



# M E S T O   R O Ž Ň A V A

Pre zasadnutie  
Mestského zastupiteľstva  
v Rožňave dňa 12. 02. 2026

K bodu rokovania číslo:

## Názov správy:

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

<b>Predkladá:</b> Mgr. Michal Drengubiak zástupca primátora mesta	<b>Návrh na uznesenie:</b> Mestské zastupiteľstvo v Rožňave
<b>Prerokované:</b> V komisii sociálnej, zdravotnej a bytovej dňa 01. 12. 2025, v komisii výstavby dňa 03. 12. 2025, vo finančnej komisii dňa 09. 12. 2025	<b>s c h v a ľ u j e</b>  zverejnenie zámeru <b>predaja</b> budovy – rodinného domu <u>bez pozemkov</u> 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. <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
<b>Vypracoval:</b> Blanka Fábiánová	a zverejnenie zámeru <b>prenájmu</b> časti pozemku, parc. č. KN C 595 zast. plocha s výmerou 240 m <sup>2</sup> 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>587,- €</u>
<b>Materiál obsahuje:</b> 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**

<b>Legislatívne východiská:</b>	§ 9a ods. 15 písm. f) a § 9aa, ods. 2 písm. e) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, Zásady hospodárenia s majetkom mesta
<b>Prijaté uznesenia MZ a ich realizácia:</b>	
<b>Hospodársky a finančný dopad na rozpočet mesta:</b>	Príjem do rozpočtu 7 476,83 € položka č. 233001 587,- €/rok položka č. 212002
<b>Nároky na pracovné miesta:</b>	Bez nároku na pracovné miesta
<b>Súlad návrhu na uznesenie s právnymi predpismi SR:</b>	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.

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 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 3001. K domu patrí aj pozemok, parc.č.KN C 596 záhrada s výmerou 2 446 m<sup>2</sup>. 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 zveľaďovania 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 predať predmetný pozemok, ak ide o prípad hodný osobitného zreteľa, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou 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 obydľie 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 m<sup>2</sup>..... **11 125,02 €**
- **pozemok**, parc.č.KN C 596 záhrada s výmerou 2 446 m<sup>2</sup>..... **57 774,52 €**

Navrhujeme predať 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 trojpäťtinovou 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 587,- €.

Mestské zastupiteľstvo v Rožňave na svojom zasadnutí dňa 18. 12. 2025 unesením č. 157/2025 **stiahlo** z programu rokovania tento materiál.

Komisia:	Termín zasadnutia:	Uznesenie:
Komisia sociálna, zdravotná a bytová	01. 12. 2025	<b>odporúča</b> 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:	03. 12. 2025	<b>odporúča</b> zverejnenie zámeru predaja predmetného rodinného domu bez pozemkov
Finančná, podnikateľská a správy mestského majetku:	09 . 12. 2025	po prerokovaní predloženého materiálu odporúča MZ schváliť zverejnenie zámeru <b>predaja</b> budovy – rodinného domu <u>bez pozemkov</u> 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. <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 a zverejnenie zámeru <b>prenájmu</b> časti pozemku, parc. č. KN C 595 zast. plocha s výmerou 240 m <sup>2</sup> 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>587,- €</u>

--	--	--





26. 11. 2025



Blanka Fabianová

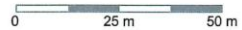


0 25 m 50 m

1 : 1 189

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

 rodinný dom  
 pozemky mesta



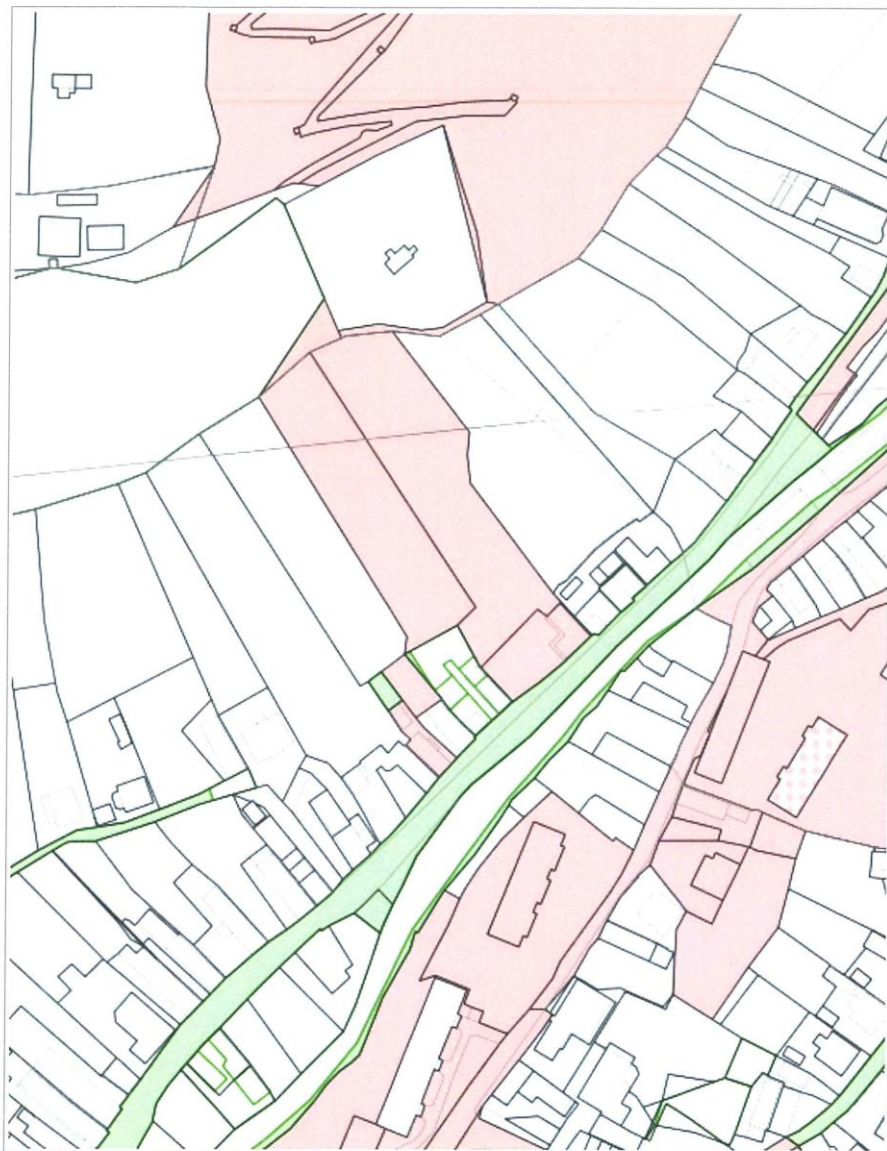
1 : 1 193

# 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

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