



Správa o výsledku kontroly 2024

Činnosť Agentúry štátom podporovaného nájomného bývania

Najvyšší kontrolný úrad SR
Ľubomír Andrassy, predseda

Kontrolovali sme

Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania

je záujmové združenie právnických osôb založené v júli 2022 Úradom vlády SR, úradom podpredsedu vlády SR, a Ministerstvom financií SR, na základe zákona o ŠPNB. Vo februári 2024 prešla zakladateľská pôsobnosť z Úradu vlády SR na Ministerstvo dopravy SR. Cieľom agentúry je naplňovať sociálnu politiku SR v oblasti dostupného bývania prostredníctvom vytvárania podmienok pre rozvoj štátom podporovaného nájomného bývania. Jej kľúčovými úlohami je správa a rozvoj tohto systému, navrhovanie pravidiel fungovania, výber a kontrola investičných partnerov, schvaľovanie projektov, kontrola realizácie, vedenie registrov a stanovovanie výšky nájomného.

Ako sme postupovali

NKÚ SR použil pri výkone kontroly kontrolárske postupy a techniky ako je preskúvanie relevantných dokladov, štúdium vnútorných predpisov, analytické postupy a prepočty, resp. rozhovory so zamestnancami. Kontrola bola vykonaná ako kontrola súladu. Do výkonu kontroly boli zapojení traja kontrolóri. Kontrolovaným obdobím bol rok 2022 po súčasnosť a bezprostredne súvisiace predchádzajúce obdobie.

Prečo sme kontrolovali

Bývanie patrí k základným potrebám človeka a jeho dostupnosť považuje NKÚ SR za jednu z najzložitejších politických a spoločenských výziev. Nedostatočná ponuka má závažný vplyv na prístup obyvateľov k bývaniu, ich zdravie, rozvoj miest a hospodársky rast krajiny. Podľa štátnej koncepcie bytovej politiky do roku 2030, v SR chýba viac ako 514 tisíc bytov, z toho približne 40 % má potenciál nájomného bývania. Štátom podporované nájomné bývanie je nový model štátnej podpory bývania pre skupiny obyvateľov s nižšou a strednou výškou príjmu, ktorý si stanovil ambíciu vyplniť medzeru medzi sociálnymi bytmi, trhovým nájomným a kúpou bytu na hypotéku. Prioritne má podporiť ľudí, ktorí nedosiahnu príjmom na hypotéku, komerčné nájomné, resp. by im táto suma príliš zaťažila rodinný rozpočet. Kontrolovali sme aj preto, aby sme zistili, čo doteraz agentúra z týchto cieľov naplnila.

Čo sme zistili

Model štátneho nájomného bývania má byť realizovaný prostredníctvom agentúry a je postavený na základoch zákona o ŠPNB, nariadení vlády a iných právnych predpisoch zameraných na podporu výstavby nájomných bytov na Slovensku. Ambíciou v zmysle investičných zmlúv je postaviť v nasledujúcich rokoch minimálne 100 tisíc nájomných bytov.

Na prípravu modelu štátom podporovaného nájomného bývania a činnosť agentúry bolo od roku 2021 do júla 2024 vynaložených viac ako 5 mil. eur. Jej vznik a plnenie poslania sprevádzajú viaceré nejasnosti a rozdielne názory na vhodnosť modelu financovania štátom podporovaného bývania a úlohu agentúry v ňom. Najväčším problémom je doteraz nezodpovedaná otázka, či štátna podpora nájomného bývania v takej podobe a rozsahu ako sa predpokladá, nie je v rozpore s pravidlami štátnej pomoci EÚ. Podľa informácií z agentúry, výsledok posudzovania či ide alebo nejde o štátnu pomoc, by mal byť známy v najbližšom období. Je však zrejmé, že agentúra viac ako dva roky od svojho vzniku neplní účel, na ktorý bola zriadená. Za toto obdobie nepreukázala žiadne podstatné činnosti súvisiace s cieľom pre ktorý bola zriadená, t. j. vytvárať podmienky pre rozvoj štátom podporovaného nájomného bývania. Napriek jej značnej nečinnosti však boli čerpané značné verejné zdroje, čo NKÚ SR hodnotí ako nehospodárne vynakladanie finančných prostriedkov.

Pri nastavení systému riadenia, činnosti, efektívnosti a transparentnosti orgánov agentúry (členská schôdza, predstavenstvo, dozorná rada, generálny riaditeľ) boli identifikované vážne systémové nedostatky, ktoré z agentúry robili nefunkčnú inštitúciu.

Systémové nedostatky boli tiež identifikované pri riadení a hospodárení agentúry, a to z dôvodu absencie interných dokumentov upravujúcich vnútornú finančnú kontrolu a vedenie účtovníctva, v dôsledku čoho systém vnútornej finančnej kontroly bol formálny a nedostatky v účtovníctve ovplyvnili aj správnosť údajov vykazovaných v účtovnej závierke za rok 2023. Pri uzatvorených nájomných zmluvách a zmluvách za právne služby bolo zistené nedodržanie hospodárnosti, efektívnosti a účinnosti použitých prostriedkov v zmysle zákona o rozpočtových pravidlách verejnej správy. Schválené plány činnosti agentúry neboli plnené.

Čo odporúčame

Výboru pre hospodárske záležitosti, aby vyžiadal od MD SR:

- informáciu o súčasnom stave konania o štátnej pomoci v EK a o ďalších krokoch potrebných pre urýchlenú realizáciu stratégie štátom podporovaného nájomného bývania,
- predkladať výboru pravidelnú ročnú správu o plnení strategických cieľov v oblasti štátom podporovaného nájomného bývania.

VÝKON KONTROLNEJ AKCIE

Účel kontrolnej akcie

Účelom bolo posúdenie vzniku, činnosti a financovania Agentúry štátom podporovaného nájomného bývania.

Rámec kontrolnej akcie

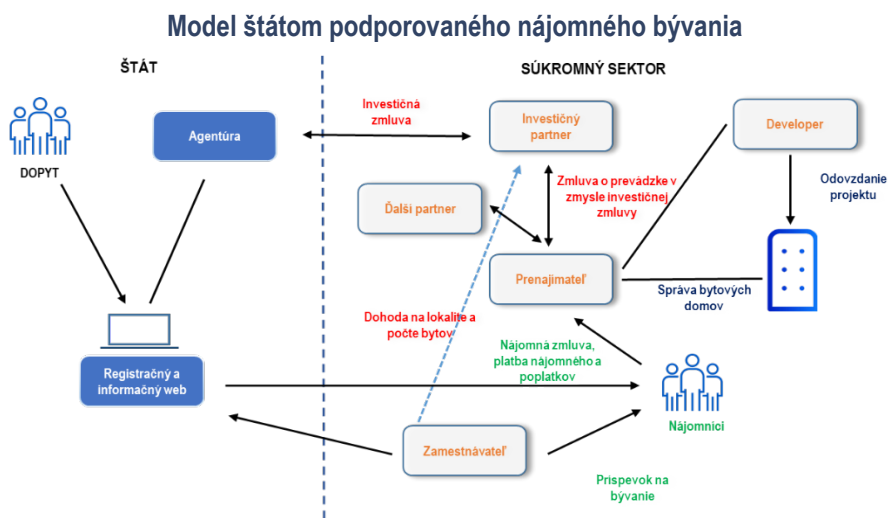
Kontrola bola vykonaná v súlade so zákonom o NKÚ SR a so štandardmi, ktoré vychádzajú zo základných princípov medzinárodných štandardov najvyšších kontrolných inštitúcií (ISSAI), konkrétne zo základných princípov kontroly verejného sektora a základných princípov kontroly súladu. Kontrolované obdobie bol rok 2022 po súčasnosť a bezprostredne súvisiace predchádzajúce obdobie.

Výsledky kontrolnej akcie

Proces vzniku agentúry nebol štandardný

Vláda v roku 2021 schválila návrh koncepcie rozvoja dostupného nájomného bývania, ktorého súčasťou je i agentúra. Na vypracovanie koncepcie využil ÚV SR, úrad podpredsedu vlády auditorské a poradenské služby v hodnote takmer 1,9 mil. eur. Auditorské a poradenské služby neupozornili vo výslednom dokumente na riziko vyplývajúce z možného konania o nepovolenej štátnej pomoci. Prijatím zákona vznikla agentúra, ktorej doterajšia činnosť nepriniesla očakávané výsledky. Hlavným dôvodom je práve nevyriešená otázka štátnej pomoci v súvislosti s daňovou úľavou pre investičných partnerov a nezdaniteľným príspevkom na nájomné.

Zákon o ŠPNB bol predložený prostredníctvom poslaneckého a zároveň pozmeňovacieho návrhu. Návrh zákona bol schválený napriek rôznym závažným pripomienkam, ktoré upozorňovali na riziká spôsobilé ovplyvniť výšku štátneho dlhu. Národná rada SR schválila zákon v máji 2022. V čase výkonu kontroly bol tento zákon už štyrikrát novelizovaný.



Konanie o štátnej pomoci nie je ukončené

Štátna pomoc je pomoc poskytovaná podnikom z verejných zdrojov, ktorá zvyhodňuje určité podniky, alebo výrobu určitých druhov tovaru a môže tak ovplyvniť hospodársku súťaž, ako aj vnútorný obchod medzi členskými štátmi EÚ. V tomto prípade ide o kľúčové prvky systému štátom podporovaného nájomného bývania v podobe daňového odpočítania príspevku na nájomné a zníženie DPH na 5 % pri výstavbe, obstaraní alebo rekonštrukcii bytového domu. Členské štáty EÚ sú preto vo všeobecnosti povinné pred poskytnutím štátnej pomoci požiadať EK o schválenie poskytnutia štátnej pomoci (všeobecná notifikačná povinnosť). Žiadosť o schválenie poskytnutia štátnej pomoci sa EK predkladá v súlade so zákonom o štátnej pomoci prostredníctvom PMÚ SR.

V období tvorby modelu štátom podporovaného nájomného bývania v roku 2021 sa k modelu vyjadrovalo viacero organizácií. V stanovisku MF SR bola vznesená pripomienka potreby posúdenia, či v prípade poskytnutia daňovej úľavy pri výstavbe nejde o poskytovanie nedovolennej štátnej pomoci. Zásadné pripomienky k vyriešeniu otázky štátnej pomoci boli vznesené aj zo strany PMÚ SR.

Žiadosť o schválenie poskytnutia štátnej pomoci bola ÚV SR, úradom podpredsedu vlády predložená EK prostredníctvom PMÚ SR, ako koordinátora, až v apríli 2023, takmer 11 mesiacov od prijatia zákona o ŠPNB. V notifikačnom formulári bolo deklarované, že opatrenie nepredstavuje štátnu pomoc v zmysle ZFEÚ a notifikácia bola EK predložená z dôvodu právnej istoty. Snahou predkladateľa žiadosti bolo preukázať EK, že nejde o poskytnutie štátnej pomoci napriek jasnej definícii zákona o štátnej pomoci, podľa ktorého nepriamou formou pomoci je poskytnutie výhody príjemcovi v nepeňažnej forme, a to úľavou na dani. Posledná komunikácia s EK prebehla v júni 2024 v Bruseli, pričom neboli prijaté konkrétne závery a téma štátnej pomoci zostala otvorená.

V dôsledku ignorovania pripomienok kompetentných orgánov v súvislosti so štátnou pomocou, neskorého podania žiadosti o schválenie poskytnutia štátnej pomoci a zdĺhavého konania o štátnej pomoci bola činnosť agentúry v zásadnej miere obmedzená a model štátom podporovaného nájomného bývania nebolo možné realizovať bez konečného stanoviska EK. Táto skutočnosť ovplyvnila aj plnenie investičných zmlúv, ktoré obsahovali ustanovenia o odkladacej podmienke účinnosti zmlúv v súvislosti s posudzovaním otázky štátnej pomoci.

Orgány agentúry neboli funkčné

Základným dokumentom upravujúcim činnosť združenia boli stanovy. Novelami zákona o ŠPNB bolo zmenené postavenie, činnosť a rozhodovacie právomoci orgánov, pričom stanovy neboli na základe týchto zmien zákona upravené. Nové znenie stanov bolo zosúladené so znením zákona takmer s ročným odstupom.

Chýbajúce splnomocnenia zástupcu MF SR na zasadnutiach členskej schôdze

Na troch zasadnutiach členskej schôdze zastupovala zakladateľa MF SR osoba, ktorá nepredložila písomné splnomocnenie ministra financií na zastupovanie, čo nebolo v súlade so stanovami. Členské schôdze tým neboli uznášaniaschopné a rozhodnutia na nich prijaté neboli platné.

Personálne prepojenia zástupcov zakladateľa na členskej schôdzi a vo výkone funkcií predstavenstva

Podľa zápisníc zo štyroch zasadnutí členskej schôdze boli zakladatelia (ÚV SR, úrad podpredsedu vlády a MF SR) zastúpení osobami, ktoré boli zároveň v zmysle zmluvy o výkone funkcie predsedu predstavenstva a člena predstavenstva štatutárnym orgánom agentúry. Týmto bolo umožnené, aby členskej schôdzi, ako najvyššiemu orgánu, predkladali návrhy na schválenie tie isté osoby, ktoré predložené návrhy následne schvaľovali. Úzke personálne prepojenie, keď boli zástupcovia zakladateľa zároveň štatutármi, nedokázalo zabezpečiť dostatočnú nezávislosť a objektivitu.

Predstavenstvo nebolo funkčné

V decembri 2023 sa jeden člen predstavenstva vzdal funkcie. Nový člen bol zvolený až v apríli 2024. Z tohto dôvodu bolo predstavenstvo viac ako štyri mesiace nefunkčné a agentúra nemohla konať. Uvedením agentúry do tohto stavu vznikli viaceré riziká a problémy spojené s jej činnosťou, v dôsledku čoho bola agentúra paralyzovaná. Pri takto nastavenom systéme, keď v mene agentúry konajú vždy dvaja štatutári spoločne, môže aj v budúcnosti dochádzať k obdobným situáciám (napr. jeden z členov predstavenstva sa vzdá funkcie, alebo

môže byť dlhodobo neprítomný z akéhokoľvek dôvodu, čo by opätovne spôsobilo znefunkčnenie konania v mene agentúry).

Podľa stanov a zákona o ŠPNB malo predstavenstvo dvoch členov a každého zakladateľa zastupoval jeden člen, pričom jeden z nich bol predseda a jeden bol člen. Pri hlasovaní bol hlas predsedu rozhodujúci, z čoho vyplynulo, že vždy rozhodoval iba jeden zo zakladateľov a to ten, ktorého zástupca bol aktuálne vo funkcii predsedu predstavenstva. V tejto súvislosti dvojčlennosť predstavenstva strácala význam a vznikalo riziko dominancie predsedu v každom rozhodovaní.

Hospodárnosť, efektívnosť a účinnosť použitých prostriedkov

Príjmy tvorili v kontrolovanom období príspevky zakladateľov. Agentúra hospodárila na základe ročného rozpočtu schváleného členskou schôdzou. Príjmy a výdavky v kontrolovanom období sú uvedené v tabuľkách č. 1 a č. 2.

Tabuľka č. 1: Príjmy agentúry podľa poskytovateľa členského príspevku

v eur

Rok	ÚV SR	MF SR	MD SR	Spolu
2022	333 000,00	333 000,00	0,00	666 000,00
2023	949 591,00	0,00	0,00	949 591,00
2024	0,00	887 348,00	887 348,00	1 774 696,00
Spolu	1 282 591,00	1 220 348,00	887 348,00	3 390 287,00

Zdroj: MF SR

Tabuľka č. 2 Hospodárenie agentúry

v eur

Prehľad nákladov agentúry	K 31.12.2022	K 31.12.2023	K 31.05.2024
Materiál	7 176,60	25 622,63	2 190,73
Služby	2 215,45	481 278,65	71 596,17
Reprezentačné		1 070,21	
Pokuty		81,00	
Náklady budúcich období		33 451,68	1 263,51
Prevádzka spolu:	9 392,05	541 504,17	75 050,41
Mzdy	27 227,02	257 175,72	158 983,17
Dohody	25 125,00	140 473,65	22 680,00
Odmeny		2 700,00	
Odvod zdravotná a sociálna poisťovňa	18 237,47	137 861,37	64 286,63
Sociálny fond, DDS, stravovanie, PN	1 064,09	7 276,13	5 016,58
Osobné náklady spolu:	71 653,58	545 486,87	250 966,38
Použitie členského príspevku	81 045,63	1 086 991,04	326 016,79

Zdroj: Účtovná závierka agentúry za roky 2022, 2023, účtovné zostavy

Agentúra vykonávala svoju činnosť prostredníctvom plánov činnosti na jednotlivé roky. Kontrolou bolo zistené, že od jej vzniku až k 30.6.2024 nevykonávala podstatné činnosti, pre ktoré bola zriadená a v takej miere, ako sa predpokladalo. Výnimku tvorili činnosti spojené s výberom dvoch investičných partnerov a uzatvorenie dvoch investičných zmlúv, k čomu bolo potrebné vypracovať aj kritériá výberu investičných partnerov. Agentúra si však plánovala realizovať v jednotlivých rokoch aj ďalšie úlohy, ktoré jej schválila členská schôdza, ale ktoré z rôznych dôvodov neplnila. Aj keď schvaľovanie projektov nájomného bývania, ktoré v zmysle zákona tvorí významnú úlohu v činnosti agentúry je závislé od výsledku konania o štátnej pomoci, mnohé plánované úlohy smerovali do tvorby rôznych databáz, marketingových a komunikačných projektov, ktoré však neboli splnené. V rozhodujúcej miere tak činnosť agentúry bola zameraná na jej prevádzku. Napriek tomu rástol počet jej zamestnancov, ktorých výsledky práce, jej rozsah či kvalita neboli dostatočne preukázané. NKÚ SR preto hodnotí rast mzdových nákladov, ktoré tvoria významnú časť nákladov agentúry ako neefektívny spôsob vynakladania verejných zdrojov.

Za obdobie existencie agentúry tvorili ďalšiu významnú položku nákladov služby za právne poradenstvo, nákup softvéru na digitalizáciu základných procesov poskytovania štátom podporovaného nájomného bývania a správu registratúry. Významnou nákladovou položkou bol prenájom priestorov od septembra 2023. Aj v týchto prípadoch neboli dodržané princípy hospodárneho a efektívneho využívania zdrojov a bola porušená aj finančná disciplína.

Kontrolou účtovných dokladov bolo zistené, že od začiatku roka 2024 až do mája 2024 nebolo priebežne vedené účtovníctvo. Zároveň bolo zistené, že neboli vypracované zásady hospodárenia a interné smernice upravujúce oblasť evidencie, obehu a účtovania dokladov.

V piatich prípadoch spolu v sume 4 102,32 eur bolo zaplatené za tovary a služby prostredníctvom preddavku, pričom neboli uzatvorené zmluvy o poskytnutí preddavku. Subjekt verejnej správy môže poskytovať preddavky, ak boli vopred v zmluve o dodávke výkonov a tovarov písomne dohodnuté. Úhrada preddavku z verejných prostriedkov bola porušením finančnej disciplíny.

Na základe zmlúv boli obstarané dva softvéry na digitalizáciu základných procesov poskytovania štátom podporovaného nájomného bývania a na správu registratúry a elektronických podaní spolu v sume 116 304,00 eur. Obstaranie bolo zaúčtované priamo do nákladov, pričom z hľadiska účtovníctva išlo o dlhodobý nehmotný majetok s povinnosťou odpisovania. Tieto nedostatky ovplyvnili aj správnosť údajov vykázaných v účtovnej závierke, čím účtovníctvo nebolo vedené správne, úplne, preukázateľne a zrozumiteľne.

Základná finančná kontrola bola v kontrolovanom období vykonávaná len formálne, keďže nebola venovaná dostatočná pozornosť overeniu súladu každej finančnej operácie alebo jej časti so zákonom stanovenými skutočnosťami. Zároveň nebola vypracovaná interná smernica upravujúca postup pri vykonávaní základnej finančnej kontroly, ktorá by podporila posilnenie a skvalitnenie vnútornej kontroly.

Hospodárnosť, efektívnosť a účinnosť použitia verejných prostriedkov v zmysle zákona o rozpočtových pravidlách verejnej správy nebola dodržaná, keď:

- podpisom nevypovedateľnej zmluvy o prenájme priestorov na dobu určitú do roku 2032 v sume 1 046 746,26 eur, bol vytvorený záväzok na plnenie budúcich záväzkov vo vzťahu k indexácii nájomného, ktoré bolo nastavené v prospech prenajímateľa. Zároveň nebolo preukázané vynaloženie úsilia v rámci rokovania o podmienkach zmluvy, ktoré by smerovalo k získaniu lepšieho postavenia skončenia nájmu,
- nebolo možné overiť relevantnosť účelu prevádzky a spotreby dvoch prenájatých služobných motorových vozidiel,
- boli obstarané právne služby v sume 273 780,00 eur bez využitia memoranda o spolupráci s Úradom vlády SR, úradom podpredsedu vlády, v rámci ktorého mala agentúra možnosť využiť právne služby za podstatne nižšie dohodnuté ceny. Navyše, agentúra nevedela vo viacerých prípadoch preukázať, že jej boli poskytnuté právne služby v takom rozsahu, ako boli fakturované.

Kontrolou činnosti a hospodárením agentúry sa zaoberal v roku 2024 aj vládny audit MF SR a jeho výsledky potvrdili alebo aj rozšírili zoznam nedostatkov a problémov, ktoré zistila kontrola NKÚ SR.

Obdobie od vzniku agentúry aj vládny audit hodnotí ako neefektívne, najmä z dôvodov, že takmer všetky úlohy, ktoré mala agentúra naplánované plniť neboli realizované. Výnimku tvorili úlohy spojené s výberom investičných partnerov a podpisom investičných zmlúv, ako aj tvorbou a schvaľovaním návrhov kritérií na výber investičných partnerov. Preverení postupom plnenia týchto úloh audit zistil, že agentúra nevedela preukázať žiadnu dokumentáciu, ktorá by dokumentovala súlad jej postupov výberu investičných partnerov so zákonom a hodnotí postup ako formálny.

Aj vládny audit hodnotil vynakladanie väčšiny finančných prostriedkov agentúry ako neefektívne. Rozsah činnosti agentúry nekorešponduje so mzdovým nárastom, v mnohých prípadoch rozsah právnych služby nebol preukázaný, rizikom je aj existujúci nájomný vzťah. Audit tiež poukázal na možný konflikt záujmov verejného funkcionára v procese schvaľovania investičného partnera a tiež na skutočnosť, že vnútorné a riadiace procesy boli nastavené tak, že vytvárajú riziko presadzovania vlastných záujmov nad verejnými.

Z vyššie uvedeného je zrejmé, že výsledky vládneho auditu a kontroly NKÚ SR poukázali na vážne problémy fungovania agentúry. Z oboch výstupov je zrejmé, že agentúra za obdobie jej existencie nevykonala podstatné činnosti súvisiace s cieľom, pre ktorý bola zriadená, a to je vytváranie podmienok pre rozvoj štátom podporovaného nájomného bývania. Systém riadenia a kontroly, ako aj systém nastavenia základných procesov hodnotia obe inštitúcie ako nefungujúci, čo len poukazuje na závažnosť zistení a možnosť ich pretrvávania, ak v agentúre nenastanú navrhované podstatné zmeny.

Riziká vyplývajúce z uzatvorených investičných zmlúv

V kontrolovanom období boli uzatvorené zmluvy s dvomi investičnými partnermi. Investičná zmluva č. 001/2023 a investičná zmluva č. 002/2023. Obe boli uzatvorené dňa 31.1.2023 a zverejnené v centrálnom registri zmlúv. Ich účinnosť bola pozastavená prostredníctvom odkladacej podmienky naviazanej na ukončenie konania o štátnej pomoci.

Preverením dvoch uzatvorených investičných zmlúv boli zistené nasledovné riziká:

Zánik systému štátom podporovaného nájomného bývania, resp. potreba jeho opätovného nastavenia je riziko vyplývajúce na základe negatívneho výsledku konania o štátnej pomoci. Vysokoj významnosti dôsledkov tohto rizika a potrebe jeho vysporiadania nebola venovaná primeraná pozornosť pri zavádzaní systému štátom podporovaného nájomného bývania. Táto skutočnosť môže mať priamy vplyv na hospodárnosť použitia finančných prostriedkov vynaložených najmä na zriadenie a prevádzku agentúry.

Rizikom z pohľadu verejného dlhu je nedostatočná platobná schopnosť agentúry, vyplývajúca zo záväzkov, z dôvodu neúspešného vyriešenia prípadných sporov s niektorým z investičných partnerov. Proces likvidácie spôsobí výrazný zásah do existencie systému štátom podporovaného nájomného bývania s vysokou pravdepodobnosťou jeho zániku.

Výška členských poplatkov, ktorými prispievajú investiční partneri na chod agentúry je v zmluve nastavená tak, že v priebehu času pokryjú ročný rozpočet až do výšky 50 %. Po použití modelového príkladu agentúry, pri výške nájmu 591 eur a pri realizácii dlhodobých zámerov súčasných investičných partnerov prevádzkovať spolu 9 000 bytov, bude výška ročných členských poplatkov 113 472 eur. Pri súčasnom rozpočte agentúry 1 774 696 eur to predstavuje 6,39 %. V skutočnosti tak hlavnú časť nákladov vykryje štátny rozpočet SR.

Kompenzáciu záujmov investičných partnerov, ako následok transpozície legislatívy EÚ do právneho poriadku SR, možno hodnotiť ako vysoko rizikový krok, ktorý veľmi pravdepodobne môže mať za následok zahájenie konania o porušení práva EÚ zo strany EK, resp. Súdneho dvora EÚ.

Záver

Hlavným cieľom bytovej politiky SR je zvyšovanie celkovej úrovne bývania tak, aby bolo pre obyvateľstvo dostupné, a aby si každá domácnosť mohla zabezpečiť primerané bývanie. Mať primerané a dostupné bývanie je jednou z jej najdôležitejších ľudských potrieb, a preto je potrebné, aby štát vytváral vhodné podmienky pre jej napĺňanie. V skutočnosti je dostupnosť bývania (ceny nehnuteľností v pomere k príjmom) na Slovensku v rámci krajín EÚ najnižšia. Zmeniť tento stav má za cieľ model štátnej podpory nájomného bývania, ktorý bol v podobe zákona schválený v roku 2022. V tomto úsilí má zohrávať významnú úlohu agentúra, ktorej činnosť a výsledky boli predmetom kontroly NKÚ SR, ale aj vládneho auditu MF SR.

Výsledky kontroly i auditu poukázali na vážne problémy fungovania agentúry štátom podporovaného nájomného bývania. Okrem nedostatočne zvládnutých procesov riadenia a kontroly zodpovednými orgánmi agentúry a ich predstaviteľmi, existujú aj objektívne príčiny, že agentúra neplní svoje poslanie. Negatívnu úlohu v celom procese realizácie projektu štátom podporovaného bývania zohráva doterajší proces tvorby potrebnej legislatívy. Je zrejmé, že proces bol značne chaotický, vynechával viaceré štandardné kroky vedúce ku kvalitnej legislatívnej norme, v dôsledku čoho sa zákon o ŠPNB za krátky čas viac krát menil. Stále nie je zrejmé, či je možné využiť daňové úľavy v projekte nájomného bývania, alebo nie, čo je zároveň rozhodujúce pre jeho reálny rozbeh. Celý doterajší príbeh tvorby podmienok pre rozvoj dostupného nájomného bývania - čo je jednou z priorit i súčasnej vlády - je príbeh zlej praxe. Zároveň ukazuje dôležitosť dôkladnej prípravy takéhoto modelu a všetkých nástrojov, ktoré ho umožnia realizovať v praxi transparentne a rýchlo a pritom aj hospodárne, efektívne a účelne využiť zdroje. Nedostatočná príprava verejného záujmu v podobe modelu dostupného, štátom podporovaného nájomného bývania, ochota počúvať odbornú verejnosť, to všetko má svoje dôsledky v podobe toho, že za viac ako dva roky od prijatia zákona nebol záujemcom ponúknutý ani jeden štátom podporovaný nájomný byt. Je zrejmé, že v prípade posúdenia daňových úľav ako nepovolenej štátnej pomoci, bude potrebné prepracovať model štátom podporovaného nájomného bývania a miesto agentúry v tomto modeli tak, aby bolo možné výraznú potrebu dostupných nájomných bytov aj v praxi čo najskôr reálne naplniť. Je dôležité, aby si všetky zodpovedné inštitúcie uvedomili, že v prípade ďalšieho odkladu tvorby podmienok pre dostupné nájomné bývanie sa už

hazarduje s vierou občanov tejto krajiny, že štátne orgány sú schopné takúto ich dôležitú potrebu nielen akceptovať, ale aj zabezpečiť.

Reakcia kontrolovaného subjektu

Kontrolovaný subjekt nevzniesol námietky proti pravdivosti, úplnosti a preukázateľnosti kontrolných zistení. V zápisnici o prerokovaní protokolu sa kontrolovaný subjekt zaviazal prijať opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov tak, aby mohol pri ich aplikácii v praxi efektívne vykonávať podstatné činnosti, pre ktoré bol zriadený – t. j. naplňať sociálnu politiku SR v oblasti dostupného bývania pre širokú verejnosť prostredníctvom vytvárania podmienok pre rozvoj štátom podporovaného nájomného bývania. NKÚ SR bude plnenie týchto opatrení následne monitorovať.

Kontakt

Najvyšší kontrolný úrad SR

Priemyselná 2
824 73 Bratislava 26
☎ +421 250 114 911
✉ info@nku.gov.sk

Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania

Námestie 1. mája 7286/18
811 06 Bratislava-Staré Mesto
☎ +421 948 058 846
✉ peter.hajnala@najomnebyvanie.gov.sk

Agentúra	Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania
DPH	daň z pridanej hodnoty
EK	Európska komisia
ESA 2010	European system of accounts / Európsky systém národných a regionálnych účtov
EÚ	Európska únia
MD SR	Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky
MF SR	Ministerstvo financií Slovenskej republiky
nariadenie vlády	nariadenie vlády č. 327/2022 Z. z. o niektorých opatreniach v súvislosti so štátnou podporou nájomného bývania
NKÚ SR	Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky
PMÚ SR	Protimonopolný úrad Slovenskej republiky
SR	Slovenská republika
ŠÚ SR	Štatistický úrad Slovenskej republiky
ÚV SR	Úrad vlády Slovenskej republiky
ÚV SR, úrad podpredsedu vlády	Úrad vlády Slovenskej republiky, Úrad podpredsedu vlády Slovenskej republiky, ktorý neriadi ministerstvo
zákon o ŠPNB	Zákon č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
zákon o finančnej kontrole a audite	Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
zákon o rozpočtových pravidlách verejnej správy	Zákon č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
ZFEÚ	Zmluva o fungovaní Európskej únie