



M E S T O R O Ž Ň A V A

Pre zasadnutie
Mestského zastupiteľstva
v Rožňave dňa 24. 09. 2026

K bodu rokovania číslo:

Názov správy:

Peter Žitva, Ul. čučmianska dlhá č. 83, Rožňava - zverejnenie zámeru predaja rodinného domu

Predkladá: Mgr. Michal Drengubiak zástupca primátora mesta	Návrh na uznesenie: Mestské zastupiteľstvo v Rožňave
Prerokované: V komisii, sociálnej, zdravotnej a bytovej dňa 07. 09. 2026, v komisii výstavby dňa 09. 09. 2026 vo finančnej komisii dňa 10. 09. 2026	s c h v a ľ u j e zverejnenie zámeru predaja budovy – rodinného domu <u>bez pozemkov</u> na Ul. čučmianskej dlhej č. 1579/83 v Rožňave zapísaného na LV č. 3001, podľa § 9a, ods. 15 písm. f) zák. č. 138/1991 Zb. z dôvodu hodného osobitného zreteľa a podľa Zásad hospodárenia s majetkom mesta, § 10, ods. 11 písm. f) prípady, kedy by bolo neprimerane tvrdé postupovať podľa zákona o majetku obcí zo sociálnych dôvodov pre Petra Žitvu bytom Ul. čučmianska dlhá č. 83, Rožňava za cenu podľa Znaleckého posudku č. 94/2025 zo dňa 22. 11. 2025 vyhotoveného Ing. Štefanom Baštákom, t. j. <u>7476,83 €</u> s úhradou kúpnej ceny na splátky na 2 roky so zriadením záložného práva na prevádzanú nehnuteľnosť a so zriadením predkupného práva v prospech mesta
Vypracoval: Blanka Fábiánová	a zverejnenie zámeru prenájmu časti pozemku, parc. č. KN C 595 zast. plocha s výmerou 240 m ² podľa § 9aa, ods. 2 písm. e) zák. č. 138/1991 Zb. z dôvodu hodného osobitného zreteľa a podľa Zásad hospodárenia s majetkom mesta, § 4, ods. 8 písm. f) prípady, kedy by bolo neprimerane tvrdé postupovať podľa zákona o majetku obcí zo sociálnych dôvodov pre Petra Žitvu bytom Ul. čučmianska dlhá č. 83, Rožňava za ročný nájom podľa Zásad na určovanie výšky nájomného za nájom a podnájom nehnuteľností a hnutel'ného majetku vo vlastníctve mesta, t. j. <u>631,- €</u>
Materiál obsahuje: Dôvodovú správu Grafické prílohy	Všetky náklady spojené s predajom bude znášať kupujúci. u k l a d á zabezpečiť zverejnenie zámeru predaja budovy mesta a prenájmu pozemku mesta na úradnej tabuli a webovom sídle mesta Z: zástupca primátora mesta T: minimálne 15 dní pred konečným schválením predaja

DÔVODOVÁ SPRÁVA k materiálu

Peter Žitva, Čučmianska dlhá č. 83, Rožňava **- zverejnenie zámeru predaja rodinného domu**

Legislatívne východiská:	§ 9a ods. 15 písm. f) a § 9aa, ods. 2 písm. e) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, Zásady hospodárenia s majetkom mesta
Prijaté uznesenia MZ a ich realizácia:	
Hospodársky a finančný dopad na rozpočet mesta:	Príjem do rozpočtu 7 476,83 € položka č. 233001 631,- €/rok položka č. 212002
Nároky na pracovné miesta:	Bez nároku na pracovné miesta
Súlad návrhu na uznesenie s právnymi predpismi SR:	Návrh na uznesenie je/nie je v súlade s § 9a ods. 15 písm. f) a § 9aa, ods. 2 písm. e) zák. č. 138/1991 Zb., a Zásadami hospodárenia s majetkom mesta

Žiadosťou zo dňa 16. 10. 2025 p. Peter Žitva bytom Ul. čučmianska dlhá č. 83 Rožňava nás požiadal o predaj rodinného domu s pozemkom na Ul. čučmianskej dlhej č. 83 v Rožňave. Predmetná žiadosť bola prerokovaná v orgánoch mesta v mesiacoch december 2025 a február 2026.

Mestské zastupiteľstvo v Rožňave na svojom zasadnutí dňa 12. 02. 2026 uznesením č. 23/2026 **neschválilo** zverejnenie zámeru predaja predmetného rodinného domu.

Dňa 15. 04. 2026 p. Peter Žitva opätovne požiadal o predaj predmetného domu za symbolickú cenu.

Ide o rodinný dom vo vlastníctve mesta na Ul. čučmianskej dlhej č. 1579/83, ktorý je postavený na pozemku parc. č. KN C 595 zast. plocha s výmerou 471 m², zapísaný na LV č. 3001. K domu patrí aj pozemok, parc.č.KN C 596 záhrada s výmerou 2 446 m². V majetku mesta je dom evidovaný pod inventárnym číslom 1 803 88 v obstarávacej cene 4 313,62 €, v zostatkovej cene 0.

Jedná sa o klasický murovaný rodinný dom v tvare „L“, v ktorom sa nachádzajú 2 izby, kuchyňa, predsieň, komora a kúpeľňa s WC. V podzemnom podlaží sa nachádza pivnica. Dom má lokálne vykurovanie so stáložiarnymi kachľami.

Žiadateľ uvádza, že má záujem o kúpu predmetného domu za symbolickú cenu s možnosťou úhrady kúpnej ceny na splátky. Svoju žiadosť odôvodňuje tým, že sa jedná o značne starú nehnuteľnosť, do ktorej v rámci opráv, údržby a zveľad'ovania mesto neinvestovalo žiadne finančné prostriedky.

Predmetný rodinný dom bol vykúpený bývalou Stavoinvestou v roku 1977 a od tej doby v dome býva rodina žiadateľa (stará mama, mama a teraz žiadateľ). Z dôvodu zlého technického stavu domu mesto v minulosti niekoľkokrát navrhlo nájomníkom možnosť presťahovania sa do vhodnejších bytových priestorov, ale nájomcovia nemali záujem.

Stanovisko správcu mestských bytov:

Mesto Rožňava, aby mohlo zabezpečiť údržbu a opravy, nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania má na

tento účel vytvorený fond opráv a údržby, ktorý sa tvorí z úhrad nájomného získaného od nájomníkov predmetných bytov.

V danom bytovom dome je nájomné nastavené na maximálnu (Opatrenie Ministerstva financií SR) výšku 54,88 €/mesiac a z toho alikvotne fond opráv vo výške 27,39 € (vo fonde opráv je súčasnosti čiastka 1338,31 €), čo nám nepostačuje na obnovu domu a z tohto dôvodu je nerentabilné vynaložiť nenávratné finančné prostriedky mesta na rozsiahlu rekonštrukciu, ale odpredať danú nehnuteľnosť aj s pozemkom pod nehnuteľnosťou súčasnemu nájomcovi.

V zmysle § 9a, ods. 15 písm. f) zák. č. 138/1991 Zb. mesto môže predat' predmetný pozemok, ak ide o prípad hodný osobitného zreteľa, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Podľa § 10 ods. 11 písm. f) Zásad hospodárenia s majetkom mesta osobitným zreteľom je skutočnosť:

f) prípady, kedy by bolo neprimerane tvrdé postupovať podľa zákona o majetku obcí zo sociálnych dôvodov, keďže ide o obydlie nájomcu, v ktorom dlhodobo žije a nie je možné postupovať podľa Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z. z.

Podľa Znaleckého posudku č. 94/2025 zo dňa 22. 11. 2025, vyhotoveného Ing. Štefanom Baštákom, všeobecná hodnota nehnuteľností je:

- **rodinný dom** (vodovodná, kanalizačná, elektrická prípojka, vodomerná šachta a schody) **7 476,83 €**
- **pozemok**, parc.č.KN C 595 zast. plocha s výmerou 471 m²..... **11 125,02 €**
- **pozemok**, parc.č.KN C 596 záhrada s výmerou 2 446 m²..... **57 774,52 €**

Navrhujeme predat' rodinný dom bez pozemku a pozemok pod domom a časť dvora (parc. č. KN C 595) dať do nájmu žiadateľovi.

V zmysle § 9aa, ods. 2 písm. e) zák. č. 138/1991 Zb. mesto môže prenajať predmetný pozemok, ak ide o prípad hodný osobitného zreteľa, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Podľa § 4 ods. 8 písm. f) Zásad hospodárenia s majetkom mesta osobitným zreteľom je skutočnosť:

f) prípady, kedy by bolo neprimerane tvrdé postupovať podľa zákona o majetku obcí zo sociálnych dôvodov

Podľa Zásad na určovanie výšky nájomného za nájom a podnájom nehnuteľností a hnutel'ného majetku vo vlastníctve mesta ročný nájom bude vo výške 631,- €.

Komisia:	Termín zasadnutia:	Uznesenie:
Sociálna, zdravotná a bytová	07.09.2026	komisia potvrdzuje svoje uznesenie z 01.12.2025 a opakovane odporúča zverejnenie zámeru predaja rodinného domu bez pozemku na Ul. čučmianska dlhá č. 83 v Rožňave pre Petra Žitvu a nájom časti dvora. Z dôvodu možnosti priameho prístupu na parcelu č. 596 (záhrada vo vlastníctve mesta) z Čučmianskej dlhej komisia odporúča vytvoriť nový vstup na dvor - vybudovať novú bráničku bližšie k domu - z prostriedkov fondu opráv.
Výstavby, územného plánovania, životného prostredia a mestských komunikácií:	09. 09. 2026	neodporúča MZ schváliť zverejnenie zámeru predaja predmetného rodinného domu ani prenájom časti pozemku
Finančná, podnikateľská a správy mestského majetku:	10. 09. 2026	po prerokovaní predloženého materiálu neodporúča MZ schváliť zverejnenie zámeru predaja budovy – rodinného domu bez pozemkov na Ul. čučmianskej dlhej č. 1579/83 v Rožňava zapísaného na LV č. 3001, podľa § 9a, ods. 15 písm. f) zák. č. 138/1991 Zb. z dôvodu hodného osobitného zreteľa a podľa Zásad hospodárenia s majetkom mesta, § 10, ods. 11 písm. f) prípady, kedy by bolo neprimerane tvrdé postupovať podľa zákona o majetku obcí zo sociálnych dôvodov pre Petra Žitvu bytom Ul. čučmianska dlhá č. 83, Rožňava za cenu podľa Znaleckého posudku č. 94/2025 zo dňa 22. 11. 2025 vyhotoveného Ing. Štefanom Baštákom, t. j. 7476,83 € s úhradou kúpnej ceny na splátky na 2 roky so zriadením záložného práva na prevádzanú nehnuteľnosť a so zriadením predkupného práva v prospech mesta a zverejnenie zámeru prenájmu časti pozemku, parc. č. KN C 595 zast. plocha s výmerou 240 m ² podľa § 9aa, ods. 2 písm. e) zák. č. 138/1991 Zb. z dôvodu hodného osobitného zreteľa a podľa Zásad hospodárenia s majetkom mesta, § 4, ods. 8 písm. f) prípady, kedy by bolo neprimerane tvrdé postupovať podľa zákona o majetku obcí zo sociálnych dôvodov pre Petra Žitvu bytom Ul. čučmianska dlhá č. 83, Rožňava za ročný nájom podľa Zásad na určovanie výšky nájomného za nájom a podnájom nehnuteľností a hnutel'ného majetku vo vlastníctve mesta, t. j. 631,- €





26. 11. 2025

Blanka Fabianová



0 25 m 50 m

1 : 1 189

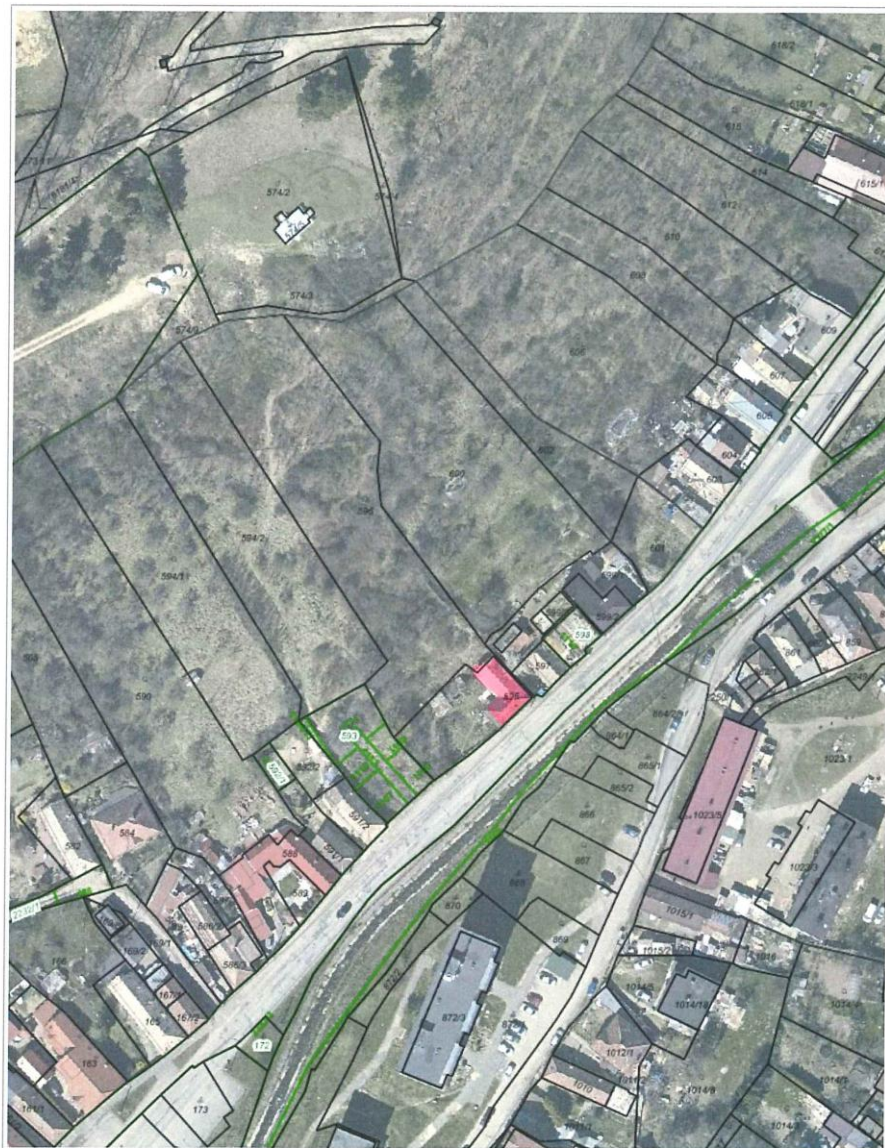
© Spinbox T-MAPY, Kataster: © ÚGKK SR, January 2024

rodinný dom
pozemky mesta



26. 11. 2025

Blanka Fabianová



0 25 m 50 m

1 : 1 193

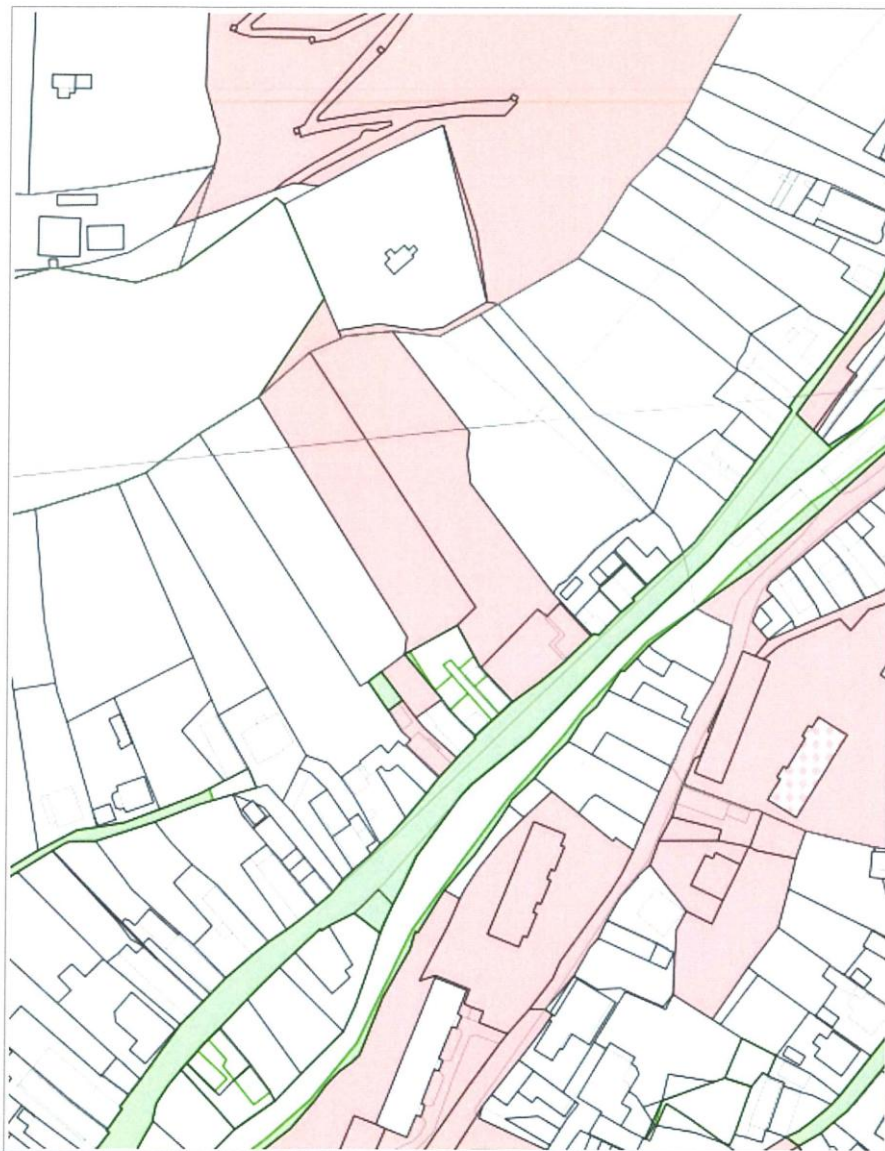
© Spinbox T-MAPY, Ortofotomapa: © EUROSENSE, s.r.o., SURVEYE, s.r.o., Kataster: © ÚGKK SR, January 2024

Pozemky vo vlastníctve mesta – červené registra C, zelené registra E



26. 11. 2025

Blanka Fabianová



0 25 m 50 m

1 : 1 498

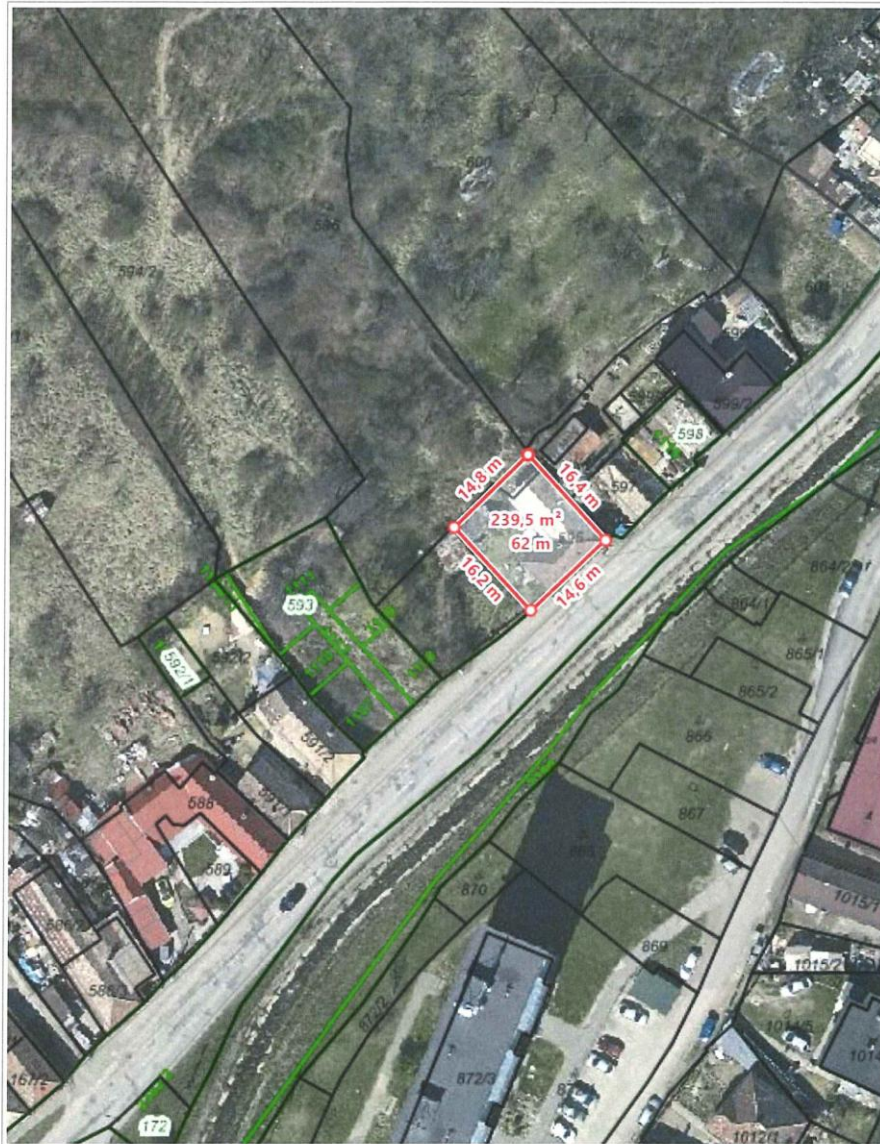
© Spinbox T-MAPY, Ortofotomapa: © EUROSENSE, s.r.o., SURVEYE, s.r.o., Kataster: © ÚGKK SR, January 2024

Pozemok na nájom



26. 11. 2025

Blanka Fabianová



0 25 m 50 m

1 : 708

© Spinbox T-MAPY, Ortofotomapa: © EUROSENSE, s.r.o., SURVEYE s.r.o., Kataster: © ÚGKK SR, January 2024