



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STRÁŽSKOM

Mesto Strážske, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 072 22 Strážske

Materiál

k zasadnutiu Mestského zastupiteľstva

č. 297/2026, zvolanému na deň: 25.06.2026

BOD NÁVRHU PROGRAMU ZASADNUTIA: 17

Zámer a spôsob prenájmu majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa -

Zuzana Semková

nebytové priestory v OD Laborec /pizzeria, kaviareň, cukráreň/

Obsah materiálu:

1. Návrh na znenie uznesenia
2. Dôvodová správa

Predkladá:
Meno a priezvisko, funkcia: Mgr. Mária Hajdučková, MBA, prednostka MsÚ
Dátum: 25.6.2026
Na základe:

Vypracoval:
Meno a priezvisko, funkcia: Mgr. Zuzana Voľanská, referent pre správu majetku a podnikanie, JUDr. Radoslav Soták
Dátum: 15.6.2026
Na základe:



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STRÁŽSKOM

Mesto Strážske, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 072 22 Strážske

K bodu číslo 17 návrhu programu: Zámer a spôsob prenájmu majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa - Zuzana Semková nebytové priestory v OD Laborec /pizzeria, kaviareň, cukráreň/

Návrh na uznesenie

Zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Strážskom

zo dňa: 25.6.2026

číslo: 297/2026

Mestské zastupiteľstvo v Strážskom

schvaľuje

Zámer a spôsob prenájmu majetku obce - prenájom nehnuteľností z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, podľa čl. 4.6 bod 2 písm. ss, tt) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Strážske – Zmluvou o nájme, na základe ktorej mesto Strážske ako prenajímateľ, prenechá do nájmu Zuzane Semkovej, Vihorlatská 621/2, 072 22 Strážske, IČO: 47 525 291 ako nájomcovi nebytové priestory v stavbe obchodný dom Laborec, súp. č.269, orientačné č. 2D, druh stavby: obchodný dom, stavba postavená na parcele č.:410/1, stavba a parcela zapísaná na LV č. 1236 v evidencii nehnuteľností vedenej Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Michalovce, okres: Michalovce, obec: Strážske, ulica: Obchodná, katastrálne územie: Strážske a to v zmysle nákresu:

- nebytový priestor B o výmere 73,95 m² a nebytové priestory - miestnosť č. 15 na prízemí o výmere 12,5 m², miestnosť č. 14 o výmere 8,68 m² a sklad o výmere 6 m²

za nájomné 6,00 Eur / m² / mesiac. Cena bola určená v zmysle Cenníka schváleného 26.2.2026 uznesením č. 295/2026 vo výške 6,00 Eur / m² / mesiac. Doba nájmu: 1 rok

Obec určila ako jeden z dôvodov, hodných osobitného zreteľa dôvod uvedený čl. 4.6 bod 2.



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STRÁŽSKOM

Mesto Strážske, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 072 22 Strážske

písm. ss) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Strážske - nájom, kde súčasný nájomca počas doterajšieho nájmu preukázateľne zhodnotil mestský majetok investíciou vo výške 20 násobku plateného bežného mesačného nájomného, pričom si neuplatnil a neuplatní žiadne nároky na kompenzáciu ani na započítanie týchto nákladov voči nájomnému a taktiež v zmysle a v čl. 4.6 bod 2. písm. tt) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Strážske, nájom vo verejnom záujme, ktorý zabezpečí chýbajúcu občiansku vybavenosť a zvýšenie úrovne života obyvateľov, základné služby, tovary a služby, ktoré v danej lokalite chýbajú. Preukázalo sa, že Zuzana Semková IČO: 47 525 291 preinvestovala minimálne 20 násobok mesačného nájmu do majetku mesta a čestne vyhlásila, že si neuplatní žiadne nároky na kompenzáciu a započítanie do nákladov voči nájomnému. Nájomom sa zabezpečí kontinuita úspešnej a zhodnotenej gastroprevádzky, ktorú prevádzkuje od roku 2024, stabilita poskytovaných služieb pre obyvateľov mesta a primeraná ekonomická návratnosť pre nájomcu. Nájomca preukázateľne investoval do majetku mesta na základe faktúry o vykonaných prácach a materiálu a obhliadky predmetu nájmu. Prenájomom sa zabezpečí efektívne a hospodárne využívanie majetku mesta bez finančného zaťaženia mestského rozpočtu. Prevádzka Zuzana Semková IČO: 47 525 291 poskytuje v tejto lokalite nedostatkovú službu – kaviarne a cukrárne, čo skvalitňuje životnú úroveň obyvateľov v meste a pri trávení voľného času na námestí, t.j. centre mesta. Mestu vzniká stabilný príjem z nájmu zo zmodernizovaného priestoru, a to bez akéhokoľvek finančného zaťaženia či investícií z mestského rozpočtu.

Mestské zastupiteľstvo v Strážskom

odporúča

Zverejniť oznámenie o zámere a spôsobe prenájmu majetku obce z dôvodu hodného osobitého zreteľa, v zmysle tohto uznesenia na webovom sídle mesta Strážske, úradnej tabuli a odkazom na sociálnej sieti.

Termín: 15.07.2026

Zodpovedný: MsÚ



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V STRÁŽSKOM

Mesto Strážske, Námestie Alexandra Dubčeka 300, 072 22 Strážske

Dôvodová správa:

Dňa 25.3.2026 požiadala Zuzana Semková IČO: 47 525 291 o predĺženie nájmu v zmysle nájomnej zmluvy č. 64/2024 a zároveň požiadala o prepojenie priestorov s miestnosťou č. 15, ktoré má v prenájme nájomnou zmluvou č. 81/2025. Priestory z NZ č. 64/2024 využíva ako pizzeriu, kaviareň a cukráreň a priestory z NZ č. 81/2025 - miestnosť č. 15, miestnosť č. 14 a sklad využíva ako skladové priestory a zázemie pre zamestnancov. Do rekonštrukcie priestorov na preinvestovala 23 000 Eur /faktúra 11/2025/ a taktiež zainvestuje aj do prepojenia miestnosti č. 15 s pizzeriou, kaviarňou a cukrárňou. Priestory pizzerie, cukrárne, kaviarne má v prenájme od 30.5.2024, prevádzkovať začala 1.10.2024, doterajší nájom jej nezabezpečil návratnosť preinvestovaných prostriedkov do majetku mesta.

V zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Strážske čl. 4.6 bod 2. písm. ss) mesto určilo ako jeden z dôvodov hodných osobitného zreteľa dôvod - nájom, kde súčasný nájomca počas doterajšieho nájmu preukázateľne zhodnotil mestský majetok investíciou vo výške 20 násobku plateného bežného mesačného nájomného, pričom si neuplatnil a neuplatní žiadne nároky na kompenzáciu ani na započítanie týchto nákladov voči nájomnému a taktiež v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Strážske čl. 4.6 bod 2. písm. tt) je dôvodom nájom vo verejnom záujme, ktorý zabezpečí chýbajúcu občiansku vybavenosť a zvýšenie úrovne života obyvateľov, základné služby, tovary a služby, ktoré v danej lokalite chýbajú.

Súčasťou faktúry č. 11/2025 je aj dodací list. Obhliadkou predmetných nebytových priestorov, ktorú vykonala komisia výstavby dňa 16.6.2026 bolo zistené preinvestovanie do majetku mesta v sume 17 090,00 Eur. Investícia sa týkala položiek v dodacom liste - elektromontáž + kompletizácia, sociálne zariadenia, podlahy, sadrokartón, murované priečky, okná, výmena dverí a zárubní, stierky. Bola vyhotovená aj fotodokumentácia.

Uvedený nájom je na dobu určitú 1 rok. Predpoklad nájmu je na 10 rokov. V zmysle zákona o majetku obcí je potrebné vypracovať znalecký posudok na určenie všeobecnej hodnoty prenajímaného majetku (pre prenájom majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorého úhrn nájmu je vyšší ako 7500 Eur). Po vypracovaní znaleckého posudku pristúpime na mestských zastupiteľstvách k schvaľovaniu zámeru na predĺženie nájmu na 10 rokov z tých istých dôvodov osobitného zreteľa.

Uvedené bolo prerokované na obchodno-podnikateľskej komisii a komisii výstavby s odporúčacím stanoviskom k schváleniu.