

SPRÁVA o výsledkoch z vykonanej kontroly k 10.3.2013

Na základe plánu kontrolnej činnosti na 1. polrok 2013 bola vykonaná a k 10.3.2013 ukončená následná finančná kontrola :

ZÁZNAM z následnej finančnej kontroly účinnosti, hospodárnosti a efektívnosti pri hospodárení s majetkom mesta, ktorý je prenechaný do výkonu správy v podmienkach správcu Bytová správa – ZAK s.r.o. vo Vranove n.T.

Kontrolný orgán v zmysle vyššie uvedenej kontroly prekontroloval: Zmluvu o výkone správy a Dodatok č.1 k zmluve o výkone správy, zmluvu o postúpení pohľadávok, nájomné zmluvy za rok 2011, platby nájomného za rok 2011, pokladničné doklady, došlé faktúry a bankové výpisy , poistenie majetku, zabezpečenie revíziej činnosti a požiarnej ochrany bytových domov.

Kontrolné zistenia

1. ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY A DODATOK č.1 K ZMLUVE

Mestským zastupiteľstvom vo Vranove n.T. dňa 25.6.2009 - uznesením č. 304/2009 v bode A/ bol **schválený výkon správy bytových domov na ul. Cintorínskej, k.ú. Čemerné s.č. 349, 350, 797, 833, 1086, 1087, 1088 a 1089 pre Bytovú správu – ZAK s.r.o. Cintorínska 853/3, 093 03 Vranov n.T. zmluvou o výkone správy s účinnosťou od 1.8.2009 na dobu 10 rokov**, za podmienky:

- úhrady pohľadávok MsBP voči neplatičom vo výške 10 % zo skutočnej hodnoty pohľadávok zmluvou o postúpení pohľadávok medzi MsBP a.s. a Bytovom správou – ZAK s.r.o. Cintorínska 853/3, 093 03 Vranov n.T..

Uznesením mestského zastupiteľstva č. 368/2010 zo dňa 25.2.2010 v bode A/5 bola schválená **zmena doby výkonu správy** časti majetku mesta – bytových domov na Cintorínskej ulici s.č. 349, 350, 797, 833, 1086, 1087, 1088 a 1089, a **to z 10 na 20 rokov** pre Bytovú správu – ZAK s.r.o. Cintorínska 853/3, 093 03 Vranov n.T.

Zmluva o výkone správy bola podpísaná dňa 31.7.2009. Dodatok č.1 k zmluve o výkone správy bol podpísaný dňa 29.3.2010. Podľa Zmluvy o výkone správy čl.II. bod 2 - sa správca zaväzuje zabezpečovať výkon správy bytových domov samostatne, vo vlastnom mene a na vlastný účet za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a za podmienky **úhrady pohľadávok MsBP, a.s.** voči neplatičom, a to vo výške **10 % zo skutočnej hodnoty pohľadávok** na základe zmluvy o postúpení pohľadávok medzi MsBP, a.s. a správcom.

2. ZMLUVA O POSTÚPENÍ POHLADÁVOK

Zmluva o postúpení pohľadávok s postupníkom: Bytová správa – ZAK s.r.o., Cintorínska 853/3, Vranov n.T. a postupcom: Mestský bytový podnik, a.s., Sídlisko lúčna 819, Vranov n.T. bola uzatvorená dňa 31.7.2009. Podľa čl.III.- Postupca postupuje **pohľadávky** postupníkovi odplatne, a to za úhrnnú cenu **6 996,442 €**, čo predstavuje **10 %** zo skutočnej hodnoty postúpených pohľadávok. Cenu postúpených pohľadávok sa postupník zaväzuje zaplatiť prevodom na účet postupcu v lehote do 31.7.2009.

Podľa predložených dokladov, bola pohľadávka v dohodnutej výške uhradená postupníkom na účet postupcu dňa 31.07.2009.

V čase prevzatia bytových domov do správy k 1.8.2009 boli celkové pohľadávky voči neplatičom bytových domov na ul. Cintorínskej vo výške 69 262,09 €. Za obdobie od 1.8.2009 do 31.12.2012 bolo správcom z celkovej sumy prevzatých pohľadávok **vymôžených 17 596,78 €, čo je 25,4 %**.

3. NÁJOMNÉ ZMLUVY

Spoločnosť Bytová správa – ZAK, s.r.o., Cintorínska 853/53, Vranov n.T. zabezpečuje **výkon správy 72 bytov v 8 bytových domoch:**

- 6 bytov v bytovom dome s.č. 349
- 12 bytov v bytovom dome s.č. 350
- 12 bytov v bytovom dome s.č. 797
- 12 bytov v bytovom dome s.č. 833
- 4 byty v bytovom dome s.č. 1086
- 5 bytov v bytovom dome s.č. 1087
- 9 bytov v bytovom dome s.č. 1088
- 12 bytov v bytovom dome s.č. 1089

Na všetky byty v roku 2011 mala spoločnosť Bytová správa – ZAK s.r.o. s nájomníkmi uzatvorené platné nájomné zmluvy po súhlasnom stanovisku vlastníka – Mesta Vranov n.T. Voľné - neobsadené byty v uvedených bytových domoch v roku 2011 neboli.

Pri kontrole nájomných zmlúv neboli zistené nedostatky.

4. PLATBY NÁJOMNÉHO

Spoločnosť Bytová správa – ZAK, s.r.o. vedie prehľadne evidenciu platieb aktuálneho nájomného a splácania nedoplatkov z minulého obdobia jednotlivými nájomníkmi.

Predpisy nájomného a skutočné úhrady nájomného podľa predložených dokladov boli v roku 2011 nasledovné:

Bytový dom súp. číslo (počet bytov)	Výška nájmu za 1 byt - mesačne	Mesačný predpis nájomného za bytový dom	Ročný predpis nájomného za bytový dom	Skutočná úhrada nájomu za bytový dom – ročne	% úhrady nájomného
349 (6 bytov)	36,68	220,08	2 640,96	2 400,60	90,90
350 (12 bytov)	37,14	445,68	5 348,16	5 162,46	96,53
797 (12 bytov)	37,34	448,08	5 376,96	5 189,04	96,50
833 (12 bytov)	26,52	318,24	3 818,88	3 610,87	94,55
1086 (4 byty)	49,92	199,68	2 396,16	2 196,48	91,67
1087 (5 bytov)	49,92	249,60	2 995,20	2 995,20	100,00
1088 (9 bytov)	49,92	449,28	5 391,36	4 525,72	83,94
1089 (12 bytov)	49,92	599,04	7 188,48	6 389,76	88,89
Spolu: (72 bytov)			35 156,16	32 470,13	92,36

Spoločnosť Bytová správa -ZAK s.r.o. tvorila v roku 2011 **fond prevádzky, údržby a opráv**, ktorý k 31.12.2011 predstavoval:

Bytový dom súp. číslo	Predpis tvorby fondu v € mesačne / ročne	Skutočná tvorba fondu v € - ročne
349 – 10 % z nájomného 3,61 €	21,66 / 259,92	238,26
350 – 10 % z nájomného 3,66 €	43,92 / 527,04	508,74

Bytový dom - súp. číslo	Predpis tvorby fondu v € <i>mesačne / ročne</i>	Skutočná tvorba fondu v € - ročne
797 – 10 % z nájomného 3,68 €	44,16 / 529,92	511,52
833 – 10 % z nájomného 2,60 €	31,20 / 374,40	352,52
1086 – 7 % z nájomného 3,45 €	13,80 / 165,60	151,80
1087 – 7 % z nájomného 3,45 €	17,25 / 207,-	207,-
1088 – 7 % z nájomného 3,45 €	31,05 / 372,60	313,95
1089 – 7 % z nájomného 3,45 €	41,40 / 496,80	441,60
Spolu:	2 933,28	2 725,39

Podľa predložených dokladov bol v roku 2011 správcom zakúpený stavebný materiál v hodnote 8 489,21 €. Vykonané stavebné práce neboli vyčíslené, resp. fakturované, nakoľko správca ich realizoval vo vlastnej réžii. Na základe informácie správcu, boli v roku 2011 zrealizované tieto práce: oprava stien a omietok, maľba chodieb, zriadenie vodárne do 6 bytových domov, výmena vchodových dverí, oprava komínov, rekonštrukcia odpadov, akútne opravy striech u všetkých bytových domov.

Kontrolným orgánom bolo zistené, že správca bytových domov vytvára fond prevádzky, údržby a opráv na základe vlastného zváženia, čo nie je v súlade s § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Uvedený zákon ukladá povinnosť poukazovať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o spoločenstve, alebo v súlade so zmluvou o výkone správy.

Zmluva o výkone správy medzi vlastníkom bytov a nebytových priestorov, t.j. mestom Vranov n.T. a správcou – Bytovou správou-ZAK, s.r.o. problematiku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv nerieši.

5. POKLADNIČNÉ DOKLADY - kontrolou nezistené nedostatky

6. DOŠLÉ FAKTÚRY a BANKOVÉ VÝPISY - kontrolou nezistené nedostatky

7. POISTENIE MAJETKU

V súlade so zmluvou o výkone správy má správca zabezpečené poistenie bytových domov v poisťovni Kooperatíva, a.s.

8. ZABEZPEČENIE REVÍZNEJ ČINNOSTI A POŽIARNEJ OCHRANY BYTOVÝCH DOMOV

Revízná činnosť bytových domov (revízie elektroinštalácie a bleskozvodov) a požiarnej ochrana v bytových domoch na ul. Cintorínskej, k.ú. Čemerné s.č. 349, 350, 797, 833, 1086, 1087, 1088 a 1089 v roku 2011 nebola zabezpečená a podľa informácie správcu, nebola zabezpečovaná ani v roku 2012.

Zmluva o výkone správy neupravuje, kto uvedené činnosti má zabezpečovať.

ODPORÚČANIA kontrolného orgánu:

➤ **Zmluvne doriešiť výšku mesačných preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.**

➤ **Zmluve upraviť podmienky zabezpečovania revíznej činnosti a požiarnej ochrany bytových domov na ul. Cintorínska, s.č. 349, 350, 797, 833, 1086, 1087, 1088 a 1089.**

Keďže pri kontrole nebolo zistené porušenie platných právnych predpisov, bol z kontroly vypracovaný záznam, ktorý nie je potrebné prerokovať a prijímať opatrenia na odstránenie nedostatkov.