

**A. Materiál:**

Bod rokovania	Nájom/výpožička nebytových priestorov v Björsonovom dome- osobitný zreteľ
Dátum rokovania MsZ	05.11. 2025
Predložené poslancom MsZ	29.10. 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, Rozhodnutie vedenia mesta zo dňa 30.09. 2025;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR z 22.10. 2025	odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení;
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 14.10.2025: odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie 14.10.2025: materiál zaradený, neprerokovaný;
Zoznam príloh	Nájomná zmluva CEZ 2024/0230 vrátane uznesenia - príloha 01

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:

NP: miestnosť č. 206 o výmere 5,22m², miestnosť č. 207 o výmere 8,12m², miestnosť č. 211 o výmere 5,51m², miestnosť č. 212 o výmere 20,16m², miestnosť č. 213 o výmere 17,85m², miestnosť č. 214 o výmere 17,64m², miestnosť č. 102 o výmere 22,94m², WC o výmere 3m², chodba o výmere 5,40m² o celkovej podlahovej ploche 105,84m² **v stavbe súpisné číslo 1475**, druh stavby - budova obchodu a služieb, popis stavby – Budova pre služby - komunitné centrum, postavená na pozemku CKN parc.č. 1984/1 o výmere 269m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, evidované na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom v Ružomberku, katastrálnym odborom, 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. 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: Mesto Ružomberok ako vlastník nehnuteľnosti spravoval budovu „Björsonovho domu“ (ďalej len „nehnuteľnosť“). Nakoľko od 01.10. 2025 prevzala správu predmetnej nehnuteľnosti spoločnosť Bypo spol. s r.o. na základe mandátnej zmluvy v jej platnom znení, je potrebné upraviť právny vzťah s nájomcom OZ Slovenský skauting, organizačná jednotka 9. zbor Laca Krónera Ružomberok, ktorý má v nehnuteľnosti prenajaté nebytové priestory na základe platnej Nájomnej zmluvy CEZ 2024/0230, uzatvorenej s Mestom Ružomberok.

Predmetom nájmu je nehnuteľnosť:

NP: miestnosť č. 206 o výmere 5,22m², miestnosť č. 207 o výmere 8,12m², miestnosť č. 211 o výmere 5,51m², miestnosť č. 212 o výmere 20,16m², miestnosť č. 213 o výmere 17,85m², miestnosť č. 214 o výmere 17,64m², miestnosť č. 102 o výmere 22,94m², WC o výmere 3m², chodba o výmere 5,40m² o celkovej podlahovej ploche 105,84m² **v stavbe súpisné číslo 1475**, druh stavby - budova obchodu a služieb, popis stavby – Budova pre služby – komunitné centrum, postavená na pozemku CKN parc.č. 1984/1 o výmere 269m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, evidované na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom v Ružomberku, katastrálnym odborom, pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

pre nájomcu: OZ Slovenský skauting, organizačná jednotka 9. zbor Laca Krónera Ružomberok, so sídlom Liptovská 2127/2, 034 01 Ružomberok, IČO: 36147303, občianske združenie zapísané v registri mimovládnych neziskových organizácií vedenom Ministerstvom vnútra, pod číslom VVS/1-909/90-39,

za účelom využívania nebytových priestorov ako Skautského múzea a Skautskej klubovne, **za nájomné 318,- eur/za rok/celý predmet nájmu**, určenú podľa § 31 ods. 8 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17, pričom **náklady za služby spojené s užívaním** znáša vlastník nehnuteľnosti, všeobecná hodnota nájomného bola stanovená odborným posudkom vo výške 2,50eur/mesiac/m² zo dňa 17.10.2025, **na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace pre ktorúkoľvek zmluvnú stranu, a za ďalších podmienok** uvedených v nájomnej zmluve. Nájomná zmluva nahradí doterajšiu platnú Nájomnú zmluvu CEZ 2024/0230 a bude sa vzťahovať aj na obdobie od 01.10. 2025.

III. 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:

NP: 2 miestnosti o veľkosti podlahovej plochy 42,19m² nachádzajúce sa na prvom poschodí v **stavbe súpisné číslo 1475**, druh stavby - budova obchodu a služieb, popis stavby – Budova pre služby – komunitné centrum, postavená na pozemku CKN parc.č. 1984/1 o výmere 269m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, evidované na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom v Ružomberku, katastrálnym odborom, pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok;



IV. schvaľuje:

výpožičku prebytočného majetku na základe ustanovenia § 15 ods. 1 v spojitosti s § 24 ods. 6 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 podľa § 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 rozhoduje 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: Komunálne služby Mesta Ružomberok sú príspevkovou organizáciou zriadenou Mestom Ružomberok. Pre svoje fungovanie Komunálne služby Mesta Ružomberok potrebujú zriadenie administratívnych kancelárií. Mesto Ružomberok má v budove „Björsonovho domu“ voľné nebytové priestory vhodné na tento účel administratívnych priestorov, ktoré môžu byť danou príspevkovou organizáciou plnohodnotne využívané.

Predmetom výpožičky je nehnuteľnosť:

NP: 2 miestnosti o veľkosti podlahovej plochy 42,19m² nachádzajúce sa na prvom poschodí v **stavbe súpisné číslo 1475**, druh stavby - budova obchodu a služieb, popis stavby – Budova pre služby – komunitné centrum, postavená na pozemku CKN parc.č. 1984/1 o výmere 269m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, evidované na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom v Ružomberku, katastrálnym odborom, pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

pre výpožičiatel'a: Komunálne služby Mesta Ružomberok – príspevková organizácia, so sídlom Nám A. Hlinku 1098/1, 03401 Ružomberok, IČO: 52113043, registrovaná na štatistickom úrade,

za účelom využívania nebytových priestorov ako administratívnych priestorov, **bezodplatne**, výpožičiatel' si bude uhrádzať služby spojené s užívaním nebytových priestorov, všeobecná hodnota nájomného bola stanovená odborným posudkom vo výške 2,50eur/mesiac/m² zo dňa 17.10.2025, **na dobu neurčitú** s výpovednou lehotou 3 mesiace pre obidve zmluvné strany, pričom výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane **a za ďalších podmienok** uvedených v zmluve o výpožičke.

V. schvaľuje:

Zmluvy podľa II. a IV. tohto materiálu budú uzatvorené Mestom Ružomberok v zastúpení mandátára sp. **ByPo spol. s r.o.** na základe platnej mandátnej zmluvy.

C. Dôvodová správa

Materiál sa do Mestského zastupiteľstva v Ružomberku predkladá **na základe rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 30.09. 2025** z dôvodu prechodu správy k nehnuteľnosti „Björsonovho domu“ na spoločnosť Bypo spol. s r.o. od 01.10. 2025.



OZ Slovenský skauting, organizačná zložka 9. zbor Laca Krónera Ružomberok má v súčasnosti uzatvorenú platnú Nájomnú zmluvu CEZ 2024/0230 zo dňa 30.04. 2024 v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Ružomberku č. 40/2024 zo dňa 03.04. 2024 na nájom nebytových priestorov, ktoré užíva ako Skautské múzeum a Skautskú klubovňu. Na základe tohto uznesenia bolo nájomné stanovené podľa §24 ods.4 písm. e) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok, verzia 14 ako celková suma so započítanými nákladmi za služby spojené s užívaním nebytových priestorov (t.j. v cene nájomného sú započítané aj energie). Nakoľko od 01.10. 2025 prebrala spoločnosť Bypo spol. s r.o. správu k nehnuteľnosti „Björsonovho domu“, t.j. k stavbe súpisné číslo 1475, druh stavby - budova obchodu a služieb, popis stavby – Budova pre služby – komunitné centrum, postavená na pozemku CKN parc.č. 1984/1 o výmere 269m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, evidované na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom v Ružomberku, katastrálnym odborom pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, je potrebné pre ekonomiku a účtovníctvo rozdeliť danú platbu nájomného, čo v súčasnosti nie je možné. Po rozsiahлом spracovaní a prepočte energií v Björsonovom dome došla spoločnosť Bypo spol. s.r.o. k sume nákladov na energie vo výške cca 3630 eur/ročne a nájomnom v zmysle Zásad hospodárenia na nakladania s majetkom mesta Ružomberok vo výške 2116,80eur /rok. Na základe vyššie uvedeného sa vedenie mesta rozhodlo o zaradenie materiálu na rokovanie mestského zastupiteľstva s návrhom ceny zníženého nájom pre OZ Slovenský skauting vo výške 318,- eur, tak ako je uvedené v materiáli a úhrad služieb spojených s užívaním nebytových priestorov na náklady mesta, t.j. rovnakým postupom ako pri nájomcovi NEVEDKO, ktorý má uzatvorenú platnú Nájomnú zmluvu s Mestom Ružomberok CEZ 0233/2024 na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva RK č. 40/2024 zo dňa 03.04. 2025 za znížené 15% nájomné, pričom náklady za užívanie nebytových priestorov znáša mesto. Vedenie mesta sa rozhodlo pre tento postup z dôvodu verejnoprospešnej činnosti daného subjektu, nakoľko skauting patrí medzi najväčšie výchovné organizácie pre deti a mládež na Slovensku. Skautské zbory a oddiely predstavujú bezpečné prostredie, ktoré je dôležitým aspektom pre zdravý a všestranný vývin dieťaťa a skauting poskytuje pre každé dieťa priestor na spoznanie a rozvoj svojich silných stránok a posilnenie tých slabších.

Komunálne služby Mesta Ružomberok sú príspevkovou organizáciou zriadenou Mestom Ružomberok. Pre svoje fungovanie Komunálne služby Mesta Ružomberok potrebujú zriadenie administratívnych kancelárií. Mesto Ružomberok má v budove „Björsonovho domu“ voľné nebytové priestory vhodné na tento účel administratívnych priestorov, ktoré môžu byť danou príspevkovou organizáciou plnohodnotne využívané. Vedenie mesta rozhodlo o predložení materiálu na rokovanie mestského zastupiteľstva na výpožičku.

Stanovisko vedenia mesta zo dňa 30.09. 2025: vedenie mesta rozhodlo o predložení materiálu na rokovanie MsZ vo vyššie uvedenom znení.

D. Dopad na rozpočet

Príjem – nájomné vo výške 318 eur/rok. Výpožička – bezodplatne.



E. Grafické znázornenie:

