



Materiál č.

12.09

A. Materiál:

Bod rokovania	Zámer zámeny pozemkov medzi Mestom Ružomberok a spol. GPT media, s.r.o. – lokalita ul. Bystrická cesta - OZ
Dátum rokovania MsZ	24.09. 2025
Predložené poslancom MsZ	17.09. 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, Žiadosti zo dňa 18.06. 2025, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 23.07. a 28.07. 2025;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR z 10.09. 2025	neodporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení;
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 02.09. 2025: neodporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 02.09. 2025: neodporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení;
Zoznam príloh	Príloha 01: Stanovisko ÚHA zo dňa 01.07. 2025 Príloha 02: Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena CEZ 644/2022

B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo Ružomberok

schvaľuje:

zámer prevodu majetku mesta formou zámennej zmluvy v prípadoch hodných osobitného zreteľa podľa § 9 ods. ods. 2. písm. a) v spojení s § 9a ods. 15 písm. f) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa § 22 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17, o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov pre potreby vypracovania geometrického plánu, znaleckého posudku a predloženia materiálu na rozhodnutie o prebytočnosti, spôsobe prevodu a samotnom prevode majetku Mesta Ružomberok:

Predmetom zámeru zámeny sú pozemky – časť o výmere spolu 476m²:

- **parc.č. CKN 6431/2 o celkovej výmere 757 m², druh pozemku ostatné plochy,**
- **parc.č. CKN 6431/3 o celkovej výmere 363 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,** zapísané na LV č. 4101 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok,



na doterajšieho vlastníka Mesto Ružomberok v podiele 1/1-ina, nachádzajúce sa v lokalite ul. Bystrická cesta, **ktoré zámennou zmluvou nadobudne: GPT media, s.r.o.**, Bystrická cesta 5616/2C, 034 01 Ružomberok, IČO: 52 395 898, v podiele 1/1 do výlučného vlastníctva,

(všeobecná hodnota bola stanovená Znaleckým posudkom č. /..... zo dňa znalca , v sume€/1m², t.z. celkom , (bude doplnené pri schválení zámeny)

a

pozemok

- **parc. č. CKN 6432/6 o výmere 476 m², druh pozemku ostatná plocha,**

zapísaný na LV č. 22709 pre okres Ružomberok, obec a k.ú. Ružomberok na doterajšieho vlastníka GPT media, s.r.o., Bystrická cesta 5616/2C, 034 01 Ružomberok, IČO: 52 395 898, v podiele 1/1-ina, nachádzajúci sa v lokalite ul. Bystrická cesta, **ktorý zámennou zmluvou nadobudne v podiele 1/1-ina do výlučného vlastníctva Mesto Ružomberok**, so sídlom Námestie A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok, IČO: 00 315 737;

(všeobecná hodnota bola stanovená Znaleckým posudkom č. /....., zo dňa znalca , v sume€/1m², t.z. celkom , (bude doplnené pri schválení zámeny).

Zámena nehnuteľností bude realizovaná s finančným doplatkom v prospech Mesta Ružomberok v závislosti od predloženého znaleckého posudku.

Správny poplatok v súvislosti s konaním o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, rovnako tak náklady súvisiace s vypracovaním znaleckého posudku budú znášať zmluvné strany pomerne.

Na pozemku parc.č. CKN 6432/6, toho času vo vlastníctve spol. GPT media, s.r.o., **je zriadené vecné bremeno**, zapísané v časti C: Ľarchy LV č. 22709, spočívajúce v práve uloženia inžinierskych sietí – NN a VN vedenie a im prislúchajúcim ochranným pásmam v zmysle právnych predpisov za účelom prevádzky a údržby so vstupom v ktoromkoľvek čase a ročnom období v rozsahu vymedzenom v GP č. 44388446-102-1/19 **v prospech Stredoslovenskej distribučnej, a.s..**

Podmienkou zámeny bude bezodplatné zriadenie vecného bremena práva prístupu, prechodu a prejazdu motorovým vozidlom na pozemkoch, ktoré zámenou nadobudne GPT media, s.r.o., **v prospech Mesta Ružomberok**. Vecné bremeno bude zriadené na dobu neurčitú, s účinkami in rem.

Zámena môže byť realizovaná prípadne formou uzatvorenia vzájomných zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách. Voľba optimálneho právneho úkonu bude na Meste Ružomberok.

Zdôvodnenie osobitného zreteľa: Mestu Ružomberok bola dňa 18.06. 2025 doručená „Žiadosť o zámenu nehnuteľností“ spol. GPT media, s.r.o., ktorá je vlastníkom budovy s.č. 5616, postavenej na pozemku parc.č. CKN 6432/24. Uvedená spoločnosť žiada o zámenu za účelom vybudovania parkovacích miest a zvýšenia funkčnosti a využiteľnosti budovy súp. č. 5616, ako aj (ako sa uvádza v žiadosti) za účelom zvýšenia funkčnosti a využiteľnosti budovy súp. č. 188 nadobudnutím príslušného pozemku k pozemku 6432/23 vo vlastníctve Mesta Ružomberok.

Schválenie zámeru prevodu nehnuteľného majetku mesta nenahrádza samotné schválenie prebytočnosti, spôsobu a prevodu vlastníckeho práva v prospech nadobúdateľa, na čo na základe tohto uznesenia nadobúdateľovi nevzniká nárok.



C. Dôvodová správa

Mestu Ružomberok bola dňa 20.05. 2022 doručená „Žiadosť o zámenu nehnuteľností“, ktorou žiadateľ – spol. GPT media, s.r.o. ako vlastník pozemku parc.č. CKN 6432/6, zapísaného na LV č. 22709 požiadal o jeho zámenu s pozemkami vo vlastníctve Mesta Ružomberok, a to pozemkami parc.č. CKN 6432/13 o výmere 71 m², zapísaného na LV č. 22162, parc.č. CKN 6432/11 o výmere 106 m², parc.č. CKN 6431/2 o výmere 757 m², parc.č. CKN 6431/3 o výmere 363 m², zapísanými na LV č. 4101, resp. ich časťou za účelom vybudovania parkovacích miest. Ako sa uvádza v žiadosti, „v rámci aktuálnej rekonštrukcie Reštaurácie Familiya v budove (parc.č. CKN 6432/24) a rozšírenia terasy (parc.č. CKN 6432/48) sa navýši jej kapacita a plánom je aj prístavba apartmánov v tejto budove, ktoré budú potrebovať parkovacie miesta“.

Mesto momentálne **nemá koncepčne vyriešený prístup od parkovísk na pozemku CKN parc. č. 6432/8 ku mestskej plavárni** pre jej návštevníkov, nakoľko sa od tohto pozemku ku vchodu plavárne (ktoréhokoľvek) bezpečne dostať nedá. Pozemok CKN parc.č. 6432/20 slúži a je aj štátnou dotáciou a úverom viazaný na užívanie spolu s nájomným bytovým domom (aj keď fakticky na ňom návštevníci plavárne parkovať môžu). V súčasnosti slúži ako hlavný vstup do plavárne zadný vchod.

V prípade, že by mesto menilo koncepciu prístupu do plavárne, predpokladáme, že bude potrebná súčinnosť žiadateľa ku sprístupneniu plavárne, nakoľko objekty sú úzko prepojené. Vzhľadom na to, že mesto využíva pozemky, o ktorých zámenu žiadateľ žiada, ako súčasný prístup ku hlavnému vchodu do plavárne, v prípade prevodu by tento bol možný len **za podmienky zriadenia vecných bremien v prospech mesta** spočívajúceho v práve prístupu, prechodu a prejazdu ku mestskej stavbe. **Žiadateľ listom súhlasil zo dňa 07.09. 2022 na základe dotazu OPS k požiadavke mesta na zriadenie vecných bremien pre prípad prevodu pozemkov do jeho vlastníctva. Žiadateľ súčasne súhlasil aj s vybudovaním, resp. rekonštrukciou cesty ako dopravného napojenia na parkovisko.**

Stanovisko Útvaru hlavného architekta k zámene pozemkov zo dňa 11.07. 2022:

ÚHA **súhlasí so zámenou pozemkov** v zmysle predloženej žiadosti **za podmienky, že žiadateľ na pozemku parc.č. CKN 6432/6 vybuduje parkovacie miesta spolu s prístupom z komunikácie „Za dráhou“, ktoré budú určené verejnosti.** Predmetné územie je v ÚPN definované funkciou O6-pl. obč. vybavenia nešpecifikované, ako aj funkciou B4-obytné pl. byt. domy 5 a viac podlaží. Zámer je v súlade s ÚPN.

Stanovisko vedenia mesta zo dňa 30.05. 2022, 04.07. 22.08. 2022:

Vedenie mesta rozhodlo, že návrh zámeny pozemkov bude na rokovanie zastupiteľstva zaradený **len formou prerokovania zámeru bez schválenia právnych úkonov**, nakoľko sa jedná o posledné zastupiteľstvo tohto volebného obdobia a mesto zatiaľ nemá koncepčné riešenie prístupu ku plavárni od parkoviska na pozemku parc.č. CKN 6432/8. Do budúcnosti však zámena nie je vylúčená, minimálne diskusia o nej a o spoločnej koncepcii rozdelenia si priestoru vzhľadom na umiestnenie objektov mesta a objektu GPT media, s.r.o..



Vedenie mesta požaduje splnenie nasledovných podmienok zámeny alebo budúcej kúpy: bezodplatné zriadenie vecného bremena práva prístupu, prechodu a prejazdu motorovým vozidlom na pozemkoch, ktoré zámenou nadobudne GPT media, s.r.o., v prospech Mesta Ružomberok. Vecné bremeno bude zriadené na dobu neurčitú, s účinkami in rem. Ďalšou podmienkou bude **vybudovanie nových parkovacích kapacít pre mesto**, ktoré budú slúžiť mestskej plavárni a **súčinnosť investora pri sprístupnení plavárne od predného vchodu**.

Prvé dve podmienky investor listom zo dňa 07.09. 2022 odsúhlasil, k poslednej podmienke súčinnosti sa nevyjadril, preto nie je obsiahnutá v materiáli.

Zámena nehnuteľností vzhľadom na potreby riešenia rekonštrukcie mestskej plavárne na rokovaní MsZ dňa 28.09. 2022 nebola schválená.

Mestu Ružomberok bola dňa 18.06. 2025 doručená „žiadost' o zámenu nehnuteľností“ spol. GPT media, s.r.o., ktorá je vlastníkom budovy s.č. 5616, postavenej na pozemku parc.č. CKN 6432/24. Uvedená spoločnosť žiada o zámenu za účelom vybudovania parkovacích miest a zvýšenia funkčnosti a využiteľnosti budovy súp. č. 5616, ako aj (ako sa uvádza v žiadosti) za účelom zvýšenia funkčnosti a využiteľnosti budovy súp. č. 188 nadobudnutím príslušného pozemku k pozemku 6432/23 vo vlastníctve Mesta Ružomberok. O zámenu žiadateľ žiada v pomere 1:1 o výmere zamieňaných pozemkov 476m². Aktuálne bola realizovaná kompletná rekonštrukcia reštaurácie Familia, ktorej prevádzka generuje zvýšené nároky na parkovacie miesta zákazníkov. Vybudovaním parkovísk na pozemkoch, ktoré by žiadateľ získal do vlastníctva zámenou má za to, že odbremení pozemok CKN parc. č. 6432/20 vo vlastníctve mesta.

Spoločnosť GPT media, s.r.o. mala s Mestom Ružomberok uzatvorenú Zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena CEZ 644/2022, na základe ktorej bol spoločnosti umožnený prístup ku nehnuteľnosti – stavbe súp. č. 5616 s podmienkou vybudovania komunikácie od ulice Za dráhou až po pozemok CKN parc. č. 6432/6, na ktorom mali byť vybudované spevnené plochy a až následne, po koncepčnom vyriešení mestskej plavárne mala byť riešená zámena pozemkov, kde obidvaja zamieňajúci by nadobudli pozemky, na ktorých by sa nachádzali parkovacie plochy. **Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena k dnešnému dňu expirovala bez jej naplnenia oprávneným z vecného bremena.**

Stanovisko Útvary hlavného architekta k zámene pozemkov zo dňa 01.07. 2025: stanovisko ku zámene súhlasné s upozornením na skutočnosť, že mesto by zámenou previedlo pozemky, na ktorých sa nachádzajú parkoviská, pričom by zámenou nadobudlo pozemok, ktorý je ostatnou plochou. Bližšie v prílohe.

Stanovisko vedenia mesta zo dňa 23.07 a 28.07. 2025: vedenie mesta rozhodlo o predložení materiálu len formou zámeru s odporúčaním vedenia mesta vzhľadom na nerealizovanie záväzkov, vyplývajúcich zo ZoBZ CEZ 644/2022, a vzhľadom na predčasnosť zámeny nehnuteľností v situácii, kedy prednostným záujmom mesta je rekonštrukcia mestskej plavárne, ku ktorej je vlastníctvo okolitých pozemkov pre mesto nevyhnutné, **zámer zámeny v tomto momente neschváliť.**



D. Dopad na rozpočet:

Finančný dopad bude závisieť od hodnoty zamieňaných nehnuteľností stanovenej znaleckým posudkom.

E. Grafické znázornenie



