

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestneho zastupiteľstva
dňa 02.07.2010

Materiál číslo: 535/2010

Správa z kontroly agendy bytového oddelenia týkajúcej sa najmä žiadostí o obnovenie nájmu bytov, predĺženie nájmu bytov a zmeny nájmu bytov za rok 2008 a 2009

Predkladateľ:
Stanislav Fiala
miestny kontrolór

Materiál obsahuje:
1. Správa z kontroly
2. Návrh uznesenia

Zodpovedný:
Stanislav Fiala
miestny kontrolór

Spracovateľ:
Stanislav Fiala
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 agendy bytového oddelenia týkajúcej sa najmä žiadostí o obnovenie nájmu bytov, predĺženie doby nájmu bytov a zmeny nájmu bytov za rok 2008 a 2009

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka
útvár miestneho kontrolóra

S p r á v a

z kontroly agendy bytového oddelenia týkajúcej sa najmä žiadostí o obnovenie nájmu bytov,
predĺženie doby nájmu bytov a zmeny nájmu bytov
za rok 2008 a 2009

V súlade s ustanovením § 18d ods. 2 písmeno a) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, uznesením Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 489 zo dňa 15. decembra 2009 a na základe príkazu miestneho kontrolóra číslo 4/2010 zo dňa 5. februára 2010 a č. 5/2009 zo dňa 12. marca 2010, vykonal útvár miestneho kontrolóra kontrolu agendy bytového oddelenia týkajúcej sa najmä žiadostí o obnovenie nájmu bytov, predĺženie doby nájmu bytov a zmeny nájmu bytov za obdobie roka 2008 a 2009. Kontrola bola vykonaná v čase od 09. februára 2010 do 09. apríla 2010.

Cieľom kontroly bolo zistiť ako sú vybavované žiadosti občanov, nájomcov obecných bytov, bytovým oddelením miestneho úradu súvisiace s obnovením nájmu bytov, predĺžením doby nájmu bytov a zmeny nájmu obecných bytov.

Kontrolou bolo zistené:

Evidenciu žiadostí o nájom obecných bytov, žiadostí o obnovenie nájmu bytov, žiadostí o predĺženie doby nájmu bytov a žiadostí o zmeny nájmu bytov vedie, v súlade s „Organizačným poriadkom samosprávy mestskej časti Bratislava-Petržalka v znení schválených doplnkov“, bytové oddelenie Miestneho úradu mestskej časti Bratislava - Petržalka. Vybavovanie agendy súvisiacej s obnovením nájmu bytov prešlo na bytové oddelenie zrušením príspevkovej organizácie Bytový podnik Petržalka.

Uznesením miestneho zastupiteľstva č. 71 z 26. júna 2007 bol k termínu 31.12.2007 Bytový podnik Petržalka, p. o. zrušený a citovaným uznesením bolo uložené prednostovi miestneho úradu postupovať pri transformácii obecných bytov a nebytových priestorov tak, že evidenciu bude viesť Mestská časť Bratislava-Petržalka a správu zabezpečí prostredníctvom Bytového podniku Petržalka, s.r.o.

Uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 157 boli dňa 04. marca 2008 schválené „Zásady hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka.“ Tieto zásady upravujú prijímanie žiadostí o nájom obecného bytu, ich evidovanie, aktualizovanie, podmienky nájmu obecného bytu, dobu nájmu obecného bytu, nájom bytu v Dome osobitného určenia na Medvedovej ulici č. 21 a nájom služobných bytov. Článok 4 „Podmienky nájmu obecného bytu“ v bode 5 a 7 ustanovuje:

(5) „Starosta určuje nájomcu obecného bytu zo schváleného poradovníka.“

(7) „Dobu nájmu obecného bytu určuje starosta, v zmysle čl. 5.“

Článok 5 „Doba nájmu obecného bytu“ ustanovuje:

- (1) „Obecný byt sa prenajíma na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky, v prípade ak ide o byt v DOS na dobu určitú, ktorá neprevýši desať rokov. Prenajímateľ v zmluve o nájme bytu uvedie za akých podmienok bude dobu nájmu bytu predlžovať, pričom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť tri roky, alebo uvedie, za akých podmienok zmení dobu nájmu na dobu neurčitú. Jednou z podmienok zmeny doby nájmu bytu na dobu neurčitú je aj vykonanie takých zmien, ktorými sa byt stane spôsobilým na bývanie. Za zmeny, ktorými sa byt stane spôsobilým na bývanie sa považuje vykonanie takých opráv bytu a jeho základného príslušenstva a výmena resp. doplnenie zariadenia

a vybavenia bytu, v prípade ktorých oprávnené náklady presiahnu 3-násobok ročného nájomného toho, ktorého bytu, stanoveného pred vykonaním týchto zmien. Prenajíateľ je oprávnený posúdiť splnenie tejto podmienky na základe nájomcom predložených dokladov ako aj fyzického preverenia vykonaných zmien. V prípade nájomnej zmluvy uzavretej na dobu kratšiu ako jeden rok a v prípade nájomnej zmluvy k bytu v DOS nie je možné dobu nájmu zmeniť na dobu neurčitú“.

(2) „Podmienkou pre predĺženie doby nájmu bytu bude najmä dodržiavanie povinností nájomcu tak, ako to vyplýva z nájomnej zmluvy a zo všeobecne záväzných právnych predpisov (Občiansky zákonník). Prenajíateľ môže v zmluve o nájme bytu určiť aj ďalšie podmienky predĺženia doby nájmu bytu“.

(3) „Podmienky podľa ods. 2 platia aj pre zmenu doby nájmu na dobu neurčitú“.

Na rokovaní Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka 10. marca 2009 bol prijatý uznesením č. 331 Dodatok č. 1 „Zásad hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava - Petržalka“, ktorým boli zásady v čl. 4 (Podmienky nájmu obecného bytu) doplnené o písmeno f), :

„Žiadateľ je povinný podpísať notársku zápisnicu, v ktorej sa povinná osoba zaväzuje odovzdať po skončení doby nájmu oprávnenej osobe byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zároveň súhlasí s vykonateľnosťou notárskej zápisnice ako exekučného titulu. Tento bod musí byť zapracovaný v zmluve o nájme bytu a zmluva o nájme bytu môže byť podpísaná až po podpísaní notárskej zápisnice.“

Originály dokladov k jednotlivým obecným bytom (evidenčné listy, určenie nájomcu, notárske zápisnice) sú uložené u zodpovednej zamestnankyne bytového oddelenia. V spisových materiáloch predložených ku kontrole sa nachádzali žiadosti nájomcov s prílohami (potvrdenia o uhrádzaní nájomného a služieb spojených s nájmom bytov, výška nedoplatkov a poplatkov z omeškania), odpovede na tieto žiadosti a fotokópie niektorých dokladov.

Podľa dostupných dokladov ku dňu 31.12.2009 mestská časť prenajímala 799 obecných bytov. Z uvedeného počtu je 186 bytov prenajatých na dobu určitú a 197 bytov je v súdnom konaní (neplatiči, porušovanie dobrých mravov).

Žiadosti nájomcov o predĺženie doby nájmu bytu, zmenu doby nájmu bytu, prípadne obnovenie nájmu bytu posudzujú a vybavujú vedúca a zamestnankyne bytového oddelenia. Prijaté žiadosti sa posudzujú podľa platných „Zásad hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka“, v znení dodatku č. 1. Okrem citovaných zásad nebol v tejto oblasti vydaný iný záväzný interný predpis, ktorý by konkretizoval evidovanie žiadostí a objektivizoval postup zamestnankýň oddelenia pri hodnotení žiadostí a posudzovaní dodržiavania povinností žiadateľov a predložených podporných dokumentov.

V priebehu vykonanej kontroly bolo skontrolovaných 116 predložených spisov. Z uvedeného počtu bolo 15 žiadostí o obnovenie nájmu bytov, 56 žiadostí o predĺženie doby nájmu bytov a 45 žiadostí o zmenu doby nájmu bytov.

Podľa článku 5, ods. 1, „Zásad hospodárenia s bytmi“, pri predĺžení doby nájmu bytu na dobu určitú, ktorá je maximálne tri roky, pri byte v DOS maximálne desať rokov, uhrádzajú žiadatelia od apríla 2009 jednorázovo zábezpeku vo výške trojnásobku mesačného nájomného vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu. Táto zábezpeka bude k dispozícii prenajíateľovi v prípade vzniku akýchkoľvek splatných pohľadávok z titulu nájomného vzťahu a príslušenstva týchto pohľadávok.

1.) Žiadosti o obnovenie nájmu bytov (súdne konania, výpoveď z dôvodu neplatenia)

Podrobnou kontrolou 15 žiadostí o obnovenie nájmu bytov bolo zistené, že sociálna a bytová komisia prerokovala 13 žiadostí. Dve žiadosti prerokované neboli, nakoľko žiadatelia nemali evidované pohľadávky za nájomné a plnenia spojené s nájmom bytu.

Z uvedeného počtu bolo kladne vyhovené 11 žiadateľom, jedna žiadosť bola vybavená kladne po opätovnom prehodnotení a prerokovaní v sociálnej a bytovej komisii a jedna žiadosť bola v čase výkonu kontroly v riešení.

Členovia sociálnej a bytovej komisie na zasadnutí dňa 31.01.2007 prijali rozhodnutie, ktorým odporučili starostovi mestskej časti obnoviť nájom bytu takým žiadateľom o obnovenie nájmu bytu, voči ktorým nie je vedené súdne alebo exekučné konanie o vypratanie bytu a ktorí uhradili celú istinu pohľadávky a jej príslušenstvo. Nájom bytu im bude obnovený na dobu určitú, najmenej na jeden rok. V prípadoch kontrolovaných žiadostí o obnovenie nájmu bytu starosta mestskej časti odporúčanie komisie akceptoval. Ak mali žiadatelia o obnovenie nájmu bytu uhradenú celú istinu pohľadávky i jej príslušenstvo, súhlasil s obnovením doby nájmu na dobu určitú.

2.) Žiadosti o predĺženie doby nájmu bytov (doba určitá, max. 3 roky, DOS max. 10 rokov)

Kontrolou 56 spisových materiálov bolo zistené, že pri predĺžení doby nájmu boli žiadosti riešené v zmysle ustanovenia článku 5 zásad hospodárenia s bytmi. V dvoch prípadoch (nájomcovia z Čapajevovej ul. 3) nebola spísaná notárska zápisnica a ani nebola uhradená finančná zábezpeka, čím došlo k porušeniu Zásad hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava-Petržalka, článku 4, bod 1 písm. f). Ďalej bol kontrolou zistený v jednom prípade formálny nedostatok, v zmluve o nájme bytu nebol uvedený dátum podpísania zmluvy. Pri všetkých kontrolovaných žiadostiach o predĺženie doby nájmu v DOS, Medvedovej 21, je priložené odporúčajúce stanovisko vedúcej sociálneho oddelenia Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Petržalka.

3.) Žiadosti o zmenu doby nájmu bytov (doba neurčitá)

Z celkového skontrolovaného počtu 45 podaných žiadostí o zmenu doby nájmu na dobu neurčitú, po preverení podmienok splnenia určených v § 5 ods. 1,2,3 VZN č. 1/2006 hlavného mesta SR Bratislavy o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie, a zásad hospodárenia s bytmi v Mestskej časti Bratislava-Petržalka bolo kladne vyhovené 26 žiadateľom, z toho v troch prípadoch po opätovnom posúdení predložených žiadostí.

Z predložených spisových materiálov pri výkone kontroly nebolo možné objektivizovať mechanizmus, kritéria a skutočnosti, na základe ktorých sú niektoré žiadosti predkladané na prerokovanie sociálnej a bytovej komisie. Táto skutočnosť dokumentuje absenciu internej normy, ktorá by konkretizovala postup pri posudzovaní žiadostí, posudzovaní dodržiavania povinností žiadateľov a posudzovaní predložených podporných dokumentov.

Porovnaním evidencie došlej pošty za náhodne vybrané mesiace január a február 2009 bolo zistené, že okrem žiadostí predložených útvaru miestneho kontrolóra bytovým oddelením boli v tomto období bytovému oddeleniu doručené aj 4 žiadosti týkajúce sa predmetu vykonávanej kontroly, ktoré však bytové oddelenie predložilo až na dodatočné vyžiadanie po zistení týchto skutočností dňa 31.03.2010.

Spisy predložené ku kontrole nie sú vedené jednotne. V niektorých spisoch sa nenachádzajú notárske zápisnice (uložené sú osobitne). V niektorých predložených spisových materiáloch sa nenachádzali doklady o uhradení poplatkov v zmysle odporúčaní sociálnej a bytovej komisie.

Pri kontrole bolo zistené, že finančné zábezpeky, uhrádzané žiadateľmi vo výške trojnásobku mesačného predpisu nájomného a plnení poskytovaných s užívaním bytu sa účtujú ako dlhodobé prijaté preddavky na účte 475 100 – Byty - úhrada zábezpeky. Ku dňu 31.03.2010 bol na uvedenom účte evidovaný stav 83 813,09 €.

Z á v e r :

Podrobnou kontrolou spisových materiálov predložených ku kontrole agendy bytového oddelenia, týkajúcej sa najmä žiadostí o obnovenie nájmu bytov, predĺženie doby nájmu bytov a zmeny nájmu bytov za obdobie roka 2008 a 2009 bolo zistené, že v kontrolovanej oblasti postupujú zodpovedné zamestnankyne bytového oddelenia v zmysle prijatých Zásad hospodárenia s bytmi v mestskej časti Bratislava - Petržalka, až na nedodržanie ustanovenia článku 5, pretože s niektorými žiadateľmi o predĺženie doby nájmu bytu na Čapajevova 3 nebola spísaná notárska zápisnica a nebola nimi ani uhradená finančná zábezpeka, čím došlo k porušeniu článku 4, bod 1, písm. f). Ďalej bol zistený formálny nedostatok, v jednej zmluve o nájme bytu, kde nie je uvedený dátum podpísania zmluvy.

Na základe skutočností zistených pri vykonanej kontrole odporúčame prijať interný predpis ktorý určí jednoznačný postup pri riešení žiadostí, prípadne i novelizovať prijaté zásady hospodárenia s bytmi v súvislosti s uhrádzaním zábezpeky a spisovania notárskej zápisnice bytov pridelených nájomcom na Čapajevovej ul. 3.

Súčasne odporúčame zaviesť evidenciu, podľa ktorej by bolo možné reálne zistiť, koľko žiadostí a akého druhu bolo prijatých a vybavených bytovým oddelením.

Nakoľko boli pri výkone kontroly zistené nedostatky, o jej výsledku bol útvarom miestneho kontrolóra vyhotovený protokol. Protokol z kontroly bol dňa 26. mája 2010 prerokovaný z prednostom Miestneho úradu Mestskej časti Bratislava-Petržalka, ktorý v zmysle záverov prerokovania prijme opatrenia na nápravu nedostatkov v termíne do 30.06.2010 a písomne s nimi oboznámi miestneho kontrolóra.