



# M E S T O   R O Ž Ň A V A

Pre zasadnutie  
Mestského zastupiteľstva  
v Rožňave dňa 06. 11. 2025

K bodu rokovania číslo:

**Názov správy:**

## **Pozemky v priemyselnej zóne**

<b>Predkladá:</b> Mgr. Michal Drengubiak zástupca primátora mesta	<u>Návrh na uznesenie:</u> Mestské zastupiteľstvo v Rožňave
<b>Prerokované :</b> v komisii výstavby dňa 22. 10. 2025, vo finančnej komisii dňa 23. 10. 2025	<b>s c h v a ľ u j e</b>  prenájom nasledovných nehnuteľností v k. ú. Rožňava: parc. č. KN C 4438/9 zast. plocha s výmerou 73 m <sup>2</sup> , KN C 4438/1 ostatná plocha s výmerou 3 966 m <sup>2</sup> , KN C 4438/12 ostatná plocha s výmerou 9742 m <sup>2</sup> , KN C 4438/15 ostatná plocha s výmerou 736 m <sup>2</sup> , KN C 4438/13 ostatná plocha s výmerou 4 358 m <sup>2</sup> , časť z KN C 4430/9 zast. plocha s výmerou 4 164 m <sup>2</sup> , časť z KN C 4430/3 zast. plocha s výmerou 1 888 m <sup>2</sup> zapísaných na LV č. 3001 a parc. č. KN C 4432 zast. plocha s výmerou 268 m <sup>2</sup> zapísaného na LV 5321 formou obchodnej verejnej súťaže s možnosťou uzavretia zmluvy s právom kúpy prenajatej veci
<b>Vypracoval :</b> Blanka Fábiánová	
<b>Materiál obsahuje:</b> Dôvodovú správu Grafické prílohy Stanovisko advokáta	<b>u k l a d á</b>  zabezpečiť vypracovanie znaleckého posudku a podmienok obchodnej verejnej súťaže  Z: zástupca primátora mesta T: 30. 11. 2025

# DÔVODOVÁ SPRÁVA

## k materiálu

### Pozemky v priemyselnej zóne

<b>Legislatívne východiská:</b>	§ 9a ods. 1 písm. a), ods. 2 a ods. 3 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 min.      , - €, 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. 1 písm. a) ods. 2 a ods. 3 zák. č. 138/1991 Zb., a Zásadami hospodárenia s majetkom mesta

Spoločnosť CMF Slovakia s. r. o. , so sídlom Gemerská 585, Brzotín nám dňa 26. 09. 2025 zaslala žiadosť o podporu pri realizácii investičného zámeru spoločnosti.

V žiadosti sa uvádza, že pre realizáciu investičného plánu je pre nich ideálnym a preferovaným riešením nadobudnutie vlastníckeho práva k dotknutému nehnuteľnému majetku (viď nižšie), tak aby spoločnosť získala trvalú a stabilnú majetkovú bázu na rozvoj výrobných aktivít, ktoré sú investične aj časovo náročné. Ďalej uvádzajú, že v prípade, ak by odpredaj dotknutého nehnuteľného majetku nebol v súčasnej dobe možný predbežne považujú za prijateľné aj riešenie spočívajúce v dlhodobom prenájme daného územia spolu s právne vymáhateľným nárokom jeho následného odkúpenia (zmluva o budúcej zmluve s opciou kúpy pre ich spoločnosť), ktoré budú realizované po dohodnutej dobe prenájmu.

Predmetom predaja resp. dlhodobého prenájmu budú nasledovné nehnuteľnosti – pozemky v k. ú. Rožňava:

- parc. č. KN C 4438/9 zast. plocha s výmerou **73 m<sup>2</sup>**- LV 3001
- parc. č. KN C 4438/1 ostatná plocha s výmerou **3 966 m<sup>2</sup>** - LV 3001
- parc. č. KN C 4438/12 ostatná plocha s výmerou **9 742 m<sup>2</sup>**- LV 3001
- parc. č. KN C 4438/15 ostatná plocha s výmerou **736 m<sup>2</sup>** - LV 3001
- parc. č. KN C 4438/13 ostatná plocha s výmerou **4 358 m<sup>2</sup>**- LV 3001
- parc. č. KN C 4430/9 zast. plocha časť parcely s výmerou 4 164 m<sup>2</sup>- LV 3001 (ako novovytvorená parc. č. KN C 4430/20 zast. plocha s výmerou **4 164 m<sup>2</sup>**)
- parc. č. KN C 4432 zast. plocha s výmerou **268 m<sup>2</sup>** - LV 5321
- parc. č. KN C 4430/3 zast. plocha s výmerou 1 957 m<sup>2</sup>- LV 3001 (ako novovytvorená parc. č. KN C 4430/19 zast. plocha s výmerou **1 888 m<sup>2</sup>**)

Celková výmera pozemkov je 25 195 m<sup>2</sup>.

Predmetné pozemky sa nachádzajú v Priemyselnej zóne na Rožňavskej bani. Na vytvorenie Priemyselnej zóny v Rožňave, na nákup pozemkov a stavieb a na financovanie technickej a dopravnej infraštruktúry boli mestu Rožňava poskytnuté finančné prostriedky vo výške 169 974 833,- Sk (5 642 130,82 €) Zmluvou o poskytnutí finančných prostriedkov č. 213/2007 zo dňa 20. 12. 2007. Mesto nemôže po dobu 20 rokov previesť nehnuteľnosti do vlastníctva tretích osôb (do 20. 12. 2027)

Na základe uvedeného navrhujeme predmetné pozemky dlhodobu prenajať formou **obchodnej verejnej súťaže** s nasledovnými podmienkami:

- doba nájmu 20 rokov
- výška ročného nájmu podľa znaleckého posudku (nakoľko sadzby uvedené v zásadách na určovanie výšky nájomného nie je možné v tomto prípade dobre aplikovať)
- predkupné právo nájomcu na predmet nájmu resp. zriadenie iného právne vymáhateľného nároku na následné odkúpenie prenájatých nehnuteľností
- predložiť podnikateľský zámer na využitie pozemku, časový a finančný rozsah investičného zámeru

V prílohe materiálu je stanovisko advokátky, JUDr. Martiny Vnenčákovej.

Komisia:	Termín zasadnutia:	Uznesenie:
Výstavby, územného plánovania, životného prostredia a mestských komunikácií:	<b>22.10.2025</b>	<b>odporúča</b> MZ schváliť prenájom uvedených pozemkov formou obchodnej verejnej súťaže s možnosťou zriadenia predkupného práva
Finančná, podnikateľská a správy mestského majetku:	<b>23.10.2025</b>	po prerokovaní predloženého materiálu <b>odporúča MZ</b> schváliť prenájom nasledovných nehnuteľností v k. ú. Rožňava: parc. č. KN C 4438/9 zast. plocha s výmerou 73 m <sup>2</sup> , KN C 4438/1 ostatná plocha s výmerou 3 966 m <sup>2</sup> , KN C 4438/12 ostatná plocha s výmerou 9742 m <sup>2</sup> , KN C 4438/15 ostatná plocha s výmerou 736 m <sup>2</sup> , KN C 4438/13 ostatná plocha s výmerou 4 358 m <sup>2</sup> , časť z KN C 4430/9 zast. plocha s výmerou 4 164 m <sup>2</sup> , časť z KN C 4430/3 zast. plocha s výmerou 1 888 m <sup>2</sup> zapísaných na LV č. 3001 a parc. č. KN C 4432 zast. plocha s výmerou 268 m <sup>2</sup> zapísaného na LV 5321 formou obchodnej verejnej súťaže s možnosťou uzavretia zmluvy s právom kúpy prenajatej veci



8. 10. 2025

Blanka Fabianová



0 50 m 100 m

1 : 2 378

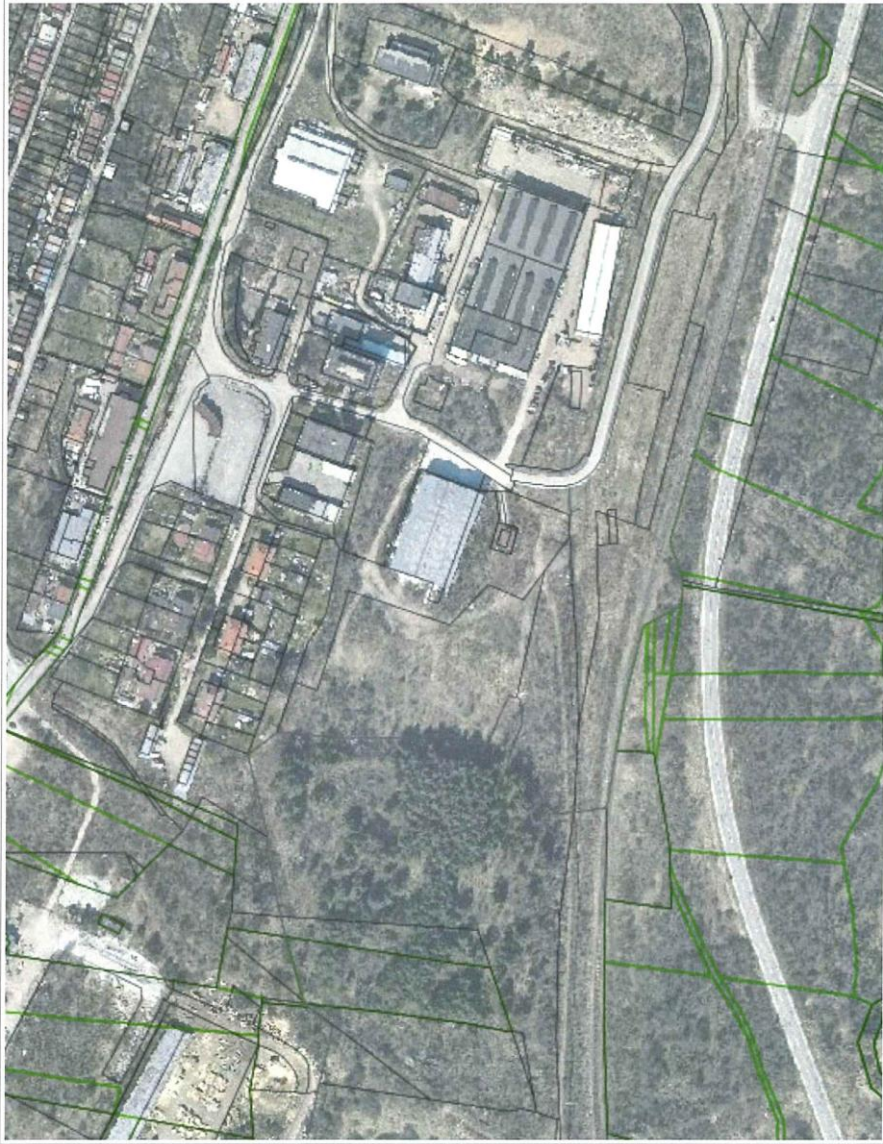
© Spinbox T-MAPY, Kataster: © ÚGKK SR, January 2024

 pozemky do nájmu



8. 10. 2025

Blanka Fabianová



0 50 m 100 m

1 : 2 958

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



# Pozemky mesta – červené registra C, zelené registra E



8. 10. 2025

Blanka Fabianová



0 50 m 100 m

1 : 2 995

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



JUDr. Martina Vnenčáková  
Advokátka so sídlom Čučmianska dlhá 7, 048 01 Rožňava  
Zapísaná do zoznamu SAK pod č. 5755  
e-mail: info@advokatrv.sk, web: www.advokatrv.sk  
tel. č.: 0918 723 752

MsÚ Rožňava

V Rožňave, dňa 13. 10. 2025

**Vec: stanovisko k žiadosti CMF Slovakia s. r. o.**

Spoločnosť CMF Slovakia s. r. o., so sídlom Gemerská 585, Brzotín (ďalej len "spoločnosť") dňa 26. 09. 2025 zaslala žiadosť o podporu pri realizácii investičného zámeru spoločnosti.

V žiadosti sa uvádza, že pre realizáciu investičného plánu je pre nich ideálnym a preferovaným riešením nadobudnutie vlastníckeho práva k dotknutému nehnuteľnému majetku (viď nižšie), tak aby spoločnosť získala trvalú a stabilnú majetkovú bázu na rozvoj výrobných aktivít, ktoré sú investične aj časovo náročné. Ďalej uvádzajú, že v prípade, ak by odpredaj dotknutého nehnuteľného majetku nebol v súčasnej dobe možný predbežne považujú za prijateľné aj riešenie spočívajúce v dlhodobom prenájme daného územia spolu s právne vymáhateľným nárokom jeho následného odkúpenia (zmluva o budúcej zmluve s opciou kúpy pre ich spoločnosť), ktoré budú realizované po dohodnutej dobe prenájmu.

Predmetom predaja resp. dlhodobého prenájmu budú nasledovné nehnuteľnosti – pozemky v k. ú. Rožňava:

- č. KN C 4438/9 zast. plocha s výmerou 73 m<sup>2</sup>- LV 3001
- č. KN C 4438/1 ostatná plocha s výmerou 3 966 m<sup>2</sup> - LV 3001
- č. KN C 4438/12 ostatná plocha s výmerou 9 742 m<sup>2</sup>- LV 3001
- č. KN C 4438/15 ostatná plocha s výmerou 736 m<sup>2</sup> - LV 3001
- č. KN C 4438/13 ostatná plocha s výmerou 4 358 m<sup>2</sup>- LV 3001
- č. KN C 4430/9 zast. plocha časť parcely s výmerou 4 164 m<sup>2</sup>- LV 3001

(ako novovytvorená parc. č. KN C 4430/20 zast. plocha s výmerou 4 164 m<sup>2</sup>)

- č. KN C 4432 zast. plocha s výmerou 268 m<sup>2</sup> - LV 5321
- č. KN C 4430/3 zast. plocha s výmerou 1 957 m<sup>2</sup>- LV 3001

(ako novovytvorená parc. č. KN C 4430/19 zast. plocha s výmerou 1 888 m<sup>2</sup>)

Celková výmera pozemkov je 25 195 m<sup>2</sup>.

§ JUDr. Martina Vnenčáková, advokátka

IČO: 42 240 301, DIČ: 1076027073

e-mail: info@advokatrv.sk, tel. č.: 0918 723 752

Peňažný ústav: ČSOB, a.s., č.ú. 4015026578/7500, IBAN: SK21 7500 000 000 4015026578



Podľa doložených podkladov zo strany MsÚ sa pozemky, ktorých sa týka žiadosť spoločnosti nachádzajú v Priemyselnej zóne na Rožňavskej bani.

Na vytvorenie Priemyselnej zóny v Rožňave, na nákup pozemkov a stavieb a na financovanie technickej a dopravnej infraštruktúry boli mestu Rožňava poskytnuté finančné prostriedky vo výške 169 974 833,- Sk (5 642 130,82 €) Zmluvou o poskytnutí finančných prostriedkov č. 213/2007 zo dňa 20. 12. 2007 (ďalej len "zmluva o poskytnutí prostriedkov". V zmysle č. V bod 5. 6 Zmluvy o poskytnutí prostriedkov "Pozemky a stavby uvedené v Znaleckom posudku budú vo vlastníctve Mesta Rožňava po dobu minimálne 20 rokov. Táto lehota sa končí najskôr dňom do 20. 12. 2027. Na základe uvedeného nenavrhujem realizáciu predaja nehnuteľností žiadnym zo spôsobov uvedených v § 9a zákona č. 369/1991 Zb. o majetku obcí. Odporúčam pristúpiť k prenájmu niektorým zo spôsobov uvedených v § 9aa zákona o majetku obcí a z dôvodu rozsahu požadovanej výmery a predpokladanej ceny nájmu je jediným vhodným spôsobom prenájom majetku obce na základe obchodnej verejnej súťaže s použitím § 9a ods. 1 písm. a) zákona o majetku obcí a naň primerane nadväzujúce ustanovenia.

Žiadateľ navrhuje alternatívu vo forme dlhodobého nájmu s uzavretím zmluvy o budúcej kúpnej zmluve eventuálne inou garanciou odkúpenia. Vzhľadom na vyššie uvedené uzavretie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v zmysle § 50a zákona č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník neodporúčam. Dôvod je možná špekulácia o obchádzaní účelu zmluvy o poskytnutí prostriedkov. K požiadavke vysvetlenia inštitútu:

Pri zmluve o budúcej zmluve ide o súdnou cestou vymáhateľný nárok, ktorý znamená, že ak do dohodnutej doby nedôjde k uzavretiu "riadnej kúpnej" zmluvy, možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.

Navrhujem, čo najreštriktívnejšie v súlade so zámerom pôvodnej investície do priemyselného parku vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže s podmienkami a to v rozsahu doby nájmu najmenej 20 rokov. V tomto prípade som vychádzala z porovnateľnej dĺžky iných nájomných vzťahov oznámených zo strany MsÚ. Najnižšie podanie na výšku ročného nájomného navrhujem stanoviť externým znaleckým posudkom, rovnako v znaleckom posudku navrhujem stanoviť aj cenu predmetu nájmu. Pokiaľ žiadateľ žiada o garanciu pre budúce odkúpenie predmetu nájmu navrhujem uvažovať o inštitúte predkupného práva napríklad za najmenej hodnotu stanovenú v znaleckom posudku alternatívne práva kúpy prenajatej veci v analógii s § 489 zákona č. 513/1991 Zb. obchodný zákonník. Pričom uvádzam, že preferujem predkupné právo, ktoré samotný žiadateľ v žiadosti zmienil.

Poukazujem aj na možnosť dojednania práva kúpy prenajatej veci počas doby platnosti nájomnej zmluvy, avšak najskôr po 20. 12. 2027. Rozdiel v týchto inštitútoch je výrazný. Právo kúpy prenajatej veci v podstate za zmluvne stanovených podmienok garantuje nájomcovi možnosť požiadať o odkúpenie predmetu nájmu na základe jeho písomnej požiadavky (opcie), uplatnením tohto práva sa mení charakter zmluvného vzťahu. Ak oprávnená osoba (nájomca) v súlade so zmluvou o kúpe prenajatej veci oznámi písomne druhej strane, že uplatňuje právo na kúpu veci, ktorá je alebo bola predmetom nájomnej zmluvy, vzniká ohľadom tejto veci doručením oznámenia kúpna zmluva a zmluvné strany

---

§ JUDr. Martina Vnenčáková, advokátka

IČO: 42 240 301, DIČ: 1076027073

e-mail: info@advokatr.sk, tel. č.: 0918 723 752

Peňažný ústav: ČSOB, a.s., č.ú. 4015026578/7500, IBAN: SK21 7500 000 000 4015026578



nadobudnú postavenie kupujúceho a predávajúceho. Z tohto dôvodu je pre prípadné zvolenie garancií súvisiacich s kúpou predmetu nájmu nevyhnutné aj schválenie kúpnej ceny zastupiteľstvom v rámci podmienok OVS. Opciu (možnosť kúpy) však v tomto prípade navrhujem časovo obmedziť napríklad na dobu dvoch rokov od 20. 12. 2027 do 20. 12. 2029 eventuálne aj možnosť kúpy na určité štádium realizácie projektu.

Predkupné právo je možné dohodnúť ako záväzkový vzťah medzi dvoma subjektmi alebo ako vecnoprávny vzťah, ktorý je záväzný aj pre právnych nástupcov zmluvných strán a jeho účinky podliehajú zápisu do katastra nehnuteľností. Predkupné právo ukladá povinnosť tomu, kto sľúbil (v našom prípade mestu ako prenajímateľovi) ponúknuť vec na predaj v prípade, že túto vec predáva za cenu ponúknutú niekym iným, ak nie je dohodnuté inak. V rámci tzv. dohodnutia inak môže dôjsť aj k dohode o budúcej cene priamo v pôvodnom zmluvnom vzťahu, no znovu musí ísť o súčasť podmienok OVS. V oboch prípadoch je možné pri porušení dojednania vymáhať zo strany oprávneného subjektu nárok na náhradu škody, ktorá vznikla v príčinnej súvislosti s porušením zmluvných dojednaní.

Zároveň ako jednu z podmienok OVS navrhujem predloženie podnikateľského zámeru eventuálne aj udržateľnosti budúceho projektu, vzhľadom na región pracovné miesta a podobne. K veľkosti požadovanej výmery navrhujem, aby v OVS jednou z podmienok bol náskres využiteľnosti územia, časový harmonogram a projekt budúceho využitia, s tým že prílohy uchádzača budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť zmluvy o nájme.

S pozdravom



JUDr. Martina Vnenčáková

**JUDr. MARTINA VNEČÁKOVÁ**  
Advokátka zriadená v súlade s advokátskym  
Slovenskej advokátskej komory pod č. 5755  
Číslo oprávnenia: 018 01 ROŽŇAVA  
IČO: 42240301 DIČ: 1076027073  
Tel.: 0918 723 752

§ JUDr. Martina Vnenčáková, advokátka

IČO: 42 240 301, DIČ: 1076027073

e-mail: info@advokatr.sk, tel. č.: 0918 723 752

Peňažný ústav: ČSOB, a.s., č.ú. 4015026578/7500, IBAN: SK21 7500 000 000 4015026578