



Materiál č.

12.06

A. Materiál: upravený v zmysle odporúčania MsR

Bod rokovania	Nájom pozemku – Ing. T. Štreit - lokalita Hrabovo, o.z.- osobitný zreteľ
Dátum rokovania MsZ	24.09. 2025
Predložené poslancom MsZ	17.09. 2025
Predkladateľ	JUDr. Katarína Šimanská - oddelenie legislatívne a právne - vedúca
Spravodajca	JUDr. Katarína Šimanská - oddelenie legislatívne a právne - vedúca
Na základe	Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov; Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17, Žiadosti zo dňa 29.11. 2024, doplnená dňa 24.03. 2025 a 19.05. 2025, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 31.03. 2025, 26.08. 2025 a 08.09. 2025;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR z 10.09. 2025	odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení s tým, že žiada, aby si mesto uplatnilo nárok z bezdôvodného obohatenia pri nájomnej zmluve (t.j. spätne za užívanie pozemku bez právneho titulu v zmysle zákona);
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 02.09. 2025: odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 02.09. 2025: odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení (s podmienkou dočasnosti stavby). Komisia žiada, aby si mesto uplatnilo nárok z bezdôvodného obohatenia pri nájomnej zmluve (t.j. spätne za užívanie pozemku bez právneho titulu v zmysle zákona).
Zoznam príloh	Príloha 01: Geometrický plán č. 41419464-002/08 zo dňa 05.06. 2008 Geometrický plán č. 36672769-028/25 zo dňa 29.04. 2025 Príloha 02: Znalecký posudok č. 148/2025 zo dňa 25.08.2025

B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo Ružomberok

I. schvaľuje:

dočasnú prebytočnosť majetku Mesta Ružomberok na základe ustanovenia § 14 ods. 1 a ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17 (zverejnené na webovom sídle mesta Ružomberok), a to časti nehnuteľnosti:



pozemku EKN parc. č. 916/2 o výmere 158 m² z celkovej výmery 42 7704 m², druh pozemku lesný pozemok,
pozemku EKN parc.č. 4797/5 o výmere 143 m² z celkovej výmery 315588 m², druh pozemku lesný pozemok,

zapísané na LV č. 6678, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor, pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok;

II. schvaľuje:

nájom prebytočného majetku na základe ustanovenia § 15 ods. 1 v spojitosti s § 24 ods. 4. písm. c) v spojení s § 21 ods. 1 písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17, ktoré sú zverejnené na webovom sídle mesta Ružomberok, **spôsobom** podľa § 9 ods. 2 písm. a) a § 9aa ods. 1 a ods. 2 písm. c) v spojení s § 9a ods. 15 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Predmetom nájmu sú pozemky:

CKN parc. č. 14527/26 o výmere 45m² druh pozemku lesný pozemok,

CKN parc. č. 14527/29 o výmere 79m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

CKN parc. č. 14527/32 o výmere 34m², druh pozemku lesný pozemok,

zamerané Geometrickým plánom č. 41419464-002/08 zo dňa 05.06. 2008, vyhotoveným Ing. Martinom Mičudom, geodet a kartograf, Malé Tatry 27/3, 034 05 Ružomberok, IČO: 41 419 464 z pozemku parc. č. EKN parc. č. 916/2 o výmere 42 7704 m², druh pozemku lesný pozemok, zapísaný na LV č. 6678 pre k.ú. Ružomberok, pre obec a okres Ružomberok, list vlastníctva vedený na Okresnom úrade Ružomberok, katastrálny odbor,

CKN parc. č 14527/31 o výmere 8m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

CKN parc. č. 14527/34 o výmere 30m², druh pozemku lesný pozemok,

zamerané Geometrickým plánom č. 41419464-002/08 zo dňa 05.06. 2008, vyhotoveným Ing. Martinom Mičudom, geodet a kartograf, Malé Tatry 27/3, 034 05 Ružomberok, IČO: 41 419 464 z pozemku parc. č. EKN parc. č. 4797/5 o výmere 31 5588m², druh pozemku lesný pozemok, zapísaný na LV č. 6678 pre k.ú. Ružomberok, pre obec a okres Ružomberok, list vlastníctva vedený na Okresnom úrade Ružomberok, katastrálny odbor,

(lokalita Hrabovská dolina),

pre nájomcu: Ing. Tomáš Štreit, rod. xxx, nar.: xxx, r.č. xxxxx/xxxx, trvale bytom xxxxx, občan xxxx, za účelom užívania pozemku pod dočasnou stavbou požičovne športových potrieb a skiservisu (stavba nezapísaná na LV vo vlastníctve nájomcu), **za nájomné 8€/1m²/za rok za celý predmet nájmu – pozemky zastavané a za nájomné 2,66€/1m²/rok – pozemky príslušené**, podľa Prílohy č. 7 v spojení s Prílohou č. 9 (XII. Rekreačné zóny) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok, verzia 17 (všeobecná hodnota nájomného bola stanovená Znaleckým posudkom č. 148/2025 zo dňa 25.08.2025, vyhotoveným Ing. Lajčiaková Renáta, znalcom v cene nájmu 2,30eur/1m²), **na dobu určitú neurčitú a za ďalších podmienok** uvedených v nájomnej zmluve. Stavba bude vedená ako dočasná a nájomca sa ďalej zaväzuje umožniť v akejkoľvek etape trvania nájmu investičné zámery mesta a zmeny lokality v zmysle územného plánu mesta Ružomberok.

Nájomca na základe nájomnej zmluvy uhradí Mestu Ružomberok **náhradu za užívanie pozemku** bez právneho dôvodu za obdobie 3 roky spätne, podľa sadzobníka pre nájom pozemkov podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok platných v rozhodnom čase (v prípade, že nájomca uplatní voči mestu relevantne námietku premlčania nároku v subjektívnej lehote, táto bude zohľadnená a nájomca uhradí mestu náhradu za užívanie pozemku bez právneho dôvodu za obdobie 2 roky spätne). Mesto Ružomberok pri posudzovaní nároku, resp. upustení od uplatnenia môže zohľadniť aj iné relevantné skutočnosti, prípadne doklady, ktoré mestu preukáže nájomca.



III. schvaľuje:

nájom prebytočného majetku na základe ustanovenia § 15 ods. 1 v spojitosti s § 24 ods. 4. písm. e) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17, ktoré sú zverejnené na webovom sídle mesta Ružomberok, **spôsobom** podľa § 9 ods. 2 písm. a) a § 9aa ods. 1 v spojení s § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Zámer prenajať majetok týmto spôsobom a všeobecná hodnota nájomného boli zverejnené najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu mestským zastupiteľstvom na úradnej tabuli, na webovom sídle mesta Ružomberok a iným vhodným spôsobom pričom tento zámer bol zverejnený počas celej tejto doby.

Zdôvodnenie osobitného zreteľa:

Dňa 29.11. 2024 bola Mestu Ružomberok doručená zo strany žiadateľa – Ing. Tomáš Štreit žiadosť, ktorá bola dňa 24.03. 2025 a 19.05. 2025 doplnená o rozsah geometrickým plánom o nájom pozemku za účelom jeho užívania ako susediaceho pozemku, pre účely zásobovania stavby a parkovania, ktorý môže byť plnohodnotne využívaný len žiadateľom ako vlastníkom dočasnej stavby požičovne športových potrieb a skiservisu, nachádzajúcej sa na vedľajšom pozemku.

Predmetom nájmu je pozemok:

CKN parc. č 14527/93 o výmere 105m², druh pozemku lesný pozemok,

zameraný Geometrickým plánom č. 36672769-028/25 zo dňa 29.04.2025 vyhotoveným RGK, s.r.o. Ing. Martinom Mičudom, A. Bernoláka 27, 034 01 Ružomberok, IČO: 36 672 769 z pozemku parc. č. EKN parc. č. 4797/5 o výmere 31 5588m², druh pozemku Lesný pozemok, zapísaný na LV č. 6678 pre k.ú. Ružomberok, pre obec a okres Ružomberok, list vlastníctva vedený na Okresnom úrade Ružomberok, katastrálny odbor, (lokalita Hrabovská dolina),

pre nájomcu: Ing. Tomáš Štreit, rod. xxx, nar.: xxx, r.č. xxxxx/xxxx, trvale bytom xxxxx, občan xxxx, za účelom užívania pozemku ako susediaceho pozemku ku dočasnej stavbe požičovne športových potrieb a skiservisu (stavba nezapísaná na LV vo vlastníctve nájomcu), pre účely zásobovania a parkovania, **za nájomné 8€/m²/za rok za celý predmet nájmu**, podľa Prílohy č. 7 v spojení s Prílohou č. 9 (XII. Rekreačné zóny – ostatné pozemky) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok, verzia 17, (všeobecná hodnota nájomného bola stanovená Znaleckým posudkom 148/2025 zo dňa 25.08.2025, vyhotoveným Ing. Lajčiaková Renáta, znalcom v cene nájmu 2,30eur/1m²), **na dobu určitú neurčitú a za ďalších podmienok** uvedených v nájomnej zmluve. Nájomca sa zaväzuje umožniť v akejkoľvek etape nájmu investičné zámery mesta a zmeny lokality v zmysle územného plánu mesta Ružomberok.

C. Dôvodová správa

Materiál sa predkladá mestskému zastupiteľstvu na základe žiadosti zo dňa 29.11. 2024 a rozhodnutia vedenia Mesta Ružomberok zo dňa 31.03. 2025.

Na Mesto Ružomberok bola dňa 29.11. 2024 doplnená o podklady geometrického plánu dňa 24.03. 2025 a 19.05. 2025 žiadosť žiadateľa o nájom pozemkov vo vlastníctve mesta za účelom prevádzkovania požičovne športových potrieb a skiservisu, t.j. užívanie pozemku pod dočasnou stavbou požičovne športových potrieb a skiservisu a susediaceho pozemku ku stavbe pre účely zásobovania a parkovania, aby pre tieto potreby nezaberal miesto na príľahlom verejnom parkovisku.



Žiadateľ mal v minulosti s Mestom Ružomberok uzatvorenú Nájomnú zmluvu zo dňa 17.05. 2006 platnú do 30.06. 2012 na nájom pozemkov v lokalite Hrabovská dolina (časť pozemku EKN parc. č. 4797/5 a EKN parc. č. 916/2) za účelom umiestnenia laminátovej bunky, slúžiacej na požičiavanie a servis lyží. Na základe tejto nájomnej zmluvy má žiadateľ na pozemkoch Mesta Ružomberok vybudovanú stavbu „Požičovňa športových potrieb a skiservis“, druh stavby nebytové budova, účel stavby budova pre služby na základe stavebného povolenia č.j. SPŽP 3916/2006/TX1-Ka zo dňa 28.11. 2006, právoplatné dňa 04.12. 2006, pričom stavba bola povolená na dobu určitú podľa nájomnej zmluvy do 30.06. 2012. Kolaudačné rozhodnutie pod číslom č.j.SP-1876/2008- TX-VL bolo vydané dňa 23.06. 2008 ako dočasná stavba v súlade s nájomnou zmluvou 30.06. 2012.

Ku dňu 30.06. 2012 skončila platnosť Nájomnej zmluvy, ako aj podľa Kolaudačného rozhodnutia zo dňa 23.06. 2008 sa ukončilo užívanie stavby (oprávnenie) v súlade s nájomnou zmluvou do 30.06. 2012.

Predmetná dočasná stavba sa však k dnešnému dňu na pozemkoch vo vlastníctve Mesta Ružomberok nachádza a žiadateľ ich naďalej užíva. So žiadateľom bolo o predmetnej veci niekoľko krát rokované, žiadateľ dlhodobo žiadal o odkúpenie pozemkov, avšak predaj by bol v rozpore s územným plánom. Žiadateľ inicioval zmenu územného plánu a do tej doby je v záujme oboch strán majetkovoprávne vysporiadanie predmetných pozemkov, nakoľko ich žiadateľ momentálne užíva bez právneho titulu, čím mesto prichádza o príjem z nájmu.

Stanovisko ÚHA zo dňa 16.12. 2024: územie, ktoré je predmetom žiadosti je v zmysle územného plánu mesta vedené ako plochy P - parkovacie a odstavné plochy. Predmet žiadosti nie je v rozpore s UPN mesta. Útvar hlavného architekta nemá pripomienky.

Stanovisko vedenia mesta zo dňa 31.03. 2025, 26.08. 2025 a 08.09. 2025: vedenie mesta rozhodlo o predložení materiálu na rokovanie mestského zastupiteľstva na nájom pozemkov s tým, že stavba bude vedená ako **dočasná** a žiadateľ bude **musieť umožniť** v akejkoľvek etape nájmu **investičné zámery mesta a zmeny lokality** v zmysle územného plánu. Vedenie mesta ďalej upustilo od vymáhania náhrady za užívanie pozemku bez právneho dôvodu vzhľadom na legálnosť stavby a vzhľadom na skutočnosť, že žiadateľ sa dlhodobe snažil majetkovo vysporiadať pozemok, pričom právnomu úkonu bránil rozpor s územným plánom, o ktorého zmenu požiadal. Na základe odporúčania poradných orgánov MsZ bol nárok mesta na náhradu za doterajšie užívanie pozemkov bez právneho dôvodu zapracovaný do materiálu v predkladanom znení.

D. Dopad na rozpočet

Príjem do rozpočtu mesta – nájomné:

8€/m2/za rok/ za celý predmet nájmu, podľa Prílohy č.7 v spojení s Prílohou č. 9 (XII. Rekreačné zóny – zastavané pozemky) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok, verzia 17, za 87m2 = **696 eur /rok**

2,66€/m2/za rok/ za celý predmet nájmu, podľa Prílohy č.7 v spojení s Prílohou č. 9 (XII. Rekreačné zóny – príslušné pozemky) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok, verzia 17, za 109m2 = **290 eur /rok**

8€/m2/za rok za celý predmet nájmu, podľa Prílohy č.7 v spojení s Prílohou č. 9 (XII. Rekreačné zóny – ostatné pozemky) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok, verzia 17, za 105m2 = **840 eur /rok**



E. Grafické znázornenie



