

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V BANSKEJ BYSTRICI

Číslo:

Materiál na 18. zasadnutie
Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici
dňa 23. septembra 2025

K bodu: Správa hlavného kontrolóra o výsledku kontroly č. 3/2025 – Kontrola užívania nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica a ním zriadených organizácií.

Predkladateľ: PhDr. Ivan Holík, hlavný kontrolór Mesta Banská Bystrica

Spracovateľ: Útvar hlavného kontrolóra Mesta Banská Bystrica

Obsah materiálu:

1. Návrh na uznesenie
2. Správa hlavného kontrolóra o výsledku kontroly č. 3/2025

Počet strán: 102

V Banskej Bystrici, dňa: 08. 09. 2025

N á v r h n a u z n e s e n i e

K bodu: Správa hlavného kontrolóra o výsledku kontroly č. 3/2025 – Kontrola užívania nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica a ním zriadených organizácií.

M e s t s k é z a s t u p i t e ľ s t v o

I. b e r i e n a v e d o m i e

Správu hlavného kontrolóra o výsledku kontroly č. 3/2025 – Kontrola užívania nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica a ním zriadených organizácií.



SPRÁVA HLAVNÉHO KONTROLÓRA O VÝSLEDKU KONTROLY č. 3/2025

(v zmysle § 18f, ods. 1 písm. d) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov).

Na základe poverenia hlavného kontrolóra Mesta Banská Bystrica zo dňa 8. 1. 2025 (poverenie č. 3/2025) začali dňa 13. 1. 2025 zamestnanci útvaru hlavného kontrolóra

kontrolu užívania nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica a ním zriadených organizácií.

Kontrola bola vykonaná v súlade s § 18d a § 18e zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade s Plánom kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra Mesta Banská Bystrica na 1. polrok 2025, schváleným Mestským zastupiteľstvom Mesta Banská Bystrica uznesením č. 515/2024 - MsZ zo dňa 10. 12. 2024.

V rámci tejto kontroly bolo realizovaných 10 čiastkových kontrol v kontrolovaných subjektoch:

- I. Centrum voľného času, Havranské 9, Banská Bystrica
- II. Základná škola, Ďumbierska 17, Banská Bystrica
- III. Základná škola, Spojová 14, Banská Bystrica
- IV. Základná škola, Pieninská 27, Banská Bystrica
- V. Základná škola Slovenského národného povstania, Trieda SNP 20, Banská Bystrica
- VI. Základná škola, Moskovská 2, Banská Bystrica
- VII. Základná škola s materskou školou, Radvanská 1, Banská Bystrica
- VIII. Mestské lesy Banská Bystrica, s. r. o., Dolný Harmanec 51, Dolný Harmanec
- IX. MBB, a. s., Banská Bystrica
- X. Mesto Banská Bystrica, Mestský úrad Banská Bystrica

Cieľom kontroly bolo preveriť dodržiavanie podmienok prideľovania nájomných bytov a ich užívania v zmysle uzatvorených nájomných zmlúv a to v nadväznosti na Všeobecne záväzné nariadenie Mesta

Banská Bystrica č. 5/2019 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica v znení neskorších predpisov, ktorým sa stanovili podmienky prijímania a posudzovania žiadostí a postup pri výbere nájomcov v podmienkach kontrolovaného subjektu.

V priebehu kontroly sa pri overovaní skutočností vychádzalo najmä z nasledovných všeobecne záväzných právnych predpisov a interných predpisov:

- Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“),
- Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o finančnej kontrole“),
- Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“),
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) (ďalej len „stavebný zákon“),
- Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 116/1990 Zb.“),
- Zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami (ďalej len „zákon č. 189/1992 Zb.“),
- Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“),
- Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 5/2019 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica s účinnosťou od 1. 6. 2019 v znení neskorších predpisov (ďalej len „VZN o bytovom fonde“),
- Všeobecne záväzné nariadenie mesta Banská Bystrica č. 7/2021, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 5/2019 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica s účinnosťou od 1. 9. 2021,
- Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov (ďalej len „Opatrenie o regulácii cien“),
- Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 (ďalej len „Opatrenie o regulácii cien“),
- Slovenská technická norma STN 734301 Bytové budovy (ďalej len „STN“),
- Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica s účinnosťou od 1. 11. 2023 (ďalej len „Zásady hospodárenia s majetkom mesta“),
- Nariadenie primátora č. VP 04/2016 o určení výšky finančných zábezpek pre nájomné byty vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica postavené s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania, s účinnosťou od 11. 3. 2016 (ďalej len „nariadenie primátora“),
- Smernica o vymáhaní pohľadávok Mesta Banská Bystrica č. VP 04/2021 s účinnosťou od 1. 12. 2021 (ďalej len „Smernica o vymáhaní pohľadávok“).

1. Všeobecné východiská vykonanej kontroly

Kontrola vychádzala zo všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré definovali nájom nehnuteľnosti a s tým súvisiacu výšku úhrad nájomného, preverovala povinnosti kontrolovaného subjektu, ako

povinnosti osoby, v nadväznosti na povinnosť zverejňovať informácie, dodržiavanie VZN o bytovom fonde ako aj dodržiavanie ustanovení uzatvorených nájomných zmlúv a to najmä s dôrazom na úhradu nájmu a úhradu za plnenia a služby poskytované s užívaním bytov.

1.1. Nájom

Inštitút nájmu upravuje siedma hlava ôsmej časti Občianskeho zákonníka. Všeobecné ustanovenia o nájme tvoria § 663 až § 684 Občianskeho zákonníka. Osobitnými ustanoveniami o nájme sú § 685 až § 719 upravujúce nájomné vzťahy týkajúce sa nájmu bytu, nájmu obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie a podnájmu bytu. Nájom a podnájom nebytových priestorov je upravený v zákone o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Občiansky zákonník definuje, že nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral úžitky, pričom odplata je pri nájme nazvaná nájomným. Od nájomného je potrebné odlišovať iné plnenia, na ktoré sa nájomca zaviazal v súvislosti s nájomným vzťahom, napr. úhrada za služby spojené s užívaním bytu.

Občiansky zákonník ustanovuje, že predmetom občianskoprávných vzťahov môžu byť tiež byty alebo nebytové priestory.

I keď samotný pojem byt nie je v Občianskom zákonníku explicitne definovaný, zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov definuje byt ako miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú kolaudačným osvedčením stavebného úradu určené na bývanie ako samostatná bytová jednotka. V zmysle tohto zákona sa nebytovým priestorom rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú kolaudačným osvedčením stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie. Nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestoroch zároveň definuje dom bytový, resp. dom nebytový. Bytovým domom je budova, v ktorej:

- je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie,
- sú byty a nebytové priestory vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a
- sú spoločné časti a spoločné zariadenia súčasne v podielovom spoluvlastníctve týchto vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Nebytovým domom je budova, v ktorej:

- je menej ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie,
- sú byty a nebytové priestory vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a
- sú spoločné časti a spoločné zariadenia súčasne v podielovom spoluvlastníctve týchto vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

V zmysle stavebného zákona sa bytom rozumie obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie. Obytnou miestnosťou je miestnosť, ktorá svojím stavebnotechnickým riešením a vybavením spĺňa podmienky na trvalé bývanie. Stavebný zákon príslušenstvo bytu definuje ako miestnosti, ktoré plnia komunikačné, hospodárske alebo hygienické funkcie bytu.

Stavebný zákon ďalej definuje nebytové budovy ako stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely, pričom ak časť nebytovej budovy slúži na bývanie, vzťahujú sa na túto časť rovnaké požiadavky ako na bytové budovy.

STN definuje Bytový dom ako bytovú budovu pozostávajúcu z troch a viacerých bytov prístupných zo spoločného domového komunikačného priestoru, so spoločným hlavným vstupom z vonkajšej (verejnej alebo súkromnej) komunikácie. Obytná časť budovy sa podľa tejto normy chápe ako časť budovy, ktorá obsahuje byty alebo byt určený na dlhodobé bývanie; prevádzkovo a stavebnotechnicky oddelená od nebytovej časti budovy, obytná časť budovy má mať samostatný vstup z vonkajšej (verejnej alebo súkromnej) komunikácie.

Podľa § 121 ods. 2 Občianskeho zákonníka príslušenstvo bytu nie je spôsobilé byť samostatným predmetom právneho vzťahu, t. j. je súčasťou nájomných vzťahov týkajúcich sa samostatného bytu. Tento zákon príslušenstvom bytu rozumie vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali.

V podmienkach Mesta Banská Bystrica, v kontrolovanom období, bolo účinné Všeobecne záväzné nariadenie č. 5/2019 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica, ktoré stanovilo podmienky prijímania a posudzovania žiadostí a postup pri výbere nájomcov:

- a) nájomných bytov v domoch, v ktorých nebol začatý odpredaj bytov v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov,
- b) nájomných bytov vyčlenených pre potreby Mesta Banská Bystrica,
- c) nájomných bytov v nájomných domoch, v ktorých bol zahájený odpredaj v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov,
- d) nájomných bytov postavených s podporou prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len nájomné byty zo ŠFRB),
- e) služobných bytov a
- f) nájomných bytov nižšieho štandardu postavených s podporou prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB).

Podľa ustanovenia § 1 ods. 1 Zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon č. 189/1992 Zb.“) ustanovuje pojmové vymedzenie služobného bytu nasledovne, cit.: „Služobným bytom je byt, ktorého nájomca vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný.“

S poukázaním na ustanovenie § 1 ods. 4 Zákona č. 189/1992 Zb. nájomcom služobného bytu môže byť iba ten, kto vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, a v mieste výkonu práce nie je vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu, pričom na uzavretie nájomnej zmluvy je potrebný súhlas orgánu alebo fyzickej alebo právnickej osoby, pre ktorú nájomca vykonáva prácu, ak tento orgán alebo fyzická alebo právnická osoba nie je zároveň prenajímateľom.

Mesto Banská Bystrica osobitne a priamo v ustanovení § 9 Všeobecne záväzného nariadenia o bytovom fonde, v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákona č. 189/1992 Zb., upravilo podmienky nájmu služobných bytov zaradených v bytovom fonde Mesta Banská Bystrica.

1.2. Zverejňovanie informácií

Podľa § 5a zákona o slobode informácií je povinne zverejňovanou zmluvou písomná zmluva, ktorú uzatvára povinná osoba a ktorá obsahuje informáciu, ktorá sa získala za finančné prostriedky, s ktorými hospodária právnické osoby verejnej správy, alebo sa týka používania týchto finančných prostriedkov, nakladania s majetkom obce, ktorú je povinná osoba povinná zverejňovať nepretržite počas existencie záväzku vzniknutého z povinne zverejňovanej zmluvy, najmenej však počas desiatich rokov od nadobudnutia účinnosti podľa zákona.

Kontrolované subjekty, ako povinné osoby podľa § 2 zákona o slobode informácií sú povinné zverejňovať s poukázaním na ustanovenie § 5a zákona o slobode informácií akúkoľvek písomnú zmluvu (bez ohľadu na jej predmet, či hodnotu plnenie) uzavretú od 1. 1. 2011, s výnimkou zmlúv taxatívne ustanovených v § 5a ods. 5 zákona o slobode informácií.

Vo vzájomnej súvislosti s povinnosťou uverejňovania zmlúv je nutné poukázať na skutočnosť, že do Občianskeho zákonníka jeho novelizáciou s účinnosťou od 1. 1. 2011 bol ustanovený § 47a upravujúci účinnosť povinne zverejňovaných zmlúv. Podľa uvedeného ustanovenia *„Ak zákon ustanovuje povinné zverejnenie zmluvy, zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. „Zároveň podľa § 47a ods. 3 Občianskeho zákonníka sa v prípade nesplnenia povinného zverejnenia zmluvy spája nevyvrátiteľná domnienka neuzatvorenia zmluvy, cit. „Ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy alebo od udelenia súhlasu, ak sa na jej platnosť vyžaduje súhlas príslušného orgánu, zmluva nezverejnila, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.“*

Kontrolované subjekty boli a sú povinné v zmysle príslušných ustanovení zákona o slobode informácií uzavretú zmluvu zverejniť spôsobom ustanoveným v uvedenom zákone platnom a účinnom v čase uzatvorenia zmluvy:

- S poukázaním na ustanovenie § 5a ods. 6 vo vzájomnej spojitosti s ustanovením § 5a ods. 9 zákona o slobode informácií **účinnom do 30. 3. 2022** vyplývalo pre kontrolované subjekty, povinné zverejnenie zmluvy na vlastnom webovom sídle povinnej osoby, s prípadným náhradným spôsobom zverejnenia.
- S poukázaním na ustanovenie § 5a ods. 6 v znení **účinnom od 31. 3. 2022**, vyplývalo pre kontrolované subjekty, povinné zverejnenie zmluvy v registri povinne zverejňovaných zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe.

Je nesporné, že kontrolované subjekty v postavení povinnej osoby podľa zákona o slobode informácií boli a sú povinné s účinnosťou od 1. 1. 2011 povinne zverejňované zmluvy a ich prípadné dodatky zverejniť spôsobom tak, ako je to vyššie uvedené.

Povinnosti zverejňovania zmlúv a ich dodatkom je venovaná pozornosť osobitne v nadväznosti na konkrétne zmluvy súvisiace s predmetom kontroly v ďalších častiach tejto správy.

I. Centrum voľného času, Havranské 9, Banská Bystrica

Kontrola bola vykonaná na základe dokladov a dokumentov predložených kontrolovaným subjektom. Išlo predovšetkým o nasledovné podklady:

- Znalecký posudok č. 28/2012 spracovaný za účelom Stanovenia všeobecnej hodnoty zo dňa 4. 4. 2012,
- Zmluva o nájme bytu č. 01/2010 zo dňa 31. 3. 2010,
- Evidenčný list č. 03/2023 pre výpočet úhrad za užívanie bytu nájomcu zo dňa 25. 4. 2023,
- Evidenčný list č. 04/2024 pre výpočet úhrad za užívanie bytu nájomcu zo dňa 29. 2. 2024,
- Pracovná zmluva č. 01/2010 zo dňa 14. 1. 2010,
- Dohoda o zmene pracovnej zmluvy zo dňa 17. 12. 2012,
- Dohoda o zrážkach zo mzdy zo dňa 25. 4. 2023,
- Dohoda o zrážkach zo mzdy zo dňa 29. 2. 2024,
- účtovné doklady preukazujúce úhradu nájomného za rok 2024,
- Smernica pre výkon finančnej kontroly, účinná od 1. 8. 2023,
- doklady preukazujúce výkon základnej finančnej kontroly.

Kontrolovaný subjekt sídli v budove, ktorá je vedená na liste vlastníctva č. 6930 v katastrálnom území Radvaň. Stavba s. č. 6591 je vedená ako centrum voľného času (s využitím pre mimoškolské aktivity pre deti a mládež) a takto je aj využívaná (pôvodne bol objekt budovaný ako predškolské zariadenie, ale takto sa nikdy nevyužíval). Budova bola odovzdaná kontrolovanému subjektu delimitačným protokolom zo dňa 28. 6. 2002.

Na základe znaleckého posudku č. 28/2012 spracovaného za účelom Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti mesta Banská Bystrica vedených na liste vlastníctva č 6930 ako centrum voľného času s. č. 6591 na p. č. 1951/48 s príslušenstvom a pozemky na parc. č 1951/11, 1951/12 a 1951/48 k. ú., Radvaň, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, „*sa na prvom nadzemnom podlaží nachádza vstup, chodby, hygiena, šatne, príprava surovín, sklady surovín, varňa, jedáleň. V súčasnosti sa kuchyňa nevyužíva a v priestoroch je vytvorený priestor na služobné ubytovanie*“. Posudok bol vypracovaný 4. 4. 2012 znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, ev. č. znalca 912156.

Na základe vykonanej kontroly je dôvodné konštatovať, že v kontrolovanom období bol v podmienkach kontrolovaného subjektu jeden služobný školský byt, pozostávajúci z troch izieb, kuchyne a vedľajších miestností, ktorého užívanie bolo viazané na výkon funkcie domovník – školník.

CVČ uzatvorilo dňa 31. 3. 2010 Zmluvu o nájme bytu č. 01/2010, ktorou prenechalo nájomcovi do užívania služobný školský byt a to na dobu, ktorá končí dňom, kedy nájomca prestane vykonávať prácu, na ktorú je nájom a užívanie služobného bytu viazaný.

Kontrolou bolo preukázané, že nájomník mal uzatvorenú pracovnú zmluvu s výkonom práce na pozícii školníka, pričom kontrolovaný subjekt ako zamestnávateľ s ním uzatvoril dohodu o zrážkach zo mzdy na úhradu nájomného za užívanie služobného bytu a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu.

Kontrolou bolo preukázané, že predmetné zrážky zo mzdy boli zo strany zamestnávateľa zrealizované

v stanovenej výške.

V súvislosti s uzatvorenou nájomnou zmluvou bola pri určovaní výšky nájomného uplatňovaná tzv. regulácia ceny nájmu bytu, ktorá bola aplikovaná podľa v tom čase účinného Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky o regulácii cien nájomných bytov, vydaného podľa § 11 ods. 1 a § 20 ods. 1 a ods. 2 Zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

Samotná regulácia ceny nájmu bytu podľa Opatrenia o regulácii cien nájomných bytov sa uplatňuje v prípade, ak je prenajímateľom štát, vyšší územný celok, obec alebo právnická osoba nimi zriadená. Vyššie uvedené opatrenia ustanovuje maximálne ceny nájmu bytu za mesiac, a to podľa kategórie bytu s ohľadom na obytné a vedľajšie miestnosti.

Vykonanou kontrolou bolo zistené, že maximálna cena nájmu určená Opatrením o regulácii cien nájomných bytov nebola prekročená a stanovený nájom bol v súlade s príslušným opatrením účinným v kontrolovanom období.

Vzhľadom k tomu, že kontrolou neboli zistené nedostatky, z vykonanej kontroly bola v súlade s § 22 ods. 1 zákona o finančnej kontrole a audite dňa 22. 5. 2025 vyhotovená čiastková správa z kontroly č. 3/2025 - 1 a jej odovzdaním kontrolovanému subjektu dňa 22. 5. 2025 bola čiastková kontrola ukončená.

II. Základná škola, Ďumbierska 17, Banská Bystrica

Kontrola bola vykonaná na základe dokladov a dokumentov predložených kontrolovaným subjektom. Išlo predovšetkým o nasledovné podklady:

- Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 1/2022 ZŠ zo dňa 1. 1. 2022,
- Dodatok č. 1 k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 1/2022 zo dňa 31. 8. 2022,
- Dodatok č. 2 k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 1/2022 zo dňa 31. 12. 2022,
- Dodatok č. 3 k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 1/2022 zo dňa 16. 1. 2024,
- Evidenčný list pre výpočet úhrad za užívanie nebytového priestoru,
- Pracovná zmluva č. 6/2020 zo dňa 30. 3. 2020,
- Dohoda o zmene pracovnej zmluvy č. 6/2021 zo dňa 26. 3. 2021,
- účtovné doklady preukazujúce úhradu nájomného za rok 2024,
- Interná smernica o postupe vykonávania základnej finančnej kontroly (vnútorný organizačný predpis č. 1/2020), účinná od 1. 8. 2020 v znení neskorších dodatkov,
- doklady preukazujúce výkon základnej finančnej kontroly.

Kontrolovaný subjekt sídli v budove, ktorá je vedená na liste vlastníctva č. 2923 v katastrálnom území Sásová. Stavba s. č. 3120 je vedená ako budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum – škola a takto je aj využívaná. Budova bola kontrolovanému subjektu odovzdaná na základe protokolu o zverení majetku zo dňa 13. 8. 2002. Podľa evidenčnej karty školskej budovy sa v budove školy nachádza dvojizbová bytová jednotka.

Kontrolovaný subjekt mal v kontrolovanom období uzatvorenú Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 1/2022 ZŠ uzatvorenú v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka. Predmetom nájmu v zmysle

uvedenej zmluvy bolo užívanie nebytového priestoru v objekte ZŠ v celkovej výmere 70 m². Zmluvne označený nebytový priestor pozostával z dvoch miestností, kuchyne, vedľajších miestností (chodba, chodbička, šatník, špajza) a príslušenstva (kúpeľňa, WC). V zmysle uzatvorenej zmluvy je nebytový priestor užívania schopný a môže slúžiť dohodnutému účelu.

Kontrolou bolo preukázané, že uvedená zmluva neupravovala dohodnutý účel nájmu. Na základe predložených dokladov je možné konštatovať, že účelom nájmu je poskytovanie ubytovania vzhľadom na skutočnosť, že uvedené priestory sú v zmysle Evidenčnej karty školskej budovy dvojizbovou bytovou jednotkou s výmerou 70,75 m², pričom zároveň uzatvorená Zmluva o nájme nebytového priestoru vychádza z § 685 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka. Vyššie uvedené ustanovenia sú súčasťou štvrtého oddielu Občianskeho zákonníka, ktorý upravuje osobitné ustanovenia o nájme bytu. Uvedené je možné podložiť aj na základe Čl. VI zmluvy, ktorý v bode 3 uvádza „odstrániť chyby a poškodenia, ktoré na iných priestoroch spoločných častiach domu spôsobil sám alebo **osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti**“. Zároveň súčasťou nájomnej zmluvy je evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie nebytového priestoru, ktorý pri stanovení ceny nájmu vychádza z Opatrenia o regulácii cien.

Doba nájmu bola nájomnou zmluvou upravená od 1. 1. 2022 do 30. 8. 2022, následne bola predĺžovaná na základe dodatkov. V kontrolovanom období roka 2024 bol rozhodujúci Dodatok č. 3 zo dňa 16. 1. 2024, ktorý menil dobu nájmu od 1. 2. 2024 do 31. 12. 2029. V tejto súvislosti je potrebné konštatovať, že Dodatok č. 2 k Zmluve o nájme nebytového priestoru zo dňa 31. 12. 2022 upravoval dobu nájmu od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023, z čoho vyplýva, že kontrolovaný subjekt nemal s nájomcom upravený nájomný vzťah k predmetu nájmu v čase od 1. 1. 2024 do 31. 1. 2024.

Na základe predložených dokladov nájomca mal uzatvorenú s kontrolovaným subjektom pracovnú zmluvu zo dňa 30. 3. 2020 uzatvorenú na dobu určitú do 31. 3. 2021 s dohodnutým druhom práce – koordinovanie a organizovanie stravovacej jednotky s plnou hmotnou zodpovednosťou, starostlivosť o zamestnancov v stravovacej jednotke a starostlivosť o technickú úroveň zariadení. Uvedená zmluva na základe Dohody o zmene pracovnej zmluvy zo dňa 26. 3. 2021 zmenila dobu trvania pracovného pomeru na dobu neurčitú.

Vykonanou kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt v postavení povinnej osoby podľa zákona o slobode informácií bol a je povinný s účinnosťou od 1. 1. 2011 nájomnú zmluvu a jej prípadné dodatky zverejniť spôsobom tak, ako je to vyššie uvedené.

Celkový prehľad o zverejnení resp. nezverejnení nájomnej zmluvy a jej jednotlivých dodatkov uzavretých kontrolovaným subjektom je uvedený v prehľadnej tabuľke.

Tabuľka: Prehľad o zverejňovaní nájomných zmlúv

Zmluva	Zo dňa	Povinnosť zverejniť na webe kontrolovaného subjektu	Povinnosť zverejnenia v CRZ	Zverejnenie
Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 1/2022	01. 01. 2022	áno	nie	áno na webovom sídle
<i>Dodatok č. 1 k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 1/2022</i>	<i>31. 08. 2022</i>	-	<i>áno</i>	<i>áno na webovom sídle</i>
Dodatok č. 2 k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 1/2022	31. 12. 2022	-	áno	áno v CRZ
Dodatok č. 3 k Zmluve o nájme nebytového priestoru č. 1/2022	16. 01. 2024	-	áno	áno v CRZ

Na základe predložených dokladov je možné konštatovať, že kontrolovaný subjekt si nesplnil svoju povinnosť zverejniť zmluvu v centrálnom registri zmlúv, keďže dodatok č. 1, zverejnil len na svojom webovom sídle.

Kontrolné zistenie 1

Kontrolovaný subjekt tým, že bezodkladne nezverejnil povinne zverejňovanú zmluvu, nepostupoval v súlade s § 5a zákona o slobode informácií.

V súvislosti s uzatvorenou nájomnou zmluvou bola pri určovaní výšky nájomného uplatňovaná tzv. regulácia ceny nájmu bytu, ktorá bola aplikovaná podľa v tom čase účinného Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky o regulácii cien nájomných bytov, vydaného podľa § 11 ods. 1 a § 20 ods. 1 a 2 Zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

Samotná regulácia ceny nájmu bytu podľa Opatrenia o regulácii cien nájomných bytov sa uplatňuje v prípade, ak je prenajímateľom štát, vyšší územný celok, obec alebo právnická osoba nimi zriadená. Vyššie uvedené opatrenia ustanovuje maximálne ceny nájmu bytu za mesiac, a to podľa kategórie bytu s ohľadom na obytné a vedľajšie miestnosti.

Kontrolou bolo preukázané, že maximálna cena nájmu nebola prekročená a stanovený nájom bol v súlade uvedeným opatrením o regulácii cien.

Podľa § 2 zákona o finančnej kontrole sa finančnou kontrolou rozumie súhrn činností zabezpečujúcich overovanie hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelnosti finančných operácií alebo ich častí pred ich uskutočnením, v ich priebehu a až do ich konečného vysporiadania, zúčtovania, dosiahnutia a udržania výsledkov a cieľov finančných operácií alebo ich častí.

Cieľom finančnej kontroly podľa § 6 ods. 3 zákona o finančnej kontrole je okrem iného zabezpečiť najmä:

- dodržiavanie rozpočtu orgánu verejnej správy na príslušný rozpočtový rok,
- dodržiavanie osobitných predpisov,
- dodržiavanie uzatvorených zmlúv,
- dodržiavanie vnútorných predpisov a pod.

Kontrolovaný subjekt bol povinný podľa § 6 ods. 4 zákona o finančnej kontrole overiť, v súlade s cieľmi podľa odseku 3 a podľa povahy každej finančnej operácie alebo jej časti, okrem iných jej súlad s:

- rozpočtom na príslušný rok,
- uzatvorenými zmluvami,
- osobitnými predpismi (Občiansky Zákonník, Opatrenie o regulácii cien) a
- vnútornými predpismi.

Na základe preverenia dokladov predložených ku kontrole je možné konštatovať, že výkon finančnej kontroly bol zo strany kontrolovaného subjektu realizovaný formálne a to tým, že:

- uzatvoril zmluvu o nájme nebytového priestoru a to podľa ustanovení Občianskeho zákonníka upravujúceho osobitné ustanovenia o nájme bytu,
- nemal s nájomcom upravený nájomný vzťah k predmetu nájmu v čase od 1. 1. 2024 do 31. 1. 2024 a napriek tejto skutočnosti prijal úhradu nájomného a s tým súvisiacej spotreby energií.

Na základe uvedenej skutočnosti je možné konštatovať, že zo strany kontrolovaného subjektu došlo k formálnemu výkonu kontroly a to tým, že tento neoveril všetky skutočnosti tak, ako to vyžadujú všeobecne záväzné právne predpisy.

Kontrolné zistenie 2

Kontrolovaný subjekt tým, že vykonával finančnú kontrolu formálne, postupoval v rozpore s § 6 ods. 4 zákona o finančnej kontrole.

Vzhľadom k tomu, že kontrolou boli zistené nedostatky bol z vykonanej čiastkovej kontroly vyhotovený v súlade s § 22 ods. 1 zákona o finančnej kontrole a audite dňa 14. 5. 2025 návrh čiastkovej správy z kontroly č. 3/2025 - 2. Kontrolovaný subjekt bol poučený o možnosti podať námietky k zisteným nedostatkom a k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení do 26. 5. 2025, zároveň bola určená lehota na splnenie prijatých opatrení do 30. 6. 2025. Kontrolovaný subjekt v stanovenej lehote nepodal námietky. Následne dňa 2. 6. 2025 bola vypracovaná čiastková správa z kontroly č. 3/2025 – 2 a jej odoslaním kontrolovanému subjektu dňa 3. 6. 2025 bola čiastková kontrola ukončená.

III. Základná škola, Spojová 14, Banská Bystrica

Kontrola bola vykonaná na základe dokladov a dokumentov predložených kontrolovaným subjektom. Išlo predovšetkým o nasledovné podklady:

- Nájomná zmluva č. 47/2024 zo dňa 31. 8. 2024,
- Pracovná zmluva č. 32/2018 zo dňa 23. 8. 2018,
- Dohoda o zmene pracovnej zmluvy č. 22/2019 zo dňa 10. 7. 2019,

- účtovné doklady preukazujúce úhradu nájomného za rok 2024,
- Smernica č. 1/2021 Smernica pre výkon finančnej kontroly, účinná od 2. 11. 2021,
- doklady preukazujúce výkon základnej finančnej kontroly.

Kontrolovaný subjekt sídli v budove, ktorá je vedená na liste vlastníctva č. 6932 v katastrálnom území Radvaň. Stavba s. č. 3853 je vedená ako budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum – Základná škola a takto je aj využívaná. Budova bola kontrolovanému subjektu odovzdaná delimitačným protokolom zo dňa 28. 6. 2002. Podľa evidenčnej karty školskej budovy sa v budove školy nachádza dvojizbový byt s výmerou 92,47 m².

Kontrolovaný subjekt mal v kontrolovanom období uzatvorenú Nájomnú zmluvu č. 47/2024 zo dňa 31. 8. 2024, ktorou prenechal nájomcovi na užívanie bytové priestory školského bytu na dobu určitú od 1. 9. 2024 do 31. 8. 2025. Nájomca bol preukázateľne zamestnancom kontrolovaného subjektu a to na základe pracovnej zmluvy uzatvorenej dňa 23. 8. 2018 na dobu určitú do 31. 8. 2019 s dohodnutým druhom práce výchovno-vzdelávacia činnosť vykonávaná pedagogickým zamestnancom, ktorým je učiteľ ZŠ. Táto zmluva bola zmenená Dohodou o zmene pracovnej zmluvy zo dňa 10. 7. 2019, ktorou sa menila doba pracovného pomeru na dobu neurčitú.

Vykonanou kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt v postavení povinnej osoby podľa zákona o slobode informácií bol a je povinný s účinnosťou od 1. 1. 2011 nájomnú zmluvu a jej prípadné dodatky zverejniť spôsobom tak, ako je to vyššie uvedené.

Na základe predložených dokladov je možné konštatovať, že kontrolovaný subjekt zverejnil v centrálnom registri zmlúv nájomnú zmluvu dňa 11. 2. 2025, napriek tomu, že táto bola uzatvorená dňa 31. 8. 2024.

Kontrolné zistenie 1

Kontrolovaný subjekt tým, že bezodkladne nezverejnil povinne zverejňovanú zmluvu, nepostupoval v súlade s § 5a zákona o slobode informácií.

V súvislosti s uzatvorenou nájomnou zmluvou bola pri určovaní výšky nájomného uplatňovaná tzv. regulácia ceny nájmu bytu, ktorá bola aplikovaná podľa v tom čase účinného Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky o regulácii cien nájomných bytov, vydaného podľa § 11 ods. 1 a § 20 ods. 1 a 2 Zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

Samotná regulácia ceny nájmu bytu podľa Opatrenia o regulácii cien nájomných bytov sa uplatňuje v prípade, ak je prenajímateľom štát, vyšší územný celok, obec alebo právnická osoba nimi zriadená. Vyššie uvedené opatrenia ustanovuje maximálne ceny nájmu bytu za mesiac, a to podľa kategórie bytu s ohľadom na obytné a vedľajšie miestnosti.

Kontrolou bolo preukázané, že maximálna cena nájmu nebola prekročená a stanovený nájom bol v súlade s uvedeným opatrením o regulácii cien.

Podľa § 2 zákona o finančnej kontrole sa finančnou kontrolou rozumie súhrn činností zabezpečujúcich overovanie hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelnosti finančných operácií alebo ich častí pred

ich uskutočnením, v ich priebehu a až do ich konečného vysporiadania, zúčtovania, dosiahnutia a udržania výsledkov a cieľov finančných operácií alebo ich častí.

Cieľom finančnej kontroly podľa § 6 ods. 3 zákona o finančnej kontrole je okrem iného zabezpečiť najmä:

- dodržiavanie hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelnosti pri hospodárení s verejnými financiami a realizácii finančnej operácie alebo jej časti,
- dodržiavanie vnútorných predpisov,
- dodržiavanie uzatvorených zmlúv,
- overovanie ďalších skutočností súvisiacich s finančnou operáciou alebo jej časťou a finančným riadením.

Kontrolovaný subjekt bol povinný podľa § 6 ods. 4 zákona o finančnej kontrole overiť, v súlade s cieľmi podľa odseku 3 a podľa povahy každej finančnej operácie alebo jej časti, okrem iných jej súlad s:

- uzatvorenými zmluvami,
- vnútornými predpismi.

Na základe preverenia dokladov predložených ku kontrole je možné konštatovať, že výkon finančnej kontroly bol zo strany kontrolovaného subjektu realizovaný formálne a to tým, že:

- kontrolovaný subjekt nezverejňoval všetky zmluvy v zmysle § 5a zákona o slobode informácií, čím neoveril súlad finančnej operácie s osobitnými predpismi (zákon o slobode informácií),
- kontrolovaný subjekt poskytoval nájom služobného bytu a prijímal úhrady súvisiace s nájomom počas celého roka 2024, napriek neexistencii zmluvne uzatvoreného nájomného vzťahu (nájomná zmluva uzatvorená dňa 31. 8. 2024). Týmto nebol zo strany kontrolovaného subjektu overený súlad finančnej operácie s uzatvorenými zmluvami;
- výkon základnej finančnej kontroly pri overovaní príjmu za prenájom školského bytu na základe vystavenej faktúry OF 2024/3 bol zo strany kontrolovaného subjektu formálny a to tým, že kontrolovaný subjekt preukázateľne vykonal základnú finančnú kontrolu 10. 1. 2024 napriek skutočnosti, že k vystaveniu samotnej faktúry zo strany kontrolovaného subjektu došlo 21. 1. 2024.

Kontrolné zistenie 2

Kontrolovaný subjekt tým, že vykonával finančnú kontrolu formálne, postupoval v rozpore s § 6 ods. 4 zákona o finančnej kontrole.

Vzhľadom k tomu, že kontrolou boli zistené nedostatky bol z vykonanej čiastkovej kontroly vyhotovený v súlade s § 22 ods. 1 zákona o finančnej kontrole a audite dňa 20. 5. 2025 návrh čiastkovej správy z kontroly č. 3/2025 - 3. Kontrolovaný subjekt bol poučený o možnosti podania námietok k zisteným nedostatkom a k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení do 30. 5. 2025, zároveň bola určená lehota na splnenie prijatých opatrení do 30. 6. 2025. Kontrolovaný subjekt v stanovenej lehote nepodal námietky. Následne dňa 2. 6. 2025 bola vypracovaná čiastková správa z kontroly č. 3/2025 – 3 a jej odoslaním kontrolovanému subjektu dňa 3. 6. 2025 bola čiastková kontrola ukončená.

IV. Základná škola, Pieninská 27, Banská Bystrica

Kontrola bola vykonaná na základe dokladov a dokumentov predložených kontrolovaným subjektom. Išlo predovšetkým o nasledovné podklady:

- Zmluva o nájme služobného bytu zo dňa 29. 12. 2017,
- Dodatok č. 1 k nájomnej zmluve zo dňa 4. 1. 2019,
- Dodatok č. 2 k nájomnej zmluve zo dňa 3. 1. 2020,
- Dodatok č. 3 k nájomnej zmluve zo dňa 4. 1. 2021,
- Dodatok č. 4 k nájomnej zmluve zo dňa 3. 1. 2022,
- Dodatok č. 5 k nájomnej zmluve zo dňa 2. 1. 2023,
- Dodatok č. 6 k nájomnej zmluve zo dňa 2. 1. 2024,
- Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu zo dňa 1. 3. 1996,
- Pracovná zmluva č. 1441/94 zo dňa 10. 8. 1994,
- Dohoda o zmene pracovnej zmluvy č. 925/95 zo dňa 29. 6. 1995,
- Dodatok č. 2 k pracovnej zmluve zo dňa 20. 12. 1996,
- účtovné doklady preukazujúce úhradu nájomného za rok 2024,
- Smernica pre výkon finančnej kontroly 1/2023, účinná od 1. 5. 2023,
- doklady preukazujúce výkon základnej finančnej kontroly.

Kontrolovaný subjekt sídli v budove, ktorá je vedená na liste vlastníctva č. 2732 v katastrálnom území Sásová. Stavba s. č. 6774 je vedená ako budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum – Základná škola a takto je aj využívaná.

Kontrolovaný subjekt mal v kontrolovanom období prenajatý trojizbový služobný byt, na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 29. 12. 2017, ktorou prenechalo nájomcovi do užívania služobný byt a to na dobu neurčitú, t. j. na prechodné obdobie počas výkonu práce školníka na základnej škole. Dňa 2. 1. 2024 bol uzatvorený Dodatok č. 6 k Nájomnej zmluve, ktorý upravoval dobu nájmu na rok 2024 ako aj výšku úhrad za užívanie bytu a úhrad za služby spojené s užívaním bytu.

Vykonanou kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt v postavení povinnej osoby podľa zákona o slobode informácií bol a je povinný s účinnosťou od 1. 1. 2011 nájomnú zmluvu a jej prípadné dodatky zverejniť spôsobom tak, ako je to vyššie uvedené.

Celkový prehľad o zverejnení resp. nezverejnení nájomnej zmluvy a jej jednotlivých dodatkov uzavretých kontrolovaným subjektom je uvedený v prehľadnej tabuľke.

Tabuľka: Prehľad o zverejnení nájomných zmlúv

Zmluva	Zo dňa	Povinnosť zverejniť na webe kontrolovaného subjektu	Povinnosť zverejnenia v CRZ	Zverejnenie
Zmluva o nájme služobného bytu zo dňa 29. 12. 2017,	29. 12. 2017	áno	-	nie
Dodatok č. 1 k nájomnej zmluve	04. 01. 2019	áno		nie

Dodatok č. 2 k nájomnej zmluve	03. 01. 2020	áno	-	nie
Dodatok č. 3 k nájomnej zmluve	04. 01. 2021	áno	-	nie
Dodatok č. 4 k nájomnej zmluve	03. 01. 2022	áno	-	nie
Dodatok č. 5 k nájomnej zmluve	02. 01. 2023	-	áno	nie
Dodatok č. 6 k nájomnej zmluve	02. 01. 2024	-	áno	áno v CRZ 17. 01. 2024

Na základe vyššie uvedených skutočností je preukázané, že kontrolovaný subjekt nezabezpečil v plnom rozsahu riadne zverejnenie uzavretej nájomnej zmluvy a jej dodatkov, keďže napriek povinnosti zverejňovania nezverejnil v tabuľke zvýraznenú zmluvu, resp. k nej prislúchajúce dodatky v zmysle platnej legislatívy.

Kontrolné zistenie 1

Kontrolovaný subjekt tým, že bezodkladne nezverejnil povinne zverejňovanú zmluvu, nepostupoval v súlade s § 5a zákona o slobode informácií.

Kontrolou bolo preukázané, že nájomník mal uzatvorenú pracovnú zmluvu, zo dňa 10. 8. 1994 a to na dobu určitú od 11. 8. 1994 do 31. 7. 1995, s výkonom práce na pracovnej pozícii školník – údržbár, ktorá bola Dohodou o zmene pracovnej zmluvy zo dňa 29. 6. 1995 zmenená na dobu neurčitú.

Kontrolou bolo preukázané, že stanovené nájomné a úhrady za plnenie spojené s užívaním bytu boli zo strany nájomcu v kontrolovanom období uhradené, čo bolo preukázané na základe účtovného denníka. V súvislosti s uzatvorenou nájomnou zmluvou bola pri určovaní výšky nájomného uplatňovaná tzv. regulácia ceny nájmu bytu, ktorá bola aplikovaná podľa v tom čase účinného Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky o regulácii cien nájomných bytov, vydaného podľa § 11 ods. 1 a § 20 ods. 1 a 2 Zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

Samotná regulácia ceny nájmu bytu podľa Opatrenia o regulácii cien nájomných bytov sa uplatňuje v prípade, ak je prenajímateľom štát, vyšší územný celok, obec alebo právnická osoba nimi zriadená. Vyššie uvedené opatrenia ustanovuje maximálne ceny nájmu bytu za mesiac, a to podľa kategórie bytu s ohľadom na obytné a vedľajšie miestnosti.

Kontrolou bolo preukázané, že maximálna cena nájmu nebola prekročená a stanovený nájom bol v súlade uvedeným opatrením o regulácii cien.

Podľa § 2 zákona o finančnej kontrole sa finančnou kontrolou rozumie súhrn činností zabezpečujúcich overovanie hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelnosti finančných operácií alebo ich častí pred ich uskutočnením, v ich priebehu a až do ich konečného vysporiadania, zúčtovania, dosiahnutia a udržiavania výsledkov a cieľov finančných operácií alebo ich častí.

Cieľom finančnej kontroly podľa § 6 ods. 3 zákona o finančnej kontrole je okrem iného zabezpečiť najmä:

- dodržiavanie hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelnosti pri hospodárení s verejnými

- financiami a realizácii finančnej operácie alebo jej časti,
- dodržiavanie vnútorných predpisov,
 - dodržiavanie uzatvorených zmlúv,
 - overovanie ďalších skutočností súvisiacich s finančnou operáciou alebo jej časťou a finančným riadením.

Kontrolovaný subjekt bol povinný podľa § 6 ods. 4 zákona o finančnej kontrole overiť, v súlade s cieľmi podľa odseku 3 a podľa povahy každej finančnej operácie alebo jej časti, okrem iných jej súlad s:

- uzatvorenými zmluvami,
- vnútornými predpismi.

Na základe preverenia dokladov poskytnutých ku kontrole je možné konštatovať, že výkon finančnej kontroly bol zo strany kontrolovaného subjektu realizovaný formálne a to tým, že:

- kontrolovaný subjekt nezverejňoval na svojom webovom sídle všetky zmluvy v zmysle § 5a zákona o slobode informácií, čím neoveril súlad finančnej operácie s osobitnými predpismi (zákon o slobode informácií).

Kontrolné zistenie 2

Kontrolovaný subjekt tým, že vykonával finančnú kontrolu formálne, postupoval v rozpore s § 6 ods. 4 zákona o finančnej kontrole.

Vzhľadom k tomu, že kontrolou boli zistené nedostatky bol z vykonanej čiastkovej kontroly vyhotovený v súlade s § 22 ods. 1 zákona o finančnej kontrole a audite dňa 21. 5. 2025 návrh čiastkovej správy z kontroly č. 3/2025 - 4. Kontrolovaný subjekt bol poučený o možnosti podať námietky k zisteným nedostatkom a k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení do 2. 6. 2025, zároveň bola určená lehota na splnenie prijatých opatrení do 30. 6. 2025. Kontrolovaný subjekt v stanovenej lehote nepodal námietky. Následne dňa 2. 6. 2025 bola vypracovaná čiastková správa z kontroly č. 3/2025 – 4 a jej odoslaním kontrolovanému subjektu dňa 3. 6. 2025 bola čiastková kontrola ukončená.

V. Základná škola Slovenského národného povstania, Trieda SNP 20, Banská Bystrica

Kontrola bola vykonaná na základe dokladov a dokumentov predložených kontrolovaným subjektom. Išlo predovšetkým o nasledovné podklady:

- Zmluva o nájme bytu č. 013/2012/a zo dňa 29. 6. 2012,
- Dodatok č. 1 k Zmluve o nájme bytu č. 013/2012/a zo dňa 29. 6. 2021,
- Dodatok č. 2 k Zmluve o nájme bytu č. 013/2012/a zo dňa 18. 12. 2017,
- Dodatok č. 3 k Zmluve o nájme bytu č. 013/2012/a zo dňa 3. 12. 2018,
- Dodatok č. 4 k Zmluve o nájme bytu č. 013/2012/a zo dňa 9. 12. 2019,
- Dodatok č. 5 k Zmluve o nájme bytu č. 013/2012/a zo dňa 9. 12. 2020,
- Dodatok č. 6 k Zmluve o nájme bytu č. 013/2012/a zo dňa 20. 12. 2021,
- Dodatok č. 7 k Zmluve o nájme bytu č. 013/2012/a zo dňa 20. 12. 2022,
- Dodatok č. 8 k Zmluve o nájme bytu č. 013/2012/a zo dňa 1. 1. 2024,

- Zmluva o prenájme bytu 13/2017 zo dňa 1. 10. 2017,
- Dodatkom č. 1 k Zmluve o prenájme bytu 13/2017 zo dňa 29. 6. 2018,
- Dodatkom č. 2 k Zmluve o prenájme bytu 13/2017 zo dňa 30. 6. 2019,
- Dodatkom č. 3 k Zmluve o prenájme bytu 13/2017 zo dňa 7. 8. 2020,
- Dodatkom č. 4 k Zmluve o prenájme bytu 13/2017 zo dňa 31. 8. 2021,
- Dodatkom č. 5 k Zmluve o prenájme bytu 13/2017 zo dňa 31. 8. 2022,
- Dodatkom č. 6 k Zmluve o prenájme bytu 13/2017 zo dňa 20. 12. 2022,
- Dodatkom č. 7 k Zmluve o prenájme bytu 13/2017 zo dňa 1. 1. 2024,
- Pracovná zmluva č. 31/2009 zo dňa 31. 11. 2009,
- Pracovná zmluva na kratší pracovný čas č. 12/2010 zo dňa 31. 3. 2010,
- Pracovná zmluva na kratší pracovný čas č. 32/2004 zo dňa 31. 11. 2009,
- Pracovná zmluva č. 13/2010 zo dňa 31. 3. 2010,
- Dohoda o zmene pracovných podmienok zo dňa 26. 3. 2010,
- Pracovná zmluva č. 4/2011 zo dňa 21. 3. 2011,
- Dohoda o zmene pracovných podmienok zo dňa 17. 5. 2011,
- Dohoda o zmene pracovných podmienok zo dňa 6. 6. 2012,
- Dohoda o zmene pracovnej zmluvy č. 5/2012 zo dňa 19. 6. 2012,
- Dohoda o zmene pracovných podmienok zo dňa 23. 6. 2016,
- Dohoda o zmene pracovných podmienok zo dňa 24. 6. 2016,
- Pracovná zmluva na kratší pracovný čas č. 6/2019 zo dňa 2. 7. 2019,
- Dohoda o zmene pracovnej zmluvy č. 5/2019 zo dňa 2. 7. 2019,
- Dohoda o zmene pracovnej zmluvy č. 29/2020 zo dňa 31. 8. 2020,
- Dohoda o zmene pracovnej zmluvy č. 36/8/2021 zo dňa 31. 8. 2021,
- účtovné doklady preukazujúce úhradu nájomného za rok 2024,
- Interná smernica č. 1 podľa zákona č. 357/2015 o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov účinná od 20. 5. 2016 v znení Dodatku č. 1 účinného od 1. 5. 2020,
- doklady preukazujúce výkon základnej finančnej kontroly.

Kontrolovaný subjekt sídli v budove, ktorá je vedená na liste vlastníctva č. 7705 v katastrálnom území Banská Bystrica. Stavba s. č. 535 je vedená ako budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum – Základná škola a takto je aj využívaná. Budova bola kontrolovanému subjektu odovzdaná delimitačným protokolom zo dňa 28. 6. 2002. Podľa evidenčnej karty školskej budovy sa v budove školy nachádzajú dva dvojizbové byty.

Kontrola prenájmu bytovej jednotky prenajatej na základe Zmluvy o nájme bytu č. 013/2012/a

Kontrolovaný subjekt mal v kontrolovanom období uzatvorenú Zmluvu o nájme bytu č. 013/2012/a, ktorou prenechal nájomcovi na užívanie bytové priestory školského služobného bytu na dobu určitú od 1. 7. 2012 do 31. 12. 2016. Predmetná zmluva bola v kontrolovanom období upravená Dodatkom č. 8 zo dňa 1. 1. 2024. Nájomca bol preukázateľne zamestnancom kontrolovaného subjektu a to na základe pracovnej zmluvy uzatvorenej dňa 31. 3. 2010 na dobu neurčitú s dohodnutým druhom práce oprava a údržba elektrického a strojového zariadenia školy, školského zariadenia ako aj vedenia skladu pomocného materiálu v pracovnej. Zároveň mal zamestnanec uzatvorenú pracovnú zmluvu zo dňa 31. 3. 2010 na kratší pracovný čas na dobu neurčitú s dohodnutým druhom práce obsluha teplovodného alebo horúcovodného kotla systému ÚK.

Kontrola prenájmu bytovej jednotky prenajatej na základe Zmluvy o prenájmu bytu 13/2017 zo dňa 1. 10. 2017

Kontrolovaný subjekt uzatvoril Zmluvu o prenájmu bytu 13/2017 zo dňa 1. 10. 2017, ktorou prenechal nájomcovi do užívania bytové priestory bytu na dobu určitú do 30. 6. 2018. Predmetná zmluva bola v kontrolovanom období upravená Dodatkom č. 7 zo dňa 1. 1. 2024.

Nájomca bol preukázateľne zamestnancom kontrolovaného subjektu a to na základe pracovnej zmluvy uzatvorenej dňa 21. 3. 2011 na dobu určitú do 31. 7. 2011 s dohodnutým druhom práce učiteľ druhého stupňa základnej školy. Doba pracovnej zmluvy bola predĺžená Dohodou o zmene pracovných podmienok zo dňa 6. 6. 2012 a to na dobu neurčitú.

Vykonanou kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt v postavení povinnej osoby podľa zákona o slobode informácií bol a je povinný s účinnosťou od 1. 1. 2011 nájomnú zmluvu a jej prípadné dodatky zverejniť spôsobom tak, ako je to vyššie uvedené.

Celkový prehľad o zverejnení resp. nezverejnení nájomnej zmluvy a jej jednotlivých dodatkov uzavretých kontrolovaným subjektom je uvedený v prehľadnej tabuľke.

Tabuľka: Prehľad zverejnených nájomných zmlúv

Zmluva	Zo dňa	Povinnosť zverejniť na webe kontrolovaného subjektu	Povinnosť zverejnenia v CRZ	Zverejnenie
Zmluva o nájme bytu č. 013/2012/a	29. 06. 2012	áno	-	nie
Dodatok č. 1 k Zmluve o nájme bytu č. 013/2012/a	29. 06. 2021	áno	-	nie
Dodatok č. 2 k Zmluve o nájme bytu č. 013/2012/a	18. 12. 2017	áno	-	nie
Dodatok č. 3 k Zmluve o nájme bytu č. 013/2012/a	03. 12. 2018	áno	-	nie
Dodatok č. 4 k Zmluve o nájme bytu č. 013/2012/a	09. 12. 2019	áno	-	nie
Dodatok č. 5 k Zmluve o nájme bytu č. 013/2012/a	09. 12. 2020	áno	-	nie
Dodatok č. 6 k Zmluve o nájme bytu č. 013/2012/a	20. 12. 2021	áno	-	nie
Dodatok č. 7 k Zmluve o nájme bytu č. 013/2012/a	20. 12. 2022	-	áno	nie
Dodatok č. 8 k Zmluve o nájme bytu č. 013/2012/a	01. 01. 2024	-	áno	áno na webovom sídle a v CRZ dňa 18. 6. 2024

Zmluva o prenájme bytu 13/2017	01. 10. 2017	áno	-	nie
Dodatok č. 1 k Zmluve o prenájme bytu 13/2017	29. 06. 2018	áno	-	nie
Dodatok č. 2 k Zmluve o prenájme bytu 13/2017	30. 06. 2019	áno	-	nie
Dodatok č. 3 k Zmluve o prenájme bytu 13/2017	07. 08. 2020	áno	-	nie
Dodatok č. 4 k Zmluve o prenájme bytu 13/2017	31. 08. 2021	-	áno	nie
Dodatok č. 5 k Zmluve o prenájme bytu 13/2017	31. 08. 2022	-	áno	áno na webom sídle
Dodatok č. 6 k Zmluve o prenájme bytu 13/2017	20. 12. 2022	-	áno	nie
Dodatok č. 7 k Zmluve o prenájme bytu 13/2017	01. 01. 2024	-	áno	áno na webovom sídle a v CRZ dňa 18. 6. 2024

Na základe vyššie uvedených skutočností je preukázané, že kontrolovaný subjekt nezabezpečil v plnom rozsahu riadne zverejnenie uzavretej nájomnej zmluvy a jej dodatkov, keďže napriek povinnosti zverejňovania nezverejnil v tabuľke zvýraznené zmluvy, resp. k nim prislúchajúce dodatky v zmysle platnej legislatívy.

Kontrolné zistenie 1

Kontrolovaný subjekt tým, že bezodkladne nezverejnil povinne zverejňovanú zmluvu, nepostupoval v súlade s § 5a zákona o slobode informácií.

V súvislosti s uzatvorenou nájomnou zmluvou bola pri určovaní výšky nájomného uplatňovaná tzv. regulácia ceny nájmu bytu, ktorá bola aplikovaná v tom čase účinného Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky o regulácii cien nájomných bytov, vydaného podľa § 11 ods. 1 a § 20 ods. 1 a 2 Zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

Samotná regulácia ceny nájmu bytu podľa Opatrenia o regulácii cien nájomných bytov sa uplatňuje v prípade, ak je prenajímateľom štát, vyšší územný celok, obec alebo právnická osoba nimi zriadená. Vyššie uvedené opatrenia ustanovuje maximálne ceny nájmu bytu za mesiac, a to podľa kategórie bytu s ohľadom na obytné a vedľajšie miestnosti.

Kontrolou bolo preukázané, že maximálna cena nájmu nebola prekročená a stanovený nájom bol v súlade uvedeným opatrením o regulácii cien.

Podľa § 2 zákona o finančnej kontrole sa finančnou kontrolou rozumie súhrn činností zabezpečujúcich overovanie hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelnosti finančných operácií alebo ich častí pred ich uskutočnením, v ich priebehu a až do ich konečného vysporiadania, zúčtovania, dosiahnutia a udržania výsledkov a cieľov finančných operácií alebo ich častí.

Cieľom finančnej kontroly podľa § 6 ods. 3 zákona o finančnej kontrole je okrem iného zabezpečiť najmä:

- dodržiavanie osobitných predpisov.

Kontrolovaný subjekt bol povinný podľa § 6 ods. 4 zákona o finančnej kontrole overiť, v súlade s cieľmi podľa odseku 3 a podľa povahy každej finančnej operácie alebo jej časti, okrem iných jej súlad s:

- uzatvorenými zmluvami,
- osobitnými predpismi (Zákon o slobode informácií) a pod.

Na základe preverenia dokladov predložených ku kontrole je možné konštatovať, že výkon finančnej kontroly bol zo strany kontrolovaného subjektu realizovaný formálne a to tým, že:

- kontrolovaný subjekt nezverejňoval na svojom webovom sídle všetky zmluvy v zmysle § 5a zákona o slobode informácií, čím neoveril súlad finančnej operácie s osobitnými predpismi (zákon o slobode informácií),
- kontrolovaný subjekt vykonal základnú finančnú kontrolu k Dodatku č. 7 k Zmluve o nájme bytu 13/2017 a k Dodatku č. 8 k Zmluve o nájme bytu č. 013/2012/a v deň štátneho sviatku, t. j. v deň pracovného pokoja dňa 1. 1. 2024.

Kontrolné zistenie 2

Kontrolovaný subjekt tým, že vykonával finančnú kontrolu formálne, postupoval v rozpore s § 6 ods. 4 zákona o finančnej kontrole.

Vzhľadom k tomu, že kontrolou boli zistené nedostatky bol z vykonanej čiastkovej kontroly vyhotovený v súlade s § 22 ods. 1 zákona o finančnej kontrole a audite dňa 21. 5. 2025 návrh čiastkovej správy z kontroly č. 3/2025 - 5. Kontrolovaný subjekt bol poučený o možnosti podania námietok k zisteným nedostatkom a k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení do 2. 6. 2025, zároveň bola určená lehota na splnenie prijatých opatrení do 30. 6. 2025. Kontrolovaný subjekt v stanovenej lehote nepodal námietky. Následne dňa 2. 6. 2025 bola vypracovaná čiastková správa z kontroly č. 3/2025 – 5 a jej odoslaním kontrolovanému subjektu dňa 3. 6. 2025 bola čiastková kontrola ukončená.

VI. Základná škola, Moskovská 2, Banská Bystrica

Kontrola bola vykonaná na základe dokladov a dokumentov predložených kontrolovaným subjektom. Išlo predovšetkým o nasledovné podklady:

- Zápis o dohode odovzdania a prevzatí bytu zo dňa 4. 7. 1988,
- Zmluva o nájme č. 4/2024/GZ4 zo dňa 30. 8. 2024,
- Zmluva o nájme č. 5/2024/GZ4 zo dňa 30. 8. 2024,
- Zmluva o nájme č. 6/2024/GZ4 zo dňa 1. 9. 2024,
- Pracovná zmluva č. 3325/88 zo dňa 29. 4. 1988,
- Pracovná zmluva č. ZŠ-Mos-424/2024 zo dňa 30. 4. 2024,
- Dohoda o zmene pracovných podmienok (Dodatok č. 1.) k pracovnej zmluve č. ZŠ – Mos-424/2024 zo dňa 6. 6. 2024,

- Pracovná zmluva č. ZŠ-Mos-742/2024/1130070 zo dňa 24. 6. 2024,
- účtovné doklady preukazujúce úhradu nájomného za rok 2024,
- Smernica pre výkon finančnej kontroly č. 4/2016, účinná od 1. 1. 2016, v zmysle neskorších dodatkov,
- doklady preukazujúce výkon základnej finančnej kontroly.

Kontrolovaný subjekt sídli v budove, ktorá je vedená na liste vlastníctva č. 6929 v katastrálnom území Radvaň. Stavba s. č. 2332 je vedená ako budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum – Základná škola a takto je aj využívaná. Budova bola kontrolovanému subjektu odovzdaná delimitačným protokolom zo dňa 28. 6. 2002. Podľa evidenčnej karty školskej budovy sa v budove školy nachádza trojizbový byt.

Kontrolovaný subjekt mal v kontrolovanom období prenajatý uvedený byt na základe Zápisu o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 4. 7. 1988, ktorým na základe rozhodnutia o pridelení bytu MsNV – odbor školstva a kultúry v Banskej Bystrici bol služobný byt pridelený na užívanie zamestnancovi školy. Nájomca bol preukázateľne zamestnancom kontrolovaného subjektu a to na základe pracovnej zmluvy uzatvorenej dňa 29. 4. 1988 v pracovnej pozícii školníka. Vykonanou kontrolou bolo zistené, že nájomcom bol predmetný služobný byt odovzdaný z dôvodu skončenia pracovného pomeru dňa 1. 7. 2024.

Na základe dokladov predložených ku kontrole je zrejmé, že kontrolovaný subjekt v súvislosti s vyššie uvedeným služobným bytom uzatvoril tri nájomné zmluvy o jeho paralelnom užívaní.

1.Zmluva o nájme č. 4/2024/GZ4 zo dňa 30. 8. 2024 bola uzatvorená na dobu určitú od 1. 9. 2024 do 31. 8. 2025, predmetom nájmu bolo užívanie služobného bytu.

Kontrolou bolo preukázané, že nájomník mal uzatvorenú pracovnú zmluvu, zo dňa 30. 4. 2024, s výkonom práce pedagogický asistent - výchovno-vzdelávacia činnosti vykonávaná pedagogickým zamestnancom, ktorým je pedagogický asistent. Pracovný pomer bol dohodnutý na dobu určitú od 1. 5. 2024 do 31. 8. 2024, tento bol predĺžený na základe uzatvorenej Dohody o zmene pracovných podmienok (Dodatok č. 1.) k pracovnej zmluve č. ZŠ – Mos-424/2024 uzatvorenej dňa 6. 6. 2024, ktorou sa menila pracovná pozícia zamestnanca, ako aj doba trvania pracovného pomeru do 31. 8. 2025.

2.Súčasne bola uzatvorená Zmluva o nájme č. 5/2024/GZ4 zo dňa 30. 8. 2024 na dobu určitú od 1. 9. 2024 do 31. 8. 2025, predmetom nájmu bolo užívanie služobného bytu.

Kontrolou bolo preukázané, že nájomník mal uzatvorenú pracovnú zmluvu, zo dňa 24. 6. 2024, s výkonom práce učiteľ základnej školy druhého stupňa - výchovno-vzdelávacia činnosti vykonávaná pedagogickým zamestnancom, ktorým je učiteľ základnej školy – predmet matematika, hudobné umenie. Pracovný pomer bol dohodnutý na dobu určitú od 1. 9. 2024 do 31. 8. 2025.

3.Následne bola dňa 30. 8. 2024 uzatvorená Zmluva o nájme č. 6/2024/GZ4 na dobu určitú od 1. 9. 2024 do 31. 8. 2025, predmetom nájmu bolo užívanie služobného bytu.

Kontrolou bolo preukázané, že nájomca v kontrolovanom období nebol zamestnancom kontrolovaného subjektu, resp. ku kontrole nebola preukázaná pracovná zmluva.

Podľa zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, v zmysle § 1 sa služobným bytom rozumie byt, ktorého nájomca vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný.

Na základe predložených dokladov je možné konštatovať, že kontrolovaný subjekt, tým, že uzatvoril zmluvu o nájme č. 6/2024/GZ4 zo dňa 30. 8. 2024 s predmetom nájmu na užívanie služobného bytu s nájomcom, ktorý nebol zamestnancom kontrolovaného subjektu nezosúladil nájomnú zmluvu so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Kontrolné zistenie 1

Kontrolovaný subjekt tým, že na základe ním uzatvorenej nájomnej zmluvy umožnil užívanie služobného bytu nájomcom, ktorý nevykonával prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, t. j. nájomca služobného bytu nebol v žiadnom pracovne právnom vzťahu, postupoval v rozpore s ustanovením § 1 ods. 4 Zákona č. 189/1992 Zb. a zároveň v rozpore s ustanovením § 9 VZN o bytovom fonde.

Kontrolovaný subjekt bol podľa § 2 ods. 1 zákona o slobode informácií, ako právnická osoba v oblasti verejnej správy povinnou osobou, t. j. povinnou podľa tohto zákona sprístupňovať informácie.

Vykonanou kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt v postavení povinnej osoby podľa zákona o slobode informácií bol a je povinný s účinnosťou od 1. 1. 2011 nájomnú zmluvu a jej prípadné dodatky zverejniť spôsobom tak, ako je to vyššie uvedené.

Celkový prehľad o zverejnení resp. nezverejnení nájomnej zmluvy a jej jednotlivých dodatkov uzavretých kontrolovaným subjektom je uvedený v prehľadnej tabuľke.

Tabuľka: Prehľad zverejnených nájomných zmlúv

Zmluva	Zo dňa	Povinnosť zverejniť na webe kontrolovaného subjektu	Povinnosť zverejnenia v CRZ	Zverejnenie
Zápis o dohode odovzdání a prevzatí bytu zo dňa 4. 7. 1988	04. 07. 1988	-	-	-
Zmluva o nájme č. 4/2024/GZ4	30. 08. 2024	-	áno	áno
Zmluvu o nájme č. 5/2024/GZ4	30. 08. 2024	-	áno	áno
Zmluvu o nájme č. 6/2024/GZ4	01. 09. 2024	-	áno	áno

Na základe vyššie uvedených skutočností je preukázané, že kontrolovaný subjekt zabezpečil v plnom rozsahu riadne zverejnenie uzavretých Zmlúv o nájme. Kontrolovaný subjekt preukázal zverejnenie

uvedených zmlúv prostredníctvom prihlásenia sa do systému CRZ, vzhľadom na skutočnosť, že verejne prístupné vyhľadávanie v systéme ich zverejnenie nezobrazovalo.

V súvislosti s uzatvorenou nájomnou zmluvou bola pri určovaní výšky nájomného uplatňovaná tzv. regulácia ceny nájmu bytu, ktorá bola aplikovaná v tom čase účinného Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky o regulácii cien nájomných bytov, vydaného podľa § 11 ods. 1 a § 20 ods. 1 a 2 Zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

Samotná regulácia ceny nájmu bytu podľa Opatrenia o regulácii cien nájomných bytov sa uplatňuje v prípade, ak je prenajímateľom štát, vyšší územný celok, obec alebo právnická osoba nimi zriadená. Vyššie uvedené opatrenia ustanovuje maximálne ceny nájmu bytu za mesiac, a to podľa kategórie bytu s ohľadom na obytné a vedľajšie miestnosti.

Kontrolou bolo preukázané, že maximálna cena nájmu nebola prekročená a stanovený nájom bol v súlade uvedeným opatrením o regulácii cien.

Podľa § 2 zákona o finančnej kontrole sa finančnou kontrolou rozumie súhrn činností zabezpečujúcich overovanie hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelnosti finančných operácií alebo ich častí pred ich uskutočnením, v ich priebehu a až do ich konečného vysporiadania, zúčtovania, dosiahnutia a udržania výsledkov a cieľov finančných operácií alebo ich častí.

Cieľom finančnej kontroly podľa § 6 ods. 3 zákona o finančnej kontrole je okrem iného zabezpečiť najmä:

- dodržiavanie hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelnosti pri hospodárení s verejnými financiami a realizácii finančnej operácie alebo jej časti,
- dodržiavanie vnútorných predpisov,
- dodržiavanie uzatvorených zmlúv,
- overovanie ďalších skutočností súvisiacich s finančnou operáciou alebo jej časťou a finančným riadením.

Kontrolovaný subjekt bol povinný podľa § 6 ods. 4 zákona o finančnej kontrole overiť, v súlade s cieľmi podľa odseku 3 a podľa povahy každej finančnej operácie alebo jej časti, okrem iných jej súlad s:

- uzatvorenými zmluvami,
- vnútornými predpismi.

Na základe preverenia dokladov predložených ku kontrole je možné konštatovať, že výkon finančnej kontroly bol zo strany kontrolovaného subjektu realizovaný formálne a to tým, že:

- kontrolovaný subjekt poskytoval nájom služobného bytu napriek neexistencii pracovného pomeru, na ktorý bol samotný prenájom viazaný, resp. uzatvoril nájomnú zmluvu na obdobie presahujúce dohodnutý pracovný pomer.

Kontrolné zistenie 2

Kontrolovaný subjekt tým, že vykonával finančnú kontrolu formálne, postupoval v rozpore s § 6 ods. 4 zákona o finančnej kontrole.

Vzhľadom k tomu, že kontrolou boli zistené nedostatky bol z vykonanej čiastkovej kontroly vyhotovený v súlade s § 22 ods. 1 zákona o finančnej kontrole a audite dňa 14. 5. 2025 návrh čiastkovej správy z kontroly č. 3/2025 - 6. Kontrolovaný subjekt bol poučený o možnosti podania námietok k zisteným nedostatkom a k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení do 26. 5. 2025, zároveň bola určená lehota na splnenie prijatých opatrení do 30. 6. 2025. Kontrolovaný subjekt v stanovenej lehote podal vyjadrenie ku kontrolným zisteniam, na základe ktorého boli jednotlivé námietky preverené, pričom oprávnené a akceptované námietky boli zapracované do čiastkovej správy z kontroly. Kontrolovaný subjekt bol o tejto skutočnosti informovaný listom č. 123169/2025 zo dňa 4. 6. 2025. Následne bola dňa 4. 6. 2025 vypracovaná čiastková správa z kontroly č. 3/2025 – 6 a jej odoslaním kontrolovanému subjektu dňa 4. 6. 2025 bola čiastková kontrola ukončená.

VII. Základná škola s materskou školou, Radvanská 1, Banská Bystrica

Kontrola bola vykonaná na základe dokladov a dokumentov predložených kontrolovaným subjektom. Išlo predovšetkým o nasledovné podklady:

- Nájomná zmluva zo dňa 30. 11. 2007,
- Dodatok č. 1 k nájomnej zmluve zo dňa 30. 11. 2007,
- Evidenčný list pre výpočet úhrad za užívanie bytu zo dňa 30. 12. 2007,
- Evidenčný list pre výpočet úhrad za užívanie bytu zo dňa 30. 12. 2017,
- Pracovná zmluva č. 7166/83 zo dňa 22. 8. 1983,
- Pracovná zmluva v pracovnom pomere na kratší pracovný čas č. 35./2021 zo dňa 22. 6. 2021,
- Pracovná zmluva č. 28./2023 zo dňa 29. 5. 2023,
- Pracovná zmluva č. /24./2024 zo dňa 27. 5. 2024,
- Dohoda o zmene pracovnej zmluvy č. 2222/84 zo dňa 17. 5. 1984,
- Dohoda o zmene pracovnej zmluvy č. 25/05 zo dňa 1. 9. 2005,
- Dohoda o zmene pracovnej zmluvy č. 23/06 zo dňa 1. 9. 2006,
- Dohoda o zmene pracovnej zmluvy č. 17./2022 zo dňa 23. 5. 2022,
- Dohoda o zmene pracovnej zmluvy č. 43./2022 zo dňa 24. 8. 2022,
- Dohoda o zmene pracovnej zmluvy v pracovnom pomere na kratší pracovný čas č. 23./2019 zo dňa 1. 9. 2019,
- Dohoda o zmene pracovnej zmluvy v pracovnom pomere na kratší pracovný čas č. 32./2020 zo dňa 17. 6. 2020,
- účtovné doklady preukazujúce úhradu nájomného za rok 2024,
- Interná smernica č. 2/2022 Smernica pre výkon finančnej kontroly účinná od 1. 3. 2022,
- doklady preukazujúce výkon základnej finančnej kontroly.

Kontrolovaný subjekt sídli v budove, ktorá je vedená na liste vlastníctva č. 6986 v katastrálnom území Radvaň. Stavba s. č. 2336 je vedená ako budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum – Základná škola s materskou školou a takto je aj využívaná. Budova bola kontrolovanému subjektu odovzdaná delimitačným protokolom zo dňa 30. 6. 2002.

Podľa evidenčnej karty školskej budovy sa v budove školy nachádzajú celkom tri bytové jednotky a to:

- jednoizbový,

- dvojizbový a
- trojizbový.

Kontrolovaný subjekt mal v kontrolovanom období prenajatý jeden z uvedených bytov a to dvojizbový byt na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 30. 11. 2007, ktorou prenechal nájomcovi do užívania služobný školský byt a to na dobu neurčitú, t. j. na prechodné obdobie počas trvania pracovného pomeru na ZŠ a to od 1. 12. 2007. Dňa 30. 12. 2017 bol uzatvorený dodatok č. 1 k nájomnej zmluve, ktorý upravil výpočet úhrady za užívanie bytu a to od 1. 1. 2018.

Vykonanou kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt v postavení povinnej osoby podľa zákona o slobode informácií bol a je povinný s účinnosťou od 1. 1. 2011 nájomnú zmluvu a jej prípadné dodatky zverejniť spôsobom tak, ako je to vyššie uvedené.

Celkový prehľad o zverejnení resp. nezverejnení nájomnej zmluvy a jej jednotlivých dodatkov uzavretých kontrolovaným subjektom je uvedený v prehľadnej tabuľke.

Tabuľka: Prehľad o zverejňovaní nájomných zmlúv

Zmluva	Zo dňa	Povinnosť zverejniť na webe kontrolovaného subjektu	Povinnosť zverejnenia v CRZ	Zverejnenie
Zmluva o nájme bytu	30. 11. 2007	nie	nie	-
DODATOK č. 1 k nájomnej zmluve zo dňa 30. 11. 2007	30. 12. 2017	áno	nie	nie

Na základe predložených dokladov je možné konštatovať, že kontrolovaný subjekt si nesplnil svoju povinnosť zverejniť zmluvu na svojom webovom sídle, keďže napriek povinnosti zverejňovania nezverejnil v tabuľke zvýraznený dodatok v zmysle platnej legislatívy.

Kontrolné zistenie 1

Kontrolovaný subjekt tým, že bezodkladne nezverejnil povinne zverejňovanú zmluvu, nepostupoval v súlade s § 5a zákona o slobode informácií.

Kontrolou bolo preukázané, že nájomník mal uzatvorenú pracovnú zmluvu, zo dňa 29. 5. 2023, s výkonom práce na zabezpečenie výchovno-vzdelávacej činnosti vykonávanej pedagogickým zamestnancom, ktorým je vychovávateľom v školskom zariadení. A to na dobu určitú od 1. 9. 2023 do 30. 6. 2024 počas čerpania materskej a rodičovskej dovolenky zamestnanca. Zároveň dňa 27. 5. 2024 bola uzatvorená pracovná zmluva na pozíciu vychovávateľ v školskom zariadení a to na dobu určitú, od 1. 9. 2024 do 30. 6. 2025 počas čerpania rodičovskej dovolenky zamestnanca.

Kontrolou bolo preukázané, že stanovené nájomné a úhrady za plnenie spojené s užívaním bytu boli zo strany nájomcu v kontrolovanom období uhradené, čo bolo preukázané na základe účtovného denníka.

Kontrolou bolo zistené, že nájom predmetného bytu bol poskytovaný aj počas obdobia, kedy nemal nájomca s kontrolovaným subjektom uzatvorenú platnú pracovnú zmluvu, t. j. v období od 1. 7. 2024

do 31. 8. 2024.

Kontrolné zistenie 2

Kontrolovaný subjekt tým, že na základe ním uzatvorenej nájomnej zmluvy umožnil užívanie služobného bytu nájomcom, ktorý nevykonával prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, t. j. nájomca služobného bytu nebol v žiadnom pracovne právnom vzťahu, postupoval v rozpore s ustanovením § 1 ods. 4 Zákona č. 189/1992 Zb. a zároveň v rozpore s ustanovením § 9 VZN o bytovom fonde.

V súvislosti s uzatvorenou nájomnou zmluvou bola pri určovaní výšky nájomného uplatňovaná tzv. regulácia ceny nájmu bytu, ktorá bola aplikovaná podľa v čase účinného Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky o regulácii cien nájomných bytov, vydaného podľa § 11 ods. 1 a § 20 ods. 1 a 2 Zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

Samotná regulácia ceny nájmu bytu podľa Opatrenia o regulácii cien nájomných bytov sa uplatňuje v prípade, ak je prenajímateľom štát, vyšší územný celok, obec alebo právnická osoba nimi zriadená. Vyššie uvedené opatrenia ustanovuje maximálne ceny nájmu bytu za mesiac, a to podľa kategórie bytu s ohľadom na obytné a vedľajšie miestnosti.

Kontrolou bolo preukázané, že maximálna cena nájmu nebola prekročená a stanovený nájom bol v súlade uvedeným opatrením o regulácii cien.

Podľa § 2 zákona o finančnej kontrole sa finančnou kontrolou rozumie súhrn činností zabezpečujúcich overovanie hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelnosti finančných operácií alebo ich častí pred ich uskutočnením, v ich priebehu a až do ich konečného vysporiadania, zúčtovania, dosiahnutia a udržiavania výsledkov a cieľov finančných operácií alebo ich častí.

Cieľom finančnej kontroly podľa § 6 ods. 3 zákona o finančnej kontrole je okrem iného zabezpečiť najmä:

- dodržiavanie hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelnosti pri hospodárení s verejnými financiami a realizácii finančnej operácie alebo jej časti,
- dodržiavanie vnútorných predpisov,
- dodržiavanie uzatvorených zmlúv,
- overovanie ďalších skutočností súvisiacich s finančnou operáciou alebo jej časťou a finančným riadením.

Kontrolovaný subjekt bol povinný podľa § 6 ods. 4 zákona o finančnej kontrole overiť, v súlade s cieľmi podľa odseku 3 a podľa povahy každej finančnej operácie alebo jej časti, okrem iných jej súlad s:

- uzatvorenými zmluvami,
- vnútornými predpismi.

Na základe preverenia dokladov predložených ku kontrole je možné konštatovať, že výkon finančnej kontroly bol zo strany kontrolovaného subjektu realizovaný formálne a to tým, že:

- kontrolovaný subjekt nezverejňoval na svojom webovom sídle všetky zmluvy v zmysle § 5a zákona o slobode informácií, čím neoveril súlad finančnej operácie s osobitnými predpismi (zákon

- o slobode informácií),
- kontrolovaný subjekt poskytoval nájom služobného bytu napriek neexistencii pracovného pomeru, na ktorý bol samotný prenájom viazaný, čím neoveril súlad finančnej operácie s uzatvorenými zmluvami (nájomná zmluva zo dňa 30. 11. 2007).

Kontrolné zistenie 3

Kontrolovaný subjekt tým, že vykonával finančnú kontrolu formálne, postupoval v rozpore s § 6 ods. 4 zákona o finančnej kontrole.

Vzhľadom k tomu, že kontrolou boli zistené nedostatky bol z vykonanej čiastkovej kontroly vyhotovený v súlade s § 22 ods. 1 zákona o finančnej kontrole a audite dňa 22. 5. 2025 návrh čiastkovej správy z kontroly č. 3/2025 - 7. Kontrolovaný subjekt bol poučený o možnosti podania námietok k zisteným nedostatkom a k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení do 2. 6. 2025, zároveň bola určená lehota na splnenie prijatých opatrení do 30. 6. 2025. Kontrolovaný subjekt v stanovenej lehote nepodal námietky. Následne dňa 2. 6. 2025 bola vypracovaná čiastková správa z kontroly č. 3/2025 – 7 a jej odoslaním kontrolovanému subjektu dňa 3. 6. 2025 bola čiastková kontrola ukončená.

VIII. Mestské lesy Banská Bystrica, s. r. o., Dolný Harmanec 51, Dolný Harmanec

Kontrola bola vykonaná na základe dokladov a dokumentov predložených kontrolovaným subjektom. Išlo predovšetkým o nasledovné podklady:

- Zmluva o nájme bytu č. 02 – 2008/32 – byt zo dňa 31. 10. 2008,
- Dodatok č. 1 k zmluve o nájme bytu č. 02 – 2008/32 byt zo dňa 21. 11. 2012,
- Dodatok č. 2 k zmluve o nájme bytu č. 02 – 2008/32 byt zo dňa 6. 12. 2013,
- Dodatok č. 3 k zmluve o nájme bytu č. 02 – 2008/32 byt zo dňa 3. 12. 2014,
- Dodatok č. 4 k zmluve o nájme bytu č. 02 – 2008/32 byt zo dňa 10.12.2015,
- Dodatok č. 5 k zmluve o nájme bytu č. 02 – 2008/32 byt zo dňa 10. 12. 2017,
- Dodatok č. 6 k zmluve o nájme bytu č. 02 – 2008/32 byt zo dňa 15. 12. 2018,
- Dodatok č. 7 k zmluve o nájme bytu č. 02 – 2008/32 byt zo dňa 12. 12. 2019,
- Dodatok č. 8 k zmluve o nájme bytu č. 02 – 2008/32 byt zo dňa 6. 12. 2021,
- Dodatok č. 9 k zmluve o nájme bytu č. 02 – 2008/32 byt zo dňa 13. 12. 2022,
- Dodatok č. 10 k zmluve o nájme bytu č. 02 – 2008/32 byt zo dňa 8. 12. 2023,
- Pracovná zmluva zo dňa 1. 3. 1999,
- Zmluva o nájme č. 107/2006/RPMO uzatvorená medzi Mestom Banská Bystrica a Mestskými lesmi s. r. o. zo dňa 1. 4. 2006,
- Zmluva o ubytovaní zo dňa 4. 6. 2001,
- Dodatok č. 1 zo dňa 2. 1. 2009,
- Dodatok č. 2 zo dňa 12. 12. 2018,
- Dodatok č. 3 zo dňa 12. 12. 2019,
- Dodatok č. 4 zo dňa 12. 12. 2022,
- účtovné doklady preukazujúce úhradu nájomného za rok 2024.

Kontrolovaný subjekt má v správe budovy, ktoré sú vedené na liste vlastníctva č. 482 v katastrálnom území Dolný Harmanec. Stavba s. č. 51 je vedená ako budova ubytovacieho zariadenia. V uvedenej budove kontrolovaný subjekt disponuje celkom tromi bytovými jednotkami:

- jednoizbový byt,
- dvoj izbový byt a
- trojizbový byt,

pričom predmetom nájmu v kontrolovanom období bol dvojizbový byt. Ostatné bytové jednotky neboli predmetom nájmu, byty si vyžadujú rekonštrukciu a spoločnosť počíta v budúcnosti s ich ďalším využitím (kancelárske priestory, archív, učebňa lesníckej pedagogiky a pod.).

Kontrolovaný subjekt mal v kontrolovanom období prenajatý dvojizbový byt na základe Zmluvy o nájme bytu zo dňa 31. 10. 2008, ktorej predmetom bol nájom bytu s úplným základným príslušenstvom druhej kategórie (vykurovanie na pevné palivo) zamestnancovi. Nájomca bol preukázateľne zamestnancom kontrolovaného subjektu a to na základe pracovnej zmluvy uzatvorenej dňa 1. 3. 1999 na dobu neurčitú, v pracovnej pozícii lesník.

Dňa 8. 12. 2023 bol uzatvorený Dodatok č. 10 k Zmluve o nájme bytu, ktorý upravoval bod II. ods. 1 výšku, splatnosť a spôsob platenia nájomného, tento dodatok bol následne dňa 12. 12. 2023 zverejnený v centrálnom registri zmlúv pod č. zmluvy: 02-2008/32. Uvedený dodatok upravoval aj výšku ročného nájomného o koeficient zvýšenia spotrebiteľských cien na základe údajov Štatistického úradu Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok.

Na základe vykonanej kontroly je preukázané, že kontrolovaný subjekt mal od Mesta Banská Bystrica v prenájme v zmysle Zmluvy o nájme vedenej pod č. 107/2006/RPMO v znení neskorších dodatkov, nehnuteľnosť na Mičinskej ceste 60, zmluvne označenú ako Hájenka - hospodárska budova, zapísanú na liste vlastníctva č. 4073, parc. č. 5273 v katastrálnom území Banská Bystrica, ktorá je v príslušnom katastri nehnuteľností vedená ako iná budova, ktorú kontrolovaný subjekt prenajímal za účelom ubytovania.

Na základe zmluvy o ubytovaní zo dňa 4. 6. 2001 bola táto nehnuteľnosť poskytnutá na prechodné ubytovanie na dobu neurčitú. K uvedenej zmluve boli uzatvorené nasledovné dodatky:

- Dodatok č. 1 zo dňa 2. 1. 2009,
- Dodatok č. 2 zo dňa 12. 12. 2018,
- Dodatok č. 3 zo dňa 12. 12. 2019,
- Dodatok č. 4 zo dňa 12. 12. 2022, ktoré uparovali výšku nájmu.

Na základe predložených účtovných dokladov je možné konštatovať, že nájomné bolo zo strany nájomcov uhrádzané pravidelne a včas.

Vykonanou kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt v postavení povinnej osoby podľa zákona o slobode informácií bol a je povinný s účinnosťou od 1. 1. 2011 nájomnú zmluvu a jej prípadné dodatky zverejniť spôsobom tak, ako je to vyššie uvedené.

Celkový prehľad o zverejnení resp. nezverejnení nájomnej zmluvy a jej jednotlivých dodatkov uzavretých kontrolovaným subjektom je uvedený v prehľadnej tabuľke.

Tabuľka: Prehľad o zverejňovaní nájomných zmlúv

Zmluva	Zo dňa	Povinnosť zverejniť na webe kontrolovaného subjektu	Povinnosť zverejnenia v CRZ	Zverejnenie
Zmluva o nájme bytu č. 02 – 2008/32 byt	31. 10. 2008	nie	-	-
Dodatok č. 1 k zmluve o nájme bytu č. 02 – 2008/32 byt	21. 11. 2012	áno	-	nie
Dodatok č. 2 k zmluve o nájme bytu č. 02 – 2008/32 byt	06. 12. 2013	áno	-	nie
Dodatok č. 3 k zmluve o nájme bytu č. 02 – 2008/32 byt	03. 12. 2014	áno	-	nie
Dodatok č. 4 k zmluve o nájme bytu č. 02 – 2008/32 byt	10. 12. 2015	áno	-	nie
Dodatok č. 5 k zmluve o nájme bytu č. 02 – 2008/32 byt	10. 12. 2017	áno	-	nie
Dodatok č. 6 k zmluve o nájme bytu č. 02 – 2008/32 byt	15. 12. 2018	áno	-	nie
Dodatok č. 7 k zmluve o nájme bytu č. 02 – 2008/32 byt	12. 12. 2019	áno	-	nie
Dodatok č. 8 k zmluve o nájme bytu č. 02 – 2008/32 byt	06. 12. 2021	áno	-	nie
Dodatok č. 9 k zmluve o nájme bytu č. 02 – 2008/32 byt	13. 12. 2022	nie	áno	nie
Dodatok č. 10 k zmluve o nájme bytu č. 02 – 2008/32 byt	08. 12. 2023	nie	áno	áno v CRZ
Zmluva o ubytovaní	04. 06. 2001	nie	nie	-
Dodatok č. 1 k zmluve o ubytovaní	02. 01. 2009	nie	-	nie
Dodatok č. 2 k zmluve o ubytovaní	12. 12. 2018	áno	-	nie

Dodatok č. 3 k zmluve o ubytovaní	12. 12. 2019	áno	-	nie
Dodatok č. 4 k zmluve o ubytovaní	12. 12. 2022	-	áno	nie

Na základe predložených dokladov je možné konštatovať, že kontrolovaný subjekt si nesplnil svoju povinnosť zverejniť zmluvu na svojom webovom sídle.

Kontrolné zistenie 1

Kontrolovaný subjekt tým, že bezodkladne nezverejnil povinne zverejňovanú zmluvu, nepostupoval v súlade s § 5a zákona o slobode informácií.

V súvislosti s uzatvorenou nájomnou zmluvou bola pri určovaní výšky nájomného uplatňovaná tzv. regulácia ceny nájmu bytu, ktorá bola aplikovaná podľa v čase účinného Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky o regulácii cien nájomných bytov, vydaného podľa § 11 ods. 1 a § 20 ods. 1 a 2 Zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

Samotná regulácia ceny nájmu bytu podľa Opatrenia o regulácii cien nájomných bytov sa uplatňuje v prípade, ak je prenajímateľom štát, vyšší územný celok, obec alebo právnická osoba nimi zriadená. Vyššie uvedené opatrenia ustanovuje maximálne ceny nájmu bytu za mesiac, a to podľa kategórie bytu s ohľadom na obytné a vedľajšie miestnosti.

Kontrolou bolo preukázané, že maximálna cena nájmu nebola prekročená a stanovený nájom bol v súlade uvedeným opatrením o regulácii cien.

Vzhľadom k tomu, že kontrolou boli zistené nedostatky bol z vykonanej čiastkovej kontroly vyhotovený v súlade s § 22 ods. 1 zákona o finančnej kontrole a audite dňa 14. 5. 2025 návrh čiastkovej správy z kontroly č. 3/2025 - 8. Kontrolovaný subjekt bol poučený o možnosti podať námietky k zisteným nedostatkom a k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení do 26. 5. 2025, zároveň bola určená lehota na splnenie prijatých opatrení do 30. 6. 2025. Kontrolovaný subjekt v stanovenej lehote nepodal námietky. Následne dňa 2. 6. 2025 bola vypracovaná čiastková správa z kontroly č. 3/2025 – 8 a jej odoslaním kontrolovanému subjektu dňa 3. 6. 2025 bola čiastková kontrola ukončená.

IX. MBB, a. s. Banská Bystrica

Kontrola bola vykonaná na základe dokladov a dokumentov predložených kontrolovaným subjektom. Išlo predovšetkým o nasledovné podklady:

- Mandátna zmluva č. 306/2023/OSV-SKI zo dňa 19. 4. 2023, ktorej predmetom je vykonávanie činností smerujúcich k zabezpečeniu výkonu vlastníckych práv a povinností k bytovému domu, ako aj činností pri výkone práv a povinností prenajímateľa bytov, nachádzajúcich sa v bytovom dome, zverejnená v Centrálnom registri zmlúv (ďalej aj „CRZ“) dňa 5. 5. 2023,
- Dodatok č. 1 zo dňa 7. 2. 2024 k Mandátnej zmluve č. 306/2023/OSV-SKI, zverejnený v CRZ dňa

8. 2. 2024,

- Mandátna zmluva zo dňa 31. 5. 2006, ktorej predmetom je vedenie economickej agendy pri správe súvisiacej s prenájomom a užívaním bytov nachádzajúcich sa v obytnom dome v Banskej Bystrici na ulici Podháň 51 – 53,
- Dodatok č. 1 zo dňa 16. 5. 2007 k Mandátnej zmluve zo dňa 31. 5. 2006, ktorého predmetom je tiež vykonávanie technickej správy bytov vo vlastníctve mandanta,
- Mandátna zmluva zo dňa 1. 4. 2002, ktorej predmetom je obstaranie vedenia evidencie nájomníkov a platieb nájomného v obytnom dome, nachádzajúceho sa v Banskej Bystrici na Sládkovičovej ulici 38 – 44,
- Dodatok č. 1 zo dňa 17. 12. 2010 k Mandátnej zmluve zo dňa 1. 4. 2002,
- Dodatok č. 2 zo dňa 29. 3. 2018 k Mandátnej zmluve zo dňa 1. 4. 2002, zverejnený na webovom sídle Mesta Banská Bystrica dňa 29. 3. 2018,
- Mandátna zmluva č. 49/2004/RSZS zo dňa 29. 3. 2018, predmetom ktorej je obstaranie správy spoločných častí a spoločných zariadení obytných domov s výnimkou technického podlažia nachádzajúceho sa na prízemí obytných domov a zabezpečenie plnení spojených s užívaním bytov a ďalších služieb (Krivánska 16 – 20, Krivánska 22 – 26),
- Mandátna zmluva č. 742/2015/OSV-SKI zo dňa 7. 8. 2015, predmetom ktorej je vedenie economickej agendy súvisiacej s prenájomom a užívaním jedného nájomného bytu nachádzajúceho sa v polyfunkčnom bytovom dome v Banskej Bystrici na ulici Cesta ku Smrečine č. 7, zverejnená na webovom sídle Mesta Banská Bystrica dňa 12. 8. 2015,
- Dodatok č. 1 zo dňa 2. 10. 2015 k Mandátnej zmluve č. 742/2015/OSV-SKI,
- Dodatok č. 2 zo dňa 29. 3. 2018 k Mandátnej zmluve č. 742/2015/OSV-SKI, zverejnený na webovom sídle Mesta Banská Bystrica dňa 29. 3. 2018,
- Mandátna zmluva č. 28/2014/OSV-SKI zo dňa 14. 2. 2014, predmetom ktorej je vedenie economickej agendy súvisiacej s prenájomom a užívaním jedného nájomného bytu nachádzajúceho sa v bytovom dome v Banskej Bystrici na ulici Okružná č. 5, zverejnená na webovom sídle Mesta Banská Bystrica dňa 18. 2. 2014,
- Dodatok č. 1 zo dňa 29. 3. 2018 k Mandátnej zmluve č. 28/2014/OSV-SKI, zverejnený na webovom sídle Mesta Banská Bystrica dňa 29. 3. 2018,
- Mandátna zmluva č. 123/2016/OSV-SKI zo dňa 11. 2. 2016, ktorej predmetom je vedenie economickej agendy súvisiacej s prenájomom a užívaním dvojizbového nájomného bytu č. 10 nachádzajúceho sa na 3. poschodí vo vchode č. 13 bytového domu, na ulici Družby, zverejnená na webovom sídle Mesta Banská Bystrica dňa 15. 2. 2016,
- Dodatok č. 1 zo dňa 29. 3. 2018 k Mandátnej zmluve č. 123/2016/OSV-SKI, zverejnený na webovom sídle Mesta Banská Bystrica dňa 29. 3. 2018,
- Mandátna zmluva č. 41/2016/OSV-SKI zo dňa 11. 2. 2016, ktorej predmetom je vedenie economickej agendy súvisiacej s prenájomom a užívaním trojizbového nájomného bytu č. 57 nachádzajúceho sa na 1. poschodí vo vchode č. 40 bytového domu na Moskovskej ulici, zverejnená na webovom sídle Mesta Banská Bystrica dňa 15. 2. 2016,
- Dodatok č. 1 zo 29. 3. 2018 k Mandátnej zmluve č. 41/2016/OSV-SKI, zverejnený na webovom sídle Mesta Banská Bystrica dňa 29. 3. 2018,
- Mandátna zmluva č. 741/2015/OSV-SKI zo dňa 7. 8. 2015, ktorej predmetom je vedenie economickej agendy súvisiacej s prenájomom a užívaním jedného nájomného bytu č. 5 nachádzajúceho sa na 1. poschodí v bytovom dome v Banskej Bystrici na ulici Mládežnícka č. 23, zverejnená na webovom

sídle Mesta Banská Bystrica dňa 12. 8. 2015,

- Dodatok č. 1 k Mandátnej zmluve č. 741/2015/OSV-SKI zo dňa 31. 1. 2017, zverejnený na webovom sídle Mesta Banská Bystrica dňa 6. 2. 2015,
- Dodatok č. 2 k Mandátnej zmluve č. 741/2015/OSV-SKI zo dňa 29. 3. 2018, zverejnený na webovom sídle Mesta Banská Bystrica dňa 29. 3. 2018,
- Mandátna zmluva č. 1868/2023/OSV-SKI zo dňa 29. 9. 2023, zverejnená v CRZ dňa 29. 9. 2023,
- Dodatok č. 1 k Mandátnej zmluve č. 1868/2023/OSV-SKI zo dňa 7. 2. 2024, zverejnený v CRZ dňa 8. 2. 2024,
- Dodatok č. 2 k Mandátnej zmluve č. 1868/2023/OSV-SKI zo dňa 27. 2. 2025, zverejnený v CRZ dňa 3. 3. 2025,
- Jednotlivé nájomné zmluvy v znení neskorších dodatkov uvedené nižšie v texte.

IX.1. Užívanie nájomných bytov

Kontrolou bolo preverované užívanie bytov vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica a mestom zriadených organizácií, v tomto prípade spoločnosti MBB, a. s. Predmetom tejto čiastkovej kontroly bolo aj užívanie nájomných bytov, ktoré sú vlastníctvom Mesta Banská Bystrica, ale sú v správe spoločnosti MBB, a. s.

Kontrolovaný subjekt v kontrolovanom období vlastnil, resp. spravoval na základe mandátnych zmlúv bytové domy, resp. bytové jednotky, ktoré sú uvedené nižšie v tabuľke 1.

Tabuľka 1: Prehľad bytových objektov vo vlastníctve, resp. správe MBB v nadväznosti na predmet kontroly

P. č.	Bytový dom č. orient./súp.	Katastrálne územie	Stavba na LV č.	Počet bytových jednotiek	Vlastníctvo	Správca
Nájomné byty v domoch, v ktorých nebol začatý odpredaj						
1.	Internátna 12/3513	Radvaň	3318	45 ¹	MBB, a. s.	-
2.	Krivánska 16/6613	Sásová	1000	4	Mesto B. Bystrica	MBB, a. s. MZ č. 49/2004/RSZS
	2					
	6					
Spolu				12		
3.	Krivánska 22/6614	Sásová	1000	2	Mesto B. Bystrica	MBB, a. s. MZ č. 49/2004/RSZS
	3					
	2					
Spolu				7		
Počet nájomných bytov v domoch, v ktorých nebol začatý odpredaj spolu				63		
Nájomné byty postavené s podporou ŠFRB						
4.	Kráľovohoľská 20/5637	Sásová	2455	10	MBB, a. s.	-
	Kráľovohoľská 21/5638		2454	10		
	Kráľovohoľská 22/5639		2456	10		
Spolu				30		
5.	Medená 1A/5712	Radvaň	5364	23	MBB, a. s.	-
	Medená 3B/5712			28		
	Medená 5C/5712			11		

¹ V bytovom dome sú z celkového počtu bytov využívané dve bytové jednotky pre potreby nízko prahového denného centra pre deti a rodinu komunitného centra KOM PaS na základe zmluvy o nájme č. 16/2010 – BH v prospech Mesta Banská Bystrica (v podmienkach Mesta Banská Bystrica evidovaná pod ev. č. 494/2010).

	Medená 7D/5712 Medená 9E/5712 Medená 11F/5712			11 10 10		
Spolu				93		
6.	Rudohorská 27/2002	Sásová	2457	64	MBB, a. s.	-
7.	Šalgotarjárska 2A/14127 Šalgotarjárska 2B/14128 Šalgotarjárska 2C/14129 Šalgotarjárska 2D/14130	Radvaň	2724	11 11 11 7	Mesto B. Bystrica	MBB, a. s. MZ č. 1868/2023/OSV -SKI
Spolu				40		
8.	Sládkovičova 38/4448 Sládkovičova 40/4448 Sládkovičova 42/4448 Sládkovičova 44/4448	Radvaň	4448	3 4 4 2	Mesto B. Bystrica	MBB, a. s. MZ zo dňa 1. 4. 2002
Spolu				13		
Počet nájomných bytov v domoch, postavených s podporou ŠFRB spolu				240		
Nájomné byty v ktorých bol zahájený odpredaj – tzv. zostatkové byty						
9.	Švantnerova 3/1181	B. Bystrica	4786	1	MBB, a. s.	-
10.	Trieda SNP 29/1501	B. Bystrica	5294	1	MBB, a. s.	-
11.	Oremská 5/2319	Radvaň	3437	1	MBB, a. s.	-
12.	Ďumbierska 28/4006	Sásová	1398	1	MBB, a. s.	-
13.	Magurská 59/6145	Sásová	1462	1	MBB, a. s.	-
14.	Starohorská 8/6151	Sásová	1480	2	MBB, a. s.	-
15.	Nám. Ľ. Štúra 14/5950	Radvaň	3680	1	MBB, a. s.	-
16.	Trieda Hradca Králové 40/4027	Radvaň	3640	1	MBB, a. s.	-
Počet nájomných bytov v ktorých bol zahájený odpredaj – tzv. zostatkové byty spolu				9		
Nájomné byty vyčlenené pre potreby Mesta Banská Bystrica						
17.	Švermova 45A/4287	B. Bystrica	4073	16	Mesto B. Bystrica	MBB, a. s. MZ č. 306/2023/OSV- SKI
Nájomné byty v ktorých bol zahájený odpredaj						
18.	Podháj 51/6581 Podháj 53/6581	Radvaň	6581	4 7	Mesto B. Bystrica	MBB, a. s. MZ dňa 31. 5. 2006
Spolu				11		
Bytové náhrady						
29.	Cesta k Smrečine 7/1138	B. Bystrica	7057	2	Mesto B. Bystrica	
30.	Okružná 5/1852	Radvaň	3774	1	Mesto B. Bystrica	
31.	Družby 13/1874	Radvaň	3761	1	Mesto B. Bystrica	
32.	Moskovská 40/2338	Radvaň	3479	1	Mesto B. Bystrica	
33.	Mládežnícka 23/3471	Radvaň	4178	1	Mesto B. Bystrica	
Bytové náhrady spolu				6		

Kontrolou bolo preverené užívanie vybraných nájomných bytov vo vlastníctve kontrolovaného subjektu, resp. nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica, ktoré boli v správe kontrolovaného subjektu. V nadväznosti na predmet kontroly boli preverené jednotlivé nájomné zmluvy vo vybraných bytových domoch a to v členení podľa platného VZN o bytovom fonde.

V podmienkach Mesta Banská Bystrica bolo v kontrolovanom období účinné Všeobecne záväzné nariadenie č. 5/2019 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica, v znení VZN č. 7/2021 (ďalej len „VZN o bytovom fonde“), ktoré stanovilo podmienky prijímania a posudzovania žiadostí a postup pri výbere nájomcov:

- a) nájomných bytov v domoch, v ktorých nebol začatý odpredaj bytov v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov (bytový dom Internátna),
- b) nájomných bytov vyčlenených pre potreby Mesta Banská Bystrica (bytový dom Švermova),
- c) nájomných bytov v nájomných domoch, v ktorých bol zahájený odpredaj v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov (Švantnerova, Trieda SNP, Oremburská, Ďumbierska, Magurská, Starohorská, Nám. Ľudovíta Štúra, Trieda Hradca Králové, Podháň),
- d) nájomných bytov postavených s podporou prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len nájomné byty zo ŠFRB) (bytové domy: Rudohorská, Medená, Kráľovohoľská, Šalgotarjanska, Sládkovičova),
- e) služobných bytov a
- f) nájomných bytov nižšieho štandardu postavených s podporou prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB) – realizácia výstavby týchto bytov bola v podmienkach Mesta Banská Bystrica plánovaná, ale doposiaľ nebola realizovaná. V súčasnosti platné Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 15/2025 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica takéto nájomné byty neuvádza a neupravuje stanovenie podmienok prijímania a posudzovania žiadostí o prenájom takýchto bytov.

Proces evidencie žiadateľov a posudzovania jednotlivých žiadostí v zmysle platného VZN o bytovom fonde nebol predmetom tejto čiastkovej kontroly, vzhľadom na skutočnosť, že tieto činnosti patrili do kompetencie Mesta Banská Bystrica, ktoré toto zabezpečovalo prostredníctvom príslušného odborného útvaru mestského úradu, zabezpečujúcim plnenie úloh na úseku bývanie je v zmysle VZN o bytovom fonde, s poukázaním na platnú a účinnú Organizačnú štruktúru Mestského úradu v Banskej Bystrici, Oddelenie sociálnej a krízovej intervencie Mestského úradu v Banskej Bystrici (ďalej aj „príslušný odborný útvar“).

Na základe predložených dokladov je možné konštatovať, že vo vlastníctve kontrolovaného subjektu sa k 31. 12. 2024 nachádzali bytové domy situované na ulici Internátna 12, Kráľovohoľská 20 – 22, Medená 1 – 11, Rudohorská 27 a v neposlednom rade aj jednotlivé bytové jednotky, situované v bytových domoch, v ktorých bol zahájený odpredaj, ide o tzv. zostatkové byty.

IX.1.1. Užívanie nájomných bytov v nájomných domoch, v ktorých nebol začatý odpredaj bytov v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (Čl. III VZN)

Kontrolovaný subjekt vlastnil, resp. spravoval na základe uzatvorených mandátnych zmlúv nájomné byty v bytových domoch na ulici Internátna 12 a Krivánska 16 - 26.

IX.1. 1. 1. Nájomné byty v bytových domoch, v ktorých nebol začatý odpredaj bytov v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (čl. III VZN) vo vlastníctve MBB, a. s.

V bytovom dome na Internátnej ulici ide o 44 bytových jednotiek, ktoré sú vo vlastníctve MBB, a. s., ktorých správa je zabezpečovaná priamo vlastníkom, zmluvu o nájme uzatvára MBB, a. s., pričom na uzatvorenie nájomnej zmluvy sa v zmysle príslušných ustanovení VZN o bytovom fonde vyžaduje súhlas Mesta Banská Bystrica.

Bytový dom na ulici Internátna je situovaný v katastrálnom území Radvaň, zapísaný na liste vlastníctva č. 3318. V samotnom bytovom dome sa nachádzalo celkovo 45 bytových jednotiek, z ktorých sa na nájomné ubytovanie využívalo 43 bytov. Z celkového počtu bytových jednotiek bola predmetom kontroly vybraná vzorka bytov, konkrétne byty č. 2 – 10, prehľad ktorých uvádza tabuľka 2.

Tabuľka 2: Prehľad nájomných bytov na ulici Internátna 12

Č. bytu	Č. zmluvy o nájme	Doba nájmu		Druh nájmu	Saldo platieb nájomného k 31. 12. 2024 v €
		Od	Do		
2	670/2024/CRZ	01. 12. 2024	31. 12. 2024	opakovaný	0,00
3	657/2024/CRZ	01. 12. 2024	31. 12. 2024	opakovaný	+ 11,15
4	681/2024/CRZ	01. 12. 2024	31. 12. 2024	opakovaný	0,00
5	658/2024/CRZ	01. 12. 2024	31. 12. 2024	opakovaný	+ 24,64
6	682/2024/CRZ	01. 12. 2024	31. 12. 2024	opakovaný	- 4,50
7	659/2024/CRZ	01. 12. 2024	31. 12. 2024	opakovaný	0,00
8	660/2024/CRZ	01. 12. 2024	31. 12. 2024	opakovaný	- 231,62
9	677/2024/CRZ	01. 12. 2024	31. 12. 2024	opakovaný	1,33
10	641/2024/CRZ	01. 12. 2024	31. 12. 2024	nový	0,00

Na základe dokladov, týkajúcich sa vybraných bytov, predložených ku kontrole je možné konštatovať, že vo väčšine prípadov išlo o opakovaný nájomný vzťah uzatvorený s nájomcom predmetného bytu.

Zo strany príslušného odborného útvaru Mesta Banská Bystrica bolo vydávané stanovisko k žiadostiam o prenájom nájomných bytov – odporúčanie. Tieto stanoviská boli vydávané na základe oznámenia zo strany MBB, a. s., v postavení kontrolovaného subjektu, o stave voľných nájomných bytov na Internátnej 12, Banská Bystrica, z ktorých vyplýva posúdenie samotnej žiadosti o prenájom bytu, spĺňanie stanovených podmienok podľa príslušných ustanovení VZN o bytovom fonde. Súčasťou takéhoto odporúčania bola určená podmienka, že nájomník má právo na uzatvorenie opakovaného nájomného vzťahu na dobu určitú jeden mesiac za predpokladu plnenia zmluvných podmienok v predchádzajúcom nájomnom období.

Zmluvy o nájme bytu (ďalej len „Zmluva“) prenechávali do nájmu jednotlivé byty spolu s vybavením, ktoré bolo zmluvne špecifikované. S nájomom bytov bolo spojené aj užívanie spoločných častí a spoločných zariadení domu.

Byty boli jednotlivým nájomcom prenechané do nájmu na dobu určitú, pričom uvedené nájomné zmluvy boli uzatvárané opakovane a to na dobu jedného mesiaca.

Nájomné a výška mesačných preddavkov na úhrady za plnenia a služby poskytované s užívaním bytu

boli stanovené v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý bol neoddeliteľnou súčasťou každej Zmluvy.

Z ustanovenia Čl. IV ods. 4 nájomnej zmluvy vyplýva cit: „*ak nájomca neuhradí mesačné nájomné a mesačné preddavky na úhrady za plnenia a služby spojené s užívaním bytu v zmysle evidenčného listu za príslušný mesiac a nedoplatky z vyúčtovania úhrad za plnenie spojené s užívaním bytu za príslušný kalendárny rok riadne a včas, prenajímateľ neuzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu na nasledujúci mesiac. Nájomca v tomto prípade je povinný byť odovzdať prenajímateľovi posledný deň v príslušnom mesiaci za podmienok uvedených v tejto zmluve.*“

Zároveň podľa Čl. IV ods. 5 Zmluvy, ak nájomca neuhradí mesačné nájomné a mesačné preddavky na úhrady za plnenia a služby spojené s užívaním bytu riadne a včas, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zaplataenie poplatku z omeškania za každý deň omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania zvlášť.

Podľa Čl. IV ods. 7 sú nedoplatky a preplatky vyplývajúce z vyúčtovania splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške 2-násobku diskontnej sadzby NBS ročne, platnej k prvému dňu omeškania z dlžnej sumy, pričom nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.

Na základe predložených dokladov je možné konštatovať stav platieb mesačného nájomného a mesačných preddavkov na úhrady za plnenia a služby spojené s užívaním bytu počas roka 2024, resp. stav nedoplatkov počas kalendárneho roka:

- Byt č. 2 nedoplatok v mesiacoch február (500 €), apríl (50 €) október (10 €) a november (185 €), k 31. 12. 2024 neboli evidované nedoplatky ani preplatky;
- Byt č. 3 nedoplatok za mesiac september vo výške 282,85 €, k 31. 12. 2024 bol evidovaný preplatok vo výške 11,15 €;
- Byt č. 4 nedoplatok v mesiacoch január (0,37 €), február (0,37 €), marec (0,37 €) a apríl (0,37 €), k 31. 12. 2024 neboli evidované nedoplatky ani preplatky;
- Byt č. 5 nedoplatok za mesiac august (89,36 €) a september (8,36 €), k 31. 12. 2024 bol evidovaný preplatok vo výške 24,64 €;
- Byt č. 6 nedoplatok v mesiacoch január (55,44 €), február (54,94 €), marec (156,44 €), apríl (56,94 €), júl (1,45 €), august (152,95 €), október (1,50 €), november (3,00 €) a december, k 31. 12. 2024 boli evidované nedoplatky vo výške 4,50 €; Kontrolou predložených dokladov bolo preukázané, že predmetný nedoplatok, ktorý bol evidovaný k 31. 12. 2024 bol zo strany nájomcu v priebehu 1. polroka 2025 vyrovnaný a k 30. 6. 2025 bol opätovne evidovaný celkový preplatok vo výške 56,74 €;
- Byt č. 8 nedoplatky v mesiacoch marec (224,41 €) a december (231,62 €), k 31. 12. 2024 bol evidovaný nedoplatok vo výške 231,62 €. Kontrolou predložených dokladov bolo preukázané, že predmetný nedoplatok, ktorý bol evidovaný k 31. 12. 2024 bol zo strany nájomcu v priebehu roka 2025 vyrovnaný a k 30. 6. 2025 bol evidovaný celkový preplatok vo výške 22,22 €.

Na základe vyššie uvedených skutočností je možné konštatovať, že zo strany kontrolovaného subjektu boli v priebehu kontrolovaného obdobia evidované nedoplatky voči nájomníkom. Poplatky z omeškania v zmysle Čl. IV ods. 5 však zo strany kontrolovaného subjektu neboli uplatnené (príloha 1),

hoci z hľadiska hospodárnosti nakladania s verejnými prostriedkami mali byť uplatnené.

Kontrolovaný subjekt tým, že uzatvoril s jednotlivými nájomníkmi, voči ktorým evidoval nedoplatky opätovne nájomný vzťah, nepostupoval v súlade s Čl. IV ods. 4 Zmluvy, čo zároveň nebolo v súlade s vydávaným stanoviskom k žiadostiam o prenájom nájomných bytov zo strany príslušného odborného útvaru Mesta Banská Bystrica.

Kontrolou predložených dokladov a verejne prístupných údajov bolo zistené, že kontrolovaný subjekt ako povinná osoba si svoje náležitosti vyplývajúce zo zákona o slobode informácií v prípade bytového domu Internátna 12 splnil.

IX.1.1.2. Nájomné byty v bytových domoch, v ktorých nebol začatý odpredaj bytov v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (Čl. III VZN) vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica

V bytových domoch na Krivánskej ulici ide o 19 bytových jednotiek, ktoré sú vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica, ktorých správa je zabezpečovaná na základe mandátnej zmluvy s MBB, a. s., zmluvu o nájme uzatváralo Mesto Banská Bystrica.

Mesto Banská Bystrica bolo vlastníkom bytových domov situovaných na Krivánskej ulici, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Sásová a boli zapísané na liste vlastníctva č. 1000. Bytové jednotky, resp. bytové domy podliehali osobitnému určeniu a využívali sa ako zariadenie sociálnych služieb KOMUCE (Komunitné multifunkčné centrum) a to v zmysle zákona č. 189/1992 Zb., ktorý definuje dom osobitného určenia ako dom, ktorý svojím stavebným usporiadaním, umiestnením, vybavením alebo spôsobom užívania je určený na to, aby byty v ňom obýval vymedzený okruh osôb. Ide napr. o obytný dom s bytmi určenými výlučne na výkon opatrovateľskej služby podľa predpisov o sociálnom zabezpečení.

V uvedených bytových domoch nebol začatý odpredaj bytov a vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti sa odpredajom bytov v týchto objektoch ani nepočíta.

Na základe mandátnej zmluvy č. 49/2004/RSZS boli uvedené bytové domy zverené do správy kontrolovanému subjektu. Predmetom mandátnej zmluvy bolo obstaranie správy spoločných častí a spoločných zariadení obytných domov s výnimkou technického podlažia nachádzajúceho sa na prízemí bytových domov a zabezpečenie plnení spojených s užívaním bytov a ďalších služieb v mene mandanta, t. j. Mesta Banská Bystrica, ako vlastníka bytových domov a to na jeho účet.

V danom bytovom dome boli uzatvorené v minulosti nájomné zmluvy podľa § 685 Občianskeho zákonníka, ktorých prehľad je uvedený nižšie v tabuľke 3.

Tabuľka 3: Prehľad nájomných bytov na ulici Krivánska

Č. bytu	Bytový dom	Č. zmluvy o nájme	Doba nájmu od	Saldo platieb nájomného k 31. 12. 2024 v €
8	Krivánska 16	21/2007/RSZS Dodatok č. 1 zo dňa 28. 04. 2023	01. 02. 2007	0,00
12	Krivánska 16	127/2004/RSZS Dodatok č. 1 zo dňa 04. 05. 2023	01. 03. 2004	10,00

13	Krivánska 16	346/2005/RSZS Dodatok č. 1 zo dňa 26. 04. 2023	01. 10. 2005	0,33
16	Krivánska 16	130/2004/RSZS Dodatok č. 1 zo dňa 26. 04. 2023	01. 03. 2004	0,00
3	Krivánska 18	133/2004/RSZS Dodatok č. 1 zo dňa 26. 04. 2023	01. 03. 2004	0,00
6	Krivánska 18	507/2006/RSZS Dodatok č. 2 zo dňa 26. 04. 2023	15. 12. 2006	0,01
4	Krivánska 20	150/2004/RSZS Dodatok č. 1 zo dňa 26. 04. 2023	01. 03. 2004	3,00
8	Krivánska 20	161/2004/RSZS Dodatok č. 1 zo dňa 26. 04. 2023	18. 05. 2005	0,00
9	Krivánska 20	155/2004/RSZS Dodatok č. 1 zo dňa 26. 04. 2023	01. 03. 2004	0,00
12	Krivánska 20	158/2004/RSZS Dodatok č. 1 zo dňa 26. 04. 2023	01. 03. 2004	0,00
13	Krivánska 20	159/2004/RSZS Dodatok č. 1 zo dňa 26. 04. 2023	01. 03. 2004	0,00
14	Krivánska 20	372/2004/RSZS Dodatok č. 1 zo dňa 26. 04. 2023	02. 08. 2004	0,00
11	Krivánska 22	160/2005/RSZS Dodatok č. 1 zo dňa 26. 04. 2023	18. 05. 2005	0,00
16	Krivánska 22	178/2004/RSZS Dodatok č. 1 zo dňa 26. 04. 2023	01. 03. 2004	0,00
9	Krivánska 24	187/2004/RSZS Dodatok č. 1 zo dňa 26. 04. 2023	01. 03. 2004	0,00
10	Krivánska 24	188/2004/RSZS Dodatok č. 1 zo dňa 27. 04. 2023	01. 03. 2004	0,00
12	Krivánska 24	451/2005/RSZS Dodatok č. 1 zo dňa 26. 04. 2023	15. 12. 2005	70,00
1	Krivánska 26	10/2006/RSZS Dodatok č. 1 zo dňa 27. 04. 2023	18. 01. 2006	0,00
12	Krivánska 26	206/2004/RSZS Dodatok č. 1 zo dňa 26. 04. 2023	01. 03. 2004	0,00

Nájomné zmluvy uvedené vyššie v tabuľke boli uzatvorené na dobu neurčitú. Po ukončení nájomných zmlúv, resp. po uvoľnení týchto bytových jednotiek sa v budúcnosti neuvažuje o uzatváraní nových nájomných vzťahov. Bytové jednotky situované v týchto bytových domoch osobitného určenia sa plánujú využiť pre poskytnutie sociálnej služby v zariadení sociálnych služieb KOMUCE podľa registra sociálnych služieb v zmysle zákona č. 448/2008 Z. z.

Na základe predložených dokladov je možné konštatovať stav platieb počas roka 2024, resp. stav nedoplatkov počas kalendárneho roka:

- Byt č. 13 na ulici Krivánska 16 nedoplatok v mesiacoch máj (12,67 €), jún (12,67 €), júl (12,67 €), august (12,67 €), k 31. 12. 2024 bol evidovaný preplatok vo výške 0,33 €;
- Byt č. 4 na ulici Krivánska 20 nedoplatok za mesiac máj vo výške 57,48 €, k 31. 12. 2024 bol evidovaný preplatok vo výške 3,00 €;
- Byt č. 8 na ulici Krivánska 20 nedoplatok v mesiacoch január (40 €), február (160 €), marec (40 €) a apríl (40 €), k 31. 12. 2024 neboli evidované nedoplatky ani preplatky;

Kontrolou predložených dokladov a verejne prístupných údajov bolo zistené, že kontrolovaný subjekt ako povinná osoba si svoje náležitosti vyplývajúce zo zákona o slobode informácií v prípade bytového domu na ulici Krivánska splnil.

IX.1.2. Nájomné byty vyčlenené pre potreby Mesta Banská Bystrica (Čl. IV VZN)

V bytovom dome Švermova 45 ide o 16 bytových jednotiek, ktoré sú vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica, ktorých správa je zabezpečovaná na základe mandátnej zmluvy s MBB, a. s., zmluvu o nájme uzatvára Mesto Banská Bystrica.

Bytový dom na ulici Švermova 45 bol situovaný v katastrálnom území Banská Bystrica, zapísaný na liste vlastníctva č. 4073, v danom bytovom dome bolo v správe kontrolovaného subjektu 16 bytov, ktorých užívanie bolo skontrolované (tabuľka 4).

Dané nájomné byty boli vyčlenené z bytového fondu pre potreby riešenia bytovej situácie žiadateľov v naliehavých prípadoch, ktoré boli definované Čl. IV § 4 ods. 1 VZN o bytovom fonde.

Byty v uvedenom bytovom dome boli spravované na základe mandátnej zmluvy č. 306/2023/OSV-SKI zo dňa 19. 4. 2023, ktorej predmetom je vykonávanie činností smerujúcich k zabezpečeniu výkonu vlastníckych práv a povinností k bytovému domu, ako aj činností pri výkone práv a povinností prenajímateľa bytov, nachádzajúcich sa v bytovom dome. Mandátna zmluva bola zverejnená v centrálnom registri zmlúv dňa 5. 5. 2023. Dňa 7. 2. 2024 bol k uvedenej mandátnej zmluve uzatvorený Dodatok č. 1, ktorého predmetom bolo zvýšenie odplaty za vykonané činnosti, bol zverejnený v centrálnom registri zmlúv dňa 8. 2. 2024.

Z uvedených bytových jednotiek bolo k 31. 12. 2024 bol jeden byt využívaný ako sklad nábytku, bielej elektroniky a rôznych kuchynských potrieb z EYOF. Tri bytové jednotky boli v priebehu kontrolovaného obdobia voľné.

Tabuľka 4: Prehľad nájomných bytov na ulici Švermova 45

Č. bytu	Č. zmluvy o nájme	Doba nájmu		Druh nájmu	Saldo platieb nájomného k 31. 12. 2024 v €
		Od	Do		
1	1630/2023/OSV-SKI 1258/2024/OSV-SKI Dohoda o ukončení	01. 07. 2023 01. 07. 2023	30. 06. 2024 30. 06. 2025	opakovaný	337,78
2	1002/2024/OSV-SKI Dohoda o ukončení	15. 03. 2024	14. 03. 2025 31. 05. 2024	nový	0,00
3	1003/2024/OSV-SKI Dodatok č. 1	21. 03. 2024	20. 03. 2025 20. 09. 2025	nový	0,00
4	2105/2021/OSV-SKI Dodatok č. 1	08. 11. 2021	07. 11. 2023 07. 05. 2024	opakovaný	-519,39
5	304/2023/OSV-SKI Dodatok č. 1	05. 05. 2023	04. 05. 2024 04. 11. 2024	opakovaný	564,21
6	-	-	-	-	-
7	147/2024/OSV-SKI Dodatok č. 1	01. 02. 2024	31. 01. 2025 31. 07. 2025	opakovaný	0,00
8	1112/2024/OSV-SKI	15. 04. 2024	14. 04. 2025	opakovaný	0,00
9	710/2010/OSV-RB	01. 07. 2010	neurčito		0,00
10	2771/2022/OSV-SKI Dodatok č. 1	12. 12. 2022	11. 12. 2024 11. 06. 2025	opakovaný	527,62
11	2150/2022/OSV-SKI Dodatok č. 1	01. 10. 2022	30. 09. 2024 30. 03. 2025	opakovaný	-1 058,26
12	302/2023/OSV-SKI Dodatok č. 1	15. 02. 2023	14. 02. 2025 14. 08. 2025	opakovaný	723,15
13	710/2010/OSV-RB	01. 07. 2010	neurčito	-	0,00

14	2456/2022/OSV-SKI Dodatok č. 1	01. 11. 2022	31. 10. 2023 30. 04. 2024	opakovaný	411,00
14	1540/2024/OSV-SKI	01. 07. 2024	30. 06. 2025	nový	0,00
15	823/2022/OSV-SKI 1455/2023/OSV-SKI Dodatok č. 1	10. 05. 2022	09. 05. 2023 09. 05. 2024 30. 06. 2024	opakovaný	-968,49
15	2309/2024/OSV-SKI	01. 09. 2024	31. 08. 2025	nový	0,00
16	1252/2023/OSV-SKI Dodatok č. 1	01. 06. 2023	31. 05. 2024 31. 12. 2024	opakovaný	508,98

Zmluvy o nájme bytu (ďalej len „Zmluva“) prenechávali do nájmu jednotlivé byty spolu s vybavením, ktoré bolo zmluvne špecifikované. S nájmom bytov bolo spojené aj užívanie spoločných častí a spoločných zariadení domu. Byty boli jednotlivým nájomcom prenechané do nájmu na dobu určitú.

Nájomné a výška mesačných preddavkov na úhrady za plnenia a služby poskytované s užívaním bytu boli stanovené v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý bol neoddeliteľnou súčasťou každej Zmluvy.

Podľa Čl. IV ods. 5 Zmluvy nájomné spolu s preddavkami na plnenia bol nájomca povinný platiť mesačne do 15. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa.

Zároveň podľa Čl. IV ods. 6 Zmluvy, ak nájomca neuhradí mesačné nájomné a mesačné preddavky na úhrady za plnenia a služby spojené s užívaním bytu riadne a včas, je nájomca povinný zaplatiť poplatok z omeškania za každý deň omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania zvlášť.

V zmysle Čl. IV ods. 7 Zmluvy je prenajímateľ prostredníctvom MBB a. s. povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 60 dní od zistenia skutočných nákladov za poskytnuté plnenia v predchádzajúcom kalendárnom roku, najneskôr do 31. 5. nasledujúceho kalendárneho roka pre nájomcu.

Podľa Čl. IV ods. 8 Zmluvy sú nedoplatky a preplatky vyplývajúce z vyúčtovania splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania stanovenej platným Nariadením vlády SR, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, pričom nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.

Na základe predložených dokladov je možné konštatovať stav platieb počas roka 2024, resp. stav nedoplatkov počas kalendárneho roka:

- Byt č. 3 nedoplatok v mesiacoch marec (74,52 €), apríl (74,52 €) a máj (74,52 €), k 31. 12. 2024 nebol evidovaný nedoplatok ani preplatok;
- Byt č. 4 nedoplatok k 31. 12. 2024 vo výške 519,39 €. Kontrolou bolo preukázané, že predmetný nedoplatok, ktorý bol evidovaný k 31. 12. 2024 bol zo strany nájomcu v priebehu 1. polroka 2025 vyrovnaný ale k 30. 6. 2025 bol opätovne evidovaný nedoplatok vo výške 19,86 €;
- Byt č. 11 nedoplatok k 31. 12. 2024 vo výške 1 058,26 €. Kontrolou bolo preukázané, že predmetný nedoplatok, ktorý bol evidovaný k 31. 12. 2024 bol zo strany nájomcu v priebehu roka 2025 vyrovnaný a k 30. 6. 2025 nebol evidovaný nedoplatok ani preplatok;

- Byt č. 15 nedoplatok k 31. 12. 2024 vo výške 968,49 €. S nájomníčkou bolo podpísané Uznanie dlhu a dohoda o splátkach č. 128/2025/OSV-SKI. Kontrolou bolo preukázané, že predmetný nedoplatok, ktorý bol v priebehu 1. polroka 2025 splácaný podľa dohodnutých splátok;

Na základe predložených dokladov (príloha 2) je možné konštatovať, že kontrolovaný subjekt voči nájomníkom, vo vzťahu ku ktorým boli evidované nedoplatky spojené s platbou nájomného, resp. mesačných preddavkov na úhrady za plnenia a služby spojené s užívaním bytu, neuplatnil poplatky z omeškania, ktoré boli títo v zmysle Čl. IV ods. 6 Zmluvy povinní zaplatiť.

Kontrolovaný subjekt tým, že neuplatnil voči nájomníkom poplatky z omeškania, nepostupoval v zmysle Čl. IV ods. 6 nájomnej zmluvy, čím ak postupoval nehospodárne.

V súvislosti na evidované nedoplatky je potrebné zároveň poukázať na ustanovenia mandátnej zmluvy č. 306/2023/OSV-SKI, ktorá v Čl. V ods. 3 upravuje povinnosti mandátára, t. j. kontrolovaného subjektu okrem iného:

- vypracovať upomienku na nedoplatok na nájomnom a preddavkoch na plnenia poskytované s užívaním bytu a vyúčtovaní,
- zaslať upomienku na nedoplatok nájomcovi bytu na náklady mandanta doporučenou poštovou zásielkou,
- vypracovať Uznanie dlhu a dohodu o splátkach,
- sledovať dodržiavanie plnenia dohodnutých splátok, pripravovať podklady pre vymáhanie pohľadávok nájomcov bytov súdnou cestou.

Kontrolovaný subjekt v priebehu kontroly nepreukázal vypracovávanie a zasielanie upomienok na nedoplatky doporučenou poštovou zásielkou v rozsahu a spôsobom tak ako to vyplýva z príslušnej mandátnej zmluvy (príloha 3).

Na základe uvedeného je možné konštatovať, že kontrolovaný subjekt tým, že nevypracovával upomienky na nedoplatok, a tieto nezasielal ich jednotlivým dlžníkom doporučenou poštovou zásielkou, postupoval v rozpore s Čl. V ods. 3 uzatvorenej mandátnej zmluvy č. 306/2023/OSV-SKI. Kontrolou bolo preukázané, že jednotlivé povinnosti v nadväznosti na zákon o slobode informácií boli splnené, všetky povinne zverejňované zmluvy boli zverejnené v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

IX.1.3. Nájomné byty v bytových domoch, v ktorých bol zahájený odpredaj v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (Čl. V VZN)

V podmienkach Mesta Banská Bystrica, resp. kontrolovaného subjektu ako správcu majetku Mesta Banská Bystrica, išlo o nájomné byty v bytových domoch na Švantnerovej ulici, ulici Trieda Slovenského národného povstania, Oreburskej, Ďumbierskej, Magurskej, Starohorskej ulici, Námestí Ľ. Štúra a ulici Trieda Hradca Králové a Podháj.

IX.1.3.1 Nájomné byty v bytových domoch, v ktorých bol zahájený odpredaj v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (čl. V VZN) vo vlastníctve MBB, a. s.

Kontrolovaný subjekt mal k 31. 12. 2024 vo svojom majetku bytové jednotky, ktoré boli situované v bytových domoch, v ktorých bol zahájený odpredaj v zmysle zákona o vlastníctve bytov. Išlo celkovo o 9 bytových jednotiek, ktoré boli situované na Švantnerovej ulici 3, Triede SNP 29, Oremburskej ulici 5, Ďumbierskej ulici 28, Magurskej ulici 59, Starohorskej ulici 8, Námestí Ľudovíta Štúra 14 a na ulici Trieda Hradca Králové 40. Išlo o tzv. zostatkové byty, v ktorých išlo o dlhodobý nájom uzatvorený na dobu neurčitú. Prehľad využívania jednotlivých bytov je uvedený nižšie.

V prípade uvedených bytov je možné konštatovať, že nie pri všetkých sú, v podmienkach kontrolovaného subjektu, evidované pôvodné nájomné zmluvy, resp. tieto neboli fyzicky predložené ku kontrole. Nájomné vzťahy sú podľa vyjadrenia kontrolovaného subjektu evidované na základe softvéru určeného pre správu nájomných bytov. Evidencia bola zavedená ešte v podmienkach právneho predchodcu kontrolovaného subjektu, t. j. v podmienkach Bytového podniku mesta Banská Bystrica (IČO 31568157), ktorého predmetom činnosti bolo okrem iného preberanie nových domov do správy, údržba a opravy bytového fondu, tepelných zariadení, rekonštrukcia a modernizácia bytového fondu a tepelných zariadení, správa bytového fondu ako aj starostlivosť o dodržiavanie domového poriadku. Bytový podnik mesta Banská Bystrica, ako mestský podnik bol zriadený zriaďovacou listinou zo dňa 30. 6. 1992 podľa § 11 ods. 3 písm. ch) zákona o obecnom zriadení. Bytový podnik mesta Banská Bystrica, mestský podnik bol vymazaný z obchodného registra. Na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva Banská Bystrica č. 313/1993 MsZ zo dňa 28. 12. 1993, ktorým sa ruší Bytový podnik mesta Banská Bystrica dňom 31. 12. 1993 bez likvidácie s tým, že práva a záväzky prechádzajú na BPM s. r. o. Banská Bystrica (IČO 31 598 056). Predmetom činnosti uvedenej spoločnosti s ručením obmedzeným bol najmä prenájom bytov a nebytových priestorov, prenájom a kúpa nehnuteľností, sprostredkovanie opráv, údržby a rekonštrukcií bytov a nebytových priestorov, ako aj správa bytového a nebytového fondu. Spoločnosť zanikla v dôsledku zlúčenia dňa 1. 1. 2016 a právnym nástupcom sa stala spoločnosť MBB a. s. (IČO: 36 039 225), t. j. kontrolovaný subjekt.

IX.1.3.1.1 Švantnerova ulica

Bytový dom na Švantnerovej ulici č. 3 bol situovaný v katastrálnom území Banská Bystrica, zapísaný na liste vlastníctva č. 4786, v danom bytovom dome bol vo vlastníctve kontrolovaného subjektu jeden byt.

Byt č. 4 (tabuľka 5) situovaný na Švantnerovej ulici č. 3. Ku kontrole bol zo strany kontrolovaného subjektu predložený výtlačok bližšie nedatovanej nájomnej zmluvy bez podpisu nájomcu a podpisov štatutárnych zástupcov spoločnosti (výstup zo softvéru BYTHOS). Daný byt bol dlhodobo v užívaní na základe Rozhodnutia o pridelení bytu č. 4265/88 zo dňa 7. 10. 1988 plynúci od 15. 10. 1988, kedy došlo k prevzatíu bytu.

Tabuľka 5: Prehľad nájomných bytov na ulici Švantnerova 3

Č. bytu	Doba nájmu		Druh nájmu	Saldo platieb nájomného k 31. 12. 2024 v €
	Od	Do		
4	15. 10. 1988	neurčito	dlhodobý	- 149,26

Je možné konštatovať, že išlo o dlhodobý nájomný vzťah uzatvorený s nájomcom predmetného bytu. Byt bol prenechaný do nájmu na dobu neurčitú, s povinnosťou platby nájomného ako aj záloh za služby spojených s užívaním bytu splatných mesačne pozadu do 30. dňa nasledujúceho mesiaca.

Kontrolou bolo preukázané, že uvedený nájomca mal voči kontrolovanému subjektu v priebehu roka 2024 nedoplatky za nájom a súvisiace služby, pričom k 31. 12. 2024 bol evidovaný nedoplatok v celkovej hodnote 149,26 €. Kontrolou bolo preukázané, že predmetný nedoplatok bol v priebehu 1. polroka 2025 zo strany nájomníka vyrovnaný.

Kontrolou bolo preukázané, že v nadväznosti na zákon o slobode informácií nebola povinnosť zverejniť zmluvy súvisiace s predmetom kontroly.

IX.1.3.1.2. Trieda SNP

Bytový dom na ulici Trieda SNP č. 29 bol situovaný v katastrálnom území Banská Bystrica, zapísaný na liste vlastníctva č. 5294, v danom bytovom dome bol vo vlastníctve kontrolovaného subjektu jeden byt.

Byt č. 5 (tabuľka 6) situovaný v bytovom dome na ulici Trieda SNP č. 29 bol prenajatý na základe nájomnej zmluvy č. 222 – 2024/CRZ zo dňa 6. 5. 2024, ktorá bola uzatvorená na základe žiadosti o vykonanie evidenčného úkonu, ktorým sa menilo právo na užívanie uvedeného bytu v prospech nájomníka a to z dôvodu úmrtia predchádzajúcej nájomníčky bytu, s ktorou žil nový nájomník, pozostalý syn, v spoločnej domácnosti. V nadväznosti na uvedené je možné konštatovať, že pri takto uzatvorenej zmluve nebol potrebný súhlas Mesta Banská Bystrica na prípravu resp. uzatvorenie nájomnej zmluvy v zmysle § 2 ods. 12 VZN o bytovom fonde.

Tabuľka 6: Prehľad nájomných bytov na ulici Trieda SNP č. 29

Č. bytu	Č. zmluvy o nájme	Doba nájmu		Druh nájmu	Saldo platieb nájomného k 31. 12. 2024 v €
		Od	Do		
5	222-2024/CRZ	22. 08. 2023	neurčito	dlhodobý	- 5 041,35

Byt bol prenechaný do nájmu na dobu neurčitú, s povinnosťou platby nájomného ako aj záloh za služby spojených s užívaním bytu splatných mesačne pozadu do 30. dňa nasledujúceho mesiaca.

Kontrolou bolo preukázané, že uvedený nájomca mal voči kontrolovanému subjektu v priebehu roka 2024 nedoplatky za nájom a súvisiace služby, pričom k 31. 12. 2024 bol evidovaný nedoplatok v celkovej hodnote 5 041,35 €.

Kontrolou bolo zistené, že nájomcovi bytu č. 5 na ulici Trieda SNP č. 29 bola daná výpoveď z nájmu, ktorá mu bola doručená dňa 22. 1. 2025, a to prostredníctvom listu č. 22/2024 zo dňa 9. 1. 2025, pričom trojmesačná výpovedná lehota začala plynúť dňa 1. 2. 2025, t. j. do 30. 4. 2025. Následne bola listom č. 22/2024 zo dňa 26. 5. 2025 zaslaná Výzva na odovzdanie bytu a úhradu dlžnej sumy, ktorá bola vyčíslená v celkovej hodnote 6 173,83 €. Uvedená zásielka nebola zo strany nájomcu prevzatá. V čase kontroly k 30. 6. 2025 neboli vzniknuté pohľadávky vysporiadané, tieto boli evidované v podmienkach spoločnosti MBB, a. s. V nadväznosti na vyjadrenie kontrolovaného subjektu sa bude v súvislosti

s vymáhaním pohľadávky ďalej postupovať podaním návrhu na platobný rozkaz na príslušnom Okresnom súde.

Kontrolou bolo preukázané, že jednotlivé povinnosti v nadväznosti na zákon o slobode informácií boli splnené, všetky povinne zverejňované zmluvy boli zverejnené v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

IX.1.3.1.3. Oremburská ulica

Bytový dom na ulici Oremburská č. 5 bol situovaný v katastrálnom území Radvaň, zapísaný na liste vlastníctva č. 3437, v danom bytovom dome bol vo vlastníctve kontrolovaného subjektu jeden byt. Byt č. 5 na Oremburskej ulici č. 5 (tabuľka 7). Ku kontrole bol zo strany kontrolovaného subjektu predložený výťah bližšie nedatovanej nájomnej zmluvy bez podpisu nájomcu a podpisov štatutárnych zástupcov spoločnosti (výstup zo softvéru BYTHOS).

Uvedený byt bol užívaný na základe Rozhodnutia o pridelení bytu č. 4195/78 zo dňa 16. 11. 1978 v prospech Alžbety Belákovéj a následne na základe nájomnej zmluvy, bez uvedenia čísla zmluvy, dátumu uzatvorenia zmluvy ako aj podpisu štatutárneho orgánu, v prospech nájomcu, ktorý preukázal na základe čestného vyhlásenia v záležitosti získania trvalého pobytu. V nadväznosti na uvedené je možné konštatovať, že pri takto uzatvorenej zmluve nebol potrebný súhlas Mesta Banská Bystrica na prípravu resp. uzatvorenie nájomnej zmluvy v zmysle § 2 ods. 12 VZN o bytovom fonde.

Tabuľka 7: Prehľad nájomných bytov na ulici Oremburská 5

Č. bytu	Doba nájmu		Druh nájmu	Saldo platieb nájomného k 31. 12. 2024 v €
	Od	Do		
5	15. 11. 1978	neurčito	dlhodobý	- 0,66

Je možné konštatovať, že išlo o dlhodobý nájomný vzťah plynúci od 15. 11. 1978 (nájomná zmluva uzatvorená s právnou predchodkyňou nájomcu, pozostalý syn po predchádzajúcej nájomníčke) uzatvorený s nájomcom predmetného bytu.

Byt bol prenechaný do nájmu na dobu neurčitú, s povinnosťou platby nájomného ako aj záloh za služby spojené s užívaním bytu splatných mesačne pozadu do 30. dňa nasledujúceho mesiaca.

Kontrolou bolo preukázané, že uvedený nájomca mal voči kontrolovanému subjektu ku koncu roka 2024 nedoplatky za nájom a súvisiace služby, pričom k 31. 12. 2024 bol evidovaný nedoplatok v celkovej hodnote 0,66 €.

Kontrolou bolo preukázané, že v nadväznosti na zákon o slobode informácií nebola povinnosť zverejniť zmluvy súvisiace s predmetom kontroly.

IX.1.3.1.4. Ďumbierska ulica

Bytový dom na Ďumbierskej ulici č. 28 bol situovaný v katastrálnom území Sásová, zapísaný na liste vlastníctva č. 1398, v danom bytovom dome bol vo vlastníctve kontrolovaného subjektu jeden byt.

Byt č. 23 situovaný v bytovom dome na Ďumbierskej ulici (tabuľka 8) bol prenajatý na základe nájomnej zmluvy bez uvedenia čísla zmluvy, dátumu uzatvorenia zmluvného vzťahu ako aj bez podpisu štatutárneho (výstup zo softvéru BYTHOS), z ktorej vyplýva, že nájomný vzťah plyní od 1. 3. 1995. Byt bol prenechaný do nájmu na dobu neurčitú, s povinnosťou platby nájomného ako aj záloh za služby spojené splatných mesačne pozadu do 30. dňa nasledujúceho mesiaca.

Tabuľka 8: Prehľad nájomných bytov na ulici Ďumbierska 25

Č. bytu	Doba nájmu		Druh nájmu	Saldo platieb nájomného k 31. 12. 2024 v €
	Od	Do		
23	01. 03. 1995	neurčito	dlhodobý	34,71

Kontrolou bolo preukázané, že uvedený nájomca nemal voči kontrolovanému subjektu v priebehu roka 2024 nedoplatky za nájom a súvisiace služby. K 31. 12. 2024 bol evidovaný preplatok nájomného v celkovej výške 34,71 €.

Kontrolou bolo preukázané, že v nadväznosti na zákon o slobode informácií nebola povinnosť zverejniť zmluvy súvisiace s predmetom kontroly.

IX.1.3.1.5. Magurská ulica

Bytový dom na Magurskej ulici č. 59 (tabuľka 9) bol situovaný v katastrálnom území Sásová, zapísaný na liste vlastníctva č. 1462, v danom bytovom dome bol vo vlastníctve kontrolovaného subjektu jeden byt.

Byt č. 12 situovaný v bytovom dome na Magurskej ulici č. 59 bol prenechaný do nájmu na základe nájomnej zmluvy zo dňa 1. 1. 2003 na dobu neurčitú, ide o dlhodobý nájomný vzťah uzatvorený na dobu neurčitú.

Tabuľka 9: Prehľad nájomných bytov na ulici Magurská 59

Č. bytu	Doba nájmu		Druh nájmu	Saldo platieb nájomného k 31. 12. 2024 v €
	Od	Do		
12	01. 01. 2003	neurčito	dlhodobý	270,60

Byt bol prenechaný do nájmu na dobu neurčitú, s povinnosťou platby nájomného ako aj záloh za služby spojených s užívaním bytu splatných mesačne pozadu do 5. dňa nasledujúceho mesiaca.

Kontrolou bolo preukázané, že uvedený nájomca nemal voči kontrolovanému subjektu v priebehu roka 2024 nedoplatky za nájom a súvisiace služby. K 31. 12. 2024 bol evidovaný preplatok nájomného v celkovej výške 270,60 €.

Kontrolou bolo preukázané, že v nadväznosti na zákon o slobode informácií nebola povinnosť zverejniť zmluvy súvisiace s predmetom kontroly.

IX.1.3.1.6. Starohorská ulica

Bytový dom na Starohorskej ulici č. 8 bol situovaný v katastrálnom území Sásová, zapísaný na liste vlastníctva č. 1480, v danom bytovom dome boli vo vlastníctve kontrolovaného subjektu dva byty (tabuľka 10), ktoré následne prenajímal.

Tabuľka 10: Prehľad nájomných bytov na ulici Starohorská 8

Č. bytu	Doba nájmu		Druh nájmu	Saldo platieb nájomného k 31. 12. 2024 v €
	Od	Do		
6	03. 09. 2003	neurčito	dlhodobý	12,00
12	28. 03. 1984	neurčito	dlhodobý	- 271,26

Byt č. 6 bol prenajatý na základe nájomnej zmluvy zo dňa 29. 11. 2013, nájomná zmluva bola uzatvorená v prospech nájomcov na základe prechodu nájmu bytu z predchádzajúcej nájomníčky, z dôvodu jej úmrtia. Noví nájomníci, pozostali deti a vnučka, žili s predchádzajúcou nájomníčkou v spoločnej domácnosti.

Byt bol prenechaný do nájmu na dobu neurčitú, s povinnosťou platby nájomného ako aj záloh za služby spojených s užívaním bytu splatných mesačne pozadu do 5. dňa nasledujúceho mesiaca.

Kontrolou bolo preukázané, že uvedený nájomcovia nemali voči kontrolovanému subjektu v priebehu roka 2024 nedoplatky za nájom a súvisiace služby. K 31. 12. 2024 bol evidovaný preplatok nájomného v celkovej výške 12,00 €.

Byt č. 12 bol prenajatý dlhodobo na základe Rozhodnutia o pridelení bytu č. 280/84 zo dňa 23. 3. 1984, pričom ku kontrole bola predložená nájomná zmluva zo dňa 22. 5. 2013. Zároveň boli kontrole predložené dve žiadosti o prevod vlastníctva bytu a to žiadosť zo dňa 16. 11. 2012 ako aj žiadosť zo dňa 18. 10. 2016, byt bol v čase kontroly stále vo vlastníctve kontrolovaného subjektu.

Byt bol prenechaný do nájmu na dobu neurčitú, s povinnosťou platby nájomného ako aj záloh za služby spojených s užívaním bytu splatných mesačne pozadu do 30. dňa nasledujúceho mesiaca.

Kontrolou bolo preukázané, že uvedený nájomca mal voči kontrolovanému subjektu v priebehu roka 2024 nedoplatky za nájom a súvisiace služby. K 31. 12. 2024 bol evidovaný nedoplatok nájomného v celkovej výške 271,26 €, ktorý vznikol pred rokom 2024. V súvislosti s týmto nedoplatkom bola dňa 16. 1. 2024 v zmysle § 558 Občianskeho zákonníka uzatvorená dohoda o uznaní dlhu ako aj dohoda o splátkach. Kontrolou bolo preukázané, že predmetné splátky boli zo strany nájomcu splácané. K 30. 6. 2025 nebol k uvedenému bytu evidovaný nedoplatok.

Na základe predložených dokladov (príloha 4) je možné konštatovať, že voči nájomníčke, vo vzťahu ktorej bol evidovaný nedoplatok spojený s platbou nájomného, resp. mesačných preddavkov na úhrady za plnenia a služby spojené s užívaním bytu, neuplatnil poplatky z omeškania, ktoré bola táto v zmysle Čl. 5 Zmluvy povinná zaplatiť

Kontrolovaný subjekt tým, že neuplatnil voči nájomníkom poplatky z omeškania, nepostupoval v zmysle Čl. 5 nájomnej zmluvy, čím postupoval nehospodárne.

Kontrolou bolo preukázané, že v nadväznosti na zákon o slobode informácií nebola zverejnená Dohoda o uznaní dlhu (§ 558 Občianskeho zákonníka) a dohoda o splátkach uzatvorená dňa 16. 1. 2024.

Zákon o slobode informácií v § 5a definuje povinne zverejňovanú zmluvu ako písomnú zmluvu, ktorú uzaviera povinná osoba (kontrolovaný subjekt) a ktorá obsahuje informáciu, ktorá sa získala za finančné prostriedky, s ktorými hospodária právnické osoby verejnej správy vrátane neštátnych účelových fondov, alebo sa týka používania týchto finančných prostriedkov, nakladania s majetkom obce alebo majetkom právnických osôb zriadených zákonom.

V tejto súvislosti je potrebné konštatovať, že takto koncipovaná dohoda (príloha 5) mala charakter povinne zverejňovanej zmluvy a mala byť zverejnená v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.

Kontrolovaný subjekt tým, že nezverejnil uzatvorenú dohodu o uznaní dlhu postupoval v rozpore s ustanoveniami § 5a zákona o slobode informácií.

IX.1.3.1.7. Námestie Ľudovíta Štúra

Bytový dom na Námestí Ľudovíta Štúra č. 14 bol situovaný v katastrálnom území Radvaň, zapísaný na liste vlastníctva č. 3680, v danom bytovom dome bol vo vlastníctve kontrolovaného subjektu jeden byt, ktorý bol predmetom nájmu.

Byt č. 10 situovaný v bytovom dome na ulici Námestie Ľudovíta Štúra č. 14 (tabuľka 11). Ku kontrole bol zo strany kontrolovaného subjektu predložený výťah bližšie nedatovanej nájomnej zmluvy bez podpisu nájomcu a podpisov štatutárnych zástupcov spoločnosti (výstup zo softvéru BYTHOS), na základe ktorej bol prenajatý na dobu neurčitú, s povinnosťou platby nájomného ako aj záloh za služby spojené s užívaním bytu splatných mesačne pozadu do 30. dňa nasledujúceho mesiaca. Pôvodné doklady preukazujúce pridelenie bytu nájomníkovi (napr. Rozhodnutie o pridelení bytu, Zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu) sa kontrolovanému subjektu, ako nástupníckej organizácii po Bytovom podniku mesta Banská Bystrica, podľa jeho vyjadrenia nepodarilo dohľadať.

Kontrolou bolo preukázané, že uvedený nájomca nemal voči kontrolovanému subjektu ku koncu roka 2024 nedoplatky za nájom a súvisiace služby. K 31. 12. 2024 bol evidovaný preplatok za užívanie daného bytu v celkovej výške 43,56 €.

Tabuľka 11: Prehľad nájomných bytov na ulici Námestie Ľudovíta Štúra

Č. bytu	Doba nájmu		Druh nájmu	Saldo platieb nájomného k 31. 12. 2024 v €
	Od	Do		
10	-	neurčito	dlhodobý	43,36

Kontrolou bolo preukázané, že v nadväznosti na zákon o slobode informácií nebola povinnosť zverejniť zmluvy súvisiace s predmetom kontroly.

IX.1.3.1.8. ulica Trieda Hradca Králové

Bytový dom na ulici Trieda Hradca Králové č. 40 bol situovaný v katastrálnom území Radvaň, zapísaný na liste vlastníctva č. 3640, v danom bytovom dome bol vo vlastníctve kontrolovaného subjektu jeden byt, ktorý bol predmetom nájmu.

Byt č. 17 situovaný v bytovom dome na ulici Trieda Hradca Králové č. 40 (tabuľka 12). Ku kontrole bol zo strany kontrolovaného subjektu predložený výtlačok bližšie nedatovanej nájomnej zmluvy bez podpisu nájomcu a podpisov štatutárnych zástupcov spoločnosti (výstup zo softvéru BYTHOS).

Predmetný byt bol užívaný na základe Rozhodnutia o pridelení náhradného bytu č. 2321/75 zo dňa 26. 1. 1976. Byt bol prenechaný do nájmu na dobu neurčitú, s povinnosťou platby nájomného ako aj záloh za služby spojených s užívaním bytu splatných splatnou mesačne pozadu do 30. dňa nasledujúceho mesiaca.

Kontrolou bolo preukázané, že uvedený nájomca nemal voči kontrolovanému subjektu v priebehu roka 2024 nedoplatky za nájom a súvisiace služby. K 31. 12. 2024 bol evidovaný preplatok za užívanie daného bytu v celkovej výške 241,48 €.

Tabuľka 12: Prehľad nájomných bytov na ulici Trieda Hradca Králové 40

Č. bytu	Doba nájmu		Druh nájmu	Saldo platieb nájomného k 31. 12. 2024 v €
	Od	Do		
17	01. 02. 1976	neurčito	dlhodobý	241,48

Kontrolou bolo preukázané, že v nadväznosti na zákon o slobode informácií nebola povinnosť zverejniť zmluvy súvisiace s predmetom kontroly.

Ako bolo uvedené vyššie, užívanie nájomných bytov, v ktorých bol zahájený odpredaj v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, tzv. zostatkové byty bolo dlhodobé, zdokumentované na základe nájomného vzťahu, ktorý však nie je v niektorých prípadoch riadne zmluvne upravený. Predmetné doklady ako napr. Rozhodnutie o pridelení bytu, Zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu, Rozhodnutia o pridelení náhradného bytu, resp. nájomná zmluva sa v podmienkach kontrolovaného subjektu neevidujú, resp. nimi kontrolovaný subjekt nedisponuje.

V tejto súvislosti je potrebné poukázať na skutočnosť, že kontrolovaný subjekt by mal vyzvať jednotlivých nájomcov na uzatvorenie nových nájomných zmlúv, čím by upravil právny titul využívania týchto nájomných bytov.

IX.1.3.2. Nájomné byty, v ktorých bol zahájený odpredaj v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (Čl. V VZN) vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica

V bytovom dome na ulici Podháj ide o jedenásť bytových jednotiek, ktoré sú vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica, ktorých správa je zabezpečovaná na základe mandátnej zmluvy s MBB, a. s., zmluvu o nájme uzatvára Mesto Banská Bystrica.

Bytový dom na ulici Podháj č. 51 - 53 bol situovaný v katastrálnom území Radvaň, zapísaný na liste vlastníctva č. 6581, v danom bytovom dome bolo v správe kontrolovaného subjektu jedenásť bytov, ktoré boli predmetom nájmu.

Byty v uvedenom bytovom dome boli spravované na základe Mandátnej zmluvy zo dňa 31. 5. 2006, ktorej predmetom je vedenie ekonomickej agendy pri správe súvisiacej s prenájmom a užívaním bytov a to za odplatu. K uvedenej mandátnej zmluve bol uzatvorený dňa 16. 5. 2007 Dodatok č. 1, ktorým sa upravil rozsah predmetu zmluvy a to zabezpečenie vykonávania technickej správy bytov na základe písomného požiadania mandanta (t. j. vlastníka nehnuteľnosti, Mesta Banská Bystrica), ktoré bolo následne špecifikované Čl. III bod 4 predmetného dodatku, ktorý upravoval konkrétne úkony.

V bytovom dome orientačné číslo 51 boli štyri bytové jednotky (tabuľka 13) a v bytovom dome orientačné číslo 53 (tabuľka 14) bolo sedem bytových jednotiek, z ktorých dve boli v zmysle § 5 ods. 1 VZN o bytovom fonde na základe výnimky vyčlenené pre potreby Mesta Banská Bystrica ako služobné byty. Išlo konkrétne o byty č. 14 a 19, ktoré však v kontrolovanom období roka 2024 neboli obsadené. Využívanie uvedených bytov lokalizovaných na ulici Podháj 51 a 53 bolo skontrolované.

Tabuľka 13: Prehľad nájomných bytov na ulici Podháj 51

Č. bytu	Č. zmluvy o nájme	Doba nájmu		Druh nájmu	Saldo platieb nájomného k 31. 12. 2024 v €
		Od	Do		
1	64/2023/OSV-SKI 148/2024/OSV-SKI	11. 01. 2023 11. 01. 2024	10. 01. 2024 10. 01. 2025	opakovaný	- 23,15
3	Zmluva o nájme bytu zo dňa 29. 10. 2003	01. 11. 2003	neurčito	-	28,00
20	2457/2022/OSV-SKI 1110/2024/OSV-SKI	12. 03. 2023 12. 03. 2024	11. 03. 2024 11. 03. 2025	opakovaný	98,00
50	223/2013/OSV-SKI	01. 03. 2013	neurčito	-	61,42

Tabuľka 14: Prehľad nájomných bytov na ulici Podháj 53

Č. bytu	Č. zmluvy o nájme	Doba nájmu		Druh nájmu	Saldo platieb nájomného k 31. 12. 2024 v €
		Od	Do		
14	-	-	-	-	- 351,00
19	-	-	-	-	- 172,71
23	2666/2019/OSV- SKI	21. 01. 2020	neurčito	-	245,00
25	Zmluva o nájme bytu zo dňa 02. 11. 1999	01. 11. 1999	neurčito	-	44,19
28	Zmluva o nájme bytu zo dňa 07. 1. 2008	07. 11. 2008	neurčito	-	113,00

35	Zmluva o nájme bytu zo dňa 2. 11. 1999	01. 11. 1999	neurčito	-	0,00
44	2564/2023/OSV-SKI 2843/2024/OSV-SKI	01. 11. 2023 01. 11. 2024	31. 10. 2024 31. 10. 2025	opakovaný	50,23

Na základe dokladov, týkajúcich sa vybraných bytov, predložených ku kontrole je možné konštatovať, že v troch prípadoch išlo o opakovaný nájomný vzťah uzatvorený s nájomcom predmetného bytu a v šiestich prípadoch bol nájom uzatvorený na dobu neurčitú.

Zmluvy o nájme bytu (ďalej len „Zmluva“) prenechávali do nájmu jednotlivé byty spolu s vybavením, ktoré bolo zmluvne špecifikované. S nájomom bytov bolo spojené aj užívanie spoločných častí a spoločných zariadení domu.

Byty boli jednotlivým nájomcom prenechané do nájmu na dobu určitú maximálne na jeden (1) rok s právom na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu určitú pri splnení podmienok v predchádzajúcom nájomnom období. S nájomcom bolo možné uzatvoriť nájomnú zmluvu na dobu neurčitú v prípade, že počas predchádzajúceho nájomného vzťahu, ktorý trval najmenej tri (3) roky, nájomca nebol v omeškaní s platením nájomného a zároveň, nemal žiadne záväzky po lehote splatnosti voči Mestu, obchodným spoločnostiam, ktorých zriaďovateľom je Mesto, resp. obchodným spoločnostiam s majetkovou účasťou Mesta Banská Bystrica a/alebo voči organizáciám v zriaďovateľskej a zakladateľskej pôsobnosti Mesta Banská Bystrica.

Na základe predložených dokladov je možné konštatovať stav platieb počas roka 2024, resp. stav nedoplatkov počas kalendárneho roka:

Podháj 51:

- Byt č. 1 nedoplatok v mesiacoch február (15,97 €), marec (31,97 €), apríl (17,97 €), máj (23,97 €), jún (29,97 €), október (1,15 €), november (27,15 €) a december (23,15 €) k 31. 12. 2024 bol evidovaný nedoplatok vo výške 23,15 €. Kontrolou bolo preukázané, že uvedený nedoplatok bol v priebehu 1. polroka 2025 vysporiadaný;
- Byt č. 3 k 31. 12. 2024 bol evidovaný preplatok vo výške 28,00 €;
- Byt č. 20 k 31. 12. 2024 bol evidovaný preplatok vo výške 98,00 €;
- Byt č. 58 nedoplatok v mesiaci september (8,58 €), k 31. 12. 2024 bol evidovaný preplatok vo výške 61,42 €;

Podháj 53:

- Byt č. 14 nedoplatok v mesiacoch január (117,00 €), február (234,00 €), marec (351,00 €), apríl (117,00 €), máj (234,00 €), jún (351,00 €), júl (117,00 €), august (234,00 €), september (351,00 €), október (468,00 €), november (234,00 €) a december (351,00 €) k 31. 12. 2024 bol evidovaný nedoplatok vo výške 351,00 €;
- Byt č. 19 k 31. 12. 2024 nedoplatok v mesiacoch január (57,57 €), február (115,14 €), marec (172,71 €), apríl (57,57 €), máj (115,14 €), jún (172,71 €), júl (57,57 €), august (115,14 €), september (172,71 €), október (230,28 €), november (115,14 €) a december (172,71 €) k 31. 12. 2024 bol evidovaný nedoplatok vo výške 172,71 €;
- Byt č. 23 k 31. 12. 2024 bol evidovaný preplatok vo výške 245,00 €;
- Byt č. 25 k 31. 12. 2024 bol evidovaný preplatok vo výške 44,19 €;

- Byt č. 28 k 31. 12. 2024 bol evidovaný preplatok vo výške 113,00 €;
- Byt č. 35 k 31. 12. 2024 neboli evidované preplatky ani nedoplatky;
- Byt č. 44 k 31. 12. 2024 bol evidovaný preplatok vo výške 50,23 €.

Pri týchto bytoch č. 14 a 19 boli k 31. 12. 2024 evidované celkové nedoplatky nájomného v hodnote 523,71 €, čo bolo spôsobené mylnou fakturáciou zo strany kontrolovaného subjektu voči Mestu Banská Bystrica, uvedené nedoplatky boli vysporiadané v priebehu roka 2025.

V prípade bytu č. 1 na ulici Podháj 51 bolo nájomné a výška mesačných preddavkov na úhrady za plnenia a služby poskytované s užívaním bytu stanovené v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý bol neoddeliteľnou súčasťou každej Zmluvy.

Z ustanovenia Čl. IV ods. 5 Zmluvy, ak nájomca neuhradí mesačné nájomné a mesačné preddavky na úhrady za plnenia a služby spojené s užívaním bytu riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi prostredníctvom MBB, a. s. poplatok z omeškania 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania vo, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.

Podľa Čl. IV ods. 7 Zmluvy sú nedoplatky a preplatky vyplývajúce z vyúčtovania splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške stanovenej platným Nariadením vlády SR, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, pričom nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.

Na základe predložených dokladov (príloha 6) je možné konštatovať, že kontrolovaný subjekt voči nájomníčke, vo vzťahu ku ktorej boli evidované nedoplatky, neuplatnil poplatky z omeškania, ktoré bola táto v zmysle Čl. IV ods. 5 Zmluvy povinná zaplatiť.

Kontrolovaný subjekt tým, že neuplatnil voči nájomníkom poplatky z omeškania, nepostupoval v zmysle Čl. IV ods. 5 nájomnej zmluvy, čím postupoval nehospodárne.

Kontrolou bolo preukázané, že povinnosť zverejnenia zmlúv podľa zákona o slobode informácií v nadväznosti na predmet kontroly bola zo strany kontrolovaného subjektu splnená.

IX.1.4. Nájomné byty postavené s podporou prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) (Čl. VI VZN)

Podľa zákona č. 443/2010 Z. z. sa v nájomnej zmluve upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v uvedenom zákone. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bol kontrolovaný subjekt povinný informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Zákon ďalej upravuje možnosť opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy 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:

- nie je vyšší ako štvornásobok životného minima oprávnenej osoby, t. j. osoby, ktorej mesačný príjem

spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima;

- nie je vyšší ako päťnásobok životného minima oprávnenej osoby, t. j. 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 a
 4. osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima.

Nájomná zmluva na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom, sa uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z., a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 22 ods. 3 najviac na jeden rok.

Zákon v § 22 ods. 3 definuje oprávnenú fyzickú osobu ako:

- a) osobu, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima,
- b) osobu, 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 (napr. zákon č. 36/2005 Z. z.) 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 osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu (napr. zákon č. 36/2005 Z. z.)
- e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (napr. zákon č. 403/1990 Zb.)
- f) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada oprávnená fyzická osoba, je možné uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného ustanoveného podľa osobitného predpisu; lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je žiadateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Žiadateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

IX.1.4.1. Nájomné byty postavené s podporou prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) (Čl. VI VZN) vo vlastníctve MBB, a. s.

V kontrolovanom období boli vo vlastníctve kontrolovaného subjektu celkovo tri bytové domy (na ulici Rudohorská, Medená a Kráľovohoľská), v ktorých sa nachádzali nájomné byty postavené s podporou prostriedkov ŠFRB. Podľa zákona č. 443/2010 Z. z. doba nájmu týchto bytov môže byť dohodnutá v nájomnej zmluve najviac tri roky okrem zákonom určených prípadov, ako napr.:

- ak nájomcom alebo osobou žijúcou v nájomnom byte spolu s nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím, ktorému sa prenájma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
- ak nájomcom je osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (zákon č. 403/1990 Zb.), ktorej sa prenájma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

IX.1.4.1.1. Kráľovohoľská

V bytových domoch na Kráľovohoľskej ulici ide o 30 bytových jednotiek, ktoré sú vo vlastníctve MBB, a. s., ktorých správa je zabezpečovaná priamo vlastníkom, zmluvu o nájme uzatvára MBB, a. s., pričom na uzatvorenie nájomnej zmluvy sa v zmysle príslušných ustanovení VZN o bytovom fonde vyžaduje súhlas Mesta Banská Bystrica.

Bytové domy na ulici Kráľovohoľská boli situované v katastrálnom území Sásová, zapísané na uvedených listoch vlastníctva:

- Kráľovohoľská 20 na liste vlastníctva č. 2455,
- Kráľovohoľská 21 na liste vlastníctva č. 2454,
- Kráľovohoľská 22 na liste vlastníctva č. 2456,

v daných bytových domoch bolo vo vlastníctve kontrolovaného subjektu celkovo 30 nájomných bytov, desať nájomných bytov v každej bytovej budove. Tieto byty boli predmetom nájmu.

Kontrolou bolo preverené užívanie nájomných bytov v bytovom dome na Kráľovohoľskej ulici č. 21 (tabuľka 15).

Tabuľka 15: Prehľad nájomných bytov na ulici Kráľovohoľská 21

Č. bytu	Č. zmluvy o nájme	Doba nájmu		Druh nájmu	Saldo platieb nájomného k 31. 12. 2024 v €
		Od	Do		
1	270/2021 208/2024/CRZ	01. 06. 2021 01. 06. 2024	31. 05. 2024 31. 05. 2027	opakovaný	0,42
2	053/2021 100/2024/CRZ	01. 03. 2021 01. 03. 2024	29. 02. 2024 28. 02. 2027	opakovaný	84,00
3	067/2022	01. 03. 2022	28. 02. 2025	opakovaný	0,00
4	148/2024/CRZ	01. 03. 2024	28. 02. 2025	opakovaný	- 133,66
5	375/2023/CRZ	01. 08. 2023	31. 07. 2024	opakovaný	- 880,84
6	493/2021 418/2024/CRZ	01. 08. 2021 01. 08. 2024	31. 07. 2024 31. 07. 2027	opakovaný	28,00
7	548/2023CRZ 589/2024/CRZ	01. 11. 2023 01. 11. 2024	31. 10. 2024 31. 10. 2027	opakovaný	42,00
8	554/2023/CRZ	01. 12. 2023	30. 11. 2026	opakovaný	84,00
9	326/2021 272/2024/CRZ	01. 07. 2021 01. 07. 2024	30. 06. 2024 30. 06. 2027	opakovaný	0,00
10	324/2021 410/2024/CRZ	01. 07. 2021 01. 07. 2024	30. 06. 2024 30. 06. 2027	opakovaný	- 171,51

Na základe dokladov, týkajúcich sa vybraných bytov, predložených ku kontrole je možné konštatovať, že išlo o opakované nájomné vzťahy uzatvorené s nájomcami predmetných bytov.

Zmluvy o nájme bytu (ďalej len „Zmluva“) prenechávali do nájmu jednotlivé byty spolu s vybavením, ktoré bolo zmluvne špecifikované. S nájmom bytov bolo spojené aj užívanie spoločných častí a spoločných zariadení domu.

Byty boli jednotlivým nájomcom prenechané do nájmu na dobu určitú.

VZN o bytovom fonde v § 2 ods. 12 stanovovalo povinnosť pred uzatvorením nájomnej zmluvy vystaviť súhlasné stanovisko zo strany Mesta Banská Bystrica, kontrolou bolo preukázané, že v prípade uzatvorených nájomných zmlúv bolo takéto stanovisko zo strany Mesta Banská Bystrica vystavené.

Nájomné a výška mesačných preddavkov na úhrady za plnenia a služby poskytované s užívaním bytu boli stanovené v súlade s § 2 Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky ako aj platobného výmeru pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý bol neoddeliteľnou súčasťou každej Zmluvy.

Podľa Čl. IV ods. 7 Zmluvy, ak nájomca neuhradí mesačné nájomné a mesačné preddavky na úhrady za plnenia a služby spojené s užívaním bytu riadne a včas, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zaplatenie poplatku z omeškania za každý deň omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania zvlášť.

Podľa Čl. IV ods. 10 Zmluvy sú nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške základnej úrokovej sadzby ECB platnej k prvému dňu omeškania zvýšenú o päť percentuálnych bodov, pričom nárok na náhradu škody nie je dotknutý.

Na základe predložených dokladov je možné konštatovať stav platieb počas roka 2024, resp. stav nedoplatkov počas kalendárneho roka:

- Byt č. 4 nedoplatok v mesiacoch január (371,61 €), február (371,61 €), marec (371,61 €), apríl (507,61 €), máj (589,66 €), jún (527,66 €), júl (263,66 €), august (199,66 €), september (335,66 €), október (271,66 €), november (407,66 €), k 31. 12. 2024 bol evidovaný nedoplatok vo výške 133,66 €. Kontrolou bolo preukázané, že predmetný nedoplatok bol splatený v marci 2025. Zároveň je potrebné poukázať na skutočnosť, že voči nájomcovi bol k 31. 5. 2025 opätovne evidovaný nedoplatok v celkovej hodnote 164,63 €;
- Byt č. 5 nedoplatok v mesiacoch január (329,55 €), marec (329,55 €), apríl (662,55 €), júl (333,00 €), august (333,00 €), september (666,00 €), október (333,00 €), november (666,00 €), k 31. 12. 2024 bol evidovaný nedoplatok vo výške 880,84 €. Kontrolou bolo preukázané, že predmetný nedoplatok bol v priebehu 1. polroka 2025 splatený;
- Byt č. 8 nedoplatok v mesiaci máj (33,28 €), k 31. 12. 2024 bol evidovaný preplatok vo výške 84,00 €;
- Byt č. 9 nedoplatok v mesiaci máj (39,32 €), k 31. 12. 2024 nebol evidovaný preplatok ani nedoplatok;
- Byt č. 10 nedoplatok v mesiacoch máj (160,51 €), jún (171,51 €), júl (171,51 €), august (362,51 €), september (171,51 €), október (171,51 €), november (171,51 €), k 31. 12. 2024 bol evidovaný nedoplatok vo výške 171,51 €. Kontrolou bolo preukázané, že predmetný nedoplatok bol v priebehu 1. polroka 2025 splatený.

Na základe predložených dokladov (príloha 7) je možné konštatovať, že voči nájomníkom, vo vzťahu ku ktorým boli evidované nedoplatky, neboli uplatnené poplatky z omeškania, napriek skutočnosti, že takéto právo kontrolovanému subjektu vyplývalo z Čl. IV ods. 7 Zmluvy hoci z hľadiska hospodárnosti nakladania s verejnými prostriedkami mali byť uplatnené.

Na základe uvedeného je možné konštatovať, že kontrolovaný subjekt si neuplatnil poplatky z omeškania vyplývajúce z úhrady nájmu a mesačných preddavkov na úhrady za plnenia a služby spojené s užívaním bytu, hoci v záujme zachovania hospodárnosti pri nakladaní s majetkom si takého poplatku mohol a mal uplatniť.

Súčasťou zmluvy bolo aj zákonné ustanovenie § 12 ods. 3 zák. č. 443/2010 z. z. o práve na opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy na byt a to na dobu určitú (Čl. V ods. 12), ako aj povinnosť prenajímateľa, t. j. kontrolovaného subjektu, informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy (Čl. V ods. 13).

V uvedených prípadoch išlo o opakovaný nájom, pri ktorom bol kontrolou preukázaný zákonom stanovený postup vo väčšine prípadov, t. j. jednotliví nájomcovia boli minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu, zo strany spoločnosti MBB, a. s., oboznámení o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy a nájomné zmluvy boli s nimi

opakovane uzatvorene.

Na základe predložených dokladov je možné konštatovať, že spoločnosť MBB, a. s., ako vlastník nehnuteľnosti si svoju povinnosť nesplnil v zákonom stanovenej lehote troch mesiacov a to v prípade bytu č. 10 (oboznámenie zo dňa 10. 6. 2024) (príloha 8).

Kontrolovaný subjekt tým, že neinformoval nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu, nepostupoval v súlade s § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z.

V prípade uzatvorených nájomných zmlúv tieto neobsahovali dohodu o finančnej zábezpeke. Zloženie finančnej zábezpeky bolo upravené samostatnými zmluvami o poskytnutí finančnej zábezpeky, ktoré boli uzatvorené v zmysle § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka. Tieto v Čl. II ods. 1 stanovili povinnosť nájomcu v lehote do troch dní od podpísania zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky a pred uzavretím zmluvy o nájme bytu nájomnej zmluvy poskytnúť určenú finančnú zábezpeku.

Kontrolovaný subjekt uzatváral s jednotlivými nájomníkmi zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky, prehľad týchto zmlúv je uvedený v tabuľke 16.

Tabuľka 16: Prehľad zmlúv o poskytnutí finančnej zábezpeky na ulici Kráľovohoľská 21

Č. bytu	Č. zmluvy o nájme/zo dňa	Výška mesačného nájomného v €	Č. zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky/zo dňa	Výška finančnej zábezpeky v €	Dátum úhrady zábezpeky
1	208/2024/CRZ 19. 04. 2024	164,16	207/2024/CRZ 19. 04. 2024	984,96	23. 04. 2024
2	100/2024/CRZ 29. 02. 2024	165,00	99/2024/CRZ 29. 02. 2024	990,00	04. 03. 2024
3	067/2022 28. 02. 2022	165,00	066/2022 28. 02. 2022	990,00	22. 02. 2022/ 12. 04. 2022
4	148/2024/CRZ 29. 02. 2024	90,24	147/2024/CRZ 29. 02. 2024	541,44	04. 03. 2024
5	375/2023/CRZ 31. 07. 2023	165,00	374/2023/CRZ 31. 07. 2023	990,00	20. 07. 2023
6	418/2024/CRZ 09. 07. 2024	165,00	417/2024/CRZ 09. 07. 2024	990,00	17. 07. 2024
7	589/2024/CRZ 31. 10. 2024	90,24	588/2024/CRZ 31. 10. 2024	541,44	30. 09. 2024
8	554/2023/CRZ 27. 11. 2023	165,45	553/2023/CRZ 27. 11. 2023	992,70	13. 12. 2023
9	272/2024/CRZ 27. 06. 2024	165,45	271/2024/CRZ 27. 06. 2024	992,70	29. 04. 2024
10	410/2024/CRZ 27. 06. 2024	90,51	409/2024/CRZ 27. 06. 2024	543,06	10. 07. 2024

Lehoty na zloženie finančnej zábezpeky a následné uzatvorenie nájomnej zmluvy neboli dodržané v zmysle ustanovených zmluvných podmienok (príloha 9). Pri bytoch č. 1, 2, 4, 6, 8 a 10 došlo k uzatvoreniu nájomných zmlúv skôr ako došlo k pripísaniu príslušnej finančnej zábezpeky na bankový účet prijímateľa, a to v čase a spôsobom tak, ako to vyplýva z vyššie uvedenej prehľadovej tabuľky o poskytnutí finančnej zábezpeky.

Kontrolovaný subjekt tým, že nájomné zmluvy uzatvoril skôr ako prijal zmluvne dojednanú finančnú zábezpeku, nepostupoval v súlade s ustanovením Čl. II ods. 1 zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky.

Samotná finančná zábezpeka sa použije v prípade skončenia nájmu na úhradu nezaplateného nájomného a nezaplatených preddavkov úhrad za plnenia spojených s užívaním bytu, nezaplateného ročného vyúčtovania preddavkov úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, ako aj na úhradu škôd spôsobených v byte, alebo v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, a to za podmienok a spôsobom upraveným v zmluve o poskytnutí finančnej zábezpeky.

Finančné zábezpeky súvisiace s užívaním nájomných bytov sú vedené na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke, čo bolo zo strany kontrolovaného subjektu preukázané.

Kontrolou bolo preukázané, že povinnosť zverejnenia zmlúv podľa zákona o slobode informácií v nadväznosti na predmet kontroly bola zo strany kontrolovaného subjektu splnená.

IX.1.4.1.2 Medená 9

V bytovom dome na ulici Medená 9 ide o 93 bytových jednotiek, ktoré sú vo vlastníctve MBB, a. s., ktorých správa je zabezpečovaná priamo vlastníkom, zmluvu o nájme uzatvára MBB, a. s., pričom na uzatvorenie nájomnej zmluvy sa v zmysle príslušných ustanovení VZN o bytovom fonde vyžaduje súhlas Mesta Banská Bystrica.

Bytový dom na ulici Medená 9 bol situovaný v katastrálnom území Radvaň, zapísaný na liste vlastníctva č. 5364, v danom bytovom dome boli súčasťou vybranej kontrolovanej vzorky byty nachádzajúce sa vo vchode č. 9E, kde bolo vo vlastníctve kontrolovaného subjektu desať bytov (tabuľka 17).

Tabuľka 17: Prehľad nájomných bytov na ulici Medená 9E

Č. bytu	Č. zmluvy o nájme	Doba nájmu		Druh nájmu	Saldo platieb nájomného k 31. 12. 2024 v €
		Od	Do		
1	85/2022	01. 02. 2022	31. 01. 2025	opakovaný	240,00
2	296/2024/CRZ	01. 07. 2024	30. 06. 2027	opakovaný	0,00
3	763/2021	01. 12. 2021	30. 11. 2024	opakovaný	0,00
4	541/2023/CRZ	01. 11. 2023	31. 10. 2024	opakovaný	- 508,00
	595/2024/CRZ	01. 11. 2024	31. 10. 2025		
5	602/2022/CRZ	01. 11. 2022	31. 10. 2025	opakovaný	179,00
6	326/2023/CRZ	01. 07. 2023	30. 06. 2024	opakovaný	0,00
	307/2024/CRZ	01. 07. 2024	30. 06. 2026		
7	440/2022/CRZ	01. 08. 2022	31. 07. 2025	opakovaný	0,00
8	478/2021	01. 07. 2023	30. 06. 2024	opakovaný	0,00
	299/2024/CRZ	01. 07. 2024	30. 06. 2027		
9	446/2022/CRZ	01. 08. 2022	31. 07. 2025	opakovaný	24,00
10	502/2022/CRZ Od 26. 8. 2023 bez nájomnej zmluvy	26. 08. 2022	25. 08. 2023	nový nájomca	0,00

Na základe dokladov, týkajúcich sa vybraných bytov, predložených ku kontrole je možné konštatovať, že vo väčšine prípadov išlo o opakovaný nájomný vzťah uzatvorený s nájomcom predmetného bytu.

Na uzatvorenie nájomnej zmluvy sa podľa § 6 ods. 5 VZN o bytovom fonde vyžadoval súhlas Mesta

Banská Bystrica. Na základe predložených dokladov je možné konštatovať, že takýto súhlas bol daný v prípade bytov č. 1 - 9.

Zmluvy o nájme bytu (ďalej len „Zmluva“) prenechávali do nájmu jednotlivé byty spolu s vybavením, ktoré bolo zmluvne špecifikované. S nájmom bytov bolo spojené aj užívanie spoločných častí a spoločných zariadení domu. Byty boli jednotlivým nájomcom prenechané do nájmu na dobu určitú.

Nájomné a výška mesačných preddavkov na úhrady za plnenia a služby poskytované s užívaním bytu boli stanovené v súlade s § 2 Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky ako aj platobného výmeru pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý bol neoddeliteľnou súčasťou každej Zmluvy.

Podľa Čl. IV ods. 7 Zmluvy, ak nájomca neuhradí mesačné nájomné a mesačné preddavky na úhrady za plnenia a služby spojené s užívaním bytu riadne a včas, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zaplatenie poplatku z omeškania za každý deň omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania zvlášť.

Podľa Čl. IV ods. 10 Zmluvy sú nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške základnej úrokovej sadzby ECB platnej k prvému dňu omeškania zvýšenú o päť percentuálnych bodov, pričom nárok na náhradu škody nie je dotknutý.

Na základe predložených dokladov (príloha 10) je možné konštatovať stav platieb počas roka 2024, resp. stav nedoplatkov počas kalendárneho roka:

- Byt č. 2 nedoplatok v mesiaci máj (26,09 €), k 31. 12. 2024 neboli evidované nedoplatky ani preplatky;
- Byt č. 4 nedoplatok v mesiacoch január (1 032 €), február (1 084 €), máj (41,35 €), k 31. 12. 2024 boli evidovaný nedoplatok vo výške 508 €. Kontrolou bolo preukázané, že predmetný nedoplatok nebol splatený a k 30. 6. 2025 predstavoval hodnotu 1 379,93 €;
- Byt č. 10 nedoplatok v mesiacoch máj (359,39 €), jún (313,87 €), júl (313,87 €), k 31. 12. 2024 neboli evidované nedoplatky ani preplatky.

Na základe uvedeného je možné konštatovať, že kontrolovaný subjekt si neuplatnil poplatky z omeškania vyplývajúce z úhrady nájmu a mesačných preddavkov na úhrady za plnenia a služby spojené s užívaním bytu, hoci v záujme zachovania hospodárnosti pri nakladaní s majetkom si takého poplatky mohol a mal uplatniť.

Súčasťou zmluvy bolo aj zákonné ustanovenie § 12 ods. 3 zák. č. 443/2010 Z. z. o práve na opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy na byt a to na dobu určitú (Čl. V ods. 12), ako aj povinnosť prenajímateľa, t. j. kontrolovaného subjektu, informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy (Čl. V ods. 13).

V uvedených prípadoch išlo o opakovaný nájom, pri ktorom bol kontrolou preukázaný zákonom stanovený postup vo väčšine prípadov, t. j. jednotliví nájomcovia boli minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu, zo strany spoločnosti MBB, a. s.,

oboznámení o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy a nájomné zmluvy boli s nimi opakovane uzatvorené.

Na základe predložených dokladov je možné konštatovať, že spoločnosť MBB, a. s., ako vlastník nehnuteľnosti si svoju povinnosť nesplnil v zákonom stanovenej lehote troch mesiacov a to v prípade bytu č. 3 (oboznámenie zo dňa 18. 10. 2021) (príloha 11).

Kontrolovaný subjekt tým, že neinformoval nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu, nepostupoval v súlade s § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z.

Je potrebné poukázať na skutočnosť, že účinnosť nájomnej zmluvy na byt č. 10 uzatvorenej dňa 26. 8. 2022 skončila dňa 25. 8. 2023. Listom č. 293/2023 zo dňa 24. 7. 2023 (č. záznamu 146550/2023) bola Mestu Banská Bystrica (príslušnému odbornému útvaru) zo strany kontrolovanému subjektu zaslaná žiadosť o vyjadrenie k uzatvoreniu zmluvy o nájme bytu. Predmetnou žiadosťou bolo požadované vyjadrenie či je v zozname žiadostí o nájomné byty evidovaný žiadateľ o uzatvorenie nájomnej zmluvy na mezonetový byt č. 10.

Zároveň z dokumentácie predloženej ku kontrole vyplýva, že kontrolovaný subjekt v súvislosti s vyššie uvedeným bytom listom č. 457/2023 zo dňa 27. 10. 2023 „Vyjadrenie k prerobeniu mezonetového bytu na Medenej ulici“ informoval Mesto Banská Bystrica (príslušný odborný útvar) ohľadom obsadenosti predmetného bytu, z ktorého vyplýva, že predmetný byt nie je možné technicko-dispozične prerobiť na viac samostatných bytových jednotiek. Pričom zároveň s poukázaním na účelnosť a efektívnosť nakladania s majetkom spoločnosti informoval o obsadenosti predmetného bytu. Z písomnosti zároveň vyplýva skutočnosť, že:

- 1) predmetný byt bol voľný od 1. 7. 2021 – 26. 8. 2022, pričom náklady na prevádzku znášala spoločnosť MBB, a. s.;
- 2) v tomto období nebol zo strany žiadateľov zo Zoznamu kompletných žiadostí o nájomné byty ŠFRB záujem o nájom tohto bytu z dôvodu výšku nájmu a príslušnej zábezpeky;
- 3) dňa 10. 8. 2022 bola podaná žiadosť zo strany žiadateľky, ktorá prejavila súhlas s výškou nájmu a príslušnej zábezpeky;
- 4) spoločnosť MBB, a. s. postupovala pri uzatvorení nájomného vzťahu podľa ustanovenia § 12 ods. 6 zákona č. 443/2010 Z. z.
- 5) z hľadiska hospodárnosti bola dňa 26. 8. 2022 uzatvorená nájomná zmluva so žiadateľkou a to od 26. 8. 2022 do 25. 8. 2023 a to celkovo pre päť dospelých osôb;
- 6) zo strany nájomcov boli počas celej doby nájmu a aj po jeho skončení plnené záväzky a nedoplatky vzniknuté z vyúčtovania úhrad spojených s užívaním bytu bol uhradený včas a v plnej výške;
- 7) spoločnosť dňa 24. 7. 2023 požiadala o vyjadrenie či je v poradovníku evidovaný žiadateľ o uzatvorenie nájomnej zmluvy, z dôvodu že nájomníci boli evidovaní v poradovníku a mali záujem o predĺženie nájmu;
- 8) spoločnosť navrhla na vyššie uvedené skutočnosti predĺženie nájmu, resp. opakovaný nájom za predpokladu ak žiadatelia spĺňajú stanovené podmienky a sú v poradi v zmysle poradovníka.

Zo spisovej dokumentácie súvisiacej s bytom č. 10 predloženej zo strany kontrolovaného subjektu

vyplýva, že písomnosťou zo dňa 6. 11. 2023 bol zo strany Mesta Banská Bystrica kontrolovanému subjektu zaslaný list č. 2023/OSV-SKI, ako odpoveď – Vyjadrenie k prerobeniu mezonetového bytu na Medenej ulici, kde je užívanie predmetného bytu (t. č. zo strany nájomcov na základe uzatvorenej nájomnej zmluvy podľa § 12 ods. 6 zákona č. 443/2010 Z. z. uzatvorenej na jeden rok v období od 26. 8. 2022 do 25. 8. 2023) po 25. 8. 2023 označené ako nelegálne. Zároveň Mesto Banská Bystrica prostredníctvom príslušného odborného útvaru vyzval kontrolovaný subjekt na potrebu doriešenia nájomného vzťahu v predmetnom byte v nadväznosti na VZN o bytovom fonde a s ohľadom na poradie žiadateľov o prenájom tohto bytu, t. j. uzatvorenie nájomnej zmluvy so žiadateľkou evidovanou v poradovníku žiadateľov, nie s doterajšími užívateľmi bytu.

V súvislosti s posudzovanou skutočnosťou je dôležité poukázať na ustanovenie § 12 ods. 6 zákona č. 443/2010 Z. z., cit.: „Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3, môže žiadateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok“ na základe čoho bola v období od 26. 8. 2022 do 25. 8. 2023 uzatvorená nájomná zmluva č. 502/2022/CRZ.

Na základe vyššie uvedeného je možné konštatovať, že byt bol počas kontrolovaného obdobia využívaný predchádzajúcou nájomníčkou a to bez právneho titulu, nebola s ňou uzatvorená nájomná zmluva (pôvodný nájomný vzťah uzatvorený nájomnou zmluvou č. 502/2022/CRZ skončil dňa 25. 8. 2023, zverejnená v centrálnej registri zmlúv), pričom táto nájomníčka naďalej byt využívala a platila stanovený nájom.

Je potrebné poukázať, že predmetný byt bol využívaný aj po skončení dohodnutej doby nájmu nájomnou zmluvou č. 502/2022/CRZ. Zároveň bola s účinnosťou od 1. 7. 2025 upravená zo strany kontrolovaného subjektu, na takto užívaný byt, výška nájmu a to na základe platobného výmeru č. 1 zo dňa 16. 6. 2025, ktorý bol zverejnený v centrálnej registri zmlúv ako Dodatok k zmluve č. 502/2022/CRZ a to dňa 11. 7. 2025, ktorá už bola v čase zverejnenia „dodatku“ právne neúčinná.

V prípade uzatvorených nájomných zmlúv tieto neobsahovali dohodu o finančnej zábezpeke. Zloženie finančnej zábezpeky bolo upravené samostatnými zmluvami o poskytnutí finančnej zábezpeky, ktoré boli uzatvorené v zmysle § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka. Tieto v Čl. II ods. 1 stanovili povinnosť nájomcu v lehote do troch dní od podpísania zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky a pred uzatvorením nájomnej zmluvy určenú finančnú zábezpeku.

Zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky boli uzatvárané s jednotlivými nájomníkmi tak ako uvádza prehľad v tabuľke 18.

Tabuľka 18: Prehľad zmlúv o poskytnutí finančnej zábezpeky na ulici Medená 9E

Č. bytu	Č. zmluvy o nájme/zo dňa	Výška mesačného nájomného v €	Č. zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky/zo dňa	Výška finančnej zábezpeky v €	Dátum úhrady zábezpeky
1	85/2022 07. 03. 2022	309,64	84/2022 07. 03. 2022	1 857,84	30. 03. 2021
2	296/2024/CRZ 28. 06. 2024	182,42	295/2024/CRZ 28. 06. 2024	1 049,50	17. 07. 2024
3	763/2021/CRZ 30. 11. 2021	238,60	762/2021 30. 11. 2021	1 431,60	29. 11. 2021/ 10. 01. 2022
4	595/2024/CRZ 31. 10. 2024	320,92	594/2024/CRZ 31. 10. 2024	1 925,50	31. 10. 2023

5	602/2022/CRZ 28. 10. 2022	182,42	601/2022/CRZ 28. 10. 2022	1 094,52	13. 10. 2022/ 28. 10. 2022
6	307/2024/CRZ 27. 06. 2024	238,60	306/2024/CRZ 27. 06. 2024	1 431,60	17. 07. 2024
7	440/2022/CRZ 29. 07. 2022	321,10	439/2022/CRZ 29. 07. 2022	1 926,60	29. 07. 2022/ 03. 08. 2022
8	299/2024/CRZ 28. 06. 2024	346,51	298/2024/CRZ 28. 06. 2024	2 079,05	17. 07. 2024
9	446/2022/CRZ 27. 07. 2022	307,76	445/2022/CRZ 27. 07. 2022	1 846,56	27. 07. 2022/ 29. 07. 2022
10	502/2022/CRZ 26. 08. 2022 Od 26. 08. 2023 bez nájomnej zmluvy	750,00	501/2022/CRZ 26. 08. 2022	3 242,40	26. 08. 2022

Lehoty na zloženie finančnej zábezpeky a následné uzatvorenie nájomnej zmluvy neboli dodržané v zmysle ustanovených zmluvných podmienok (príloha 12). Pri bytoch č. 1, 2, 6, 8 došlo k uzatvoreniu nájomných zmlúv skôr ako došlo k pripísaniu príslušnej finančnej zábezpeky na bankový účet prijímateľa, a to v čase a spôsobom tak, ako to vyplýva z vyššie uvedenej prehľadovej tabuľky o poskytnutí finančnej zábezpeky.

Kontrolovaný subjekt tým, že nájomné zmluvy uzatvoril skôr ako prijal zmluvne dojednanú finančnú zábezpeku, nepostupoval v súlade s ustanovením Čl. II ods. 1 zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky.

Samotná finančná zábezpeka sa použije v prípade skončenia nájmu na úhradu nezaplateného nájomného a nezaplatených preddavkov úhrad za plnenia spojených s užívaním bytu, nezaplateného ročného vyúčtovania preddavkov úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, ako aj na úhradu škôd spôsobených v byte, alebo v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, a to za podmienok a spôsobom upraveným v zmluve o poskytnutí finančnej zábezpeky.

Finančné zábezpeky súvisiace s užívaním nájomných bytov sú vedené na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke, čo bolo zo strany kontrolovaného subjektu preukázané.

Kontrolou bolo preukázané, že povinnosť zverejnenia zmlúv podľa zákona o slobode informácií v nadväznosti na predmet kontroly bola zo strany kontrolovaného subjektu splnená.

IX.1.4.1.3. Rudohorská

V bytovom dome na Rudohorskej ulici ide o 64 bytových jednotiek, ktoré sú vo vlastníctve MBB, a. s., ktorých správa je zabezpečovaná priamo vlastníkom, zmluvu o nájme uzatvára MBB, a. s., pričom na uzatvorenie nájomnej zmluvy sa v zmysle príslušných ustanovení VZN o bytovom fonde vyžaduje súhlas Mesta Banská Bystrica.

V bytovom dome na Rudohorskej ulici 27 situovanom v katastrálnom území Sásová, zapísanom na liste vlastníctva č. 2457 bolo celkovo 64 bytových jednotiek, ktoré boli poskytované pre nájomné bývanie.

Uvedené byty neboli súčasťou vybranej kontrolovanej vzorky nájomných bytov postavených s podporou prostriedkov ŠFRB.

IX.1.4.2. Nájomné byty postavené s podporou prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) (Čl. VI VZN) vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica

Mesto Banská Bystrica malo vo vlastníctve celkom 53 nájomných bytov, ktoré boli postavené s podporou ŠFRB. Išlo o byty situované v bytovom dome na ulici Sládkovičova 38 – 44 a v bytových domoch na ulici Šalgotárjanska 2 A - D.

IX.1.4.2.1. Sládkovičova

V bytovom dome na Sládkovičovej ulici ide o 13 bytových jednotiek, ktoré sú vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica, ktorých správa je zabezpečovaná na základe mandátnej zmluvy s MBB, a. s., zmluvu o nájme uzatvára Mesto Banská Bystrica.

Bytový dom na Sládkovičovej ulici je situovaný v katastrálnom území Radvaň, zapísaný na liste vlastníctva č. 4448. Ide o byty umiestnené v bytovom dome orientačné číslo 38, kde sa v kontrolovanom období nachádzali 3 bytové jednotky, v bytovom dome orientačné číslo 40, kde boli štyri bytové jednotky, v bytovom dome orientačné číslo 42, kde sa nachádzali štyri bytové jednotky a v bytovom dome orientačné číslo 44, kde boli dva byty.

Tieto byty boli kontrolovaným subjektom spravované na základe mandátnej zmluva zo dňa 1. 4. 2002, ktorej predmetom bolo obstaranie vedenia evidencie nájomníkov a platieb nájomného v obytnom dome, nachádzajúceho sa v Banskej Bystrici na Sládkovičovej ulici 38 – 44.

Uvedené byty neboli súčasťou vybranej kontrolovanej vzorky nájomných bytov postavených s podporou prostriedkov ŠFRB.

IX.1.4.2.2. Šalgotárjanska

V bytových domoch na Sládkovičovej ulici ide o 40 bytových jednotiek, ktoré sú vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica, ktorých správa je zabezpečovaná na základe mandátnej zmluvy s MBB, a. s., zmluvu o nájme uzatvára Mesto Banská Bystrica.

Bytové domy na ulici Šalgotárjanska boli situované v katastrálnom území Radvaň, zapísané na liste vlastníctva č. 2724, v daných bytových domoch bolo vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica celkovo 40 nájomných bytov, po jedenásť nájomných bytov v bytových budovách 2A, 2B a 2C. V bytovej budove 2D bolo situovaných 7 nájomných bytov (tabuľka 19).

Bytový dom bol v správe kontrolovaného subjektu na základe Mandátnej zmluvy č. 1868/2023/OSV-SKI, ktorej predmetom bolo vykonávať činnosti smerujúce k zabezpečeniu výkonu vlastníckych práv a povinností k bytovým domom ako aj činností pri výkone práv a povinností prenajímateľa bytov, nachádzajúcich sa v týchto bytových domoch a to za odplatu.

Kontrolou bolo preverené užívanie nájomných bytov v bytovom dome na Šalgotárjanska 2D.

Tabuľka 19: Prehľad nájomných bytov na ulici Šalgotárjanska 2D

Č. bytu	Č. zmluvy o nájme	Doba nájmu		Druh nájmu	Saldo platieb nájomného k 31. 12. 2024 v €
		Od	Do		
1	568/2022/OSV-SKI	11. 04. 2022	10. 04. 2025	opakovaný	59,50
2	2840/2024/OSV-SKI	25. 10. 2024	24. 10. 2025	opakovaný	- 447,83
3	2841/2024/OSV-SKI	08. 11. 2024	07. 11. 2026	opakovaný	296,00
4	2619/2024/OSV-SKI	24. 10. 2024	23. 10. 2027	opakovaný	112,00
5	1253/2023/OSV-SKI	03. 05. 2023	02. 05. 2026	opakovaný	0,00
6	2106/2021/OSV-SKI	01. 01. 2022	31. 12. 2025	opakovaný	0,00
7	2563/2023/OSV-SKI	11. 10. 2023	10. 10. 2026	opakovaný	63,00

Na základe dokladov, týkajúcich sa vybraných bytov, predložených ku kontrole je možné konštatovať, že išlo o opakované nájomné vzťahy uzatvorené s nájomcami predmetných bytov.

Zmluvy o nájme bytu (ďalej len „Zmluva“) prenechávali do nájmu jednotlivé byty spolu s vybavením, ktoré bolo zmluvne špecifikované. S nájmom bytov bolo spojené aj užívanie spoločných častí a spoločných zariadení domu. Byty boli jednotlivým nájomcom prenechané do nájmu na dobu určitú.

Nájomné a výška mesačných preddavkov na úhrady za plnenia a služby poskytované s užívaním bytu boli stanovené v súlade s § 2 Opatrenia ministerstva financií Slovenskej republiky ako aj platobného výmeru pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý bol neoddeliteľnou súčasťou každej Zmluvy.

Podľa Čl. IV ods. 6 Zmluvy, ak nájomca neuhradí mesačné nájomné a mesačné preddavky na úhrady za plnenia a služby spojené s užívaním bytu riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania za každý deň omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania zvlášť.

Na základe predložených dokladov je možné konštatovať stav platieb počas roka 2024, resp. stav nedoplatkov počas kalendárneho roka:

- Byt č. 2 nedoplatok v mesiaci január (619,17 €), február (695,17€), marec (1 171,17€), apríl (1 187,17 €), máj (269,83 €), jún (345,83 €), júl (361,83 €), august (377,83 €), september (453,83 €), október (929,83 €), november (451,83 €), k 31. 12. 2024 bol evidovaný nedoplatok vo výške 447,83 €. Kontrolou bolo preukázané, že predmetný nedoplatok bol v priebehu 1. polroka 2025 splatený.

Na základe predložených dokladov (príloha 13) je možné konštatovať, že kontrolovaný subjekt voči nájomníkom, vo vzťahu ku ktorým boli evidované nedoplatky, neuplatnil poplatky z omeškania, ktoré boli títo v zmysle Čl. IV ods. 6 Zmluvy povinní zaplatiť.

Zároveň je potrebné upozorniť na ustanovenia Mandátnej zmluvy č. 1868/2023/OSV-SKI, ktorá v Čl. V ods. 3 upravuje povinnosti mandátára, t. j. kontrolovaného subjektu okrem iného:

- vypracovať upomienku na nedoplatok na nájomnom a preddavkoch na plnenia poskytované s užívaním bytu a vyúčtovaní,
- zaslať upomienku na nedoplatok nájomcovi bytu na náklady mandanta doporučenou poštovou zásielkou,
- vypracovať Uznanie dlhu a dohodu o splátkach,

- sledovať dodržiavanie plnenia dohodnutých splátok,
- pripravovať podklady pre vymáhanie pohľadávok nájomcov bytov súdnou cestou.

Na základe uvedeného je možné konštatovať, že kontrolovaný subjekt tým, že nevypracovával upomienky na nedoplatok, a tieto nezasielal ich jednotlivým dlžníkom doporučenou poštovou zásielkou, postupoval v rozpore s Čl. V ods. 3 uzatvorenej mandátnej zmluvy č. 1868/2023/OSV-SKI.

Súčasťou zmluvy bolo aj zákonné ustanovenie § 12 ods. 3 zák. č. 443/2010 z. z. o práve na opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy na byt a to na dobu určitú (Čl. V ods. 12), ako aj povinnosť prenajímateľa, t. j. kontrolovaného subjektu, informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy (Čl. V ods. 13).

Kontrolou predložených dokladov je možné konštatovať, že uvedené náležitosti boli pri vybraných zmluvách zo strany kontrolovaného subjektu dodržané. Jednotliví nájomcovia boli o možnosti opakovaného nájmu oboznámení a nájomné zmluvy boli s nimi opakovane uzatvorené.

V prípade uzatvorených nájomných zmlúv tieto neobsahovali dohodu o finančnej zábezpeke. Zloženie finančnej zábezpeky bolo upravené samostatnými zmluvami o poskytnutí finančnej zábezpeky, ktoré boli uzatvorené v zmysle § 51 Občianskeho zákonníka. Tieto v Čl. II stanovili povinnosť nájomcu poskytnúť v lehote do troch dní od podpísania zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky a pred uzatvorením nájomnej zmluvy určenú finančnú zábezpeku.

Zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky boli uzatvárané s jednotlivými nájomníkmi tak ako uvádza prehľad v tabuľke 20.

Tabuľka 20: Prehľad zmlúv o poskytnutí finančnej zábezpeky

Č. bytu	Č. zmluvy o nájme	Výška mesačného nájomného v €	Č. zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky/ zo dňa	Výška finančnej zábezpeky v €
1	568/2022/OSV-SKI	135,23	864/2016/OSV-SKI 30. 03. 2016	800,00
2	2840/2024/OSV-SKI	184,03	346/2006/RSV 27. 10. 2006	1 100,00
3	2841/2024/OSV-SKI	184,03	362/2006/RSV 06. 11. 2006	1 100,00
4	2619/2024/OSV-SKI	184,03	2396/2018/OSV-SKI 02. 11. 2018	1 100,00
5	1253/2023/OSV-SKI	184,03	886/2017/OSV-SKI 20. 04. 2017	1 100,00
6	2106/2021/OSV-SKI	183,86	2571/2018/OSV-SKI 20. 12. 2018	1 100,00
7	2563/2023/OSV-SKI	183,86	909/2012/OSV-SKI 27. 06. 2012	1 100,00

Kontrolou bolo preukázané, že povinnosť zverejnenia zmlúv podľa zákona o slobode informácií v nadväznosti na predmet kontroly bola splnená.

IX.1.5. Bytové náhrady

Mesto Banská Bystrica, ako obec príslušná na konanie o nároku na poskytnutie bytovej náhrady

evidovalo k 31. 12. 2024 vo svojom majetku celkovo 6 bytov, ktoré boli poskytnuté ako bytová náhrada v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

Tieto bytové jednotky boli kontrolovaným subjektom spravované na základe uzatvorených mandátnych zmlúv.

Právne vzťahy pri ukončení niektorých nájomných vzťahov k bytom a podmienky poskytnutia bytovej náhrady upravuje zákon č. 260/2011 Z. z.

Bytové náhrady sa vzťahujú v zmysle zákona na byty:

- a) v domoch vydaných oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov alebo v domoch, kde časť domu bola vydaná oprávnenej osobe, ak ich ku dňu účinnosti uvedeného zákona vlastnila výlučne alebo v spoluvlastníctve oprávnená osoba, jej dedičia alebo iná osoba, ktorá tieto byty od nich alebo od ich právnych nástupcov nadobudla a v ktorých nájom vznikol podľa § 871 ods. 1 a ods. 4 Občianskeho zákonníka a ku dňu účinnosti uvedeného zákona trvala,
- b) v domoch alebo častiach domov, ku ktorým bolo oprávnenej osobe rozhodnutím súdu určené vlastníctvo v spore s obcou, ak ich ku dňu účinnosti uvedeného zákona vlastnila oprávnená osoba alebo iná osoba, ktorá tieto byty od nej alebo od jej právneho nástupcu nadobudla a v ktorých nájom vznikol podľa § 871 ods. 1 a ods. 4 Občianskeho zákonníka, a osoby, ktoré mali práva nájomcu alebo práva od nájomcu odvodené, naďalej byt užívali,
- c) v domoch, o ktorých prebiehalo súdne konanie o ich vydanie podľa osobitných predpisov alebo súdne konanie o určenie vlastníctva v spore s obcou až do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia súdu v týchto konaniach a v ktorých nájom vznikol podľa § 871 ods. 1 a ods. 4 Občianskeho zákonníka a ku dňu účinnosti uvedeného zákona trval,
- d) v domoch, ktoré boli súčasťou prevodu majetku štátu na iné osoby podľa osobitného predpisu alebo ktoré boli ku dňu účinnosti uvedeného zákona vo vlastníctve inej osoby ako tej, ktorá ich podľa osobitného predpisu nadobudla, alebo boli vložené ako vklad do obchodnej spoločnosti a v ktorých nájom vznikol podľa § 871 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka a ku dňu účinnosti uvedeného zákona trval,
- e) v domoch alebo častiach domov vo vlastníctve fyzických osôb, ich dedičov alebo iných osôb, ktoré tieto byty od nich alebo od ich právnych nástupcov nadobudli a v ktorých bolo rozhodnutím štátneho orgánu zriadené právo osobného užívania a v ktorých nájom vznikol podľa § 871 ods. 1 a ods. 4 Občianskeho zákonníka a ku dňu účinnosti uvedeného zákona trval.

IX.1.5.1. Ulica Cesta ku Smrečine

V bytovom dome na ulici Cesta ku Smrečine ide o 2 bytové jednotky, ktoré sú vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica, ktorých správa je zabezpečovaná MBB, a. s. na základe mandátnej zmluvy, zmluvu o nájme uzatvára Mesto Banská Bystrica.

Bytový dom na ulici Cesta ku Smrečine 7 bol situovaný v katastrálnom území Banská Bystrica, zapísaný na liste vlastníctva č. 7057, v danom bytovom dome boli vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica celkovo dva nájomné byty, jeden z nich bol poskytnutý v súlade so zákonom č. 260/2011 Z. z. ako bytová náhrada.

Bytové jednotky (tabuľka 21) boli v správe kontrolovaného subjektu na základe mandátnej zmluvy č. 742/2015/OSV-SKI, ktorej predmetom je vedenie ekonomickej agendy súvisiacej s prenájmom a užívaním nájomných bytov vo vlastníctve mandanta, t. j. Mesta Banská Bystrica.

Tabuľka 21: Prehľad nájomných bytov „tzv. bytové náhrady“ na ulici Cesta ku Smrečine 7

Č. bytu	Č. zmluvy o nájme	Doba nájmu		Druh nájmu	Saldo platieb nájomného k 31. 12. 2024 v €
		Od	Do		
9	744/2015/OSV-SKI	02. 11. 2015	neurčito	-	26,60
44	570/2022/OSV-SKI	09. 05. 2022	08. 05. 2025	opakovaný	195,44

Byt č. 9 bol prenajatý na základe Zmluvy o nájme bytu zo dňa 28. 10. 2015, nájomná zmluva bola uzatvorená v prospech nájomcu na základe rozhodnutia prenajímateľa o priznaní nároku na bytovú náhradu v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z.

Byt bol prenechaný do nájmu na dobu neurčitú, s povinnosťou platby nájomného ako aj záloh za služby spojených s užívaním bytu splatných mesačne pozadu do 15. dňa bežného mesiaca.

Kontrolou bolo preukázané, že uvedený nájomca nemal voči kontrolovanému subjektu v priebehu roka 2024 nedoplatky za nájom a súvisiace služby. K 31. 12. 2024 bol evidovaný preplatok nájomného v celkovej výške 26,60 €.

Byt č. 44 bol prenajatý na základe Zmluvy o nájme bytu zo dňa 3. 5. 2022, nájomná zmluva bola uzatvorená v prospech nájomcu v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka.

Byt bol prenechaný do nájmu na dobu určitú do 8. 5. 2025, s povinnosťou platby nájomného ako aj záloh za služby spojené s užívaním bytu splatných mesačne pozadu do 15. dňa bežného mesiaca.

Kontrolou bolo preukázané, že uvedený nájomca nemal voči kontrolovanému subjektu v priebehu roka 2024 nedoplatky za nájom a súvisiace služby. K 31. 12. 2024 bol evidovaný preplatok nájomného v celkovej výške 195,44 €.

Je potrebné uviesť, že daná bytová jednotka, byt č. 44, vedená ako bytová náhrada nebola takto využívaná, byt by mal byť evidovaný ako nájomný byt, situovaný v bytovom dome, v ktorom bol zahájený odpredaj v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a to podľa Čl. V VZN.

Kontrolou bolo preukázané, že povinnosť zverejnenia zmlúv podľa zákona o slobode informácií v nadväznosti na predmet kontroly bola splnená.

IX.1.5.2. Ulica Okružná

V bytovom dome na ulici Okružná ide o 1 bytovú jednotku, ktorá je vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica, ktorej správa je zabezpečovaná MBB, a. s. na základe mandátnej zmluvy, zmluvu o nájme uzatvára Mesto Banská Bystrica.

Bytový dom na ulici Okružná 5 bol situovaný v katastrálnom území Radvaň, zapísaný na liste vlastníctva č. 3774, v danom bytovom dome bol vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica jeden nájomný byt, poskytnutý ako bytová náhrada.

Byt (tabuľka 22) bol v správe kontrolovaného subjektu na základe mandátnej zmluvy č. 28/2014/OSV-SKI, ktorej predmetom je vedenie ekonomickej agendy súvisiacej s prenájmom a užívaním nájomných bytov vo vlastníctve mandanta, t. j. Mesta Banská Bystrica.

Tabuľka 22: Prehľad nájomných bytov „tzv. bytové náhrady“ na ulici Okružná 5

Č. bytu	Č. zmluvy o nájme	Doba nájmu		Druh nájmu	Saldo platieb nájomného k 31. 12. 2024 v €
		Od	Do		
5	29/2014/OSV-SKI	25. 02. 2014	neurčito	-	0,00

Byt č. 5 bol prenajatý na základe Zmluvy o nájme bytu zo dňa 24. 2. 2014, nájomná zmluva bola uzatvorená v prospech nájomcu na základe rozhodnutia prenajímateľa o priznaní nároku na bytovú náhradu v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z.

Byt bol prenechaný do nájmu na dobu neurčitú, s povinnosťou platby nájomného ako aj záloh za služby spojených s užívaním bytu splatných mesačne pozadu do 15. dňa bežného mesiaca.

Kontrolou bolo preukázané, že uvedený nájomca nemal voči kontrolovanému subjektu v priebehu roka 2024 nedoplatky za nájom a súvisiace služby. K 31. 12. 2024 nebol evidovaný preplatok ani nedoplatok nájomného.

Kontrolou bolo preukázané, že povinnosť zverejnenia zmlúv podľa zákona o slobode informácií v nadväznosti na predmet kontroly bola splnená.

IX.1.5.3. Ulica Družby

V bytovom dome na ulici Družby ide o 1 bytovú jednotku, ktorá je vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica, ktorej správa je zabezpečovaná MBB, a. s. na základe mandátnej zmluvy, zmluvu o nájme uzatvára Mesto Banská Bystrica.

Bytový dom na ulici Družby 13 bol situovaný v katastrálnom území Radvaň, zapísaný na liste vlastníctva č. 3774, v danom bytovom dome bol vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica jeden nájomný byt, poskytnutý ako bytová náhrada.

Byt (tabuľka 23) bol v správe kontrolovaného subjektu na základe mandátnej zmluvy č. 123/2016/OSV-SKI, ktorej predmetom je vedenie ekonomickej agendy súvisiacej s prenájmom a užívaním nájomného bytu vo vlastníctve mandanta, t. j. Mesta Banská Bystrica.

Tabuľka 23: Prehľad nájomných bytov „tzv. bytové náhrady“ na ulici Družby 13

Č. bytu	Č. zmluvy o nájme	Doba nájmu		Druh nájmu	Saldo platieb nájomného k 31. 12. 2024 v €
		Od	Do		
10	122/2016/OSV-SKI	22. 02. 2016	neurčito	-	- 160,00

Byt č. 10 bol prenajatý na základe Zmluvy o nájme bytu zo dňa 19. 2. 2016, nájomná zmluva bola uzatvorená v prospech nájomcu na základe rozhodnutia prenajímateľa o priznaní nároku na bytovú náhradu v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z.

Byt bol prenechaný do nájmu na dobu neurčitú, s povinnosťou platby nájomného ako aj záloh za služby spojených s užívaním bytu splatných mesačne pozadu do 15. dňa bežného mesiaca.

V prípade, že nájomca neuhradí nájomné a preddavky plnenia riadne a včas podľa Čl. IV., bod 5 Zmluvy o nájme bytu, bol povinný zaplatiť prenajímateľovi prostredníctvom MBB, a. s. poplatok z omeškania 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.

Kontrolou bolo preukázané, že uvedený nájomca mal voči kontrolovanému subjektu v priebehu roka 2024 nedoplatky za nájom a súvisiace služby a to v mesiaci január (5,25 €), február (6,00 €), marec (6,75 €), apríl (7,50 €), máj (8,25 €), júl (160,00 €), august (160,00 €), september (160,00 €), október (160,00 €), november (160,00 €), k 31. 12. 2024 bol evidovaný nedoplatok vo výške 160,00 €. Uvedený nedoplatok bol uhradený v mesiaci január 2025, ale k 30. 6. 2025 bol opätovne evidovaný nedoplatok v celkovej výške 324,00 €.

Na základe predložených dokladov (príloha 14) je možné konštatovať, že kontrolovaný subjekt voči nájomníčke, vo vzťahu ku ktorej boli evidované nedoplatky, neuplatnil poplatky z omeškania, ktoré bola táto v zmysle Čl. IV ods. 6 Zmluvy povinná zaplatiť.

Kontrolovaný subjekt tým, že neuplatnil voči nájomníkom poplatky z omeškania, nepostupoval v zmysle Čl. IV ods. 6 nájomnej zmluvy, čím postupoval nehospodárne.

Kontrolou bolo preukázané, že povinnosť zverejnenia zmlúv podľa zákona o slobode informácií v nadväznosti na predmet kontroly bola splnená.

IX.1.5.4. Ulica Moskovská

V bytovom dome na ulici Moskovská ide o 1 bytovú jednotku, ktorá je vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica, ktorej správa je zabezpečovaná MBB, a. s. na základe mandátnej zmluvy, zmluvu o nájme uzatvára Mesto Banská Bystrica.

Bytový dom na ulici Moskovská 40 bol situovaný v katastrálnom území Radvaň, zapísaný na liste vlastníctva č. 3479, v danom bytovom dome bol vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica jeden nájomný byt, poskytnutý ako bytová náhrada.

Byt (tabuľka 24) bol v správe kontrolovaného subjektu na základe mandátnej zmluvy č. 41/2016/OSV-

SKI, ktorej predmetom je vedenie ekonomickej agendy súvisiacej s prenájmom a užívaním nájomného bytu vo vlastníctve mandanta, t. j. Mesta Banská Bystrica.

Tabuľka 24: Prehľad nájomných bytov „tzv. bytové náhrady“ na ulici Moskovská 40

Č. bytu	Č. zmluvy o nájme	Doba nájmu		Druh nájmu	Saldo platieb nájomného k 31. 12. 2024 v €
		Od	Do		
57	40/2016/OSV-SKI	22. 02. 2016	neurčito	-	0,00

Byt č. 57 bol prenajatý na základe Zmluvy o nájme bytu zo dňa 19. 2. 2016, nájomná zmluva bola uzatvorená v prospech nájomcu na základe rozhodnutia prenajímateľa o priznaní nároku na bytovú náhradu v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z.

Byt bol prenechaný do nájmu na dobu neurčitú, s povinnosťou platby nájomného ako aj záloh za služby spojených s užívaním bytu splatných mesačne pozadu do 15. dňa bežného mesiaca.

Kontrolou bolo preukázané, že uvedený nájomca nemal voči kontrolovanému subjektu v priebehu roka 2024 nedoplatky za nájom a súvisiace služby. K 31. 12. 2024 nebol evidovaný preplatok ani nedoplatok nájomného.

Kontrolou bolo preukázané, že povinnosť zverejnenia zmlúv podľa zákona o slobode informácií v nadväznosti na predmet kontroly bola splnená.

IX.1.5.5. Ulica Mládežnícka

V bytovom dome na ulici Mládežnícka ide o 1 bytovú jednotku, ktorá je vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica, ktorej správa je zabezpečovaná MBB, a. s. na základe mandátnej zmluvy, zmluvu o nájme uzatvára Mesto Banská Bystrica.

Bytový dom na ulici Mládežnícka 23 bol situovaný v katastrálnom území Radvaň, zapísaný na liste vlastníctva č. 4178, v danom bytovom dome bol vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica jeden nájomný byt, poskytnutý ako bytová náhrada.

Byt (tabuľka 25) bol v správe kontrolovaného subjektu na základe mandátnej zmluvy č. 741/2015/OSV-SKI, ktorej predmetom je vedenie ekonomickej agendy súvisiacej s prenájmom a užívaním nájomného bytu vo vlastníctve mandanta, t. j. Mesta Banská Bystrica.

Tabuľka 25: Prehľad nájomných bytov „tzv. bytové náhrady“ na ulici Mládežnícka 23

Č. bytu	Č. zmluvy o nájme	Doba nájmu		Druh nájmu	Saldo platieb nájomného k 31. 12. 2024 v €
		Od	Do		
5	743/2015/OSV-SKI	20. 08. 2015	neurčito	-	0,03

Byt č. 5 bol prenajatý na základe Zmluvy o nájme bytu zo dňa 14. 8. 2015, nájomná zmluva bola uzatvorená v prospech nájomcu na základe rozhodnutia prenajímateľa o priznaní nároku na bytovú náhradu v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z.

Byt bol prenechaný do nájmu na dobu neurčitú, s povinnosťou platby nájomného ako aj záloh za služby spojených s užívaním bytu splatných mesačne pozadu do 15. dňa bežného mesiaca.

Kontrolou bolo preukázané, že uvedený nájomca nemal voči kontrolovanému subjektu v priebehu roka 2024 nedoplatky za nájom a súvisiace služby. K 31. 12. 2024 nebol evidovaný preplatok ani nedoplatok nájomného.

Kontrolou bolo preukázané, že povinnosť zverejnenia zmlúv podľa zákona o slobode informácií v nadväznosti na predmet kontroly bola splnená.

Zhrnutie kontroly

Na základe vykonanej kontroly je možné konštatovať, že kontrolovaný subjekt v súvislosti s užívaním nájomných bytov v jeho vlastníctve, resp. vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica v plnom rozsahu vychádzal z príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov vzťahujúcich sa na predmet kontroly. V podmienkach Mesta Banská Bystrica v kontrolovanom období roka 2024 bola platné a účinné VZN o bytovom fonde, ktoré upravovalo nakladanie s bytovým fondom.

V rámci predmetu kontroly bolo nakladanie s bytovým fondom posudzované v zmysle osobitných podmienok stanovených VZN o bytovom fonde podľa určeného druhu bytu koncipovaných bytovou politikou Mesta Banská Bystrica.

Kontrolou boli preverené náležitosti súvisiace s užívaním nájomných bytov na základe uzatvorených nájomných zmlúv v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.

Niektoré oblasti kontroly bolo náročné posúdiť a to s ohľadom na skutočnosť, že tieto sa vzájomne dopĺňali a prekrývali. Zodpovednosť participujúcich subjektov vyplývala z určených a vymedzených kompetencií VZN o bytovom fonde s ohľadom na vlastníctvo jednotlivých objektov, ako aj uzatvorené Mandátne zmluvy s cieľom zabezpečenia výkonu vlastníckych práv k bytovým domom, resp. činností pri výkone práv a povinností prenajímateľa bytov, ktoré sa nachádzajú v jednotlivých bytových domoch.

V priebehu kontroly boli identifikované pochybenia, ktoré sú priebežne uvedené v predchádzajúcej časti, pričom išlo o nedostatky v nasledovných oblastiach, ktoré sú zároveň považované za kontrolné zistenia v nadväznosti na predmet kontroly:

- neboli vo všetkých dodržané lehoty stanovené na oboznamovanie nájomcov o možnosti uzatvorenia opakovanej nájomnej zmluvy zákonom č. 443/2010 Z. z.

Kontrolné zistenie 1

Kontrolovaný subjekt tým, že neinformoval jednotlivých nájomcov o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy v zákonom stanovenej lehote, nepostupoval v súlade s § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z.

- neboli zverejnené všetky povinne zverejňované zmluvy v súlade s § 5a zákona o slobode informácií.

Kontrolné zistenie 2

Kontrolovaný subjekt tým, že nezverejnil všetky povinne zverejňované zmluvy nepostupoval v súlade s § 5a zákona o slobode informácií.

- v prípade bytového domu na Internátnej 12 uzatváral s jednotlivými nájomníkmi opätovné nájomné vzťahy, napriek tomu, že voči týmto evidoval nedoplatky.

Kontrolné zistenie 3

Kontrolovaný subjekt tým, že uzatvoril s jednotlivými nájomníkmi, voči ktorým evidoval nedoplatky opätovne nájomný vzťah, nepostupoval v súlade s Čl. IV ods. 4 Zmluvy, čo zároveň nebolo v súlade s vydávaným stanoviskom k žiadostiam o prenájom nájomných bytov zo strany príslušného odborného útvaru Mesta Banská Bystrica.

Kontrolovaný subjekt bol v prípade niektorých nájomných vzťahov v rozsahu ako je to uvedené v predchádzajúcich častiach povinný uplatňovať poplatky z omeškania, čo vyplývalo z uzatvorených nájomných a mandátnych zmlúv.

- neboli uplatňované voči nájomníkom poplatky z omeškania napriek skutočnosti, že takéto poplatky boli nájomníci v zmysle nájomných zmlúv povinní platiť v zmluvne stanovenej výške, a to podľa nasledovných ustanovení príslušných nájomných zmlúv:
 - Švermova 45 – Čl. IV ods. 6 Zmluvy,
 - Starohorská ulica 8 – Čl. 5 nájomnej zmluvy,
 - Podháj 53 – Čl. IV ods. 5 Zmluvy,
 - Šalgotarjárska 2D – Čl. IV ods. 6 Zmluvy,
 - Družby 13 – Čl. IV ods. 6 Zmluvy;
- neboli uplatňované poplatky z omeškania vyplývajúce z úhrady nájmu a mesačných preddavkov na úhrady za plnenia a služby spojené s užívaním bytu, hoci v záujme zachovania hospodárnosti pri nakladaní s majetkom Mesta Banská Bystrica takéto poplatky mohli byť a mali byť uplatňované, a to podľa nasledovných ustanovení príslušných nájomných zmlúv:
 - Kráľovohorská 21 – Čl. IV ods. 7 Zmluvy;
- zároveň nebol dodržaný postup v procese správy a vymáhania pohľadávok v zmysle ustanovení uvedených v uzatvorených mandátnych zmluvách, a to podľa nasledovných ustanovení príslušných nájomných zmlúv:
 - Švermova 45 – Čl. V ods. 3 mandátnej zmluvy,
 - Šalgotarjárska 2D – Čl. V ods. 3 mandátnej zmluvy.

Kontrolné zistenie 4

Kontrolovaný subjekt tým, že neuplatňoval vzniknuté pohľadávky, vzniknuté v súvislosti s nájmom bytov vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica, aj keď bol povinný ich uplatniť, nepostupoval plne v súlade s ustanoveniami uzatvorených nájomných zmlúv a v súlade s ustanoveniami uzatvorených mandátnych zmlúv, ktoré upravovali povinnosti mandatára, t. j. kontrolovaného subjektu v oblasti evidencie a správy pohľadávok.

- v niektorých prípadoch boli nájomné zmluvy uzatvárané pred poskytnutím príslušnej finančnej zábezpeky.

Kontrolovaný subjekt upravoval poskytnutie finančnej zábezpeky zo strany nájomcov samostatnými zmluvami o poskytnutí finančnej zábezpeky, ktoré stanovovali lehotu na poskytnutie danej zábezpeky a to pred uzatvorením samotnej nájomnej zmluvy. Kontrolovaný subjekt nie vo všetkých prípadoch uzatváral nájomné zmluvy po poskytnutí finančnej zábezpeky napriek tomu, že z ustanovenia Čl. II ods. 1 Zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky vyplýva, že uzatvorenie nájomnej zmluvy dôjde až po pripísaní finančnej zábezpeky na príslušný bankový účet.

V tejto súvislosti je potrebné poukázať na skutočnosť, že jednotlivé zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky boli kontrolovaným subjektom uzatvárané podľa § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka. Jednotlivé nájomné zmluvy boli uzatvárané v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka, pričom podľa § 12 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z. z. sa na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené uvedeným zákonom, vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Zároveň podľa § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke z čoho možno vyvodiť, že aj zmluva o poskytnutí finančnej zábezpeky by mala byť uzatvorená podľa Občianskeho zákonníka, keďže v prípade uzatvorenia zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky medzi kontrolovaným subjektom a nájomníkom ako fyzickou osobou nejde o obchodno-právny vzťah.

Kontrolné zistenie 5

Kontrolovaný subjekt tým, že nájomné zmluvy uzatvoril skôr ako prijal zmluvne dojednanú finančnú zábezpeku, nepostupoval v súlade s ustanovením Čl. II ods. 1 Zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky.

X. Mesto Banská Bystrica, Mestský úrad Banská Bystrica

Kontrola bola vykonaná na základe dokladov a dokumentov predložených kontrolovaným subjektom. Išlo predovšetkým o nasledovné podklady:

- Zmluva o nájme bytu č. 936/2009/OEM-ESM zo dňa 1. 9. 2009,
- Zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 1. 2. 1988,
- Pracovná zmluva č. PR-LZ/1700/2009/JK zo dňa 23. 9. 2009,
- Dohoda o zmene pracovnej zmluvy č. PR-LZ/171880/2009/JK zo dňa 21. 12. 2009,
- Dohoda o zmene pracovnej zmluvy č. PR-LZ/821/2010/JK zo dňa 6. 12. 2010,
- Dohoda o zmene pracovnej zmluvy č. PR-LZ/368/2011/JK zo dňa 20. 5. 2011,
- Dohoda o zmene pracovnej zmluvy č. ZT-LZ/1422/2015/JK zo dňa 9. 12. 2015,
- Spisová dokumentácia k jednotlivým preverovaným bytom (jednotlivé byty sú uvedené nižšie v texte),
- Nájomná zmluva zo dňa 31. 7. 2001,
- Dodatok č. 1 k nájomnej zmluve uzatvorenej dňa 31. 7. 2001 zo dňa 1. 7. 2022,
- Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu zo dňa 31. 7. 2001,
- Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie služobného bytu zo dňa 1. 7. 2002,
- Pracovná zmluva č. 1436/95 zo dňa 31. 8. 1995,
- Dohoda o zmene pracovnej zmluvy č. 1282/2009/LZ zo dňa 27. 4. 2009,

- Dohoda o zmene pracovnej zmluvy č. Pr-LZ/1768/2009/DK zo dňa 15. 10. 2009,
- Dohoda o zmene pracovnej zmluvy č. Pr-LZ/233/2010/LZ zo dňa 28. 4. 2010,
- Dohoda o zmene pracovnej zmluvy č. PS-LZ/1127/2020/DK zo dňa 14. 8. 2020,
- Ďalšie nájomné zmluvy v znení neskorších dodatkov uvedené nižšie v texte,
- Komplexné spisové materiály týkajúce sa nižšie uvádzaných bytov.

Kontrolou bolo preverované užívanie bytov vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica. Na základe vyžiadaných a predložených dokladov je možné konštatovať, že vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica sa nachádzalo celkovo 207 bytových jednotiek, z ktorých nie všetky boli využívané pre potreby nájomného bývania. Byty využívané pre potreby nájomného bývania sú uvedené v tabuľke 1.

Pre úplnosť informácií je potrebné konštatovať, že vo vlastníctve mesta a ním zriadených organizácií sa nachádzajú aj bytové jednotky, ktoré nie sú predmetom nájmu, resp. neposkytuje sa v nich nájomné bývanie, a to na základe konštatovania Mesta Banská Bystrica ako kontrolovaného subjektu, ako aj na základe vyjadrenia jednotlivých organizácií. Išlo o nasledovné bytové jednotky situované v objektoch:

- obytné domy Krivánska 16 - 18/6613 a Krivánska 20 - 26/6614 v katastrálnom území Sásová, zapísané na LV č. 1000, v ktorých sa nachádzalo 77 bytov využívaných oddelením služieb dlhodobej starostlivosti;
- budova bývalej školy na Skubínskej ceste č. 31/2891 v katastrálnom území Podlavice, zapísaná na LV č. 1210 (stavba je na LV vedená ako iná budova), v ktorej sa nachádza jednoizbový byt, ktorý sa nevyužíva a nie je evidovaný ani na LV;
- budova ZŠ Bakossova 5/5284 v katastrálnom území Banská Bystrica, zapísaná na LV č. 7669 (stavba vedená ako budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum), v ktorej sa nachádza trojizbový byt, ktorý nebol v kontrolovanom období prenajatý;
- budova ZŠ Golianova 8/1808 v katastrálnom území Banská Bystrica, zapísaná na LV č. 7760 (stavba vedená ako budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum), v ktorej sa nachádzajú dva dvojizbové byty, ktoré neboli v kontrolovanom období prenajaté a sú využívané na edukačnú činnosť;
- budova ZŠ Sitnianska 32/6600 v katastrálnom území Sásová, zapísaná na LV č. 2733 (stavba vedená ako budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum), v ktorej sa nachádza trojizbový byt, ktorý nebol v kontrolovanom období prenajatý a tieto priestory boli využívané ako skladové priestory, šatňa pre upratovačky a učiteľský kabinet;
- budova ZŠ J. G. Tajovského, Gaštanova 12/6463 v katastrálnom území Podlavice, zapísaná na LV č. 2493 (stavba vedená ako budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum), v ktorej sa nachádza trojizbový byt, ktorý nebol v kontrolovanom období prenajatý a tieto priestory boli využívané ako kancelárske priestory a učiteľský kabinet pre potreby školského klubu;
- budova Materskej školy ul. 9. mája 26/1788 v katastrálnom území Banská Bystrica, zapísaná na LV č. 4073 (stavba vedená ako budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum), v ktorej sa nachádza jednoizbový byt, ktorý nebol v kontrolovanom období prenajatý a tieto priestory boli využívané pre potreby edukačnej činnosti materskej školy;
- budova Materskej školy na ulici Cesta k nemocnici 37/391 v katastrálnom území Banská Bystrica, zapísaná na LV č. 4073 (stavba vedená ako budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum), v ktorej sa nachádza dvojizbový byt, ktorý nebol v kontrolovanom období prenajatý a tieto priestory boli využívané pre potreby edukačnej činnosti materskej školy.

Predmetom tejto čiastkovej kontroly nebolo užívanie nájomných bytov, ktoré sú vlastníctvom Mesta

Banská Bystrica, ale sú v správe organizácií zriadených Mestom Banská Bystrica (Mestské lesy Banská Bystrica s. r. o., rozpočtové organizácie zriadené Mestom – základné školy). Kontrola bola zameraná na byty, ktorých vlastníkom je Mesto Banská Bystrica alebo ich užívanie je podmienené súhlasom Mesta Banská Bystrica v zmysle platného VZN o bytovom fonde.

Príslušným odborným útvarom Mesta, zabezpečujúcim plnenie úloh na úseku bývanie je v zmysle VZN o bytovom fonde, s poukázaním na platnú a účinnú Organizačnú štruktúru Mestského úradu v Banskej Bystrici, Oddelenie sociálnej a krízovej intervencie Mestského úradu v Banskej Bystrici (ďalej aj „príslušný odborný útvar“), ktorý zabezpečuje plnenie úloh na úseku bývania a to najmä:

- eviduje žiadosti o pomoc pri riešení bytovej situácie (nájomné byty, byty nižšieho štandardu, "pohotovostné byty", atď.),
- vyzýva žiadateľov o súčinnosť a oboznamuje ich s ďalším postupom a ich povinnosťami pri posudzovaní žiadosti,
- vyraduje žiadosti z evidencie v prípade, že žiadateľ/-lia nedodržiavajú stanovené kritéria a predpisy,
- pripravuje zmluvy o nájme bytu a jeho ukončení v prípade, že sa jedná o byty v správe mesta, pripravuje zmluvy o finančnej zábezpeke a ich ukončenie a zabezpečuje finančné vysporiadanie zábezpeky s bývalými nájomníkmi,
- spolupracuje so správcovskými spoločnosťami spravujúcimi bytový fond mesta,
- eviduje podklady k exekučným konaniam v prípadoch, kedy žiadateľ neuhrádza platby spojené s užívaním bytu,
- spolupracuje pri zabezpečovaní sociálneho bývania pre občanov „vystupujúcich" zo siete krízovej intervencie,
- eviduje žiadosti o pomoc pri riešení bytovej situácie občanov s ťažkým zdravotným postihnutím v rámci bezbariérových bytov v domoch postavených s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania,
- pripravuje zmluvy o nájme vo všetkých formách sociálneho bývania v prípadoch, ak sa jedná o byty v správe mesta,
- pripravuje a spolupracuje na podkladoch za mesto v rámci koncepcie bytovej politiky.

Tabuľka 1: Prehľad bytových objektov vo vlastníctve Mesta, resp. ním zriadených organizácií

P. č.	Bytový dom č. orient./súp.	Katastrálne územie	Stavba na LV č.	Počet bytových jednotiek	Vlastníctvo	Správca
Nájomné byty v domoch, v ktorých nebol začatý odpredaj						
1.	Internátna 12/3513	Radvaň	3318	45 ²	MBB, a. s.	-
2.	Krivánska 16/6613	Sásová	1000	4	Mesto B. Bystrica	MBB, a. s. MZ č. 49/2004/RSZS
	2					
	6					
Spolu				12		
3.	Krivánska 22/6614	Sásová	1000	2	Mesto B. Bystrica	MBB, a. s. MZ č. 49/2004/RSZS
	3					
	2					
Spolu				7		
Počet nájomných bytov v domoch, v ktorých nebol začatý odpredaj spolu				63		
Nájomné byty postavené s podporou ŠFRB						

² V bytovom dome sú z celkového počtu bytov využívané dve bytové jednotky pre potreby nízko prahového denného centra pre deti a rodinu komunitného centra KOM PaS na základe zmluvy o nájme č. 16/2010 – BH v prospech Mesta Banská Bystrica (v podmienkach Mesta Banská Bystrica evidovaná pod ev. č. 494/2010).

4.	Kráľovohoľská 20/5637 Kráľovohoľská 21/5638 Kráľovohoľská 22/5639	Sásová	2455 2454 2456	10 10 10	MBB, a. s.	-
Spolu				30		
5.	Medená 1A/5712 Medená 3B/5712 Medená 5C/5712 Medená 7D/5712 Medená 9E/5712 Medená 11F/5712	Radvaň	5364	23 28 11 11 10 10	MBB, a. s.	-
Spolu				93		
6.	Rudohorská 27/2002	Sásová	2457	64	MBB, a. s.	-
7.	Šalgotarjárska 2A/14127 Šalgotarjárska 2B/14128 Šalgotarjárska 2C/14129 Šalgotarjárska 2D/14130	Radvaň	2724	11 11 11 7	Mesto B. Bystrica	MBB, a. s. MZ č. 1868/2023/OSV -SKI
Spolu				40		
8.	Sládkovičova 38/4448 Sládkovičova 40/4448 Sládkovičova 42/4448 Sládkovičova 44/4448	Radvaň	4448	3 4 4 2	Mesto B. Bystrica	MBB, a. s. MZ zo dňa 1. 4. 2002
Spolu				13		
Počet nájomných bytov v domoch, postavených s podporou ŠFRB spolu				240		
Nájomné byty v ktorých bol zahájený odpredaj – tzv. zostatkové byty ³						
9.	Švantnerova 3/1181	B. Bystrica	4786	1	MBB, a. s.	-
10.	Trieda SNP 29/1501	B. Bystrica	5294	1	MBB, a. s.	-
11.	Oremburská 5/2319	Radvaň	3437	1	MBB, a. s.	-
12.	Ďumbierska 28/4006	Sásová	1398	1	MBB, a. s.	-
13.	Magurská 59/6145	Sásová	1462	1	MBB, a. s.	-
14.	Starohorská 8/6151	Sásová	1480	2	MBB, a. s.	-
15.	Nám. Ľ. Štúra 14/5950	Radvaň	3680	1	MBB, a. s.	-
16.	Trieda Hradca Kráľové 40/4027	Radvaň	3640	1	MBB, a. s.	-
Počet nájomných bytov v ktorých bol zahájený odpredaj – tzv. zostatkové byty spolu				9		
Nájomné byty vyčlenené pre potreby Mesta Banská Bystrica						
17.	Švermova 45A/4287	B. Bystrica	4073	16	Mesto B. Bystrica	MBB, a. s. MZ č. 306/2023/OSV- SKI
Nájomné byty v ktorých bol zahájený odpredaj						
18.	Podháj 51/6581 Podháj 53/6581	Radvaň	6581	4 7	Mesto B. Bystrica	MBB, a. s. MZ dňa 31. 5. 2006
Spolu				11		
Ostatné bytové jednotky						
19.	Magurská 16/6407	Sásová	2746	1	Mesto B. Bystrica	Mesto B. Bystrica
20.	Na starej tehelni 7/281	B. Bystrica	4073	1	Mesto B. Bystrica	Mesto B. Bystrica
21. ⁴	Centrum voľného času, Havranské 9/6591	B. Bystrica	6930	1	Mesto B. Bystrica	Centrum voľného času

³ Užívanie týchto bytových jednotiek bolo predmetom Čiastkovej kontroly č. 3/2025 – 9 vykonanej v MBB, a. s.

⁴ Užívanie tejto bytovej jednotky bolo predmetom Čiastkovej kontroly č. 3/2025 – 1 vykonanej v Mestom zriadenej rozpočtovej organizácii Centrum voľného času

22 ⁵	Základná škola, Ďumbierska 17/3120	B. Bystrica	2923	1	Mesto B. Bystrica	Základná škola, Ďumbierska 17
23 ⁶	Základná škola, Spojová 14/3853	B. Bystrica	6932	1	Mesto B. Bystrica	Základná škola, Spojová 14
24 ⁷	Základná škola, Pieninská 27/6774	B. Bystrica	2732	1	Mesto B. Bystrica	Základná škola, Pieninská 27
25 ⁸	Základná škola Slovenského národného povstania, Trieda SNP 20/535	B. Bystrica	7705	2	Mesto B. Bystrica	Základná škola Slovenského národného povstania, Trieda SNP 20
26 ⁹	Základná škola, Moskovská 2/2332	B. Bystrica	6929	1	Mesto B. Bystrica	Základná škola, Moskovská 2
27 ¹⁰	Základná škola s materskou školou, Radvanská 1/2336	B. Bystrica	6986	3	Mesto B. Bystrica	Základná škola s materskou školou, Radvanská 1
28 ¹¹	Hájenska – hospodárska budova Mičinská cesta 60/669	B. Bystrica	4073	1	Mesto B. Bystrica	Mestské Lesy B. Bystrica, s. r. o. Zmluva o nájme č. 107/2006/RPM O zo dňa 1. 4. 2006
Ostatné bytové jednotky spolu				13		
Bytové náhrady						
29.	Cesta k Smrečine 7/1138	B. Bystrica	7057	2	Mesto B. Bystrica	
30.	Okružná 5/1852	Radvaň	3774	1	Mesto B. Bystrica	
31.	Družby 13/1874	Radvaň	3761	1	Mesto B. Bystrica	
32.	Moskovská 40/2338	Radvaň	3479	1	Mesto B. Bystrica	
33.	Mládežnícka 23/3471	Radvaň	4178	1	Mesto B. Bystrica	
Bytové náhrady spolu				6		

V podmienkach Mesta Banská Bystrica bolo v kontrolovanom období účinné Všeobecne záväzné nariadenie č. 5/2019 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica, v znení VZN č. 7/2021, ktoré stanovilo podmienky prijímania a posudzovania žiadostí a postup pri výbere nájomcov:

⁵ Užívanie tejto bytovej jednotky bolo predmetom Čiastkovej kontroly č. 3/2025 – 2 vykonanej v Mestom zriadenej rozpočtovej organizácii Základná škola Ďumbierska

⁶ Užívanie tejto bytovej jednotky bolo predmetom Čiastkovej kontroly č. 3/2025 – 3 vykonanej v Mestom zriadenej rozpočtovej organizácii Základná škola Spojová

⁷ Užívanie tejto bytovej jednotky bolo predmetom Čiastkovej kontroly č. 3/2025 – 4 vykonanej v Mestom zriadenej rozpočtovej organizácii Základná škola Pieninská

⁸ Užívanie tejto bytovej jednotky bolo predmetom Čiastkovej kontroly č. 3/2025 – 5 vykonanej v Mestom zriadenej rozpočtovej organizácii Základná škola SNP

⁹ Užívanie tejto bytovej jednotky bolo predmetom Čiastkovej kontroly č. 3/2025 – 6 vykonanej v Mestom zriadenej rozpočtovej organizácii Základná škola Moskovská

¹⁰ Užívanie tejto bytovej jednotky bolo predmetom Čiastkovej kontroly č. 3/2025 – 7 vykonanej v Mestom zriadenej rozpočtovej organizácii Základná škola s materskou školou Radvanská

¹¹ Užívanie tejto bytovej jednotky bolo predmetom Čiastkovej kontroly č. 3/2025 – 8 vykonanej v Mestom zriadenej obchodnej spoločnosti Mestské lesy Banská Bystrica, s. r. o.

- a) nájomných bytov v domoch, v ktorých nebol začatý odpredaj bytov v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov (bytové domy Internátna a Krivánska),
- b) nájomných bytov vyčlenených pre potreby Mesta Banská Bystrica (bytový dom Švermova),
- c) nájomných bytov v nájomných domoch, v ktorých bol zahájený odpredaj v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov (Švantnerova, Trieda SNP, Oremburská, Ďumbierska, Magurská, Starohorská, Nám. Ľudovíta Štúra, Trieda Hradca Králové, Podháj),
- d) nájomných bytov postavených s podporou prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len nájomné byty zo ŠFRB) (bytové domy: Rudohorská, Medená, Kráľovoľská, Šalgotarjánska, Sládkovičova),
- e) služobných bytov a
- f) nájomných bytov nižšieho štandardu postavených s podporou prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB) – realizácia výstavby týchto bytov bola v podmienkach Mesta Banská Bystrica plánovaná, ale doposiaľ nebola realizovaná¹².

Táto čiastková kontrola sa nezaoberala bytmi, ktoré boli v správe organizácií zriadených Mestom, rozpočtových organizácií alebo obchodných spoločností. Tieto byty boli predmetom jednotlivých čiastkových kontrol, tak ako je to uvedené vyššie v tabuľke.

X.1.1. Magurská

V objekte sa nachádza jedna bytová jednotka, ktorá je vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica, ktorej správa je zabezpečovaná priamo vlastníkom, zmluvu o nájme uzatváralo Mesto Banská Bystrica.

Byt bol situovaný v budove bývalej základnej školy Magurská, v budove, ktorá je vedená na liste vlastníctva č. 2746 v katastrálnom území Sásová. Stavba s. č. 6407 je vedená ako budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum – Základná škola a takto bola v minulosti využívaná. V súčasnosti budova nie je využívaná ako Základná škola, ktorej činnosť bola ukončená a budova bola opätovne prevedená do majetku Mesta Protokolom č. 01/2009/ZŠ/OSM o odňatí majetku Mesta Banská Bystrica zo správy zo dňa 31. 8. 2009.

V nadväznosti na predmet kontroly bolo preverené užívanie bytu na základe uzatvorenej nájomnej zmluvy. Zmluva o nájme bytu č. 936/2009/OEM-ESM bola uzatvorená dňa 1. 9. 2009 na dobu neurčitú. Predmetom nájmu bol služobný trojizbový byt „školníka“ nachádzajúci sa v pavilóne D areálu Základnej školy na Magurskej ulici č. 16. Uvedený byt bol doterajšiemu nájomcovi prvotne odovzdaný na základe Zápisu o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 1. 2. 1988, ktorá bola uzatvorená na dobu trvania pracovného pomeru.

¹² Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 15/2025 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica, účinné od 1. 3. 2025 takéto nájomné byty neuvádza a neupravuje stanovenie podmienok prijímania a posudzovania žiadostí o prenájom takýchto bytov.

V tejto súvislosti je potrebné poukázať na skutočnosť, že v súčasnosti platná zmluva o nájme bytu nie je viazaná na výkon pracovného pomeru a zároveň neobsahuje ustanovenia zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 189/1992 Zb.“), ktorý pojmovo vymedzuje služobný byt ako, cit.: „byt, ktorého nájomca vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný.“

S poukázaním na ustanovenie § 1 ods. 4 zákona č. 189/1992 Zb. nájomcom služobného bytu môže byť iba ten, kto vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, a v mieste výkonu práce nie je vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu, pričom na uzavretie nájomnej zmluvy je potrebný súhlas orgánu alebo fyzickej alebo právnickej osoby, pre ktorú nájomca vykonáva prácu, ak tento orgán alebo fyzická alebo právnická osoba nie je zároveň prenajímateľom.

Kontrolou bolo preukázané, že nájomník mal uzatvorenú pracovnú zmluvu, zo dňa 23. 9. 2009 a to na dobu určitú od 1. 10. 2009 do 31. 12. 2009, s výkonom práce na pracovnej pozícii – údržbár na Oddelení evidencie a správy majetku mesta, ktorá bola Dohodou o zmene pracovnej zmluvy zo dňa 6. 12. 2010, zmenená na dobu neurčitú. Uvedená pracovná zmluva bola v nadväznosti na ďalšie dohody o zmene pracovnej zmluvy v čase kontroly stále aktuálna.

Kontrolou bolo preukázané, že stanovené nájomné a úhrady za plnenie spojené s užívaním bytu boli zo strany nájomcu v kontrolovanom období uhradené, čo bolo preukázané na základe účtovného denníka. S užívaním predmetného bytu nie sú v účtovnej evidencii kontrolovaného subjektu evidované k 31. 12. 2024 žiadne nedoplatky, evidovaný je preplatok v hodnote 17,71 €.

V súvislosti s uzatvorenou nájomnou zmluvou bola určená výška mesačného nájomného 54,74 €. Určenie výšky nájomného nebolo špecifikované. V čl. VI ods. 5 Zmluvy o nájme bytu č. 936/2009/OEM-ESM si prenajímateľ vyhradil právo v súvislosti s výškou medzироčnej inflácie po jej oznámení Štatistickým úradom SR jednostranne meniť výšku nájomného a to formou písomného oznámenia prenajímateľa nájomcovi, alebo vyhotovením novej zmluvy.

Na základe predložených dokladov je možné konštatovať, že od roku 2009 k zmene výšky nájomného, napriek vývoju medzироčnej inflácie, nedošlo.

X.1.2. Na Starej tehelni

V objekte ide o jednu bytovú jednotku, ktorá bola vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica a jej správa bola zabezpečovaná priamo vlastníkom, zmluvu o nájme uzatváralo Mesto Banská Bystrica.

Byt vo vlastníctve kontrolovaného subjektu, Mesta Banská Bystrica, ktorý bol situovaný v budove materskej školy Na Starej tehelni, v budove, ktorá je vedená na liste vlastníctva č. 4073 v katastrálnom území Banská Bystrica. Stavba s. č. 281 je vedená ako budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum – Materská škola.

V uvedenej budove je situovaný dvojizbový byt, ktorého užívanie je upravené nájomnou zmluvou zo dňa 31. 7. 2001, v zmysle Dodatku č. 1 k nájomnej zmluve uzatvorenej dňa 1. 7. 2002, uzavretej na dobu určitú, t. j. po dobu trvania pracovného pomeru. Predmetom nájomnej zmluvy je prenechanie

služobného školského bytu do užívania v súlade so zákonom č. 189/1992 Zb.

S poukázaním na ustanovenie § 1 ods. 4 zákona č. 189/1992 Zb. nájomcom služobného bytu môže byť iba ten, kto vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, a v mieste výkonu práce nie je vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu, pričom na uzavretie nájomnej zmluvy je potrebný súhlas orgánu alebo fyzickej alebo právnickej osoby, pre ktorú nájomca vykonáva prácu, ak tento orgán alebo fyzická alebo právnická osoba nie je zároveň prenajímateľom.

Kontrolou bolo preukázané, že nájomník mal uzatvorenú pracovnú zmluvu č. 1436/95, zo dňa 31. 8. 1995 a to na dobu neurčitú od 1. 9. 1995, s výkonom bežných kuričských prác, ktorá bola Dohodou o zmene pracovnej zmluvy č. PS-LZ/1127/2020/DK zo dňa 14. 8. 2020 zmenená na funkciu upratovačky.

Kontrolou bolo preukázané, že stanovené nájomné a úhrady za plnenie spojené s užívaním bytu boli zo strany nájomcu v kontrolovanom období uhradené, čo bolo preukázané na základe účtovnej evidencie. V súvislosti s uzatvorenou nájomnou zmluvou bola určená výška mesačného nájomného 42,75 €. Nájom bol stanovený Evidenčným listom pre výpočet úhrady za užívanie služobného bytu s účinnosťou od 1. 7. 2002 v súlade s Opatrením Ministerstva financií 16/2001 F. s. z 26. januára 2001 č. R-1/2001, ktorým sa mení výmer Ministerstva financií Slovenskej republiky z 12. marca 1996 č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov.

V tejto súvislosti je potrebné poznamenať, že stanovená výška nájomného nebola zo strany kontrolovaného subjektu menená od roku 2002 a to napriek skutočnosti, že odvtedy došlo k zmene regulácie nájomného a to postupnými zmenami Opatrení o regulácii cien, ako aj nárastu medziročnej miery inflácie.

X.2. Evidencia a vybavovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

Nakladanie s bytovým fondom bolo v kontrolovanom období v podmienkach Mesta Banská Bystrica upravené VZN o bytovom fonde, ktorého účelom bolo stanovenie podmienok prijímania a posudzovania žiadostí a postup pri výbere nájomcov.

Uvedené VZN upravovalo postup pri evidencii žiadateľov o nájomný byt, táto evidencia bola samostatne vedená podľa druhu nájomných bytov, tak ako boli tieto špecifikované podľa § 1 ods. 1 VZN o bytovom fonde.

Všeobecne záväzným nariadením bolo ďalej určené, že:

- žiadosť musí mať písomnú formu, musí byť odôvodnená, datovaná, podpísaná žiadateľom a doručená na Mesto Banská Bystrica,
- každý žiadateľ bude zo strany Mesta Banská Bystrica do 15 dní od obdržania žiadosti predvolaný a osobne oboznámený s ďalším postupom a podmienkami posudzovania žiadosti.

VZN o bytovom fonde upravovalo základné podmienky pre zaevidovanie žiadosti a to:

- preukázať schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním nájomného bytu formou potvrdenia o príjme na predpísanom tlačive,
- záväzne špecifikovať požiadavku vyznačením lokality bývania a izbovosti bytu na určenom tlačive,
- doložiť všetky doklady potrebné na posúdenie žiadosti podľa stanovených kritérií v zmysle VZN o bytovom fonde a to do 30 dní od doručenia výzvy.

VZN o bytovom fonde určilo, že žiadosť bude zaradená do evidencie uchádzačov o nájomné byty podľa dátumu, kedy bola žiadosť posúdená ako úplná. V prípade nesplnenia podmienok stanovených VZN bude žiadateľ upovedomený o zamietnutí jeho žiadosti.

Jednotlivé žiadosti sa posudzujú v zmysle osobitných podmienok stanovených VZN o bytovom fonde na každý druh nájomného bytu špecifikovaného podľa § 1 ods. 1 uvedeného VZN, koncipované podľa bytovej politiky Mesta.

Podľa ustanovení § 2 ods. 4 VZN o bytovom fonde príslušný odborný útvar Mesta do 15 dní od obdržania žiadosti predvolá žiadateľa a osobne ho oboznámi s ďalším postupom a podmienkami pri posudzovaní žiadosti v zmysle VZN.

Mesto Banská Bystrica ako kontrolovaný subjekt nepreukázalo skutočnosť predvolania jednotlivých žiadateľov o nájomný byt za účelom osobného oboznámenia s ďalším postupom a podmienkami posudzovania žiadosti, čo bolo v rozpore s § 2 ods. 4 VZN o bytovom fonde.

X.2.1. Evidencia a vybavovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu (Čl. III VZN) v bytových domoch, v ktorých nebol začatý odpredaj bytov v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov podľa § 1 ods. 1 písm. a) VZN

VZN o bytovom fonde určilo v § 3. kritériá pri zostavovaní evidencie žiadateľov a spôsob prenájmu tohto typu bytov.

O uzatvorenie nájomnej zmluvy môže požiadať:

- fyzická osoba, ktorá má trvalý pobyt na území mesta Banská Bystrica bez prerušenia minimálne 5 rokov pred podaním žiadosti alebo fyzická osoba, ktorá je za ostatné, minimálne 3 roky pred podaním žiadosti v pracovnom pomere,
- žiadateľ nie je na území mesta Banská Bystrica vlastníkom, nájomcom alebo stavebníkom bytu, rodinného domu, stavby na individuálnu rekreáciu alebo rozostavanej stavby, ktorej aspoň časť je spôsobilá na samostatné užívanie,
- žiadateľ alebo aspoň jeden člen domácnosti žiadateľa, ktorý je spoločne posudzovanou osobou, musí mať zabezpečený pravidelný príjem zo závislej činnosti, prípadne iný trvalý príjem (dôchodok a pod.), ktorý dosahuje minimálne úroveň jedennásobku životného minima (počíta sa čistý príjem spoločne posudzovaných osôb v domácnosti, musí splniť žiadateľ alebo aspoň jeden člen domácnosti žiadateľa),
- žiadateľ, ktorý nemá ku dňu podania žiadosti uhradené záväzky po lehote splatnosti voči mestu Banská Bystrica alebo obchodným spoločnostiam, v zriaďovateľskej a zakladateľskej pôsobnosti Mesta Banská Bystrica, v opačnom prípade je dané, že takáto žiadosť bude vyradená z evidencie.

X.2.1.1. Nájomné byty, v ktorých nebol začatý odpredaj bytov v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica

V bytových domoch na Krivánskej ulici ide o 19 bytových jednotiek, ktoré sú vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica, ktorých správa je zabezpečovaná na základe mandátnej zmluvy s MBB, a. s., zmluvu o nájme uzatváralo Mesto Banská Bystrica.

Bytové domy na Krivánskej ulici neboli predmetom kontroly evidencie a vybavovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu vzhľadom na skutočnosť, že tieto bytové domy podliehali osobitnému určeniu a využívali sa ako zariadenie sociálnych služieb KOMUCE (Komunitné multifunkčné centrum), a to v zmysle zákona 189/1992 Zb., ktorý definuje dom osobitného určenia ako dom, ktorý svojím stavebným usporiadaním, umiestnením, vybavením alebo spôsobom užívania je určený na to, aby byty v ňom obýval vymedzený okruh osôb. Ide napr. o obytný dom s bytmi určenými výlučne na výkon opatrovateľskej služby podľa predpisov o sociálnom zabezpečení.

V uvedených bytových domoch nebol začatý odpredaj bytov a vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti sa s odpredajom bytov v týchto objektoch ani nepočíta.

V uvedených bytových domoch sa nachádzalo k 31. 12. 2024 celkovo 19 bytových jednotiek, ktoré boli prenajaté na základe nájomnej zmluvy. Tieto zmluvy boli uzatvárané v rozmedzí rokov 2004 a 2006 a to podľa vtedy platných všeobecne záväzných právnych predpisov.

X.2.1.2. Nájomné byty, v ktorých nebol začatý odpredaj bytov v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve MBB, a. s.

V bytovom dome na Internátnej ulici ide o 45 bytových jednotiek, ktoré sú vo vlastníctve MBB, a. s., ktorých správa je zabezpečovaná priamo vlastníkom, zmluvu o nájme uzatvára MBB, a. s., pričom na uzatvorenie nájomnej zmluvy sa v zmysle príslušných ustanovení VZN o bytovom fonde vyžaduje súhlas Mesta Banská Bystrica. Z uvedených 45 bytových jednotiek sa na nájomné ubytovanie využívalo 43 bytov.

Tabuľka 2: Prehľad stavu spisovej dokumentácie k bytom na ulici Internátna 12

Č. bytu	Č. zmluvy o nájme	Doba nájmu		Stanovisko k uzatvoreniu nájomnej zmluvy zo dňa
		Od	Do	
2	670/2024/CRZ	01. 12. 2024	31. 12. 2024	23. 02. 2022
3	657/2024/CRZ	01. 12. 2024	31. 12. 2024	25. 03. 2019
4	681/2024/CRZ	01. 12. 2024	31. 12. 2024	20. 08. 2013
5	658/2024/CRZ	01. 12. 2024	31. 12. 2024	03. 06. 2019
6	682/2024/CRZ	01. 12. 2024	31. 12. 2024	13. 08. 2013
7	659/2024/CRZ	01. 12. 2024	31. 12. 2024	23. 10. 2019
8	660/2024/CRZ	01. 12. 2024	31. 12. 2024	24. 10. 2018
9	677/2024/CRZ	01. 12. 2024	31. 12. 2024	31. 10. 2017
10	641/2024/CRZ	01. 12. 2024	31. 12. 2024	05. 11. 2024

Vzhľadom na skutočnosť, že v danom bytovom dome boli nájomné zmluvy uzatvárané na dobu určitú

každý mesiac (t. j. 12 nájomných zmlúv v rámci kalendárneho roka), bol skontrolovaný proces predlžovania nájomného vzťahu na základe zmlúv uzatvorených, tak ako ich prezentuje tabuľka 2, t. j. za mesiac december 2024.

Uzatváranie zmlúv zo strany vlastníka MBB, a. s. bolo uskutočňované na základe posúdených žiadostí jednotlivých nájomníkov podaných v rozpätí rokov 2013 - 2024 na základe súhlasného stanoviska príslušného odborného útvaru, ktorý umožňoval opakované uzatvorenie nájomného vzťahu na dobu určitú 1 mesiac za predpokladu plnenia zmluvných podmienok v predchádzajúcom zmluvnom období. Keďže v prípade bytového domu nešlo o predlžovanie nájomného vzťahu formou dodatku k uzatvoreným nájomným zmluvám, ale o novouzatvárané nájomné vzťahy, ktoré by mali podliehať opätovnému posúdeniu plnenia stanovených kritérií v zmysle VZN o bytovom fonde.

Posudzovanie žiadosti vychádzalo z dokumentov predložených k podanej žiadosti, ktoré boli podávané v rozmedzí rokov 2010 – 2022, jednotlivé doklady preukazujúce splnenie kritérií potrebné pre posúdenie žiadosti neboli v procese uzatvárania nových nájomných zmlúv v priebehu roka 2024 aktualizované. Na základe posúdenia boli vydávané Stanoviská k žiadosti o prenájom nájomného bytu - odporúčanie a to v dobe ako uvádza tabuľka.

Z celkového počtu bytových jednotiek bola predmetom kontroly vybraná vzorka spisových materiálov vedených príslušným odborným útvarom Mesta Banská Bystrica. Išlo o dokumentáciu týkajúcu sa bytov č. 2 – 10, prehľad ktorých uvádza tabuľka 2. Na základe predložených dokladov je možné konštatovať, že vedenie spisovej dokumentácie týkajúcej sa evidencie prideľovania nájomných bytov bolo nedostatočné, stav spisov bol nekompletný.

V spisových materiáloch predložených zo strany kontrolovaného subjektu, po posúdení ktorého bola žiadosť zaradená do príslušnej evidencie uchádzačov o nájomné bývanie a teda bola posúdená ako úplná, na základe čoho bol po splnení ďalších podmienok s nájomcom uzatvorený príslušný nájomný vzťah, absentujú doklady preukázateľne dokumentujúce spôsob dokladovania, resp. splnenia podmienok stanovených VZN o bytovom fonde súvisiacich s podmienkami dĺžky trvalého pobytu, ako aj splnenia podmienky, že žiadateľ nie je na území mesta Banská Bystrica vlastníkom, nájomcom alebo stavebníkom objektu, alebo stavby bližšie špecifikovanej VZN o bytovom fonde, ako aj preverovania stavu záväzkov po lehote splatnosti pri vybraných posudzovaných žiadostiach uvedených v čiastkovej správe.

Kontrolovaný subjekt v čase kontroly vo väčšine prípadov nepreukázal preverovanie predchádzajúceho trvalého pobytu, ktorý deklaroval, že tento bol preverovaný prostredníctvom dokumentačného informačného systému samosprávy (DISS), pričom záznam o preverení však nebol súčasťou spisového materiálu.

X.2.2. Evidencia a vybavovanie žiadostí o pridelenie nájomných bytov (Čl. IV VZN) vyčlenených pre potreby Mesta Banská Bystrica podľa § 1 ods. 1 písm. b) VZN

V bytovom dome Švermova 45 ide o 16 bytových jednotiek, ktoré sú vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica, ktorých správa je zabezpečovaná na základe mandátnej zmluvy s MBB, a. s., zmluvu o nájme uzatvára Mesto Banská Bystrica.

Tieto bytové jednotky slúžia na riešenie situácie žiadateľov v naliehavých prípadoch, ktoré sú definované v § 4 ods. 1 VZN o bytovom fonde.

VZN o bytovom fonde určilo v § 4. podmienky prenájmu a to:

- minimálny príjem žiadateľa – fyzickej osoby (spolu s posudzovanými osobami) ku dňu podania žiadosti na úrovni životného minima zvýšeného o 150 €,
- žiadateľ, fyzická osoba, ktorá sa významným spôsobom podieľa na rozvoji mesta, musí predložiť stanovisko zamestnávateľa s uvedením konkrétneho prínosu pre rozvoj mesta a obdobia, počas ktorého bude v tejto oblasti pôsobiť,
- predloženie dokumentov preukazujúcich stratu bývania z dôvodu mimoriadnej udalosti (požiar, povodeň, iná živelná pohroma a pod.),
- žiadateľ nie je na území mesta Banská Bystrica vlastníkom, nájomcom alebo stavebníkom bytu, rodinného domu, stavby na individuálnu rekreáciu alebo rozostavanej stavby, ktorej aspoň časť je spôsobilá na samostatné užívanie,
- povinnosť žiadateľa – právnickej osoby ako zamestnávateľa predložiť dokumenty preukazujúce povinnosť zabezpečiť bývanie pre zamestnancov, ktorí zabezpečujú rozvoj mesta v určených oblastiach (vzdelávanie, kultúra, šport, zdravotníctvo, obrana, priemysel a pod.).

Podľa § 4 VZN o bytovom fonde bola určená maximálna doba nájmu a to v závislosti od konkrétnosti naliehavosti prípadu definovaného VZN o bytovom fonde v rozsahu 1 – 2 rokov s jedným možným predĺžením a to na dobu maximálne 6 mesiacov.

Užívanie týchto bytov bolo skontrolované tak ako je uvedené v tabuľke 3.

Tabuľka 3: Prehľad stavu spisovej dokumentácie k bytom na ulici Švermova 45

Č. bytu	Č. zmluvy o nájme	Doba nájmu		Naliehavosť bývania
		Od	Do	
1	1630/2023/OSV-SKI 1258/2024/OSV-SKI Dohoda o ukončení	01. 07. 2023 01. 07. 2023	30. 06. 2024 30. 06. 2025 31. 10. 2024	§ 4 ods. 1 písm. b)
2	1002/2024/OSV-SKI Dohoda o ukončení	15. 03. 2024	14. 03. 2025 31. 05. 2024	§ 4 ods. 1 písm. b)
3	1003/2024/OSV-SKI Dodatok č. 1	21. 03. 2024	20. 03. 2025 20. 09. 2025	§ 4 ods. 1 písm. b)
4	2105/2021/OSV-SKI Dodatok č. 1	08. 11. 2021	07. 11. 2023 07. 05. 2024	-
5	304/2023/OSV-SKI Dodatok č. 1	05. 05. 2023	04. 05. 2024 04. 11. 2024	§ 4 ods. 1 písm. d)
6	-	-	-	-
7	147/2024/OSV-SKI Dodatok č. 1	01. 02. 2024	31. 01. 2025 31. 07. 2025	§ 4 ods. 5
8	1112/2024/OSV-SKI	15. 04. 2024	14. 04. 2025	§ 4 ods. 1 písm. b)
9	710/2010/OSV-RB	01. 07. 2010	neurčito	-
10	2771/2022/OSV-SKI Dodatok č. 1	12. 12. 2022	11. 12.. 2024 11. 06. 2025	§ 4 ods. 1 písm. d)
11	2150/2022/OSV-SKI Dodatok č. 1	01. 10. 2022	30. 09. 2024 30. 03. 2025	§ 4 ods. 1 písm. d)
12	302/2023/OSV-SKI Dodatok č. 1	15. 02. 2023	14. 02. 2025 14. 08. 2025	§ 4 ods. 1 písm. d)
13	710/2010/OSV-RB	01. 07. 2010	neurčito	-
14	2456/2022/OSV-SKI	01. 11. 2022	31. 10. 2023	§ 4 ods. 5

	Dodatok č. 1		30. 04. 2024	
14	1540/2024/OSV-SKI	01. 07. 2024	30. 06. 2025	§ 4 ods. 1 písm. b)
15	823/2022/OSV-SKI Dodatok č. 1 1455/2023/OSV-SKI Dodatok č. 1	10. 05. 2022	09. 05. 2023 09. 05. 2024 09. 05. 2024 30. 06. 2024	§ 4 ods. 1 písm. b)
15	2309/2024/OSV-SKI	01. 09. 2024	31. 08. 2025	§ 4 ods. 1 písm. b)
16	1252/2023/OSV-SKI Dodatok č. 1	01. 06. 2023	31. 05. 2024 31. 12. 2024	§ 4 ods. 1 písm. b)

Z uvedených nájomných bytov boli dva byty využívané pre potreby Gymnázia Jozefa Gregora Tajovského a to na zabezpečenie ubytovania zahraničných učiteľov – lektorov zamestnaných u nájomcu, t. j. Gymnázia J. G. Tajovského (GJGT).

V priebehu roka 2024 bol jeden byt voľný, resp. tento bol využívaný ako sklad nábytku, bielej elektroniky a rôznych kuchynských potrieb z EYOF.

Predmetom kontroly bola evidencia a prideľovanie všetkých bytov, prehľad ktorých uvádza tabuľka. Na základe predložených uzatvorených nájomných zmlúv je možné konštatovať, že tieto boli uzatvárané po posúdení plnenia jednotlivých stanovených kritérií.

V spisových materiáloch predložených zo strany kontrolovaného subjektu, po posúdení ktorého bola žiadosť zaradená do príslušnej evidencie uchádzačov o nájomné bývanie a teda bola posúdená ako úplná, na základe čoho bol po splnení ďalších podmienok s nájomcom uzatvorený príslušný nájomný vzťah, absentujú doklady preukázateľne dokumentujúce spôsob dokladovania resp. splnenia podmienok, napr. ustanovenej v § 4 VZN o bytovom fonde súvisiacej s podmienkami dĺžky trvalého pobytu.

Kontrolovaný subjekt v čase kontroly vo väčšine prípadov nepreukázal preverovanie predchádzajúceho trvalého pobytu (v nadväznosti na stanovené kritériá), ktorý deklaroval, že tento bol preverovaný prostredníctvom dokumentačného informačného systému samosprávy (DISS), záznam o preverení však nebol súčasťou spisového materiálu.

Po kontrole predložených dokladov je možné konštatovať, že:

- v prípade bytu č. 5 určeného pre uzatvorenie nájomnej zmluvy v prospech žiadateľa, nebola preukázaná podmienka kladená na žiadateľa pri jeho podiele na rozvoji mesta (§ 4 ods. 1 písm. d) VZN o bytovom fonde), na základe ktorej bola táto žiadosť posudzovaná. V prípade uvedenej žiadosti bol predložený len Rozsudok preukazujúci rozvod manželstva,
- v prípade bytu č. 15 určeného pre uzatvorenie nájomnej zmluvy v prospech žiadateľa nebola splnená podmienka trvalého pobytu danej osoby na území mesta Banská Bystrica minimálne päť rokov.

Zároveň je možné konštatovať, že v prípade voľného bytu, ktorý sa využíval ako skladovací priestor išlo o nie celkom vhodné využitie bytových priestorov, vzhľadom na skutočnosť, že tieto sa mohli využiť pre potreby žiadateľov evidovaných v Zozname žiadateľov o nájomné byty - bytovej náhrady. Takto by sa zabezpečil príjem pokrývajúci náklady spojené so správou bytu.

V súvislosti s predmetom kontroly je významné poukázať na skutočnosť, že predĺženie nájomného

vzťahu bolo v kontrolovanom období upravené v § 4 ods. 4a VZN o bytovom fonde a to tak, že predĺženie je možné jedenkrát na dobu maximálne 6 mesiacov bezprostredne po skončení predchádzajúceho nájomného vzťahu a len za predpokladu, že o byt nepožiadala iná osoba špecifikovaná VZN o bytovom fonde (§ 4 ods. 1). Na základe predložených dokladov je možné konštatovať, že maximálna doba nájmu bola prekročená v prípade bytu č. 16, vzhľadom na skutočnosť, že zmluva o nájme bytu č. 1252/2023/OSV-SKI bola uzatvorená na dobu určitú od 1. 6. 2023 do 31. 5. 2024, následne bol uzatvorený Dodatok č. 1 k predmetnej zmluve zo dňa 13. 5. 2024, ktorý stanovil dobu nájmu od 1. 6. 2024 do 31. 12. 2024, z čoho vyplýva, že nájom bol predĺžený o viac ako 6 mesiacov, čo je v rozpore s § 4 ods. 4a VZN o bytovom fonde.

Kontrolovaný subjekt tým, že nepreveril všetky náležitosti stanovených kritérií a tým, že umožnil uzatvorenie nájomného vzťahu na dlhšiu dobu ako bolo stanovené VZN o bytovom fonde postupoval v rozpore s § 4 ods. 1 a § 4 ods. 3 a 4a VZN o bytovom fonde.

X.2.3. Evidencia a vybavovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu (Čl. V VZN) v bytových domoch, v ktorých bol zahájený odpredaj v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov podľa § 1 ods. 1 písm. c) VZN

V podmienkach Mesta Banská Bystrica, resp. spoločnosti MBB, a. s. ako správcu majetku Mesta Banská Bystrica, išlo o nájomné byty v bytových domoch na Švantnerovej ulici, ulici Trieda Slovenského národného povstania, Oremburskej, Ďumbierskej, Magurskej a Starohorskej ulici, Námestí Ľ. Štúra a ulici Trieda Hradca Králové a ulici Podháj.

V nadväznosti na predmet kontroly neboli preverované náležitosti evidencie a posudzovania žiadostí k zmluvám, ktoré boli uzatvorené pred nadobudnutím účinnosti VZN o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica, t. j. od 1. 6. 2019.

Vzhľadom na skutočnosť, že ide o bytové domy, kde bol zahájený odpredaj bytov podľa zákona č. 182/1993 Z. z. ako aj bytové domy, kde sa nachádzali nájomné byty vyčlenené pre potreby Mesta Banská Bystrica podľa VZN o bytovom fonde, je možné prideliť uvoľnený nájomný byt na základe výnimky primátora mesta:

- osobe, ktorá sa významným spôsobom podieľa alebo bude podieľať na zabezpečení rozvoja v prioritných oblastiach mesta,
- oprávnenej osobe v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z. ako bytovú náhradu alebo
- vyčleniť pre služobné účely.

Ďalej bola určená maximálna doba prenájmu na 1 rok s právom na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu určitú. Nájomnú zmluvu na dobu neurčitú v týchto bytoch bolo možné uzatvoriť v prípade, že predchádzajúci nájomný vzťah trval minimálne 3 roky, nájomca nebol v omeškaní s platením nájomného a zároveň nemal žiadne záväzky po lehote splatnosti voči Mestu, obchodným spoločnostiam, ktorých zriaďovateľom je Mesto, resp. obchodným spoločnostiam s majetkovou účasťou Mesta, alebo voči organizáciám v zriaďovateľskej a zakladateľskej pôsobnosti Mesta.

X.2.3.1 Nájomné byty, v ktorých bol zahájený odpredaj v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (Čl. V VZN) vo vlastníctve MBB, a. s.

Spoločnosť MBB, a. s. mala k 31. 12. 2024 vo svojom majetku bytové jednotky, ktoré boli situované v bytových domoch, v ktorých bol zahájený odpredaj v zmysle zákona o vlastníctve bytov. Išlo celkovo o 9 bytových jednotiek, ktoré boli situované na Švantnerovej ulici 3, Triede SNP 29, Oreburskej ulici 5, Ďumbierskej ulici 28, Magurskej ulici 59, Starohorskej ulici 8, Námestí Ľudovíta Štúra 14 a na ulici Trieda Hradca Králové 40. Išlo o tzv. zostatkové byty, v ktorých išlo o dlhodobý nájom uzatvorený na dobu neurčitú.

V bytových domoch na Švantnerovej ulici 3 na ulici Trieda SNP 29, na Oreburskej ulici 5, na Ďumbierskej ulici 28, na Magurskej ulici 59, na Námestí Ľudovíta Štúra 14 a na ulici Trieda Hradca Králové 40 išlo o jednu bytovú jednotku a na Starohorskej ulici 8 išlo o dve bytové jednotky, ktoré sú vo vlastníctve MBB, a. s., ktorých správa je zabezpečovaná priamo vlastníkom, zmluvu o nájme uzatvára MBB, a. s., resp. tieto uzatvárali právni predchodcovia spoločnosti (napr. ONV, Bytový podnik mesta a pod.) pričom na uzatvorenie nájomnej zmluvy sa v zmysle príslušných ustanovení VZN o bytovom fonde nevyžadoval súhlas Mesta Banská Bystrica vzhľadom na skutočnosť, že tieto zmluvy boli uzatvárané v minulosti pred účinnosťou VZN upravujúcich správu bytov v podmienkach mesta.

V nadväznosti na predmet kontroly neboli preverované náležitosti evidencie a posudzovania žiadostí k zmluvám, ktoré boli uzatvorené pred nadobudnutím účinnosti VZN o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica, t. j. od 1. 6. 2019.

X.2.3.2. Nájomné byty, v ktorých bol zahájený odpredaj v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (Čl. V VZN) vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica

V bytovom dome na ulici Podháj ide o jedenásť bytových jednotiek, ktoré sú vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica, ktorých správa je zabezpečovaná na základe mandátnej zmluvy s MBB, a. s., zmluvu o nájme uzatvára Mesto Banská Bystrica.

Bytový dom na ulici Podháj č. 51 - 53 bol situovaný v katastrálnom území Radvaň, zapísaný na liste vlastníctva č. 6581, v danom bytovom dome bolo v správe spoločnosti MBB, a. s. 11 bytov, ktoré boli predmetom nájmu.

Byty v uvedenom bytovom dome boli spravované na základe mandátnej zmluvy zo dňa 31. 5. 2006, ktorej predmetom je vedenie ekonomickej agendy pri správe súvisiacej s prenájmom a užívaním bytov a to za odplatu. K uvedenej mandátnej zmluve bol uzatvorený dňa 16. 5. 2007 dodatok č. 1, ktorým sa upravil rozsah predmetu zmluvy a to zabezpečenie vykonávania technickej správy bytov na základe písomného požiadania mandanta (t. j. vlastníka nehnuteľnosti, Mesta Banská Bystrica), ktoré bolo následne špecifikované čl. III bod 4 predmetného dodatku, ktorý upravoval konkrétne úkony.

Preverované boli náležitosti evidencie a posudzovania žiadostí k zmluvám, ktoré boli uzatvorené počas účinnosti VZN o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica, t. j. od 1. 6. 2019.

V bytovom dome, orientačné číslo 51 boli štyri bytové jednotky a v bytovom dome orientačné číslo 53 bolo sedem bytových jednotiek, z ktorých dve boli využívané ako služobný byt, pričom v kontrolovanom období tieto neboli obsadené. V zmysle § 5 ods. 1 VZN o bytovom fonde boli na základe výnimky vyčlenené pre potreby Mesta Banská Bystrica dva byty na ulici Podháj 53, konkrétne byty č. 14 a 19, ktoré však v kontrolovanom období roka 2024 neboli obsadené. Pri týchto bytoch boli k 31. 12. 2024 evidované celkové nedoplatky nájomného v hodnote 523,71 €, čo bolo spôsobené mylnou fakturáciou zo strany mandatára (MBB, a. s.), uvedené nedoplatky boli vysporiadané v priebehu roka 2025.

V bytovom dome na ulici Podháj 51 boli v kontrolovanom období, t. j. v roku 2024, prenajaté dve bytové jednotky, tak ako uvádza tabuľka 4.

Tabuľka 4: Prehľad stavu spisovej dokumentácie k bytom na ulici Podháj 51

Č. bytu	Č. zmluvy o nájme	Doba nájmu	
		Od	Do
1	64/2023/OSV-SKI	11. 01. 2023	10. 01. 2024
	148/2024/OSV-SKI	11. 01. 2024	10. 01. 2025
20	2457/2022/OSV-SKI	12. 03. 2023	11. 03. 2024
	1110/2024/OSV-SKI	12. 03. 2024	11. 03. 2025

V prípade bytu č. 1 išlo o predĺženie nájomného vzťahu, ktorý bol uzatvorený na základe zmluvy o nájme bytu č. 64/2023/OSV-SKI a to na dobu určitú od 11. 1. 2023 do 10. 1. 2024.

Po kontrole predložených dokladov z príslušného odborného útvaru Mesta je možné konštatovať, že v prípade bytu č. 1 na základe potvrdenia o úhradách za miestne dane a poplatky zo dňa 15. 2. 2024 bol voči žiadateľovi evidovaný nedoplatok za komunálny odpad vo výške 1 768,25 €. Na základe úradného záznamu zo dňa 19. 2. 2024 bolo deklarované, že uvedený dlh bude vyrovnaný na základe splátkového kalendára, tento sa však v spise nenachádzal. Na základe potvrdenia o úhradách za miestne dane a poplatky zo dňa 11. 12. 2024 je možné konštatovať, že výška nedoplatku dosiahla 876,84 €, z čoho vyplýva úhrada vo výške 891,41 €. V tejto súvislosti je potrebné poukázať, že uznanie dlhu, resp. dohoda o splátkovom kalendári by mala byť uzatvorená so žiadateľom o predĺženie nájmu v časovom predstihu pred uzatvorením opakovanej nájomnej zmluvy.

V prípade bytu č. 20 išlo o pokračovanie nájmu pôvodne dohodnutého zmluvou č. 2457/2022/OSV-SKI, ktorou bol dohodnutý nájom od 12. 3. 2023 do 11. 3. 2024. Žiadosť nájomcov o pokračovanie nájmu bola zaevidovaná na Mestskom úrade dňa 19. 3. 2024 (č. záznamu 68621/2024). S uvedenou žiadosťou súvisia aj doklady preukazujúce príjem žiadateľov datované zo dňa 7. 12. 2023 a 21. 3. 2024. Je možné poukázať, že žiadatelia podali žiadosť o predĺženie nájmu až po ukončení predchádzajúceho nájomného vzťahu. Je potrebné zdôrazniť, že v takýchto prípadoch by samotná žiadosť aj spolu s príslušnými dokladmi mala byť podaná pred ukončením nájomného vzťahu.

V bytovom dome na ulici Podháj 53 bol v kontrolovanom období, t. j. v roku 2024, prenajatý byt č. 44, tak ako uvádza tabuľka 5.

Tabuľka 5: Prehľad stavu spisovej dokumentácie k bytu na ulici Podháj 53

Č. bytu	Č. zmluvy o nájme	Doba nájmu	
		Od	Do
44	2564/2023/OSV-SKI	01. 11. 2023	31. 10. 2024
	2843/2024/OSV-SKI	01. 11. 2024	31. 10. 2025

V prípade bytu č. 44 išlo o predĺženie pôvodnej nájomnej zmluvy č. 2564/2023/OSV-SKI, ktorou bol uzatvorený nájom na dobu určitú od 1. 11. 2023 do 31. 10. 2024. Žiadosť o predĺženie nájomného vzťahu nebola súčasťou predloženého spisu.

V tejto súvislosti je potrebné konštatovať, že predĺženiu nájomného vzťahu, resp. opakovanému uzatvoreniu nájomnej zmluvy by mala predchádzať žiadosť nájomcu o uskutočnenie takéhoto právneho aktu.

X.2.4. Evidencia a vybavovanie žiadostí o pridelenie nájomných bytov (Čl. VI VZN) postavených s podporou prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) podľa § 1 ods. 1 písm. d)

Evidencia žiadostí o nájomné byty postavené s podporou prostriedkov ŠFRB je vedená samostatne. Posudzovanie žiadostí na nájomné byty postavené s podporou prostriedkov ŠFRB upravuje § 6 VZN o bytovom fonde, a to v nadväznosti na § 2 VZN o bytovom fonde a zákon č. 443/2010 Z. z. Okrem všeobecných kritérií uvedených v § 2 VZN o bytovom fonde boli stanovené kritéria pre žiadateľa:

- čistý mesačný príjem (spoločne posudzované osoby) minimálne na úrovni životného minima zvýšeného o 150 € (mesačný príjem sa počíta z príjmu za ostatných 6 mesiacov spätne od podania žiadosti o prenájom bytu),
- maximálna výška mesačného príjmu za predchádzajúci rok bola určená v § 22 zákona č. 443/2010 Z. z.

VZN o bytovom fonde bola v § 6 ods. 6 určená doba nájmu a to jeden rok s právom na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu určitú maximálne v trvaní 3 rokov, v prípade ak počas predchádzajúceho nájomného vzťahu, ktorý trval najmenej tri roky nebol nájomca v omeškaní s platením nájomného.

Pri uzatváraní nájomných zmlúv prostredníctvom obchodnej spoločnosti MBB, a. s. bola v § 6 ods. 5 VZN o bytovom fonde stanovená povinnosť vystaviť zo strany Mesta Banská Bystrica súhlasné stanovisko na uzatvorenie, resp. prípravu nájomnej zmluvy.

X.2.4.1. Nájomné byty postavené s podporou prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) (Čl. VI VZN) vo vlastníctve MBB, a. s.

V kontrolovanom období boli vo vlastníctve spoločnosti MBB, a. s. celkovo tri bytové domy (na ulici Rudohorská, Medená a Kráľovohoľská), v ktorých sa nachádzali nájomné byty postavené s podporou prostriedkov ŠFRB. Podľa zákona č. 443/2010 Z. z. doba nájmu týchto bytov môže byť dohodnutá v nájomnej zmluve najviac na tri roky okrem zákonom určených prípadov, ako napr.:

- ak nájomcom alebo osobou žijúcou v nájomnom byte spolu s nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím, ktorému sa prenájma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
- ak nájomcom je osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu

(zákon č. 403/1990 Zb.), ktorej sa prenájima nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

X.2.4.1.1. Kráľovohoľská

V bytových domoch na Kráľovohoľskej ulici ide o 30 bytových jednotiek, ktoré sú vo vlastníctve MBB, a. s., ktorých správa je zabezpečovaná priamo vlastníkom, zmluvu o nájme uzatvára MBB, a. s., pričom na uzatvorenie nájomnej zmluvy sa v zmysle príslušných ustanovení VZN o bytovom fonde vyžaduje súhlas Mesta Banská Bystrica.

Bytové domy na ulici Kráľovohoľská boli situované v katastrálnom území Sásová, zapísané na uvedených listoch vlastníctva:

- Kráľovohoľská 20 na liste vlastníctva č. 2455,
- Kráľovohoľská 21 na liste vlastníctva č. 2454,
- Kráľovohoľská 22 na liste vlastníctva č. 2456,

v daných bytových domoch bolo vo vlastníctve kontrolovaného subjektu celkovo 30 nájomných bytov, 10 nájomných bytov v každej bytovej budove. Tieto byty boli predmetom nájmu. Kontrolou bolo preverené užívanie nájomných bytov v bytovom dome na Kráľovohoľskej ulici č. 21 (tabuľka 6).

Tabuľka 6: Prehľad stavu spisovej dokumentácie k bytom na ulici Kráľovohoľská 21

Č. bytu	Č. zmluvy o nájme	Doba nájmu	
		Od	Do
1	270/2021	01. 06. 2021	31. 05. 2024
	208/2024/CRZ	01. 06. 2024	31. 05. 2027
2	053/2021	01. 03. 2021	29. 02. 2024
	100/2024/CRZ	01. 03. 2024	28. 02. 2027
3	067/2022	01. 03. 2022	28. 02. 2025
4	148/2024/CRZ	01. 03. 2024	28. 02. 2025
5	375/2023/CRZ	01. 08. 2023	31. 07. 2024
6	493/2021	01. 08. 2021	31. 07. 2024
	418/2024/CRZ	01. 08. 2024	31. 07. 2027
7	548/2023CRZ	01. 11. 2023	31. 10. 2024
	589/2024/CRZ	01. 11. 2024	31. 10. 2027
8	554/2023/CRZ	01. 12. 2023	30. 11. 2026
9	326/2021	01. 07. 2021	30. 06. 2024
	272/2024/CRZ	01. 07. 2024	30. 06. 2027
10	324/2021	01. 07. 2021	30. 06. 2024
	410/2024/CRZ	01. 07. 2024	30. 06. 2027

Z celkového počtu bytových jednotiek bola predmetom kontroly vybraná vzorka bytov, konkrétne byty situované v bytovom dome na ulici Kráľovohoľská 21, prehľad ktorých uvádza tabuľka. Na základe predložených dokladov je možné konštatovať, že vedenie spisovej dokumentácie týkajúcej sa evidencie prideľovania nájomných bytov vedených príslušným odborným úradom Mesta bolo nedostatočné, stav spisov bol nekompletný.

V spisových materiáloch predložených zo strany kontrolovaného subjektu, po posúdení ktorého bola žiadosť zaradená do príslušnej evidencie uchádzačov o nájomné bývanie a teda bola posúdená ako úplná, na základe čoho bol po splnení ďalších podmienok s nájomcom uzatvorený príslušný nájomný

vzťah, absentujú doklady preukázateľne dokumentujúce spôsob dokladovania resp. splnenia podmienky ustanovenej v § 2 ods. 8 VZN o bytovom fonde súvisiacej s podmienkou neexistencie záväzkov voči Mestu, prípadne s podmienkou, že žiadateľ nie je na území mesta Banská Bystrica vlastníkom, nájomcom alebo stavebníkom objektu, alebo stavby bližšie špecifikovanej v príslušných ustanoveniach VZN o bytovom fonde.

Súčasťou uzatváraných nájomných zmlúv bolo aj ustanovenie o práve na opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy na byt a to na dobu určitú (Čl. V ods. 12), ako aj povinnosť prenajímateľa, informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy (Čl. V ods. 13).

Zákon č. 443/2010 Z. z. ďalej upravoval možnosť opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy 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:

- nie je vyšší ako štvornásobok životného minima oprávnenej osoby, t. j. osoby, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima;
- nie je vyšší ako päťnásobok životného minima oprávnenej osoby, t. j. 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 a
 4. osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima.

Posudzovanie podmienok pri opakovanom uzatvorení nájomných zmlúv zo strany kontrolovaného subjektu vychádzalo z dokumentov predložených k podanej žiadosti, je potrebné poukázať na skutočnosť, že nie všetci nájomníci preukázali skutočnosť, že nemajú záväzky po lehote splatnosti voči Mestu Banská Bystrica alebo obchodným spoločnostiam, v zriaďovateľskej a zakladateľskej pôsobnosti Mesta Banská Bystrica (byt č. 1 a 3).

Na základe predložených dokladov je možné konštatovať, že dokumenty preukazujúce výšku nedoplatkov (potvrdenie o úhradách za miestne dane a poplatky) neboli zohľadnené v nadväznosti na opakovane uzatvárané zmluvy, išlo o byt č. 2, kde bol ku dňu podania žiadosti o opakovaný nájom (zo dňa 4. 12. 2023) evidovaný nedoplatok vo výške 47,45 € a zároveň v prípade bytu č. 10, kde bol v čase podania žiadosti zo dňa 12. 6. 2024 preukázaný nedoplatok za komunálny odpad vo výške 23,78 €, ktorých zaplatenie ku dňu uzavretia opakovanej nájomnej zmluvy nebolo v príslušných spisových materiáloch preukázané.

Kontrolovaný subjekt tým, že vydal súhlasné stanovisko na opakované uzatvorenie nájomného vzťahu napriek existencii nedoplatkov za komunálny odpad, ktorých úhrada nebola preukázaná, nepostupoval v súlade s § 2 ods. 8 písm. d) VZN o bytovom fonde.

Podľa § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. môže nájomná zmluva ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej

zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného ustanoveného podľa osobitného predpisu; lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je žiadateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Žiadateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

V prípade uzatvorených nájomných zmlúv zo strany vlastníka bytového domu, t. j. spoločnosti MBB, a. s. tieto neobsahovali dohodu o finančnej zábezpeke. Zloženie finančnej zábezpeky bolo upravené samostatnými zmluvami o poskytnutí finančnej zábezpeky, ktoré boli uzatvorené v zmysle § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka. Tieto v Čl. II ods. 1 stanovili povinnosť nájomcu v lehote do troch dní od podpísania zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky a pred uzavretím zmluvy o nájme bytu nájomnej zmluvy poskytnúť určenú finančnú zábezpeku.

Kontrolovaný subjekt uzatváral s jednotlivými nájomníkmi zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky, prehľad týchto zmlúv je uvedený v tabuľke 7.

Tabuľka 7: Prehľad zmlúv o poskytnutí finančnej zábezpeky na ulici Kráľovohorská 21

Č. bytu	Č. zmluvy o nájme/zo dňa	Výška mesačného nájomného v €	Č. zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky/zo dňa	Výška finančnej zábezpeky v €	Dátum úhrady zábezpeky
1	208/2024/CRZ 19. 04. 2024	164,16	207/2024/CRZ 19. 04. 2024	984,96	23. 04. 2024
2	100/2024/CRZ 29. 02. 2024	165,00	99/2024/CRZ 29. 02. 2024	990,00	04. 03. 2024
3	067/2022 28. 02. 2022	165,00	066/2022 28. 02. 2022	990,00	22. 02. 2022/ 12. 04. 2022
4	148/2024/CRZ 29. 02. 2024	90,24	147/2024/CRZ 29. 02. 2024	541,44	04. 03. 2024
5	375/2023/CRZ 31. 07. 2023	165,00	374/2023/CRZ 31. 07. 2023	990,00	20. 07. 2023
6	418/2024/CRZ 09. 07. 2024	165,00	417/2024/CRZ 09. 07. 2024	990,00	17. 07. 2024
7	589/2024/CRZ 31. 10. 2024	90,24	588/2024/CRZ 31. 10. 2024	541,44	30. 09. 2024
8	554/2023/CRZ 27. 11. 2023	165,45	553/2023/CRZ 27. 11. 2023	992,70	13. 12. 2023
9	272/2024/CRZ 27. 06. 2024	165,45	271/2024/CRZ 27. 06. 2024	992,70	29. 04. 2024
10	410/2024/CRZ 27. 06. 2024	90,51	409/2024/CRZ 27. 06. 2024	543,06	10. 07. 2024

Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančná zábezpeka za užívanie nájomného bytu je vedená na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke, čo bolo preukázané.

X.2.4.1.2 Medená

V bytovom dome na ulici Medená ide o 93 bytových jednotiek, ktoré sú vo vlastníctve MBB, a. s., ktorých správa je zabezpečovaná priamo vlastníkom, zmluvu o nájme uzatvára MBB, a. s., pričom na uzatvorenie nájomnej zmluvy sa v zmysle príslušných ustanovení VZN o bytovom fonde vyžaduje súhlas Mesta Banská Bystrica.

Z celkového počtu bytových jednotiek bola predmetom kontroly vybraná vzorka bytov, konkrétne byty situované v bytovom dome na ulici Medená 9E, prehľad ktorých uvádza tabuľka 8.

Bytový dom na ulici Medená 9E bol situovaný v katastrálnom území Radvaň, zapísaný na liste vlastníctva č. 5364, v danom bytovom dome bolo vo vlastníctve kontrolovaného subjektu desať bytov, ktoré boli predmetom nájmu.

Tabuľka 8: Prehľad nájomných bytov na ulici Medená 9E

Č. bytu	Č. zmluvy o nájme	Doba nájmu	
		Od	Do
1	85/2022	01. 02. 2022	31. 01. 2025
2	296/2024/CRZ	01. 07. 2024	30. 06. 2027
3	763/2021	01. 12. 2021	30. 11. 2024
4	541/2023/CRZ	01. 11. 2023	31. 10. 2024
	595/2024/CRZ	01. 11. 2024	31. 10. 2025
5	602/2022/CRZ	01. 11. 2022	31. 10. 2025
6	326/2023/CRZ	01. 07. 2023	30. 06. 2024
	307/2024/CRZ	01. 07. 2024	30. 06. 2026
7	440/2022/CRZ	01. 08. 2022	31. 07. 2025
8	478/2021	01. 07. 2021	30. 06. 2024
	299/2024/CRZ	01. 07. 2024	30. 06. 2027
9	446/2022/CRZ	01. 08. 2022	31. 07. 2025
10	502/2022/CRZ	26. 08. 2022	25. 08. 2023
	26. 08. 2022 Od 26. 8. 2023 bez nájomnej zmluvy		

Na základe predložených spisových materiálov vedených kontrolovaným subjektom súvisiacich s evidenciou žiadostí o nájomné byty a ich následným pridelovaním je možné konštatovať, že vedenie spisovej dokumentácie týkajúcej sa evidencie pridelovania nájomných bytov bolo neúplné, stav spisov bol nekompletný.

V spisových materiáloch predložených zo strany kontrolovaného subjektu, po posúdení ktorého bola žiadosť zaradená do príslušnej evidencie uchádzačov o nájomné bývanie a teda bola posúdená ako úplná, na základe čoho bol po splnení ďalších podmienok s nájomcom uzatvorený príslušný nájomný vzťah, absentujú doklady preukázateľne dokumentujúce neexistenciu záväzkov po lehote splatnosti zo strany žiadateľov vo vzťahu k Mestu Banská Bystrica ako aj mestom zriadeným inštitúciám.

Súčasťou nájomnej zmluvy, uzatváranej vlastníkom bytového domu, t. j. spoločnosti MBB, a. s., bolo aj ustanovenie o práve na opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy na byt, a to na dobu určitú (Čl. V ods. 12), ako aj povinnosť prenajímateľa, informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred

dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy (Čl. V ods. 13).

Zákon č. 443/2010 Z. z. ďalej upravoval možnosť opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy 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:

- nie je vyšší ako štvornásobok životného minima oprávnenej osoby, t. j. osoby, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima;
- nie je vyšší ako päťnásobok životného minima oprávnenej osoby, t. j. 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 a
 4. osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima.

Posudzovanie zo strany kontrolovaného subjektu pri opakovanom uzatvorení nájomných zmlúv vychádzalo z dokumentov predložených k podanej žiadosti, je potrebné poukázať na skutočnosť, že nie všetci nájomníci preukázali skutočnosť, že nemajú záväzky po lehote splatnosti voči Mestu Banská Bystrica alebo obchodným spoločnostiam, v zriaďovateľskej a zakladateľskej pôsobnosti Mesta Banská Bystrica (byt č. 2, 6, 7, 8 a 9), resp. nie pri všetkých nájomcoch, s ktorými bola uzatvorená opakovaná nájomná zmluva bola zohľadnená skutočnosť, že títo mali voči Mestu záväzky po lehote splatnosti. Zároveň je možné konštatovať, že pri byte č. 1 prenajatom na základe zmluvy o nájme bytu č. 85/2022 zo dňa 7. 3. 2022 boli predložené doklady preukazujúce príjem žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb za rok 2019 - 2020, pričom posudzovaný mal byť príjem ku dňu podania žiadosti, resp. za ostatných 6 mesiacov od podania žiadosti.

Na základe predložených dokladov je možné konštatovať, že dokumenty preukazujúce výšku nedoplatkov (potvrdenie o úhradách za miestne dane a poplatky) neboli predkladané v nadväznosti na novo uzatvárané zmluvy, išlo o byt č. 4, pri ktorom bol preukázaný nedoplatok za komunálny odpad vo výške 190,06 €, časť ktorého (poplatok komunálny odpad za rok 2023 vo výške 94,90 €) bol zaplatený, zvyšná časť záväzku ku dňu uzavretia opakovanej nájomnej zmluvy nebola preukázateľne vysporiadaná.

Kontrolovaný subjekt tým, že vydal súhlasné stanovisko na opakované uzatvorenie nájomného vzťahu napriek existencii nedoplatkov za komunálny odpad, ktorých úhrada nebola preukázaná, nepostupoval v súlade s § 2 ods. 8 písm. d) VZN o bytovom fonde.

Podľa § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. môže nájomná zmluva ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného ustanoveného podľa osobitného predpisu; lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je žiadateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Žiadateľ v súvislosti s uzavretím

nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

V prípade uzatvorených nájomných zmlúv, zo strany vlastníka bytového domu, t. j. spoločnosti MBB, a. s., tieto neobsahovali dohodu o finančnej zábezpeke. Zloženie finančnej zábezpeky bolo upravené, zo strany vlastníka bytového domu, t. j. spoločnosti MBB, a. s., samostatnými zmluvami o poskytnutí finančnej zábezpeky, ktoré boli uzatvorené v zmysle § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka. Tieto v Čl. II ods. 1 stanovili povinnosť nájomcu v lehote do troch dní od podpísania zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky a pred uzatvorením nájomnej zmluvy určenú finančnú zábezpeku.

Zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky boli uzatvárané s jednotlivými nájomníkmi tak ako uvádza prehľad v tabuľke 9.

Tabuľka 9: Prehľad zmlúv o poskytnutí finančnej zábezpeky na ulici Medená 9E

Č. bytu	Č. zmluvy o nájme/zo dňa	Výška mesačného nájomného v €	Č. zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky/zo dňa	Výška finančnej zábezpeky v €	Dátum úhrady zábezpeky
1	85/2022 07. 03. 2022	309,64	84/2022 07. 03. 2022	1 857,84	30. 03. 2021
2	296/2024/CRZ 28. 06. 2024	182,42	295/2024/CRZ 28. 06. 2024	1 049,50	17. 07 2024
3	763/2021/CRZ 30. 11. 2021	238,60	762/2021 30. 11. 2021	1 431,60	29. 11. 2021/ 10. 01. 2022
4	595/2024/CRZ 31. 10. 2024	320,92	594/2024/CRZ 31. 10. 2024	1 925,50	31. 10. 2023
5	602/2022/CRZ 28. 10. 2022	182,42	601/2022/CRZ 28. 10. 2022	1 094,52	13. 10. 2022/ 28. 10. 2022
6	307/2024/CRZ 27. 06. 2024	238,60	306/2024/CRZ 27. 06. 2024	1 431,60	17. 07. 2024
7	440/2022/CRZ 29. 07. 2022	321,10	439/2022/CRZ 29. 07. 2022	1 926,60	29. 07. 2022/ 03. 08. 2022
8	299/2024/CRZ 28. 06. 2024	346,51	298/2024/CRZ 28. 06. 2024	2 079,05	17. 07. 2024
9	446/2022/CRZ 27. 07. 2022	307,76	445/2022/CRZ 27. 07. 2022	1 846,56	27. 07. 2022/ 29. 07. 2022
10	502/2022/CRZ 26. 08. 2022 Od 26. 08. 2023 bez nájomnej zmluvy	750,00	501/2022/CRZ 26. 08. 2022	3 242,40	26. 08. 2022

Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančná zábezpeka za užívanie nájomného bytu je vedená na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke, čo bolo preukázané.

Je potrebné poukázať na skutočnosť, že v súvislosti s užívaním bytu č. 10 listom č. 293/2023 zo dňa 24. 7. 2023 (č. záznamu 146550/2023) bola kontrolovanému subjektu zo strany spoločnosti MBB, a. s. zaslaná žiadosť o vyjadrenie k uzatvoreniu zmluvy o nájme bytu. Predmetnou žiadosťou bolo požadované vyjadrenie či je v zozname žiadostí o nájomné byty evidovaný žiadateľ o uzatvorenie nájomnej zmluvy na mezonetový byt č. 10. Z dokumentácie predloženej zo strany kontrolovaného subjektu ku kontrole vyplýva, že spoločnosť MBB, a. s. v súvislosti s vyššie uvedeným bytom listom

č. 457/2023 zo dňa 27. 10. 2023 „Vyjadrenie k prerobeniu mezonetového bytu na Medenej ulici“ informovala ohľadom obsadenosti predmetného bytu, z ktorého vyplýva, že predmetný byt nie je možné technicko-dispozične prerobiť na viac samostatných bytových jednotiek. Zároveň s poukázaním na účelnosť a efektívnosť nakladania s majetkom spoločnosti informovala o obsadenosti predmetného bytu. Z písomnosti zároveň vyplýva skutočnosť, že:

1. predmetný byt bol voľný od 1. 7. 2021 – 26. 8.2022, pričom náklady na prevádzku znášala spoločnosť MBB, a. s.;
2. v tomto období nebol zo strany žiadateľov zo Zoznamu kompletných žiadostí o nájomné byty ŠFRB záujem o nájom tohto bytu z dôvodu výšku nájmu a príslušnej zábezpeky;
3. dňa 10. 8. 2022 bola podaná žiadosť zo strany žiadateľky, ktorá prejavila súhlas s výškou nájmu a príslušnej zábezpeky;
4. spoločnosť MBB, a. s. postupovala pri uzatvorení nájomného vzťahu podľa ustanovenia § 12 ods. 6 zákona č. 443/2010 Z. z.
5. z hľadiska hospodárnosti bola dňa 26. 8.2022 uzatvorená nájomná zmluva so žiadateľkou a to od 26. 8. 2022 do 25. 8. 2023 a to celkovo pre päť dospelých osôb;
6. zo strany nájomcov bol počas celej doby nájmu a aj po jeho skončení plnili svoje záväzky a nedoplatky vzniknuté z vyúčtovania úhrad spojených s užívaním bytu bol uhradený včas a v plnej výške;
7. spoločnosť dňa 24. 7. 2023 požiadala o vyjadrenie či je v poradovníku evidovaný žiadateľ o uzatvorenie nájomnej zmluvy, z dôvodu že nájomníci boli evidovaní v poradovníku a mali záujem o predĺženie nájmu;
8. spoločnosť navrhla na vyššie uvedené skutočnosti predĺženie nájmu, resp. opakovaný nájom za predpokladu ak žiadatelia spĺňajú stanovené podmienky a sú v poradí v zmysle poradovníka.

Dňa 6. 11. 2023 bol zo strany Mesta Banská Bystrica zaslaný list č. 2023/OSV-SKI, ako odpoveď – Vyjadrenie k prerobeniu mezonetového bytu na Medenej ulici, kde je užívanie predmetného bytu (t. č. zo strany nájomcov na základe uzatvorenej nájomnej zmluvy podľa § 12 ods. 6 zákona č. 443/2010 Z. z. uzatvorenej na jeden rok v období od 26. 8. 2022 do 25. 8. 2023) po 25. 8. 2023 označené ako nelegálne. Zároveň kontrolovaný subjekt prostredníctvom príslušného odborného útvaru vyzval na potrebu doriešenia nájomného vzťahu v predmetnom byte v nadväznosti na VZN o bytovom fonde a s ohľadom na poradie žiadateľov o prenájom tohto bytu, t. j. uzatvorenie nájomnej zmluvy so žiadateľkou evidovanou v poradovníku žiadateľov, nie s doterajšími užívateľmi bytu.

X.2.4.1.3. Rudohorská

V bytovom dome na Rudohorskej ulici ide o 64 bytových jednotiek, ktoré sú vo vlastníctve MBB, a. s., ktorých správa je zabezpečovaná priamo vlastníkom, zmluvu o nájme uzatvára MBB, a. s., pričom na uzatvorenie nájomnej zmluvy sa v zmysle príslušných ustanovení VZN o bytovom fonde vyžaduje súhlas Mesta Banská Bystrica.

Uvedené byty neboli súčasťou vybranej kontrolovanej vzorky nájomných bytov postavených s podporou prostriedkov ŠFRB.

X.2.4.2. Nájomné byty postavené s podporou prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) (Čl. VI VZN) vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica

Mesto Banská Bystrica malo vo vlastníctve celkom 53 nájomných bytov, ktoré boli postavené s podporou ŠFRB. Išlo o byty situované v bytovom objekte na ulici Sládkovičova 38 - 48 a v bytových domoch na ulici Šalgotarjárska 2 A - D.

X.2.4.2.1. Sládkovičova

V bytovom dome na Sládkovičovej ulici ide o 13 bytových jednotiek, ktoré sú vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica, ktorých správa je zabezpečovaná na základe mandátnej zmluvy s MBB, a. s., zmluvu o nájme uzatvára Mesto Banská Bystrica.

Uvedené byty neboli súčasťou vybranej kontrolovanej vzorky nájomných bytov postavených s podporou prostriedkov ŠFRB.

X.2.4.2.2. Šalgotarjárska

V bytových domoch na Sládkovičovej ulici ide o 40 bytových jednotiek, ktoré sú vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica, ktorých správa je zabezpečovaná na základe mandátnej zmluvy s MBB, a. s., zmluvu o nájme uzatvára Mesto Banská Bystrica.

Bytové domy na ulici Šalgotarjárska boli situované v katastrálnom území Radvaň, zapísané na liste vlastníctva č. 2724, v daných bytových domoch bolo vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica celkovo 40 nájomných bytov, po jedenásť nájomných bytov v bytových budovách 2A, 2B a 2C. V bytovej budove 2D bolo situovaných 7 nájomných bytov.

Z celkového počtu bytových jednotiek bola predmetom kontroly vybraná vzorka bytov, konkrétne byty situované v bytovom dome na ulici Šalgotarjárska 2D, prehľad ktorých uvádza tabuľka 10.

V spisových materiáloch predložených zo strany kontrolovaného subjektu, po posúdení ktorého bola žiadosť zaradená do príslušnej evidencie uchádzačov o nájomné bývanie a teda bola posúdená ako úplná, na základe čoho bol po splnení ďalších podmienok s nájomcom uzatvorený príslušný nájomný vzťah, absentujú doklady preukázateľne dokumentujúce neexistenciu záväzkov po lehote splatnosti zo strany žiadateľov vo vzťahu k Mestu Banská Bystrica ako aj mestom zriadeným inštitúciám.

Na základe predložených dokladov je možné konštatovať, že vedenie spisovej dokumentácie týkajúcej sa evidencie pridelovania nájomných bytov bolo zo strany kontrolovaného subjektu nedostatočné, stav spisov bol nekompletný.

Tabuľka 10: Prehľad nájomných bytov na ulici Šalgotarjárska 2D

Č. bytu	Č. zmluvy o nájme	Doba nájmu	
		Od	Do
1	568/2022/OSV-SKI	11. 04. 2022	10. 04. 2025
2	1965/2021/OSV-SKI	25. 10. 2021	24. 10. 2024
	2840/2024/OSV-SKI	25. 10. 2024	24. 10. 2025

3	2054/2021/OSV-SKI	08. 11. 2021	07. 11. 2024
	2841/2024/OSV-SKI	08. 11. 2024	07. 11. 2026
4	1579/2021/OSV-SKI	24. 10. 2021	23. 10. 2024
	2619/2024/OSV-SKI	24. 10. 2024	23. 10. 2027
5	1253/2023/OSV-SKI	03. 05. 2023	02. 05. 2026
6	2106/2021/OSV-SKI	01. 01. 2022	31. 12. 2025
7	2563/2023/OSV-SKI	11. 10. 2023	10. 10. 2026

Súčasťou nájomnej zmluvy bolo aj ustanovenie o práve na opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy a to na základe podanej žiadosti, ktorá má byť podaná 1 mesiac pred ukončením nájomnej zmluvy (Čl. V ods. 9). V tejto súvislosti je potrebné poukázať na skutočnosť, že nie všetci nájomníci si svoju povinnosť podania žiadosti o opakovaný nájom splnili v zmysle ustanovenia zmluvy. Išlo o byt č. 5 (žiadosť podaná dňa 18. 5. 2023), byt č. 7 (11. 10. 2023).

Zároveň je potrebné poukázať na povinnosť kontrolovaného subjektu ako prenajímateľa, vyplývajúcu z § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy.

Na základe predložených dokladov je možné konštatovať, že kontrolovaný subjekt si svoju povinnosť plnil, ale nie v zákonom stanovenej lehote troch mesiacov. V prípade hore uvedených bytov išlo o byty č. 2 (4. 9. 2024), č. 3 (nepreukázané), č. 4 (4. 9. 2024), č. 5 (nepreukázané), č. 7 (nepreukázané).

Kontrolovaný subjekt tým, že preukázateľne neinformoval nájomcov o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy v zákonom stanovenej lehote, minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu, postupoval v rozpore s § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z.

Zákon č. 443/2010 Z. z. ďalej upravoval možnosť opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy 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:

- nie je vyšší ako štvornásobok životného minima oprávnenej osoby, t. j. osoby, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima;
- nie je vyšší ako päťnásobok životného minima oprávnenej osoby, t. j. 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 a
 4. osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima.

Posudzovanie pri opakovanom uzatvorení nájomných zmlúv vychádzalo z dokumentov predložených k podanej žiadosti. Na základe predložených dokladov je možné konštatovať skutočnosť, že výška posudzovaného príjmu bola pri jednotlivých bytoch splnená.

Na základe predložených dokladov zo strany kontrolovaného subjektu je možné konštatovať, že dokumenty preukazujúce výšku nedoplatkov (potvrdenie o úhradách za miestne dane a poplatky) boli predkladané. Pri posudzovaní žiadosti o opakovaný nájom bytu č. 7 bol preukázaný ku dňu 20. 10. 2023 nedoplatok za komunálny odpad vo výške 109,50 €, ktorého úhrada nebola preukázaná a napriek uvedenej skutočnosti bola dňa 6. 11. 2023 uzatvorená nájomná zmluva č. 2563/2023/OSV-SKI na prenájom bytu č. 7.

Kontrolovaný subjekt tým, že nepreveril všetky náležitosti stanovených kritérií postupoval v rozpore s § 2 ods. 8 písm. d) VZN o bytovom fonde.

Podľa § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. môže nájomná zmluva ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného ustanoveného podľa osobitného predpisu; lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je žiadateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Žiadateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

V prípade uzatvorených nájomných zmlúv tieto neobsahovali dohodu o finančnej zábezpeke. Zloženie finančnej zábezpeky bolo upravené samostatnými zmluvami o poskytnutí finančnej zábezpeky, ktoré boli uzatvorené v zmysle § 51 Občianskeho zákonníka, prehľad týchto zmlúv je uvedený v tabuľke 11.

Tabuľka 11: Prehľad zmlúv o poskytnutí finančnej zábezpeky na ulici Šalgotárjanska 2D

Č. bytu	Č. zmluvy o nájme	Výška mesačného nájomného v €	Č. zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky/zo dňa	Výška finančnej zábezpeky v €
1	568/2022/OSV-SKI	35,23	864/2016/OSV-SKI 30. 03. 2016	800,00
2	2840/2024/OSV-SKI	184,03	346/2006/RSV 27. 10. 2006	1 100,00
3	2841/2024/OSV-SKI	184,03	362/2006/RSV 06. 11. 2006	1 100,00
4	2619/2024/OSV-SKI	184,03	2396/2018/OSV-SKI 23. 10. 2006	1 100,00
5	1253/2023/OSV-SKI	184,03	886/2017/OSV-SKI 20. 04. 2017	1 100,00
6	2106/2021/OSV-SKI	183,86	2571/2018/OSV-SKI 20. 12. 2018	1 100,00
7	2563/2023/OSV-SKI	183,86	909/2012/OSV-SKI 27. 06. 2012	1 100,00

Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančná zábezpeka za užívanie nájomného bytu je v podmienkach Mesta Banská Bystrica vedená na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke, čo bolo preukázané a k 31. 12. 2024 predstavovala hodnotu celkovo 46 150 €, z toho zábezpeka týkajúca sa bytov na ulici Šalgotárjanska 2D predstavovala 7 400 €.

X.2.5. Bytové náhrady

Mesto Banská Bystrica malo k 31. 12. 2024 vo svojom majetku bytové jednotky, ktoré boli situované v bytových domoch, v ktorých bol zahájený odpredaj v zmysle zákona o vlastníctve bytov. Išlo celkovo o 6 bytových jednotiek, ktoré boli situované na ulici Cesta k Smrečine 7, Okružnej ulici 5, ulici Družby 13, Moskovskej ulici 40, a Mládežníckej ulici 23. Išlo o tzv. bytové náhrady, v ktorých išlo o dlhodobý nájom uzatvorený na dobu neurčitú.

V bytových domoch na Okružnej ulici 5, ulici Družby 13, Moskovskej ulici 40, a Mládežníckej ulici 23. išlo o jednu bytovú jednotku a na ulici Cesta k Smrečine 7 išlo o dve bytové jednotky, ktoré sú vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica, ktorých správa je zabezpečovaná na základe mandátnej zmluvy s MBB, a. s., zmluvu o nájme uzatvára Mesto Banská Bystrica.

Mesto Banská Bystrica, ako obec príslušná na konanie o nároku na poskytnutie bytovej náhrady evidovalo k 31. 12. 2024 vo svojom majetku celkovo 6 bytov, ktoré boli poskytnuté ako bytová náhrada v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

Jednotlivé zmluvy o nájme bytov boli uzatvorené v zmysle § 685 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na § 13 zákona č. 260/2011 Z. z.

V tejto súvislosti je potrebné poukázať na skutočnosť, že nájomná zmluva č. 570/2022/OSV-SKI uzatvorená dňa 3. 5. 2022 na prenájom bytu č. 44 na ulici Cesta k Smrečine 7 bola uzatvorená v prospech nájomcu v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, pričom daná bytová jednotka vedená ako bytová náhrada nebola takto využívaná, a preto by nemala byť evidovaná ako bytová náhrada.

Prideľovanie týchto bytov nebolo predmetom kontroly vzhľadom na povinnosť Mesta Banská Bystrica poskytnúť bytové náhrady v zákonom stanovených prípadoch, pričom prideľovanie týchto bytov nebolo upravené VZN o bytovom fonde.

X.3. Evidencia a vybavovanie žiadostí výmenu bytov

Výmena bytov v podmienkach Mesta Banská Bystrica je upravená § 2 ods. 15. a 16. VZN o bytovom fonde, ktoré stanovujú, že Mesto vedie evidenciu žiadostí o výmenu bytov a to podľa dátumu doručenia, na základe ktorej sa postupuje pri vybavovaní jednotlivých žiadostí.

VZN o bytovom fonde stanovuje, že pri uvoľnení nájomného bytu je prednostne posudzovaná žiadosť o prenájom tohto bytu, zaevidovaná v zozname uchádzačov skôr, ako žiadosť o výmenu bytu danej kategórie.

Uprednostnenie žiadosti o výmenu bytu mimo poradia pred žiadosťou o prenájom nájomného bytu je možné výlučne z dôvodov, ktoré sú stanovené § 2 ods. 16 VZN o bytovom fonde.

V kontrolovanom období Mesto Banská Bystrica evidovalo celkovo 26 žiadateľov o výmenu bytu, na základe predložených dokladov je možné konštatovať skutočnosť, že počas roka 2024 k výmenám bytov nedošlo.

Prehľad žiadostí o výmenu bytu v nájomných domoch postavených s podporou prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania bol zverejňovaný na webovom sídle Mesta Banská Bystrica.

Kontrolou bolo preukázané, že jednotlivé žiadosti boli evidované podľa poradia v akom boli obdržané, t. j. podľa dátumu podania konkrétnej žiadosti.

Kontrolou bolo zistené, že v zozname žiadateľov bola evidovaná aj žiadosť, ktorá bola zo strany žiadateľky zobratá späť, t. j. táto sa v evidencii nemala nachádzať. Napriek uvedenej skutočnosti je možné objektívne konštatovať, že uvedená situácia neovplyvnila poradie žiadateľov.

V oblasti evidovania a vybavovania žiadosti o výmenu bytov neboli v kontrolovanom období žiadne nedostatky.

Na základe vykonanej kontroly je možné konštatovať, že kontrolovaný subjekt v súvislosti s užívaním nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica v plnom rozsahu vychádzal z príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov vzťahujúcich sa na predmet kontroly, pričom v kontrolovanom období roka 2024 mal platné a účinné VZN o bytovom fonde, ktoré stanovovalo podmienky prijímania a posudzovania žiadostí a postup pri výbere nájomcov.

V rámci predmetu kontroly boli posudzované v zmysle osobitných podmienok stanovených VZN o bytovom fonde podľa určeného druhu bytu koncipovaných bytovou politikou Mesta Banská Bystrica.

Kontrolou boli preverené náležitosti súvisiace s pridelovaním a následným užívaním nájomných bytov na základe uzatvorených nájomných zmlúv v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.

V priebehu kontroly boli identifikované formálne pochybenia administratívneho charakteru, ktoré sú priebežne uvedené v predchádzajúcej časti, pričom išlo o nedostatky v nasledovných oblastiach, ktoré sú zároveň považované za kontrolné zistenia v nadväznosti na predmet kontroly:

- nebola preukázaná skutočnosť predvolania jednotlivých žiadateľov o nájomný byt za účelom osobného oboznámenia s ďalším postupom a podmienkami posudzovania žiadosti.

Kontrolné zistenie 1

Kontrolovaný subjekt tým, že nepreukázal skutočnosť predvolania jednotlivých žiadateľov o nájomný byt za účelom osobného oboznámenia s ďalším postupom a podmienkami posudzovania žiadosti, nepostupoval v súlade s § 2 ods. 4 VZN o bytovom fonde.

- nie vo všetkých prípadoch boli dostatočne preverované kritériá stanovené VZN o bytovom fonde, pričom v niektorých prípadoch v predložených spisových materiáloch absentovali doklady preukázateľne dokumentujúce spôsob dokladovania resp. splnenia stanovených podmienok.

Kontrolné zistenie 2

Kontrolovaný subjekt tým, že dôsledne nepreveroval stav záväzkov voči Mestu Banská Bystrica, ako aj voči Mestom zriadeným organizáciám, nepostupoval v súlade s § 2 ods. 8 VZN o bytovom fonde.

Kontrolné zistenie 3

Kontrolovaný subjekt tým, že na základe nesprávne overených náležitostí podanej žiadosti uzatvoril nájomnú zmluvu na dlhšiu dobu ako stanovovalo VZN o bytovom fonde, postupoval v rozpore s § 4 ods. 1, ods. 3 a ods. 4a VZN o bytovom fonde.

- nie vo všetkých bola dodržiavaná zákonom stanovená lehota na oboznamovanie nájomcov o možnosti uzatvorenia opakovanej nájomnej zmluvy.

Kontrolné zistenie 4

Kontrolovaný subjekt tým, že neinformoval jednotlivých nájomcov o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy v zákonom stanovenej lehote, postupoval v rozpore s § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z.

- s čím súvisí formálny výkon základnej finančnej kontroly, vzhľadom na skutočnosť, že finančnou kontrolou sa rozumie súhrn činností zabezpečujúcich overovanie hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelnosti finančných operácií alebo ich častí pred ich uskutočnením, v ich priebehu a až do ich konečného vysporiadania, zúčtovania, dosiahnutia a udržania výsledkov a cieľov finančných operácií alebo ich častí. Za finančnú operáciu sa považuje aj právny úkon, ako aj každý iný úkon majetkovej povahy, ktorým je aj posudzovanie žiadosti o nájomný byt a uzatvorenie samotnej nájomnej zmluvy.

Cieľom finančnej kontroly podľa § 6 ods. 3 zákona o finančnej kontrole je okrem iného zabezpečiť najmä:

- dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov, vnútorných predpisov,
- dodržiavanie podmienok na poskytnutie a použitie verejných financií,
- ochranu majetku v správe alebo vo vlastníctve orgánu verejnej správy a v neposlednom rade
- overovanie ďalších skutočností súvisiacich s finančnou operáciou alebo jej časťou a finančným riadením.

Kontrolovaný subjekt ako orgán verejnej správy bol pri svojom výkone povinný v súlade s cieľmi finančnej kontroly a podľa povahy každej finančnej operácie alebo jej časti, overiť ich súlad s osobitnými predpismi, vnútornými predpismi inými podmienkami poskytnutia a použitia verejných financií (v nadväznosti na právne úkony súvisiace s nakladaním majetku Mesta Banská Bystrica).

Kontrolné zistenie 5

Kontrolovaný subjekt tým, že nezabezpečil, v nadväznosti na právne úkony súvisiace s nakladaním s majetkom Mesta Banská Bystrica, dôsledné overenie cieľov finančnej kontroly, postupoval pri výkone základnej finančnej kontroly formálne, v rozpore s § 6 ods. 4 zákona o finančnej kontrole.

V nadväznosti na rozsah spracovanej agendy zo strany kontrolovaného subjektu je možné konštatovať, že uvedené kontrolné zistenia vo všeobecnosti nemali priamy vplyv na preverované náležitosti

súvisiace s pridelovaním nájomných bytov v podmienkach Mesta Banská Bystrica.

Vzhľadom k tomu, že kontrolou boli zistené nedostatky bol z vykonanej čiastkovej kontroly vyhotovený v súlade s § 22 ods. 1 zákona o finančnej kontrole a audite dňa 11. 8. 2025 návrh čiastkovej správy z kontroly č. 3/2025 - 10. Kontrolovaný subjekt bol poučený o možnosti podať námietky k zisteným nedostatkom a k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení do 22. 8. 2025, zároveň bola určená lehota na splnenie prijatých opatrení do 31. 12. 2025. Kontrolovaný subjekt zaslal v stanovenej lehote vyjadrenie k návrhu čiastočnej správy z kontroly č. 3/2025-10, ktorým akceptoval kontrolné zistenia uvedené v návrhu čiastkovej správy a zároveň predložil návrhy opatrení ku zisteným nedostatkom. Následne dňa 28. 8. 2025 bola vypracovaná čiastková správa z kontroly č. 3/2025 – 10 a jej odoslaním kontrolovanému subjektu dňa 28. 8. 2025 bola čiastková kontrola ukončená.

Záver

Návrhy odporúčaní na odstránenie zistených nedostatkov a príčin ich vzniku, ako aj zoznam podkladov preukazujúcich tieto nedostatky, boli poskytnuté každému kontrolovanému subjektu v príslušnej čiastkovej správe.

Po ukončení jednotlivých čiastkových kontrol bola v súlade s § 22 ods. 1 zákona o finančnej kontrole a audite vypracovaná dňa 3. 9. 2025 Správa z kontroly č. 3/2025 a jej odoslaním kontrolovanému subjektu dňa 3. 9. 2025 bola kontrola ukončená.

V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov predkladám mestskému zastupiteľstvu túto správu o výsledku kontroly č. 3/2025.

V Banskej Bystrici: 4. 9. 2025

PhDr. Ivan Holík
hlavný kontrolór mesta
Mesto Banská Bystrica