarávacej ceny budúceho majetku.

Investícia zbúranie chaty SJ, juh – na uvoľnenom pozemku sa plánuje výstavba bungalovov - štúdia „Mobilné domčeky Slnčné jazero“. (Tab.č. 1, Inv. č. 4). **V súčasnosti prebieha územné konanie.**

Investícia odstránenie zrubovej reštaurácie – vedenie mesta sa zaoberá ďalším využitím pozemku v budúcnosti.

Zistené nedostatky:

1. Ukončené investície v r. 2023, nezaradené do majetku mesta (Tab. č. 4) :

Investícia - PD Rekonštrukcia elektroinštalácie ŠJ Kysucká (4) vo výške 800 EUR nebola zaradená do majetku mesta a následne nebola daná do správy ŠJ Kysucká napriek tomu, že je súčasťou investície „Rekonštrukcia elektroinštalácie Školská jedáleň Kysucká“ v roku 2023, zaradenej do majetku mesta v r. 2023.

Rekonštrukcia elektroinštalácie ŠJ Kysucká vo výške 140 352,12 EUR bola zaradená do majetku mesta v r. 2023:

- **Dátum zaradenia do používania podľa protokolu o zaradení DHM do používania – 02.10.2023**
- **Vstupná cena pri zaradení: 140 352,12 EUR**
- **Protokol č. 022/24/04 o prevoze správy majetku Mesta Senec zo dňa 10.05.2024 – majetok bol odovzdaný do správy Školskej jedálne Kysucká – Uznesenie MsZ č. 48/2024 zo dňa 24.04.2024, vo výške 140 352,12 EUR (vyrađený zo správy MsÚ 10.05.2024).**

Kontrolou bolo zistené, že **zaradená investícia pozostávala z dvoch zmlúv o dielo:**

ZoD č. 126/22/02 zo dňa 15.09.2022, dodávateľ EL-TRAS, s.r.o. - Rekonštrukcia elektroinštalácie Školská jedáleň Kysucká, celková cena **39 587,52 EUR. termín odovzdania diela podľa preberacieho protokolu dňa 16.12.2022.**

ZoD č. 017/23/02 zo dňa 01.03.2023, dodávateľ BT KLIMA, s.r.o. – Dodávka a montáž vzduchotechniky školská jedáleň Kysucká, celková cena diela **100 764,60 EUR. Termín odovzdania diela podľa preberacieho protokolu 24.05.2023.**

Z uvedeného vyplýva, že **Rekonštrukcia elektroinštalácie v zmysle ZoD č. 126/22/02 mala byť zaradená do majetku mesta najneskôr k 31.12.2022** nakoľko investícia bola **uvedená do užívania v r. 2022** a bola samostatnou investíciou. **Investícia dodávka a montáž vzduchotechniky v zmysle ZoD č. 017/23/02 mala byť zaradená do majetku mesta samostatne.**

Investícia Šafárikova, Klemfix a Lietboy (3) bola dokončená v r. 2023, do majetku mesta nebola zaradená po uvedení diela do prevádzky.

2. Investície z roku 2023 ukončené v r. 2024 nezaradené do majetku mesta po uvedení diela do prevádzky:

- Verejné osvetlenie 5.etapa – **224 026,78 EUR, PD - 8 388 EUR**
- ZŠ Mlynská – navýšenie kapacít ZŠ - **20 272 EUR**
- PD MUSES – **10 000 EUR**

Z vyššie uvedeného vyplývajú nasledovné kontrolné zistenia:

KZ č. 1: porušenie zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z.z.

§ 7 ods. 1: Účtovná jednotka je povinná účtovať tak, aby účtovná závierka podávala **pravdivý a verný obraz predmetu účtovníctva a finančnej situácie účtovnej jednotky**

§ 3 ods. 1: Účtovná jednotka je povinná účtovať o skutočnostiach, ktoré sú predmetom účtovníctva, v **účtovnom období, s ktorým časovo a vecne súvisia**

- KZ č. 1 vyplýva z nezaradenia investícií č. 3, 4 (Tab. č. 4) do majetku mesta, ako aj z nezaradenia investícií do majetku mesta ukončených v r. 2024, čím **v účtovníctve nebol preukázaný správny stav majetku mesta**
- Účtovná jednotka neúčtovala vyššie uvedené investície v účtovnom období s ktorým časovo a vecne súviseli, t.j. bola **porušená zásada časovej a vecnej súvislosti**, ako aj **odpisovanie majetku nezačalo v správnom účtovnom období**.

KZ č. 2: porušenie § 28 ods. 1 opatrenia MF SR zo dňa 12.12.2022 č. MF /014454/2022-36, ktorými sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovej osnove pre rozpočtové organizácie, príspevkové organizácie, štátne fondy, obce a vyššie územné celky :
na účte 042 – Obstaranie dlhodobého hmotného majetku sa účtuje obstarávaný dlhodobý hmotný majetok a jeho technické zhodnotenie do času jeho uvedenia do používania vrátane nákladov súvisiacich s jeho obstaraním.

- vyššie uvedené investície boli vedené na účte 042 aj po uvedení do používania

Opatrenie ku KZ č. 1-2 :

1. Zaradiť do majetku mesta nasledovné investície:

- investícia **PD Elektroinštalácia kuchyne ŠJ Kysucká** a súčasne zveriť do správy PO ŠJ Kysucká **v hodnote 800 EUR**
- investícia **Klemflox, Leitboy** v hodnote **2 947,80 EUR**
- Verejné osvetlenie 5.etapa – **224 026,78 EUR, PD - 8 388 EUR**
- ZŠ Mlynská – navýšenie kapacít ZŠ - **20 272 EUR**
- PD MUSES – **10 000 EUR**

2. Poučiť zodpovedných pracovníkov, o nevyhnutnosti zaradiť investíciu do majetku mesta hneď po jej uvedení do používania

Doporučila by som prehodnotiť spôsob vedenia analytickej evidencie z dôvodu lepšej prehľadnosti jednotlivých projektov. Na niektorých analytických účtoch boli sústredené rôzne projekty, analytická evidencia nevypovedá o jednotlivých nezaradených investíciách.

Záver kontroly: Kontrolou boli zistené nedostatky, z tohto dôvodu bol vypracovaný návrh správy o výsledku kontroly, následne bola vypracovaná správa z výsledku kontroly. **Počet kontrolných zistení 2.**

Dátum vyhotovenia a zaslania správy: 07.08.2025

Lehota na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení : 31.08.2025

Lehota na splnenie prijatých opatrení: 30.09.2025

Kontrola č. 5/II/2025 - Kontrola dodržania všeobecne záväzných právnych predpisov pri nakladaní s majetkom mesta v roku 2024 - byty vo vlastníctve mesta

Cieľ kontroly:

dodržanie všeobecne záväzných právnych predpisov pri nakladaní s majetkom mesta v roku 2024 - byty vo vlastníctve mesta

Predmet kontroly:

1. Nájomné byty
2. Nájomné byty so sociálnym bývaním

Dodržiavanie a súlad s právnymi predpismi:

- Zákon č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
- Zákon č. 189/1992 Zb. Slovenskej národnej rady o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami
- Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní (ďalej len Zákona č. 443/2010 Z. z.)
- Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len Občiansky zákonník)
- Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008.

Predložené doklady, písomnosti, informácie a iné podklady ku kontrole:

- Uzatvorené nájomné zmluvy, dodatky k zmluvám o nájme mestského bytu
- Zmluva o výkone správy uzavretá medzi mestom Senec a bytovými podnikmi
- Vyúčtovanie za r. 2024 (HELIOS II, GOLEM)
- Evidencia žiadostí o nájomné byty so sociálnym bývaním – Sokolská ulica
- Spisová dokumentácia k jednotlivým žiadostiam – Sokolská ulica
- RO denník pre rok 2024 (úhrady za nájomné byty)
- Inventárna karta DHM – nájomné byty
- Potvrdenie príjmu, preukazy ZŤP

Samotný výkon kontroly:

Vymedzenie základných pojmov

V zmysle **zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov**

§2 ods. 1 písm. d) sa bytom rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú kolaudačným osvedčením stavebného úradu určené na bývanie ako samostatná bytová jednotka

Podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka **nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania;** nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.

Podľa § 686 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomná zmluva **musí obsahovať** označenie predmetu a rozsahu užívania, **výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu.** Mala by tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzavrela písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.

Zákon č. 189/1992 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov §12 Osobitné oprávnenie obce:

Ods. 1: Obec, ktorá má viac ako 5 000 obyvateľov alebo je sídlom obvodného úradu, **môže ustanoviť** všeobecne záväzným nariadením, že **zmluvu o nájme bytu vo vlastníctve obce alebo vo vlastníctve inej právnickej osoby s prevažnou majetkovou účasťou obce možno uzavrieť predovšetkým s uchádzačom o byt podľa poradia určeného obcou**

Ods. 2: Obec podľa odseku 1 **ustanoví najmä pravidlá, podľa ktorých sa zostaví poradie uchádzačov o byt.** Pritom **zohľadní naliehavosť bytovej potreby uchádzača o byt, jeho sociálne pomery, potrebu uspokojenia bytových potrieb tých, ktorí vykonávajú práce alebo služby nevyhnutné pre obec** alebo ktorí sa zaviazali na svoje náklady vykonať v byte alebo v inom priestore také zmeny, ktorými sa byt alebo iný priestor stane spôsobilým na bývanie.

Skutkový stav:

Vo vlastníctve mesta sa nachádzajú 3 typy bytov, ktoré mesto Senec dáva do prenájmu. Celkovo prenájima **13 bytových jednotiek**, z toho:

- A) **2 nájomné byty** v spoločných bytových domoch
- B) Rodinný dom - **3 bytové jednotky**
- C) **8 nájomných bytov so sociálnym bývaním** s nižším štandardom

A) nájomné byty v spoločných bytových domoch

1. Nájomný byt č. 125 , Lichnerova 39, HELIOS II

- Dátum obstarania: 31.01.2011
- Obstarávacia cena: 71 206,50 EUR
- Byt v správe Domov Budha s.r.o.

2.Nájomný byt č.1 SNP 10

- Dátum obstarania: 31.12.2004
- Obstarávacia cena: 33 193,92 EUR
- Byt v správe GOLEM

Mesto prenájima mestské nájomné byty **na základe nájomných zmlúv podľa § 685 Občianskeho zákonníka**. Podmienky nájmu, uzatvorenie nájomnej zmluvy, jej obsah a náležitosti, práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy upravujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Cenu nájmu bytov, ktorých prenájomateľom je mesto, je stanovená podľa:

Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 **o regulácii cien nájmu bytov** v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008.

Maximálna cena nájmu bytu za mesiac, sa určuje podľa veľkosti podlahovej plochy bytu a kategória bytu **okrem nájmu bytu podľa § 2 a 4:**

§ 2: **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.

Byty vo vlastníctve mesta boli postavené po 1.februári 2001

Nájomný byt č. 125 na Lichnerovej 39

Nájomný byt o výmere 55,37 m² bol zaradený do majetku mesta 31.12.2011. Správcom bytového domu v r. 2024 je spoločnosť Správa domov Budha, s.r.o. na základe zmluvy o výkone správy, zo dňa 09.12.2022.

Nájomná zmluva bola uzatvorená s nájomcom bytu č. 125 na dobu neurčitú, dňa 19.1.2011.

Výška základného nájomného pre rok 2024 bola platná od uzavretia zmluvy v roku 2011 vo výške **67,48 EUR mesačne, úhrada za služby spojené s užívaním bytu bola v zmluve stanovená vo výške 62,72 EUR.**

Dodatok č. 2 z roku 2022 upravil **úhradu za služby spojené s užívaním bytu** podľa skutočnej spotreby vo výške 117,47 EUR. Úhrada celkového nájomného bola zmluvne stanovená pozadu do 25. dňa príslušného mesiaca.

Článok 4 bod 4 zmluvy umožňuje prenajímateľovi zvýšiť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov za užívanie bytu a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

Za rok 2024 bol uhradený nájom vo výške 809,76 eur a zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu boli uhradené vo výške 1 590,24 eur. (zvýšené preddavky zo strany nájomcu)

Na základe ročného zúčtovania správcovskej spoločnosti bol zistený kladný rozdiel (preplatok) medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi vo výške 679,46 eur. Preplatok bol zohľadnený na zálohové platby a nájom na nastávajúce obdobie v r.2025.

Nájomný byt č. 1 na SNP 10

Nájomný byt o výmere 46,25 m² bol zaradený do majetku mesta 31.12.2004.

Správcom bytového domu v r. 2024 je spoločnosť Golem - správa bytov, s.r.o. na základe zmluvy o výkone správy.

Nájomná zmluva bola uzatvorená s nájomcom bytu č. 1 na dobu neurčitú od 1.10.2018, zo dňa 28.9.2018. Výška základného nájomného pre rok 2024 bola platná od uzavretia zmluvy v roku 2018 vo výške 56,13 eur. **Úhrada za služby spojené s užívaním bytu bola v zmluve stanovená vo výške 89,96 EUR.** Úhrada celkového nájomného bola zmluvne stanovená pozadu do 25. dňa príslušného mesiaca.

Nájomný byt bol pridelený nájomníkovi na základe rozhodnutia sociálnej komisie (Zápisnica z 30.08.2018).

Za rok 2024 bol uhradený nájom vo výške 673,56 eur a zálohové platby za réžie boli uhradené vo výške 3 826,44 eur (zvýšenie úhrady zo strany nájomcu bytu).

Na základe ročného zúčtovania správcovskej spoločnosti bol zistený kladný rozdiel (preplatok) medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi vo výške 1020,63 eur. Preplatok bol zohľadnený na zálohové platby a nájom na nastávajúce obdobie.

A) Tab. č. 1 Prehľad nájomných bytov v spoločných bytových domoch v r. 2024 :

NZ zo dňa/číslo NZ	počet osôb	Nájomný byt	plocha bytu v m2	Nájomná doba	Mesačný nájom v zmysle zmluvy V EUR	Služby za užívanie bytu/mes. v zmysle zmluvy v EUR	Ročný nájom bytu v EUR	Max. ročný nájom 5% z OC bytu v EUR
19.01.2011	1	Lichnerova 39, č. bytu 125	55,37	Neurčitá	67,48	117,47	809,76	3 560,32
28.9.2018 č. NZ 040/18/07	1	SNP 10, č. bytu 1	46,25	Neurčitá	56,13	89,96	673,56	1659,69

Výška nájmu uvedená v nájomných zmluvách neprekročila maximálnu výšku nájmu bytu stanovenú v § 2 Opatrení MF Slovenskej republiky z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011:

§ 2: 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.

Nájomné zmluvy uvádzali výšku nájmu. **§ 686 Občianskeho zákonníka stanovuje povinnosť určiť výšku nájmu bytu alebo spôsob ich výpočtu.**

Mesto v r. 2024 neevidovalo žiadne žiadosti o poskytnutie nájomného bývania.

B) Rodinný dom - 3 bytové jednotky

Rodinný dom – Vinohradnícka ul.

- Dátum obstarania: 24.09.2002
- Obstarávacia cena: 154 832,70 SK (zámenná zmluva – Uznesenie MsZ č. 5/2002 zo dňa 14.02.2002)

Rodinný dom – 3 byty boli vybudované na základe zámennej zmluvy medzi mestom Senec a Ing. Míniarč Ladislav) – AGROREAL (Uznesenie č. 5/2002 MsZ). Z dôvodu zámeny pozemkov nájomcovia prišli o bývanie. Súčasťou zámennej zmluvy bolo aj zabezpečenie **náhradného ubytovania pre 3 nájomcov, ktorí zámenou pozemkov prišli o bývanie.**

Náhradné ubytovanie bolo zabezpečené v zmysle § 5 ods. 1 zákona č.189/1992 Zb. Zákon Slovenskej národnej rady o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájomom bytov a s bytovými náhradami.

Pridelenie bývania pre nájomníkov v Tab. č. 2 **odporučila po prešetrení aj Sociálna komisia.** Zápisnica zo dňa **18.09.2002.**

Tab. č. 2: Prehľad bytov v RD

NZ zo dňa/číslo NZ	počet osôb	Nájomný byt	plocha bytu v m2	Nájomná doba	Mesačný nájom v zmysle zmluvy v SK	Mesačný nájom bytu v EUR r.2024
16.9.2002	1	Vinohradnícka č. bytu 1	Chýbajúci údaj	neurčitá	963,00	121,00
16.9.2002	2	Vinohradnícka č. bytu 2	51,12	neurčitá	611,53	70,00
16.9.2002	4	Vinohradnícka č. bytu 3	109,02	neurčitá	869,6	119,88

Nájomné zmluvy boli uzavreté v SK v r. 2002, v zmluvách bola stanovená len výška nájmu, úhrada za užívanie bytu stanovená nebola. **K zmluvám boli priložené evidenčné listy k stanoveniu výšky nájmu v zmysle Vyhlášky Ústrednej správy pre rozvoj miestneho hospodárstva o úhrade za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu č. 60/1964 Zb. Na evidenčnom liste k bytu č. 1 nebola určená plocha bytu.**

V r. 2022 boli k jednotlivým zmluvám vypracované dodatky č. 1. Predmet dodatkov: „Okrem nájomného je nájomca povinný **platiť úhradu za plnenia poskytnuté s užívaním bytu**, t.j. úhradu za osvetlenie spoločných priestorov v bytovom dome, kontrolu a čistenie komínov, dodávku teplej a studenej vody z verejného vodovodu a pod.“

Za úhradu teplej a studenej vody je nájomca povinný mesačne platiť úhradu vo výške podľa jednotlivých dodatkov: 10 EUR – byt. č. 1, 20 EUR – byt č. 2, 20 EUR – byt č. 3. V r. 2024 bolo vystavené vyúčtovanie vodného a stočného v budove na Vinohradníckej ulici.

Z vyúčtovania vyplynul pre nájomcov nedoplatok/ preplatok vo výške:

Byt č. 2 – 144,56 EUR nedoplatok

Byt. Č. 1 – 71,24 EUR nedoplatok

Byt č. 3 -8,17 - preplatok

Na základe vyúčtovacej faktúry MsÚ zo dňa 14.10. 2024 boli nedoplatky uhradené:

23.10.2024 – Byt č. 1, v plnej výške

23.10. – Byt č- 2, 80 EUR 23.10.2024, 64,56 EUR 27.12.2024

Zistené nedostatky:

Zo žiadnych interných predpisov nevyplývalo:

- stanovenie poradia uchádzačov o nájomný byt vo vlastníctve mesta
- podmienky pridelenia nájomného bytu (napr. naliehavosť bytovej potreby uchádzača)
- spôsob stanovenia výšky nájmu
- zohľadnenie miery inflácie

Z uvedených nedostatkov vyplýva kontrolné zistenie č. 1:

porušenie § 12 ods. 2 zákona č.189/1992 Zb. Slovenskej národnej rady o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájomom bytov a s bytovými náhradami:

Ods. 2 : Obec podľa odseku 1 ustanoví najmä pravidlá, podľa ktorých sa zostaví poradie uchádzačov o byt. Prítom **zohľadní naliehavosť bytovej potreby uchádzača** o byt, jeho sociálne pomery, potrebu uspokojenia bytových potrieb tých, ktorí vykonávajú práce alebo služby nevyhnutné pre obec alebo ktorí sa zaviazali na svoje náklady vykonať v byte alebo v inom priestore také zmeny, ktorými sa byt alebo iný priestor stane spôsobilým na bývanie.

Ods. 1: Obec, ktorá má viac ako 5 000 obyvateľov alebo je sídlom obvodného úradu, **môže ustanoviť všeobecne záväzným nariadením, že zmluvu o nájme bytu vo vlastníctve obce alebo vo vlastníctve inej právnickej osoby s prevažnou majetkovou účasťou obce možno uzavrieť predovšetkým s uchádzačom o byt podľa poradia určeného obcou.**

Doporučenie ku KZ č. 1 :

- **Vypracovať Smernicu, ktorá ustanoví najmä pravidlá, podľa ktorých sa zostaví poradie uchádzačov**

o byt, podmienky pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve mesta, ako aj podmienky pre poskytnutie náhradného bývania

➤ určiť aj spôsob stanovenia výšky nájmu a zohľadnenie miery inflácie

Nájomné byty vybudované s účelom poskytnutia sociálneho bývania

Vymedzenie základných pojmov

pojem „sociálny byt“ nie je explicitne definovaný v konkrétnom zákone ako samostatná právna kategória.

Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní § 1 písm. b) – vymedzuje sociálne bývanie:

Podľa § 21 ods. 1 Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní :

Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa tohto zákona. Sociálne bývanie je aj bývanie alebo ubytovanie financované s použitím verejných prostriedkov a poskytované v rámci starostlivosti podľa osobitných predpisov. Sociálne bývanie poskytované obcou alebo vyšším územným celkom je všeobecne prospešnou službou.

Sociálny byt je nájomný byt obstaraný s použitím verejných prostriedkov a určený pre osoby s nižšími príjmami alebo v nepriaznivej sociálnej situácii.

Zákon č. 443/2010 Z. z. - § 22 Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte

Ods. 1 - Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu.

Ods. 2 - Podlahovú plochu podľa odseku 1 možno zvýšiť najviac o 10 %, ak ide o byt stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 alebo ak ide o byt, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou alebo sa nachádza v lokalitách zapísaných v Zozname svetového dedičstva.

Ods. 3 - oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je

a) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima,

b) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške päťnásobku životného minima, ak

1. osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
2. ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
3. aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,

- c) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,
d) osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov
e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu
f) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa

Ods.6 - Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada

Skutkový stav:

C) Nájomné byty – sociálne bývanie na Sokolskej ulici:

Dátum obstarania 8.11.2011

Obstarávaciu cenu spolu: 286 001,23 EUR

Budovu nájomných bytov so sociálnym bývaním na Sokolskej ul. 6/B pozostáva z 8 bytových jednotiek nižšieho štandardu:

- 2 bytové jednotky o výmere 45,94 m²
- 3 bytové jednotky o výmere 22,97 m²
- 3 bytové jednotky o výmere 22,93 m²

Byty sú pridelené na základe žiadostí. **V roku 2024 bolo evidovaných 6 žiadostí** o pridelenie sociálneho bytu., ktoré boli zamietnuté z dôvodu užívania nájomného bytu jestvujúcich nájomcov, ktorí požiadali o predĺženie nájmu na r. 2024 a z dôvodu pridelenia bytu žiadostiam z poradovníka žiadostí

(NZ č. 030/24/07), ako aj z dôvodu závažnosti sociálneho prípadu - riešenie krízovej situácie (NZ č. 023/24/07)

Tab. 3 Prehľad nájomných zmlúv v r. 2024 na Sokolskej ulici

Číslo NZ r. 2024	počet osôb	číslo bytu	plocha bytu	nájomné od	nájomné do	nájomné v eur/mes.	Služby za užívanie bytu v eur/mes.	Číslo prvej NZ	1 NZ zo dňa	Žiadosť o predĺženie
023/24/07	2	105	22,97	01.09.2024	28.02.2025	20	115,45	023/24/07	16.09.2024	nová
010/23/07 015/24/07	2	203	22,93	01.07.2023 30.06.2024	30.06.2024 30.06.2025	20	135,29	016/17/07	28.06.2017	25.3.2024
017/23/07 019/24/07	2	104	22,93	01.08.2023 01.08.2024	31.07.2024 31.07.2025	20	144,92	017/23/07	01.08.2023	10.4.2024
018/23/07 020/24/07	1	103	22,93	01.08.2023 01.08.2024	31.07.2024 31.07.2025	10	98,21	018/23/07	01.08.2023	8.4.2024
030/24/07	2	204	22,97	01.10.2024	30.9.2025	20	115,85	030/24/07	26.09.2024	nová
027/23/07 032/24/07	3	205	22,97	31.10.2023 31.10.2024	31.10.2024 31.10.2025	30	155,52	Bez čísla	9.11.2011	24.9.2024
033/12/07 026/23/07	6	201	45,94	01.01.2023 01.01.2024	31.12.2023 31.12.2024	60	198,82	056/18/07	31.12.2018	nová
029/22/07 029/24/07	5	101	45,94	01.11.2023 01.11.2024	31.10.2024 31.10.2025	50	165,36	Bez čísla	09.11.2011	30.8.2024

- **Nájomné zmluvy** uzavreté s účelom poskytnutia sociálneho bývania boli uzatvorené s nájomcami písomnou formou **na dobu určitú 1 rok** a s náležitosťami **v súlade s § 685 ods. 1. a § 686 Občianskeho zákonníka na základe predloženej žiadosti** a v poradí v akom boli zaevidované.

- V zmysle článku II nájomnej zmluvy je možné dobu nájmu **predĺžiť o ďalší rok** na základe žiadosti o predĺženie nájmu. **2 nájomné zmluvy boli opakovane predlžované od r. 2011, 1 NZ od r. 2017 a 1 NZ od r. 2018.**
- Žiadosť je nájomca povinný doručiť prenajímateľovi najneskôr **3 mesiace pred uplynutím doby nájmu**. Dve žiadosti neboli doručené 3 mesiace pred skončením nájmu. Neskoršie podanie žiadosti bolo zo strany povinnej osoby akceptované a NZ bola predĺžená.
- **Predĺženie nájomnej zmluvy bolo udelené na základe súhlasu primátora mesta a predsedkyne sociálnej komisie.** V kontrolovanom období boli zaevidované písomné žiadosti existujúcich nájomcov o predĺženie nájmu na nasledujúci rok.

Výška nájmu

- Základná sadzba nájmu bola stanovená mestom vo výške **10 EUR na osobu/mesiac**, čo vyplýva z mandátnej zmluvy č. 261 zo 16.11.2011 medzi SBDO Pezinok a Mestom Senec. SBDO vyberá a zasiela nájomné od nájomníkov v prospech mesta. Cena nájmu bola v rovnakej výške stanovená **počas celého obdobia užívania bytu.**
- Úhradu za služby spojené s užívaním bytu, stanovila **správcovská spoločnosť bytov SBDO v Pezinku** formou predpisu mesačných zálohových platieb, ktorý predpokladá reálnu spotrebu réží
- **Nájomné a zálohu za služby** poskytované s užívaním bytu je nájomca **povinný platiť do 15. dňa** príslušného mesiaca na uvedený bankový účet uvedený v zmluve. **Za rok 2024 neboli zistené nedoplatky na celkovom nájomnom.**
- **Nájomná zmluva v článku IV – Nájomné** v bode 8 stanovuje **povinnosť nájomcovi uhradiť zábezpeku vo výške 100 EUR.** Zábezpeka vo výške 100 eur bola nájomcami uhradená pri podpise zmluvy a odovzdaní bytu do užívania.

Sociálne bývanie:

§ 22 Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní - Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte:

Ods. 1 - Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu – žiaden z bytov, ktorý poskytoval sociálne bývanie neprekročil výmeru 60 m²

Ods. 3 - Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 (viď vyššie str. 7)

- **Oprávnenosť fyzickej osoby bola skontrolovaná u 4 nájomných zmlúv, ktoré boli prvý krát uzavreté v r. 2023/2024.** (kontrolovaný rok 2024). V zmysle ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. **boli doložené doklady preukazujúce nárok na sociálne bývanie (okrem písm. d,e,f) - potvrdenie výšky príjmu**
- **Príjem oprávnenej osoby môže byť najviac vo výške násobkov životného minima (Tab. č. 4)**
- **Ods. 6 - Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.**

Mesačný príjem oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb žijúcich v byte podľa odseku 3 sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

➤ **Fyzické osoby uvedené v Tab. č. 2 neprekročili násobky životného minima v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z.**

Tab. č. 4: Oprávnenosť fyzickej osoby podľa odseku 3 zákona č. 443/2010 Z.z. :

Číslo NZ	počet plnoletých osôb	nezaopatrené dieťa alebo zaopatrené neplnoleté dieťa	Násobky životného minima podľa §22 ods. 3/ písm.	Životné minimum v EUR/mes. (suma príjmov FO, ktoré sa posudzujú)	Násobky životného minima/mes.	Potvrdenie výšky príjmu Sociálna poisťovňa, ÚPSVAR
023/24/07	2	0	5 násobok ŽM písm. b bod 1	456,45	2 282,25	invalidný dôchodok r. 2023 preukaz ZŤP (obe osoby)
017/23/07 019/24/07	2	0	3 násobok ŽM písm. a	397,95**	1 193,85	starobný, vdovský dôchodok r. 2022, invalidný dôchodok - 2.osoba
018/23/07 020/24/07	1	0	5 násobok ŽM písm. b bod 1	234,42**	1 172,1	invalidný, vdovský dôchodok r. 2022, preukaz ZŤP
030/24/07	1	1	5 násobok ŽM písm. b bod 1,2	391,65	1 958,25	rodičovský príspevok, príspevok na diétne stravovanie, 2023 preukaz ZŤP

ods. 1 písm. a osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške **trojnásobku životného minima**,

ods. 1 písm. b osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je **najviac vo výške päťnásobku životného minima**, ak

1. osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím (NZ č. 023/24/07, NZ 020/24/07, NZ 030/24/07)
2. ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom (NZ 030/24/07)

Podľa §22 ods. 5 zákona č. 443/2010 Z. z.

Životné minimum podľa odseku 3 sa vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu podľa osobitného predpisu za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v byte a súm životného minima pre nezaopatrené dieťa podľa osobitného predpisu za každé zaopatrené neplnoleté dieťa a nezaopatrené dieťa, ktoré žije v byte. Pri výpočte sa vychádza zo súm životného minima platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

Opatrenie Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 220/2023 účinné od 01.07.2023 o úprave súm životného minima podľa § 5 ods. 7 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 184/2014 Z. z. (ďalej len „zákon“) ustanovilo:

Za životné minimum* fyzickej osoby alebo fyzických osôb, ktorých príjmy sa posudzujú, sa považuje suma alebo úhrn súm:

- 268,88 € mesačne, ak ide o jednu plnoletú fyzickú osobu ,
- 187,57 € mesačne, ak ide o ďalšiu spoločne posudzovanú plnoletú fyzickú osobu
- 122,77 € mesačne, ak ide o nezaopatrené dieťa alebo zaopatrené neplnoleté dieťa

Opatrenie Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 227/2022 účinné od 01.07.2022 o úprave súm životného minima podľa § 5 ods. 7 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 184/2014 Z. z. (ďalej len „zákon“)** ustanovilo:

Za životné minimum fyzickej osoby alebo fyzických osôb, ktorých príjmy sa posudzujú, sa považuje suma alebo úhrn súm:

- 234,42 € mesačne, ak ide o jednu plnoletú fyzickú osobu,
- 163,53 € mesačne, ak ide o ďalšiu spoločne posudzovanú plnoletú fyzickú osobu
- 107,03 € mesačne, ak ide o nezaopatrené dieťa alebo zaopatrené neplnoleté dieťa

Zistenie (nedostatok), pri ktorom nedošlo priamo k porušeniu ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov a z pohľadu kontroly má odporúčací charakter:

- **nebol určený spôsob stanovenia ceny nájomného vo výške 10 EUR na osobu/mesiac** (min. výška nájomu za sociálne bývanie nie je stanovená zákonom)

Povinnosť obce vypracovať VZN v prípade nájomných bytov so sociálnym bývaním vyplýva v prípade, ak je obec žiadateľom o dotáciu v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. :

Podľa §22 ods. 7 zákona č. zákona č. 443/2010 Z. z. - 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

Vláda SR schválila svojím uznesením č. 728 zo dňa 8. decembra 2021 „Bytovú politiku Slovenskej republiky do roku 2030“ ako rámcový dokument štátu pre oblasť bývania.

Ministerstvo dopravy SR v zmysle uznesenia vlády č. 728 /2021 vydalo **Príručku pre samosprávy - Odporúčania pre samosprávu pri výbere nájomcov a pridelovaní nájomných bytov určených na sociálne bývanie.**

V časti 2.1. - Tvorba pravidiel pre pridelovanie nájomných bytov určených na sociálne bývanie sa uvádza: „Vzhľadom na fakt, že samosprávy nemajú žiadnym zákonom uloženú povinnosť tvoriť pravidlá pre pridelovanie nájomných bytov, nie je ani v praxi ustálená forma, akú by tieto pravidlá mali mať.“

„Príručka ponúka samospráve návod, ako pristupovať k tvorbe miestnej bytovej politiky.“

Odporúčanie k vyššie uvedenému zisteniu:

Odporúčam v zmysle príručky vypracovať Smernicu s určením pravidiel pre pridelovanie nájomných bytov určených na sociálne bývanie, so zapracovaním zisteného nedostatku.

Záver kontroly:

Kontrolou boli zistené nedostatky, z tohto dôvodu bol vypracovaný návrh správy o výsledku kontroly, následne bola vypracovaná správa z výsledku kontroly. **Počet kontrolných zistení 1.**

Dátum vyhotovenia a zaslania správy: 21.08.2025

Dátum poučenia povinnej osoby: 14.08.2025

Lehota na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení : 30.08.2025

Lehota na splnenie prijatých opatrení: 28.11.2025