



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:

Smart Guard s.r.o., Kyjevská 6, Rožňava - predaj pozemku mesta

Predkladá: Mgr. Michal Drengubiak zástupca primátora mesta	<u>Návrh na uznesenie:</u> Mestské zastupiteľstvo v Rožňave
Prerokované : vo finančnej komisii dňa 29.01.2026	s c h v a ľ u j e predaj pozemku v k.ú. Rožňava, novovytvorená parcela parc. č. KN C 875/706 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 59 m ² odčlenená od parcely parc. č. KN C 875/8 ostatná plocha s celkovou výmerou 9 320 m ² zapísanej na LV č. 3001, podľa geometrického plánu úradne overeného Ing. Matejom Ambružom pod č. G1-9/2026 zo dňa 19.01.2026, pre Smart Guard s.r.o., so sídlom Kyjevská 6, Rožňava, podľa § 9a ods. 15 písm. f) zák.č.138/1991 Zb., z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa §10 ods. 11 písm. a) (prevody pozemkov s malou výmerou do 200 m ² , za súčasného splnenia niektorej z podmienok podľa písmena b) až h)) a písm. h) (mesto pozemok v súčasnej dobe nevyužíva a susedí s nehnuteľnosťou vo vlastníctve žiadateľa) Zásad hospodárenia s majetkom mesta, za cenu 2950,- € . Všeobecná hodnota pozemku bola určená znaleckým posudkom č. 04/2026 zo dňa 20.01.2026, vyhotoveným znalcom Ing. Miroslavom Gdovinom Tomášom, vo výške 42,52 €/m ² , spolu 2 510,00 €. Všetky náklady súvisiace s predajom bude znášať kupujúci.
Vypracoval : Ing. Michal Brincko	u k l a d á 1./ zabezpečiť vypracovanie kúpnej zmluvy Z: zástupca primátora mesta T: do 31.03.2026
Materiál obsahuje: Dôvodovú správu Grafickú prílohu	

DÔVODOVÁ SPRÁVA

k materiálu

Smart Guard s.r.o., Kyjevská 6, Rožňava - predaj pozemku mesta

Legislatívne východiská:	§ 9a, ods. 15 písm. f) zák. č. 138/1991 Zb., Zásady hospodárenia s majetkom mesta
Prijaté uznesenia MZ a ich realizácia:	uznesenie MZ č. 140/2025 zo dňa 06.11.2025, vypracovaný GP a ZP, zverejnenie zámeru predaja pozemku
Hospodársky a finančný dopad na rozpočet mesta:	Príjem do rozpočtu 2 950,00 €, položka č. 231001
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) zák. č. 138/1991 Zb., Zásady hospodárenia s majetkom mesta

Mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 06.11.2025 uznesením č. 140/2025 schválilo zverejnenie zámeru predaja pozemku mesta v k. ú. Rožňava, časť s výmerou spresnenou geometrickým plánom (cca 60 m²) vytvoreného z parcely parc. č. KN C 875/8 ostatná plocha s celkovou výmerou 9 572 m² zapísanej na LV č. 3001, pre Smart Guard s.r.o., so sídlom Kyjevská 6, Rožňava, podľa § 9a ods. 15 písm. f) zák.č.138/1991 Zb., z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa §10 ods. 11 písm. a) (prevody pozemkov s malou výmerou do 200 m², za súčasného splnenia niektorých z podmienok podľa písmena b) až h)) a h) (mesto pozemok v súčasnej dobe nevyužíva a susedí s nehnuteľnosťou vo vlastníctve žiadateľa) Zásad hospodárenia s majetkom mesta, za cenu 50,- €/m². Všetky náklady súvisiace s predajom bude znášať kupujúci.

Zámer predaja majetku mesta bol zverejnený v súlade so zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí najmenej 15 dní pred schvaľovaním predaja majetku na úradnej tabuli a webovom sídle mesta.

Predmetný pozemok sa nachádza v intraviláne mesta na Ulici kozmonautov vedľa bývalého obchodu potravín súp. č. 1790/3 ako je to uvedené v grafickej prílohe.

Predmetom predaja je pozemok v k. ú. Rožňava:

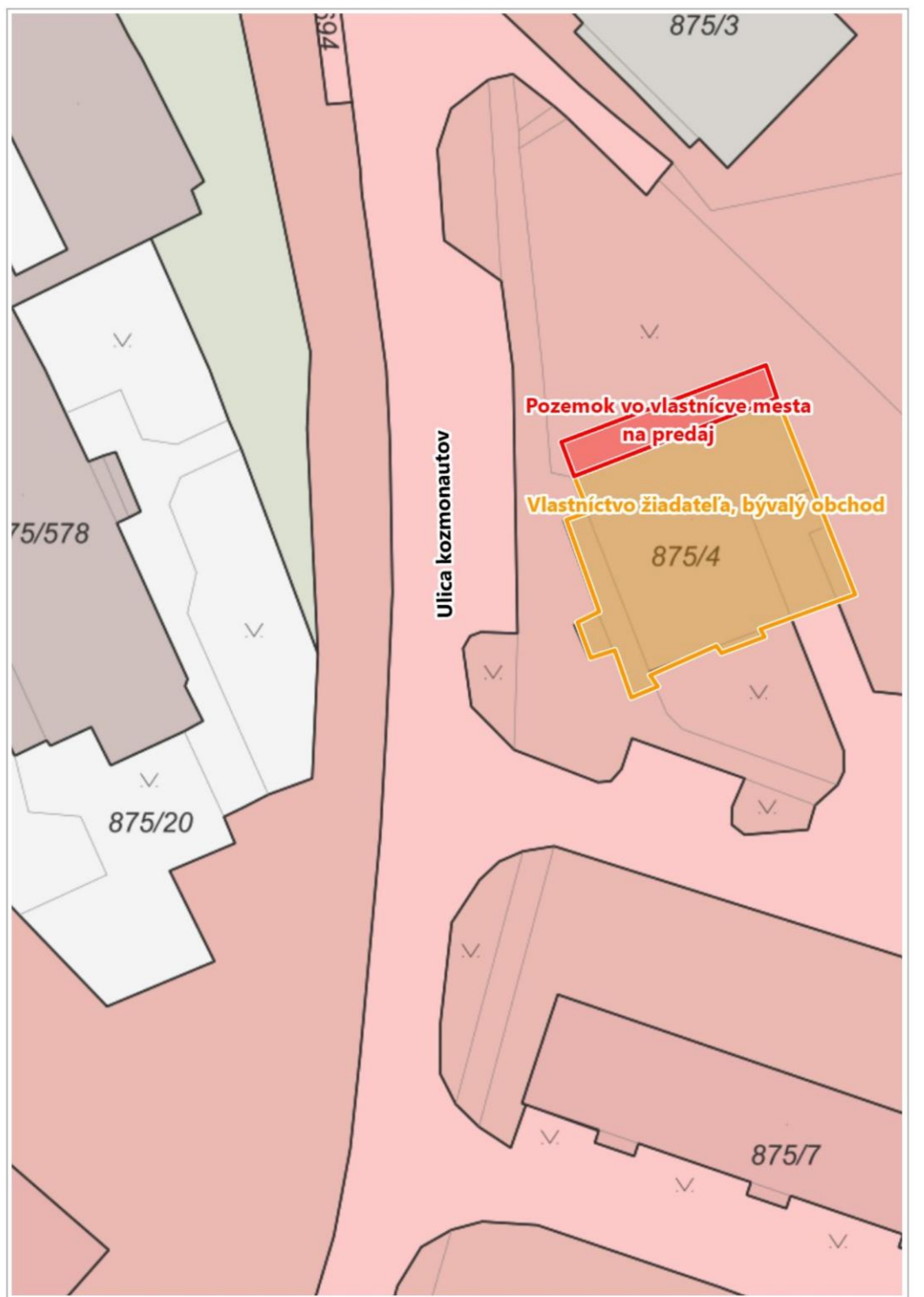
- novovytvorená parcela parc. č. KN C 875/706 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 59 m² odčlenená od parcely KN C 875/8 ostatná plocha s celkovou výmerou 9 320 m² zapísanej na LV 3001, zameraná geometrickým plánom úradne overeným Ing. Matejom Ambrúžom pod č. G1-9/2026 zo dňa 19.01.2026. Celková cena za predmetný pozemok je **vo výške 2 950,- €**.

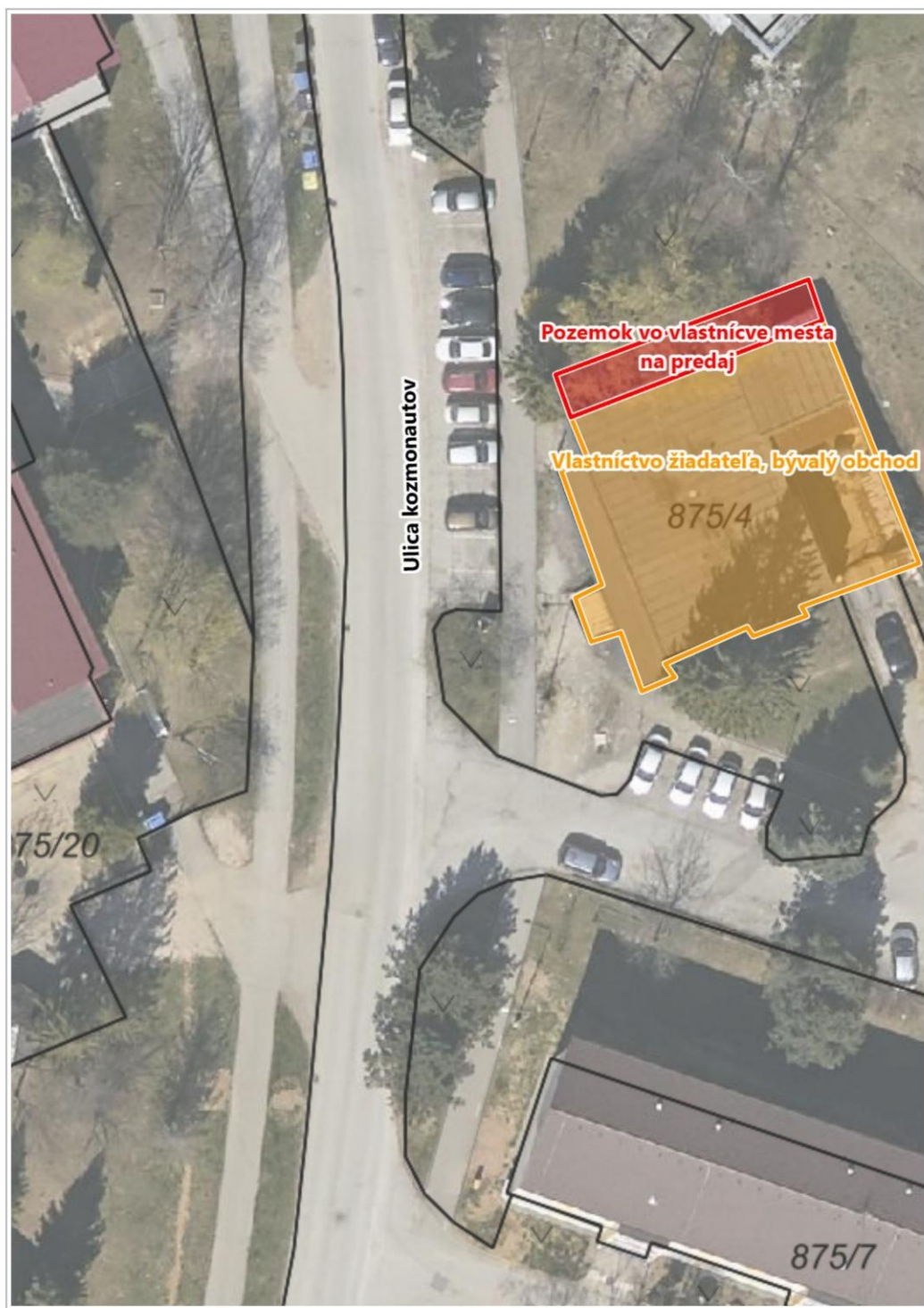
Na predmetný pozemok bol vypracovaný znalecký posudok č. 4/2026 zo dňa 20.01.2026 znalcom Ing. Miroslavom Gdovinom Tomášom. Všeobecná hodnota pozemku podľa ZP je 42,52 €/m² a celková hodnota pozemku je 2 510 €.

Predkladáme tento materiál za účelom konečného schválenia predaja predmetného pozemku mesta.

Komisia:	Termín zasadnutia:	Uznesenie:
Finančná, podnikateľská a správy mestského majetku:	29.01.2026	<p>odporúča MZ schváliť predaj pozemku v k.ú. Rožňava, novovytvorená parcela parc. č. KN C 875/706 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 59 m² odčlenená od parcely parc. č. KN C 875/8 ostatná plocha s celkovou výmerou 9 320 m² zapísanej na LV č. 3001, podľa geometrického plánu úradne overeného Ing. Matejom Ambružom pod č. G1-9/2026 zo dňa 19.01.2026, pre Smart Guard s.r.o., so sídlom Kyjevská 6, Rožňava, podľa § 9a ods. 15 písm. f) zák.č.138/1991 Zb., z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa §10 ods. 11 písm. a) (prevody pozemkov s malou výmerou do 200 m², za súčasného splnenia niektorej z podmienok podľa písmena b) až h)) a h) (mesto pozemok v súčasnej dobe nevyužíva a susedí s nehnuteľnosťou vo vlastníctve žiadateľa) Zásad hospodárenia s majetkom mesta, za cenu 2 950,- €. Všeobecná hodnota pozemku bola určená znaleckým posudkom č. 04/2026 zo dňa 20.01.2026, vyhotoveným znalcom Ing. Miroslavom Gdovinom Tomášom, vo výške 42,52 €/m², spolu 2 510,00 €. Všetky náklady súvisiace s predajom bude znášať kupujúci.</p>

Pozemok na predaj a pozemky vo vlastníctve mesta (červené a zelené)

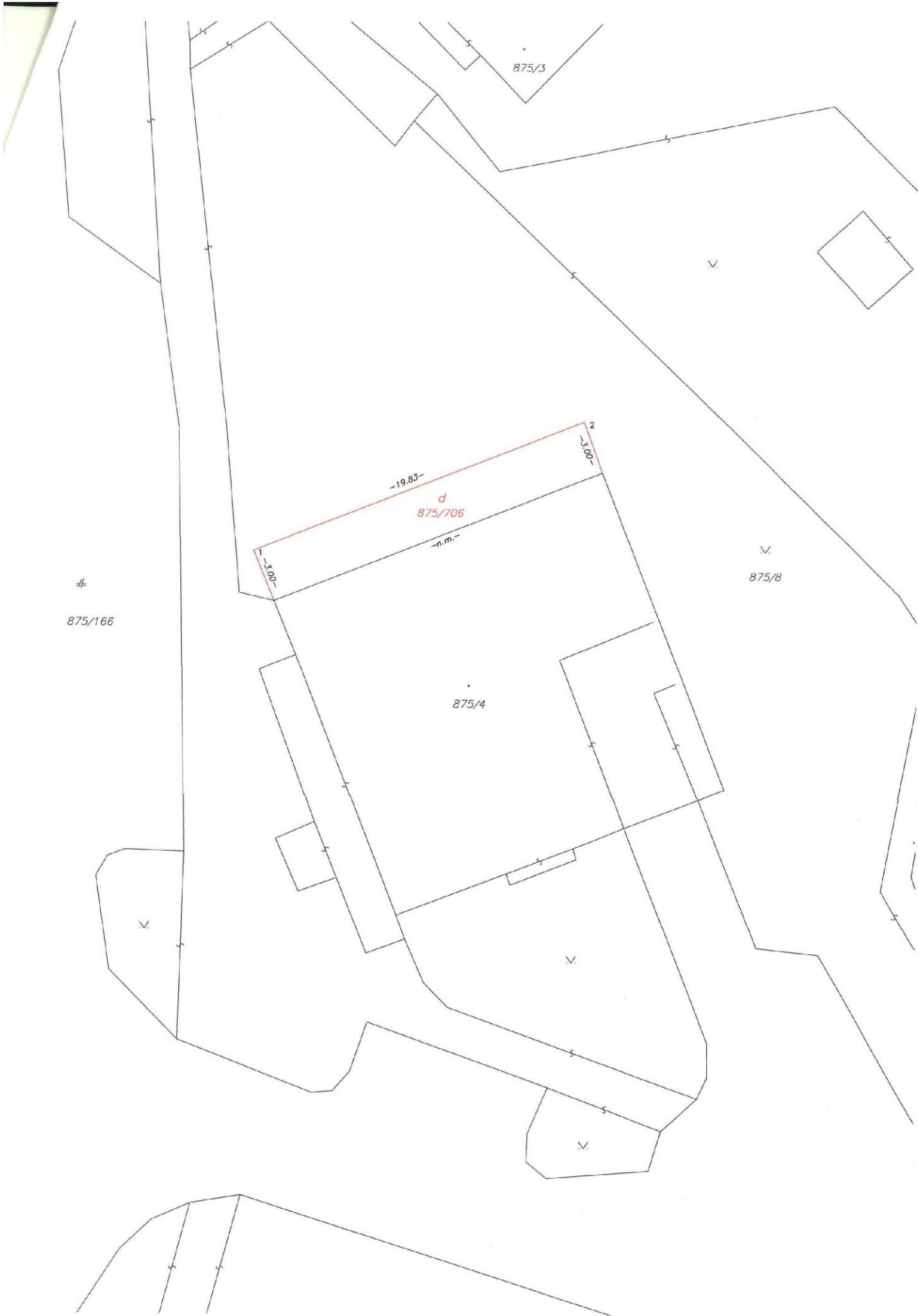




Spoplatnene v zmysle zákona
NR SR č. 145/1995 Z. z.
o správnych poplatkoch

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhoviteľ Ing. Jaroslav Palacko 049 24, Gočovo 131 IČO 46933239 telefón: 0903 238 647, e-mail: jaro.palacko@gmail.com	Kraj Košický Kat. územie Rožňava	Okres Rožňava Číslo plánu 46933239-5/2026	Obec Rožňava Mapový list č. VKM
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemku parc. č. 875/706			
Vyhotožil		Autorizačne overil	Úradne overil
Dňa: 15.01.2026	Meno: Ing. Jaroslav Palacko	Dňa: 15.01.2026	Meno: Ing. Matej Ambruž
Nové hranice boli v prírode označené roxormi		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom	Dňa: 19-01-2026
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 5416		Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č.215/95 Z.z. o geodézii a kartografii	Číslo: G1- 9 /2026
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis	Pečiatka a podpis



VÝKAZ VÝMER																	
Doterajší stav									Zmeny					Nový stav			
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná oprav. osoba) adresa, (sídlo)
pzkn. vložky	listu vlastn.	parcely												ha	m ²		
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m ²								ha	m ²	Kód	
	3001			875/8	9320		ost.pl.						875/8	9261		ost.pl. 29	doterajší
													875/706	59		zast.pl. 18	Smart Guard s.r.o. Kyjevská 6 Rožňava
spolu:					9320									9320			

Legenda:

kód spôsobu využívania

18 - pozemok, na ktorom je dvor

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zelen, park a iná funkčná zelen a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA

POLYFUNKČNÝ DOM



POLYFUNKČNÝ DOM

MESTO ROŽŇAVA, ULICA KOZMONAUTOV

NOVEMBER
2024

INVESTOR: Ing. VLADIMÍR SPIŠIAK
PROJEKT: ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA
POLYFUNKČNÝ DOM
MESTO: ROŽŇAVA, ulica KOZMONAUTOV
parc. č. 875/4



AUTOR: Ing. MARIAN KLEMENT
PROJEKČIA ROŽŇAVA



ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA - POLYFUNKČNÝ DOM

PREDMETOM ARCHITEKTONICKEJ ŠTÚDIE JE REKONŠTRUKCIA JESTVUJÚCEJ BUDOVY "OBCHOD", NA ULICI KOZMONAUTOV Č. 1790/3 V MESTE ROŽŇAVA, NA PARCELE Č. 875/4. PREDMETNÁ BUDOVA SA NACHÁDZA VO VÝCHODNEJ ČASTI MESTA, V JESTVUJÚCEJ ZÁSTAVBE BYTOVÝCH DOMOV NA SÍDLISKU "PODRÁKOŠ".

JESTVUJÚCI STAV

JEDNÁ SA O JEDNOPODLAŽNÝ OBJEKT BEZ SUTERÉNU, PRESTREŠENÝ PLOCHOU STRECHOU. BUDOVA BOLA POSTAVENÁ AKO OBČIANSKA STAVBA - OBCHOD, V KTOREJ SÍDLILI NAPOSLEDY POTRAVINY. OBJEKT NIE JE MOMENTÁLNE VYUŽÍVANÝ. BUDOVA MÁ ŠTVORCOVÝ PÔDORYS, KTOREHO SÚČASŤOU JE ZÁSOBOVACÍ DVOR. KONŠTRUKČNÝ SYSTÉM TVORÍ ŽELEZOBETÓNOVÝ SKELET S MODULOM NOSNÝCH STĹPŮV 6,0x6,3m, KDE VÝPLŇOVÉ MURIVO JE VYHOTOVENÉ Z PLYNSILIKÁTOVÝCH TVÁRNIC. VODOROVNÉ KONŠTRUKCIE, TEDA STROP JE REALIZOVANÝ Z PREFABRIKOVANÝCH ŽELEZOBETÓNOVÝCH PANELOV. BUDOVU TVORÍ EŠTE PREDSEDANÝ VSTUP ZO ZÁPADNEJ STRANY, JEDNÁ SA O OCELOVÝ SKELET V MODULE 2,0x3,0m, S BETÓNOVÝMI VYROVNÁVAJÚCIMI SCHODMI.

BUDOVA JE NÁPOJENÁ NA JESTVUJÚCE INŽINIERSKÉ SIEŤE A TO:

- NN KÁBLOVÁ DISTRIBUČNÁ SIET' VSD a.s.
- TEPLOVOD SO STANCOU VÝMENY TEPLA VO VLASTNEJ TECHNICKEJ Miestnosti
- VODOVODNÁ SIET' PITNEJ VODY
- GRAVITAČNÁ SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA

DOPRAVNÉ NÁPOJENIE JE REALIZOVANÉ Z MIESTNEJ ASFALTOVEJ KOMUNIKÁCIE, KDE SA NACHÁDZA AJ PRIESTOR PARKOVANIA OSOBNÝCH AUTOMOBILOV.

NOVÝ STAV

PO REKONŠTRUKCII PREJDE BUDOVA ZMENOU ÚČELU VYUŽITIA A TO Z OBCHODU NA POLYFUNKČNÝ OBJEKT. INVESTOR PLÁNUJE VYTVORIŤ OBCHODNÉ PRIESTORY NA JESTVUJÚCOM PRÍZEMÍ, A NOVONAVRHOVANOU NADSTAVBOU POSCHODIA VYTVORIŤ S SÚKROMNÝCH BYTOV.

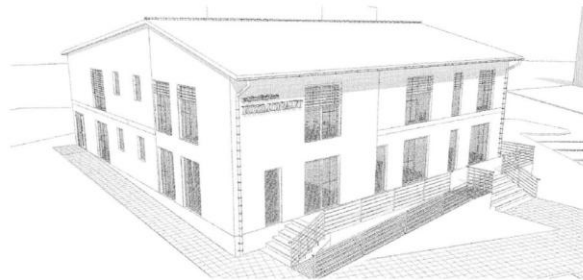
PRÍZEMIE

JE POTREBNÉ VYHOTOVIŤ BÚRADIE PRÁCE NA NENOSNÝCH DELIACICH STENÁCH - PRIEČKACH, KDE SA NAVRHUJÚ 3 ZÁKLADNÉ OBCHODNÉ PRIESTORY. KAŽDÝ OBCHODNÝ PRIESTOR BUDE MAŤ VYBUDOVANÉ VLASTNÉ HYGIENICKÉ ZÁZEMIE AKO SÚ ZÁCHODY A VÝLEVKA-UPRATOVAČKA. PRVÝ OBCHODNÝ PRIESTOR BUDE POZOSTÁVAŤ Z VLASTNEJ GARÁŽE, KDE SA MÔŽE NACHÁDZAŤ SKLADOVÝ PRIESTOR. NA PRÍZEMÍ SA BUDE NACHÁDZAŤ AJ VSTUPNÝ PRIESTOR PRE BYTY, KTORÝ POZOSTÁVA ZO SPOLOČNÉHO KOMUNIKAČNÉHO PRIESTORU, KOČÍKARNE, PIVNÍČNÝCH PRIESTOROV A SCHODISKA VEDÚCEHO NA POSCHODIE K JEDNOTLIVÝM BYTOM.

VSTUP DO JEDNOTLIVÝCH OBCHODNÝCH PRIESTOROV BUDE PO UPRÁVENEJ JESTVUJÚCEJ PREDSEDANEJ PODESTY S VYROVNÁVAJÚCIMI SCHODISKAMI, KTORE BUDÚ DOPLNENÉ ŽELEZOBETÓNOVÝMI TVÁRNICAMI S VONKAJŠÍM TEPELNÝM ZATEPLENÍM (ETICS), KDE DELIACE STENY MEDZI JEDNOTLIVÝMI BYTMI MUSIA SPĺŇAŤ AKUSTICKÉ POŽIADAVKY. PRESKLENÉ KONŠTRUKCIE V OBYTNÝCH MIESTNOSTIACH SÚ NAVRHNUTÉ HLAVNE AKO FRANCÚZSKÉ OKNÁ - PRESKLENÉ STENY. NÁVRH PRE VYKUROVANIE JEDNOTLIVÝCH BYTOV JE ABY MAL KAŽDÝ VLASTNÝ ZDROJ AKO napr. TEPELNÉ ČERPADLO VZDUCH-VODA, alt. PLYNOVÝ KONDENZAČNÝ KOTOL, alt. ELEKTRICKÉ VYKUROVANIE PODLAHOVÉ ALEBO STENOVÉ V SPOJITOSTI S REKUPERÁCIOU VZDUCHU. STREŠNÁ KONŠTRUKCIA JE NAVRHNUTÁ AKO ŠIKMÁ SEDLOVÁ STRECHA SO SKLONOM 8° a 16°. NA STRANÁCH BUDOVY SA BUDÚ NACHÁDZAŤ ŠTÍTOVÉ STENY. KRYTINA JE NAVRHNUTÁ Z FALCOVANÉHO PLECHU SO STOJATOU DRÁŽKOU.

POSCHODIE

NA POSCHODÍ SÚ NAVRHNUTÉ 5 BYTY A TO: 1x 1-IZBOVÝ, 3x 2-IZBOVÝ a 1x 3-IZBOVÝ. KONŠTRUKČNÝ SYSTÉM POSCHODIA JE NAVRHNUTÝ AKO MUROVANÝ STENOVÝ SYSTÉM Z PÓROBETÓNOVÝCH TVÁRNIC S VONKAJŠÍM TEPELNÝM ZATEPLENÍM (ETICS), KDE DELIACE STENY MEDZI JEDNOTLIVÝMI BYTMI MUSIA SPĺŇAŤ AKUSTICKÉ POŽIADAVKY. PRESKLENÉ KONŠTRUKCIE V OBYTNÝCH MIESTNOSTIACH SÚ NAVRHNUTÉ HLAVNE AKO FRANCÚZSKÉ OKNÁ - PRESKLENÉ STENY. NÁVRH PRE VYKUROVANIE JEDNOTLIVÝCH BYTOV JE ABY MAL KAŽDÝ VLASTNÝ ZDROJ AKO napr. TEPELNÉ ČERPADLO VZDUCH-VODA, alt. PLYNOVÝ KONDENZAČNÝ KOTOL, alt. ELEKTRICKÉ VYKUROVANIE PODLAHOVÉ ALEBO STENOVÉ V SPOJITOSTI S REKUPERÁCIOU VZDUCHU. STREŠNÁ KONŠTRUKCIA JE NAVRHNUTÁ AKO ŠIKMÁ SEDLOVÁ STRECHA SO SKLONOM 8° a 16°. NA STRANÁCH BUDOVY SA BUDÚ NACHÁDZAŤ ŠTÍTOVÉ STENY. KRYTINA JE NAVRHNUTÁ Z FALCOVANÉHO PLECHU SO STOJATOU DRÁŽKOU.



ZÁKLADNÉ ÚDAJE

JESTVUJÚCI STAV:

- ZASTAVANÁ PLOCHA: 400m²
- ÚŽITKOVÁ PLOCHA: 275m²
- OBOSTAVANÝ PRIESTOR: 1700m³
- MAXIMÁLNA VÝŠKA BUDOVY: 5,0m

NOVÝ STAV:

- ZASTAVANÁ PLOCHA: 400m²
- ÚŽITKOVÁ PLOCHA 1NP: 330m²
- ÚŽITKOVÁ PLOCHA 2NP: 320m²
- OBOSTAVANÝ PRIESTOR: 2850m³
- MAXIMÁLNA VÝŠKA BUDOVY: 9,0m

HRUBÝ VÝPOČET PREDPOKLADANÝCH INVESTIČNÝCH NÁKLADOV:

- PRÍZEMIE - REKONŠTRUKCIA: 200 000€
- POSCHODIE - NOVÉ KONŠTRUKCIE: 500 000€

POLYFUNKČNÝ DOM

MESTO ROŽŇAVA, ULICA KOZMONAUTOV

NOVEMBER
2024

OBŠAH: SPRÁVA - ZÁKLADNÉ ÚDAJE

MESTO: ROŽŇAVA, ulica KOZMONAUTOV
parc. č. 875/4

01

INVESTOR: Ing. VLADIMÍR SPIŠIAK

PROJEKT: ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA
POLYFUNKČNÝ DOM



AUTOR: Ing. MARIAN KLEMENT
PROJEKČIA ROŽŇAVA





POLYFUNKČNÝ DOM

MESTO ROŽŇAVA, ULICA KOZMONAUTOV

NOVEMBER
2024

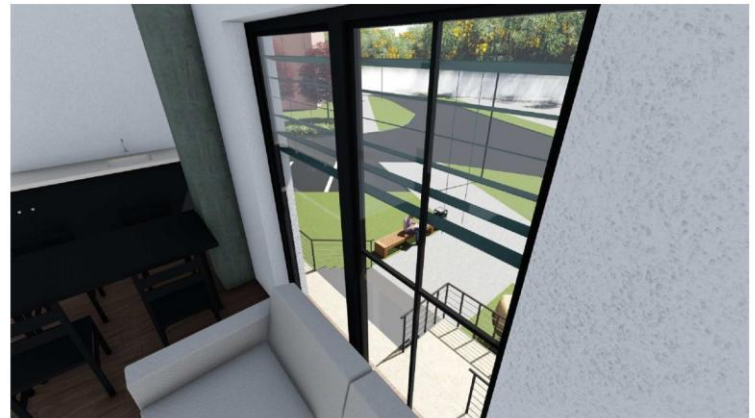
OPSAH: VIZUALIZÁCIA
Miesto: ROŽŇAVA, ulica KOZMONAUTOV
parc. č. 875/4

10

INVESTOR: Ing. VLADIMÍR SPIŠIAK
PROJEKT: ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA
POLYFUNKČNÝ DOM



AUTOR: Ing. MARIAN KLEMENT
PROJEKcia ROŽŇAVA



POLYFUNKČNÝ DOM

MESTO ROŽŇAVA, ULICA KOZMONAUTOV

NOVEMBER
2024

OPSAH: VIZUALIZÁCIA
Miesto: ROŽŇAVA, ulica KOZMONAUTOV
parc. č. 875/4

11

INVESTOR: Ing. VLADIMÍR SPIŠIAK
PROJEKT: ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA
POLYFUNKČNÝ DOM



AUTOR: Ing. MARIAN KLEMENT
PROJEKcia ROŽŇAVA

