

## **Správa o výsledku kontroly Mestský bytový podnik Nové Mesto nad Váhom**

Uskutočnená kontrola bola vykonaná v súlade s Plánom kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra mesta Nové Mesto nad Váhom na 2. polrok 2023.

**Oprávnená osoba:** hlavný kontrolór mesta Nové Mesto nad Váhom, oprávnenie ku kontrole hospodárenia vyplýva hlavnému kontrolórovi z ustanovenia § 18d ods. 2 písm. b) zákona o obecnom zriadení.

**Kontrolovaný subjekt:** Mestský bytový podnik Nové Mesto nad Váhom, s.r.o., Vajanského 2116/6

**Predmet kontroly:** kontrola hospodárenia a dodržiavania a uplatňovania všeobecne záväzných právnych predpisov a interných noriem

**Cieľ kontroly:** overiť objektívny stav kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi a vnútornými aktmi riadenia so zameraním na dodržiavanie hospodárnosti, efektívnosti a účinnosti pri hospodárení s rozpočtovými prostriedkami

**Kontrolované obdobie:** rok 2022

### **Platné predpisy:**

Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len Zákon o majetku obcí)

Zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len Zákon o účtovníctve)

Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len Zákon o finančnej kontrole)

Zákon č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov

VZN č. 1/2012 o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve mesta Nové Mesto nad Váhom

Mestský bytový podnik Nové Mesto nad Váhom, s.r.o. je obchodnou spoločnosťou so 100% majetkovou účasťou mesta Nové Mesto nad Váhom so sídlom na ul. Vajanského 2116/16.

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri OS Trenčín, vložka číslo: 11779/R, oddiel: Sro. Podniká na základe živnostenského listu, vedeného v živnostenskom registri Slovenskej republiky okresného úradu v Novom Meste nad Váhom pod číslom 304-6692.

Hlavným predmetom činnosti je výroba a dodávka tepla a teplej úžitkovej vody, správa nehnuteľností a údržba bytového fondu.

Účtovne je organizácia rozdelená na 5 stredísk:

Stredisko 1 – byty

Stredisko 2 – prevádzka tepelného hospodárstva

Stredisko 3 – údržba

Stredisko 4 – správa

Stredisko 5 – nebytové priestory

## VÝNOSY

Spoločnosť predložila v novembri 2021 podnikateľský zámer na rok 2022, kde v oblasti výnosov plánovala dosiahnuť celkovo 4 481 900,00, pričom tržby z predaja služieb a predaja tepla boli naplánované v sume 4 475 000,00. Skutočný objem výnosov k 31.12.2022 predstavoval sumu 4 315 403,00.

Najvyšší podiel na tržbách dosahuje stredisko 2 – je to predaj tepla a teplej úžitkovej vody a v roku 2022 bol dosiahnutý v objeme 3 506 800,00, čo predstavuje 81,26 % podiel na tržbách spoločnosti.

Predaj tepla podlieha cenovej regulácii Úradu pre reguláciu sieťových odvetví – pre Mestský bytový podnik Nové Mesto nad Váhom, s. r. o. platili pre rok 2022 schválené maximálne ceny tepla v rozhodnutí URSO č. 0120/2022/T zo dňa 9.12.2021 :

- variabilnú zložku maximálnej ceny tepla 0,0588 €/kWh
- fixnú zložku maximálnej ceny tepla s primeraným ziskom 199,1790 €/kW

Zmena cenového rozhodnutia pre spotrebiteľov znamenala zvýšenie variabilnej zložky ceny tepla o 7,1 % a fixnej zložky ceny tepla o 0,5 % oproti cenám tepla za rok 2021. Vyfakturované množstvá variabilnej a fixnej zložky ceny súhlasili so skutočnými a dohodnutými odbermi tepla. Fakturované množstvá boli kontrolované podľa evidencie spotrieb.

Sumu 619 171,00 predstavujú inkasované tržby za služby. Príjmy z nájomného a predaja služieb spoločnosť vyberá od nájomcov v súlade s pokynmi a vo výške stanovenej mestom a inými právnymi predpismi.

Sumu 165 342,00 predstavujú zinkasované tržby za drobné opravy (faktúry za údržbu pre súkromné osoby a organizácie účtované podľa schváleného cenníka). Tržby z predaja výkonov strediska údržby sú fakturované správne, pri kontrole som nezistil porušenie cenových predpisov. Faktúry obsahovali ocenenú skutočne vykonanú prácu podľa vlastných cenníkov a hodnotu spotrebovaného materiálu.

Celkovo možno konštatovať, že výnosy v roku 2022 pokryli výrobné náklady organizácie a v porovnaní s rokom 2021 boli nižšie o 140 647 €.

## NÁKLADY

Celkové náklady spoločnosti k 31.12.2022 dosiahli sumu 4 309 386 €, čo predstavuje 96,27 % v porovnaní s plánovanými nákladmi na rok 2022. Výška nákladov mala vplyv na hospodársky výsledok spoločnosti, ktorý tvoril 6 017,00 pred zdanením. Ide o výsledok, ktorý je v porovnaní s plánovaným výsledkom hospodárenia vyšší o 617 €. Po zdanení bol dosiahnutý zisk 6 006,76 € a na základe uznesenia č. 233/2023-VZ, prijatého na zasadnutí valného zhromaždenia spoločnosti dňa 19.6.2023, bol prevedený na úhradu straty minulých rokov vo výške 5 706,76 € a 300 € bolo prevedených do zákonného rezervného fondu.

### Spotreba materiálu

Celkové výdavky spoločnosti na spotrebu materiálu (účet 501) boli za rok 2022 v sume 103 671,45. Kontrolou boli overené daňové doklady (faktúry a zjednodušené faktúry) za poskytnuté tovary a materiál na údržbu, opravy, čistiace a hygienické potreby, kancelársky materiál, spotrebu pohonných hmôt a pod. Spotreba materiálu predstavuje 2,45 % z celkových nákladov spoločnosti a pri kontrole neboli identifikované neúčelné alebo nehospodárne výdavky.

### Spotreba energií

Spotreba energií za rok 2022 dosiahla sumu 1 952 299,51 (účty 502 a 503). Ide o spotrebovanú elektrinu, plyn, vodné a stočné. Dodávateľom elektrickej energie bola v roku 2022 spoločnosť ZSE Energia, a.s., zmluvným dodávateľom plynu bola spoločnosť G&E Trading, a.s. a dodávateľom vodného a stočného spoločnosť TVK, a.s.. Najvyšší podiel na spotrebe energií má zemný plyn, čo predstavuje základnú komoditu na výrobu tepla.

Kontrolné zistenie: organizácia účtuje vodné a stočné na účte 503. Tým dochádza k porušeniu opatrenia MF SR č. 23054/2002-92, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovej osnove pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva. Podľa opatrenia sa „ na účte 502 Spotreba energie „účtujú náklady, napríklad na **vodu**, paru, plyn a elektrickú energiu“.

Za dodanie vody sa považuje výroba a dodávka pitnej vody verejným vodovodom. Na účte 518 Ostatné služby sa „účtujú všetky ostatné externé služby, ktoré svojim charakterom nepatria na iné účty účtovej skupiny 51. Na tomto účte sa účtujú napríklad náklady na čistenie, upratovanie, odvoz odpadkov, dezinfekciu, deratizáciu, dezinfekciu, **odvádzanie odpadových vôd**.“ Odvádzanie a čistenie odpadovej vody verejnou kanalizáciou sa preto považuje za službu.

### Opravy a udržiavanie

Spoločnosť zabezpečuje pre mesto Nové Mesto nad Váhom správu dlhodobého hmotného majetku – bytových a nebytových budov a priestorov.

V oblasti správy bytov išlo v roku 2022 o 793 bytov vo vlastníctve mesta. Za výkon správy si Mestský bytový podnik Nové Mesto nad Váhom, s. r. o. účtoval poplatok vo výške 5,50 €/byt/mesiac. Za rok 2022 predstavoval komisionársky poplatok mesta za byty sumu 51 546,00 €.

V oblasti nebytových priestorov boli spravované nebytové priestory mesta o rozlohe cca 18 000 m<sup>2</sup> (152 nebytových priestorov), ktoré má organizácia zverené do prenájmu. Za prenájom priestorov uhradila mestu sumu 150 000,00 €, ktoré sú súčasťou príjmovej časti rozpočtu. Táto oblasť bola v roku 2023 predmetom kontroly a kontrolné zistenia boli predložené Mestskému zastupiteľstvu formou správy o výsledku kontroly.

Organizácia mala na rok 2022 naplánovaných 25 menovitých úloh, ktoré predstavovali investície do majetku spoločnosti v plánovanom objeme 1 215 949,00 a 30 menovitých úloh, ktoré predstavovali opravy a údržbu dlhodobého hmotného majetku mesta (nebytové a bytové priestory) v plánovanom objeme 375 797 €.

Skutočné plnenie na realizáciu menovitých úloh dosiahlo k 31.12.2022 pri majetku spoločnosti sumu 2 301 035,00 a pri majetku mesta sumu 203 832 €.

V oblasti nebytových priestorov išlo o sumu 53 619,00 € - výmena okien a výkladov na nebytovom priestore Klčové 2098 (prevádzky FDS a Lekáreň) a rekonštrukcia priestorov na ul. 1. mája (klub dôchodcov).

V oblasti bytov bolo na opravy a údržbu majetku mesta vynaložených v roku 2022 395 576,00 €. Tieto sumy sú fakturované mestu a sú súčasťou programu 13 – bývanie. Z toho 150 213,00 bolo uhradených vo forme plánovaných výkonov a 245 363,00 vo forme neplánovaných výkonov realizovaných z vlastných zdrojov a formou dodávateľských výkonov.

Ako vysoký hodnotím podiel neplánovaných výkonov. Zhodnotenie účelnosti vynaložených prostriedkov na neplánované úlohy nie je bližšie popísané ani v Správe o plnení finančného plánu a menovitých úloh spoločnosti k 31.12.2022 a pritom tieto neplánované investície tvoria 62% celkových výdavkov do bytového fondu.

Pri kontrole faktúr za realizáciu menovitých úloh som preveroval naplánovanú skutočnosť a reálne plnenie od dodávateľov.

Kontrolné zistenie: k menovitej úlohe č. 9 – oprava strechy na bytovom dome na ul. Trenčianska 2192/35 – bola dodávateľom (spoločnosť Palík, s.r.o.) vyhotovená faktúra za dodané stavebné práce v sume 6400,00 €, čo predstavuje navýšenie o 1250 € v porovnaní s plánovaným objemom investovaných prostriedkov. Nakoľko vo faktúre ani v sprievodnej dokumentácii (priložený rozpočet) neboli jednotlivé položky rozúčtované a výšku dodaných stavebných prác tvorila len celková suma, nemohol som počas kontroly overiť jednotlivé jednotkové ceny.

Zároveň tento dodávateľ realizoval ďalšiu opravu strechy na bytovom dome na ul. Trenčianska 2195/38 v sume 5400,00 (faktúra zo dňa 3.3.2022), čo znamená, že celkové skutočné náklady na menovitú úlohu boli 11 800,00. Ani pri tejto faktúre nebolo možné dohľadať členenie jednotlivých položiek, čím nebolo možné ani porovnať jednotlivé dodávky. Pri bežnom prepočítaní celkovej sumy na meter štvorcový vychádza, že prvá oprava stála 16 €/m<sup>2</sup> (400m<sup>2</sup>) a druhá 13,50 €/m<sup>2</sup> (400m<sup>2</sup>).

Hlavný kontrolór na odstránenie zisteného nedostatku a príčin jeho vzniku odporúča: vyžadovať od dodávateľov stavebných prác položkový rozpis prevedených prác a materiálu.

Menovitá úloha č. 25 predstavuje opravu balkónov a soklíkov na bytovom dome Čachtická 2608 a bola naplánovaná v sume 20 000,00. Spoločnosť je v zmysle § 9 zákona č. 343/2015 obstarávateľom. Pri zákazke na dodanie stavebných prác na opravu a revitalizáciu balkónových dosák systém Triflex postupovala podľa internej smernice o verejnom obstarávaní, nakoľko finančný limit zákazky je v hodnote zákaziek s nízkou hodnotou (po novele zákona o verejnom obstarávaní sa pri stavebných prácach limit pohybuje od 10 000 eur do 299 999,00 €. Zákazka s nízkou hodnotou predstavuje najjednoduchší spôsob realizácie verejného obstarávania. Zákon o verejnom obstarávaní pri zákazke s nízkou hodnotou neupravuje takmer žiadny formálny postup, ktorý by mal byť dodržaný, no je nevyhnutné, aby pri jej zadávaní bolo postupované tak, aby peniaze na nákup obstarávateľ vynaložil hospodárne. Spoločnosť oslovila dňa 4.4.2022 písomnou formou 3 vybrané subjekty z internej databázy overených dodávateľov výzvou na predloženie cenovej ponuky formou výkaz – výmeru. Dňa 19.4.2022 bolo vykonané hodnotenie predložených cenových ponúk 4 člennou komisiou a zákazka bola vysúťažaná za sumu 24 032,03 bez DPH.

Kontrolné zistenie: jednou z povinností obstarávateľa pri zákazkách s nízkou hodnotou je overiť, či úspešný uchádzač nemá uložený zákaz účasti, podľa § 23 Zákona o verejnom

obstarávaní overiť konflikt záujmov a overiť povinnosti vyplývajúce z registra partnerov verejného sektora.

Dokumentácia k zákazke neobsahovala dokladovanie overenia týchto skutočností a preto odporúčam, aby bolo po overení aj formálne konštatované v zápisnici o vyhodnotení, že boli tieto povinnosti preverené komisiou.

Zároveň je potrebné zahrnúť zákazku s nízkou hodnotou do súhrnnej správy. Táto skutočnosť bola splnená a zákazka bola zaradená do súhrnnej správy zverejnenej vo vestníku č. 163/2022 zo dňa 21.7.2022.

Pri menovitých úlohách č. 29 a č. 30 (projekt a hydraulické vyregulovanie vykurovania bytových jednotiek) na ul. J. Kréna 6312 a Bzinská 6339 bola dodávateľom spoločnosť Vyregulovanie SK, s. r. o. v sumách 4 296,86 (Bzinská) a 7 080,00 (J. Kréna) a obe dodané služby boli realizované v plánovanom objeme (Bzinská 4 813,00 a J. Kréna 9 302,00). Dodávateľ k realizovaným službám doložil kalkuláciu prevedených prác s uvedením jednotlivých úkonov a jednotkových cien, čím bolo možné výšku realizovaných prác skontrolovať.

Mesto ako vlastník bytového fondu a nebytových priestorov v bytovom dome je povinné tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv, ktorý slúži na financovanie nákladov spojených s užívaním ( v zmysle § 18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní). Výška tvorby sa stanovuje tak, aby fond opráv v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka. V zmysle § 18, ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. sa tvorba fondu opráv určuje vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu. Z týchto zdrojov sa Mestskému bytovému podniku Nové Mesto nad Váhom, s.r.o. uhrádzajú opravy a udržiavanie bytov na základe vykonaných prác. Ide o rôzne opravy v bytoch ( výmeny a opravy okien, sporákov, výmeny cylindrických zámkov a pod.) a spoločných priestoroch (nastavenie dverí, deratizácia a dď.). Na tieto opravy sa vzťahuje Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a kde je definované, čo sa považuje za drobné opravy, ktoré si, ak je v zmluve dohodnuté, hradí nájomník. V prílohe č. 1 sú definované činnosti, ktoré sa považujú za drobné opravy.

Kontrolné zistenie: vo faktúrach Mestského bytového podniku Nové Mesto nad Váhom, s.r.o., ktoré vystavuje pre mesto Nové Mesto nad Váhom boli v priebehu roka 2022 identifikované opravy na preplatenie, ktoré spĺňajú definíciu drobných opráv, napríklad vo faktúre č. 7300220600 zo dňa 14.10.2022 je uvedená na úhradu z fondu prevádzky, údržby a opráv pre bytový dom 2522 oprava WC v sume 18,00 vrátane DPH. Príloha č. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. uvádza, že „ oprava, výmena násosky splachovača, plavákovvej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety je drobnou opravou “ a preto je možné jej úhradu požadovať od nájomníka.

Hlavný kontrolór na odstránenie zisteného nedostatku a príčin jeho vzniku odporúča: posudzovať vykonané opravy v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.

#### Služby

Kontrolou boli overené doklady o úhrade služieb. Ide najmä o pravidelne sa opakujúce úhrady za poskytovanie telekomunikačných služieb (pevné linky, mobilné linky, internet priemerne za cca 800 eur bez DPH/mesiac ), upratovanie priestorov, služby BOZP, zabezpečenie GDPR, školenia, platby za licenčné poplatky, odborné prehliadky vykonávané podľa právnych predpisov. Uvedené doklady sú účtované na účte 518 a organizácia si ich analyticky

rozdeľuje podľa stredísk a podľa druhov služieb. Pri týchto položkách som nenašiel neúčelné úhrady.

Kontrolné zistenie: spoločnosť nakúpila 23.3.2022 reklamné predmety od dodávateľa Nier Fine Wines SK, s.r.o. (faktúra č. 221400616) v počte 15 ks a cene 19,273/ks bez DPH. Z textu faktúry nie je zrejmé o aký druh reklamného predmetu ide, ale firma obchoduje s vínom, takže išlo o reklamný predmet – víno. Zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov umožňuje nakúpiť víno ako reklamný predmet ale s limitovanou sumou za 1 ks, a to 17 € (§ 21). Zvyšnú sumu musí daňový subjekt účtovať ako nedaňový výdavok.

Hlavný kontrolór na odstránenie zisteného nedostatku a príčin jeho vzniku odporúča: dodržiavať pri nákupoch vína ako reklamného predmetu finančný limit stanovený zákonom tak, aby bolo možné celú sumu zaúčtovať ako daňovo uznaný výdavok.

#### Osobné náklady

Mzdové náklady, odmeny členom orgánov spoločnosti, náklady na sociálne poistenie a sociálne náklady dosiahli za rok 2022 sumu 1 137 228,00€, čo predstavuje 26,55 % celkových nákladov na hospodársku činnosť organizácie. Čerpanie osobných nákladov bolo nižšie ako predpokladal podnikateľský zámer na rok 2022 (organizácia mala v pláne rozpočtovanú sumu 1 175 000,00 €). Pre organizáciu pracovalo k 31.12.2022 40 zamestnancov v hlavnom pracovnom pomere a 30 zamestnancov na základe dohôd o prácach vykonávaných mimo pracovného pomeru. Mzdy zamestnancov sú vyplácané podľa ustanovení kolektívnej zmluvy a zákonníka práce. Vyplatené tarifné mzdy, prémie, príplatky a odmeny sú priznané a vypočítavané správne. Odmeny za práce na dohody o výkone prác, odmeny členom orgánov spoločnosti, náhrady príjmu počas práceneschopnosti a dovolení boli tiež vyplatené v súlade s platnými právnymi predpismi. Povolný limit mzdových nákladov a rastu miezd bol dodržaný. Odvodové povinnosti na zákonné druhy poistenia spoločnosť splnila včas a v správnej výške.

Dodržiavanie zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len zákon o slobode informácií):

Organizácia zverejňuje povinné informácie – popis organizačnej štruktúry, kontaktné údaje, cenník služieb - na webovom sídle. Zmluvy zverejňuje v centrálnom registri zmlúv.

Kontrolné zistenie: organizácia má na svojom webovom sídle link na zverejnenie faktúr a objednávok, ale pri viacerých pokusoch o otvorenie bol systém nefunkčný.

Hlavný kontrolór na odstránenie zisteného nedostatku a príčin jeho vzniku odporúča: zaviesť funkčný systém zverejňovania faktúr a objednávok v súlade s požiadavkami zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám

Dodržiavanie zákona č. 54/2019 Z. z. o ochrane oznamovateľov protispoločenskej činnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov:

Nakoľko organizácia zamestnáva viac ako 50 zamestnancov, podľa zákona má zabezpečený výkon zodpovednej osoby v oblasti vnútorného systému preverovania oznámení zmluvne externou osobou (§ 10 zákona č. 54/2019 Z. z.)

Návrh správy o výsledku kontroly bol vyhotovený dňa 24.1.2024

.....  
Mgr. Peter Bača  
hlavný kontrolór

V zmysle § 21 ods. 1 písm. b) zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite riaditeľ Mestského bytového podniku Nové Mesto nad Váhom, s.r.o. má oprávnenie podať hlavnému kontrolórovi v lehote do 7 pracovných dní písomné námietky k zisteným nedostatkom, navrhnutým odporúčaniam a k lehote na predloženie písomného zoznamu splnených opatrení prijatých na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku.

Ak k zisteným nedostatkom, navrhnutým odporúčaniam a k lehote na predloženie písomného zoznamu splnených opatrení prijatých na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku neuplatníte námietky v určenej lehote, budú sa zistené nedostatky a navrhnuté odporúčania a lehota na predloženie písomného zoznamu splnených opatrení prijatých na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku považovať za akceptované.

S návrhom správy o výsledku kontroly bol oboznámený a návrh správy o výsledku kontroly prevzal Ing. Stanislav Vavrek – riaditeľ.

Dátum: 25.1.2024

Podpis: .....