

Správa o výsledku kontroly

V súlade s plánom kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra Mesta Banská Bystrica na rok 2007 a poverenia č. 14/2007 zo dňa 14.11.2007 vykonali zamestnanci útvaru hlavného kontrolóra Mesta Banská Bystrica v čase od 14.11.2007 – 20.3.2008

kontrolu postupu odovzdávania a nakladania s bytmi Viestova ulica č. 28 a č. 30 Banská Bystrica

Cieľom kontroly bolo: zistiť, či postup odovzdávania a nakladania s bytmi Viestova ulica č. 28 a č. 30 v Banskej Bystrici bol v súlade s platnými zákonmi a všeobecne-záväznými právnymi predpismi a nariadeniami mesta Banská Bystrica.

Kontrolou bolo zistené:

Na Viestovej ulici č. 28 a č. 30 boli vybudované domy pre ťažko telesne postihnuté osoby. V každom dome bolo skolaudovaných 14 bytových jednotiek.

Kolaudačným rozhodnutím ev. č. 7/92 zo dňa 31.1.1992 povolil obvodný úrad životného prostredia Banská Bystrica, oddelenie územného rozvoja a stavebného poriadku užívanie stavby 14 b.j. „A“ Uhlisko (neskôr Viestova 30).

Kolaudačné rozhodnutie ev. č. 68/93, ktorým bolo povolené užívanie stavby *uhlisko TTP 14 b.j. Blok „B“* (neskôr Viestova č. 28) bolo vydané obvodným úradom životného prostredia dňa 31.5.1993. Podľa kolaudačných rozhodnutí boli stavby postavené v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom v stavebnom konaní a boli dodržané podmienky územného rozhodnutia a stavebného povolenia.

V tabuľke č. 1 je uvedená účtovná hodnota obytných domov podľa inventarizácie majetku mesta so stavom k 31.12.2005 t. j. pred odpredajom bytov a k 31.12.2006 po odpredaji bytov.

Tabuľka č. 1

Druh nehnuteľnosti	Parcela číslo	Výmera v m ²	Účtovná hodnota v tis. Sk	Rok ukončenia stavby	List vlastníctva
K 31.12.2005					
Obytný dom Viestova 28/6784 k.ú. Banská Bystrica	4578/5	598	6 527	1993*)	4073
Obytný dom Viestova 30/6785 k.ú. Banská Bystrica	4578/6	598	6527	1993	4073
K 31.12.2006					
Obytný dom Viestova 28/6784 k.ú. Banská Bystrica	4578/5	598	992	1993*)	4073
Obytný dom Viestova 30/6785 k.ú. Banská Bystrica	4578/6	598	468	1993	4073

*) Rokom ukončenia stavby obytného domu Viestova 28 podľa kolaudačného rozhodnutia č. ŽP 4859.1/91-kul. ev.č. 7/92 zo dňa 31.1.1992 bol rok 1992

Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov z 8. júla 1993 bol s účinnosťou od 1. júla 2004 **zmenený a doplnený zákonom č. 367/2004 Z. z., ktorým bol upravený spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov aj pre byty stavebne určené na bývanie pre ťažko telesne postihnuté osoby, najmä bezbariérové byty.**

Postup prevodu bytov a nebytových priestorov bol v meste Banská Bystrica v čase **od 1.1.2000 do 20.1.2005** upravený všeobecne záväzným nariadením mesta č. 76/1999, ktoré MsZ schválilo uznesením č. 129/1999 dňa 16.12.1999 s účinnosťou od 1.1.2000. Podľa článku II. písm. a) tohto VZN boli z prevodu vlastníctva vylúčené byty a nebytové priestory v domoch osobitného určenia (DOS a bezbariérové byty).

Mestské zastupiteľstvo v súlade s ustanoveniami zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení zmien a doplnkov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení a zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami uznesením MsZ č. 259/2004 s účinnosťou **od 16.12.2004** schválilo VZN č. 137/2004 o nakladaní s bytovým fondom v meste Banská Bystrica. O bytoch a domoch osobitného určenia pojednával čl. VII. Byty a domy osobitného určenia. Nadobudnutím účinnosti VZN č. 150/2005 o postupe pri vybavovaní žiadostí o pridelenie bytu v DOS (**účinnosť od 23.5.2005**) bol článok VII. Byty a domy osobitného určenia všeobecne záväzného nariadenia č. 137/2004 zrušený.

V súlade s § 1 ods. 2 a § 29a ods. 3 zákona č. 367/2004 Z. z. ktorým sa menil a doplňal zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov bolo uznesením MsZ č. 286/2004 zo dňa 21. decembra 2004 s účinnosťou **od 20.1.2005 prijaté VZN č. 142/2004 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov z vlastníctva mesta.** Súčasne bolo dovtedy platné VZN č. 76/1999 o prevode bytov a nebytových

priestorov z vlastníctva Mesta Banská Bystrica zrušené.

Povinnosť prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov sa v zmysle čl. II. VZN 142/2004 (ďalej len VZN) nevzťahovala na

1. *byty osobitného určenia **okrem bytov stavebne určených na bývanie ťažko telesne postihnutej osoby, najmä bezbariérový byt***
2. *byty v domoch osobitného určenia*
3. *byty v domoch schválených územným plánom na asanáciu byty v rodinných domoch*
4. *byty postavené po 1. júni 1998 z rozpočtu mesta alebo prostriedkov ŠFRB.*

Podľa článku III. bod 2 a 3 VZN bolo mesto povinné s nájomcom bytu uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca o prevod vlastníctva bytu podľa zák. 182/93 Z. z. požiadal a ak v dome požiadalo o prevod vlastníctva najmenej 50 % nájomcov bytov. Ak bolo mesto zároveň vlastníkom pozemku, na ktorom bol dom postavený, muselo previesť zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku a na prísluší pozemku.

Žiadosti o odkúpenie bytov boli podané nájomníkmi bytov (okrem bytu č. 10 Viestova 30) v termínoch 12.7.2004 – 16.7.2004. Požadované bolo **odkúpenie bytov vrátane ich príslušenstva, príslušného podielu na nebytových priestoroch, spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku**. Potvrdenie o zaregistrovaní žiadosti bolo nájomníkom písomne potvrdené dňa 26.8.2004 s tým, že mesto pri prevode bude postupovať v zmysle právnych predpisov.

V zmysle § 4 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov *sa vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobúda na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome s vlastníkom domu alebo s právnickou osobou, ktorá má právo hospodárenia k domu, s vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru.*

Mesto Banská Bystrica ako mandant uzatvorilo dňa 19.7.2005 podľa § 566 Občianskeho zákonníka a nasl., s mandatárom, BPM s. r. o Banská Bystrica mandátnu zmluvu č. 197/2005/RSV, predmetom ktorej bola povinnosť mandatára zabezpečiť odpredaj nehnuteľností a s tým súvisiace úkony, a to bytov nachádzajúcich sa v obytnom dome:

- Viestova č. 28 (14 bytov), súpisné číslo 6784, postavený na parcele KN č. 4578/5 o výmere 598 m², druh pozemku: ostatné plochy, nehnuteľnosti zapísané na LV č. 4073, k. ú. Banská Bystrica
- Viestova č. 30 (14 bytov), súpisné číslo 6785, postavený na parcele KN č. 4578/6 o výmere 598 m², druh pozemku: ostatné plochy, nehnuteľnosti zapísané na LV č. 4073, k.ú. Banská Bystrica.

Kontrolné zistenie č. 1

Mandátna zmluva nebola uzatvorená tak ako bolo v zmluve uvedené podľa občianskeho zákonníka, **ale podľa § 566 obchodného zákonníka (zákon č. 513/1991 Zb. diel X. Mandátna zmluva)**

Dňa 22.7.2005 bola mandátna zmluva a žiadosť o začatie prevodov vlastníctva bytov zaslaná právnym referátom Bytovému podniku mesta.

V zmysle čl. II, bod 5 písmeno a) zmluvy bola mandatárovi zaslaná písomná objednávka č. 458/2005 na zameranie skutkového stavu všetkých pivníc prislúchajúcich k jednotlivým bytom a vyhotovenie situačných plánikov bytov, nebytových priestorov a pivníc. Mesto ako mandant doručilo mandatárovi podľa čl. II. bodu 5 písmena b) písomné žiadosti o prevode vlastníctva bytov od terajších nájomcov bytov (okrem bytu č. 10 Viestova 30) a podľa čl. II. bod 5c) bolo mandatárovi predložené kolaudačné rozhodnutie a projektová dokumentácia.

Stanovenie ceny bytov

Mandatár pri výpočte ceny bytov vychádzal z nadobúdacej hodnoty (obstarávacej ceny) každého domu, ktorú v zmysle bodu 5 c) mandátnej zmluvy predložil mandant. Nadobúdacia hodnota každého z domov bola 6 527 030,- Sk, ktorá v zmysle mandátnej zmluvy bola pre mandatára záväzná pre výpočet ceny bytu za 1 m² v súlade so zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. Podľa § 18 zákona č. 182/1993 Z. z.

(1) Cena za 1 m² podlahovej plochy bytu alebo ateliéru, ktorý sa prevádza do vlastníctva doterajšieho nájomcu z vlastníctva právnickej osoby alebo fyzickej osoby, ktoré sú uvedené v § 17 ods. 3, sa zisťuje tak, že z obstarávacej ceny domu sa odpočíta

- a) pri byte základný štátny príspevok poskytnutý na porovnateľný družstevný byt podľa roku začatia výstavby domu,*
- b) pri byte 2% a pri ateliéri 0,5% opotrebenia za každý začatý rok veku domu, a vydeli sa súčtom podlahovej plochy bytov a ateliérov v dome. Ak nemožno zistiť obstarávaciu cenu domu, určí ju Ministerstvo financií Slovenskej republiky.*

(2) Opotrebenie podľa odseku 1 písm. b) sa vypočíta z obstarávacej ceny domu a celková výška zníženia obstarávacej ceny domu podľa odseku 1 môže byť najviac 80%.

*(3) Obstarávacou cenou domu na účely tohto zákona sa rozumie cena vedená v účtovníctve 24a) zohľadňujúca prvú generálnu inventarizáciu majetku v roku 1955 a druhú generálnu inventarizáciu majetku v roku 1965. Ak je súčasťou obstarávacej ceny domu nebytový priestor (§ 2 ods. 3) alebo garáž, **obstarávacia cena domu sa odborným prepočtom zníži o časť prislúchajúcu nebytovému priestoru alebo garáži.***

*(4) Ak sa prevádza byt alebo ateliér z vlastníctva štátu alebo obce do vlastníctva nájomcu, vlastník domu pri uzatváraní zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo ateliéru je povinný poskytnúť nadobúdateľovi na úhradu ceny **zrážku z ceny zistennej podľa odseku 1 vo výške 30%.***

(5) Odseky 1 až 4 sa nepoužijú na zistenie ceny bytu, ak vlastník uvedený v odseku 1 nadobudol byt do vlastníctva podľa § 4 ods. 1 písm. a) za cenu dohodou. 21) V týchto prípadoch pri prevode vlastníctva bytu na nájomcu nemôže byť dohodnutá cena bytu nižšia, než za akú ju vlastník uvedený v odseku 1 nadobudol do vlastníctva.

Výpočet ceny bytov vychádzal zo zákona č. 182/1993 Z. z. a článku V. VZN č. 142/2004, keď obstarávacia cena domu bola znížená o časť prislúchajúcu nebytovému priestoru (§ 18 ods. 3 zákona ... Ak je súčasťou obstarávacej ceny domu nebytový priestor alebo garáž, obstarávacia cena domu sa odborným prepočtom zníži o časť prislúchajúcu nebytovému priestoru alebo garáži). Plocha nebytových priestorov v domoch Viestova 28 a Viestova 30 predstavovala 82,58 m², čo pri cene 5 654,- Sk/ m² plochy na Viestovej 28, resp. 5 665,- Sk/m² plochy na Viestovej 30 predstavovalo hodnotu 466 907,- Sk, resp. 467 816,- Sk (výpočet je uvedený v tabuľke č. 2 r. 8)

Od obstarávacej ceny domu bol v súlade s ods. 1a) zákona a VZN odpočítaný štátny príspevok vo výške 11 100,- Sk na byt a 1 200,- Sk na podlahovú plochu bytov. Podľa ods. 1b) sa z obstarávacej ceny domu odpočítalo 2% opotrebenie za každý začatý rok veku domu, čo

predstavovalo u domu Viestova 28 za 13 rokov 26 % z obstarávacej ceny u Viestovej 30 za 14 rokov veku domu 28 %.

Podľa § 18 ods. 2 zákona a VZN *Opotrebenie podľa ods. 1 písm. b) sa vypočíta z obstarávacej ceny domu a celková výška zníženia obstarávacej ceny domu podľa ods. 1 môže byť najviac 80 %*. Ustanovenie bolo dodržané, keď *zníženie* u domu Viestova 28 z titulu opotrebenia predstavovalo zníženie o 1 575 632,- Sk (26 %) a u domu Viestova 30 zníženie o 1 696 580,- Sk (28 %).

Hodnota domov po odpočítaní hodnoty nebytových priestorov, štátneho príspevku a amortizácie bola vypočítaná u Viestovej 28 na 3 111 307,- Sk, u Viestovej 30 na 2 989 450,- Sk, čo za 1 m² plochy bytu predstavovalo 2 903,- Sk/ m² a u Viestovej 30 čiastku 2 795,- Sk/ m² (výpočet je uvedený v tabuľke č. 2 r. 13) **V zmysle zákona sa jednalo o cenu zistenú podľa § 18 ods. 1. zákona 182/1993 Z. z.**

Kontrolné zistenie č. 2

V súlade s § 18 ods. 4 zákona a VZN, podľa ktorého *ak sa prevádza byt alebo ateliér z vlastníctva štátu alebo obce do vlastníctva nájomcu, vlastník domu pri uzatváraní zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo ateliéru je povinný poskytnúť nadobúdateľovi na úhradu ceny zrážku z ceny zistenej podľa odseku 1 vo výške 30 %*. *Zrážka 30 % z ceny vypočítanej podľa ods. 1 by predstavovala 871,- Sk/ m² u bytov na Viestovej 28 a u bytov na Viestovej 30 čiastku 839,- Sk/ m². Cena bytu za 1 m² po 30 %-nej zrážke je uvedená v tabuľke č. 2 r. 15. U Viestovej č. 28 cena m² by po zrážke predstavovala 2 032,- Sk/m², u Viestovej 30 čiastku 1 956,- Sk/m².*

Zrážka vo výške 30 % z ceny zistenej podľa odseku 1 nebola mandatórom pri uzatváraní zmlúv zohľadnená, keď v čl. VI. ods. 1 zmlúv o prevode uzatvorených s kupujúcimi bola hodnota bytu vypočítaná ako súčin príslušnej plochy bytu a ceny zistenej podľa § 18 ods. 1 **bez 30 % zrážky z ceny zistenej podľa odseku 1 § 18 zákona**. U bytov Viestova 28 bola cena bytu vypočítaná ako súčin príslušnej plochy bytu násobenej cenou 2 903,- Sk/ m² a u Viestovej 30 ako súčin príslušnej plochy bytu vynásobenej cenou 2 795,- Sk, bez 30 % zrážky stanovenej v § 18 ods. 4 zákona. Ceny bytov uvedené v tabuľkách č. 3 a 4 stl. 2 neboli stanovené v súlade so zákonom.

Podľa čl. V. ods. 5 VZN *maximálna cena za 1 m² podlahovej plochy bytu vypočítaná podľa ods. 1 až 4 pri prevode vlastníctva bytu doterajšiemu nájomcovi bola stanovená na 600 Sk/m² ... (tabuľka č. 3 a 4 stl. 3)*. Mandatár ustanovenie § 18 ods. 4 zákona, povinnosť poskytnúť zrážku z ceny zistenej podľa odseku 1 **použil nesprávne, keď 30 %-tnú zrážku použil na zníženie maximálne stanovenej ceny 600,- Sk/m² schválenej MsZ vo VZN č. 142/2004**. Ceny bytov pri odpredaji vypočítanej mandatórom vrátane ďalších poskytnutých zrážok sú uvedené v tabuľkách č. 3 a 4 stl. 5.

Výpočet – určenie ceny bytu v zmysle zákona a prijatého VZN

Tabuľka č. 2

Výpočet ceny bytu	r. č.	výpočet	Viestova 28	Viestova 30
Obstarávacia cena domu v Sk	1		6 527 030	6 527 030
Obstarávacia cena domu znížená o obstarávaciu cenu nebytových priestorov	2	r. 1 – r.8	6 060 123	6 059 214
Počet bytov	3		14	14

Plocha bytov, pivníc a NP v m ²	4		1 154,45	1 152,07
Plocha bytov, a pivníc v m ²	5		1 071,87	1 069,49
Plocha bytov v m ²	6		1 014,82	1 014,82
Plocha nebytových priestorov v m ²	7		82,58	82,58
Cena za m ² plochy	8	r.1 : r.4	5 654	5 665
Hodnota nebytových priestorov	9	r.7 x r.8	466 907	467 816
Amortizácia Viestova 28 - 13 rokov - 26 % Amortizácia Viestova 30 – 14 rokov - 28 %	10		1 575 632	1 696 580
Štátny príspevok celkom v tom			1 373 184	1 373 184
a) 11 100,-Sk/byt x 14 bytov	11	r.3 x 11 100,-	155 400	155 400
b) 1 200,- Sk/podlahová plocha bez pivníc (1 014,82 m ²)		r.6 x 1 200,-	1 217 784	1 217 784
Hodnota domu po odpočítaní: - hodnoty NP - amortizácie - štátneho príspevku Výsledná hodnota	12		6 527 030 - 466 907 - 1 575 632 - 1 373 184 3 111 307	6 527 030 - 467 816 - 1 696 580 - 1 373 184 2 989 450
Cena za 1 m ² (§ 18 ods. 1 zák. 182/93)	13	r.12 : r.5	2 903	2 795
Zrážka z ceny zistenej podľa odseku 1	14	$\frac{r.13 \times 30 \%}{100}$	- 871	- 839
Cena za 1 m ² (§ 18 ods. 1 - 4 zák. 182/93)	15	r. 13 – r. 14	2 032	1 956
Max. cena za 1 m ² podľa čl. V. bod 5 VZN č. 142/2004 bpla stanovená	16		600 ,- Sk/m ²	600 ,- Sk/m ²

Prehľad nájomníkov pred prevodom bytov a prehľad vlastníkov po prevode bytov vrátane výpočtu ceny bytu mandatórom pri odpredaji je uvedený v tabuľke č. 3 a tabuľke č. 4:

Viestova 28

Tabuľka č. 3

Byt číslo	Nájomca	Žiadosť o odpredaj podaná dňa	Vlastník	Podlahová plocha bytu v m ²	Cena bytu čl. VI. ods. 1 zmlúv o prevode (bez uplatnenia 30 % zrážky)	Cena bytu pri 600,- Sk/m ²	Cena bytu pri 30 % zrážke z max.ceny (600,- Sk – 30 %) 420,- Sk/m ²	Cena bytu pri odpredaji po poskytnutej 20 % zrážke z ceny v zmysle VZN č. 142/2004
a	b	c	d	1	2	3	4	5
1	Mária M.	Pr. 1449/04 16.07.2004	Mária M.	75,55	219 322	45 330	31 731	26 971 +15% 4 760
2	Ivana P.	Pr. 1394/04 12.07.2004	Ivana P.	75,71	219 786	45 426	31 798	27 028 +15% 4 770
3	Ladislav K.	Pr. 1396/04 12.07.2004	Ladislav K.	90,96	264 057	54 576	38 203	30 562
4	Stanislav K.	Pr. 1395/04 12.07.2004	Stanislav K.	75,78	219 989	45 468	31 828	25 462
5	Ivana Č.	Pr. 1397/04 12.07.2004	Ivana Č.	92,94	269 805	55 764	39 035	31 228
6	Lenka J.	Pr. 1518/04 28.07.2004	Lenka J.	46,49	134 960	27 894	19 526	15 621

7	Jozefína F.	Pr. 1388/04 12.07.2004	Jozefína F.	90,96	264 057	54 576	38203	30 562
8	Eva F.	Pr. 1387/04 12.07.2004	Peter Š.	75,78	219 989	45 468	31 828	25 462
9	Andrej F.	Pr. 1393/04 12.07.2004	Mesto B. Bystrica	92,94	Účtovná hodnota neodpredaného bytu 525 483,- Sk			
10	Anna B.	Pr. 1386/04 12.07.2004	Anna B.	48,59	141 057	29 154	20 408	16 326
11	Anna I.	Pr. 1390/04 12.07.2004	Anna I.	92,94	269 805	55 764	39 035	31 228
12	Jozef.K.	Pr. 1389/04 12.07.2004	Jozef K.	75,78	219 989	45 468	31 828	25 462
13	Milan B.	Pr. 1392/04 12.07.2004	Milan B.	90,96	264 057	54 576	38 203	30 562
14	Róbert M.	Pr. 1391/04 12.07.2004	Róbert M.	46,49	134 960	27 894	19 526	15 621
Spolu						587 358	411 151	341 625
	Nebytový priestor 1	r.7 tab. č. 2 x 44,26	Mesto B.Bystrica	44,26	250 246			
	Nebytový priestor 2	r.7 tab.č.2 x 38,32	Mesto B.Bystrica	38,32	216 661			
	Nebytové priestory spolu			82,58	466 907			
	Podlahová plocha celkom			1154,45				

Viestova 30
Tabuľka č. 4

Byt číslo	Nájomca	Žiadosť o odpredaj podaná dňa	Vlastník	Podlahová plocha bytu	Cena bytu čl. VI. ods. 1 zmlúv o prevode (bez uplatnenia 30 % zrážky)	Cena bytu pri 600,- Sk/m ²	Cena bytu pri 30 % zrážke z max.ceny (600,- Sk – 30 %)	Cena bytu pri 420,- Sk/m ²	Cena bytu pri odpredaji po poskytnutej 20 % zrážke z ceny v zmysle VZN č. 142/2004
a	b	c	d	1	2	3	4	5	
1	Michal K.	Pr. 1412/04 12.07.2004	Michal K.	75,55	211 162	45 330	31 731	25 385	
2	Jana Ť.	Pr. 1411/04 12.07.04	Jana Ť.	75,71	211 609	45 426	31 798	25 438	
3	Štefan V.	Pr. 1410/04 12.07.2004	Štefan V.	90,54	253 059	54 324	38 027	30 422	
4	Jarmila P.	Pr. 1409/04 12.07.2004	Jarmila P.	75,78	211 805	45 468	31 828	25 462	
5	Eva K.	Pr. 1408/04 12.07.2004	Eva K.	92,94	259 767	55 764	39 035	31 228	
6	Eliška Š.	Pr. 1407/04 12.07.2004	Eliška Š.	49,01	136 983	29 406	20 584	16 467	
7	Viliam S.	Pr. 1406/04 12.07.2004	Viliam S.	90,96	254 233	54 576	38 203	30 562	
8	Anna T.	Pr. 1405/04 12.07.2004	Anna T.	75,78	211 805	45 468	31 828	25 462	

9	Viera B.	Pr. 1404/04 12.07.2004	Viera B,	92,94	259 767	55 764	39 035	31 228
10	Milan E.		Marek L.	46,49	129 940	27 894	19 526	15 621
11	Ľubica P.	Pr. 1403/04 12.07.2004	Ľubica P.	88,58	247 581	53 148	37 204	29 763
12	Zuzana a Katarína H.	Pr. 1401/04 Pr. 1402/04 12.07.2004	Zuzana a Katarína H.	75,78	211 805	45 468	31 828	25 462
13	Anna N.	Pr. 1399/04 Pr. 1400/04 12.07.2004	Anna N.	92,94	259 767	55 764	39 035	31 228
14	Dana Č.	Pr. 1398/04 12.07.2004	Dana Č.	46,49	129 940	27 894	19 526	15 621
	Spolu					641 694	449 186	359 349
	Nebytový priestor 1	r.7 tab. č. 2 x 44,26	Mesto B.Bystrica	44,26	250 733			
	Nebytový priestor 2	r.7 tab.č.2 x 38,32	Mesto B.Bystrica	38,32	217 083			
	Nebytové priestory spolu			82,58	467 816			
	Podlahová plocha celkom			1152,07				

V zmysle čl. VI. VZN 142/2004 mesto ustanovilo spôsob bezúročného splácania ceny bytu a pozemku:

1. kupujúci je povinný uhradiť mestu pred podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva k bytu minimálne 15 % z ceny bytu a pozemku a zostávajúcu časť ceny uhradiť v pravidelných mesačných splátkach do piatich rokov od uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníctva bytu.

2. ak nadobúdateľ bytu, ktorého cena s pozemkom presahuje 10 000,- Sk, uhradí mestu pred podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva k bytu minimálne 80 % z ceny, poskytne mu mesto zľavu z ceny stanovenej podľa čl. V. vo výške 20 %.

Splátku 15 % z ceny bytu pred podaním návrhu na vklad uhradili 2 nájomníci Viestovej č. 28, ktorí využili možnosť splácania zvyšnej čiastky ceny bytov do 5 rokov v pravidelných 60 mesačných splátkach. Ostatným nájomníkom bola v dôsledku úhrady celej čiastky bytu pred podaním návrhu na vklad poskytnutá 20 % zľava vypočítaná z ceny bytu vyčíslenej v tabuľkách č. 3 a 4 v stĺpci 4.

Kontrolné zistenie č. 3

V nadväznosti na kontrolné zistenie č. 2 boli uvedené 15 % splátky pred podaním návrhu na vklad resp. poskytnuté 20 % zľavy pri úhrade ceny bytu v hotovosti, vypočítané z nesprávne stanovených cien bytov - z cien vyčíslených v tabuľke č. 3 a 4 stĺpec 4.

Zmluvy o prevode vlastníctva bytu boli s nájomcami, ktorí požiadali o odkúpenie bytu uzatvorené v auguste 2006. Vo vlastníctve mesta zostal byt č. 9 Viestova 28, ktorej nájomca o odpredaj bytu požiadal, k uzatvoreniu zmluvy o prevode vlastníctva s nájomcom nedošlo. Účtovná hodnota bytu predstavovala 525 483,- Sk..

Kontrolou evidencie žiadostí o odkúpenie bytov Viestova č. 28 bolo zistené, že žiadosť o odkúpenie bytu č. 8 Viestova č. 28 podala Eva F., zmluva o prevode vlastníctva bytu č. 138/2006 bola uzatvorená s kupujúcim, ktorým bol Peter Š. a manželka Renáta Š. (list vlastníctva č. 7312). Zmluva o prevode bola s kupujúcim uzatvorená 16. novembra 2006.

Žiadosť o odkúpenie bytu č. 10 na Viestovej 30, nájomníkom ktorého bol Milan E. nebola predložená, zmluva o prevode vlastníctva bytu č. 126/2006 bola uzatvorená s kupujúcim Marekom L. a manželkou Marikou. Zmluva bola uzatvorená dňa 15. novembra 2006 (list vlastníctva č. 7313).

Vzhľadom k tomu, že pôvodní nájomníci (Milan E. a Eva F.) dlhovali na nájomnom, došlo k exekučnému konaniu a následnému zrušeniu nájomných zmlúv. Komisia pre zdravie, sociálnu starostlivosť a bytovú politiku pri MsZ (ďalej len komisia) doporučila, aby v prípade uvoľnenia bezbariérového bytu pôvodnými nájomníkmi z akýchkoľvek dôvodov (smrť, neplatiči a pod.) boli tieto byty pridelované na dobu určitú s následným predlžovaním doby nájmu. Komisia svojím uznesením č. uznesením č. 02/06 zo dňa 26.01.2006 odporučila štatutárnemu zástupcovi Mesta Banská Bystrica uzatvoriť nájomnú zmluvu so žiadateľom Marekom L. V uznesení č. 7/06 zo dňa 8.3.2006 so žiadateľom Petrom Š. Nájomné zmluvy s novými nájomníkmi boli uzatvorené na dobu určitú. Vzhľadom na uskutočňovaný prevod bytov Viestova 28 a Vietova 30 do osobného vlastníctva a na základe žiadostí nájomcov, komisia svojím uznesením č. 34/06 zo dňa 21.9.2006 odporučila, aby s nájomcami po neplatičoch boli uzatvorené nájomné zmluvy na dobu neurčitú. Následne v novembri 2006 boli s uvedenými nájomníkmi uzatvorené zmluvy o prevode vlastníctva bytov. Vo vlastníctve mesta po tomto termíne zostal len byt č. 9 Viestova 28.

Stanovenie ceny pozemkov

Pri výpočte ceny pozemku mandatár postupoval v zmysle čl. V. ods. 10 VZN č. 142/2004, podľa ktorého *cena pozemku vo vlastníctve mesta zastavaného bytovým domom a príslušeného pozemku je maximálne vo výške vypočítanej podľa § 15 ods. 1 vyhlášky č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov v znp. aj napriek tomu, že k 1.1.2004 bol tento cenový predpis zrušený. Podľa § 31a) zákona 182/1993 Z. z. na výpočet ceny pozemku podľa § 18a sa použijú aj po 31. decembri 2003 ustanovenia cenového predpisu, podľa ktorého sa určovala cena pozemku do 31. decembra 2003.*

Vyhláškou 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov (ďalej len vyhláška MF) bola v § 15 ods. 1b) stanovená cena za 1 m² pozemku alebo jeho časti pre Banská Bystricu vo výške 800,- Sk/m².

MsZ v Banskej Bystrici svojím uznesením č. 549/2006 zo dňa 27.6.2006 v časti D schválilo zníženie ceny pozemkov pri odpredaji bytov do osobného vlastníctva v zmysle zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov parc. č. KN-C 4578/5 – ostatná plocha o výmere 598 m² a parc. č. KN-C 4578/6 – ostatná plocha o výmere 598 m², kat. územie Banská Bystrica, na ktorých sú situované obytné domy Viestova ul. č. 28 sp. č. 6784 a Viestova ul. č. 30, súp. č. 6785 pre nájomcov bytov t.j. žiadateľov o odkúpenie bytov do osobného vlastníctva v obytných domoch Viestova ul. č. 28 a Viestova ul. č. 30, v **kúpnej cene 400,- Sk/m²** v prislúchajúcich spoluvlastníckych podieloch.

Výpočet ceny spoluvlastníckeho podielu na pozemku je uvedený v tabuľke č. 5

Tabuľka č.5

Výpočet ceny spoluvlastníckeho podielu na pozemku			Viestova 28	Viestova 30
Celková plocha pozemku	17		598 m ²	598 m ²
Cena pozemku stanovená v čl. V. ods. 10 VZN 142/2004 v nadväznosti na § 15 ods. 1 vyhlášky MF SR č. 465/1991	18		800,- Sk/m ² ²⁾	800,- Sk/m ² ²⁾
Zníženie ceny pozemkov pri odpredaji v kúpnej cene 400,- Sk/m ² schválené uznesením MsZ č. 549/2006 zo dňa 27.06.2006	19		400,-Sk/ m ²	400,- Sk/ m ²
Výpočet ceny spoluvlastníckeho podielu na pozemku	20	$\frac{r.17 \times r.19}{r.4 \text{ tab.č. 2}}$	207,-Sk/ m ² spoluvl.podiel	207,- Sk/ m ² spoluvl.podiel

Pri odpredaji pozemkov boli dodržané ustanovenia čl. VI. VZN 142/2004 – bezúročné splácanie ceny bytu a pozemku, keď 4 nájomníci pred podaním návrhu na vklad uhradili 15 % z ceny pozemku, úhrada zvyšnej čiastky bola u troch z nich dohodnutá v 60 mesačných splátkach, s jedným boli splátky dohodnuté na 24 mesiacov. V tabuľkách č. 6 a 7 stĺ. 2 správy predloženej MsZ boli uvedené ceny pozemkov, za ktorú boli odpredané.

Celková čiastka za odpredané byty na Viestovej 28 predstavovala 341 625,- Sk a za pozemky 202 638,- Sk. Na Viestovej 30 boli byty odpredané za 359 349,- Sk a pozemky za 221 384,- Sk. Príjem mesta z odpredaja domov Viestova 28 a Viestova 30 predstavoval celkom 1 125 tis. Sk. K 31.12.2007 predstavovali pohľadávky mesta za nesplatenú časť bytov a pozemkov čiastku 71 062,- Sk.

Hodnota majetku mesta po odpredaji bytov na Viestovej 28 (byt a nebytové priestory vo vlastníctve mesta) predstavovala 992 390,- Sk (byt 525 483,- Sk a nebytové priestory 466 907,- Sk), u Viestovej 30 vo vlastníctve mesta zostali len nebytové priestory v hodnote 467 816,- Sk. V uvedenej hodnote bol majetok mesta nachádzajúci sa na Viestovej 28 a Viestovej 30 vedený v inventarizácii majetku mesta k 31.12.2006 (tabuľka č. 1)

Nebytové priestory

Nebytovým priestorom sa podľa § 2 ods. 3 zákona 182/1993 rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie.

Na základe podkladov z BPM, s.r.o, ktorý prevod bytov na základe mandátnej zmluvy zabezpečil, neboli po uskutočnenom prevode bytov v katastri nehnuteľností vo výpise listu vlastníctva na Viestovej 28 (č. LV 7312) označené 2 nebytové priestory vo vlastníctve mesta a byt č. 9, ale prízemie byt č. 100, podiel priestoru 17552/115445.

Podobne na Viestovej č. 30 (č. LV 7313) neboli vo vlastníctve mesta označené nebytové priestory, ale priestory – prízemie objektu, byt č. 100, podiel 8258/115207.

Vzhľadom na uvedené nezrovnalosti bol BPM s.r.o požiadaný o vykonanie nápravy. Bytový podnik predložil rozpis podielov priestorov nasledovne:

Viestova 28

byt č. 9	podiel priestoru 9294/115445
Nebytový priestor 1 prízemie	4426/115445
Nebytový priestor 2 prízemie	3832/115445

Byty a NP celkom

17552/115445

Viestova 30

Nebytový priestor 1 prízemie	podiel priestoru 4426/115207
Nebytový priestor 2 prízemie	3832/115207
NP celkom	8258/115207

Následne odbor ekonomiky a majetku MsÚ požiadal o opravu údajov v uvedených listoch vlastníctva.

V čase výkonu kontroly boli nebytové priestory zapísané na listoch vlastníctva Mesta Banská Bystrica č. 7312, súp. č. stavby 6784, parcela č. 4578/5 (Viestova č. 28) a č. 7313 súp. č. stavby 6785, parcela č. 4578/6 (Viestova 30). Nebytové priestory predstavovali plochu 82,58 m², na LV boli vedené ako iný nebytový priestor 1 nachádzajúci na prízemí príslušného domu o celkovej výmere 44,26 m² a iný nebytový priestor 2 nachádzajúci sa na prízemí príslušného domu o celkovej výmere 38,32 m².

Kontrolou bolo zistené, že nebytové priestory boli od roku 1994 prenajímané prostredníctvom BPM s. r. o Banská Bystrica na základe zmlúv o nájme nebytových priestorov.

Mesto ako vlastníak nebytových priestorov pokračovalo v prenajatí nebytového priestoru na Viestovej ul. č. 30 o rozlohe 38,32 m² za účelom prevádzkovania chránenej dielne – knihárstvo, uzatvorením zmluvy č. 30/2007/RSZS zo dňa 2.1.2007 s nájomcom Štefanom Vozárom. Nájomné bolo stanovené vo výške 250 Sk/m² + zálohové platby za služby spojené s nájmom vo výške 19 596,- Sk/rok.

Kontrolné zistenie č. 4

Kontrolou bolo zistené, že nebytové priestory na Viestovej č. 28 (rozloha NP celkom 82,58 m²) neboli prenajaté, na Viestovej č. 30 bol prenajatý priestor o rozlohe 38,32 m², priestor o rozlohe 44,26 m² nebol prenajatý. Mestu ako vlastníakovi nebytových priestorov vznikol po prevode vlastníctva bytov záväzok voči správcom spojený s úhradou nevyhnutných nákladov za nebytové priestory (dodávka tepla). Nevyužitie nebytových priestorov nie je v súlade s § 7 zákona č. 138/95 Z. z. o majetku obcí, podľa ktorého *orgány obce a organizácie sú povinné majetok obce zveľad'ovať, chrániť a zhodnocovať*.

Fond rozvoja bývania

V zmysle § 15 zákona č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov a podľa Zásad rozpočtového hospodárenia Mesta Banská Bystrica schválených uznesením MsZ č. 195/2000 s účinnosťou od 1.1.2001 časť V. ods. 8 mesto vytvára aj fond rozvoja bývania.

Súčasťou výsledkov hospodárenia za rok 2005 bolo aj hospodárenie s prostriedkami fondov, podľa ktorého sa v roku 2005 zo splátok za odpredané byty tvoril fond rozvoja bývania. Stav fondu k 31.12.2005 bol 200 293,72 Sk

Kontrolné zistenie č. 5

Kontrolou bolo zistené, že v roku 2006 podľa prílohy „Hospodárenie s prostriedkami fondov za rok 2006“ mesto tvorilo len sociálny a rezervný fond, čo nebolo v súlade s vyššie uvedenými zásadami rozpočtového hospodárenia a § 30 zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov

a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.

* * *

Správa o výsledku kontroly bola prerokovaná so štatutárnym orgánom a vedúcimi zamestnancami kontrolovaného subjektu. Ku kontrolným zisteniam neboli uplatnené námietky k ich pravdivosti a úplnosti. Na odstránenie zistených nedostatkov kontrolovaný subjekt v stanovenom termíne prijal opatrenia, plnenie ktorých hlavný kontrolór mesta následne skontroluje v rámci samostatnej kontroly.

Materiál o výsledku kontroly bol predložený na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici.