

## Pre Mestské zastupiteľstvo v Banskej Štiavnici

**K bodu:** Schválenie uzatvorenia nájomnej zmluvy na časť pozemku parc. č. CKN 6603/1 ostatná plocha, ul. Pod Kalváriou

Predkladá: Mgr. Henrieta Godová  
poverená zastupovaním prednostky MsÚ

Spracoval: Mgr. et Mgr. Martina Kováčiková  
vedúca oddelenia správy majetku

Materiál obsahuje: 1. Návrh na uznesenie  
2. Dôvodová správa  
3. Geometrický plán + situácia

Banská Štiavnica, 10. 3. 2025

### N á v r h   n a   u z n e s e n i e

**Mestské zastupiteľstvo v Banskej Štiavnici** podľa zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Štiavnica, ktoré sú zverejnené na <https://www.banskastiavnica.sk/obcan/samosprava/zasady-hospodarenia/>

#### A. S c h v a ľ u j e

uzatvorenie **Nájomnej zmluvy na časť pozemku parc. č. C KN 6603/1 v k. ú. Banská Štiavnica v rozsahu cca 126 m<sup>2</sup> a 19 parkovacích miest na ul. Pod Kalváriou v Banskej Štiavnici** medzi Mestom Banská Štiavnica, Radničné námestie č. 1, 969 01 Banská Štiavnica, IČO 00320501 (prenajímateľ) a Kalvársnym fondom, sídlo: A. Pécha 2, 969 01 Banská Štiavnica, zast. Mgr. Martinom Macharikom (nájomca).

#### **Predmet nájmu:**

Pozemok parc. č. C KN 6603/1 v k. ú. Banská Štiavnica v rozsahu cca 126 m<sup>2</sup> + 19 parkovacích miest ul. Pod Kalváriou

#### **Účel nájomnej zmluvy:**

Prenájom pozemku s následným prevádzkovaním parkovacieho systému na ulici Pod Kalváriou (18 štandardných parkovacích miest + 1 parkovacie miesto ZŤP)

#### **Dôvod uzatvorenia zmluvy:**

Kalvátsky fond o. z. je vlastníkom pozemku parc. č. CKN 4803, zastavaná plocha a nádvorie v celkovej výmere 675 m<sup>2</sup> a pozemku parc. č. CKN 4804 zastavaná plocha a nádvorie v celkovej výmere 353 m<sup>2</sup> v k. ú. Banská Štiavnica. Nehnutelnosti sú evidované Okresným úradom v Banskej Štiavnici, odborom katastrálnym na LV č. 6351.

Mesto Banská Štiavnica je vlastníkom verejného parkoviska na ul. Pod Kalváriou v Banskej Štiavnici. Parkovisko sa nachádza z časti na pozemku vo vlastníctve Mesta a z časti na pozemku vo vlastníctve Kalvárskeho fondu, o. z. cca vo výmere 190 m<sup>2</sup>. Mesto ako vlastník stavby parkoviska má usporiadaný užívaci vzťah k pozemku pod stavbou formou nájomnej zmluvy s platnosťou v termíne do 31. 5. 2025 (podľa výpovede z nájomnej zmluvy). Uzatvorenie novej nájomnej zmluvy usporiada vzťahy medzi Mestom a Kalvársnym fondom, o. z., a to vzhľadom na umiestnenie stavby parkoviska na pozemku Kalvárskeho fondu o. z.

**Podmienky:**

- a) Nájomné vo výške 119,- €/m<sup>2</sup> , celkom 15 000,- €/ročne,
- b) Výnos z parkovného použiť hlavne na starostlivosť o areál Banskoštiavnickej kalvárie,
- c) Uzatvorenie zmluvy na dobu určitú 5 rokov, s každoročným prehodnotením výšky nájmu.

Hlasovanie:

## Dôvodová správa

Medzi Mestom Banská Štiavnica a Kalvárskym fondom, o. z. je t. č. uzatvorená Nájomná zmluva č. 347/2021, predmetom ktorej je užívanie časti pozemku parc. č. CKN 4804 a pozemku parc. č. CKN 4803 k. ú. Banská Štiavnica, a to vo výmere 190 m<sup>2</sup>. Účelom nájmu je využívanie pozemku, na ktorom sa nachádza verejné parkovisko. Výška úhrady za predmet nájmu je dohodnutá zmluvnými stranami vo výške 1,00 €/ročne. Nájomná zmluva je uzatvorená na obdobie 10 rokov.

Mestu Banská Štiavnica bola dňa 25. 2. 2025 doručená Kalvárskym fondom, o. z. výpoveď z nájomnej zmluvy č. 347/2021 (účel – parkovisko). Výpovedná lehota uplynie dňa **31. 05. 2025**.

Ďalej bola medzi Mestom Banská Štiavnica a Kalvárskym fondom, o. z. uzatvorená dňa 20. 2. 2024 Dohoda o prerozdelení príjmov z parkovania. Predmetom dohody je prerozdelenie príjmov z parkovania na ulici Pod Kalváriou medzi Mestom a Kalvárskym fondom, o. z. Dohoda bola uzatvorená na obdobie od 1. 3. 2024 do 31. 12. 2024 a uvádza sa v nej, že Mesto Banská Štiavnica odvedie Kalvárskemu fondu ½ z príjmov z ročného parkovného na uvedenom parkovisku, po odpočítaní režijných a prevádzkových nákladov. Ďalšie predĺženie dohody podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom. Príjmy z parkovania po odpočítaní relevantných výdavkov sa Kalvársky fond, o. z. v zmluve zaviazal použiť výlučne na účel financovania nákladov spojených s Banskoštiavnickou kalváriou.

Príjmy z parkovania z parkoviska pod Kalváriou predstavovali v roku 2024 sumu 34 507,00 €. Výdavky spojené s užívaním parkoviska predstavujú za rok 2024 sumu vo výške 13 696,92 €. Zisk = 20 810,08 €. Prerozdelenie príjmov z parkovania za rok 2024 (10 mesiacov) predstavuje sumu vo výške 8 670,80 € pre Kalvársky fond, o. z.

Kalvársky fond so sídlom: A. Pécha 2, 969 01 Banská Štiavnica, zast. Mgr. Martinom Macharikom doručil Mestu list s návrhmi pre riešenie situácie s umiestnením parkoviska na pozemkoch vo vlastníctve Kalvárskeho fondu, o. z., a to **Kalvársky fond, o. z. si prenajme časť pozemku od Mesta Banská Štiavnica a zaplatí mu ročne nájomné vo výške 15 000,00 €.**

Obvyklá cena nájmu za pozemky v lokalite Pod Kalváriou predstavuje sumu 1,37 €/m<sup>2</sup>.

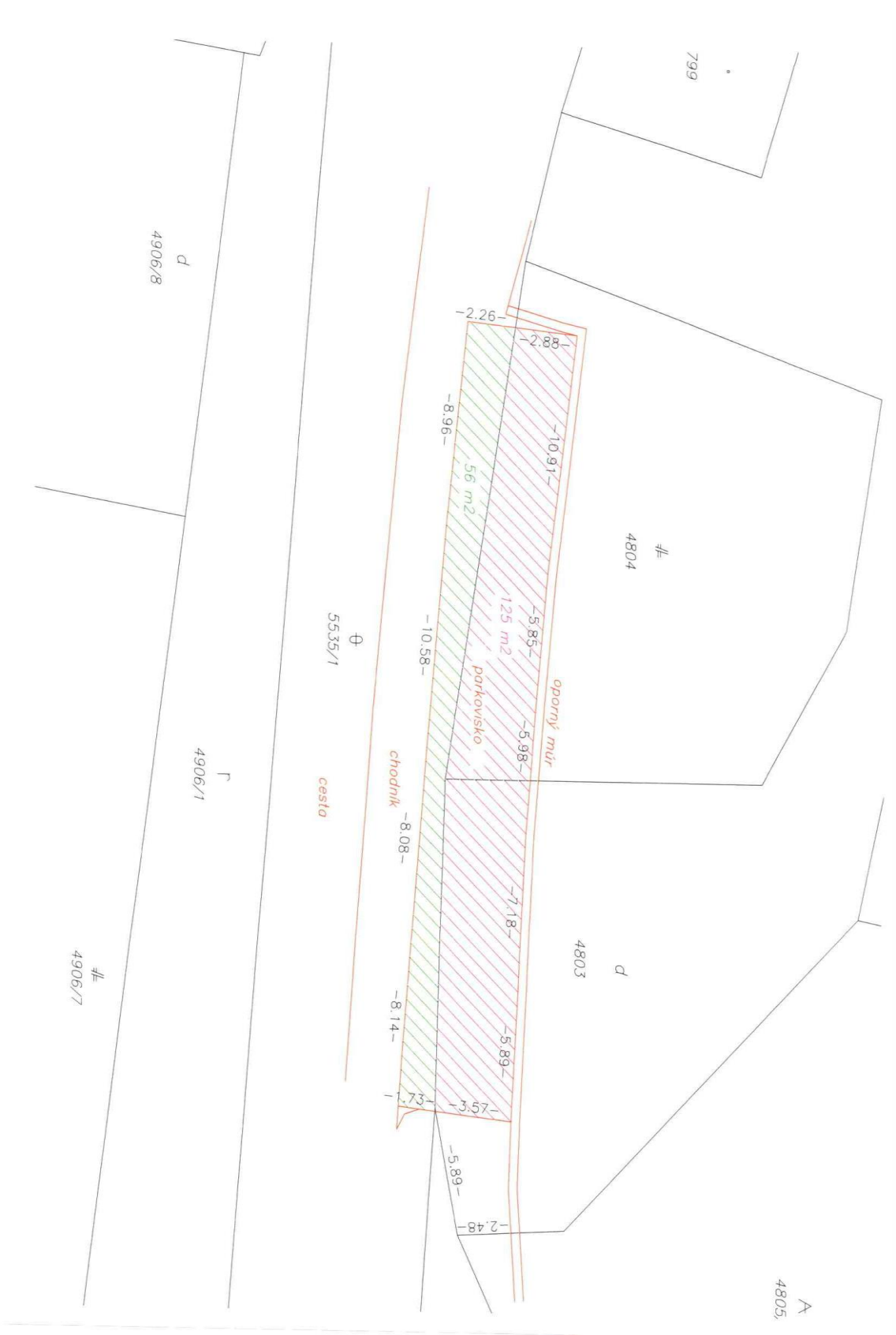
### Vyjadrenie odd. správy majetku:

Na základe doručenej výpovede zo strany Kalvárskeho fondu, o. z. je uplynutím výpovednej lehoty z nájomnej zmluvy č. 347/2024 potrebné upraviť užívací vzťah stavby k pozemku.

V prípade užívania cudzieho pozemku bez právneho titulu umiestnením stavby na ňom dochádza k jeho obohateniu, a to už zo samotného titulu vlastníckeho práva k stavbe. Povinnosť poskytovať náhradu vlastníčkovi pozemku, na ktorom stojí stavba, stíha vlastníka stavby bez ohľadu na to, akým spôsobom realizuje svoje vlastnícke právo.

Na základe uvedeného a na základe žiadosti Kalvárskeho fondu, o. z., zast. Mgr. Martinom Macharikom, odd. správy majetku predkladá Mestskému zastupiteľstvu v Banskej Štiavnici na schválenie uzatvorenie nájomnej zmluvy medzi Mestom Banská Štiavnica ako prenajímateľom a Kalvárskym fondom, o. z. ako nájomcom. Do pozornosti tiež dávame, že v prípade procesu vyvlastnenia pozemkov pod stavbou parkoviska ide spravidla aj o niekoľkoročný proces. Aj z tohto dôvodu je dovtedy potrebné usporiadať vzťah stavby k pozemku, keďže mesto uplynutím výpovednej lehoty z nájomnej zmluvy nebude disponovať právnym titulom umiestnenia stavby na pozemku vo vlastníctve Kalvárskeho fondu, o. z.

Geometrický plán časti parkoviska na ul. Pod Kalváriou



Situácia:

