



Materiál č.

12.01

A. Materiál:

Bod rokovania	Predaj pozemkov do vlastníctva žiadateľov – manž. Dobrodejovci-lokalita MsČ Hrboltová, ul.Mlynská- osobitný zreteľ
Dátum rokovania MsZ	01.04. 2026
Predložené poslancom MsZ	25.03. 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 27.01. 2026, Žiadosti žiadateľov zo dňa 09.01. 2026, doručenej 16.01. 2026;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR z 18.03. 2026	odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení;
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 10.3.2026: odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie 10.3.2026: odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení;
Zoznam príloh	Príloha 01: výňatok Znaleckého posudku č. 56/2025 zo dňa 30.12.2025 (celý ZP je k dispozícii k nahliadnutiu na OLaP) Geometrický plán č. 44388446-337/25 zo dňa 15.12. 2025 – v texte

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 CKN parc. č. 138/5 o výmere 113 m², druh pozemku záhrada a CKN parc.č. 966/7 o výmere 13 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

vytvorených Geometrickým plánom č. 44388446-337/25 zo dňa 15.12. 2025, vyhotoveným iGEO s.r.o., Geodetická kancelária, Bernoláková 27, 034 01 Ružomberok, IČO: 44 388 446 z pozemku EKN parc.č. 4905 o výmere 379 m², druh pozemku orná pôda, zapísaného na LV č. 1801, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Hrboltová,

nachádzajúcich sa v lokalite MsČ Hrboltová;



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 pozemkov:

- **pozemkov CKN parc. č. 138/5 o výmere 113 m², druh pozemku záhrada a CKN parc.č. 966/7 o výmere 13 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,**

vytvorených Geometrickým plánom č. 44388446-337/25 zo dňa 15.12. 2025, vyhotoveným iGEO s.r.o., Geodetická kancelária, Bernoláková 27, 034 01 Ružomberok, IČO: 44 388 446 z pozemku EKN parc.č. 4905 o výmere 379 m², druh pozemku orná pôda, zapísaného na LV č. 1801, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Hrboltová, nachádzajúcich sa v lokalite MsČ Hrboltová,

pre kupujúcich:

Jakuba Dobrodeja, rod. XXXX, nar.xx.xx.xxxx, r.č. xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxx, občana XX a manželku **Annumáriu Dobrodejovú**, rod. XXXX, nar.xx.xx.xxxx, r.č. xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxx, občana XX, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov v podiele 1/1 -ina,

za účelom majetkovoprávneho vysporiadania pozemkov a ich scelenia s nehnuteľnosťami vo vlastníctve kupujúcich - pozemkami EKN parc.č. 4418 o výmere 271 m², druh pozemku orná pôda a CKN parc.č. 137/1 o výmere 966 m², druh pozemku záhrada, pre plánovanú výstavbu rodinného domu,

za kúpnu cenu 25,00 €/m² pozemku podľa sadzobníka platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17, Prílohy č. 8 ods. 1 v spojení s Prílohou č. 9 (III. zóna – MsČ Hrboltová – ostatné pozemky), nakoľko všeobecná hodnota majetku stanovená Znaleckým posudkom č. 56/2025 zo dňa 30.12. 2025, vypracovaným Ing. Marekom Gajdošom, znalcom, predstavuje sumu nižšiu (t.j. 7,97 €/m²; t.j. za pozemok CKN 138/5 suma 900,61 €, za pozemok CKN parc.č. 966/7 suma 103,61 €).

Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradia kupujúci.

Kúpna zmluva bude uzatvorená po zápise vlastníctva príslušných pozemkov EKN parc. č. 4418 a CKN parc. č. 137/1 do vlastníctva kupujúcich v rámci konania V – 554/2026.

Zdôvodnenie osobitného zreteľa: Materiál sa predkladá na základe žiadosti žiadateľov zo dňa 09.01. 2026, doručenej Mestu Ružomberok dňa 16.01. 2026, ktorou žiadatelia požiadali o odkúpenie časti pozemku EKN parc.č. 4905 (podľa geometrického plánu ide o novovytvorené pozemky CKN parc.č. 138/5 o výmere 113 m² a CKN parc.č. 966/7 o výmere 13 m²) vo vlastníctve Mesta Ružomberok za účelom plánovanej stavby rodinného domu na pozemkoch EKN parc.č. 4418 o výmere 271 m², druh pozemku orná pôda a CKN parc.č. 137/1 o výmere 966 m², druh pozemku záhrada. Odkúpením vyššie uvedených pozemkov by došlo k rozšíreniu pozemku určeného na výstavbu. Uvedeným odkúpením pozemkov 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 trojpäťtinovou 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 zo dňa 09.01. 2026, doručenej Mestu Ružomberok dňa 16.01. 2026, ktorou žiadatelia požiadali o odkúpenie časti pozemku EKN parc.č. 4905 (podľa geometrického plánu ide o novovytvorené pozemky CKN parc.č. 138/5 o výmere 113 m² a CKN parc.č. 966/7 o výmere 13 m²) vo vlastníctve Mesta Ružomberok za účelom plánovanej stavby rodinného domu na pozemkoch EKN parc.č. 4418 o výmere 271 m², druh pozemku orná pôda a CKN parc.č. 137/1 o výmere 966 m², druh pozemku záhrada. Odkúpením vyššie uvedených pozemkov by došlo k rozšíreniu pozemku určeného na výstavbu. Uvedeným odkúpením pozemkov dôjde ku vhodnému sceleniu s nehnuteľnosťami kupujúcich, ktoré tak môžu byť plnohodnotne využité.

Predmetom predaja sú pozemky:

- **CKN parc. č. 138/5 o výmere 113 m², druh pozemku záhrada a CKN parc.č. 966/7 o výmere 13 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,**

vytvorené Geometrickým plánom č. 44388446-337/25 zo dňa 15.12. 2025, vyhotoveným iGEO s.r.o., Geodetická kancelária, Bernoláková 27, 034 01 Ružomberok, IČO: 44 388 446 z pozemku EKN parc.č. 4905 o výmere 379 m², druh pozemku orná pôda, zapísaného na LV č. 1801, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Hrboltová, nachádzajúcich sa v lokalite MsČ Hrboltová,

pre kupujúceho:

Jakuba Dobrodeja, rod. XXXX, nar.xx.xx.xxxx, r.č. xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxx, občana XX a manželku **Annumáriu Dobrodejovú**, rod. XXXX, nar.xx.xx.xxxx, r.č. xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxx, občana XX, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov v podiele 1/1 -ina,

za účelom majetkovoprávneho vysporiadania pozemkov a ich scelenia s nehnuteľnosťami vo vlastníctve kupujúcich - pozemkami EKN parc.č. 4418 o výmere 271 m², druh pozemku orná pôda a CKN parc.č. 137/1 o výmere 966 m², druh pozemku záhrada, pre plánovanú výstavbu rodinného domu,

za kúpnu cenu 25,00 €/m² pozemku podľa sadzobníka platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17, Prílohy č. 8 ods. 1 v spojení s Prílohou č. 9 (III. zóna – MsČ Hrboltová – ostatné pozemky), nakoľko všeobecná hodnota majetku stanovená Znaleckým posudkom č. 56/2025 zo dňa 30.12. 2025, vypracovaným Ing. Marekom Gajdošom, znalcom predstavuje sumu nižšiu (t.j. 7,97 €/m²; t.j. za pozemok CKN 138/5 suma 900,61 €, za pozemok CKN parc.č. 966/7 suma 103,61 €).

Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradia kupujúci.



Kúpna zmluva bude uzatvorená po zápise vlastníctva príslušných pozemkov EKN parc. č. 4418 a CKN parc. č. 137/1 do vlastníctva kupujúcich v rámci konania V – 554/2026.

C. Dôvodová správa

Materiál sa predkladá na základe žiadosti žiadateľov zo dňa 09.01.2026 doručenej Mestu Ružomberok dňa 16.01. 2026, ktorou žiadatelia požiadali o odkúpenie časti pozemku EKN parc.č. 4905 (podľa geometrického plánu ide o novovytvorené pozemky CKN parc.č. 138/5 o výmere 113 m² a CKN parc.č. 966/7 o výmere 13 m²) vo vlastníctve Mesta Ružomberok za účelom plánovanej stavby rodinného domu na pozemkoch EKN parc.č. 4418 o výmere 271 m², druh pozemku orná pôda a CKN parc.č. 137/1 o výmere 966 m², druh pozemku záhrada. Odkúpením vyššie uvedených pozemkov by došlo k rozšíreniu pozemku určeného na výstavbu. Momentálne prebieha vkladové konanie darovacej zmluvy k pozemkom CKN parc. č. 137/1 a EKN parc.č. 4418 vlastníctva žiadateľov k pozemkom. Plomba je zapísaná ku pozemkom na LV č. 2370 a 2237 V – 554/2026.

Stanovisko vedenia mesta zo dňa 27.01. 2026: rozhodlo o predložení materiálu na rokovanie MsZ, resp. schvaľuje predaj pozemkov do vlastníctva žiadateľa potom, ako budú príslušné pozemky prevedené do jeho vlastníctva (pozn. v súčasnosti prebieha v katastri nehnuteľností prevod vlastníctva k pozemkom EKN parc.č. 4418 a CKN parc.č. 137/1 na žiadateľov (o čom svedčí plomba vyznačená na LV č. 2370 a LV č.2237), za predpokladu súhlasného stanoviska ÚHA z hľadiska urbanizmu predmetnej lokality a dopravného napojenia, súhlasné stanovisko ÚHA – nižšie.

Stanovisko ÚHA zo dňa 28.01. 2026: na základe vykonaného posúdenia súladu predloženého zámeru s platným Územným plánom mesta Ružomberok, Útvár hlavného architekta v súlade so **Zákonom č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní** vydáva **SÚHLASNÉ STANOVISKO S PODMIENKAMI**, ktoré sú uvedené v časti odporúčania a podmienky tohto stanoviska.

Odporúčania a podmienky:

Pre definitívne potvrdenie súhlasu a realizáciu prevodu vlastníctva ÚHA stanovuje tieto podmienky:

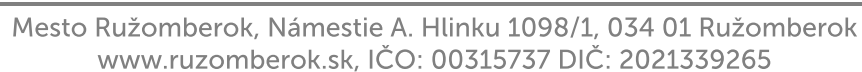
- Žiadateľ je povinný hodnoverne preukázať vlastnícke práva k príslušnej parcele, prípadne doložiť právne relevantný vzťah (napr. zmluvu o budúcej zmluve alebo splnomocnenie vlastníkov), nakoľko uvádzané rodinné väzby nie sú predmetom úradného overenia v katastri nehnuteľností. (pozn. predkladateľa: momentálne prebieha vkladové konanie darovacej zmluvy k pozemkom CKN parc. č. 137/1 a EKN parc.č. 4418 vlastníctva žiadateľov k pozemkom. Plomba je zapísaná ku pozemkom na LV č. 2370 a 2237 V – 554/2026.)
- Predložiť na ÚHA investičný zámer v stupni **architektonicko-urbanistickej štúdie**. Táto musí preukázať dodržanie limitov podlažnosti (max. 2 nadzemné podlažia/podkrovia) a riešenie statickej dopravy na vlastnom pozemku v zmysle technických noriem a **Vyhlášky č. 532/2002 Z. z.** (pozn. predkladateľa: požiadavka bude aktuálna v stavebnom konaní.)

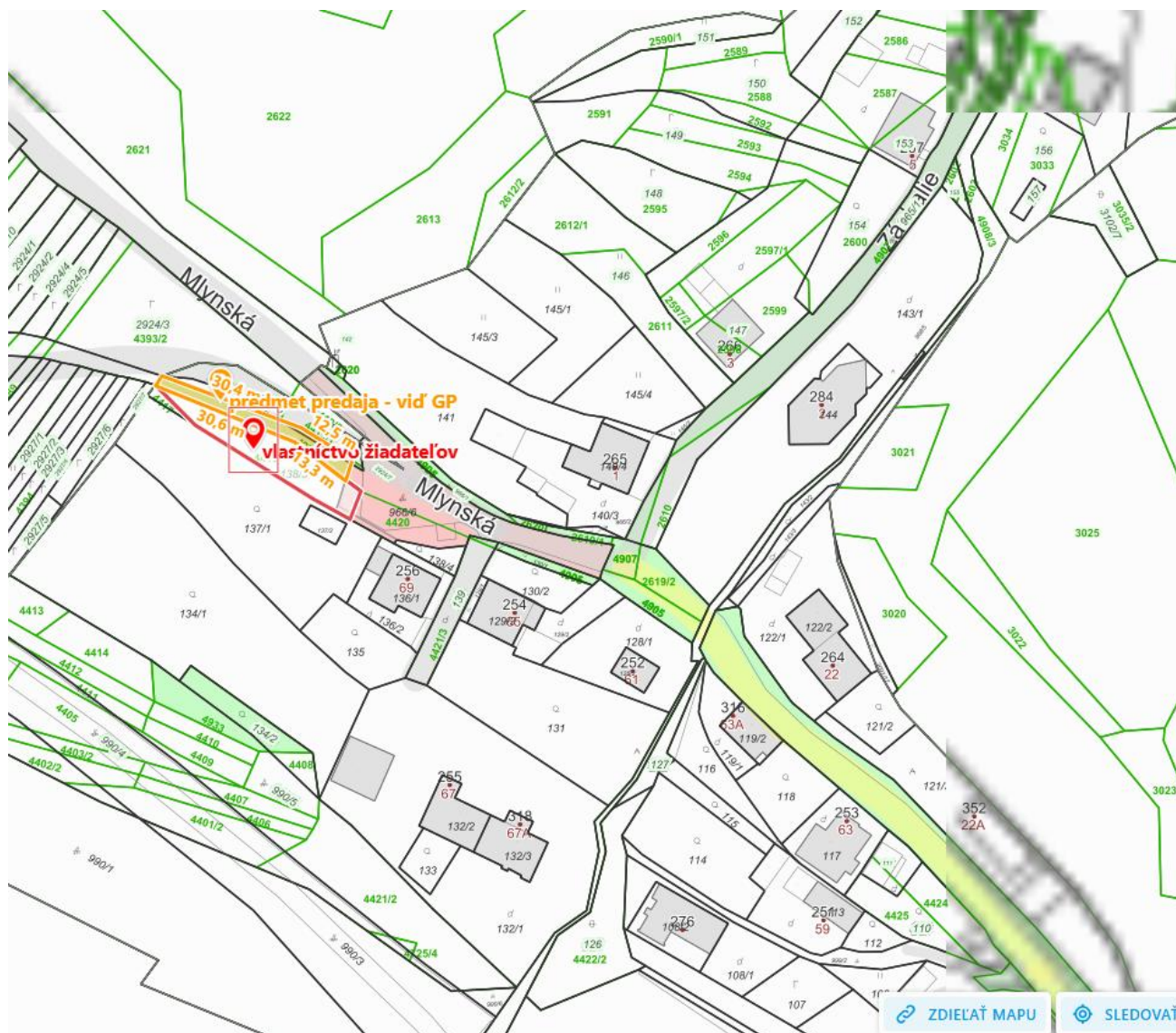
D. Dopad na rozpočet

Príjem z predaja pozemkov: 3.150,00 € (126 m² * 25,00 €).



E. Grafické znázornenie





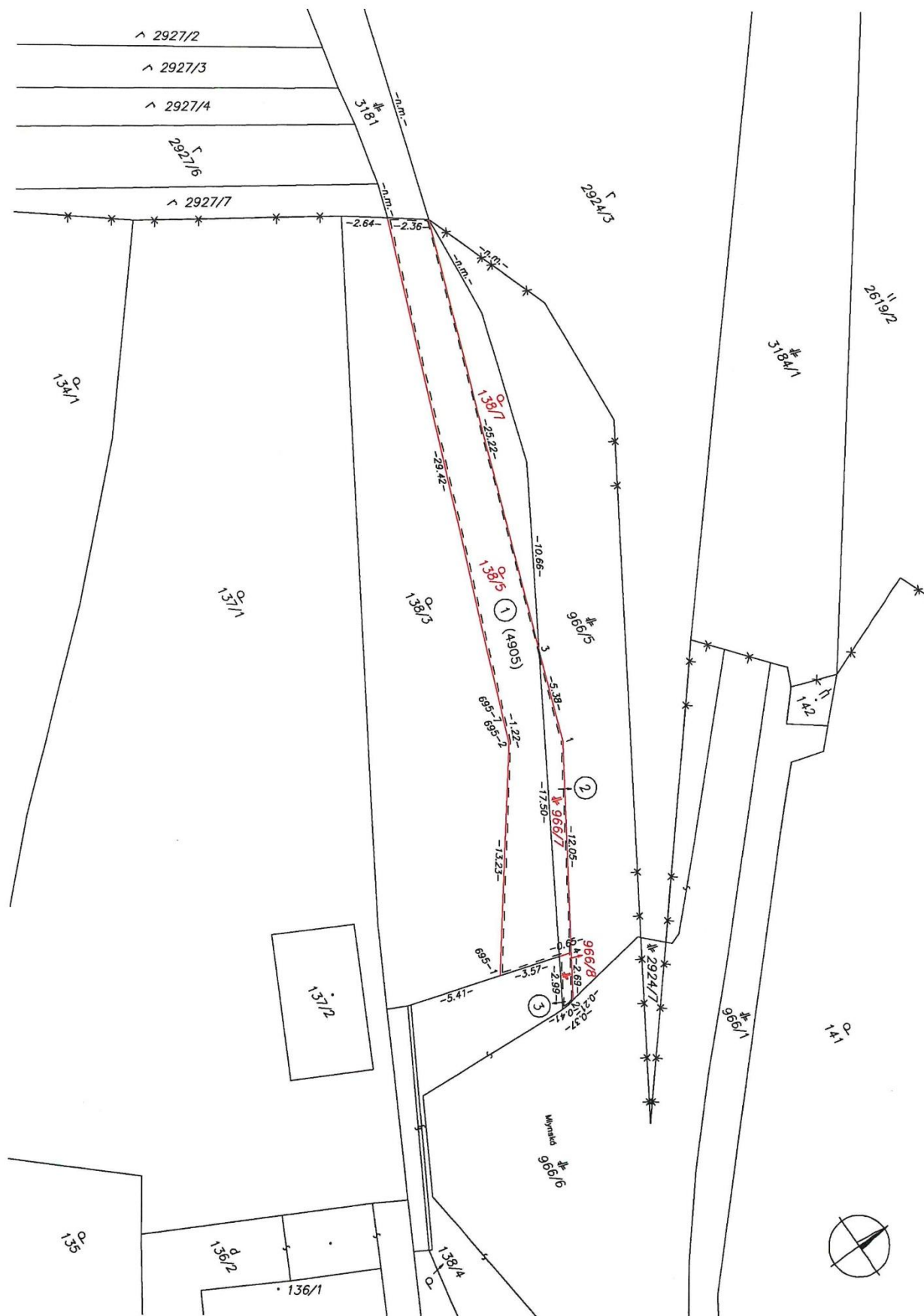


Návrh GP – Pracovná verzia

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

Vyhoviteľ  Geodetická kancelária Bertoláková 27, 034 01 Ružomberok IČO: 44 598 446, IČ DPH: SK202268032 Tel: +421 905 838 507, +421 905 919 129 www.igeo.sk	Kraj Žilinský	Oblasť Ružomberok	Obec Ružomberok
	Kat. územie Hrboltová	Číslo plánu 44388446-337/25	Mapový list č. VKM
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie a určenie vlastníckych práv k pozemkom C-KN p.č.138/5, 966/7-8			
Vyhoviteľ	Autorizačne overil		Úradne overil
Dňa: 15.12.2025	Meno: Ing. Timotej Buraš	Dňa:	Meno:
Nové hranice boli v prírode označené farbou, neboli označené		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 692			
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii			
Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	

t.č. 6.50 – 1997





VÝKAZ VÝMER														str. 1
Doterajší stav						Zmeny					Nový stav			
Číslo		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	ad parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (ind opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely	ha	m ²								ha	m ²	kód	
LV	KN-E	KN-C												
1801	4905		379	orná p.	1	138/5	113			(4905	251	orná p.)	Doterajší	
					2	966/7	13							
					3	966/8	2							
					1			4905	113	138/5	113	zahrada 4	Dobrodej Jakub	
					2			4905	13	966/7	13	zast.pl. 22	Dobrodej Jakub	
					3			4905	2	966/8	2	zast.pl. 22	Mesto Ružomberok Námestie A. Hlinku 1 Ružomberok	
Spolu:			379				128		128			379		
Stav podľa registra C KN														
		138/3	409	zahrada						138/3	265	zahrada 4	Doterajší	
										138/5	113	zahrada 4	ako v stave právnom	
										138/7	31	zahrada 4	Doterajší	
		966/5	196	zast.pl.						966/5	181	zast.pl. 22	Doterajší	
										966/7	13	zast.pl. 22	ako v stave právnom	
										966/8	2	zast.pl. 22	ako v stave právnom	
Spolu:			605									605		
Legenda: kód spôsobu využívania 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v zhradičskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a územná komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť														
Poznámka: Parcela E-KN č. 4905 sa nachádza na viacerých miestach.														

t.j. 6.76 – 1997