

**A. Materiál:**

Bod rokovania	Zmena Nájomnej zmluvy CEZ 20120358 Silvan Longauer - osobitný zreteľ
Dátum rokovania MsZ	30.09. 2026
Predložené poslancom MsZ	23.09. 2026
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, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 18.05. 2026;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR z 19.09. 2026	odporučila, aby boli prerokované na rokovaní mestského zastupiteľstva bez stanoviska mestskej rady (pozn. vzhľadom na rozsah materiálov);
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 08.09. 2026: materiál bol stiahnutý z rokovania komisie; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 08.09. 2026: odporúča prizvať nájomcu na rokovanie MsR, aby ozrejmil návrh riešenia danej situácie;
Zoznam príloh	Nájomná zmluva CEZ 358/2012 v platnom znení-príloha č.1 Doklady – príloha č.2

B. Návrh na uznesenie:**Mestské zastupiteľstvo Ružomberok****schvaľuje:**

zmenu Nájomnej zmluvy CEZ 358/2012 zo dňa 25.07. 2012 v znení dodatku č. 1 CEZ 493/2014 zo dňa 21.08. 2014 a dodatku č. 2 CEZ 329/2021 zo dňa 25.08. 2021, uzatvorenej medzi Mestom Ružomberok ako prenajímateľom a Silvanom Longauerom ako nájomcom, predmetom ktorej je **nájom časti pozemkov:**

KNC parc.č. 15158 o výmere 103599 m2, druh pozemku trvalý trávny porast,
KNC parc.č. 15159 o výmere 24722 m2, druh pozemku trvalý trávny porast,
KNC parc.č. 15160 o výmere 5390 m2, druh pozemku trvalý trávny porast,
KNC parc.č. 15164/1 o výmere 17263 m2, druh pozemku trvalý trávny porast,
KNC parc.č. 15164/2 o výmere 893 m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
KNC parc.č. 15164/3 o výmere 261 m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
KNC parc.č. 15164/4 o výmere 38 m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. 4101, pre k.ú. Ružomberok, obec a okres Ružomberok,
KNC parc.č. 15153 o výmer 41244m2, druh pozemku trvalý trávny porast, vytvorený z pozemkov KNE 7221/1,
KNE 7245, KNE 7246, KNE 7247, zapísaných na Lv č. 6678 pre k.ú. Ružomberok, obec a okres Ružomberok,
KNC parc.č. 15164/5 o výmere 981m2, druh pozemku ostatná plocha, zameraný Geometrickým plánom č.



36672769-041/12 z pozemku KNC 15164/1 o výmere 18244m², druh pozemku trvalý trávny porast, vedený na Lv č. 4101 pre k.ú. Ružomberok okres a obec Ružomberok, pozemky sa nachádzajú v lokalite Oračiny, **za účelom** výroby objemných krmív a spásanie ovcami za účelom vykonávania poľnohospodárskej činnosti a zastavanie a podmienok uvedených v Nájomnej zmluve CEZ 358/2012 v platnom znení, **a to:**

- **zmenu v osobe nájomcu** zo Silvan Longauer, miesto podnikania Liptovská Osada 436, Liptovská Osada 034 73, IČO: 35053861, zapísaný v Živnostenskom registri Okresného úradu Ružomberok, číslo živnostenského registra: 508-4575 na spoločnosť: **AGRO S & M s.r.o., so sídlom Liptovská Osada 436, Liptovská osada 034 73, IČO: 51331764, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 69356/L, konateľ Silvan Longauer,**
- **cenu nájomného**, ktorá cena nájomného sa určuje podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov v súlade s § 1 ods. 3 v spojení s § 10 ods. 2 zákona č. 504/ 2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov a v súlade s § 31 ods. 8 platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17,
vo výške nájmu 37,90€/rok/ha za pozemky slúžiace na poľnohospodárske účely a vo výške nájmu 113,70€/rok/ha pozemky zastavané slúžiace na poľnohospodárske účely;

Zmena sa vykoná dodatkom k Nájomnej zmluve CEZ 358/2012 v platnom znení.

Zdôvodnenie osobitného zreteľa: Nájomca Silvan Longauer má s Mestom Ružomberok uzatvorenú Nájomnú zmluvu CEZ 358/2012 zo dňa 25.07. 2012 v znení dodatku č. 1 CEZ 493/2014 zo dňa 21.08. 2014, a dodatku č. 2 CEZ 329/2021 zo dňa 25.08. 2021, predmetom ktorej je nájom časti pozemkov, nachádzajúcich sa v lokalite Oračiny, za účelom výroby objemných krmív a spásanie ovcami, vykonávania poľnohospodárskej činnosti a zastavanie. Nájomca na predmetných pozemkoch vykonáva svoju činnosť ako samostatne hospodáriaci roľník. Nájomca má záujem ďalej vykonávať svoju činnosť prostredníctvom svojej spoločnosti AGRO S & M s.r.o., kde je nájomca konateľom. Zároveň sa nájomcovi upravuje výška odplaty za užívanie pozemkov vo vlastníctve Mesta Ružomberok v zmysle § 1 ods. 3 v spojení s § 10 ods.2 zákona č. 504/ 2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov na pozemkoch nezastavaných a slúžiacich na poľnohospodárske účely, ako aj pozemkov zastavaných, slúžiacich na poľnohospodárske účely.

Zámer prenajať majetok týmto spôsobom bol zverejnený 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.

C. Dôvodová správa

Materiál sa predkladá na rokovanie zastupiteľstva na základe rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 18.05.2026.

Nájomca Silvan Longauer má s Mestom Ružomberok uzatvorenú Nájomnú zmluvu CEZ 358/2012 zo dňa 25.07. 2012 v znení dodatku č. 1 CEZ 493/2014 zo dňa 21.08. 2014 a dodatku č. 2 CEZ 329/2021 zo dňa 25.08. 2021, predmetom ktorej je nájom časti pozemkov: KNC parc.č. 15158 o výmere 103599 m², druh pozemku trvalý trávny porast, KNC parc.č. 15159 o výmere 24722 m², druh pozemku trvalý trávny porast, KNC parc.č. 15160 o výmere 5390 m², druh pozemku trvalý trávny porast, KNC parc.č. 15164/1 o výmere 17263 m², druh pozemku trvalý trávny porast, KNC parc.č. 15164/2 o výmere 893 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, KNC parc.č. 15164/3 o výmere 261 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, KNC parc.č. 15164/4 o výmere 38 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. 4101, pre k.ú. Ružomberok, obec a okres Ružomberok, KNC parc.č. 15153 o výmer 41244m², druh pozemku trvalý trávny porast, vytvorený z pozemkov KNE 7221/1, KNE 7245, KNE 7246, KNE 7247, zapísaných na LV č. 6678 pre k.ú. Ružomberok, obec a okres Ružomberok, KNC parc.č. 15164/5 o výmere 981m², druh pozemku ostatná plocha, zameraný Geometrickým plánom č. 36672769-041/12 z pozemku KNC 15164/1 o výmere



18244m², druh pozemku trvalý trávny porast vedený na LV č. 4101 pre k.ú. Ružomberok okres a obec Ružomberok, pozemky sa nachádzajú v lokalite Oračiny, **za účelom** výroby objemných krmív a spásanie ovcami a vykonávania poľnohospodárskej činnosti a zastavanie.

Nájomca má na predmetných pozemkoch KNC parc.č. 15164/2 o výmere 893 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, KNC parc.č. 15164/3 o výmere 261 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, KNC parc.č. 15164/4 o výmere 38 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. 4101, pre k.ú. Ružomberok, obec a okres Ružomberok, umiestnené stavby (resp. prípravu stavby – pätky), a to v súlade s účelom zmluvy, kde bol účel stanovený aj na zastavanie. Nájomca má v tejto súvislosti k pozemkom vydané aj Územné rozhodnutie OSS-7381/1948/2012-TA-1-Šo zo dňa 07.08. 2012 na stavbu „**Predajňa syrových výrobkov - Konopiská 63**“, Stavebné povolenie OSS-8561/4962/2012 TX1-ŠO zo dňa 20.09. 2012 „Predajňa syrových výrobkov-Konopiská 63“, žiadosť zo dňa 24.10. 2007 o vydanie zmeny stavby pred dokončením - rozhodnutie SPŽP-3466/2007 TX 1 – Ta zo dňa 29.10. 2007 **dostavba farmy oviec** na pozemkoch KN 15164/2-4 k.ú. Ružomberok.

Mesto Ružomberok a nájomca mali na zastavané pozemky uzatvorenú zmluvu o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 22.07. 2008 za účelom dostavby farmy oviec a odkúpenia pozemkov pod stavbami, kde nájomca uhradil 13 848,50 eur, pričom k uzatvoreniu riadnej zmluvy nedošlo, avšak sa zmluvné strany v tejto veci vysporiadali dohodou o urovnaní sporných práv a povinností na základe Uznesenia MsZ č. 14/2021 zo dňa 10.02. 2021 a pozemky zostali vo vlastníctve mesta.

Z vyššie uvedených skutočností vyplýva, že **zastavané pozemky sa užívajú ako pozemky na poľnohospodárske účely** v súlade s § 1 ods.2 písm. b) zákona č. 504/2003 z.z. v znení neskorších predpisov.

Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku na svojom rokovaní dňa 24.06. 2020 Uznesením č. 117/2020 prijalo nové sadzby nájomného za užívanie pozemkov na poľnohospodárske účely vo vlastníctve mesta Ružomberok v súlade so zákonom č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskej pôdy, ktoré sú premietnuté v prílohe č. 7 ods. 2 platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok (ďalej aj ako „zásady“), avšak v prípade, že sa na poľnohospodárskom pozemku nachádza stavba, určilo cenu nájmu zastavaného pozemku podľa sadzobníka stanoveného pri nájme pozemkov slúžiacich na nájom podľa zaradenia pozemku na základe diferenciácie polohovej renty určenej podľa prílohy č. 9 zásad. Pre predmetného nájomcu to znamenalo zvýšenie nájomného v sume 3 eur/m²/rok pozemkov, ktoré sú zastavané stavbami, pričom celková výmera týchto zastavaných pozemkov v nájme je o veľkosti 1912m² (t.j. nájom v tejto časti vo výške 5 736eur).

Dňa 06.11. 2024 Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku na svojom rokovaní Uznesením č. 207/2024 prijalo nové zásady a nové sadzby za užívanie pozemkov vo vlastníctve mesta Ružomberok platné od 01.12.2024 a účinné dňa 01.01.2025, pričom pre predmetného nájomcu to znamenalo novú sadzu nájomného na zastavané pozemky na sumu 6eur/m²/rok, čo pri celkovej výmere zastavaných pozemkov 1912m² znamená sumu 11 472eur/rok.

Nájomcovi sa v tejto súvislosti teda zvýšila sadzba nájomného, pričom **nájom za zastavané pozemky činí 11 472 eur. Nájomca nie je schopný uhrádzať takto nastavené nájomné a dostáva sa s platbami pravidelne do omeškania.** Mesto zabezpečí svoju pohľadávku voči nájomcovi na základe písomného uznania dlhu a dohode o splátkach.

V zmysle zákona č. 504/2003 z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov

§ 1 ods. 2 určuje, že:

„*Pozemok na poľnohospodárske účely podľa tohto zákona je taký pozemok alebo jeho časť, ktorý je*

a) poľnohospodárskou pôdou,



- b) evidovaný v katastri nehnuteľností v registri „C“ ako zastavaná plocha a nádvorie, slúžiaci na poľnohospodárske účely alebo **pozemok zastavaný stavbou slúžiacou na poľnohospodárske účely, alebo**
- c) iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely, ustanovenia osobitného predpisu tým nie sú dotknuté.“

§ 1 ods. 3 určuje, že:

„Obvyklou výškou nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy pri prevádzkovaní podniku (ďalej len „obvyklá výška nájomného“) sa na účely tohto zákona rozumie údaj o výške nájomného za 1 ha poľnohospodárskej pôdy, ktorý každoročne k 30. júnu za predchádzajúci rok zverejňuje príslušný okresný úrad pre každé katastrálne územie z údajov, ktoré zistí z evidencie dohodnutého a zaplateného nájomného podľa § 14 ods. 3 ako priemernú výšku nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy pri prevádzkovaní podniku.“

§ 10 ods. 2 určuje, že:

„Na vznik zmluvy o nájme pozemku podľa § 1 ods. 2 písm. b) na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa vyžaduje dohoda o výške nájomného alebo o spôsobe jej určenia, pričom výška nájomného, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je trojnásobok obvyklej výšky nájomného v danom katastrálnom území. Obdobne sa určí výška odplaty za užívanie pozemku bez nájomnej zmluvy v areáli poľnohospodárskeho podniku zastavanom stavbami slúžiacimi na poľnohospodárske účely.“

Presná suma obvyklej výšky nájomného za 1ha poľnohospodárskej pôdy za predchádzajúci rok zverejňuje Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR postupom podľa § 5 Vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR č. 172/2018 Z. z. [Obvyklá výška nájomného - Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR](#).

Na základe vyššie uvedeného cena v zmysle zákona § 1 ods. 3 v spojení s § 10 ods.2 zákona č. 504/ 2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov by mala byť stanovená **vo výške nájmu 37,90€/rok/ha za pozemky, slúžiace na poľnohospodárske účely a vo výške nájmu 113,70€/rok/ha pozemky zastavané stavbou, slúžiace na poľnohospodárske účely, čo by pre nájomcu znamenalo také nastavenie nájmu, ktoré by umožňovalo ďalej vykonávať poľnohospodársku činnosť nájomcu.**

Poľnohospodárstvo má v regióne ekonomický, sociálny a ekologický význam. Údržba pôdy, lúk a pasienkov chráni krajinnú tvorbu, bráni zarastaniu územia a udržiava kultúrne dedičstvo a folklórne tradície späté s roľníctvom. Lokálna produkcia potravín zabezpečuje čerstvé suroviny priamo pre obyvateľov. Zároveň podporuje aj vidiecky turizmus, agroturistika a predaj výrobkov z dvora.

Súčasťou materiálu je aj zmena v osobe nájomcu zo Silvan Longauer, miesto podnikania Liptovská Osada 436, Liptovská Osada 0340 73, IČO: 35053861, zapísaná v živnostenskom registri Okresného úradu Ružomberok, číslo živnostenského registra: 508-4575 na spoločnosť nájomcu: AGRO S & M s.r.o., so sídlom Liptovská Osada 436, Liptovská osada 034073, IČO: 51331764, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 69356/L, konateľ Silvan Longauer, prostredníctvom ktorej bude nájomca ďalej vykonávať svoju činnosť.

Stanovisko vedenia mesta zo dňa 18.05. 2026: vedenie mesta rozhodlo o predložení materiálno na rokovanie mestského zastupiteľstva vo vyššie uvedenom znení.



D. Dopad na rozpočet

Príjem do rozpočtu mesta 942,43eur /rok / celý predmet nájmu (za zastavané pozemky 113,70 eur/ha x 1912m²=212,93eur/rok a poľnohospodárska pôda 37,90 eur/ha x 19.2479m² = 729,49 eur/rok)

E. Grafické znázornenie:







