



Materiál č.

12.07

Bod rokovania	Nájomné zmluvy za účelom dobývania - osobitný zreteľ
Dátum rokovania MsZ	01.04. 2026
Predložené poslancom MsZ	25.03. 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; Spolu – rozhodnutie vedenia mesta zo dňa 03.03. 2026;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR z 18.03. 2026	odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení;
Stanovisko komisií	Ku žiadosti Baňa Ružomberok: 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; MsR 21.01. 2026 odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení s dobou nájmu do 31.12. 2027; - Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 10.03. 2026: odporučila MsZ schváliť materiál v predkladanom znení s dobou nájmu do 31.12. 2027,



	Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 10.03. 2026: odporúčila MsZ schváliť materiál v predkladanom znení s dobou nájmu do 31.12. 2027 a a do podmienok nájmu upresniť sankcie pri dopade na životné prostredie (najmä prašnosť) Komisia pre životné prostredie dňa 4.3.2026: I. odporúča prerokovať žiadosti o nájmy lomov pre PD Ludrová a PK Metrostav, a.s. až na rokovaní MsZ v septembri, pri lome Baňa Ružomberok komisia odporúča schváliť nájom na rokovaní MsZ v apríli 2026, avšak na dobu nájmu maximálne do 10.10.2026. II. Komisia odporúča vedeniu mesta vytvoriť pracovnú skupinu, najneskôr do 10 dní po ukončení komisie, ktorej úlohou bude: a. Určenie budúceho funkčného využitia kameňolomov po skončení ťažby. b. Nastavenie podmienok nájomných zmlúv počas doby ťažby.
Zoznam príloh	Príloha Baňa Ružomberok: Znalecký posudok č. 48/2025

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

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 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;

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 trojpäťtinovou 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.

Nájomca sa zaväzuje riešiť problém možného poškodzovania majetku obyvateľov mesta Ružomberok z titulu výkonu banskej činnosti nájomcom a v prípade, že zmluvné strany nenájdu primerané riešenie, má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy.

Nájomca na základe predloženého plánu dobývania nerastnej suroviny zabezpečí realizáciu požiadavky územného plánu na postupnú regeneráciu degradovanej krajiny a prevenciu vzniku nelegálnych skládok. Nájomca je povinný po ukončení ťažby vykonať rekultiváciu vyhradeného dobývacieho priestoru. V prípade, ak nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť uvedenú v tomto odseku je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške ročného nájomného, ako aj náhradu škody, ktorá prenajímateľovi v tejto súvislosti vznikla, a to v plnom rozsahu.

Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu aj v prípade znečistenia komunikácie pri výkone banskej činnosti, a to vo výške 1000 € za každé jednotlivé porušenie povinnosti (t. z. pri každom výjazde technických služieb).

C. Dôvodová správa

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,



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

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**.

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) wydobyté množstvo vo výške 105,23 kt- pieskovcov
bol pre dobývací priestor Ružomberok III (PK Metrostav) wydobyté množstvo vo výške 211,68 kt-dolomit
vydobyté množstvo vo výške 198,02 kt-dolomit

bol pre dobývací priestor Ružomberok IV. (Agrodružstvo Belan) wydobyté 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 wydobytého 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 materiálu na rokovanie mestského zastupiteľstva vo vyššie uvedenom znení.

Materiál sa predkladá z dôvodu naliehavosti, nakoľko v tomto prípade k 31.03. 2026 **expiruje nájomcovi platná nájomná zmluva**. Materiál oproti pôvodnému, prerokovanému v roku 2025, **bol zmenený, a to v dobe trvania samotného nájmu (z pôvodných 10 rokov na 2 roky do 31.12. 2027 v zmysle odporúčaní komisií, ako aj MsR).**

D. Dopad na rozpočet

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



E. Grafické znázornenie:



