

**Materiál na 6. rokovanie  
Mestského zastupiteľstva vo Veľkom Mederi v roku 2018**

## **Správa hlavného kontrolóra**

**o výsledku kontroly číslo: HK/2-FK/MPBH/Byty/FIN/2018 v MPBH s r. o.  
Veľký Meder zameranej na stav pohľadávok za nájomné byty a spôsob ich  
vymáhania v MPBH s r. o. Veľký Meder za rok 2017.**

### **Návrh na uznesenie**

Mestské zastupiteľstvo vo Veľkom Mederi  
**berie na vedomie** správu hlavného kontrolóra o výsledku kontroly HK/2-  
FK/MPBH/Byty/FIN/2018 v MPBH s r. o. Veľký Meder zameranej na stav pohľadávok za  
nájomné byty a spôsob ich vymáhania v MPBH s r. o. Veľký Meder za rok 2017.

**Predkladá:** Mgr. Albert Nagy  
Hlavný kontrolór mesta

**Spracoval:** Mgr. Albert Nagy

**S P R Á V A**  
**hlavného kontrolóra o výsledku finančnej kontroly**  
**číslo: HK/2-FK/MPBH/Byty/FIN/2018 v MPBH s r. o. Veľký Meder**

V súlade s ustanovením § 18f ods. 1 písm. d) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa ktorého hlavný kontrolór mesta predkladá správu o výsledkoch kontroly priamo mestskému zastupiteľstvu na jeho najbližšom zasadnutí, predkladám túto správu ktorá obsahuje výsledok finančnej kontroly vykonanej na Odbore Všeobecnej vnútornej správy / referátu Sociálnych vecí a bytov MsÚ a ostatných oddeleniach MsÚ vo Veľkom Mederi, pričom

**predmetom kontroly**

bola:

**Kontrola**

**A/ stavu pohľadávok za nájomné byty a spôsob ich vymáhania v MPBH s r. o. Veľký Meder za rok 2017 .**

**Všeobecné náležitosti:**

Miesto vykonávania kontroly: MPBH s r. o. Veľký Meder, MsÚ Veľký Meder

Kancelária hlavného kontrolóra Veľký Meder

Kontrolovaný subjekt: MPBH s r. o. Veľký Meder Veľký Meder

Kontrolované obdobie: rok 2017

Kontrola bola vykonaná v dňoch : 06.03.2018 – 31.05.2018

Dátum oboznámenia so správou : 12.06.2018

Dátum prerokovania správy : 12.06.2018

Dátum predloženia námietok : 15.06.2018

Dátum predloženia prijatých opatrení: do -

Dátum predloženia správy o splnení prijatých opatrení: do -

**Cieľ kontroly:** Overiť správnosť vedenia a kontrola správnosti stavu pohľadávok za nájomné byty a spôsob ich vymáhania v spoločnosti MPBH s r. o. Veľký Meder za rok 2017. Kontrola dokladov a spisov spoločnosti, súlad s osobitnými predpismi alebo vnútornými aktmi riadenia s dôrazom na dodržiavanie platných ustanovení :

- zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení n.p.
- zákona č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej „zákon o rozpočtových pravidlách“),
- zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v z.n.p. (ďalej len „zákon o účtovníctve“)
- VZN č. 139/2012 O zásadách pridelovania nájomných bytov v meste Veľký Meder zo 14.11.2012 a zmeny a doplnenia VZN č. 139
- VZN č. 161, 167, 184, 188
- zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
- zákon č. 601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení n.p.

## **A. Kontrolované doklady:**

- Evidencia spisov nájomcov k 31.12.2017
- Agenda nájomcovia – obecné domy k 31.12.2017
- Evidencia nájomných bytov
- Evidencia stavu pohľadávok za nájomné byty k 31.12.2017
- Hlavná kniha – pohľadávky za prenájom bytov 1-12/2017

## **B. Záonné ustanovenia**

Kontrola bola vykonaná v zmysle Zákona č. 369/1990 Zb. , § 18d), e), f) o obecnom zriadení v znení n. p., ustanovení § 20 až § 27 zákona č. 357/2015 Z. z. o Finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, podľa zákona č. 563/2009 Z. z. o Správe daní (daňový poriadok) alebo osobitného predpisu, platnými vnútornými predpismi mesta Veľký Meder a v súlade s plánom kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra na I. polrok 2018 schváleného Uznesením č. 9-MsZ/2017/9/a zo dňa 22.11.2017,

## **C. Kontrolou bolo zistené:**

### **Ad A1/ Evidencia spisov**

Vykonaním kontroly bolo zistené:

Všetky skontrolované doklady obsahujú predpísané náležitosti:

- **Žiadosť o pridelenie nájomného bytu – kontrola v MsÚ**
- **Rozhodnutie o pridelení nájomného bytu – kontrola v MsÚ**
- **Doklad o uhradenej kaucii – kontrola v MsÚ**
- **Určenie minimálneho/maximálneho príjmu domácnosti – kontrola v MsÚ**
- **Potvrdenie príjmov ( Soc.poist'. atd.) – kontrola v MsÚ**

Spisy sú usporiadané a vedené prehľadným spôsobom. V evidencii a vedení spisov som nezistil žiadne nedostatky. Doklady v spisoch sú usporiadané chronologicky a obsahujú všetky predpísané a zákonmi stanovené náležitosti.

### **Ad A2/ Agenda nájomcov mestských bytov za rok 2017 a stav pohľadávok k 31.12.2017**

Agenda je vedená aj počítačovým systémom s využitím príslušného SW nepretržite od roku 1980. Údaje sú doplňované chronologicky a systém umožňuje sledovanie platieb ako aj pohľadávok nájomcov za vybrané obdobie. Stav pohľadávok k 31.12.2017 predstavoval sumu 38 005,78 Eur.

Stav nedoplatkov v nájomných bytoch k 31.12.2017

Komárňanská 3300 - 12.903,55 €

Jahodová 3161 - 10.478,50 €

Jahodová 3162 - 4.991,27 €

Jahodová 3887 - 3.916,94 €

Ružová 3563 - 2.533,87 €

Ružová 3750 - 3.181,65 €

**Priebeh úkonov na základe požiadavky Mestského podniku bytového hospodárstva, s.r.o.  
ku dňu 28.02.2018**

**Exekučné konania 2017 - 2018:**

1. Daniová 16C/282/2016: poverenie na výkon exekúcie bolo vydané OSDS – Exekútorom je JUDr. Peter Urbánek\_Galanta\_ - doposiaľ sa nepodarilo vymôcť žiadne finančné prostriedky nakoľko nedisponuje žiadnym majetkom,
2. **Mikošová** podaný návrh na výkon exekúcie vypratáním - čaká sa na výzvu na úhradu súdneho poplatku, \*
3. **Varga/Meziová** podaný návrh na výkon exekúcie peňažným plnením - čaká sa na výzvu na úhradu súdneho poplatku, \*
4. **Fodorová Mária** podaný návrh na výkon exekúcie peňažným plnením - čaká sa na výzvu na úhradu súdneho poplatku\*

**Platobné rozkazy 2017 – uzavreté**

1. Patkolóová Aneta 16C/18/2017: vydaný právoplatný platobný rozkaz
2. Sárköziová Marietta 10C/15/2017 9C/51/2017: vydaný aj druhý platobný rozkaz,
3. Zuzana Sárköziová a František Stojka 7C/17/2017: vydaný právoplatný platobný rozkaz
4. Surovecová Anikó 5C/16/2017: vydaný právoplatný platobný rozkaz
5. Mikosová 5C/23/2017: vydaný právoplatný platobný rozkaz,
6. Fodorová Mária 9C/50/2017: vydaný právoplatný platobný rozkaz
7. Nádoš Norbert 6C/34/2017: vydaný právoplatný platobný rozkaz,
8. Bothová Monika 7C/46/2017: vydaný právoplatný platobný rozkaz
9. Döme 5C/44/2017: vydaný právoplatný platobný rozkaz
10. Mikó 9C/33/2017: vydaný právoplatný platobný rozkaz
11. Varga/Meziová 16C/45/2017: vydaný právoplatný platobný rozkaz,
12. Dohoráková Eva 12C/44/2017: vydaný právoplatný platobný rozkaz,
13. Pónya Krisztián 10C/41/2017: vydaný právoplatný platobný rozkaz,

14. Inczédi Jozef 7C/16/2017: vydaný právoplatný platobný rozkaz,

### **Platobné rozkazy 2018:**

1. **Sztojková Mária:** návrh na vydanie platobného rozkazu - koniec januára 2018 čaká sa na výzvu na úhradu súdneho poplatku, \*
2. **Foukalová Katarína:** návrh na vydanie platobného rozkazu - koniec januára 2018 čaká sa na výzvu na úhradu súdneho poplatku\*
3. **Mészáros Jozef:** návrh na vydanie platobného rozkazu - koniec januára 2018 čaká sa na výzvu na úhradu súdneho poplatku\*
4. **Czuczová Mária:** návrh na vydanie platobného rozkazu - koniec januára 2018 čaká sa na výzvu na úhradu súdneho poplatku\*
5. **Šárköziová Laura:** návrh na vydanie platobného rozkazu - koniec januára 2018 čaká sa na výzvu na úhradu súdneho poplatku\*
6. **Mikušová Magdaléna a Ingrid, Tibor Nagy:** návrh na vydanie platobného rozkazu - koniec januára 2018 čaká sa na výzvu na úhradu súdneho poplatku. \*

### **Dražby 2017-2018:**

1. **Némethová - byt č. 101 zahájená dražba** – dňa 26.09.2017 bola vykonaná obhliadka dražobníkom spolu so znalcom, po vypracovaní znaleckého posudku, cena bola stanovená na 43.013,75 Eur, čaká na a ročné vyúčtovanie a následne sa pokračuje v dražbe.
2. **Németh - byt č. 119 zahájená dražba** – dňa 26.09.2017 mala byť vykonaná obhliadka dražobníkom spolu so znalcom, cena bola stanovená na 23.918,99 Eur, čaká na a ročné vyúčtovanie a následne sa pokračuje v dražbe.

### **Návrhy na vypratanie bytov 2017:**

1. **Zuzana Sárköziová a František Stojka 16C/31/2017:** vydaný rozsudok o vyprataní, čaká sa a uplynutie odvolacej lehoty aby bol rozsudok právoplatný,
2. **Anikó Surovecová 9C/34/2017** bolo vydané uznesenie - povinná vypratať byt do konca marca 2018,
3. **Patkolóová Aneta 11C/23/2017:** na základe pokynu konateľov zo dňa 31.01.2018 sa v konaní pokračuje,
4. **Sárköziová Anna 17C/4/2017:** súdny poplatok uhradený – čaká sa na vytýčenie termínu pojednávania,
5. **Sárköziová Marietta 10C/22/2017:** súdny poplatok uhradený – čaká sa na vytýčenie termínu pojednávania,

**Daniová II 16C/3/2017: 18.08.2017 podala odvolanie proti rozsudku o vypratání, rozhodne KSTT, zároveň ale Krajský súd TT zrušilo uznesenie OSDS pod sp.zn. 12Er/1276/2015 ktorým zamietla vydanie poverenia na vypratanie Daniovej, čaká sa na ďalšie konanie OSDS.**

**Návrhy na vypratanie bytov 2018:**

1. **Nádoš Norbert** neopustil predmet nájmu v lehote do 09.02.2018 podaná žaloba na vypratanie február 2018, \*
2. **Dohoráková Eva** neopustila predmet nájmu v lehote do 09.02.2018 podaná žaloba na vypratanie február 2018, \*
3. **Fodorová Mária** podaná žaloba na vypratanie február 2018, \*
4. **Varga/Meziová** podaná žaloba na vypratanie február 2018. \*

**Poznámka: \* - znamená nové spory začaté v 2018**

**Ad A3/ Hlavná kniha účet 31815 – pohľadávky za prenájom bytov 1-12/2017**

Komárňanská 3300 - 12.903,55 €

Jahodová 3161 - 10.478,50 €

Jahodová 3162 - 4.991,27 €

Jahodová 3887 - 3.916,94 €

Ružová 3563 - 2.533,87 €

Ružová 3750 - 3.181,65 €

**Ad A4/ Evidencia nájomných bytov**

**MPBH s r. o. vo svojej pôsobnosti spravuje nasledujúce bytové jednotky:**

- 602 bytových jednotiek,
- z toho je 134 vo vlastníctve mesta - nájomné byty a
- 468 bytov sú v osobnom vlastníctve.

Nedoplatky na úhradách za užívanie bytu a za plnenia spojené s užívaním bytu v nájomných bytoch k 31.12.2017 sú uvedené nižšie.

Dlžníci sú povinní pri omeškaní s plnením peňažného dlhu zaplatiť aj príslušné pohľadávky (sankcie z omeškania, trovy konania súvisiace s vymáhaním, súdny poplatok, trovy právneho zastúpenia). Okrem nedoplatkov na účte MPBH, s r. o. majú niektorí z nájomníkov nedoplatky aj voči mestu Veľký Meder a to buď na finančnej zábezpeke, nájomnom a ešte aj na fonde opráv.

### Prehľad nedoplatkov a vymáhania - nájomné byty

Bytový dom	Celkový počet bytov	Bez platnej nájomnej zmluvy	v %
Jahodová 3161	24	6	25
Jahodová 3162	6	1	17
Jahodová 3887	6	1	17
Ružová 3563	36	4	11
Ružová 3750	24	5	21
Komárňanská 3300	38	3	8
<b>SPOLU</b>	<b>134</b>	<b>20</b>	<b>15</b>

### Súdne konania

Bytový dom	číslo bytu	Dlh 28.2.2018	Platobný príkaz	Exekučné konanie	Vypratanie
3161	20	1 541,43	6C/10/2018-28 - pojednávanie nebolo		Čaká sa do konca apríla
3161	25	1 732,49	6C/34/2017	postupne spláca	opustil byt
3161	28	2 771,50	9C/50/2017	podané	podaná žaloba - február 2018
3161	33	2 237,22	16C/45/2017	podané	podaná žaloba - február 2018
3161	37	1 056,11	12C/44/2017	postupne spláca	podaná žaloba - február 2018
3161	41	3 083,95	10C/15/2017_9C/51/2017	začaté konanie - apríl 2018	10C/22/2017-čaká sa na termín pojednávania
3162	45	4 965,99	Čaká sa na výkon exekútora		
3887	E	2 721,80	začaté konanie - apríl 2018		17C/22/2017-čaká sa na termín pojednávania
3887	F	643,25	19C/18/2018-31 - pojednávanie nebolo		
3300	10_4	4 104,87	5C/16/2017	začaté konanie - apríl 2018	9C/34/2017
3300	10_12	9 780,87		16C/282/2016 - vydané	2 x podané
3563	26_12	1 530,52	14C/13/2018-24 - pojednávanie nebolo		začaté konanie - apríl 2018
3563	27_4	892,56	5C/23/2017	podané	začaté konanie - apríl 2018
3750	28_7	774,16	Čakáme do konca apríla		11C/23/2017
Šarkaň			9C33/2017	začaté konanie - apríl 2018	

Vzniknuté nedoplatky boli vymáhané prostredníctvom upomienok alebo v niektorých prípadoch aj telefonicky, avšak ani tak sa spoločnosti nepodarilo vynulovať všetky nedoplatky.

Vo všetkých objektoch, v ktorých sa nachádzajú nájomné byty, boli vykonané zákonom stanovené odborné prehliadky a revízie.

## **Byty v osobnom vlastníctve**

Vo všetkých objektoch, v ktorých sa nachádzajú byty v osobnom vlastníctve boli vykonané zákonom stanovené odborné prehliadky a revízie, ďalej jarná a jesenná deratizácia. Všetky nedostatky nahlásené vlastníckmi, týkajúce sa celého objektu alebo jednotlivých bytov boli odstránené včas, aby nedošlo k narušeniu pokojného bývania obyvateľov.

Rovnako ako u nájomných bytov aj u bytov v osobnom vlastníctve sú nedisciplinovaní vlastníci, ktorí mesačné zálohy neplatia riadne a načas. Pri týchto objektoch vymáhanie nedoplatkov bolo realizované prostredníctvom upomienok a na základe poverenia vlastníkov bytov, prostredníctvom advokátov a súdnych sporov. Týmto spôsobom sa spoločnosti podarilo vymôcť väčšinu nedoplatkov.

**Údržba a opravy nájomných bytov je v kompetencii MPBH s r.o. Veľký Meder**

## **Záver**

### **D. Prijaté opatrenia na nápravu nedostatkov zistených kontrolou a na odstránenie príčin ich vzniku**

V oblasti správnosti vedenia evidencie a vymáhania pohľadávok za nájomné byty za rok 2017 kontrola nezistila nedostatky formálneho ani administratívneho charakteru ktoré by mali vplyv na evidenciu a vymáhanie nedoplatkov za nájomné byty. Kontrolovaný subjekt v oblasti vymáhania nedoplatkov koná v súlade s platnými právnymi predpismi, spolupracuje s advokátom a s exekútorскими úradmi.

Hlavný kontrolór v tomto prípade nepožaduje predložiť následné opatrenia v tomto segmente nakoľko celý proces evidencie a vymáhania pohľadávok je prehľadný, nedochádza k časovým sklzom a v optimálnych termínoch sú začaté konania na zabezpečenie pohľadávok od dlžníkov.

Na základe uvedeného odporúčam vedeniu MPBH s r.o. Veľký Meder:

- 1. Pokračovať v nastúpenom trende ohľadne správy a vymáhania pohľadávok, prijať opatrenia na zintenzívnenie vymáhania pohľadávok a na zabránenie vzniku nových nedostatkov v kontrolovanej oblasti s využitím všetkých dostupných právnych prostriedkov.***
- 2. Odporúčam vedeniu MPBH s r.o. zväziť využitia služby exekútorského úradu s ktorým spolupracuje aj mesto Veľký Meder z dôvodu jednotnej správy evidencie a vymáhania pohľadávok.***



**E. Písomné potvrdenie o prevzatí návrhu správy kontrolovaným subjektom a o odovzdaní dokladov.**

Za kontrolovaný subjekt: 12.06.2018 .....

Ing. Ildikó Dobis, konateľka MPBH s r.o.

Za kontrolovaný subjekt: 12.06.2018 .....

Ivan Bobkovič, konateľ MPBH s r.o.

Štatutárny zástupca: 12.06.2018 .....

JUDr. Samuel Lojkovič, primátor

**F. Kontrolovaný subjekt sa vzdal práva na predloženie námietok v stanovenej lehote ku kontrolným zisteniam hlavného kontrolóra.**

Vo Veľkom Mederi, dňa 12.06.2018

.....

Mgr. Albert Nagy  
hlavný kontrolór mesta