



Materiál č.

14.01

A. Materiál:

Bod rokovania	Predaj pozemku zastavaného stavbou záhradnej chatky a pozemku k stavbe príľahlého - E. Labudová - lokalita záhradkárskej osady Skalnatá - Baničné
Dátum rokovania MsZ	05.11. 2025
Predložené poslancom MsZ	29.10. 2025
Predkladateľ	JUDr. Katarína Šimanská - oddelenie legislatívne a právne - vedúca
Spravodajca	JUDr. Katarína Šimanská - oddelenie legislatívne a právne - vedúca
Na základe	Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zákona SNR 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 23.10. 2023, 13.11. 2023/08.09. 2025; Žiadosti žiadateľa doručenej zo dňa 16.10. 2023;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR z 22.10. 2025	odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení;
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 14.10.2025: neodporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení; Za:4, Proti:2, Zdržal sa: 2; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 14.10. 2025: odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení;
Zoznam príloh	Príloha č. 1 - výňatok ZP č. 34/2025 zo dňa 23.03. 2025 (celý ZP je k dispozícii k nahliadnutiu na OLaP) Príloha č. 2 - výzva z 01.07. 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) - pozemkov:

- **parc.č. CKN 14581/19 o výmere 118 m², druh pozemku trvalý trávny porast,**
- **parc.č. CKN 14581/20 o výmere 24 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,**

vytvorených Geometrickým plánom č. 40003337-107/2023 zo dňa 09.03. 2024, vyhotoveným Ing. Jánom Benikovským, geodetom a kartografom, V Luhoch 5, 031 01 L. Mikuláš, IČO: 40 0033 37 a úradne overeným Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym úradom dňa 19.03. 2024 pod č. G1-174/2024 z pozemku parc.č. EKN 2109/1 o výmere 87990 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísaného na LV č. 6678, vedenom



Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, nachádzajúcich sa v lokalite záhradkárskej osady Skalnaté (Baničné);

II. schvaľuje:

spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku mesta podľa § 9a ods. 15 písm. b) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov:

- **parc.č. CKN 14581/19 o výmere 118 m², druh pozemku trvalý trávny porast,**
- **parc.č. CKN 14581/20 o výmere 24 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,**

vytvorených Geometrickým plánom č. 40003337-107/2023 zo dňa 09.03. 2024, vyhotoveným Ing. Jánom Benikovským, geodetom a kartografom, V Luhoch 5, 031 01 L.Mikuláš, IČO: 40 0033 37 a úradne overeným Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym úradom dňa 19.03. 2024 pod č. G1-174/2024 z pozemku parc. č. EKN 2109/1 o výmere 87990 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísaného na LV č. 6678, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

nakoľko ide o pozemok (t.j. parc.č. CKN 14581/20) **zastavaný stavbou záhradnej chatky (nezapísanej na LV)** vo vlastníctve nadobúdateľa pozemkov Evy Labudovej, rod. xxxx, nar.xxxxx, r.č. xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxx, občana xx **a pozemok k tejto stavbe príslušný.**

III. schvaľuje:

predaj prebytočného majetku na základe ustanovenia § 15 ods. 1 v spojení s § 21 ods. 1 písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17 (zverejnené na webovom sídle mesta Ružomberok spôsobom podľa § 9 ods. 2 písm. a,) a podľa § 9a ods. 15 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a to pozemkov:

- **parc.č. CKN 14581/19 o výmere 118 m², druh pozemku trvalý trávny porast,**
- **parc.č. CKN 14581/20 o výmere 24 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,**

vytvorených Geometrickým plánom č. 40003337-107/2023 zo dňa 09.03. 2024, vyhotoveným Ing. Jánom Benikovským, geodetom a kartografom, V Luhoch 5, 031 01 L.Mikuláš, IČO: 40 0033 37 a úradne overeným Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym úradom dňa 19.03. 2024 pod č. G1-174/2024 z pozemku parc. č. EKN 2109/1 o výmere 87990 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísaného na LV č. 6678, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

pre kupujúceho:

Evu Labudovú, rod.xxxxx, nar.xxxxxx, r.č. xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxxxx, občana Xx, do výlučného vlastníctva v podiele 1/1 -ina,

za účelom majetkovoprávneho vysporiadania pozemku zastavaného stavbou záhradnej chatky (doposiaľ nezapísanej na LV) vo vlastníctve kupujúceho **a pozemku k stavbe príslušného**, za **kúpnu cenu** vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej Znaleckým posudkom č. 34/2025 zo dňa 23.03. 2025, vyhotoveným znalcom Ing. Annou Kohárovou zaokrúhlene celkom **2.840,00 €** (t.j. 20,01 €/m² pozemku; za pozemok parc.č. CKN 14581/19 suma 2361,18 € a za pozemok parc.č. CKN 14581/20 suma 480,24 €), nakoľko kúpna cena podľa sadzovníka platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17, Prílohy č. 8 ods. 1 v spojení s Prílohou č. 9 (zóna X. Baničné a Pod skalami – pozemky v záhradkárskych osadách) predstavuje sumu nižšiu, a to 20,00 €/m². Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradí kupujúci. V prípade potreby vyňať pozemky z PPF, náklady súvisiace s ich vyňatím znáša v plnej výške kupujúci.



Kupujúci na základe kúpnej zmluvy uhradí Mestu Ružomberok náhradu za užívanie pozemku zastavaného stavbou záhradnej chatky (t.j. parc.č. CKN 14581/20) bez právneho dôvodu za obdobie 3 roky späť, podľa sadzobníka pre nájom pozemkov podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok platných v rozhodnom čase (v prípade, že kupujúci uplatní voči mestu relevantne námietku premlčania nároku v subjektívnej lehote, táto bude zohľadnená a kupujúci uhradí mestu náhradu za užívanie pozemku bez právneho dôvodu za obdobie 2 roky späť). Mesto Ružomberok pri posudzovaní nároku, resp. upustení od uplatnenia môže zohľadniť aj iné relevantné skutočnosti, prípadne doklady, ktoré mestu preukáže kupujúci.

C. Dôvodová správa

Mestskému zastupiteľstvu v Ružomberku sa predkladá na schválenie materiál týkajúci sa predaja pozemkov parc.č. CKN 14581/19 a parc.č. CKN 14581/20, vytvorených GP č. 40003337-107/2023 zo dňa 09.03. 2024, nachádzajúcich sa v lokalite záhradkárskej osady Skalnatá v Baničnom, za účelom majetkovoprávneho vysporiadania pozemku zastavaného stavbou záhradnej chatky (nezapísanej na LV) a pozemku k stavbe príslušného do výlučného vlastníctva žiadateľky ako vlastníčkovi predmetnej záhradnej chatky.

„Žiadosťou o odkúpenie časti mestského pozemku“ zo dňa 16.10. 2023 požiadala žiadateľka mesto Ružomberok o odkúpenie časti pozemku parc.č. EKN 2109/1 zameraného geometrickým plánom do svojho vlastníctva, nakoľko ako sa uvádza v žiadosti „na predmetnom pozemku, ktorý dostala od JRD L. Osada, Biely Potok v roku 1973 do užívania postavila záhradnú chatku, ktorú po odkúpení pozemku od mesta Ružomberok plánuje zlegalizovať a riadne zapísať do KN“.

Keďže sa jednalo o stavbu nepovolenú, pre predloženie materiálu do MsZ bola nevyhnutná najskôr **dobatočná legalizácia stavby**, v rámci ktorej by stavebný úrad skonštatoval, či je stavba s súladom s verejným záujmom.

Mesto Ružomberok, oddelenie mestského rozvoja, územného rozhodovania a stavebného poriadku MsÚ vo „Výzve na doplnenie žiadosti č. OMRaSP-6743-18844/2024-KB zo dňa 01.07. 2025“ uviedlo, že bolo preukázané, že **dobatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami** chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi.

Mesto tieto pozemky považuje za prebytočný majetok, nachádzajúci sa v záhradkárskej osade.

Stanovisko Útvaru hlavného architekta zo dňa 13.10. 2025: súhlasné stanovisko s podmienkami ku konaniu o **dobatočnú legalizáciu stavby**.

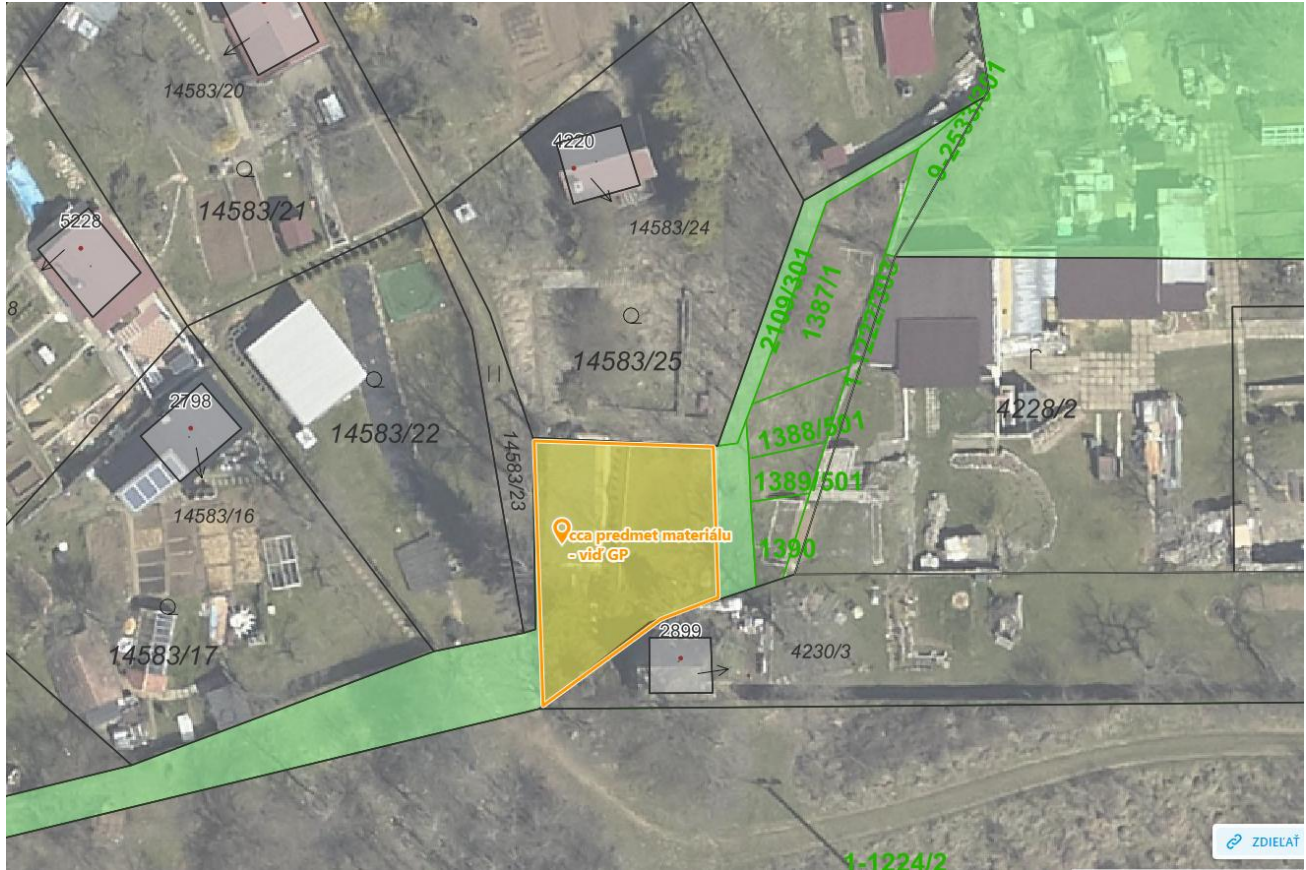
Stanovisko vedenia mesta zo dňa 08.09. 2025: vedenie mesta vzhľadom na kladné stanovisko stavebného úradu v rámci **dobatočnej legalizácie stavby** o súlade stavby s verejným záujmom rozhodlo o predložení materiálu na MsZ.

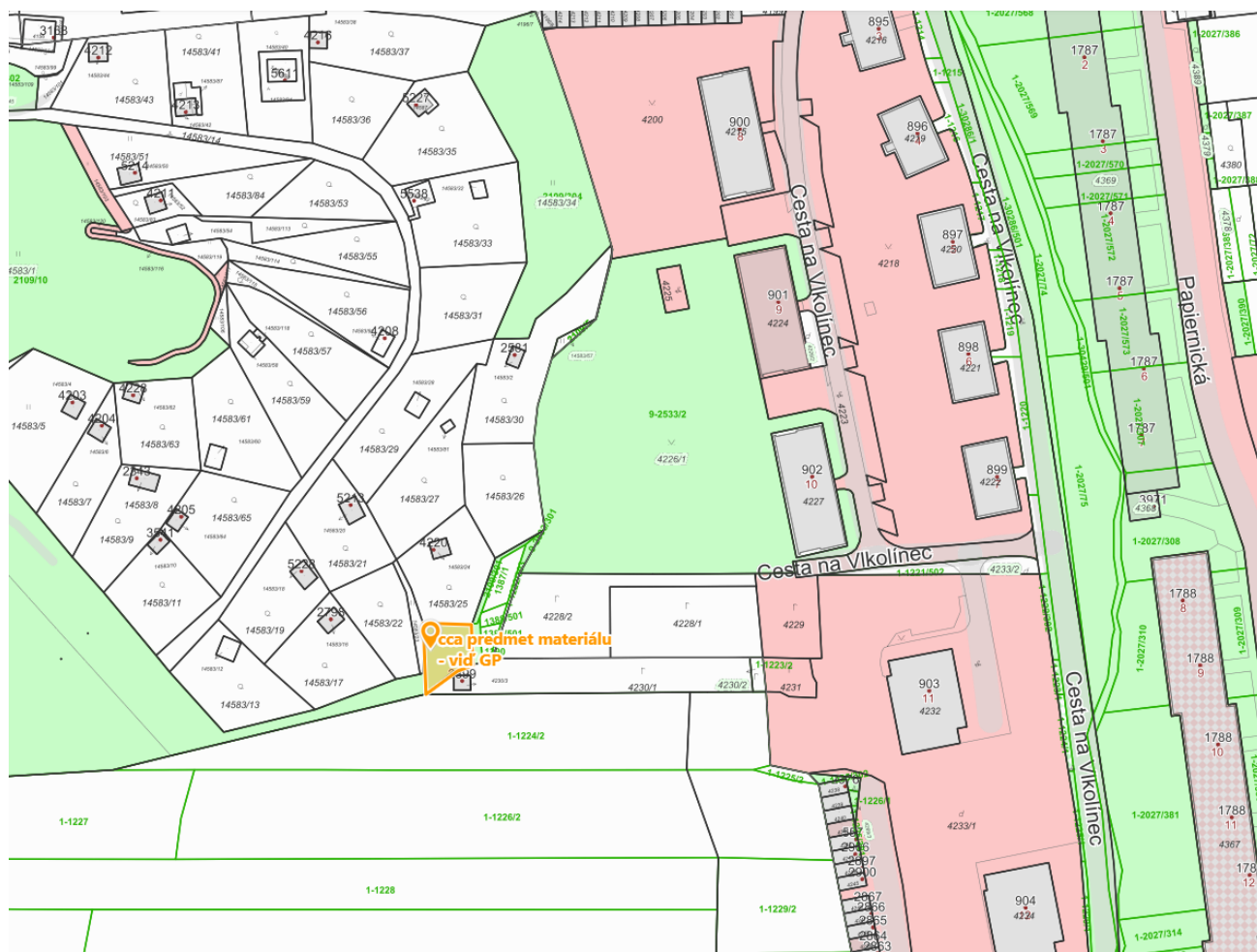
D. Dopad na rozpočet

V prípade schválenia predaja pozemkov bude príjem do rozpočtu mesta predstavovať sumu vo výške **2840 €**.



E. Grafické znázornenie:



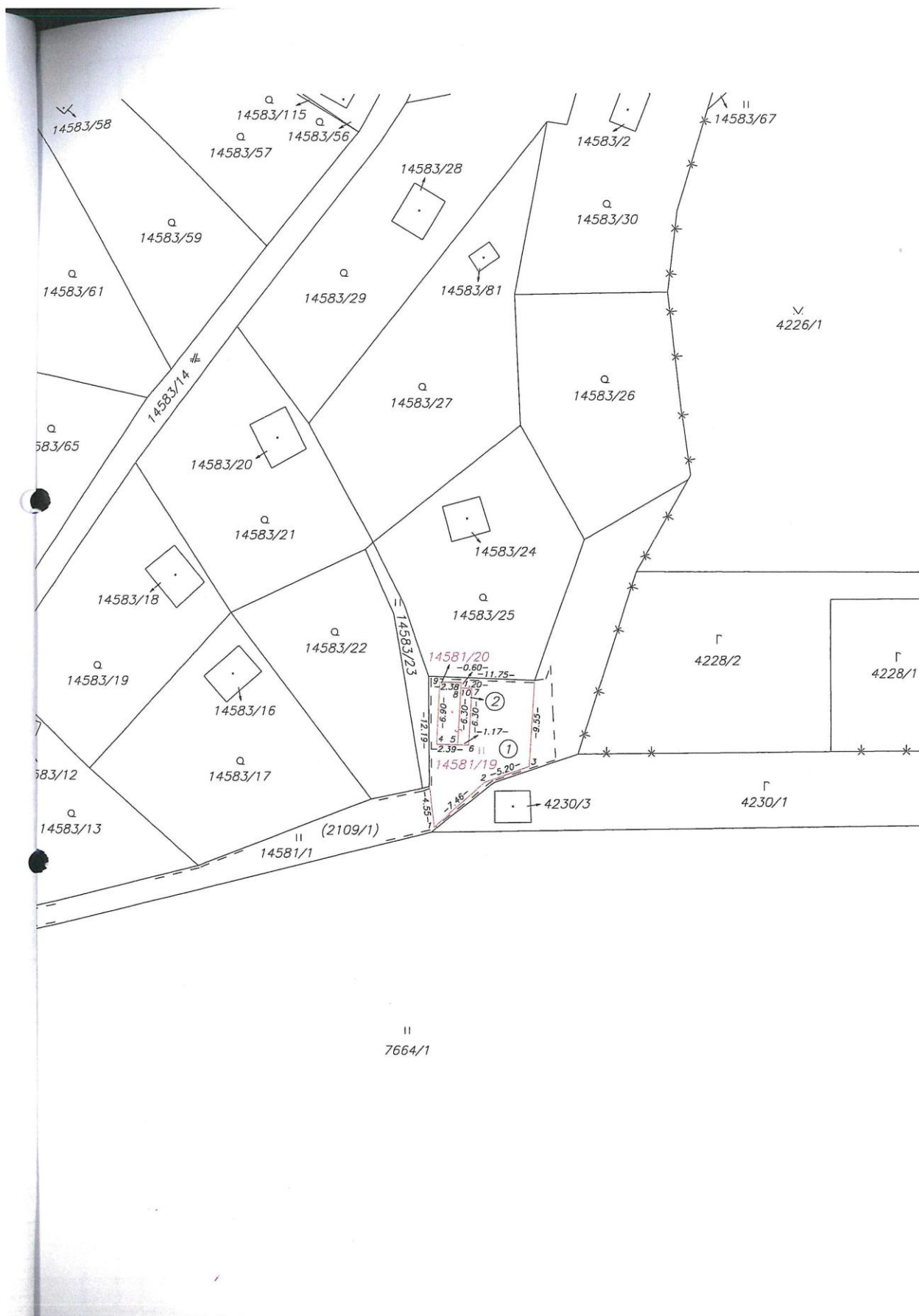




Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotovitel Ing. Ján BENIKOVSKÝ geodet a kartograf V Luhoch 5 031 01 LIPTOVSKÝ MIKULÁŠ IČO: 40 0033 37	Kraj Žilinský	Okres Ružomberok	Obec Ružomberok
	Kat. územie Ružomberok	Číslo plánu 40003337-107/2023	Mapový list č. 1-6/14
GEOMETRICKÝ PLÁN		na zameranie skutkového stavu budovy p.č. 14581/20 na jej zápis na LV a na určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam p.č. 14581/19, 14581/20.	
Vyhotovil	Autorizačne overil		Úradne overil: Meno: Ing. Anna OLOSOVÁ
Dňa: 9.3.2024	Meno: Ing. Ján Benikovsky	Dňa: 9.3.2024	Meno: Ing. Ján Benikovsky
Nové hranice boli v prírode označené múrom, plotmi, kolíkom		Náležitosťami a presnosťou zameraného predpisom	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 7246		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii	
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii			

č. 6.50 - 1997





VÝKAZ VÝMER																
Doterajší stav							Zmeny			Nový stav						
přkn. vločky	listu vlastn.	Číslo parcely			Výmera	Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	od parcely číslo	m ²	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná oprávněná osoba) adresa, (sídlo)
		PK	KN-E	KN-C									ha	m ²		
	6678		2109/1		8	7990	1	14581/19	118			(2109/1	8	7848	t.t.p.)	doterajší
							2	14581/20	24			14581/20				
							1		2109/1	118	14581/19	118	14581/19	118	t.t.p. 7	Eva Labudová
							2		2109/1	24	14581/20	24	14581/20	24	zast. pl. 17 20	detto
Spolu :					8	7990			142	142		8	7990			

Poznámka : Novonavrhovaný druh pozemku parcely č. 14581/20 možno do katastra zapísať iba na základe doloženia príslušného rozhodnutia orgánu ochrany PPF o jej odňatí z PPF.
K zápisu geometrického plánu je potrebné doložiť výnimku zo zákazu drobenia podľa § 22 a 23 zákona č. 180/1995 Z. z.
Novonavrhovaná parcela leží v areáli BPEJ 0887443.

Legenda : kód spôsobu využívania 7 - pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami
17 - pozemok, na ktorom je postavená budova bez súp. čísla
kód druhu stavby 20 - iná budova