

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava-Petržalka konaného
dňa 25. novembra 2008

Materiál číslo: 254/2008

K bodu: **Správa z kontroly vyhotovenia ročného vyúčtovania nájomného a služieb
spojených s užívaním bytov za rok 2007 v Bytovom podniku Petržalka, s.r.o.**

Predkladá:

Miroslav Skovajsa
miestny kontrolór

Návrh uznesenia:

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti
Bratislava-Petržalka

b e r i e n a v e d o m i e

Správu z kontroly vyhotovenia ročného
vyúčtovania nájomného a služieb
spojených s užívaním bytov za rok 2007
v Bytovom podniku Petržalka, s.r.o.

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka
útvár miestneho kontrolóra

Správa

z kontroly vyhotovenia ročného vyúčtovania nájomného a služieb
spojených s užívaním bytov za rok 2007 v Bytovom podniku Petržalka, s.r.o.

V súlade s ustanovením § 18d ods. 2 písmeno c) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov, s „Plánom kontrolnej činnosti útvaru miestneho kontrolóra na obdobie od 1. júla 2008 do 31. decembra 2008“ schváleným uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka číslo 218 dňa 01. júla 2008 a na základe príkazu miestneho kontrolóra číslo 12/2008 zo dňa 4. augusta 2008 a č. 14/2008 zo dňa 7. októbra 2008, vykonali kontrolóri útvaru miestneho kontrolóra kontrolu vyhotovenia vyúčtovania nájomného a služieb spojených s užívaním bytov za rok 2007 v Bytovom podniku Petržalka, s.r.o., v čase od 4. augusta 2008 do 28. augusta 2008 a v čase od 8. októbra 2008 do 27. októbra 2008.

Cieľom vykonanej kontroly bolo zistiť, či Bytový podnik Petržalka, s.r.o. pri vyhotovení vyúčtovania za rok 2007 postupoval v zmysle platných právnych predpisov, a to najmä v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z., o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov a Vyhláškou Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č.630 z 20. decembra 2005, ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného na prípravu teplej úžitkovej vody a rozpočítavania množstva dodaného tepla.

Uznesením Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 71 z 26.6.2007 bola dňom 1. septembra 2007 založená obchodná spoločnosť s právnu formou „spoločnosť s ručením obmedzeným“ a obchodným menom **Bytový podnik Petržalka, s.r.o.** a zároveň bola týmto uznesením k termínu 31.12.2007 zrušená príspevková organizácia Bytový podnik Petržalka bez právneho nástupcu, s prechodom všetkých práv a záväzkov na zriaďovateľa Mestskú časť Bratislava-Petržalka.

Mandátnou zmluvou uzatvorenou dňa 21.12.2007 s účinnosťou od 1.1.2008 medzi mandantom: Mestská časť Bratislava-Petržalka, a mandatárom: Bytový podnik Petržalka, s.r.o. bol zabezpečením výkonu činností pri správe obecných bytov a nebytových priestorov poverený Bytový podnik Petržalka, s.r.o..

K 1. januáru 2008 spravoval Bytový podnik Petržalka, s.r.o., celkom 3.989 bytov, z toho 927 bytov obecných. Z uvedeného počtu obecných bytov spravovali 465 iní správcovia a spoločenstvá vlastníkov bytov (napr. Váš správca, Progres, Medial, Andruska, Bzovík, Petržalská správcovská spoločnosť, s.r.o.).

Vyúčtovanie obecných bytov v správe Bytového podniku Petržalka, s.r.o.

Kontrola vyhotovenia vyúčtovania nájomného a služieb spojených s užívaním bytov za rok 2007 v Bytovom podniku Petržalka, s.r.o. bola vykonaná v 5 vybraných bytových domoch, v ktorých sa nachádza 29 obecných bytov.

Podrobnou kontrolou bolo zistené, že všetky náklady na príslušný objekt sledujú a evidujú v PC vybavení odborné referentky – ekonomický správcovia. Evidujú a sledujú tiež predpísané úhrady zálohových platieb za dodávku tepla, teplej úžitkovej vody, studenej vody a služieb spojených s užívaním bytov. V súčinnosti s oddelením informatiky vykonávajú ročné vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytov.

Vyhotovenie vyúčtovania nájomného a služieb spojených s užívaním bytov za rok 2007 bolo kontrolované výberovým spôsobom v nasledovných obecných bytoch v správe Bytového podniku Petržalka, s.r.o.:

Tabuľka č. 1

| Ulica číslo bytu | počet obec. bytov v objekte | dátum vyhotovenia vyúčtovania | do zákonného termínu | po zákonnom termíne |
|---|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Rovniankova 13 - 15 5, 17, 18, 53, 59, 76, 81, 85, 95, 101 | 10 | 04.07.2008 | 0 | 10 |
| Mlynarovičova 18 – 20 4,7,8,14,18,41,47,48,66,76,82,87,106 | 13 | 28.05.2008 | 13 | 0 |
| Lubovnianska 5 – 7 1, 36, 44 | 3 | 04.07.2008 | 0 | 3 |
| Tematínska 8 28 | 1 | 26.05.2008 | 1 | 0 |
| Bohrova 7 11, 17 | 2 | 26.05.2008 | 2 | 0 |
| SPOLU | 29 | | 16 | 13 |

Z kontrolovaných vyúčtovaní v piatich bytových domoch, kde sa nachádza 29 obecných bytov, v zákonom stanovenej lehote bolo vyhotovené vyúčtovanie za rok 2007 v troch objektoch a po uplynutí zákonného termínu v dvoch objektoch.

Vyúčtovanie obecných bytov v inej správe

K 31.12. 2007 spravovali 294 obecných bytov spoločnosti vlastníkov bytov a iné správcovské spoločnosti. K vyhotoveniu vyúčtovania nájomného a služieb spojených s užívaním bytov za rok 2007 obecných bytov v inej správe obdržal Bytový podnik Petržalka, s.r.o. podklady - celkové náklady za rok 2007 od príslušného správcu alebo spoločenstva vlastníkov bytov. Následne sa tieto náklady odsúhlasili so stavom vedeným na nákladových účtoch Bytového podniku Petržalka, s.r.o. Po odkontrolovaní v účtovníctve zodpovedná zamestnankyňa vyhotovila z podkladov poskytnutých inými správcami a podkladov z jej analytickej evidencie vyúčtovanie za obecné byty. Vyhotovenie vyúčtovania nájomného a služieb spojených s užívaním bytov za rok 2007 bolo kontrolované výberovým spôsobom v 6 objektoch, kde na nachádza 31 obecných bytov v inej správe:

Tabuľka č. 2

| Ulica číslo bytu správca | dodanie podkladov od správcu | dátum vyhotovenia vyúčtovania | do zákon. termínu | po zákon. termíne |
|---|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Andrusovova 6, 2, 8, 22, SVB* ANDRUSKA | 30.05.2008 | 12.06.2008 | 0 | 3 |
| Bzovicka 10,12 13, 22, 33, 48, 51, 63 SVB BZOVÍK | 16.05.2008 | 27.06.2008 | 0 | 6 |
| Holíčska 32 – 42 25, 28, | 12.06.2008 | 14.07.2008 | 0 | 2 |

| | | | | |
|---|-------------------|-------------------|----------|-----------|
| Vaša Správa Domu, s.r.o. | | | | |
| Krásnohorská 13, 15 16, 17, 53 SPOKOJNÉ BÝVANIE s.r.o. | 31.05.2008 | 27.06.2008 | 0 | 3 |
| Rovniankova 5, 7 2,4,8,23,27,39,48,54,59,103,126 VÁŠ SPRÁVCA, s.r.o. | 02.06.2008 | 26.06.2008 | 0 | 11 |
| Ševčenkova 1 - 5 10, 20, 36, 53, 70, 75 Správca kancelária PROGRES | 26.05.2008 | 12.06.2008 | 0 | 6 |
| SPOLU | | | 0 | 31 |

* SVB - Spoločenstvo vlastníkov bytov

Pri vyhotovení vyúčtovania za obecné byty v inej správe je Bytový podnik Petržalka, s.r.o. viazaný na doručenie podkladov od iných správcovsých spoločností. V kontrolovaných bytových domoch (okrem Bzovíckej 10, 12) boli doručené podklady ku konečnému vyúčtovaniu obecných bytov v termíne, v ktorom nebolo reálne možné vyhotoviť konečné vyúčtovanie za obecné byty v inej správe v zákonom stanovenom termíne.

Kontrolou bolo zistené, že Bytový podnik Petržalka, s.r.o. neuplatnil voči iným správcom zákonnú sankciu – neuhradenie poplatku za výkon správy v prípadoch oneskoreného doručenia podkladov k vyhotoveniu vyúčtovania obecných bytov za rok 2007, stanovenú v § 8a, ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. „*Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote podľa odseku 2 (najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka) nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu.*“

Vyúčtovanie bytov vlastníkov v správe Bytového podniku Petržalka, s.r.o.

K 1. januáru 2008 spravoval Bytový podnik Petržalka, s.r.o. celkom 3.062 bytov v osobnom vlastníctve na základe uzatvorených zmlúv o výkone správy.

Vyhotovenie vyúčtovania nájomného a služieb spojených s užívaním bytov za rok 2007 bolo skontrolované v nasledovných spravovaných objektoch :

Tabuľka č. 3

| Spravovaný objekt | dátum vyhotovenia vyúčtovania | do zákon. termínu | po zákon. termíne |
|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ambroseho č. 9 | 28.05.2008 | X | |
| Andrusovova č. 7 | 28.05.2008 | X | |
| Belinského č. 20 | 26.05.2008 | X | |
| Budatínska č. 55 | 26.05.2008 | X | |
| Budatínska č. 65 | 28.05.2008 | X | |

| | | | |
|-------------------------------|-------------------|----------|----------|
| Bzovicka č. 2 | 27.05.2008 | X | |
| Bzovicka č. 22 | 27.05.2008 | X | |
| Černyševského č. 11 | 27.05.2008 | X | |
| Farského č. 18 | 27.05.2008 | X | |
| Gessayova č. 13 | 27.05.2008 | X | |
| Gessayova č. 43 | 29.05.2008 | X | |
| Gercenova č. 21 | 26.05.2008 | X | |
| Haanova č. 3 | 27.06.2008 | | X |
| Haanova č. 8 | 29.05.2008 | X | |
| Holíčka č. 8 | 27.05.2008 | X | |
| Holíčka č. 12 | 27.05.2008 | X | |
| Holíčka č. 13 | 28.05.2008 | X | |
| Holíčka č. 24 | 29.05.2008 | X | |
| Hrobáková č. 2 | 27.05.2008 | X | |
| Jasovská č. 25 | 27.05.2008 | X | |
| Jasovská č. 37 | 26.05.2008 | X | |
| Krásnohorská č. 9 | 28.05.2008 | X | |
| Krásnohorská č. 20 | 26.05.2008 | X | |
| Krásnohorská č. 22 | 26.05.2008 | X | |
| Lachova č. 8 | 18.06.2008 | | X |
| Lachova č. 19 | 29.05.2008 | X | |
| Lachova č. 25 | 30.06.2008 | | X |
| Lietavská č. 15 | 27.05.2008 | X | |
| Lubovnianska č. 7 | 04.07.2008 | | X |
| Macharova č. 3 | 26.05.2008 | X | |
| Mánesovo námestie č. 8 | 28.05.2008 | X | |
| Medved'ovej č. 3 | 26.05.2008 | X | |

| | | | |
|----------------------------|-------------------|----------|----------|
| Medved'ovej č. 11 | 26.05.2008 | X | |
| Medved'ovej č. 18 | 23.06.2008 | | X |
| Medved'ovej č. 30 | 28.05.2008 | X | |
| Medved'ovej č. 34 | 11.06.2008 | | X |
| Mlynarovičova č. 15 | 28.05.2008 | X | |
| Mlynarovičova č. 20 | 28.05.2008 | X | |
| Planckova č. 3 | 27.05.2008 | X | |
| Rovniankova č. 15 | 04.07.2008 | | X |
| Starhradská č. 18 | 29.05.2008 | X | |
| Ševčenkova č. 7 | 26.05.2008 | X | |
| Ševčenkova č. 12 | 28.05.2008 | X | |
| Šintavská č. 22 | 29.05.2008 | X | |
| Tematínska č. 8 | 26.05.2008 | X | |
| Topolčianska č. 12 | 04.07.2008 | | X |
| Turnianska č. 3 | 27.05.2008 | X | |
| Wolkrova č. 31 | 26.05.2008 | X | |
| Znievska č. 15 | 30.05.2008 | X | |
| Znievska č. 24 | 27.05.2008 | X | |

Z kontrolovaných 50 objektov bolo vyúčtovanie vyhotovené oneskorene, po zákonom stanovenom termíne v 8 bytových domoch. Vlastníci bytov z Ľubovnianskej ul. č. 5 a Rovniankovej ul. č. 13 uplatnili sankciu voči správcovi v zmysle ustanovenia § 8a, ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. a požiadali o preúčtovanie poplatku za výkon správy na účet fondu prevádzky, údržby a opráv príslušného domu.

Jedným z bodov kontroly bolo aj dodržiavanie vyhl. č.630/2005 Z.z., čo okrem iného zahŕňalo aj kontrolu, či ročné vyúčtovanie, obsahuje všetky náležitosti, ktoré v ňom majú byť uvedené v zmysle v §10, vyhl. č.630/2005 Z.z. (výška zálohových platieb, celkové náklady na množstvo dodaného tepla na vykurovanie a množstva tepla na prípravu teplej úžitkovej vody a výška nedoplatku alebo preplatku konečného spotrebiteľa) a ďalšie údaje uvedené v prílohe ročného vyúčtovania (údaje o objekte a bytovom dome, rozpis služieb dodaných do spoločných priestorov objektu a pod.), pričom nebolo zistené porušenie tejto právnej normy. Preplatok alebo nedoplatok z ročného vyúčtovania za rok 2007 je kompenzovaný so stavom uhradených zálohových platieb k 30.04.2008. Na uhradenie nedoplatku je uvedený na vyúčtovaní bankový účet s príslušným variabilným symbolom, pri preplatku sa uvádza

informácia o jeho poukázaní prostredníctvom Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Petržalka, z účtu bývalého Bytového podniku Petržalka. Ďalej je uvedená na ročnom vyúčtovaní lehota uplatnenia reklamácie (do 30 dní) a upozornenie, že právo na reklamáciu nemá odkladný účinok z povinnosti zaplatenia vyčísleného nedoplatku.

V súvislosti s vyúčtovaním za rok 2007 prijal Bytový podnik Petržalka, s.r.o., 22 reklamácií z dôvodu nesprávnych údajov za odber studenej vody, teplej úžitkovej vody a tepla, z ktorých bolo 13 oprávnených, 8 reklamácií neoprávnených a jedna reklamácia je v štádiu riešenia. Pri kontrole bolo zistené, že v čase vykonania kontroly nebolo vyhotovené ročné vyúčtovanie za rok 2007 v 5 bytových domoch, v ktorých sa nachádzajú obecné byty z dôvodu nedoručenia vyúčtovania od príslušnej správcovskej spoločnosti a v jednom prípade (Gwerkovej č. 1 – 11, bytový dom v správe BPP s.r.o.) z dôvodu nesprávne vystavenej vyúčtovacej faktúry od dodávateľa tepla, ktorú Bytový podnik Petržalka, s.r.o. reklamoval.

Bytový podnik Petržalka, s.r.o. si neuplatnil sankciu v zmysle ustanovenia § 8a, ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. za správu za oneskorené doručenie vyúčtovanie za rok 2007 u iných správcovských spoločností spravujúcich obecné byty, čo malo vplyv na celkové náklady BPP, s.r.o. Najväčšie problémy s vyhotovením vyúčtovania za rok 2007 boli v objektoch, ktoré do 31.12.2007 spravoval bývalý Bytový podnik Petržalka, príspevková organizácia. Podľa ustanovenia § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ak správca končí svoju činnosť, je povinný do 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti, týkajúcej sa tohto domu, odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu, vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Táto zákonná povinnosť splnená nebola a Bytový podnik Petržalka, s.r.o. vyhotovil vyúčtovanie pre 61 objektov za zaniknutú príspevkovú organizáciu.

Kontrolou vyhotovenia ročného vyúčtovania nájomného a služieb spojených s užívaním bytov za rok 2007 v Bytovom podniku Petržalka, s.r.o. bolo zistené:

- vyúčtovanie obecných bytov v *správe Bytového podniku Petržalka, s.r.o.* vyhotovené po zákonom stanovenom termíne v dvoch objektoch (Rovniankova 13-15, Ľubovnianska 5 - 7)
- vyúčtovanie kontrolovaných obecných bytov v *inej správe* vyhotovené po zákonom stanovenom termíne v šiestich objektoch (Andrusovova 6, Bzovicka 10-12, Holíčska 32-42, Krásnohorská 13-15, Rovniankova 5-7, Ševčenkova 1-5)
- vyúčtovanie kontrolovaných bytov vlastníkov v správe Bytového podniku Petržalka, s.r.o. vyhotovené po zákonom stanovenom termíne v 8 bytových domoch (Haanova 3, Lachova 8, Lachova 25, Ľubovnianska 7, Medved'ovej 18, Medved'ovej 34, Rovniankova 15, Topolčianska 12)
- neuplatnenie zákonnej sankcie – neuhradenie poplatku za výkon správy v prípadoch oneskoreného doručenia podkladov k vyhotoveniu vyúčtovania obecných bytov iným správcom spravujúcim obecné byty.

Uvedeným konaním nebolo Bytovým podnikom Petržalka, s.r.o. pri vyhotovení vyúčtovania za rok 2007 pre niektoré obecné byty a byty vlastníkov v jeho správe dodržané ustanovenie § 8a ods. 2 a 3, zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov. Z vykonanej kontroly bol vyhotovený protokol, ktorého prerokovanie sa uskutočnilo dňa 27.10.2008.