

**Mesto Spišská Belá**  
Petzvalova 18, 059 01 Spišská Belá

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva v Spišskej Belej  
dňa 30.09.2024

**Návrh na prenájom pozemkov v k.ú. Tatranská Lomnica - Štátna ochrana prírody SR**

Materiál obsahuje:

1. Dôvodová správa
2. Návrh na uznesenie
3. Kópia časti Dodatku č.1 k Znaleckému posudku č.1/2024
4. Situácia umiestnenia na podklade katastrálnej mapy

Predkladá:  
Ing. Mgr. Peter Zibura  
primátor mesta

Spracovala:  
Ing. Agáta Perignáthová, oddelenie pozemkov a poľnohospodárstva

## **Dôvodová správa:**

Mesto Spišská Belá prenajímalo na základe Nájomnej zmluvy č. NEH 252/2014 Štátnej ochrane prírody Slovenskej republiky, Banská Bystrica, pozemky vo vlastníctve mesta Spišská Belá, v katastrálnom území Tatranská Lomnica pri Belianskej jaskyni:

C KN parc.č. 14705/120, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m<sup>2</sup>

C KN parc.č. 14 705/112, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m<sup>2</sup>

C KN parc.č. 14705/114, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 62 m<sup>2</sup>

C KN parc.č. 14705/121, druh pozemku ostatné plochy o výmere 100 m<sup>2</sup>

C KN parc.č. 14705/130, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m<sup>2</sup>

C KN parc.č. 14705/122, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 28 m<sup>2</sup>

C KN parc.č. 14705/132, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14 m<sup>2</sup>

C KN parc.č. 547/3, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m<sup>2</sup>

C KN parc.č. 547/4 druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 22 m<sup>2</sup>

o celkovej výmere 367 m<sup>2</sup>, zastavané budovou sociálnych zariadení Belianskej jaskyne, prevádzkovým objektom Belianskej jaskyne, parkoviskom a prístupovými komunikáciami, objektom vodárne a čerpacej stanice pre Beliansku jaskyňu.

Mesto Spišská Belá objednalo vypracovanie znaleckého posudku na predmetné pozemky, na stanovenie hodnoty ročného nájmu predmetných pozemkov.

Znalecký posudok č.1/2024 a jeho Dodatok č.1 vyhotovila Ing. Irena Gallová, znalec z odboru stavebníctvo.

Podľa uvedeného znaleckého posudku je všeobecná hodnota nájmu pozemkov:

C KN parc.č. 547/3 o výmere 20 m<sup>2</sup> a C KN parc.č. 547/4 o výmere 22 m<sup>2</sup>, spolu o výmere 42 m<sup>2</sup> vo výške **11,207 EUR/m<sup>2</sup>/rok** spolu za výmeru 42 m<sup>2</sup> vo výške 470,69 EUR/rok,

C KN parc.č. 14 705/112 o výmere 60 m<sup>2</sup>, C KN parc.č. 14705/114 o výmere 62 m<sup>2</sup>, C KN parc.č. 14705/120 o výmere 58 m<sup>2</sup>, C KN parc.č. 14705/121 o výmere 100 m<sup>2</sup>, C KN parc.č. 14705/122 o výmere 28 m<sup>2</sup>, C KN parc.č. 14705/130 o výmere 3 m<sup>2</sup>, C KN parc.č. 14705/132 o výmere 14 m<sup>2</sup> spolu o výmere 325 m<sup>2</sup>, vo výške **8,558 EUR/m<sup>2</sup>/rok** spolu za výmeru 325 m<sup>2</sup> vo výške 2 781,35 EUR/rok, spolu za celú výmeru 367 m<sup>2</sup> vo výške 3 252,04 EUR/rok.

Uznesením MsZ v Spišskej Belej č. 148/2024 zo dňa 05.09.2024 bol schválený zámer prenájmu predmetných pozemkov z dôvodu hodného osobitného zreteľa na dobu 5 rokov za nájomné stanovené znaleckým posudkom a jeho dodatkom č.1.

Zámer prenajať majetok mesta Spišská Belá z dôvodu hodného osobitného zreteľa je zverejnený v súlade s § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov odo dňa 13.09.2024.

## **Návrh na uznesenie:**

### **Mestské zastupiteľstvo v Spišskej Belej**

#### **a) rozhoduje**

v súlade s § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, v spojení s čl. 10, ods. 1. písm. d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom

mesta Spišská Belá, schválenými uznesením MsZ v Spišskej Belej č. 3/2024 dňa 08.02.2024 v znení Dodatku č.1 schválenom uznesením MsZ č. 43/2024 zo dňa 25.04.2024 a Dodatku č. 2 schválenom uznesením MsZ č. 144/2024 zo dňa 05.09.2024, že prenájom nehnuteľného majetku mesta Spišská Belá, a to pozemky zapísané v liste vlastníctva č. 402, pre obec Vysoké Tatry, katastrálne územie Tatranská Lomnica:

C KN parc.č. 547/3, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m<sup>2</sup>

C KN parc.č. 547/4 druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 22 m<sup>2</sup>

C KN parc.č. 14 705/112, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m<sup>2</sup>

C KN parc.č. 14705/114, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 62 m<sup>2</sup>

C KN parc.č. 14705/120, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m<sup>2</sup>

C KN parc.č. 14705/121, druh pozemku ostatné plochy o výmere 100 m<sup>2</sup>

C KN parc.č. 14705/122, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 28 m<sup>2</sup>

C KN parc.č. 14705/130, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m<sup>2</sup>

C KN parc.č. 14705/132, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14 m<sup>2</sup>

pre nájomcu Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky (ŠOP SR), Tajovského 28B,

Banská Bystrica, IČO: 17058520, pre účely prevádzkovania Belianskej jaskyne a s tým

spojených služieb pre návštevníkov Tatranskej Kotliny, na dobu 5 rokov, za ročné nájomné

v súlade s Dodatkom č. 1 k Znaleckému posudku č. 1/2024 na stanovenie všeobecnej hodnoty

nájmu pozemkov, ktorý vyhotovila Ing. Irena Galová, nasledovne:

- pozemky C KN parc.č. 547/3 o výmere 20 m<sup>2</sup> a C KN parc.č. 547/4 o výmere 22 m<sup>2</sup> vo výške 11,207 EUR/m<sup>2</sup>/rok,
- pozemky C KN parc.č. 14 705/112 o výmere 60 m<sup>2</sup>, C KN parc.č. 14705/114 o výmere 62 m<sup>2</sup>, C KN parc.č. 14705/120 o výmere 58 m<sup>2</sup>, C KN parc.č. 14705/121 o výmere 100 m<sup>2</sup>, C KN parc.č. 14705/122 o výmere 28 m<sup>2</sup>, C KN parc.č. 14705/130 o výmere 3 m<sup>2</sup>, C KN parc.č. 14705/132 o výmere 14 m<sup>2</sup> vo výške 8,558 EUR/m<sup>2</sup>/rok,

spolu vo výške 3 252,04 EUR/rok, ktorá bude pravidelne ročne upravená podľa ročnej miery inflácie určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR je prípad hodný osobitného zreteľa.

Zároveň ŠOP SR uhradí mestu Spišská Belá za užívanie pozemkov bez nájomného vzťahu z dôvodu bezdôvodného obohatenia peňažnú náhradu za 2 roky spätne spolu vo výške 6 504,08 eur.

Odôvodnenie:

Dôvod hodný osobitného zreteľa je prenájom pozemku pod legálnymi stavbami vo vlastníctve žiadateľa o prenájom - objektom vodárne a čerpacej stanice pre Beliansku jaskyňu a budovou sociálnych zariadení Belianskej jaskyne, prevádzkovým objektom Belianskej jaskyne, parkoviskom a prístupovými komunikáciami. Dôvod hodný osobitného zreteľa je v súlade s čl. 10, ods. 1 písm. d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Spišská Belá, schválenými uznesením MsZ v Spišskej Belej č. 3/2024 dňa 08.02.2024 v znení Dodatku č. 1 schválenom uznesením MsZ č. 43/2024 zo dňa 25.04.2024 a Dodatku č.2 schválenom uznesením MsZ č. 144/2024 zo dňa 05.09.2024.

## **b) s c h v a ľ u j e**

v súlade s § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, v spojení s čl. 10, ods. 1. písm. d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Spišská Belá, schválenými uznesením MsZ v Spišskej Belej č. 3/2024 dňa 08.02.2024

v znení Dodatku č.1 schválenom uznesením MsZ č. 43/2024 zo dňa 25.04.2024 a Dodatku č. 2 schválenom uznesením MsZ č. 144/2024 zo dňa 05.09.2024 prenájom nehnuteľného majetku mesta Spišská Belá z dôvodu hodného osobitného zreteľa, a to pozemky zapísané v liste vlastníctva č. 402, pre obec Vysoké Tatry, katastrálne územie Tatranská Lomnica:

C KN parc.č. 547/3, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m<sup>2</sup>

C KN parc.č. 547/4 druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 22 m<sup>2</sup>

C KN parc.č. 14 705/112, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m<sup>2</sup>

C KN parc.č. 14705/114, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 62 m<sup>2</sup>

C KN parc.č. 14705/120, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m<sup>2</sup>

C KN parc.č. 14705/121, druh pozemku ostatné plochy o výmere 100 m<sup>2</sup>

C KN parc.č. 14705/122, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 28 m<sup>2</sup>

C KN parc.č. 14705/130, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m<sup>2</sup>

C KN parc.č. 14705/132, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14 m<sup>2</sup>

pre nájomcu Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky (ŠOP SR), Tajovského 28B, Banská Bystrica, IČO: 17058520, pre účely prevádzkovania Belianskej jaskyne a s tým spojených služieb pre návštevníkov Tatranskej Kotliny, na dobu 5 rokov, za ročné nájomné v súlade s Dodatkom č. 1 k Znaleckému posudku č. 1/2024 na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov, ktorý vyhotovila Ing. Irena Galová, nasledovne:

- pozemky C KN parc.č. 547/3 o výmere 20 m<sup>2</sup> a C KN parc.č. 547/4 o výmere 22 m<sup>2</sup> vo výške **11,207 EUR/m<sup>2</sup>/rok,**
- pozemky C KN parc.č. 14 705/112 o výmere 60 m<sup>2</sup>, C KN parc.č. 14705/114 o výmere 62 m<sup>2</sup>, C KN parc.č. 14705/120 o výmere 58 m<sup>2</sup>, C KN parc.č. 14705/121 o výmere 100 m<sup>2</sup>, C KN parc.č. 14705/122 o výmere 28 m<sup>2</sup>, C KN parc.č. 14705/130 o výmere 3 m<sup>2</sup>, C KN parc.č. 14705/132 o výmere 14 m<sup>2</sup> vo výške **8,558 EUR/m<sup>2</sup>/rok,**

spolu vo výške 3 252,04 EUR/rok, ktorá bude pravidelne ročne upravená podľa ročnej miery inflácie určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR.

Zároveň ŠOP SR uhradí mestu Spišská Belá za užívanie pozemkov bez nájomného vzťahu z dôvodu bezdôvodného obohatenia peňažnú náhradu za 2 roky spätne spolu vo výške 6 504,08 eur.

## VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

| Názov                 | Výpočet  | Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€] |
|-----------------------|--|---|
| parcelsa č. 14705/112 | 60,00 m <sup>2</sup> * 78,31 €/m <sup>2</sup> * 1 / 1  | 4 698,60                                |
| parcelsa č. 14705/114 | 62,00 m <sup>2</sup> * 78,31 €/m <sup>2</sup> * 1 / 1  | 4 855,22                                |
| parcelsa č. 14705/120 | 58,00 m <sup>2</sup> * 78,31 €/m <sup>2</sup> * 1 / 1  | 4 541,98                                |
| parcelsa č. 14705/121 | 100,00 m <sup>2</sup> * 78,31 €/m <sup>2</sup> * 1 / 1 | 7 831,00                                |
| parcelsa č. 14705/122 | 28,00 m <sup>2</sup> * 78,31 €/m <sup>2</sup> * 1 / 1  | 2 192,68                                |
| parcelsa č. 14705/130 | 3,00 m <sup>2</sup> * 78,31 €/m <sup>2</sup> * 1 / 1   | 234,93                                  |
| parcelsa č. 14705/132 | 14,00 m <sup>2</sup> * 78,31 €/m <sup>2</sup> * 1 / 1  | 1 096,34                                |
| <b>Spolu</b>          |  | <b>25 450,75</b>                        |

## 3.2 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

VŠEOBECNE - VŠEOBECNÁ HODNOTA NÁJMU POZEMKOV (VŠHPOZ) podľa Vyhlášky 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení VŠH majetku v znení neskorších predpisov. Stanovená všeobecná hodnota pozemkov slúži ako východiskový podklad pre určenie objektívneho nájomného. Nájomné na predmetných pozemkoch je určené za predpokladu

- základnej úrokovej sadzby ECB (NBS) v danom období:  $(4,05+4,03+4,04+4,26+4,45+4,46+4,14+4,13+3,88+3,75+3,78+3,70)/12 = 4,06$
- 15 ročnej návratnosti investície
- 21,00 % daňového zaťaženia.

## 3.2.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty

## 3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

|  |                      |
|--|----------------------|
| VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou: | 102,550 €            |
| Obdobie predpokladanej návratnosti investície:       | 15 rokov             |
| Úroková miera:                                       | 4,06 %               |
| Daň z príjmu:  | 21 %                 |
| Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:            | 1,21                 |
| Počet MJ pozemku:                                    | 42,00 m <sup>2</sup> |

$$\text{Nájom za rok na m}^2: VSH_{NPMJ} = VSH_{POZMJ} * \left[ \frac{(1+k)^n + k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 42,00 \text{ m}^2 * 11,207 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 470,69 \text{ €/rok}$$

## 3.2.1.2 zastavaná plocha a nádvorie

|  |          |
|--|----------|
| VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou: | 78,310 € |
| Obdobie predpokladanej návratnosti investície:       | 15 rokov |
| Úroková miera:                                       | 4,06 %   |
| Daň z príjmu:  | 21 %     |

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,21  
 Počet MJ pozemku: 325,00 m<sup>2</sup>

Nájom za rok na m<sup>2</sup>:  $V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} \cdot \left[ \frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_n$

$V\dot{S}H_{NPMJ} = 78,310 \cdot \left[ \frac{(1+0,0406)^{15} \cdot 0,0406}{(1+0,0406)^{15} - 1} \right] \cdot 1,21 = 8,558 \text{ €/m}^2/\text{rok}$

Nájom za rok spolu:  $V\dot{S}H_{NP} = M \cdot V\dot{S}H_{NPMJ} = 325,00 \text{ m}^2 \cdot 8,558 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 2\,781,35 \text{ €/rok}$

### III. ZÁVER

#### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

**Nehnuteľnosť:** Pozemky parcely KNC číslo 547/3, 547/4, 14705/112, 14705/114, 14705/120, 14705/121, 14705/, 14705/130, 14705/132,  
**Adresa:** Tatranská Kotlina  
**Vlastník:** Slovenská republika  
**List vlastníctva:** 402  
**Katastrálne územie:** Tatranská Lomnica  
**Obec:** Vysoké Tatry, m.č. Tatranská Kotlina  
**Okres:** Poprad

**Pozemky:**

| Názov pozemku               | Číslo parcely | Výmera (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------|---------------|--------------------------|
| zastavaná plocha a nádvorie | 547/3         | 20,00                    |
| zastavaná plocha a nádvorie | 547/4         | 22,00                    |
| zastavaná plocha a nádvorie | 14705/112     | 60,00                    |
| ostatná plocha              | 14705/114     | 62,00                    |
| zastavaná plocha a nádvorie | 14705/120     | 58,00                    |
| zastavaná plocha a nádvorie | 14705/121     | 100,00                   |
| zastavaná plocha a nádvorie | 14705/122     | 28,00                    |
| zastavaná plocha a nádvorie | 14705/130     | 3,00                     |
| zastavaná plocha a nádvorie | 14705/132     | 14,00                    |

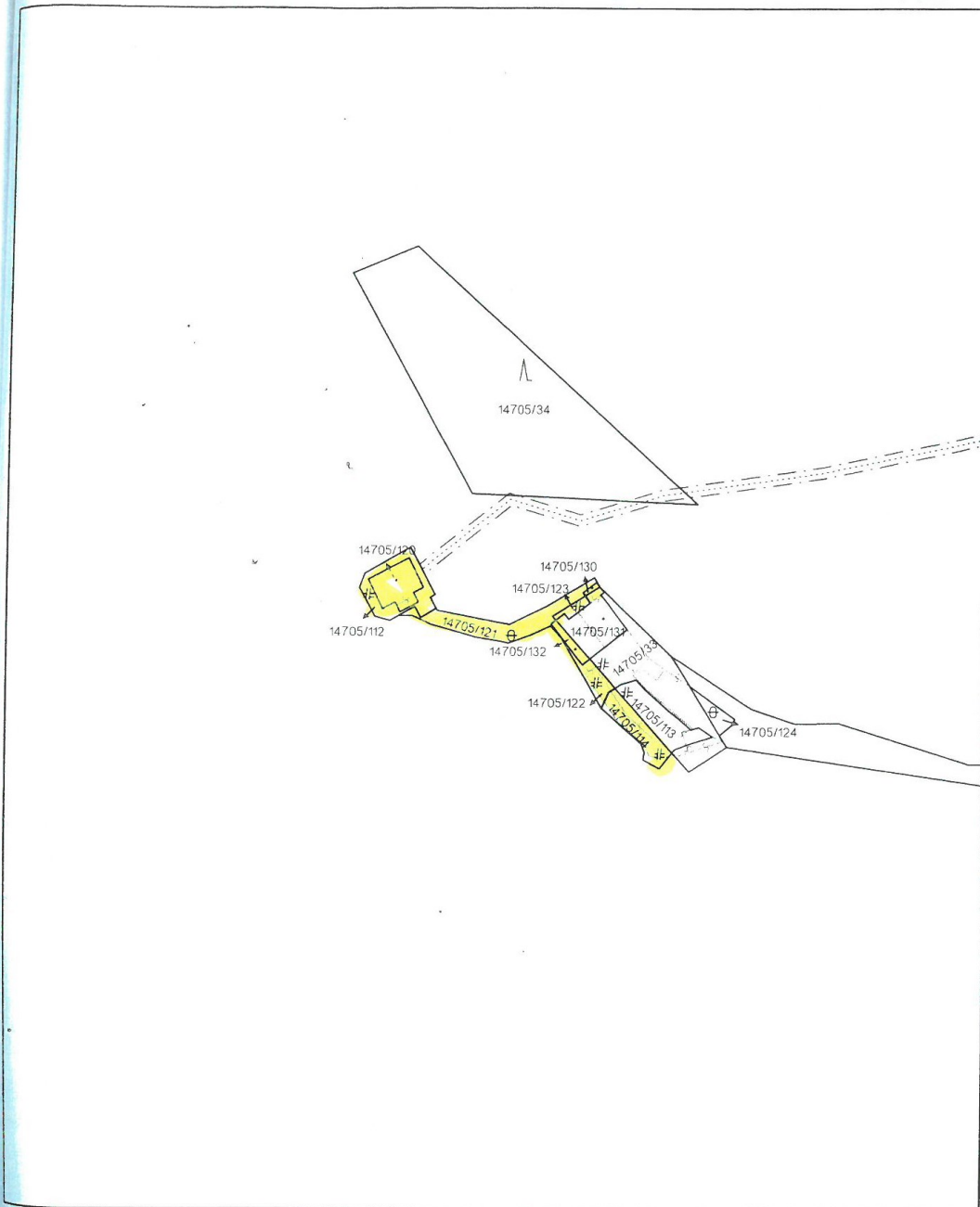
#### 2. PREHĽAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

| Názov                   | Stavby                 |                    |                    | Pozemky                |                 |                    |
|-------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
|                         | Polohová diferenciácia | Kombinovaná metóda | Porovnávací metóda | Polohová diferenciácia | Výnosová metóda | Porovnávací metóda |
| Všetky stavby a pozemky | -                      | -                  | -                  | 29 757,85              | -               | -                  |



|  |                    |                      |   |
|--|--------------------|----------------------|---|
| Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky   | Okres<br>Poprad    | Obec<br>Vysoké Tatry | Katastrálne územie<br>Tatranská Lomnica |
|  | Číslo zákazky      | Vektorová mapa       | Mierka 1:1000                           |
| <b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b><br><b>na parcelu 539/2</b><br>Kópia je nepoužiteľná na právne úkony |                    |                      |   |
| Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN   | Spôsob autorizácie |                      |   |
| Dátum a čas vyhotovenia  | 3.1.2024 12:49:51  | Bez autorizácie      |   |
| Údaje platné k   | 2.1.2024 18:00:00  |                      |   |



|  |   |        |                |                    |                    |                   |
|--|---|--------|----------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky | Okres   | Poprad | Obec           | Vysoké Tatry       | Katastrálne územie | Tatranská Lomnica |
|  | Číslo zákazky   |        | Vektorová mapa |                    | Mierka             | 1:1000            |
|  | <b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b><br>na parcelu 14705/121<br>Kópia je nepoužiteľná na právne úkony |        |                |                    |                    |                   |
| Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN                 |   |        |                | Spôsob autorizácie |                    |                   |
| Dátum a čas vyhotovenia                                    | 3.1.2024 12:48:54   |        |                | Bez autorizácie    |                    |                   |
| Údaje platné k   | 2.1.2024 18:00:00   |        |                |                    |                    |                   |