



Materiál č.

16.06

A. Materiál:

Bod rokovania	Predaj prebytočného majetku mesta – Matej Jaraba - pozemky ku RD - lokalita ul. Šoltésovej - osobitný zreteľ
Dátum rokovania MsZ	25.06. 2025
Predložené poslancom MsZ	18.06. 2025
Predkladateľ	JUDr. Katarína Šimanská - oddelenie legislatívne a právne - vedúca
Spravodajca	JUDr. Katarína Šimanská - oddelenie legislatívne a právne - vedúca
Na základe	Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov; Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 13.10. 2023 a zo dňa 20.05. 2024, Uznesenia MsZ Ružomberok č. 205/2024 zo dňa 06.11. 2024; Uznesenia MsZ Ružomberok č. 234/2024 zo dňa 11.12. 2024;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR z 11.06. 2025	odporúča schváliť materiál v predkladanom znení;
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 03.06. 2025: odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 10.06. 2025: zaradené na komisiu, neprerokované z kapacitných dôvodov;
Zoznam príloh	Príloha 01: listinné podklady Príloha 02: právna analýza listinné podklady v origináloch sú k nahliadnutiu na OLAP Príloha 03: právna analýza AK JUDr. Tekeli Príloha 04: právna analýza AK JUDr. Tekeli – doplnenie Príloha 05: Uznesenie MsZ Ružomberok č. 205/2024 z 06.11. 2024 Príloha 06: Uznesenie MsZ Ružomberok č. 234/2024 z 11.12. 2024 Príloha 07: Znalecký posudok č. 46/2025 zo dňa 02.04. 2025

B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo Ružomberok

I. schvaľuje:

trvalú prebytočnosť majetku Mesta Ružomberok na základe ustanovenia § 14 ods. 1 a ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17 (zverejnené na webovom sídle mesta Ružomberok)

CKN parc. č. 5492 o výmere 262 m², druh pozemku záhrada,
CKN parc. č. 5493 o výmere 625 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
CKN parc. č. 5494 o výmere 952 m², druh pozemku záhrada,



nehnuteľnosti zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

II. schvaľuje:

spôsob prevodu nehnuteľného majetku vo vlastníctve Mesta Ružomberok v zmysle § 9 ods. 2 písm. a) z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v spojení s § 21 ods. 1 písm. f) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17 (zverejnené na webovom sídle mesta), a to:

pozemku CKN parc. č. 5492 o výmere 262 m², druh pozemku záhrada,
pozemku CKN parc. č. 5493 o výmere 625 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
pozemku CKN parc. č. 5494 o výmere 952 m², druh pozemku záhrada,
nehnuteľnosti zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

pre kupujúceho:

Matej Jaraba, rod. Xxxx, nar.xxxx, r.č. xxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, občan xx, do výlučného vlastníctva v podiele 1/1 vzhľadom k celku,

ako vlastníka stavby súp. č. 315, druh a popis stavby: rodinný dom, zapísaná na LV č. 4226, postavenej na pozemku CKN parc. č. 5493,

za **kúpnu cenu vo výške všeobecnej hodnoty stanovenej znaleckým posudkom, min. 30 €/1m²** podľa sadzobníka platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 15, podľa Prílohy č. 8 ods. 1 v spojení s Prílohou č. 9 (zóna X. Baničné a Pod Skalami – zastavané a príľahlé pozemky) **a za ďalších podmienok**, uvedených v kúpnej zmluve. Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradí kupujúci.

Zdôvodnenie osobitného zreteľa: materiál sa predkladá na základe ponuky Mesta Ružomberok zo dňa 24.09. 2021 na predaj pozemku ako prebytočného majetku mesta. Na pozemku CKN parc. č. 5493 má žiadateľ postavený rodinný dom súp. č. 315, zapísané na LV č. 4226. K mestskému pozemku žiadateľ predložil listinné podklady, ktorými preukazuje mestu, že pozemky sa mali stať jeho vlastníctvom. Žiadateľ však nedisponuje dohodou o zriadení práva osobného užívania pozemku, opatrenou pečiatkou štátneho notárstva, ktorá by bez pochybností preukazovala vlastníctvo žiadateľa k pozemkom.

Schválenie spôsobu prevodu nehnuteľného majetku mesta nenahrádza samotné schválenie prevodu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho, na čo na základe tohto uznesenia kupujúcemu nevzniká nárok.

III. schvaľuje:

predaj prebytočného majetku Mesta Ružomberok podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a na základe ustanovenia § 15 ods. 1 v spojení s ustanovením § 21 ods. 1 písm. f) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17, ktoré sú zverejnené na webovom sídle mesta Ružomberok, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Zámer previesť majetok týmto spôsobom a všeobecná hodnota prevádzaného majetku bola zverejnená najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu mestským zastupiteľstvom na úradnej tabuli a na webovom sídle mesta Ružomberok, a iným vhodným spôsobom, pričom tento zámer bol zverejnený počas celej tejto doby až do schválenia prevodu.



Zdôvodnenie osobitného zreteľa: materiál sa predkladá na základe ponuky Mesta Ružomberok zo dňa 24.09. 2021 na predaj pozemku ako prebytočného majetku mesta. Na pozemku CKN parc. č. 5493 má žiadateľ postavený rodinný dom súp. č. 315, zapísané na LV č. 4226. K mestskému pozemku žiadateľ predložil listinné podklady, ktorými preukazuje mestu, že pozemky sa mali stať jeho vlastníctvom. Žiadateľ však nedisponuje dohodou o zriadení práva osobného užívania pozemku, opatrenou pečiatkou štátneho notárstva, ktorá by bez pochybností preukazovala vlastníctvo žiadateľa k pozemkom.

Predmetom predaja je:

pozemok CKN parc. č. 5492 o výmere 262 m², druh pozemku záhrada,

pozemok CKN parc. č. 5493 o výmere 625 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

pozemok CKN parc. č. 5494 o výmere 952 m², druh pozemku záhrada,

nehnutelnosti zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok

pre kupujúceho:

Matej Jaraba, rod. xxxx, nar. xxxx, r.č. xxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, občan xx, do výlučného vlastníctva v podiele 1/1 vzhľadom k celku,

ako vlastníka stavby súp. č. 315, druh a popis stavby: rodinný dom, zapísaná na LV č. 4226, postavenej na pozemku CKN parc. č. 5493,

za kúpnu cenu vo výške 8,16€/1m², stanovenú Znaleckým posudkom č. 46/2025 zo dňa 02.04. 2025,

(za pozemok CKN parc. č. 5492 celkom 2137,92 €, CKN parc. č. 5493 celkom 5 100 €, CKN parc. č. 5494 celkom 7768,32 €), t.z. **za pozemky celkom zaokrúhlene 15 000 €**, vyhotoveným Ing. Milenou Hamackovou, znalcom a **za ďalších podmienok**, uvedených v kúpnej zmluve. Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradia kupujúci.

Uvedené bude urovnaním sporných práv k pozemkom CKN parc. č. 5492, 5493 a 5494 /LV 4101.

C. Dôvodová správa

Materiál sa predkladá mestskému zastupiteľstvu na základe **rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 13.10. 2023 a 20.05. 2024.**

Predmetné pozemky funkčne prislúchajú a sú užívané v spojení s rodinným domom v lokalite ul. Šoltésovej. Pozemky sú preto pre Mesto Ružomberok ďalej nevyužiteľné a stali sa prebytočné. Vzhľadom na uvedené má mesto záujem predmetné pozemky odpredať, čím sa súčasne trvale vysporiada majetkovoprávny vzťah k pozemkom funkčne prislúchajúcim k tejto legálne postavenej stavbe rodinného domu.

OPS (teraz OLaP) preto na základe pokynu 2. zástupcu primátora mesta Ing. Bednárika dňa 21.07. 2021 oslovilo vlastníkov stavby RD o kúpu uvedených pozemkov. Vlastníci RD predložili mestu viaceré listinné podklady, ktoré bolo potrebné oddelením právnych služieb vyhodnotiť. Právnu analýzu a listinné podklady pripájame v prílohe tohto materiálu. Vlastník rodinného domu má záujem o kúpu pozemkov za cenu 3 – 10€ vzhľadom na okolnosti daného prípadu.

Vznik práva osobného užívania pozemku:

§ 205

(1) Rozhodnutím o pridelení pozemku do osobného užívania vznikne občanovi právo, aby sa s ním uzavrela dohoda o osobnom užívaní pozemku. Rozhodnutie vydáva okresný národný výbor.



(2) Na podklade pridelenia pozemku do osobného užívania uzavrie dohodu o zriadení práva osobného užívania s občanom národný výbor alebo organizácia, ktoré majú pozemok v správe, alebo organizácia, ktorá je vlastníkom pozemku. Dohoda musí mať písomnú formu; je k nej potrebná registrácia štátnym notárstvom. Právo osobného užívania pozemku vznikne registráciou dohody na štátnom notárstve.

Podľa občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. novela 509/1991 Zb. platilo:

§ 872

(1) Právo osobného užívania pozemku vzniknuté podľa doterajších predpisov, ktoré trvá ku dňu nadobudnutia účinnosti tohto zákona, mení sa dňom účinnosti tohto zákona na vlastníctvo fyzickej osoby. Ustanovenie § 8 ods. 1 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku tým nie je dotknuté.

Registrácia dohody mala konštitutívny charakter, ktorým sa dovŕšil proces vytvorenia právnej účinnej zmluvy, spôsobujúcej v spojení s § 872 Občianskeho zákonníka prevod vlastníckeho práva, ktorý začal uzavretím zmluvy.

- **M. Jaraba predložil dohodu o zriadení práva osobného užívania, ktorej chýba registrácia štátnym notárstvom. Mestu nebol predložený ani doklad o finančnej úhrade za užívanie pozemku.**

Materiál je formulovaný v dvoch alternatívach, a to predaj pozemkov do vlastníctva vlastníka stavby RD alebo uzatvorenia dohody o urovnaní, ktorá bude podkladom pre zápis jeho vlastníctva k pozemkom do KN, a to na základe predložených listinných dokumentov, na základe ktorého/ktorých poslanci MsZ zhodnotia, že žiadateľ sa mal stať vlastníkom pozemkov alebo je vlastníkom pozemkov. Kataster nehnuteľností v týchto prípadoch nie je oprávnený vykonať opravu v katastri. Bližšie v právnej analýze v prílohe materiálu.

Stanovisko vedenia mesta zo dňa 07.10. 2024: vzhľadom na závery právnej analýzy AK JUDr. Tekeli vedenie mesta neodporúča schváliť dohodu o urovnaní, na základe ktorej by boli pozemky „prepísané“ na žiadateľa.

Doplnenie právnej analýzy pripustilo z popísaných dôvodov zníženie kúpnej ceny z dôvodu osobitného zreteľa, resp. tak, ako bolo aj na porade vedenia mesta dohodnuté, stanoviť cenu podľa znaleckého posudku, ktorý mestu predložil žiadateľ.

Na rokovaní Mestského zastupiteľstva Ružomberok 06.11. 2024 bola schválená trvalá prebytočnosť pozemkov pre účely zámeru predaja týchto pozemkov žiadateľom do vlastníctva. Následne na MsZ dňa 11.12. 2024 spôsob prevodu. Po doručení znaleckého posudku sa predkladá komplexný materiál na schválenie.

D. Dopad na rozpočet

Príjem z predaja pozemkov: spolu 15 000 €



E. Grafické znázornenie



