



Materiál č.

11.09

Bod rokovania	Nájomné zmluvy za účelom dobývania - osobitný zreteľ
Dátum rokovania MsZ	04.02. 2026
Predložené poslancom MsZ	28.01. 2026
Predkladateľ	JUDr. Ľubomír Kubáň - primátor
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, <u>Žiadosti Baňa Ružomberok</u> zo dňa 22.09. 2025, doplnená 27.10. 2025, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 03.11.2025, 11. a 17. 11., 01.12. 2025 a 12.01. 2026; <u>Žiadosti PD Ludrová</u> zo dňa 03.09. 2024, doplnená 05.03. 2025, 03.10. 2025, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 07.10. 2024, 11.a 17. 11., 01.12. 2025; <u>Žiadosti PK Metrostav</u> zo dňa 26.11. 2025, Rozhodnutia vedenia z 01.12. 2025.
Prizvaný	-
Stanovisko MsR z 21.01. 2026	;
Stanovisko komisií	Ku žiadosti PK Metrostav: Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 13.01.2026: odporučila MsZ schváliť materiál v predkladanom znení s dobou nájmu do 31.12. 2027; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie 13.01. 2026: odporučila MsZ schváliť materiál v predkladanom znení s dobou nájmu do 31.12. 2027; Komisia pre životné prostredie v 01/2026: neprerokovala žiadosť; Ku žiadosti Baňa Ružomberok a Poľnohospodárske družstvo (Ludrová): Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 18.11.2025 neodporúča schváliť materiál v predkladanom znení; Komisia odporúča MsZ prehodnotenie nájom pozemkov využívaných na činnosť súvisiacu s rozširovaním lomu – dobývacieho priestoru, stanoviť limity pre tieto priestory a zabezpečiť ich zapracovanie do najbližších Zmien a Doplnkov Územného plánu mesta Ružomberok, pričom zároveň odporúča zvážiť postupné uzatváranie týchto priestorov a ich následnú rekultiváciu v súlade s platnou legislatívou a územným plánom mesta. Komisia pre životné prostredie 25.11. 2025: neodporúča schváliť materiál v predkladanom znení; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie 18.11.2025 odporúča pripraviť podklady pre alternatívne stanovenie ceny pozemkov vychádzajúc z tony vyťaženého materiálu; MsR dňa 26.11. 2025 odporúča schváliť materiál v predkladanom znení za cenu nájmu 1,72€/1m2/rok;



	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 13.01.2026: odporučila MsZ schváliť materiál v predkladanom znení s dobou nájmu do 31.12. 2027; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie 13.01. 2026: odporučila MsZ schváliť materiál v predkladanom znení s dobou nájmu do 31.12. 2027; Komisia pre životné prostredie v 01/2026: neprerokovala žiadosti;
Zoznam príloh	Príloha PK Metrostav: Znalecký posudok č. .../... Nájomná zmluva v znení dodatkov-príloha 02 Príloha Baňa Ružomberok: Znalecký posudok č. 48/2025

A. Materiál: **upravený v zmysle odporúčania MsR**

B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo Ružomberok

I. schvaľuje:

zmenu Nájomnej zmluvy CEZ 111/2004 zo dňa 02.01. 2011 v znení prijatých dodatkov, uzatvorenej s nájomcom PK Metrostav, a.s., a to v dobe trvania **do 31.12. 2027**.

II. 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 nehnuteľnosti:

pozemku CKN parc. č. 15284/2 o celkovej výmere 4016 m², druh pozemku trvalý trávnatý porast, vyčlenený Geometrickým plánom č.44388446-011/25 zo dňa 24.01. 2025, vyhotoveným spoločnosťou IGEO, s.r.o. geodetickou kanceláriou, so sídlom Bernolákova 27, 03401 Ružomberok, IČO: 44388446, úradne overeným dňa 21.02. 2025 pod číslom G1-45/2025 z pozemku parc.č. CKN 1433/1 o výmere 332133 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísaný na LV č. 6678 pre k.ú. Ružomberok, pre obec a okres Ružomberok, list vlastníctva vedený na Okresnom úrade Ružomberok, katastrálny odbor
a

pozemku CKN parc. č. 15285/2 o celkovej výmere 23106 m², druh pozemku trvalý trávnatý porast, vyčlenený Geometrickým plánom č.44388446-011/25 zo dňa 24.01. 2025, vyhotoveným spoločnosťou IGEO, s.r.o. geodetickou kanceláriou, so sídlom Bernolákova 27, 03401 Ružomberok, IČO: 44388446, úradne overeným dňa 21.02. 2025 pod číslom G1-45/2025 z pozemku parc.č. CKN 1417 o výmere 42246 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísaný na LV č. 6678 pre k.ú. Ružomberok, pre obec a okres Ružomberok, list vlastníctva vedený na Okresnom úrade Ružomberok, katastrálny odbor;

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:

Žiadateľ požiadal Mesto Ružomberok ako vlastníka pozemkov o prenájom pozemkov za účelom ich využívania ako dobývania ložiska nevyhradeného nerastu-dolomitu vrátane úpravy nerastu (drvenie a triedenie) v lome Ludrová - Biela Púť, a to na dobu trvania banského povolenia. Podľa vyjadrenia žiadateľa tento „bude dodržiavať podmienky hospodárneho a bezpečného dobývania ložiska a ochrany životného prostredia, pričom ťažba dolomitu nebude mať negatívny vplyv na zdravie a kvalitu života obyvateľov.“ Pre účely vydania banského povolenia je potrebná nájomná zmluva s vlastníkom pozemkov. Prenájom pozemkov v banskom priestore je jedným z väčších príjmov do rozpočtu mesta z nájomných zmlúv.

Predmetom nájmu je pozemok:

pozemok CKN parc. č. 15284/2 o celkovej výmere 4016 m², druh pozemku trvalý trávnatý porast,

vyčlenený Geometrickým plánom č.44388446-011/25 zo dňa 24.01. 2025, vyhotoveným spoločnosťou IGEO, s.r.o. geodetickou kanceláriou, so sídlom Bernolákova 27, 03401 Ružomberok, IČO: 44388446, úradne overeným dňa 21.02. 2025 pod číslom G1-45/2025 z pozemku parc.č. CKN 1433/1 o výmere 332133 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísaný na LV č. 6678 pre k.ú. Ružomberok, pre obec a okres Ružomberok, list vlastníctva vedený na Okresnom úrade Ružomberok, katastrálny odbor

a

pozemok CKN parc. č. 15285/2 o celkovej výmere 23106 m², druh pozemku trvalý trávnatý porast,

vyčlenený Geometrickým plánom č.44388446-011/25 zo dňa 24.01. 2025, vyhotoveným spoločnosťou IGEO, s.r.o. geodetickou kanceláriou, so sídlom Bernolákova 27, 03401 Ružomberok, IČO: 44388446, úradne overeným dňa 21.02. 2025 pod číslom G1-45/2025 z pozemku parc.č. CKN 1417 o výmere 42246 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísaný na LV č. 6678 pre k.ú. Ružomberok, pre obec a okres Ružomberok, list vlastníctva vedený na Okresnom úrade Ružomberok, katastrálny odbor,

pre nájomcu: Poľnohospodárske družstvo, so sídlom: 419, Ludrová 034 71, IČO:00195693, zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina , oddiel: Dr., vložka č. 151/L,

za účelom dobývania ložiska nevyhradeného nerastu-dolomitu, vrátane úpravy nerastu (drvenie a triedenie) v lome Ludrová - Biela Púť podľa zákona č. 51/1988 Zb. o banskej činnosti, výbušnínach a o štátnej banskej správe v znení neskorších právnych predpisov, **za nájomné 1,72 €/m²/za rok** (Znalecký posudok č. 43/2025 zo dňa 23.09. 2025, vypracovaný Ing. Ivetou Pohančénikovou, Raková 1383, 023 541 Raková, znalcom stanovil cenu nájmu vo výške navýšenie z 0,10€/1m²/rok), čo pri výmere 27122m² predstavuje sumu **celkom 46 650 eur/rok/celý predmet nájmu, na dobu určitú** počas trvania banského povolenia **najneskôr do 31.12. 2027** a za ďalších podmienok uvedených v nájomnej zmluve. Nájomné platné k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 1.1. nasledujúceho roka.

IV. 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 nehnuteľnosti:

pozemku CKN parc. č. 15298/9 o celkovej výmere 71374m², druh pozemku ostatná plocha,
pozemku CKN parc.č. 15298/11 o celkovej výmere 3197m², druh pozemku ostatná plocha,
pozemku CKN parc.č. 15298/12 o celkovej výmere 13854m², druh pozemku ostatná plocha,



zapísané na Lv č. 4101 pre k.ú. Ružomberok, pre obec a okres Ružomberok, list vlastníctva vedený na Okresnom úrade Ružomberok, katastrálny odbor;

V. 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:

Žiadateľ požiadal Mesto Ružomberok ako vlastníka pozemkov o predĺženie platnej Nájomnej zmluvy CEZ 158/2004 v platnom znení za účelom užívania pozemkov ako dobývacieho priestoru Ružomberok II a vykonávania banskej činnosti ďalej na základe banského povolenia. Pre mesto sa jedná o zmluvy so zásadnejším príjmom do rozpočtu.

Predmetom nájmu je pozemok:

**CKN parc. č. 15298/9 o celkovej výmere 71374m², druh pozemku ostatná plocha,
CKN parc.č. 15298/11 o celkovej výmere 3197m², druh pozemku ostatná plocha,
CKN parc.č. 15298/12 o celkovej výmere 13854m², druh pozemku ostatná plocha,**

zapísané na Lv č. 4101 pre k.ú. Ružomberok, pre obec a okres Ružomberok, list vlastníctva vedený na Okresnom úrade Ružomberok, katastrálny odbor,

pre nájomcu: BAŇA Ružomberok, spol. s r.o., so sídlom: Bystrická cesta 51, 03401 Ružomberok, IČO: 36 412 309, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: S.r.o., vložka č. 14280 L,

za účelom užívania pozemkov ako dobývacieho priestoru Ružomberok II a vykonávania banskej činnosti, podľa zákona č. 51/1988 Zb. o banskej činnosti, výbušnínach a o štátnej banskej správe v znení neskorších právnych predpisov, **za nájomné 1,72€/m²/za rok/1m²**, čo pri výmere 88425m² predstavuje sumu celkom **152 091 € /rok/celý predmet nájmu** (všeobecná cena nájomného stanovená Znaleckým posudkom zo dňa 23.10. 2025, vypracovaného Ing. Petrom Pavlíkom, Valaská dubová č. 69 je vo výške **0,348€/m²**), **na dobu určitú** počas trvania banského povolenia **najneskôr do 31.12. 2027 a za ďalších podmienok** uvedených v nájomnej zmluve. Nájomné platné k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 1.1. nasledujúceho roka. Zmena platnosti nájomnej zmluvy, úprava predmetu nájmu a výšky nájmu sa vykoná dodatkom k Nájomnej zmluve CEZ 158/2004 v platnom znení.

C. Dôvodová správa

K PK Mestrostav I.

Materiál sa predkladá mestskému zastupiteľstvu na základe žiadosti zo dňa 26.11. 2025. O predložení vo vyššie uvedenom znení bolo rozhodnuté na porade vedenia dňa 01.12. 2025.

K PD Ludrová II., III.

Materiál sa predkladá mestskému zastupiteľstvu na základe žiadosti zo dňa 03.09. 2024 a doplnenia zo dňa 05.03. 2025, 03.10. 2025.



Žiadateľ požiadal Mesto Ružomberok ako vlastníka pozemkov o prenájom pozemkov za účelom ich využívania ako dobývania ložiska nevyhradeného nerastu - dolomitu vrátane úpravy nerastu (drvenie a triedenie) v lome Ludrová - Biela Púť, a to na dobu trvania banského povolenia. Podľa vyjadrenia žiadateľa tento „bude dodržiavať podmienky hospodárneho a bezpečného dobývania ložiska a ochrany životného prostredia, pričom ťažba dolomitu nebude mať negatívny vplyv na zdravie a kvalitu života obyvateľov.“ Na uvedených parcelách bola v minulosti vykonávaná dobývacia činnosť, časom však na parcelách vznikol porast náletových drevín. Žiadateľ musí mať najprv s vlastníkom pozemku uzatvorenú nájomnú zmluvu, aby mohol požiadať o vydanie banského povolenia. V súčasnosti Poľnohospodárske družstvo vykonáva dobývanie dolomitného lomu: Ťažba a triedenie dolomitického kameniva, (kamenivo zodpovedá normám – EN 13242:2002, EN 12620:2002), Triedené frakcie: I-0/4, I-4/8, I-8/16, I-16/63, Netriedené frakcie I-0/63 a I-0/120.

Materiál bol zaradený na rokovanie MsZ dňa 05.11. 2025, z ktorého bol stiahnutý z dôvodu potreby prepracovať vyčlenenie pozemkov, ktoré majú byť predmetom nájmu, v súlade s platným ÚPN mesta.

Stanovisko ÚHA zo dňa 13.10. 2025: súhlasné stanovisko s podmienkou presnej úpravy výmery tak, aby rešpektovala hranice dobývacieho územia, nakoľko nie je v súlade s ÚPN v časti funkčnej plochy P3, kde sú ťažobné a úpravárenské činnosti neprípustné. Nájom teda obmedziť len na funkčnú plochu T4.

Stanovisko vedenia mesta zo dňa 07.10. 2024: vedenie mesta rozhodlo o predložení materiálu na rokovanie mestského zastupiteľstva vo vyššie uvedenom znení.

Stanovisko vedenia mesta zo dňa 11. a 17. 11, 01.12. 2025: vedenie mesta rozhodlo o zaradení žiadosti na rokovanie mestského zastupiteľstva po prepracovaní geometrického plánu k vyčleneniu predmetu nájmu v súlade s územným plánom mesta.

K Baňa Ružomberok IV., V.:

Materiál sa predkladá mestskému zastupiteľstvu na základe žiadosti zo dňa 22.09. 2025 a doplnenia zo dňa 27.10. 2025.

Žiadateľ požiadal Mesto Ružomberok ako vlastníka pozemkov o predĺženie platnej Nájomnej zmluvy CEZ 158/2004 v platnom znení na ďalšiu dobu 10 rokov za účelom užívania pozemkov ako dobývacieho priestoru Ružomberok II a vykonávania banskej činnosti. Pre mesto sa jedná o zmluvy so zásadnejším príjmom do rozpočtu.

Podľa platnej nájomnej zmluvy má nájomca prenajatý pozemok CKN parc.č. 15298 o výmere 93 796m², druh pozemku ostatná plocha, ktorý pozemok bol zapísaný na lv č. 4101 k.ú. Ružomberok. K dnešnému dňu predmetnému pozemku zodpovedá CKN parc.č. 15298/9 o výmere 71374m², druh pozemku ostatná plocha, CKN parc.č. 15298/11 celkovej výmere 3197m², druh pozemku Ostatná plocha, CKN parc.č. 15298/12 výmere 13854m², druh pozemku ostatná plocha, CKN parc.č. 15298/10 o výmere 892m², druh pozemku ostatná plocha, CKN parc.č. 15298/13 o výmere 4479m², druh pozemku ostatná plocha, pozemky zapísané na liste vlastníctva č. 4101 pre k.ú. Ružomberok, obec a okres Ružomberok.

Nájomca vo svojej žiadosti upresňuje, že má záujem aj o úpravu predmetu nájmu, nakoľko dva pozemky, t.j. CKN parc.č. 15298/10 a CKN parc.č. 15298/13 sú mimo hraníc platného dobývacieho priestoru Ružomberok II a teda vykonávanie banskej činnosti v ich hraniciach je nereálne, teda v tejto časti žiada znížiť predmet nájmu.

Aktuálne platná cena nájmu podľa nájomnej zmluvy je vo výške **0,24eur/m²**. Cena nájmu stanovená Znaleckým posudkom zo dňa 23.10. 2025, vypracovaného Ing. Petrom Pavlíkom, Valaská dubová č. 69 je vo výške **0,348€/m²**.



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

Vzhľadom na diskusiu Komisie pre životné prostredie zo dňa 14.10. 2025, pre Msz 11/2025, ohľadne určenia výšky nájmu vzhľadom na predpokladaný výnos nájomcu uvádzame, že podľa Správy o činnosti Hlavného banského úradu a obvodných banských úradov Slovenskej republiky za rok 2024

https://www.hbu.sk/files/documents/spravy/2024/hbu_rocna-sprava_2024.pdf

bol pre dobývací priestor Ružomberok II (Baňa Ružomberok) vydobyté množstvo vo výške 105,23 kt- pieskovec
bol pre dobývací priestor Ružomberok III (PK Metrostav) vydobyté množstvo vo výške 211,68 kt-dolomit

vydobyté množstvo vo výške 198,02 kt-dolomit

bol pre dobývací priestor Ružomberok IV. (Agrodružstvo Belan) vydobyté množstvo vo výške 11 kt-dolomit

- v prípade uzatvorenej nájomnej zmluvy s Pk Metrostav bolo pôvodne pri uzatvorení zmluvy v roku 2011 dohodnutá cena za skutočne dosiahnutý výkon výroby drevných materiálov z vydobytého a spracovaného kameňa, a to vo výške 1,88/tonu/rok, pričom sa ročne cena upravovala podľa dosiahnutých výkonov, ktoré nájomca preukazoval k 31.1. za predchádzajúci rok, následne sa táto cena dodatok č. 1 upravila na fixnú cenu za rok za predmet nájmu, ktorá sa každoročne zvyšovala o mieru inflácie. K dnešnému dňu je výška nájmu stanovená 1,72 za m2/rok,
- v prípade uzatvorenej nájomnej zmluvy s Agrodružstvo belan je cena za m2 pozemku stanovená v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta verzia 17 vo výške 2,80eur/m2, veľkosť prenajatého pozemku je 2529 m2.

Stanovisko ÚHA zo dňa 10.10. 2025: na základe vykonaného súladu predloženého zámeru s platným Územným plánom mesta Ružomberok, Útvar hlavného architekta v súlade so Zákonom č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní, vydáva súhlasné stanovisko.

Stanovisko vedenia mesta zo dňa 03.11. 2025, 11. a 17.11., 01.12. 2025: vedenie mesta rozhodlo o predložení materiálno na rokovanie mestského zastupiteľstva vo vyššie uvedenom znení.

D. Dopad na rozpočet

PK Metrostav: príjem do rozpočtu mesta – nájomné **104 027,94 eur/rok/celý predmet nájmu.**

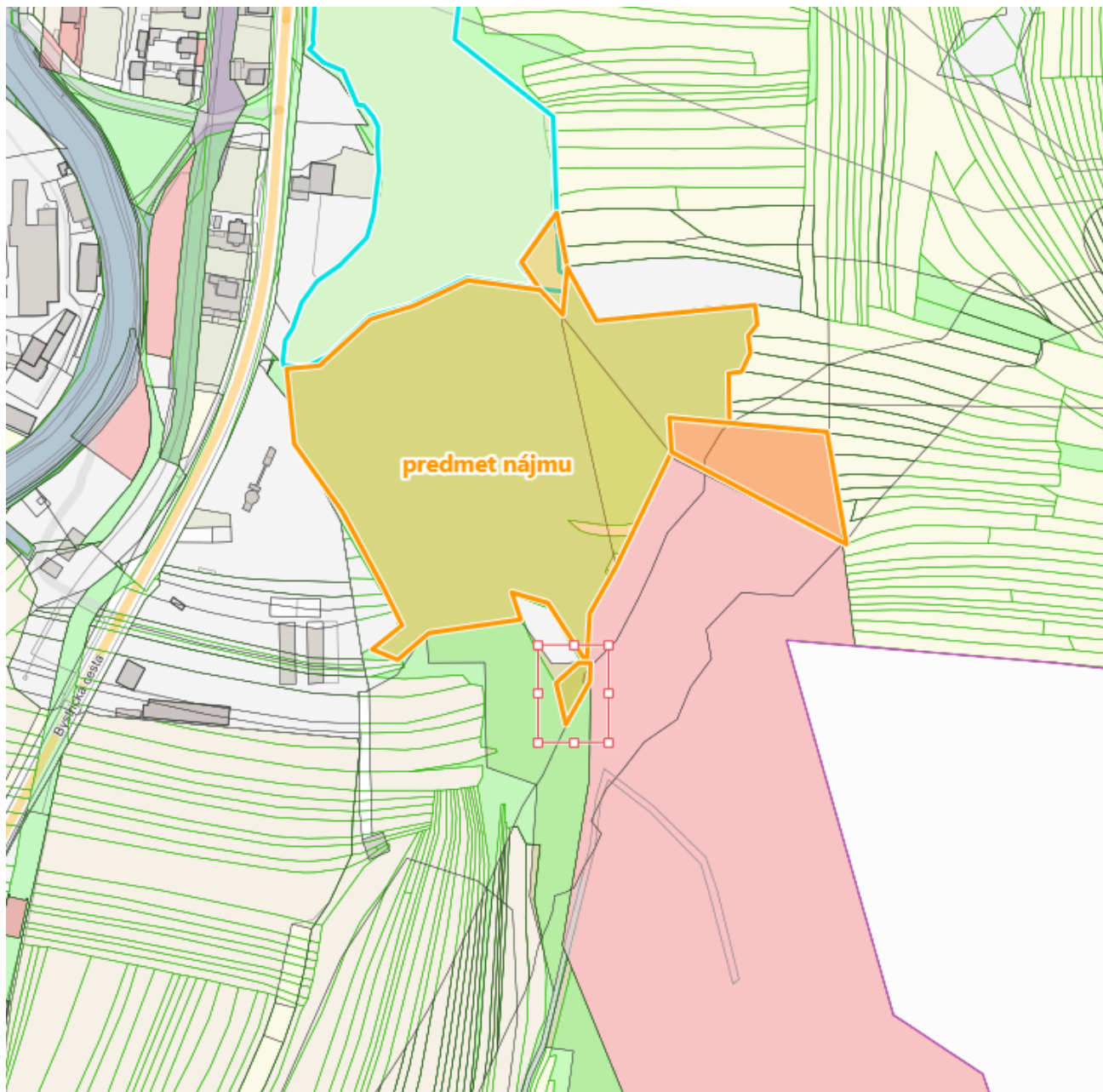
PD Ludrová: príjem do rozpočtu mesta – nájomné **46 650 eur/rok/celý predmet nájmu.**

Baňa Ružomberok: príjem do rozpočtu mesta – nájomné **152 091 eur /rok/celý predmet nájmu.**



E. Grafické znázornenie:

PK Metrostav

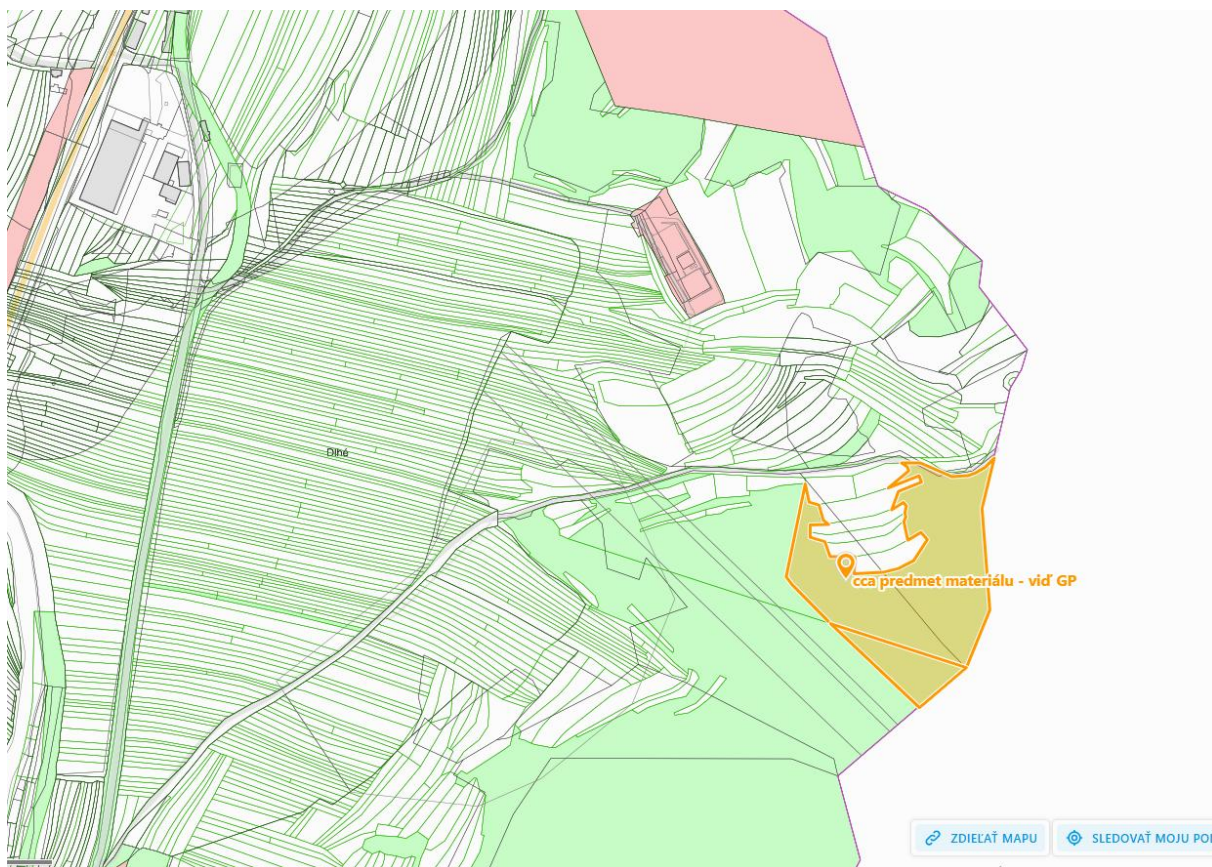






PD Ludrová







Baňa Ružomberok

