

# **MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V BANSKEJ BYSTRICI**

Číslo:

Materiál na 21. zasadnutie  
Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici  
dňa 10. februára 2026

**K bodu:** Správa hlavného kontrolóra o výsledku kontroly č. 15/2025 - Kontrola dodržiavania zmluvných vzťahov vyplývajúcich zo Zmluvy číslo 201/2007/ESM-SMM, uzatvorenej medzi Mestom Banská Bystrica v postavení prenajímateľa a spoločnosťou Hotel Národný dom, s. r. o. v postavení nájomcu, vrátane kontroly úhrad miestnych daní a poplatkov zo strany nájomcu.

**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. 15/2025

**Počet strán:** 24

**V Banskej Bystrici, dňa:** 21. 1. 2026

## **Návrh na uznesenie**

**K bodu:** Správa hlavného kontrolóra o výsledku kontroly č. 15/2025 - Kontrola dodržiavania zmluvných vzťahov vyplývajúcich zo Zmluvy číslo 201/2007/ESM-SMM, uzatvorenej medzi Mestom Banská Bystrica v postavení prenajímateľa a spoločnosťou Hotel Národný dom, s. r. o. v postavení nájomcu, vrátane kontroly úhrad miestnych daní a poplatkov zo strany nájomcu.

### **Mestské zastupiteľstvo**

#### **I. berie na vedomie**

Správu hlavného kontrolóra o výsledku kontroly č. 15/2025 - Kontrola dodržiavania zmluvných vzťahov vyplývajúcich zo Zmluvy číslo 201/2007/ESM-SMM, uzatvorenej medzi Mestom Banská Bystrica v postavení prenajímateľa a spoločnosťou Hotel Národný dom, s. r. o. v postavení nájomcu, vrátane kontroly úhrad miestnych daní a poplatkov zo strany nájomcu.



# SPRÁVA HLAVNÉHO KONTROLÓRA O VÝSLEDKU KONTROLY č. 15/2025

(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 29. 9. 2025 (poverenie č. 15/2025) začali dňa 29. 9. 2025 zamestnanci útvaru hlavného kontrolóra

**kontrolu dodržiavania zmluvných vzťahov vyplývajúcich zo Zmluvy číslo 201/2007/ESM-SMM, uzatvorenej medzi Mestom Banská Bystrica v postavení prenajímateľa a spoločnosťou Hotel Národný dom, s. r. o. v postavení nájomcu, vrátane kontroly úhrad miestnych daní a poplatkov zo strany nájomcu.**

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 2. polrok 2025, schváleným Mestským zastupiteľstvom Mesta Banská Bystrica uznesením č. 647/2025 - MsZ zo dňa 24. 6. 2025.

Kontrolovaným subjektom bolo Mesto Banská Bystrica, Mestský úrad Banská Bystrica, Oddelenie evidencie a správy majetku mesta, Oddelenie daní a poplatkov. Oznámenie o začatí kontroly bolo zaslané kontrolovanému subjektu dňa 29. 9. 2025. Kontrolovaným obdobím bolo obdobie od uzatvorenia nájomnej zmluvy, t. j. od 13. 6. 2007 do doby ukončenia nájmu, t. j. do 6. 7. 2025, keď bola doručená Výpoveď zmluvy č. 201/2007/ESM – SMM o nájme nebytových priestorov.

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. 12. 2025 návrh správy z kontroly č. 15/2025. Kontrolovaný subjekt bol poučený o možnosti podať písomné námietky k zisteným nedostatkom, navrhnutým odporúčaniam, k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a tiež k lehote na splnenie prijatých opatrení. V stanovenej lehote kontrolovaný subjekt nepodal námietky k zisteným nedostatkom z kontroly, navrhnutým odporúčaniam, lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a k lehote na splnenie prijatých opatrení, čo bolo považované, že tieto boli zo strany kontrolovaného subjektu akceptované. Na základe uvedeného bolo pristúpené k spracovaniu tejto správy z kontroly.

Cieľom kontroly bolo preveriť dodržiavanie zmluvných vzťahov vyplývajúcich z uzatvorenej zmluvy o nájme nebytových priestorov, ako aj preveriť plnenie povinností nájomcu, ktoré mu v čase nájmu vyplývali z príslušných všeobecne záväzných nariadení Mesta Banská Bystrica, ktoré upravovali miestne dane a poplatky.

Kontrolou boli preverované skutočnosti:

- súvisiace s plnením zmluvy o nájme nebytových priestorov a
- plnením povinností nájomcu vo vzťahu k všeobecne záväzným nariadeniam Mesta Banská Bystrica, upravujúcim miestne dane a poplatky.

V priebehu kontroly pri overovaní skutočností sa 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. 502/2001 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 502/2001 Z. z.“),
- Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o finančnej kontrole“),
- Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (ďalej len „zákon o majetku obcí“), zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady (ďalej len „zákon o miestnych daniach“),
- Zákon č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov („zákon o e-Governmente“) (ďalej len „zákon 305/2013 Z. z.“),
- Zákon č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „daňový poriadok“) – účinný od 1. 1. 2010,
- Zákon č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách v sústave územných finančných orgánov (ďalej len „zákon č. 511/1992 Zb.“, resp. „zákon o správe daní“) – účinný do 31. 12. 2011,
- Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady (ďalej len „zákon o miestnych daniach“),
- Zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej len „zákon o účtovníctve“),
- Zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) (ďalej len „zákon o slobode informácií“),
- Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 173/2006 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, schválené uznesením MsZ č. 606/2006 zo dňa 31. 10. 2006 s účinnosťou od 1. 1. 2007,
- Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 189/2007 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady, schválené uznesením MsZ č. 142/2007 zo dňa 4. 12. 2007 s účinnosťou od 1. 1. 2008,
- Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 21/2008 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady, schválené uznesením MsZ č. 331/2008 zo dňa 4. 12. 2008 s účinnosťou od 1. 1. 2009,
- Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 17/2011 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady, schválené uznesením MsZ č. 253/2011 zo dňa 13. 12. 2011 s účinnosťou od 1. 1. 2012,

- Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 24/2012 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady, schválené uznesením MsZ č. 738/2012 zo dňa 11. 12. 2012 s účinnosťou od 1. 1. 2013,
- Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 23/2014 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady, schválené uznesením MsZ č. 1530/2014 zo dňa 28. 10. 2014 s účinnosťou od 1. 1. 2015,
- Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 11/2015 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady, schválené uznesením MsZ č. 312/2015 zo dňa 15. 12. 2015 s účinnosťou od 1. 1. 2016,
- Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 16/2019 o miestnych daniach a poplatku, schválené uznesením MsZ č. 361/2019 zo dňa 10. 12. 2019 s účinnosťou od 1. 1. 2020,
- Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 15/2020 o miestnych daniach a poplatku, schválené uznesením MsZ č. 638/2020 zo dňa 8. 12. 2020 s účinnosťou od 1. 1. 2021,
- Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 14/2022 o miestnych daniach a poplatku, schválené uznesením MsZ č. 13/2022 zo dňa 13. 12. 2022 s účinnosťou od 1. 1. 2023,
- Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Banská Bystrica a s majetkom štátu prenechaným do užívania mesta schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 181/2004 – MsZ zo dňa 25. 5. 2004 (účinné od 25. 5. 2004),
- Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Banská Bystrica a s majetkom štátu prenechaným do užívania mesta, ktoré boli schválené uznesením MsZ č. 181/2004 dňa 25. 5. 2004 a doplnené Doplnkom č. 1 schváleným uznesením Mestského zastupiteľstva č. 413/2005 – MsZ zo dňa 27. 9. 2005 (účinné od 27. 9. 2005),

Kontrola bola vykonaná na základe dokladov a dokumentov predložených kontrolovaným subjektom:

- Zmluva č. 201/2007/ESM-SMM o nájme nebytových priestorov zo dňa 13. 6. 2007,
- faktúry preukazujúce vykonané rekonštrukčné práce,
- odberateľské faktúry – fakturácia nájmu,
- doklady súvisiace s ohlásením poplatku za komunálne odpady, vyrubením poplatku a jeho správou,
- doklady preukazujúce evidenciu majetku,
- ostatné doklady predložené ku kontrole a doklady získané z verejne dostupných zdrojov.

## **1. Dodržiavanie zmluvných podmienok**

Zmluva č. 201/2007/ESM-SMM o nájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva o nájme“) bola uzatvorená na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 53/2007 zo dňa 15. 5. 2007, a to dňa 13. 6. 2007 s účinnosťou od 1. 7. 2007.

Predmetom zmluvy bol prenájom budovy Hotela Národný dom, Národná 11, Banská Bystrica, súp. číslo 790 situovanej na pozemku parc. č. C 1424/1 a prenájom samotného pozemku C 1424/1 vedených na liste vlastníctva č. 4073.

Zmluva určila účel a spôsob nájmu, a to:

- a) rekonštruovať a modernizovať v zmysle predloženého projektu, ktorý bol súčasťou zmluvy, a to minimálne vo výške 57 932 000 slovenských korún (SKK) vrátane DPH, čo po prepočte stanoveným konverzným kurzom (30,1260 SKK = 1 €) predstavovalo 1 922 990,11 €,
- b) užívať pre svoju činnosť za účelom prevádzky hotelových a reštauračných služieb a nočného baru, na ktoré má oprávnenie podľa živnostenského listu, alebo iného oprávnenia tak, aby užívanie zodpovedalo technickým, bezpečnostným a hygienickým podmienkam užívania priestorov.

Doba nájmu bola zmluvne určená od 1. 7. 2007 do 30. 6. 2030, t. j. na dobu 23 rokov s výškou nájomného 1 000 SKK ročne (33,19 €), nakoľko pri stanovení výšky nájomného bolo prihladané na záväzok preinvestovať na objekte predmetu nájmu minimálne 57 932 tis. SKK (cca 1 923 tis. €) v priebehu maximálne dvoch rokov od nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia. Splatnosť nájomného bola určená ročne a to do 31. januára príslušného roka, bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, t. j. kontrolovaného subjektu.

Preukázanie preinvestovanej čiastky bolo dohodnuté položkovitým rozpočtom skutočne vykonaných prác odsúhlasených majiteľom objektu, t. j. kontrolovaným subjektom. Súčasťou započítavanej čiastky neboli zahrnuté náklady súvisiace s vybavením objektu, ak tieto netvorili súčasť stavby (napr. interiér izieb, reštaurácie a pod., t. j. mobiliár a iné vybavenie), ale iba realizované stavebné investície.

V zmysle uzatvorenej zmluvy neboli v nájme zohľadnené spotreba elektrickej energie, vodné – stočné, zrážkové vody, spotreba plynu, tepla a odvoz komunálneho odpadu, ktoré bol nájomca povinný zabezpečiť priamo s príslušným dodávateľom.

Medzi ďalšie povinnosti nájomcu v zmysle zmluvy okrem iného patrili najmä:

- pri rekonštrukcii a modernizácii predmetu nájmu konať v súčinnosti s rekonštrukciou Štátnej opery a postup prác konzultovať so Stavebným úradom;
- uhrádzať na vlastné náklady drobné opravy, všetky náklady súvisiace s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov, vrátane prenajatých strojov a zariadení, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov;
- oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv veľkého rozsahu a iných nevyhnutých opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a tie zabezpečiť vo vlastnej réžii a na vlastné náklady, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla;
- povinnosť po vyzumení prenajímateľa o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu prístup k dôležitým zariadeniam objektu a bez zbytočného odkladu oznámiť akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť;
- v prípade skončenia nájmu povinnosť vrátiť nebytový priestor v stave v akom mu bol odovzdaný, s prihladnutím na vykonané opravy, rekonštrukciu a modernizáciu objektu počas trvania doby nájmu a na jeho obvyklé opotrebovanie;
- odovzdať prenajímateľovi objekt nájmu najneskôr jeden pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, dňom jej podpísania a prevzatia zápisnice prestáva nájomca zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú škodu na nebytových priestoroch;

- povinnosť zabezpečiť v plnom rozsahu protipožiarnu ochranu, zabezpečiť všetky nevyhnutné revízie a opravy strojov, priestorov a zariadení, ktoré má v prenájme alebo používa v prenajatých priestoroch;
- zabezpečiť na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov;
- zabezpečiť na vlastné náklady stráženie objektu, upratovanie predmetu nájmu, čistenie komínov a údržbu chodníkov pred prenajatým objektom;
- poistiť predmet nájmu na trhovú cenu na vlastné náklady do 5 dní odo dňa podpisu nájomnej zmluvy;
- oznámiť bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy a pod.

Zo Zmluvy o nájme vyplýva, že nájomca zobral na vedomie, že predmet nájmu je kultúrnou pamiatkou, a preto sa zaviazal, že pri výkone nájmu bude rešpektovať príslušné ustanovenia zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v platnom znení a príslušných vykonávacích právnych predpisov.

Na uvedené nadviazalo aj vydané Stavebné povolenie o dodatočnom povolení stavby č. 92066/2010, ev. č. 23/2010 zo dňa 22. 6. 2010, ktoré určilo v súlade s § 66 stavebného zákona okrem iného v nadväznosti na vyjadrenie záväzného stanoviska Krajského pamiatkového úradu Banská Bystrica č. BB-10/939-1-3186/FAR zo dňa 13. 5. 2010 záväzné realizačné podmienky.

Zo strany nájomcu, spoločnosti Hotel Národný dom, s. r. o., ktorú má k dispozícii i kontrolovaný subjekt, bolo zabezpečené spracovanie dokumentácie „Inventarizácia hodnotových prvkov a detailov Hotela Národný dom“, ktorá bola spracovaná v auguste 2009 Ing. arch. Ivanom Gojdičom. Inventarizácia hodnotných architektonických prvkov a detailov Hotela Národný dom v Banskej Bystrici bola vykonaná na základe objednávky investora (t. j. spoločnosti Hotel Národný dom, s. r. o.) podľa rozhodnutia KPÚ v Banskej Bystrici č. 88-09/FAR zo dňa 11. 3. 2009 v zmysle § 35 a § 39, ods. 2, zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu a § 7 ods. 2 vyhlášky Ministerstva kultúry Slovenskej republiky č. 16/2003, ktorou sa vykonáva zákon o ochrane pamiatkového fondu. Krajským pamiatkovým úradom boli poskytnuté podklady pôvodných projektov architekta Emila Belluša a zameranie súčasného stavu objektu s navrhovanými úpravami v mierke 1:50 a 1:100, spracované Ing. arch. Martinom Bizoňom v roku 2007.

Inventarizácia sa zamerala na zdokumentovanie pôvodných architektonických prvkov a detailov ako aj hodnotnejších častí neskorších úprav interiéru, predovšetkým v 50. rokoch 20. storočia. Prvkom, súvisiacim s úpravami objektu v posledných rokoch a nevykazujúcim vyššiu kvalitu, nebola pri inventarizácii venovaná pozornosť.

Inventarizačný súpis hodnotných prvkov a detailov zahŕňa nasledovné prvky:

- obklad sokla datovaný v rokoch 1927 – 1928,
- zábradlie hlavného schodiska datované v rokoch 1927 – 1928,
- zábradlie prevádzkového schodiska datované v rokoch 1927 – 1928,
- mreža vetracieho otvoru datovaná v rokoch 1927 – 1928,
- dvere jednokridlové protipožiarne datované v rokoch 1927 – 1928,
- dvere dvojkridlové z 2/3 presklené datované z roku 1958,

- dverná výplň jednokrídlová presklená v stene drevenej presklenej datovaná v rokoch 1927 – 1928,
- zárubňa dverí jednokrídlových datovaná v rokoch 1927 – 1928,
- okno zdvojené vysúvacie nečlenené datované v rokoch 1927 – 1928, vymieňané výplne v roku 1958,
- okno zdvojené veľkoplošné nečlenené datované v rokoch 1927 – 1928,
- okno jednokrídlové dvojité štvortabuľkové združené datované v rokoch 1927 – 1928,
- okno dvojkrídlové dvojité datované v rokoch 1927 – 1928,
- dvojkrídlové okno dvojité štvortabuľkové datované v rokoch 1927 – 1928,
- dvojkrídlové okno dvojité štvortabuľkové združené datované v rokoch 1927 – 1928,
- okno trojkrídlové dvojité štvortabuľkové datované v rokoch 1927 – 1928,
- dvojkrídlové štvordielne dvojité okno s konštrukčným krížom datované v rokoch 1927 – 1928,
- dvojkrídlové okno dvojité osemtabuľkové datované v rokoch 1927 – 1928,
- okno jednokrídlové dvojité vyklápacie datované v rokoch 1927 – 1928,
- skriňa vstavaná dvojdverová presklená datovaná v rokoch 1927 – 1928,
- maľba na dreve, olej zabudovaná do dreveného obloženia vstupného priestoru kaviarne so šatňou datovaná z roku 1958,
- svietidlo stropné kruhové s priemerom 30 cm,
- maľba na skle v profilovanom drevenom ráme, umiestnená na južnej stene salónika datovaná približne v roku 1958,
- výzdoba štuková stropu kaviarne datovaná v rokoch 1927 - 1928, svietidlo datované zo začiatku 21. storočia,
- výzdoba štuková stropu reštaurácie datovaná v rokoch 1927 - 1928, svietidlo datované zo začiatku 21. storočia,
- výzdoba stropu štuková rozptylného priestoru klubu a schodiska, datovaná v rokoch 1927 – 1928, svietidlá približne z roku 1928 a z 21. storočia,
- dlažba terazzová datovaná v rokoch 1927 – 1928.

### 1.1 Odovzdanie objektu nájomcovi

Súčasťou Zmluvy o nájme podľa čl. VIII ods. 5 bola aj príloha č. 1 – zápis o odovzdaní a prevzatí prenajatých priestorov, ktorý bol vyhotovený dňa 13. 6. 2007. Z uvedeného zápisu vyplýva, že nájomca je s technickým stavom nebytových priestorov riadne oboznámený, tieto sú užívania schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu. Skutkový stav objektu bol zhodnotený nasledovne:

- suterén – do baru a WC zateká z cesty, vyráža kanalizácia,
- kotolňa – vyráža kanalizácia,
- prízemie – zateká z prístrešku do vstupnej haly,
- 1. poschodie – z balkóna (salónik) zateká do kuchyne,
- 2. poschodie – zo strechy zateká do apartmánu,
- dvor – žľaby zatekajú dažďovou vodou.

Bolo konštatované, že bude potrebné vymeniť rozvod vody z dôvodu častých porúch potrubia, ako aj rozvody elektroinštalácie, pričom rekonštrukcia sa netýka kuchyne (po rekonštrukcii) a apartmánov na 1. a 2. poschodí (po rekonštrukcii).

Súčasťou prílohy bol aj zoznam jednotlivých miestností podľa podlaží s uvedením výmery prenajatých priestorov v členení na odbytové, výrobné a ostatné priestory a to v celkovej výmere 655,9 m<sup>2</sup>.

Z vyššie uvedeného zápisu vyplýva, že priestory sú užívania schopné a môžu slúžiť dohodnutému účelu, súčasťou odovzdania nebol súpis ďalšieho majetku vo vlastníctve kontrolovaného subjektu, ktorý bol súčasťou prenechávanej budovy (konkretizácia interiérového vybavenia hotelovej časti, vybavenia kuchyne, ktorá bola preukázateľne po rekonštrukcii a vybavenie reštauračnej časti a pod.).

Z hľadiska zabezpečenia kontroly majetku boli preukázateľne vykonávané fyzické kontroly na mieste a to za účasti zamestnancov Mesta Banská Bystrica, ako aj za účasti zástupcu nájomcu, t. j. spoločnosti Hotel Národný dom, s. r. o. Kontroly sa uskutočnili dňa:

- 4. 3. 2022, ktorej predmetom bol hnuiteľný majetok mesta, umiestnený v Hoteli Národný dom a to z dôvodu návrhu na vyradenie poškodeného majetku. Kontrolou bolo zistené, že boxy umiestnené v šatni a v miestnosti pre zamestnancov sú zlomené, čalúnenie je poškodené a sedacia časť preliačená. Bolo konštatované, že predmetný majetok sa dlhodobo nevyužíva, tento je dočasne umiestnený v časti, kde sa nepohybujú hostia a predmetný majetok bude navrhnutý na vyradenie;
- 18. 11. 2022, ktorej predmetom bola inventarizácia hnuiteľného majetku mesta k 31. 12. 2022, bolo konštatované, že neboli zistené nedostatky a nefunkčný hnuiteľný majetok bol v predchádzajúcom období priebežne vyradený z evidencie majetku mesta;
- 24. 11. 2023, ktorej predmetom bola inventarizácia hnuiteľného majetku mesta k 31. 12. 2023, bolo konštatované, že neboli zistené nedostatky a nefunkčný hnuiteľný majetok bol v predchádzajúcom období priebežne vyradený z evidencie majetku mesta. Zároveň bolo konštatované, že v čase kontroly bol hotel v prevádzke a nebolo možné vykonať priebežnú kontrolu stavu hotela v ubytovacej časti hotela. Obhliadka bola vykonaná v časti jedálne, reštaurácie, recepcie, salónika na medziposchodí a na chodbách hotela. Z kontroly bola vyhotovená fotodokumentácia stavu objektu a majetku;
- 21. 11. 2024, ktorej predmetom bola inventarizácia hnuiteľného majetku mesta k 31. 12. 2024, bolo konštatované, poškodenie obrazu „Banská Bystrica“ v pravom dolnom rohu – v salóniku na medziposchodí hotela, na čo bola upozornená prítomná konateľka spoločnosti Hotel Národný dom, s. r. o. Zároveň bolo konštatované, že nefunkčný hnuiteľný majetok už bol v predchádzajúcom období priebežne vyradený z evidencie majetku mesta. Kontrolu stavu priestorov vo všetkých častiach hotela nebolo možné vykonať, nakoľko bol hotel v prevádzke. Obhliadka bola vykonaná v časti jedálne, reštaurácie, recepcie, salónika na medziposchodí a na chodbách hotela, kde neboli zistené nedostatky.

V tejto skutočnosti je potrebné konštatovať, že uvedený obraz nie je vedený v majetku Mesta Banská Bystrica samostatne na príslušnom účte (AÚ 032) umelecké diela a zbierky.

Na základe dokladov preukázateľne vyplýva, že Mesto Banská Bystrica, ako vlastníč objektu Národný dom, tento prevzalo na základe HZ č. 2/92 o bezplatnom prevode nehnuteľného majetku hotela Národný dom od 1. 9. 1992 a to od štátneho podniku Interhotel, Ružomberok. Na základe Záznamu o odovzdaní hotela Národný dom Mestskému úradu Banská Bystrica zo dňa 1. 9. 1992 je možné konštatovať, že zo strany štátneho podniku boli okrem iného prevedené aj umelecké diela vedené v operatívnej evidencii v celkovej hodnote 64 864 (účet 070-01), išlo konkrétne o:

- obraz Bystrica v hodnote 24 000 Kčs,
- umelecký luster v hodnote 30 362 Kčs a
- umelecký luster v hodnote 10 502 Kčs.

Podľa predloženej účtovnej evidencie je možné konštatovať, že k 31. 12. 2024 bol v účtovníctve kontrolovaného subjektu, t. j. Mesta Banská Bystrica evidovaný nasledovný majetok (príloha 1):

- na účte 022 – stroje prístroje a zariadenia pod inv. č. 02200000049616 – 7 ks Box v zostatkovej hodnote 0 € - evidovaný ešte na Správu majetku mesta;
- v operatívno-technickej evidencii (AÚ 112 – materiál na sklade) pod inv. č. 112000002326202 reklamný stojan na propagačné materiály v zostatkovej hodnote 69 € zaradený na pracovisko OPM – CR – Cestovný ruch;
- na účte podsúvahovej evidencie 791 pod inv. č. 791000005806211 Pamätná tabuľa umiestnená na Národnom dome v zostatkovej hodnote 772 € zaradená na pracovisku kultúra.

Zároveň je možné konštatovať, že v majetku kontrolovaného subjektu bol počas nájomného vzťahu evidovaný aj ďalší majetok, ktorý bol v priebehu tohto nájmu vyradený. Išlo o nasledovný majetok (príloha 2):

- na účte 022 – stroje, prístroje a zariadenia, zaradený v celkovej hodnote 4 280,37 €, vyradený v zostatkovej hodnote 0 €;
- v operatívno-technickej evidencii (AÚ 112 – materiál na sklade), zaradený a následne vyradený v celkovej hodnote 67,72 € a
- na účte podsúvahovej evidencie 791, zaradený a vyradený v celkovej hodnote 306,48 €.

Podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Banská Bystrica a s majetkom štátu prenechaným do užívania mesta v znení doplnku č. 1 účinných od 27. 5. 2005, t. j. a v období odovzdania predmetu nájmu, bolo možné majetok mesta prenechať do užívania a to na základe písomnej zmluvy vypracovanej v súlade príslušných právnych predpisov.

Uvedené Zásady upravovali v prípade prenechania majetku do správy povinnosť vypracovať protokol, na základe ktorého mala byť následne vedená účtovná evidencia majetku, z čoho sa dá subsumovať daná povinnosť aj pri prenechávaní majetku v prospech tretích osôb.

Zo strany kontrolovaného subjektu došlo v prípade uzatvorenia Zmluvy o nájme len k zápisu o odovzdaní a prevzatí prenajatých priestorov, pričom tento neobsahoval zápis o prevzatí hnuiteľného majetku vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica, napriek skutočnosti, že podľa evidencie majetku bol takýto majetok v priestoroch objektu Hotelu Národný dom evidovaný.

V čase odovzdania predmetu nájmu išlo predovšetkým o:

- výrobnik ľadu inv. č. 0220000004861, zaradený do majetku 1. 2. 1992 v hodnote 1 070,44 €, vyradený z majetku 1. 12. 2013,
- 7 ks boxov inv. č. 0220000004971, ktoré boli zaradené do majetku 1. 12. 1997 v celkovej hodnote 1 728,43 €, vyradené z majetku dňa 31. 3. 2022,
- 6 ks boxov inv. č. 0220000004981, ktoré boli zaradené do majetku 1. 12. 1997 v celkovej hodnote 1 481,50,43 €, vyradené z majetku dňa 31. 3. 2022,
- vozík servírovací s plexisklom inv. č. 1120000000701, zaradený do majetku 1. 1. 2007 v hodnote 18,26 €, vyradený z majetku 1. 12. 2012 v zostatkovej cene 18,26 €,
- samónovací stroj CIME inv. č. 1120000000711, zaradený do majetku 1. 1. 2007 v hodnote 43,15 €, vyradený z majetku 1. 12. 2012 v zostatkovej cene 43,15 €,
- refraktor inv. č. 1120000001901, zaradený do majetku 1. 1. 2007 v hodnote 1,66 €, vyradený z majetku 1. 12. 2012 v zostatkovej cene 1,66 €,

- rebrík výsuvný inv. č. 1120000001911, zaradený do majetku 1. 1. 2007 v hodnote 2,66 €, vyradený z majetku 1. 12. 2012 v zostatkovej cene 2,66 €,
- trezor vstavaný inv. č. 1120000001921, zaradený do majetku 1. 1. 2007 v hodnote 1,99 €, vyradený z majetku 1. 12. 2012 v zostatkovej cene 1,99 €,
- drevená konštrukcia - recepcia inv. č. 9710000033931, zaradená do majetku 1. 1. 2007 v hodnote 306,48 €, vyradená z majetku 1. 12. 2012 v zostatkovej cene 306,48 €,
- 7 ks boxov inv. č. 02200000049616, ktoré boli zaradené do majetku k 1. 1. 2007 v celkovej hodnote 1 728,43 € a tieto boli evidované aj k 31. 12. 2024 v celkovej zostatkovej hodnote 0 €.

Na základe vykonanej kontroly je dôvodné konštatovať, že kontrolovaný subjekt v zápise o odovzdaní a prevzatí prenajatých priestorov zo dňa 13. 6. 2007 neuviedol zoznam prevádzaného hnutelného majetku, t. j. interiérového a technického vybavenia ako súčasti predmetu nájmu, napriek skutočnosti, že tento preukázateľne evidoval v účtovnej evidencii.

V zmysle § 7 ods. 2 zákona o majetku obcí sú orgány obce povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Ďalej sú povinné najmä:

- a) udržiavať a užívať majetok,
- b) chrániť majetok pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím,
- c) používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi, ako aj
- d) viesť majetok v účtovníctve podľa osobitného predpisu, t. j. podľa zákona o účtovníctve.

Podľa § 29 zákona o účtovníctve bol kontrolovaný subjekt ako účtovná jednotka povinný overiť inventarizáciou, či stav majetku, záväzkov a rozdielu majetku a záväzkov v účtovníctve zodpovedá skutočnosti. Pričom inventarizáciu bol povinný vykonať ku dňu, ku ktorému zostavuje riadnu alebo mimoriadnu účtovnú závierku, t. j. k 31. 12. bežného roka.

#### **Kontrolné zistenie 1:**

Kontrolovaný subjekt tým, že v zápise o odovzdaní a prevzatí prenajatých priestorov neuviedol presný súpis majetku prenechávaného do nájmu, nepostupoval plne v súlade s § 7 zákona o majetku obcí, čím tak nepoužil všetky právne prostriedky na ochranu majetku, napriek skutočnosti, že tento majetok bol povinný ako súčasť nájmu odovzdať v takom rozsahu ako bol vedený v účtovnej evidencii.

#### **1.2 Preukázanie poistenia objektu a jeho platby**

Podľa čl. VI ods. 14 Zmluvy o nájme sa nájomca zaviazal poistiť predmet nájmu na vlastné náklady, a to do piatich dní odo dňa podpisu Zmluvy o nájme a následne do 30 dní odo dňa uzatvorenia poistnej zmluvy predložiť kontrolovanému subjektu fotokópiu tejto poistnej zmluvy.

Kontrolou predložených dokladov bolo zistené, že kontrolovaný subjekt vyzval listom č. PsV 29180/2007 zo dňa 12. 9. 2007, ktorý bol nájomcovi preukázateľne doručený dňa 2. 10. 2007 o predloženie poistnej zmluvy.

Nájomca, spoločnosť Hotel Národný dom, s. r. o. uzatvoril poistnú zmluvu č. 0804007246 dňa 28. 6. 2007 v spoločnosti Kooperatíva poisťovňa, a. s. s účinnosťou od 1. 7. 2007 na dobu neurčitú.

Nájomca bol následne kontrolovaným subjektom v postavení prenajímateľa informovaný listom č. EM-SM 24244/08 zo dňa 12. 5. 2008, že Mesto Banská Bystrica má poistený všetok svoj majetok vrátane Hotela Národný dom a jeho poistenie je bezpredmetné, preto bolo odporučené uvedenú poistnú zmluvu vypovedať. Zároveň bolo nájomcovi oznámené, že od 1. 7. 2008 bude Mesto Banská Bystrica nájomcovi za prenajatý objekt refakturovať časť poistného.

Refakturácia poistného zo strany Mesta Banská Bystrica prebiehala od roku 2009 do 18. 6. 2025, kedy bola vystavená posledná faktúra č. 7520250403. K 14. 11. 2025 boli zo strany Mesta Banská Bystrica v súvislosti s úhradou poistného evidované dve neuhradené faktúry (č. 7520250207 zo dňa 1. 4. 2025 v sume 137,27 € a č. 7520250403 zo dňa 18. 6. 2025 v sume 137,27 €) v celkovej výške 274,54 €.

V súvislosti s konštatovanými skutočnosťami je potrebné poukázať na ustanovenie čl. VIII Zmluvy o nájme, z ktorej vyplýva povinnosť zmeny a doplnky vykonávať písomnými zmenami, alebo dodatkami so súhlasom obidvoch zmluvných strán.

#### **Kontrolné zistenie 2:**

Kontrolovaný subjekt tým, že fakturoval poistenie majetku, napriek skutočnosti, že toto písomne neupravil v dohodnutých zmluvných podmienkach, nepostupoval v súlade s ustanovením čl. VII Zmluvy o nájme.

#### **1.3 Platby nájomného**

Zmluva o nájme v čl. III stanovila základné nájomné vo výške 1 000 SKK ročne splatné vždy najneskôr do 31. januára príslušného roka. V prípade nezaplatenia vyúčtovaného nájomného bol kontrolovaný subjekt oprávnený podľa čl. III ods. 4 Zmluvy o nájme zmluvnú pokutu vo výške 3 000 SKK (99,58 €) za každý deň omeškania. Na základe predloženej dokumentácie je možné konštatovať, že platby nájomného boli zo strany nájomcu, spoločnosti Hotel Národný dom, s. r. o. uhrádzané tak ako je uvedené v tabuľke 1.

Tabuľka 1: Úhrada nájomného v kontrolovanom období

<b>Nájomné za rok</b>	<b>Výška nájmu</b>	<b>Dátum prijatia platby</b>
2007	SKK 500	02. 10. 2007
2008	SKK 1 000	<b>02. 04. 2008</b>
2009	SKK 1 000	<b>31. 12. 2008</b>
2010	€ 33,19	<b>09. 03. 2010</b>
2011	33,19	13. 01. 2011
2012	33,19	18. 01. 2012
2013	33,19	07. 01. 2013
2014	33,19	<b>10. 02. 2014</b>
2015	33,19	12. 01. 2015
2016	33,19	<b>01. 02. 2016</b>
2017	33,19	<b>01. 02. 2017</b>
2018	33,19	31. 01. 2018
2019	33,19	21. 01. 2019
2020	33,19	20. 01. 2020

2021	33,19	27. 01. 2021
2022	33,19	05. 01. 2022
2023	33,19	31. 01. 2023
2024	33,19	31. 01. 2024
2025	33,19	<b>07. 02. 2025</b>

Podľa uvedeného prehľadu úhrad nájomného je možné konštatovať, že zo strany nájomcu nebolo v priebehu kontrolovaného obdobia vždy uhrádzané nájomné v zmluvne stanovenej lehote, t. j. do 31. januára príslušného roka.

Na základe predložených dokladov je možné konštatovať, že nájomca, spoločnosť Hotel Národný dom, s. r. o., sa v prípade platby nájomného za rok 2010, dostal do omeškania, pričom v dôsledku tejto skutočnosti bola zo strany kontrolovaného subjektu uplatnená zmluvná pokuta, fakturovaná v zmysle čl. V ods. 4 Zmluvy o nájme v celkovej výške 497,90 € a to faktúrou č. 7420100440 zo dňa 22. 2. 2010 so splatnosťou 8. 3. 2010. Uvedená zmluvná pokuta bola uhradená dňa 26. 4. 2010.

#### **1.4 Preinvestovaná suma**

V nadväznosti na znenie čl. V ods. 1 sa nájomca zaviazal preinvestovať v objekte predmetu nájmu, t. j. v budove Hotela Národný dom minimálne 57 mil. 932 tisíc slovenských korún v priebehu maximálne dvoch rokov od nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia.

Preukázanie preinvestovanej zmluvne dohodnutej hodnoty, bolo Zmluvou o nájme upravené že táto bude zo strany nájomcu preukazovaná na základe položkovitého rozpočtu skutočne vykonaných prác, odsúhlasovaného majiteľom objektu, t. j. Mestom Banská Bystrica. Do preinvestovanej čiastky sa v zmysle zmluvy započítavali len stavebné investície, predmetom zápočtu neboli náklady na vybavenie objektu, ak tieto neboli pevne spojené alebo netvorili súčasť stavby. Kontrolou neboli posudzované jednotlivé stavebné práce, resp. práce súvisiace so samotnou rekonštrukciou ani jednotlivé položky rozpočtu. Predmetom kontroly bola celková preinvestovaná suma preukázaná jednotlivými faktúrami.

Zo strany Mesta Banská Bystrica ako vecne a miestne príslušného stavebného úradu podľa § 117 a podľa § 61 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov bolo oznámené o začatí stavebného konania a upustenia od ústneho pojednávania dňa 18. 1. 2008 a to listom č. RV 52724/2007-ŽE, ktorým bolo oznámené začatie stavebného konania.

Na základe predloženej dokumentácie zo strany kontrolovaného subjektu je možné konštatovať, že dodatočné povolenie stavby – Stavebné úpravy objektu Hotela Národný dom, Národná 11, Banská Bystrica bolo vydané Rozhodnutím o dodatočnom povolení stavby č. OVZ 92066/2010-Že zo dňa 22. 6. 2010 v súlade s § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov postupom podľa § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a stavebného zákona a to v prospech stavebníka spoločnosti Hotel Národný dom, s. r. o.

V uvedenom rozhodnutí boli špecifikované základné údaje o stavbe:

*„Táto dokumentácia rieši stavebné úpravy a udržiavacie práce v priestoroch, ktoré sú t. č. v užívaní Hotela Národný dom, a to v časti priestorov v suteréne objektu (zázemie hotela, pôvodný nočný bar), v časti priestorov na prízemí objektu (recepcia hotela, kaviareň, reštaurácia, príslušné prevádzkové priestory a komunikácie), v časti priestorov na medziposchodí (služobný byt, salóniky, príslušné prevádzkové priestory a komunikácie) a v časti priestorov na 1. poschodí, resp. 2. poschodí (hotelové izby, príslušné prevádzkové priestory a komunikácie), pričom nerieši priestory, ktoré sú t. č. v užívaní Štátnej opery v Banskej bystrici (zostávajúcu časť suterénu, prízemie, medziposchodia, 1. a 2. poschodia, ako ani celé podkrovie objektu), ako ani stavebné úpravy, ktoré sú predmetom riešenia projektu stavby „Dostavba a prestavba budovy Štátnej opery v Banskej Bystrici“ (zamurovanie okenných otvorov na štítovej fasáde orientovanej do stavebnej preluky na ul. J. Cikkerera, vytvorenie príslušných nových okenných otvorov na dvornej fasáde, zriadenie osobného výťahu v zrkadle hlavného schodiska Hotela Národný dom a pod.). Stavebné úpravy priestorov na 1. a 2. poschodí jestvujúceho objektu Hotela Národný dom predstavujú úpravu dispozičného riešenia hotelových izieb s vytvorením nových priestorov kúpeľní, WC, predsiení, resp. prevádzkových miestností.*

*Udržiavacie práce v suteréne, na prízemí a na medziposchodí jestvujúceho objektu Hotela Národný dom predstavujú predovšetkým výmenu nevyhovujúcich výplní otvorov, podláh a opravu povrchových úprav, pričom ich súčasťou sú tiež nevyhnutné stavebné úpravy.*

*Súčasťou riešenia sú aj nové zdravotnícké a vzduchotechnické rozvody, nové rozvody vnútornej elektroinštalácie a nové slaboprúdové rozvody v celom objekte s výnimkou kuchyne a služobného bytu. Okrem toho je navrhnutá oprava fasád objektu Hotela Národný dom vrátane výmeny výplní okenných otvorov a vstupných dverí, pričom všetky pôvodné prvky omietaných plôch uličných fasád, ako aj kamenného obkladu sokla budú zachované.“*

Zároveň boli takto uvedeným Rozhodnutím pre dokončenie stavby, primerane podľa § 66 stavebného zákona určené ďalšie podmienky, ktoré boli podrobne špecifikované.

Samotné stavebné povolenie o dodatočnom povolení stavby č. 92066/2010, ev. č. 23/2010 zo dňa 22. 6. 2010 nadobudlo právoplatnosť dňa 21. 7. 2010. Súvisiace kolaudačné rozhodnutie č. OVZ-SU/19554/2012/MM, ev. č. 190/2012 zo dňa 4. 10. 2012 nadobudlo právoplatnosť dňa 25. 10. 2012.

V nadväznosti na znenie čl. V ods. 1 sa nájomca zaviazal preinvestovať v objekte predmetu nájmu, t. j. v budove Hotela Národný dom minimálne 57 mil. 932 tisíc slovenských korún, tak ako je uvedené vyššie.

Z predložených faktúr, evidovaných a predložených kontrolovaným subjektom ku kontrole vyplýva, že zo strany nájomcu boli, v zmysle čl. V ods. 1 a 2 Zmluvy o nájme, preukázané celkové investície v hodnote 2 084 336,83 € (po prepočte stanoveným konverzným kurzom 62 792 731,42 SKK), z toho 51 060 994,61 SKK (1 694 914,51 €) a následne v hodnote 389 422,32 €. Z uvedeného vyplýva, že podmienka preinvestovania zmluvne stanovených finančných prostriedkov v lehote max. dvoch rokov od nadobudnutia právoplatnosti príslušného stavebného povolenia, bola zo strany nájomcu preukázaná a kontrolovaným subjektom v takto uvedenom rozsahu akceptovaná.

## 1.5 Zabezpečenie protipožiarnej ochrany a nevyhnutných revízií

Na základe predloženej dokumentácie je možné konštatovať, že zo strany kontrolovaného subjektu bola, vo vzťahu k objektu Národný dom, vedená evidencia stavu revízií k 31. 3. 2025, tak ako to nasledovne:

### 1) Revízia bleskozvodov – každé 4 roky

- revízia zo dňa 30. 12. 2022, s konštatovaním spôsobilý na bezpečnú prevádzku. Nezabezpečuje predmetný objekt podľa súčasne platných predpisov, nasledujúca revízia v období 12/2026;
- revízia zo dňa 4. 4. 2023 s konštatovaním funkčný, nasledujúca revízia v období 04/2027;

### 2) Revízia elektrorozvodov – každých 5 rokov/elektrické zariadenia – podľa spôsobu používania

- revízia (kuchyňa, jedáleň, recepcia, suterén) zo dňa 25. 1. 2024, s konštatovaním: Všetky vyhovujú závady: vid' časť G správy: rozvodné zariadenia – technická dokumentácia, podoťahovať skrutky na zásuvkách, vypínačoch, v kuchyni nie je prevedené doplnkové pospájanie kovových neživých častí, neoznačené vodiče v rozvádzačoch, neoznačenie rozvádzačov výrobným štítkom, chýbajúce skrutky v rozvádzačoch, chýbajú podložky, poškodené dvere rozvádzača, chýbajúci kryt na kábli v reštaurácii, ventilátor na odsávanie pár, chýbajúce chrániče na elektroinštalácii, mechanicky poškodené rozvádzače v kuchyni, v šatni zlé osvetlenie, v suteréne neupevnené svietidlá, nefunkčné núdzové osvetlenie), nasledujúca revízia v období 01/2026;
- revízia (ubytovacia časť) zo dňa 25. 1. 2024, s konštatovaním: Všetky vyhovujú závady: vid' časť G správy: rozvodné zariadenia – podoťahovať skrutky na zásuvkách, vypínačoch, rozvádzače nie sú označené výrobným štítkom, nefunkčné núdzové osvetlenie, nasledujúca revízia v období 01/2026;

### 3) Revízie výťahov

Interval povinnej revízie výťahov (preprava osôb) - 3 mesiace, Záťažové – odborné skúšky výťahov – 3 roky a Úradné skúšky výťahov IBP - 6 rokov

- revízia zo dňa 2. 2. 2024, s konštatovaním – schopný;

### 4) Revízia dymovodu

- revízia zo dňa 17. 2. 2024, s konštatovaním všetky schopné trvalej a bezpečnej prevádzky, nasledujúca revízia v období 02/2025.

## 2. Plnenie povinností nájomcu vo vzťahu k miestnym daniam a poplatkom

Mesto Banská Bystrica v kontrolovanom období upravilo v súlade so zákonom č. 582/2004 Z. z. miestne dane a poplatky Všeobecne záväznými nariadeniami ako sú uvedené nižšie v tabuľke.

Tabuľka 2: Prehľad VZN o miestnych daniach a poplatkoch v kontrolovanom období

P. č.	VZN č.	Prijaté uznesením č.	Prijaté dňa	Účinnosť od
1.	173/2006	MsZ č. 606/2006	31. 10. 2006	01. 01. 2007
2.	189/2007	MsZ č. 142/2007	04. 12. 2007	01. 01. 2008
3.	21/2008	MsZ č. 331/2008	04. 12. 2008	01. 01. 2009
4.	17/2011	MsZ č. 253/2011	13. 12. 2011	01. 01. 2012
5.	24/2012	MsZ č. 738/2012	11. 12. 2012	01. 01. 2013
6.	23/2014	MsZ č. 1530/2014	28. 10. 2014	01. 01. 2015
7.	11/2015	MsZ č. 312/2015	15. 12. 2015	01. 01. 2016
8.	16/2019	MsZ č. 361/2019	10. 12. 2019	01. 01. 2020

9.	15/2020	MsZ č. 638/2020	08. 12. 2020	01. 01. 2021
10.	14/2022	MsZ č. 13/2022	13. 12. 2022	01. 01. 2023

Jednotlivými VZN boli na území mesta zavedené na základe zákonných podmienok tieto miestne dane:

- daň z nehnuteľnosti,
- daň za psa,
- daň za užívanie verejného priestranstva,
- daň za predajné automaty,
- daň za ubytovanie a
- poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

Podľa dokladov predložených kontrolovaným subjektom, spoločnosť Hotel Národný dom, s. r. o. v postavení nájomcu bola evidovaná ako platca dane za ubytovanie a poplatku za komunálny odpad.

V zmysle § 11 daňového poriadku je daňovým tajomstvom informácia, resp. informácie o daňovom subjekte, ktoré sa získajú pri správe daní. Za daňové tajomstvo sa nepovažuje informácia, ktorá bola alebo je verejne prístupná, a informácia o tom, či prebieha alebo prebiehala daňová kontrola alebo daňové exekučné konanie.

Daňové tajomstvo je povinný zachovávať každý, kto sa ho dozvedel, a môže byť použité len na plnenie úloh podľa daňového poriadku, osobitných predpisov.

**Za porušenie daňového tajomstva sa nepovažuje najmä:**

- oznámenie alebo sprístupnenie daňového tajomstva s písomným súhlasom toho daňového subjektu, ktorého sa daňové tajomstvo týka,
- oznámenie mena, priezviska a adresy fyzickej osoby alebo názvu a sídla právnickej osoby tomu, kto na účet tejto osoby vykonal platbu dane,
- zverejnenie zoznamov podľa § 52, poskytovanie údajov podľa § 53 (poskytovanie údajov správcovi dane),
- zverejnenie údajov o spáchaní daňového trestného činu, o ktorom bolo právoplatne rozhodnuté a odsúdenie nebolo zahladené.

Kontrolovaný subjekt ako správca dane bol a je oprávnený v zmysle § 52 ods. 2 daňového poriadku zverejniť zoznam:

- a) daňových dlžníkov podľa stavu k 31. decembru predchádzajúceho roka, u ktorých úhrnná výška daňových nedoplatkov presiahla u právnickej osoby 1 600 €,
- b) daňových subjektov, u ktorých suma povoleného odkladu platenia dane alebo suma povoleného platenia dane v splátkach presahuje u právnickej osoby 1 600 € a
- c) daňových subjektov, ktorým bola povolená úľava alebo odpustený daňový nedoplatok s uvedením jej výšky.

Mesto Banská Bystrica, ako správca dane, takýto zoznam daňových dlžníkov v priebehu kontroly viedlo a na svojom webovom sídle v čase kontroly zverejnilo stav daňových dlžníkov k 31. 12. 2024, ktorého súčasťou bol aj nájomca, t. j. spoločnosť Hotel Národný dom, s. r. o. s celkovou výškou daňových nedoplatkov vo výške 6 644,66 €.

Ďalšie informácie získané kontrolou, vzhľadom na skutočnosť, že ide o konkrétne informácie o konkrétnom daňovom subjekte, získané pri správe daní, ktoré nie sú verejne prístupné .

Predkladaná správa o výsledku kontroly č. 15/2025 získané informácie, týkajúce sa daňového subjektu, neposkytne, pretože by išlo o porušenie daňového tajomstva.

Vzhľadom na vyššie uvedené je možné konštatovať len všeobecné skutočnosti nepodliehajúce daňovému tajomstvu.

## **2.1 Daň za ubytovanie**

Spoločnosť Hotel Národný dom, s. r. o. bol v kontrolovanom období nájomcom budovy Hotela Národný dom a to s účelom prevádzky hotelových a reštauračných služieb a nočného baru a to na základe Zmluvy č. 201/2007/ESM-SMM o nájme nebytových priestorov zo dňa 13. 6. 2007 s účinnosťou od 1. 7. 2007.

Prevádzkovateľ, ako poskytovateľ odplatného prechodného ubytovania fyzických osôb, bol v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. zároveň platiteľom dane, ktorej predmetom v zmysle uvedeného zákona bolo odplatné prechodné ubytovanie fyzickej osoby v ubytovacom zariadení. Daňovníkom sa v zmysle uvedeného zákona rozumie fyzická osoba, ktorá sa v zariadení odplatne prechodne ubytuje, pričom základom dane je počet prenocovaní.

Správcom dane podľa uvedeného zákona bolo Mesto Banská Bystrica, ako miestne príslušná obec, na ktorej území sa zariadenie nachádza. Mesto Banská Bystrica bolo zároveň zákonom splnomocnené ustanoviť všeobecne záväzným nariadením podrobnosti, najmä sadzbu dane, rozsah a spôsob vedenia preukaznej evidencie na účely dane, spôsob vyberania dane, náležitosti potvrdenia o zaplatení dane, lehoty a spôsoby jej odvodu obci, prípadné oslobodenia od tejto dane alebo zníženia dane.

Mesto Banská Bystrica malo v čase uzatvorenia Zmluvy č. 201/2007/ESM-SMM o nájme nebytových priestorov zo dňa 13. 6. 2007 v účinnosti prijaté Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 173/2006 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, schválené uznesením MsZ č. 606/2006 zo dňa 31. 10. 2006 s účinnosťou od 1. 1. 2007, ktoré vo všeobecnosti upravovalo oznamovaciu povinnosť platiteľa dane. Zároveň v priebehu doby nájmu túto oblasť upravilo vydaním VZN, tak ako je to uvedené v prehľade VZN o miestnych daniach a poplatkoch v tabuľke 2.

Z príslušných ustanovení VZN platných a účinných v kontrolou posudzovanom období vyplynula platiteľovi dane, za ktorého sa vo vzájomných súvislostiach považuje spoločnosť Hotel Národný dom, s. r. o., povinnosť podať oznámenie o prevádzkovaní zariadenia poskytujúceho služby prechodného ubytovania do 30 dní odo dňa začatia činnosti na referáte dane a poplatkov a vyplniť registračný list k dani za ubytovanie.

Zároveň prostredníctvom VZN bola určená povinnosť viesť evidenciu ubytovaných hostí v písomnej alebo elektronickej forme pre potreby kontroly dane za ubytovanie a mať v nej zapísaných všetkých hostí, vrátane detí. Túto predložiť správcovi dane ku kontrole. Taktiež určilo povinnosť do 10.

kalendárneho dňa po skončení mesiaca predložiť správcovi dane, t. j. Mestu Banská Bystrica, vyplnené hlásenie o počte ubytovaných hostí za predchádzajúci mesiac.

Samotnú daň za ubytovanie v ustanovenej výške pre mesto bol povinný vyberať a ručiť za ňu platiteľ dane, t. j. prevádzkovateľ zariadenia, spoločnosť Hotel Národný dom, s. r. o.

Kontrolovaný subjekt v postavení správcu dane v súlade so základnými zásadami správy daní v zmysle § 3 daňového poriadku je povinný dbať na to, aby bol pri správe daní a miestnych poplatkov zistený skutočný stav vecí, a to aj v prípade, ak daňový subjekt svoju zákonnú povinnosť nesplnil alebo nekonal z vlastnej iniciatívy. Zo strany kontrolovaného subjektu, v postavení správcu dane napriek skutočnosti, že kontrolovaný subjekt bol aj v postavení prenajímateľa objektu Národný dom za účelom poskytovania ubytovacích služieb, nevykonával v kontrole posudzovanom období miestne zisťovanie. Vzhľadom na skutočnosť, že správca dane nedisponoval potrebnými údajmi na určenie vzniku a rozsahu daňovej povinnosti z vlastných evidencií ani z podaní platiteľa, mohol a mal pristúpiť k miestnemu zisťovaniu podľa § 37 daňového poriadku.

Z ustanovenia § 37 ods. 2 daňového poriadku vyplýva, že miestne zisťovanie je činnosť správcu dane, v rámci ktorej vyhledáva dôkazy, preveruje a zisťuje skutočnosti, ktoré sú potrebné na účely správy daní. V súvislosti s posudzovanou skutočnosťou je potrebné zdôrazniť, že podľa § 3 ods. 5 daňového poriadku je správca dane povinný vykonať úkony pri správe daní aj z vlastného podnetu, ak sú splnené zákonné podmienky pre vznik alebo existenciu daňovej pohľadávky, a to aj vtedy, ak daňový subjekt nesplnil riadne alebo vôbec svoje povinnosti.

Kontrolou bolo zistené, že v prípade výberu dane z ubytovania kontrolovaný subjekt nevykonával všetky úkony, ktoré pri správe dane mal a mohol v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov vykonať.

### **Kontrolné zistenie 3:**

Kontrolovaný subjekt tým, že nevykonával všetky úkony pri správe daní nepostupoval v súlade s § 3 ods. 5 daňového poriadku.

Súčasne je možné konštatovať, že v priebehu kontroly kontrolovaný subjekt voči spoločnosti Hotel Národný dom, s. r. o. uplatnil a následne i aplikoval, pri správe uvedenej dane, všetky administratívne - právne postupy v súlade s príslušnými ustanoveniami daňového poriadku.

## **2.2 Poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady**

Na základe zákona č. 582/2004 Z. z. Mesto Banská Bystrica ustanovilo všeobecne záväzným nariadením sadzbu poplatku, dĺžku obdobia, na ktoré určilo poplatok, vznik a zánik povinnosti platenia poplatku, ohlasovaciu povinnosť o vzniku a zániku poplatkovej povinnosti, splatnosť poplatku, hodnoty koeficientu, pri množstvovom zbere spôsob, formu, miesto na zaplatenie poplatku, prípady, keď možno žiadať zníženie alebo odpustenie poplatku a spôsob a lehotu na uplatnenie zníženia alebo odpustenia, ako aj ďalšie nevyhnutné náležitosti vyberania poplatku. V kontrolovanom období kontrolovaný subjekt upravil podmienky vydanými VZN, tak ako ich udáva prehľad uvedený vyššie v tabuľke 2.

Spoločnosť Hotel Národný dom, s. r. o., ako nájomca budovy Hotela Národný dom, splnila svoju oznamovaciu povinnosť k poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady vyplývajúcu zo zákona č. 582/2004 Z. z. ,resp. v nadväznosti na účinné VZN. Spoločnosť, ako právnická osoba podala Ohlásenie k poplatku za komunálne odpady dňa 12. 1. 2006.

Na základe uvedeného bol voči nájomcovi budovy Hotela Národný dom zo strany Mesta Banská Bystrica, ako kontrolovaného subjektu vyrubovaný poplatok na základe platobného výmeru, resp. Rozhodnutia o vyrubení poplatku za nevážený množstvový zber komunálneho odpadu za príslušný rok.

Súčasne je možné konštatovať, že kontrolovaný subjekt pri správe poplatku za komunálne odpady a stavebné odpady postupoval plne v súlade s právne účinnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

### **3. Výkon finančnej kontroly**

V kontrolovanom období boli v účinnosti všeobecne záväzné právne predpisy upravujúce spôsob vykonávania finančnej kontroly. Išlo o:

- zákon č. 502/2001 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 502/2001 Z. z.“) s účinnosťou od 1. 1. 2002 do 31. 12. 2015,
- zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 357/2015 Z. z.“) s účinnosťou od 1. 1. 2016.

Zákon č. 502/2001 Z. z. definoval predbežnú finančnú kontrolu (§ 9) so zameraním na hospodárnosť, efektívnosť, účinnosť a účelnosť pri hospodárení s verejnými prostriedkami ako overovanie súladu finančnej operácie alebo jej časti okrem iného s:

- uzatvorenými zmluvami a
- vnútornými aktmi riadenia o hospodárení s verejnými prostriedkami.

Cieľom finančnej kontroly podľa uvedeného zákona (§ 4) bolo zabezpečiť:

- hospodárny, efektívny a účinný výkon verejnej správy,
- dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov kontrolovaným subjektom pri hospodárení s verejnými prostriedkami,
- dodržiavanie podmienok zmlúv,
- dodržiavanie hospodárnosti, efektívnosti a účinnosti pri hospodárení s verejnými prostriedkami, ako aj
- včasné a spoľahlivé informovanie vedúceho orgánu verejnej správy o úrovni hospodárenia s verejnými prostriedkami a o vykonávaných finančných operáciách.

Zákon č. 357/2015 Z. z. definoval finančnú kontrolu (§ 2) ako 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. Pričom finančnou operáciou alebo jej časťou je príjem, poskytnutie alebo použitie verejných financií, právny úkon alebo iný úkon majetkovej povahy.

Cieľom finančnej kontroly podľa uvedeného zákona (§ 6 ods. 3) je okrem iného zabezpečiť najmä:

- dodržiavanie uvedeného zákona (zákon č. 357/2015 Z. z.), všeobecne záväzných právnych predpisov vydaných na jeho vykonanie, osobitných predpisov, rozhodnutí vydaných na základe osobitných predpisov alebo vnútorných predpisov,
- dodržiavanie uzatvorených zmlúv orgánom verejnej správy,
- správnosť a preukázateľnosť vykonávania finančnej operácie alebo jej časti, spoľahlivosť výkazníctva,
- ochranu majetku v správe alebo vo vlastníctve orgánu verejnej správy,
- overovanie ďalších skutočností súvisiacich s finančnou operáciou alebo jej časťou a finančným riadením.

Kontrolovaný subjekt ako orgán verejnej správy bol povinný finančnou kontrolou overiť podľa § 6 ods. 4 zákona o finančnej kontrole súlad finančnej operácie s cieľmi okrem iného s :

- uzatvorenými zmluvami a
- vnútornými predpismi.

Kontrolovaný subjekt tým, že fakturoval poistenie majetku, napriek skutočnosti, že toto písomne neupravil v dohodnutých zmluvných podmienkach, nepostupoval v súlade s ustanovením čl. VII Zmluvy o nájme.

#### **Kontrolné zistenie 4:**

Kontrolovaný subjekt tým, že fakturoval poistenie majetku, napriek skutočnosti, že toto nebolo zmluvne dohodnuté, nepostupoval v súlade s ustanovením čl. VII Zmluvy o nájme, čo bolo v rozpore s § 9 ods. 1 písm. e) zákona č. 502/2001 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov účinného do 31. 12. 2015, ako aj s § 6 ods. 4 písm. d) zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov účinného od 1. 1. 2016.

#### **4. Konanie súvisiace s ukončením zmluvného vzťahu**

Z dokladov predložených ku kontrole vyplýva, že dňa 14. 3. 2025 bolo elektronickou poštou, prostredníctvom e-mailu, doručené primátorovi Mesta Banská Bystrica oznámenie, ktorým spoločnosť Hotel Národný dom, s. r. o. deklarovala, že z dôvodu nepriaznivej finančnej situácie, je nútená prevádzku Hotela Národný dom zatvoriť. Zároveň požiadala Mesto Banská Bystrica o odovzdanie, prevzatie predmetu nájmu späť pod správu Mesta.

Z dokladov predložených ku kontrole vyplýva, že dňa 21. 3. 2025 sa uskutočnilo rokovanie štatutárnych zástupcov Mesta Banská Bystrica a spoločnosti Národný dom, s. r. o., na ktorom boli zo strany Mesta odprezentované podmienky ukončenia nájomného vzťahu založeného na základe Zmluvy o nájme. Spoločnosť Hotel Národný dom, s. r. o. bola vyzvaná na oznámenie termínu ukončenia Zmluvy o nájme a termínu preberacieho konania predmetu nájmu.

Dňa 4. 4. 2025 bola písomnosťou č. PS-ESM-80849/2025 označenou ako Hotel Národný dom – vyjadrenie a žiadosť, deklarovaná okrem iných skutočností vôľa Mesta skončiť nájomný vzťah, a to uzatvorením dohody o skončení nájmu, pričom boli zadané podmienky, po splnení ktorých

k uzatvoreniu takejto dohody Mesta pristúpi. Išlo najmä o nasledovné podmienky súvisiace s predmetom nájmu:

- predloženie položkovitého zoznamu vynaložených investícií na predmete nájmu, ktoré boli zrealizované nad rámec podmienok Zmluvy o nájme a tiež predloženie dokumentácie súvisiacej s vynaloženými investíciami;
- predloženie všetkých revízných správ, správ z kontrol, osvedčení, povolení a ďalšej dokumentácie;
- predloženie súpisu hnuiteľného majetku s uvedením účtovnej hodnoty;
- predloženie informácie o technickom stave objektu a jednotlivých zariadení slúžiacich na jeho prevádzku;
- predloženie informácie o uzatvorených podnájomných zmluvách a o spôsobe ich vysporiadania k navrhovanému termínu skončenia nájomného vzťahu;
- zabezpečenie riadnej dodávky elektrickej energie, plynu, vody a tepla do objektu a to až do termínu skončenia nájomného vzťahu.

Mesto v uvedenom liste zároveň požiadalo spoločnosť o aktualizáciu zmeny sídla spoločnosti, a to z dôvodu náležitej prípravy podkladov pre riadne skončenie nájomného vzťahu ako aj riadne odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu. Uvedená písomnosť bola doručovaná prostredníctvom elektronickej schránky nájomcu - prostredníctvom portálu Slovensko.sk (ďalej len „elektronická schránka“). Samotná označená písomnosť sa považuje za doručенú uplynutím úložnej lehoty doručovanej písomnosti do vlastných rúk (§ 32 ods. 5 zákona č. 305/2013 Z. z. - fikcia doručenia) dňa 20. 4. 2025.

Zároveň je významné poukázať na skutočnosť, že vyššie označenú písomnosť doručovanú prostredníctvom elektronickej schránky, zaslal kontrolovaný subjekt nájomcovi dňa 23. 4. 2025 aj prostredníctvom e-mailu. Na základe kontrolou posudzovaných dokladov je možné uviesť, že nájomca na písomnosť, a to bez ohľadu na jej spôsob doručovania, žiadnym spôsobom písomne nereagoval.

Z podkladov predložených ku kontrole vyplýva, že dňa 7. 5. 2025 bolo zo strany spoločnosti Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť, a. s. (StVPS, a. s.) oznámené prerušenie dodávky vody z dôvodu neuhradených záväzkov vo výške 17 357,98 €, pričom požiadala Mesto o súčinnosť pri vysporiadaní vzniknutého nežiadúceho stavu a o uzatvorenie novej zmluvy o dodávke vody a odvádzaní odpadových vôd verejnou kanalizáciou pre odberné miesto.

Z podkladov predložených ku kontrole vyplýva, že dňa 7. 5. 2025 došlo k rokovaniu štatutárnych zástupcov Mesta a spoločnosti Národný dom, s. r. o., na ktorom zástupca spoločnosti deklaroval záujem ukončiť nájomný vzťah, zároveň bolo dohodnuté vykonanie obhliadky predmetu nájmu. K obhliadke, za účasti nájomcu, došlo dňa 13. 5. 2025, pričom bol spísaný Protokol o obhliadke predmetu nájmu. Konštatované bolo, že predmet nájmu nespĺňa požiadavky stanovené príslušnými právnymi predpismi na prevádzku hotelových a reštauračných služieb a nespĺňa technické, bezpečnostné a hygienické podmienky. Zároveň z obhliadky vyplynuli skutočnosti preukazujúce značné poškodenia a znehodnotenia predmetu nájmu, jeho degradáciu a znečistenie (v objekte identifikovaný únik vody, identifikovaný možný únik plynu v objekte). V priebehu uvedenej obhliadky bol vyhotovený zo strany kontrolovaného subjektu videozáznam dokumentujúci stav objektu.

Únik plynu v objekte bol nahlásený príslušnému správcovi siete (SPP, a. s.) dňa 14. 5. 2025, pričom tento bol potvrdený a porucha bola zo strany SPP, a. s. odstránená.

Dňa 14. 5. 2025 bol zo strany Mesta Banská Bystrica elektronicky, prostredníctvom elektronickej pošty prostredníctvom e-mailu, zaslaný návrh Dohody o skončení Zmluvy č. 201/2007/ESM-SMM o nájme nebytových priestorov nájomcovi, na ktorý boli dňa 14. 5. 2025 zo strany nájomcu elektronicky (e-mailom) doručené pripomienky. Po zapracovaní týchto pripomienok bolo následne zaslané prostredníctvom e-mailu dňa 16. 5. 2025 finálne znenie návrhu Dohody o skončení Zmluvy o nájme. Obidvaja konatelia spoločnosti Hotel Národný dom, s. r. o. boli pozvaní na osobné stretnutie na deň 20. 5. 2025 za účelom uzatvorenia tejto dohody.

Z dokumentácie predloženej ku kontrole vyplýva, že dňa 20. 5. 2025 konateľ spoločnosti Hotel Národný dom, s. r. o. telefonicky oznámil, že sa avizovaného stretnutia nezúčastní a dohodol nový termín stretnutia na 21. 5. 2025. Zároveň dňa 20. 5. 2025 bol preverený Výpis Obchodného registra Slovenskej republiky, kde bolo zistené, že došlo k zmenám vo vlastníckych vzťahoch spoločnosti, pričom novými spoločníkmi spoločnosti sa stali a to s účinnosťou od 20. 5. 2025:

- Bankruptcy Advisory, s. r. o., Zbraslavská 12/11, Praha 159 00, Česká republika, Iné identifikačné číslo: 09 190 465 a
- Recovery, s. r. o., Zbraslavská 12/11, Praha 159 00, Česká republika, Iné identifikačné číslo: 09 190 759.

Dňa 21. 5. 2025 prebehlo rokovanie primátora a bývalého konateľa spoločnosti Hotel Národný dom, s. r. o., ktorý potvrdil informácie o predaji obchodného podielu, kontaktné údaje na nových spoločníkov, resp. kontaktné údaje osoby oprávnenej konať v mene spoločnosti poskytnúť nevedel.

Mesto Banská Bystrica preukázateľne písomnosťou č. PS-ESM 113222/8137/2025 zo dňa 27. 5. 2025 zaslalo prostredníctvom elektronickej schránky nájomcu - Výzvu k zmluve číslo 201/2007/ESM-SMM o nájme nebytových priestorov, kde okrem zhodnotenia významných skutočností pre posúdenie stavu veci, ako aj v záujme vysporiadania vzťahov vzniknutých na základe nájomnej zmluvy vyzvalo nájomcu na zaslanie kontaktných údajov osoby oprávnenej konať v mene spoločnosti Hotel Národný dom, s. r. o. Označenou písomnosťou bol zároveň nájomca upovedomený o skutočnosti, že mesto ako jeho vlastník, za účelom zaistenia ochrany a bezpečnosti predmetu nájmu – objektu Hotela Národný dom, ako súčasť významnej NKP, zabezpečí vstup do objektu za účasti štátnej polície, mestskej polície, prizvaného notára a poverených zamestnancov mesta. Samotná písomnosť sa považuje za doručenú uplynutím úložnej lehoty doručovanej písomnosti do vlastných rúk (§ 32 ods. 5 zákona č. 305/2013 Z. z. - fikcia doručenia) dňa 12. 6. 2025.

Na základe predloženej dokumentácie je možné konštatovať, že dňa 27. 5. 2025 došlo k vstupu do objektu za účelom zabezpečenia nehnuteľnosti vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica a zabráneniu vzniku škôd na majetku Mesta a to za účasti štátnej polície (žiadosť o poskytnutie súčinnosti – vstup do objektu č. PS-ESM 117395/2025 zo dňa 26. 5. 2025), prizvaného notára a poverených zamestnancov Mesta Banská Bystrica. Pri tejto príležitosti bol spísaný Úradný záznam o uložení veci do úschovy, v ktorom okrem iného bolo konštatované, že priebeh vstupu do objektu Hotela Národný dom, všetky vykonané činnosti, ako aj zoznam zúčastnených osôb bude špecifikovaný v Notárskej zápisnici o osvedčení inej skutočnosti vyhotovenej prítomným notárom. Uvedená zápisnica bola vyhotovená

pod č. N 98/2025, NZ 22916/2025, NCRI 23388/2025 dňa 27. 5. 2025 a podpísaná následne dňa 30. 5. 2025, originál je uložený na Notárskom úrade JUDr. Jozefa Ocelea, notára so sídlom v Banskej Bystrici, Československej armády 26, v zbierke notárskych zápisníc pod vyššie uvedenými číslami.

Z kontrolou posudzovaných dokladov je zároveň zrejmé, že dňa 23. 5. 2025 bolo zo strany Mesta Banská Bystrica podané na Okresnom riaditeľstve Policajného zboru Banská Bystrica, odbor kriminálnej polície Trestné oznámenie pre podozrenie zo spáchania trestného činu, a to listom č. PS-OP 110678/25752/2025 nakoľko vzniklo dôvodné podozrenie, že konaním obchodnej spoločnosti Hotel Národný dom, s. r. o. v zastúpení konateľov v rozhodnom čase došlo k naplneniu formálnych znakov skutkových podstát viacerých trestných činov. Vo veci je dôvodné uviesť, že v čase spracovania tejto správy z kontroly nebolo zo strany orgánov činných v trestnom konaní vo veci právoplatne rozhodnuté.

Mesto Banská Bystrica v postavení prenajímateľa zaslalo prostredníctvom elektronickej schránky nájomcu písomnosťou č. PS – EM 131643/8137/2025 dňa 20. 6. 2025, Výpoveď zmluvy č. 201/2007/ESM-SMM o nájme nebytových priestorov, t. j. výpoveď zo zmluvy v zmysle ktorej Mesto Banská Bystrica ako vlastník objektu Hotela Národný dom prenechalo do užívania nájomcovi Hotel Národný dom s. r. o., stavbu – budovu Hotela Národný dom, Národná č. 11, Banská Bystrica, ako aj pozemok a nebytový priestor bližšie špecifikované v samotnej zmluve. Samotná výpoveď zo zmluvy sa považuje za doručení uplynutím úložnej lehoty doručovanej písomnosti do vlastných rúk (§ 32 ods. 5 zákona č. 305/2013 Z. z. - fikcia doručenia) dňom 6. 7. 2025.

V súvislosti so samotnou výpoveďou je zároveň vo vzájomných súvislostiach s predmetom kontroly významné poukázať na ustanovenie čl. IV bod 2 písm. a) vyššie označenej Zmluvy o nájme, z ktorého vyplýva právo prenajímateľa písomne vypovedať zmluvu, ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou. Zároveň z ustanovenia čl. IV bod 2 Zmluvy o nájme vyplýva – Nájom končí dňom doručenia výpovede druhej zmluvnej strane. Za doručení výpovede sa považuje, ak nájomca odmietne prijatie výpovede alebo ju pošta vráti za doručení.

V priebehu procesu ukončenia nájomného vzťahu, kontrolovaný subjekt za účelom zistenia stavu objektu v zmysle zákona o slobode informácií požiadal jednotlivé úrady, vykonávajúce kontrolnú činnosť v oblasti prevádzky objektu Hotela Národný dom, o informácie súvisiace s ich výkonom kontrolnej činnosti v Hoteli Národný dom.

Išlo o žiadosti:

1. zo dňa 22. 5. 2025 adresovanú Inšpektorátu práce Banská Bystrica, ktorou bolo požiadané, či Inšpektorát práce Banská Bystrica vykonal kontrolu priestorov predmetu nájmu a v prípade, že áno, žiadal o zaslanie protokolov z uskutočnených výkonov inšpekcie práce v spoločnosti Hotel Národný dom, s. r. o. a to za obdobie rokov 2020 – 2025 v oblasti dodržiavania bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a v oblasti pracovnoprávných predpisov.

Zo strany Inšpektorátu práce Banská Bystrica bolo konštatované, že vyžiadané informácie sa týkajú nasledovných protokolov:

- a) Protokol č. IBB-26-72-2.3/P-E24, A25-20 zo dňa 17. 12. 2020 v znení Dodatku č. 1 k Protokolu zo dňa 18. 1. 2021,
- b) Protokol č. IBB-10-72-2.3/P-F24, A25-21 zo dňa 7. 4. 2021,

ktoré obsahujú informácie majúci charakter osobných údajov, predmetné protokoly boli sprístupnené žiadateľovi až následne po vylúčení osobných údajov.

2. zo dňa 29. 5. 2025 adresovaná regionálnemu úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Banskej Bystrici (ďalej len „RÚVZ“), ktorou boli požadované všetky vydané Rozhodnutia RÚVZ voči subjektu Hotel Národný dom, s. r. o. ako aj všetkých informácií o iných výsledkoch kontroly, dohľadu alebo dozoru uskutočnených RÚVZ voči Hotelu Národný dom, s. r. o. a to za obdobie rokov 2020 – 2025.

Zo strany RÚVZ došlo k sprístupneniu informácií v plnom rozsahu a to zaslaním:

- a) Rozhodnutia RÚVZ BB č. spisu 2003/02406, zo dňa 23. 2. 2004, týkajúceho sa udelenia súhlasu s uvedením priestorov ubytovacej a stravovacej časti hotela do prevádzky a schválenia prevádzkového poriadku;
- b) Rozhodnutia RÚVZ BB č. spisu 2004/50, zo dňa 23. 2. 2004, týkajúceho sa udelenia súhlasu s uvedením priestorov „DISCO BAR“ v objekte hotela Národný dom do prevádzky a schválenia prevádzkového poriadku;
- c) Rozhodnutia RÚVZ BB č. spisu 2014/02996, zo dňa 5. 11. 2014, týkajúceho sa udelenia súhlasu s uvedením priestorov ubytovacej časti hotela do prevádzky a schválenia prevádzkového poriadku;
- d) prehľadu výkonu štátneho zdravotného dohľadu v:
  - ubytovacej časti dotknutého zariadenia (7. 5. 2024, 14. 6. 2024, 19. 6. 2022, 7. 11. 2024 a 11. 11. 2024), ktorými boli zistené nedostatky týkajúce sa nedostatočného spôsobu zabezpečenia plnenia prevádzkového poriadku zariadenia (napr.: nevyhovujúci spôsob skladovania posteľnej bielizne, spôsob upratovania, dezinfekcie zariadení pre osobnú hygienu, vyčlenenia priestorov na uloženie potrieb na upratovanie), ktoré boli charakterizované ako nedostatky menej závažného charakteru z hľadiska možného ohrozenia zdravia ľudí, ktoré boli následne odstránené;
  - stravovacej časti dotknutého zariadenia (14. 5. 2021, 22. 3. 2023, 25. 7. 2024, 21. 8. 2024, 26. 8. 2024), ktorými boli zistené nedostatky technického charakteru súvisiace s opotrebovaním vybavenosti zariadenia a nedostatočnou údržbou povrchov vybavenosti, stien a podláh (napr.: nesplnenie povinnosti zabezpečenia kalibrovaných meradiel teplôt, evidenciu merania teplôt hotových pokrmov, teplôt v skladoch, v chladiacich a mraziacich zariadeniach ako aj dokumentáciu o sanitácii a vykonanej dezinfekcii a deratizácii dotknutej kuchynskej prevádzky). Tieto nedostatky boli následne odstránené.

Zároveň bolo konštatované, že zo strany RÚVZ nebolo potrebné pristúpiť k uloženiu opatrenia na mieste, začať konanie o správnom delikte na úseku verejného zdravotníctva, ako aj skutočnosť, že v priestoroch DISCO BARU nebol v období 2020 – 2025 vykonávaný štátny zdravotný dozor ani úradná kontrola potravín, nakoľko tento nebol dlhodobo prevádzkovaný.

3. zo dňa 3. 6. 2025 adresovanú Krajskému riaditeľstvu Hasičského a záchranného zboru v Banskej Bystrici (ďalej len „KR HaZZ BB“), ktorou bolo požiadané o sprístupnenie informácie v rozsahu poskytnutia všetkých vydaných rozhodnutí Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Banskej Bystrici voči subjektu Hotel Národný dom, s. r. o. a to za obdobie rokov 2020 – 2025.

Tejto žiadosti bolo vyhovené a zo strany KR HaZZ BB boli zaslané:

- a) Zápisnica z protipožiarnej kontroly č. p. ORHZ-BB1-2024/000433-002 zo dňa 3. 7. 2024,

- b) Rozhodnutie Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Banskej Bystrici č. p. ORHZ-BB-2024/000586-002 zo dňa 21. 8. 2024,
- c) Zápisnica z protipožiarnej kontroly č. p. ORHZ-BB1-2024/000698-002 zo dňa 3. 9. 2024,
- d) Zápisnica z protipožiarnej kontroly č. p. ORHZ-BB1-2025/000204-002 zo dňa 31. 1. 2025.

Z uvedených materiálov vyplýva, že Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Banskej Bystriciuložilo spoločnosti Hotel Národný dom, s. r. o. pokutu a to za porušenie povinností ustanovené v § 5 písm. a) a v § 4 písm. f) zákona č. 314/2001 Z. z o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a to vo vzťahu k povinnosti:

- obstarávať a inštalovať v objektoch, zariadeniach a priestoroch so zreteľom na nebezpečenstvo vzniku požiaru vhodné druhy požiarnych zariadení, hasiace látky, hasičskú techniku, vecné prostriedky ochrany pred požiarimi, prevádzkovať ich v akcieschopnom stave, zabezpečovať vykonávanie ich kontroly a údržby osobou s odbornou spôsobilosťou, ak tak ustanovuje zákon, viesť a uchovávať dokumentáciu o ich prevádzkovaní (§ 5 písm. a);
- vypracúvať, viesť a udržiavať dokumentáciu ochrany pred požiarimi v súlade so skutočným stavom a potrebou riešenia protipožiarnej bezpečnosti objektov a priestorov (§ 4 písm. f).

V zmysle následných protipožiarnych kontrol a zápisníc je možné konštatovať, že opatrenia uložené pri uvedených protipožiarnych kontrolách boli splnené.

Nakoľko vykonanou kontrolou boli zistené nedostatky, bol zo strany hlavného kontrolóra prijatý návrh odporúčaní na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku, s ktorými bol kontrolovaný subjekt oboznámený.

Správa z kontroly č. 15/2025 bola v súlade s § 22 ods. 1 zákona o finančnej kontrole a audite vypracovaná dňa 14. 1. 2026 a jej odovzdaním kontrolovanému subjektu dňa 14. 1. 2026 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. 15/2025.

V Banskej Bystrici: 21. 1. 2026

PhDr. Ivan Holík  
hlavný kontrolór mesta  
Mesto Banská Bystrica