



Materiál č.

15.03

A. Materiál:

Bod rokovania	Predaj pozemku do vlastníctva žiadateľov – manž. Jantošovci - lokalita Nám. S.N.Hýroša - osobitný zreteľ
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, Žiadosti žiadateľa zo dňa 18.08. 2025, doplnenej dňa 27.08. 2025, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 26.08. 2025, resp. 01.09. 2025, 16.09. 2025, 30.09. 2025;
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: odporúča MsZ schváliť materiál v predloženom znení, s podmienkou, že bude zabezpečené právo prechodu, prejazdu a uloženia inžinierskych sietí v prospech ostatných okolitých nehnuteľností v zmysle obrazovej prílohy č.1, ktorá je súčasťou zápisnice; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie 14.10.2025: odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení s odporúčaním navýšiť kúpnu cenu na min. 100€/m ² pozemku a zároveň žiada zabezpečiť zriadenie vecného bremena práva prechodu, prejazdu a uloženia inžinierskych sietí na predávanom pozemku, ako aj pozemkoch parc.č. CKN 700, CKN 701/1, 701/2 pre všetky okolité nehnuteľnosti;
Zoznam príloh	Príloha 01: výňatok znaleckého posudku č. 26/2025 zo dňa 04.10.2025 (celý ZP je k dispozícii k nahliadnutiu na OLaP) Príloha 02: stanovisko ÚHA zo dňa 26.08. 2025 Príloha 03: vizualizácia stavebného/investičného zámeru Príloha 04: rozsah vecného bremena v prospech mesta

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)



pozemku parc. č. EKN 297 o výmere 640 m², druh pozemku orná pôda,

zapísaného na LV č. 17033, 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:

parc. č. EKN 297 o výmere 640 m², druh pozemku orná pôda,

zapísaného na LV č. 17033, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

pre kupujúcich:

Titl. Romana Jantoša, rod. Xxxxx, nar. Xxxxx, r.č. xxxxxx/xxxx **a manželku Titl. Beátu Jantošovú**, rod.xxxxxxx, nar.xxxx, r.č. xxxxxx/xxxx, obaja trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxxxx, občanov xx, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov v podiele 1/1 -ina,

ako vlastníkom pozemkov parc.č. CKN 700 o výmere 325 m², druh pozemku trvalý trávny porast, parc.č. 701/1 o výmere 907 m², druh pozemku záhrada a parc.č. CKN 701/2 o výmere 11 m², druh pozemku záhrada, zapísaných na LV č. 17372 pre okres Ružomberok, obec a k.ú. Ružomberok, **za účelom scelenia** pozemkov pre realizáciu investičného/stavebného zámeru – výstavba polyfunkčného domu s garážovým státím,

za kúpnu cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej Znaleckým posudkom č. 26/2025 zo dňa 04.10. 2025, vyhotoveným znalcom Ing. Marekom Gajdošom 77,09 €/m² (t.j. za pozemok zaokrúhlene celkom suma 49.300,00 €), nakoľko kúpna cena podľa sadzobníka platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17, Prílohy č. 8 ods. 1 v spojení s Prílohou č. 9 (zóna VII. Stred – ostatné pozemky) predstavuje sumu nižšiu, a to 72,00 €/m². Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradia kupujúci.

Zdôvodnenie osobitného zreteľa: materiál sa predkladá na základe žiadosti žiadateľov – manželov Jantošovcov zo dňa 18.08. 2025. Žiadatelia požiadali o odpredaj pozemku parc.č. EKN 297 o výmere 640 m², druh pozemku orná pôda (LV č. 17033), nakoľko ako sa uvádza v žiadosti, pozemok, ktorý žiadajú odkúpiť, plánujú v blízkej budúcnosti zastavať stavbou polyfunkčného domu s garážovým státím. Uvedený pozemok sa nachádza na hranici s pozemkami parc.č. CKN 700, parc.č. CKN 701/1 a parc.č. CKN 701/2, ktorých sú žiadatelia vlastníkmí. Uvedeným odkúpením pozemku dôjde ku vhodnému sceleniu s nehnuteľnosťami kupujúcich, ktoré tak môžu byť plnohodnotne využité.

Schválenie prebytočnosti a spôsobu prevodu nehnuteľného majetku mesta nenahrádza samotné schválenie prevodu vlastníckeho práva v prospech kupujúcich, na čo na základe tohto uznesenia kupujúcim nevzniká nárok, ak nebude schválený aj samotný prevod nehnuteľnosti v zmysle ďalších ustanovení tohto materiálu.



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 žiadosti žiadateľov – manželov Jantošovcov zo dňa 18.08. 2025. Žiadatelia požiadali o odpredaj pozemku parc.č. EKN 297 o výmere 640 m², druh pozemku orná pôda (LV č. 17033), nakoľko ako sa uvádza v žiadosti, pozemok, ktorý žiadajú odkúpiť, plánujú v blízkej budúcnosti zastavať stavbou polyfunkčného domu s garážovým státím. Uvedený pozemok sa nachádza na hranici s pozemkami parc.č. CKN 700, parc.č. CKN 701/1 a parc.č. CKN 701/2, ktorých sú žiadatelia vlastníkmi. Uvedeným odkúpením pozemku dôjde ku vhodnému sceleniu s nehnuteľnosťami kupujúcich, ktoré tak môžu byť plnohodnotne využité.

Predmetom predaja je pozemok:

parc. č. EKN 297 o výmere 640 m², druh pozemku orná pôda,

zapísaný na LV č. 17033, vedený Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok (lokalita ul. Nám. S. N. Hýroša – centrálna mestská zóna),

pre kupujúcich:

Titl. Romana Jantoša, rod. Xxxxx, nar. Xxxxx, r.č. xxxxxx/xxxx a manželku **Titl. Beátu Jantošovou**, rod.xxxxxxx, nar.xxxx, r.č. xxxxxx/xxxx, obaja trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxxxx, občanov xx, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov v podiele 1/1 -ina,

ako vlastníkom pozemkov parc.č. CKN 700 o výmere 325 m², druh pozemku trvalý trávny porast, **parc.č. 701/1** o výmere 907 m², druh pozemku záhrada a **parc.č. CKN 701/2** o výmere 11 m², druh pozemku záhrada, zapísaných na LV č. 17372 pre okres Ružomberok, obec a k.ú. Ružomberok, **za účelom scelenia** pozemkov pre realizáciu investičného/stavebného zámeru – výstavba polyfunkčného domu s garážovým státím,

za kúpnu cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej Znaleckým posudkom č. 26/2025 zo dňa 04.10. 2025, vyhotoveným znalcom Ing. Marekom Gajdošom 77,09 €/m² (t.j. za pozemok zaokrúhlene celkom suma 49.300,00 €), nakoľko kúpna cena podľa sadzobníka platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17, Prílohy č. 8 ods. 1 v spojení s Prílohou č. 9 (zóna VII. Stred – ostatné pozemky) predstavuje sumu nižšiu, a to 72,00 €/m². Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradia kupujúci.

C. Dôvodová správa

Materiál sa predkladá na základe žiadosti žiadateľov – manželov Jantošovcov zo dňa 18.08. 2025. Žiadatelia požiadali o odpredaj pozemku parc.č. EKN 297 o výmere 640 m², druh pozemku orná pôda (LV č. 17033), nakoľko ako sa uvádza v žiadosti, pozemok, ktorý žiadajú odkúpiť, plánujú v blízkej budúcnosti zastavať. Uvedený pozemok sa nachádza na hranici s pozemkami parc.č. CKN 700, parc.č. CKN 701/1 a parc.č. CKN



701/2, ktorých sú vlastními. Pozemky sa nachádzajú v centrálnej mestskej zóne lokalite ul. Nám. S. N. Hýroša. Na odkúpenom pozemku od mesta a pozemkoch v ich vlastníctve plánujú postaviť polyfunkčný dom s garážovým státím (podľa priloženej vizualizácie).

Žiadatelia teda žiadajú od odkúpenie pozemku z dôvodu, že budúca stavba zasahuje do mestského pozemku, t.j. parc.č. EKN 297.

Stanovisko ÚHA zo dňa 26.08. 2025: súhlasné s podmienkou urbanistickej štúdie na riešenie dopravy - v prílohe materiálu.

Stanovisko vedenia mesta zo dňa 30.09. 2025: vedenie mesta, nakoľko sú žiadatelia vlastními susediacich pozemkov, rozhodlo o predložení žiadosti o kúpu pozemku EKN parc.č. 297 na rokovanie MsZ za účelom scelenia pozemkov pre realizáciu investičného /stavebného zámeru žiadateľov vo vyššie uvedenom znení.

V rámci diskusie sa mestská rada stotožnila s odporúčaním komisie zriadiť vecné bremeno na pozemkoch CKN parc. č. 701/1/LV 17372, EKN parc. č. 297/LV 17033 v rozsahu vyznačenom v prílohe č. 04 tohto materiálu – spočívajúce v práve prechodu, prejazdu a uloženia inžinierskych sietí, bezodplatne, na dobu neurčitú, v prospech oprávnených nehnuteľností – pozemkov EKN parc. č. 296/1,2/LV 12396, EKN parc. č. 295, 294/LV 17033 a CKN parc. č. 690/LV 1520, t.z. in rem. Ako aj s odporúčaním komisie na zmenu ceny na 100€/1m².

D. Dopad na rozpočet

Príjem z predaja pozemku: 49.300 €

E. Grafické znázornenie



