Materiál č.
11.01

A. Materiál:

Bod rokovania	**Predaj pozemku v prospech vlastníkov bytov v bytovom dome súp.č. 1452 - lokalita ul. Dončova - osobitný zreteľ**
Dátum rokovania MsZ	**04.02. 2026**
Predložené poslancom MsZ	**28.01. 2026**
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 08.09. 2025, Žiadosti žiadateľov doručenej 27.08. 2025;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR z 21.01. 2026	**odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení**;
Stanovisko komisií	**Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 13.01.2026:** odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení; **Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 13.01. 2026:** odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení;
Zoznam príloh	Príloha 01: výňatok Znaleckého posudku č. 129/2025 zo dňa 18.12.2025 (celý ZP je k dispozícii k nahliadnutiu na OLaP)

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 CKN parc. č. 1019 o výmere 18 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie**,

vytvoreného Geometrickým plánom č. 44388446-326/25 zo dňa 01.12. 2025, vyhotoveným iGEO s.r.o., Geodetická kancelária, Bernolákova 27, 034 01 Ružomberok, IČO: 44 388 446 a úradne overeným Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor dňa 17.12. 2025 pod č.G1-1108/2025 z pozemkov EKN parc.č. 384 o výmere 145 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a EKN parc.č. 385 o výmere 136 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaných na LV č. 17033, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, nachádzajúceho sa v lokalite ul. Dončova,

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. 1019 o výmere 18 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie**,

vytvoreného Geometrickým plánom č. 44388446-326/25 zo dňa 01.12. 2025, vyhotoveným iGEO s.r.o., Geodetická kancelária, Bernolákova 27, 034 01 Ružomberok, IČO: 44 388 446 a úradne overeným Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor dňa 17.12.2025 pod č.G1-1108/2025 z pozemkov EKN parc.č. 384 o výmere 145 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a EKN parc.č. 385 o výmere 136 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaných na LV č. 17033, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, nachádzajúceho sa v lokalite ul. Dončova,

pre kupujúcich:

1. **Vieru Ludrovcovú, rod. xxxx, nar. xxx, r.č. xxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxx, občana XX** do podielového spoluvlastníctva vo veľkosti podielu ¼-ina, ako vlastníkovi bytu č.1 vo vchode 1, na prízemí, v bytovom dome súp.č. 1452 postavenom na pozemku CKN parc.č. 1018 o výmere 215 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísané na LV č. 177 pre okres Ružomberok, obec a k.ú. Ružomberok,
2. **Ladislava Matulu, rod. xxxx, nar. xxx, r.č. xxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxx, občana XX** do podielového spoluvlastníctva vo veľkosti podielu ¼-ina, ako vlastníkovi bytu č.2 vo vchode 1, na prízemí, v bytovom dome súp.č. 1452 postavenom na pozemku CKN parc.č. 1018 o výmere 215 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísané na LV č. 177 pre okres Ružomberok, obec a k.ú. Ružomberok,
3. **Petra Ludrovca, rod. xxxx, nar. xxx, r.č. xxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxx, občana XX a manželku Titl. Zuzanu Ludrovcovú, rod. xxxx, nar. xxx, r.č. xxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxx, občana XX,** do bezpodielového spoluvlastníctva vo veľkosti podielu ¼-ina, ako vlastníkom bytu č.3 vo vchode 1, na 1. poschodí v bytovom dome súp.č. 1452 postavenom na pozemku parc.č. 1018 o výmere 215 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísané na LV č. 177 pre okres Ružomberok, obec a k.ú. Ružomberok,
4. **Titl. Blaženu Mrázovú, rod. xxxx, nar. xxx, r.č. xxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxx, občana XX a Titl. Milotu Musilovú, rod. xxxx, nar. xxx, r.č. xxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxx, občana XX,** do podielového spoluvlastníctva, každej kupujúcej vo veľkosti podielu 1/8-ina, ako podielovým spoluvlastníkom bytu č.4 vo vchode 1, na 2. poschodí v bytovom dome súp.č. 1452 postavenom na pozemku parc.č. 1018 o výmere 215 m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísané na LV č. 177 pre okres Ružomberok, obec a k.ú. Ružomberok,

za účelom scelenia pozemku s nehnuteľnosťami vo vlastníctve kupujúcich, jeho majetkovoprávneho vysporiadania a tiež zabezpečenia prístupu k bytovému domu súp.č. 1452,

za kúpnu cenu 72,00 €/m² pozemku stanovenú podľa sadzobníka platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17, Prílohy č. 8 ods. 1 v spojení s Prílohou č. 9 (VII. zóna – Stred – priľahlé pozemky v spojení s § 31 ods. 7 Zásad), nakoľko všeobecná hodnota majetku – pozemku stanovená Znaleckým posudkom č. 129/2025 zo dňa 18.12. 2025, vypracovaným Ing. Bohuslavom Babkom, znalcom predstavuje sumu nižšiu (t.j. 55,06 €/m²; t.j. za pozemok zaokrúhlene celkom 990,00 €), resp. za cenu stanovenú zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradia kupujúci.

Zdôvodnenie osobitného zreteľa: „Žiadosťou o kúpu nehnuteľnosti“ doručenou mestu Ružomberok dňa 27.08.2025 požiadali žiadatelia ako vlastníci bytov v bytovom dome súp.č. 1452, postavenom na pozemku CKN parc.č. 1018 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie/LV č. 177, na ul. Dončova v Ružomberku, o odkúpenie pozemku CKN parc.č. 1019 o výmere 18 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie (podľa GP č. 44388446-326/25 zo dňa 1.12. 2025) ako pozemku „priľahlého“ k bytovému domu. Ako uvádzajú, tento pozemok – t.j. dvor, sa nachádza za bytovým domom (južná strana). Ako žiadatelia uvádzajú ,,o pozemok sa žiadatelia na vlastné náklady starajú a využívajú ho ako súčasť priľahlého dvoru a prístupu k zadnej bráne oplotenia, kde sa nachádzajú schody vedúce k vnútrobloku ul. M. Madačova na pozemok EKN parc.č. 3781“. Pozemok bude slúžiť ako spoločný pozemok – dvor vlastníkov bytov v bytovom dome súp.č. 1452 na ul. Dončova (or.č.23) v Ružomberku. Uvedeným odkúpením pozemku dôjde ku vhodnému sceleniu s nehnuteľnosťami kupujúcich, ktoré tak môžu byť plnohodnotne využité. Zároveň ide o pozemok malej, nepatrnej výmery.

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: „Žiadosťou o kúpu nehnuteľnosti“ doručenou mestu Ružomberok dňa 27.08.2025 požiadali žiadatelia ako vlastníci bytov v bytovom dome súp.č. 1452, postavenom na pozemku CKN parc.č. 1018 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie/LV č. 177, na ul. Dončova v Ružomberku, o odkúpenie pozemku CKN parc.č. 1019 o výmere 18 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie (podľa GP č. 44388446-326/25 zo dňa 01.12. 2025) ako pozemku „priľahlého“ k bytovému domu. Ako uvádzajú, tento pozemok – t.j. dvor, sa nachádza za bytovým domom (južná strana). O pozemok sa žiadatelia na vlastné náklady starajú a využívajú ho ako súčasť priľahlého dvoru a prístupu k zadnej bráne oplotenia, kde sa nachádzajú schody vedúce k vnútrobloku ul. M. Madačova na pozemok EKN parc.č. 3781. Pozemok bude slúžiť ako spoločný pozemok – dvor vlastníkov bytov v bytovom dome súp.č. 1452 na ul. Dončova (or.č.23) v Ružomberku. Uvedeným odkúpením pozemku dôjde ku vhodnému sceleniu s nehnuteľnosťami kupujúcich, ktoré tak môžu byť plnohodnotne využité. Zároveň ide o pozemok malej, nepatrnej výmery.

Predmetom predaja je pozemok:

- **CKN parc. č. 1019 o výmere 18 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie**,

vytvorený Geometrickým plánom č. 44388446-326/25 zo dňa 01.12. 2025, vyhotoveným iGEO s.r.o., Geodetická kancelária, Bernolákova 27, 034 01 Ružomberok, IČO: 44 388 446 a úradne overeným Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor dňa 17.12.2025 pod č.G1-1108/2025 z pozemkov EKN parc.č. 384 o výmere 145 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a EKN parc.č. 385 o výmere 136 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaných na LV č. 17033, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, nachádzajúceho sa v lokalite ul. Dončova,

pre kupujúcich:

1. **Vieru Ludrovcovú, rod. xxxx, nar. xxx, r.č. xxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxx, občana XX** do podielového spoluvlastníctva vo veľkosti podielu ¼-ina, ako vlastníkovi bytu č.1 vo vchode 1, na prízemí, v bytovom dome súp.č. 1452 postavenom na pozemku CKN parc.č. 1018 o výmere 215 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísané na LV č. 177 pre okres Ružomberok, obec a k.ú. Ružomberok,
2. **Ladislava Matulu, rod. xxxx, nar. xxx, r.č. xxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxx, občana XX** do podielového spoluvlastníctva vo veľkosti podielu ¼-ina, ako vlastníkovi bytu č.2 vo vchode 1, na prízemí, v bytovom dome súp.č. 1452 postavenom na pozemku CKN parc.č. 1018 o výmere 215 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísané na LV č. 177 pre okres Ružomberok, obec a k.ú. Ružomberok,
3. **Petra Ludrovca, rod. xxxx, nar. xxx, r.č. xxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxx, občana XX a manželku Titl. Zuzanu Ludrovcovú, rod. xxxx, nar. xxx, r.č. xxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxx, občana XX,** do bezpodielového spoluvlastníctva vo veľkosti podielu ¼-ina, ako vlastníkom bytu č.3 vo vchode 1, na 1. poschodí v bytovom dome súp.č. 1452 postavenom na pozemku parc.č. 1018 o výmere 215 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísané na LV č. 177 pre okres Ružomberok, obec a k.ú. Ružomberok,
4. **Titl. Blaženu Mrázovú, rod. xxxx, nar. xxx, r.č. xxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxx, občana XX a Titl. Milotu Musilovú, rod. xxxx, nar. xxx, r.č. xxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxx, občana XX,** do podielového spoluvlastníctva, každej kupujúcej vo veľkosti podielu 1/8-ina, ako podielovým spoluvlastníkom bytu č.4 vo vchode 1, na 2. poschodí v bytovom dome súp.č. 1452 postavenom na pozemku parc.č. 1018 o výmere 215 m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísané na LV č. 177 pre okres Ružomberok, obec a k.ú. Ružomberok,

za účelom scelenia pozemku s nehnuteľnosťami vo vlastníctve kupujúcich, jeho majetkovoprávneho vysporiadania a tiež zabezpečenia prístupu k bytovému domu súp.č. 1452,

za kúpnu cenu 72,00 €/m² pozemku stanovenú podľa sadzobníka platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17, Prílohy č. 8 ods. 1 v spojení s Prílohou č. 9 (VII. zóna – Stred – priľahlé pozemky v spojení s § 31 ods. 7 Zásad), nakoľko všeobecná hodnota majetku – pozemku stanovená Znaleckým posudkom č. 129/2025 zo dňa 18.12.2025 vypracovaným Ing. Bohuslavom Babkom, znalcom predstavuje sumu nižšiu (t.j. 55,06 €/m²; t.j. za pozemok zaokrúhlene celkom 990,00 €), resp. za cenu stanovenú zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradia kupujúci.

C. Dôvodová správa

Žiadosťou o kúpu nehnuteľnosti“ doručenou mestu Ružomberok dňa 27.08. 2025 požiadali žiadatelia ako vlastníci bytov v bytovom dome súp.č. 1452, postavenom na pozemku CKN parc.č. 1018 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie/LV č. 177, na ul. Dončova v Ružomberku, o odkúpenie pozemku CKN parc.č. 1019 o výmere 18 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie (podľa GP č. 44388446-326/25 zo dňa 1.12.2025) ako pozemku „priľahlého“ k bytovému domu. Ako uvádzajú, *,,tento pozemok – t.j. dvor, sa nachádza za bytovým domom (južná strana). O pozemok sa žiadatelia na vlastné náklady starajú a využívajú ho ako súčasť priľahlého dvoru a prístupu k zadnej bráne oplotenia, kde sa nachádzajú schody vedúce k vnútrobloku ul. M.Madačova na pozemok EKN parc.č. 3781“*. Pozemok bude slúžiť ako spoločný pozemok – dvor vlastníkov bytov v bytovom dome súp.č. 1452 na ul. Dončova (or.č.23) v Ružomberku.

Mesto Ružomberok predmetný pozemok pre svoje potreby nevyužíva.

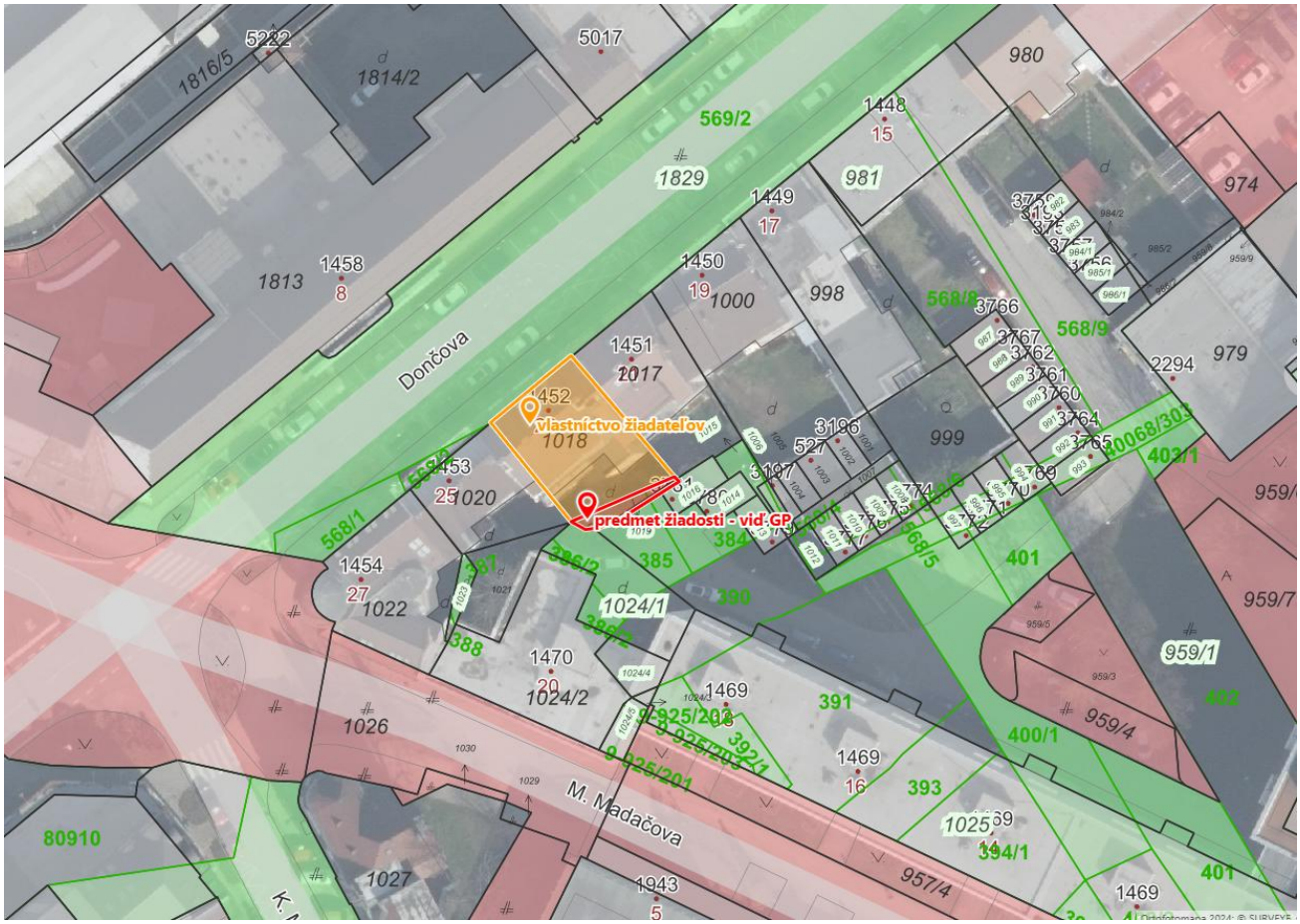
<u>Stanovisko ÚHA zo dňa 09.09. 2025</u>: súhlasné. Návrh Geometrického plánu č. 44388446-326/25 odsúhlasený ÚHA dňa 05.12. 2025.

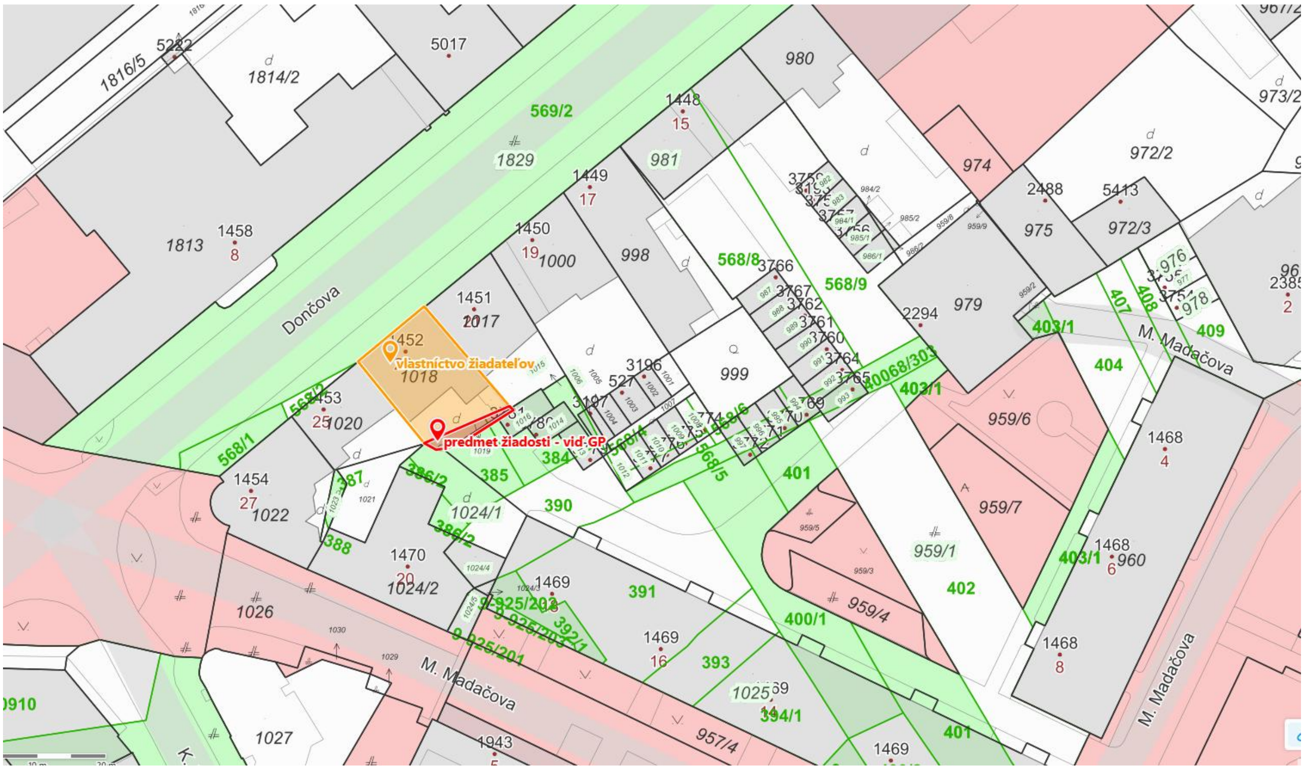
<u>Stanovisko vedenia mesta zo dňa 08.09. 2025</u>: vedenie mesta rozhodlo o predložení materiálu na rokovanie MsZ v predloženom znení.

D. Dopad na rozpočet

Príjem z predaja pozemku: **1296,00 €.**

E. Grafické znázornenie



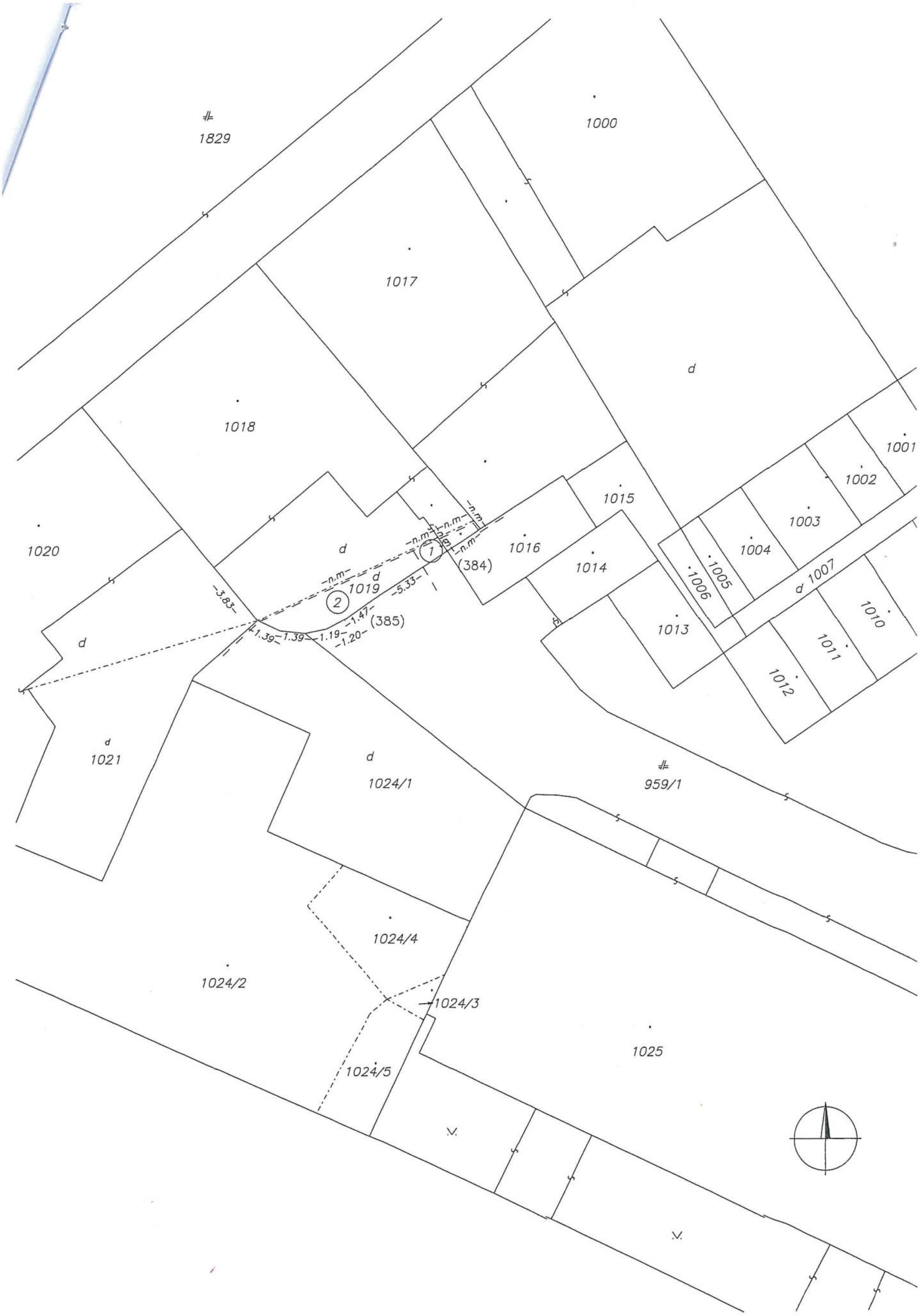

Dončova
M. Madačova
M. Madačova
M. Madačova
vlastníctvo žiadateľov
predmet žiadosti - viď GP
1452
1018
1451
1017
1450
19
1000
1449
17
1448
15
981
998
999
980
569/2
1829
1813
1458
8
1814/2
5017
1816/5
5222
568/1
568/2
1453
25
1020
1454
27
1022
387
388
385
386/2
384
390
1024/1
1470
20
1024/2
1469
391
393
1469
16
1025
394/1
401
400/1
402
959/1
959/4
959/6
959/7
1468
4
1468
6
960
1468
8
403/1
404
407
408
409
974
975
979
2294
2488
5413
972/2
972/3
973/2
568/8
568/9
568/5
1026
1027
1943
957/4
10068/303

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

Vyhotoviteľ iGEO s.r.o. Geodetická kancelária Bernolákova 27, 034 01 Ružomberok IČO: 44 388 446, IČ DPH:SK2022682232 Tel.: +421 905 638 507, +421 908 919 129 - www.igeo.sk -	Kraj *Žilinský*	Okres *Ružomberok*	Obec *Ružomberok*
	Kat. územie *Ružomberok*	Číslo plánu *44388446-326/25*	Mapový list č *VKM*
	GEOMETRICKÝ PLÁN *na určenie vlastníckych práv k pozemku p.č. 1019*		

Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Dagmar Smrekovská	
Dňa: *1.12.2025*	Meno: *Ing. Lukáš Ragula*	Dňa: *9.12.2025*	Meno: *Ing. Zuzana Štefundová*	Dňa: 17.12.2025	Číslo: G1-1108/2025
Nové hranice boli v prírode označené *plotom, neboli označené*		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. *7758*					
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					

t.č. 6.50 – 1997


1829
1000
1017
d
1018
1001
1002
1015
1003
1016
1004
1020
d
1014
1005
1006
1019
d 1007
5.33
(384)
(385)
3.83
1.47
1.39
1.39
1.19
1.20
1013
1010
1011
1012
d
1021
d
1024/1
959/1
1024/4
1024/2
1024/3
1025
1024/5

str. 1

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav						Zmeny					Nový stav				
Číslo listu vlastn.	Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m^2	od parcely číslo	m^2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná oprav. osoba) adresa, (sídlo)
LV	KN–E	KN–C	ha	m^2								ha	m^2	kód	
								Stav právny							
17033	384			145	zast.pl.	1	1019	3			(384		142	zast.pl.)	Doterajší
17033	385			136	zast.pl.	2	1019	15			(385		121	zast.pl.)	Doterajší
						1 2			384 385	3 15	1019		18	zast.pl. 18	podľa listiny
Spolu:				281				18		18			281		
								Stav podľa registra C KN							
		1019		18	zast.pl.						1019		18	zast.pl. 18	ako v stave právnom
Spolu:				18									18		

Legenda: kód spôsobu využívania 18 Pozemok, na ktorom je dvor

t.č. 6.76 – 1997