



**VÝBER PODSTATNÝCH ZISTENÍ Z FINANČNEJ KONTROLY
MINISTERSTVA DOPRAVY SR
sekcia bytovej politiky a stavebníctva**

Bytový dom 14 b. j.

Poznámka k dokumentu

č.28/2026

Tento dokument predstavuje ***výber a stručné spracovanie*** podstatných zistení a odporúčaní vyplývajúcich zo správy z finančnej kontroly vykonanej Ministerstvom dopravy Slovenskej republiky v súvislosti s bytovým domom 14 b. j.

Dokument bol vypracovaný za účelom ***prehľadného oboznámenia poslancov*** Obecného zastupiteľstva obce Belá s výsledkami vykonanej kontroly.

Nejde o úplné znenie správy Ministerstva dopravy SR. Úplné znenie zistení, právneho posúdenia a odporúčaní je uvedené v správe z finančnej kontroly Ministerstva dopravy SR.

Základné údaje o kontrole

Kontrolný orgán: Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky sekcia bytovej politiky
a stavebníctva
Nám. Slobody 6
810 05 Bratislava

Kontrolovaný subjekt: Obec Belá
Oslobodenia 183/28
013 05 Belá

Kontrolovaný objekt: Bytový dom 14 b. j.

Kontrolované obdobie: 01.01.2011 – 16.06.2026

Cieľom kontroly bolo najmä overenie dodržiavania podmienok poskytnutej dotácie, zmluvných podmienok a príslušných právnych predpisov pri správe a prenajímaní nájomných bytov.

Predmetom kontroly bolo najmä overenie:

- hospodárnosti a účelnosti použitia poskytnutej dotácie,
- dodržiavania podmienok zmluvy o poskytnutí dotácie,

- dodržiavania zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,
- dodržiavania platných právnych predpisov pri prenajímaní nájomných bytov,
- správnosti určovania nájomného,
- vedenia finančných zábezpek,
- tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
- overovania príjmov nájomcov.

Výška oprávnených nákladov bytového domu: 596 494,72 € (17 970 000 Sk)

Poskytnutá dotácia: 178 948,42 € (5 391 000 Sk)

Výsledok kontroly

Kontrolou boli v niektorých oblastiach zistené nedostatky, pričom Ministerstvo dopravy SR zároveň navrhlo odporúčania a opatrenia na ich odstránenie a na predchádzanie ich opakovaniu. V nasledujúcej časti sú ***prehľadne uvedené podstatné zistenia a odporúčania*** Ministerstva dopravy SR, ktoré sú predmetom oboznámenia poslancov Obecného zastupiteľstva obce Belá.

Oblasti, v ktorých neboli zistené nedostatky

✓ Účel poskytnutej dotácie

Ministerstvo overilo existenciu a technický stav bytového domu, spoločných priestorov a sprístupnených bytov.

Nedostatky neboli zistené.

✓ Zriadenie záložného práva

Bolo overené zriadenie záložného práva za účelom zachovania nájomného charakteru bytov.

Nedostatky neboli zistené.

Zistené nedostatky

Ministerstvo identifikovalo spolu **8 nedostatkov**, ku ktorým zároveň navrhlo opatrenia na ich odstránenie a na odstránenie príčin ich vzniku.

NEDOSTATOK č. 1

➤ Nezverejňovanie nájomných zmlúv

Kontrolou bolo zistené, že niektoré zmluvy o nájme bytu neboli zverejnené v zákonom stanovenej lehote.

Ministerstvo konštatovalo, že nezverejnenie zmluvy v stanovenej lehote malo za následok jej neplatnosť.

Odporúčanie:

- prijať opatrenia, aby sa tento postup neopakoval,
- zabezpečiť riadne a včasné zverejňovanie nájomných zmlúv,
- poučiť zodpovedných zamestnancov o povinnosti dodržiavať zákonný postup.

NEDOSTATOK č. 2

➤ Náležitosti nájomných zmlúv

V kontrolovaných nájomných zmluvách neboli v plnom rozsahu uvedené:

- podmienky na zachovanie pôvodného vybavenia nájomného bytu,
- spôsob vysporiadania finančnej zábezpeky,
- lehota na vysporiadanie finančnej zábezpeky.

Zároveň boli zistené aj ustanovenia, ktoré boli **nesprávne alebo nedostatočne formulované**.

Odporúčanie:

Pri uzatváraní nových nájomných zmlúv:

- doplniť všetky zákonom požadované náležitosti,
- odstrániť nesprávne alebo nejednoznačné ustanovenia,
- zosúladiť obsah nájomných zmlúv s platnými právnymi predpismi a internými pravidlami obce.

NEDOSTATOK č. 3

➤ Informovanie nájomcov o možnosti opakovaného nájmu

Obec neupravila v nájomnej zmluve právo nájomcu na opakované uzavretie nájomnej zmluvy v súlade so zákonom.

Zároveň nebolo preukázané, že nájomcovia boli **minimálne 3 mesiace pred skončením nájmu** informovaní o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy.

Odporúčanie:

- zabezpečiť postup podľa § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z.,
- nájomcov preukázateľne informovať minimálne 3 mesiace pred skončením nájmu,
- zabezpečiť doklad o doručení tohto oznámenia,
- poučiť zodpovedných zamestnancov.

NEDOSTATOK č. 4

➤ **Predkupné právo v nájomnej zmluve**

V nájomnej zmluve bolo uvedené **zmluvné predkupné právo v prospech nájomníkov**.

Ministerstvo konštatovalo, že takéto ustanovenie je v rozpore:

- so zmluvou o poskytnutí dotácie,
- s príslušným ustanovením zákona č. 443/2010 Z. z.

Odporúčanie:

V **nových nájomných zmluvách predkupné právo neuvádzať** a zabezpečiť poučenie zodpovedných zamestnancov.

NEDOSTATOK č. 5

➤ **Nesprávne určenie výšky nájomného**

Kontrolou bolo zistené, že pri výpočte obstarávacej ceny bytu nebolo postupované v súlade s príslušnými pravidlami.

Zároveň bola cena ročného nájmu v určitých prípadoch určená **vo výške viac ako 5 % obstarávacej ceny bytu**, resp. hodnoty bytu podľa platnej legislatívy.

Odporúčanie:

- správne určiť hodnotu jednotlivých bytov,
- nanovo posúdiť cenu ročného nájmu,
- postupovať podľa vyhlášky Ministerstva dopravy SR č. 281/2024 Z. z.,
- opraviť obstarávaciu cenu bytového domu v inventárnej karte.

NEDOSTATOK č. 6

➤ Finančná zábezpeka nie je vedená na samostatnom účte

Finančná zábezpeka vybratá od nájomcov **nebola vedená na samostatnom účte zriadenom na tento účel v banke.**

Ministerstvo zároveň zistilo, že v nájomných zmluvách síce bola uvedená výška finančnej zábezpeky, ale nebol dostatočne upravený:

- spôsob jej vysporiadania,
- termín jej vysporiadania po skončení nájmu.

Odporúčanie:

- zriadiť samostatný bankový účet na vedenie finančných zábezpek,
- viesť na tomto účte finančné prostriedky v súlade so zákonom,
- upraviť v nových nájomných zmluvách spôsob a lehotu vysporiadania zábezpeky.

NEDOSTATOK č. 7

➤ Nesprávne čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv

Kontrolou bolo zistené, že z fondu prevádzky, údržby a opráv boli financované aj **opravy a údržba v jednotlivých bytoch.**

Ministerstvo konštatovalo, že prostriedky fondu majú byť použité na zákonom určené účely, najmä na:

- prevádzku,
- údržbu a opravy spoločných častí a zariadení bytového domu,
- obnovu,
- modernizáciu a rekonštrukciu bytového domu.

Odporúčanie:

- zabezpečiť čerpanie FPÚaO výlučne v súlade so zákonom,
- prehodnotiť doterajší spôsob čerpania,
- vzhľadom na vek bytového domu zvážiť **navýšenie tvorby FPÚaO.**

NEDOSTATOK č. 8

➤ Neoverovanie príjmov nájomcov

Pred uzatvorením niektorých nájomných zmlúv nebol dostatočne overený:

- mesačný príjem nájomcu,
- mesačný príjem ostatných osôb žijúcich v byte.

Nebolo teda preukázané splnenie podmienok podľa zákona č. 443/2010 Z. z. pri posudzovaní oprávnenosti nájomcu.

Odporúčanie:

Pred uzatvorením nájomného vzťahu:

- vyžadovať doklady o príjme nájomcu,
- vyžadovať doklady o príjme **všetkých osôb žijúcich v byte**,
- príjem posudzovať za príslušné predchádzajúce obdobie,
- zabezpečiť preukázateľnú dokumentáciu k posúdeniu príjmovej podmienky.

Nezrovnalosť vo VZN č. 3/2024

Ministerstvo zároveň zistilo nezrovnalosti vo VZN č. 3/2024.

Niektoré ustanovenia VZN sa odlišujú od príslušných ustanovení zákona č. 443/2010 Z. z.

Konkrétne rozdiely medzi VZN a zákonom som uviedla v Prílohe č. I

Odporúčanie:

VZN č. 3/2024 je potrebné **zosúladiť s platným znením príslušných právnych predpisov.**

Čo z kontroly vyplýva pre obec

Kontrola Ministerstva dopravy SR *nepreukázala problém s účelom* využitia poskytnutej dotácie ani so zriadením záložného práva.

Zistené nedostatky sa týkajú *predovšetkým administratívnych postupov, nájomných zmlúv, evidencie a správy finančných prostriedkov, určovania nájomného a dodržiavania zákonných podmienok pri prideľovaní a prenajímaní bytov.*

Je preto potrebné prijať opatrenia, ktorými sa:

1. zosúladia VZN a nájomné zmluvy s platnou legislatívou,
2. zabezpečí riadne a včasné zverejňovanie nájomných zmlúv,

3. upravia všetky povinné náležitosti nájomných zmlúv,
4. zabezpečí preukázateľné informovanie nájomcov o možnosti opakovaného nájmu,
5. odstráni ustanovenie o predkupnom práve z nových nájomných zmlúv,
6. správne určí výška nájomného,
7. zriadi samostatný účet na finančné zábezpeky,
8. zabezpečí zákonné čerpanie FPÚaO,
9. bude riadne overovať príjmy nájomcov a všetkých osôb žijúcich v byte,
10. poučia zodpovední zamestnanci o správnom postupe.

Záver

Kontrola Ministerstva dopravy SR poukázala na viacero nedostatkov v oblasti správy a prenajímania nájomných bytov. Úlohou obce je teraz prijať príslušné opatrenia, odstrániť zistené nedostatky a nastaviť postupy tak, aby sa obdobné nedostatky v budúcnosti neopakovali.

Zároveň je potrebné zabezpečiť, aby boli všetky ďalšie postupy pri správe nájomných bytov vykonávané **transparentne, preukázateľne a v súlade s platnými právnymi predpismi.**

V Belej, dňa 24.8.2026

.....
Ing. Jana Šuštiaková
hlavná kontrolórka obce Belá



Príloha č. 1 Rozdiely medzi VZN č. 3/2024 a príslušnými ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z.

VZN č.3/2024	Zákon č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní
čl.2 ods2	§22 ods.3
Oprávnenu fyz. osobou podľa odseku 1 je: a. osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima, b. osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške päťnásobku životného minima, ak 1.osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, 2.ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom, 3.aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce, c)osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima, d)osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a 1. ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti, 2. ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, alebo 3. ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu, e)osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu, f)osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa, g)osoba v nepriaznivej životnej situácii podľa osobitného predpisu.	
čl. 4 ods. 3 písm. a)	§12 ods. 2 písm. a)
Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac na 3 roky okrem prípadov: a. ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č.2 k zákonu č. 443/2010 Z.z., ktorému sa prenájíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov	Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov, a) ak nájomcom alebo osobou žijúcou v nájomnom byte spolu s nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím ustanoveným osobitným predpisom, ktorému sa prenájíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom; pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo

čl. 4 ods. 8 a ods. 9	§12 ods. 3 a ods. 4
V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. Žiadosť o predĺženie zmluvy je nájomca povinný doručiť prenajímateľovi minimálne 30 dní pred dňom ukončenia nájmu, inak jeho právo na opakované uzatvorenie nájmu zaniká a nájom končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu. 9. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte k 31.12. kalendárneho roku a predchádzajúceho roku opakovaného nájmu nájomného bytu: a. nie je vyšší ako štvornásobok životného minima oprávnenej osoby podľa čl.2 ods. 2 písmena a) b. nie je vyšší ako päťnásobok životného minima oprávnenej osoby podľa čl. 2 ods. 2 písm. b)	V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto zákone. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy žiadateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže žiadateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu a) nie je vyšší ako štvornásobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a), b) nie je vyšší ako päťnásobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) a c).
čl. 5 bod I ods. 4	Vyhláška č. 281/2024
Výška ročného nájmu bytov sa podľa 51/2011 (FS) Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 01.12.2011 č.01/R/2011 zmena opatrenia o regulácii cien nájmu bytov určuje vo výške 5% z obstarávacej ceny bytov.	Ministerstva dopravy Slovenskej republiky z 21. októbra 2024 o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore
čl. 5 bod II ods. 2	§12 ods. 1 písm. i)
Finančnú zábezpeku zúčtuje a vyplatí prenajímateľ nájomcovi po skončení nájmu najneskôr do 30 dní od ukončenia nájmu. V prípade, že z finančnej zábezpeky bude nutné odrátať úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka nájomcovi vyúčtovaná najneskôr do 30 dní od obdržania faktúry za vyššie uvedené opravy.	Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto zákonom, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä : i) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke podľa odseku 7,

čl. 5 bod II ods. 1	§12 ods. 8
Finančná zábezpeka sa použije na: • úhrady za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového 7 domu počas nájomného vzťahu • úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu	Finančná zábezpeka podľa odseku 7 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie žiadateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
čl. 6	§18 ods.3
Zásady tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov vo vlastníctve Obce Belá obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania I. Účel a druhy fondov opráv, prevádzky a údržby I. Fond opráv, prevádzky a údržby (ďalej len „fond opráv“) II. Tvorba fondu opráv III. Použitie fondu opráv IV. Hospodárenie s fondom opráv	Starostlivosť o nájomný byt