



Materiál č.

**11.01**

### A. Materiál:

<b>Bod rokovania</b>	<b>Predaj pozemku zastavaného stavbou a pozemku k nej príľahlého – manž. Strniskovci-lokalita ul. E.Bohúňa</b>
<b>Dátum rokovania MsZ</b>	<b>22.06. 2026</b>
<b>Predložené poslancom MsZ</b>	<b>15.06. 2026</b>
<b>Predkladateľ</b>	JUDr. Katarína Šimanská – oddelenie legislatívne a právne - vedúca
<b>Spravodajca</b>	JUDr. Katarína Šimanská – oddelenie legislatívne a právne - vedúca
<b>Na základe</b>	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 15.10. 2025, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 21.10. 2025;
<b>Prizvaný</b>	-
<b>Stanovisko MsR z 10.06. 2026</b>	<b>odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení;</b>
<b>Stanovisko komisií</b>	<b>Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 02.06.2026:</b> odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení; <b>Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 02.06. 2026:</b> materiál zaradený na komisiu, neprerokovaný;
<b>Zoznam príloh</b>	Príloha č. 1 - výňatok ZP č. 69/2025 zo dňa 11.12. 2025 (celý ZP je k dispozícii k nahliadnutiu na OLaP) Príloha č. 2 - Výzva č. 2 – stavebný úrad

### 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. 3863/2 o výmere 78 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a CKN parc.č. 3863/3 o výmere 13 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,**

vytvorených Geometrickým plánom č. 204-34/2025 zo dňa 14.11. 2025, vyhotoveným GEOACRE GP, s.r.o., Ulica za depom 3071/7G, 971 01 Prievidza, IČO: 57147299 z pozemku CKN parc. č. 3863 o výmere 153 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaného na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

nachádzajúcich sa v lokalite ul. E. Bohúňa.



### 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:*

- **pozemkov CKN parc.č. 3863/2 o výmere 78 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a CKN parc.č. 3863/3 o výmere 13 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,**

vytvorených Geometrickým plánom č. 204-34/2025 zo dňa 14.11. 2025, vyhotoveným GEOACRE GP, s.r.o., Ulica za depom 3071/7G, 971 01 Prievidza, IČO: 57147299 z pozemku CKN parc. č. 3863 o výmere 153 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaného na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

nachádzajúcich sa v lokalite ul. E. Bohúňa,

nakoľko ide o pozemok **zastavaný stavbou „Sklad záhradného náradia a oplotenie“** vo vlastníctve nadobúdateľov pozemku Jakuba Strniska, rod.xxx, nar. Xx.xx.xxxx, r.č. xxxxxx/xxxxx, trvalo bytom xxxxxx, občana XX a manželky Dominiky Strniskovej, rod.xxx, nar. Xx.xx.xxxx, r.č. xxxxxx/xxxxx, trvalo bytom xxxxxx, občana XX (ako vyplýva z konania o dodatočné povolenie stavby, vedeného príslušným stavebným úradom pod č.k. OMRaSP-632/2026-MHO-stavba nezapísaná toho času na LV) a **pozemok k tejto stavbe príťahlý.**

### 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 CKN parc.č. 3863/2 o výmere 78 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a CKN parc.č. 3863/3 o výmere 13 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,**

vytvorených Geometrickým plánom č. 204-34/2025 zo dňa 14.11. 2025, vyhotoveným GEOACRE GP, s.r.o., Ulica za depom 3071/7G, 971 01 Prievidza, IČO: 57147299 z pozemku CKN parc. č. 3863 o výmere 153 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaného na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

nachádzajúcich sa v lokalite ul. E. Bohúňa,

#### pre kupujúcich:

**Jakuba Strniska**, rod.xxx, nar. Xx.xx.xxxx, r.č. xxxxxx/xxxxx, trvalo bytom xxxxxx, občana XX a **manželku Dominiku Strniskovú**, rod.xxx, nar. Xx.xx.xxxx, r.č. xxxxxx/xxxxx, trvalo bytom xxxxxx, občana XX,

do bezpodielového spoluvlastníctva manželov v podiele 1/1-ina,

**za účelom** majetkovoprávneho vysporiadania pozemku CKN parc.č. 3863/3 pod stavbou „Sklad záhradného náradia a oplotenie“ (doposiaľ nezapísanej na LV) vo vlastníctve kupujúcich ako vyplýva z konania o dodatočné povolenie stavby, vedeného príslušným stavebným úradom pod č.k. OMRaSP-632/2026-MHO a pozemku k stavbe,



za **kúpnu cenu** vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej Znaleckým posudkom č. 69/2025 zo dňa 11.12. 2025, vyhotoveným znalcom Ing. Dankou Žakarovskou, zaokrúhlene **celkom 3.810,00 € (t.j. 41,87 €/m<sup>2</sup>)** pozemku; za pozemok CKN parc.č. 3863/2 suma 3.265,86 € a za pozemok CKN parc.č. 3863/3 suma 544,31 €, nakoľko kúpna cena stanovená podľa sadzovníka platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17, Prílohy č. 8 ods. 1 v spojení s Prílohou č. 9 (X. zóna Baničné a Pod skalami – zastavané/príslušné pozemky) predstavuje sumu nižšiu a to 40,00 €/m<sup>2</sup>. Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradia kupujúci.

Kupujúci na základe kúpnej zmluvy uhradia Mestu Ružomberok náhradu za užívanie pozemkov bez právneho dôvodu za obdobie 3 roky spätne, podľa sadzovníka pre nájom pozemkov podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok platných v rozhodnom čase (v prípade, že kupujúci uplatnia voči mestu relevantne námietku premlčania nároku v subjektívnej lehote, táto bude zohľadnená a kupujúci uhradia mestu náhradu za užívanie pozemkov bez právneho dôvodu za obdobie 2 roky spätne). Mesto Ružomberok pri posudzovaní nároku, resp. upustení od uplatnenia môže zohľadniť aj iné relevantné skutočnosti, prípadne doklady, ktoré mestu preukážu kupujúci.

### C. Dôvodová správa

Dňa 15.10. 2025 bola Mestu Ružomberok doručená zo strany žiadateľov – manželov Strniskovcov „žiadost' o kúpu nehnuteľnosti“, a to pozemku CKN parc.č. 3863 o výmere 153 m<sup>2</sup> za účelom prístupu na pozemok CKN parc.č. 3861 o výmere 205 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrada a prístupu k nehnuteľnosti – Rodinnému domu súp.č. 2106 na pozemku parc.č. CKN 3860 o výmere 101 m<sup>2</sup>/LV č. 3541 z bočnej strany nehnuteľnosti od miestnej komunikácie.

Ako sa uvádza v žiadosti, nehnuteľnosť žiadateľov na pozemku parc.č. 3860 sa nachádza ako koncový dom radovej zástavby a ukončenia komunikácie ulice E. Bohúňa. Z toho dôvodu by žiadatelia radi požiadali o odkúpenie pozemku parc.č. CKN 3863, nachádzajúceho sa z bočnej strany nehnuteľnosti. Časť pozemku by chceli využiť ako bočný prístup k zadnej časti nehnuteľnosti od miestnej komunikácie. Nakoľko 2/3 pozemku sa nachádza v svahovitom teréne, túto časť by radi využili na výsadbu stromov a okrasných drevín.

Predmetná žiadost' bola predložená na poradu vedenia dňa 24.10. 2025, pričom vedenie mesta na predloženie žiadosti na rokovanie MsZ vyžaduje dodatočnú legalizáciu stavby/stavieb na predmetnom pozemku. Preto OLaP vyzvalo žiadateľov o predloženie dokladov (napr. kolaudačné rozhodnutie) o legálnosti týchto stavieb alebo o začatie konania o dodatočnú legalizáciu stavby, v rámci ktorého stavebný úrad skonštatuje súlad stavby, realizovanej na pozemku mesta, s verejným záujmom.

Stanovisko ÚHA zo dňa 14.11. 2025: súhlasné.

### **Stanovisko vedenia mesta zo dňa 21.10. 2025: vedenie mesta na predloženie žiadosti na rokovanie MsZ vyžaduje dodatočnú legalizáciu stavby/stavieb na predmetnom pozemku.**

Vzhľadom k tomu, že ku stavbe **začali žiadatelia konanie o dodatočnú legalizáciu stavby**, v ktorom bolo vo Výzve č. 2 vydané Mestom Ružomberok, oddelením mestského rozvoja, územného rozhodovania a stavebného poriadku zo dňa 18.05. 2026 (č. OMRa SP-632-29693/2026-MHO) uvedené, že dodatočné povolenie stavby: „Sklad záhradného náradia a oplotenie“ **nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom**, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi (príloha č. 2 materiálu), materiál sa predkladá na rokovanie zastupiteľstva.

### D. Dopad na rozpočet

V prípade schválenia predaja pozemkov bude príjem do rozpočtu mesta predstavovať sumu vo výške **3.810,00 €**.



### 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

Vyhoviteľ  <i>GEOACRE GP, s.r.o.</i> <i>Ulica za depom 3071/7G, 97101Prievídza</i> <i>e-mail: ružomberok@geodezia.sk</i> <i>IČO: 57147299</i>	Kraj <i>Žilinský</i>	Okres <i>Ružomberok</i>	Obec <i>Ružomberok</i>		
	Katastr. územie <i>Ružomberok</i>	Číslo plánu <i>204 - 34/2025</i>	Mapový list č. <i>VKM</i>		
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> <i>na oddelenie pozemkov p.č.3863/1-3, zameranie skutočného stavu oplodenia na pozemku p.č.3863/2 a stavby p.č.3863/3 pre zápis na LV</i>					
Vyhotožil		Autorizačne overil		Úradne overil	
Dňa: <i>14.11.2025</i>	Meno: <i>Bc. Ján Kutaj</i>	Dňa: <i>14.11.2025</i>	Meno: <i>Ing. Janka Koniarová</i>	Dňa:	Číslo:
Nové hranice boli v prírode označené <i>múrmí, plotom, schodami</i>		Náležitostami 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. <i>7754</i>		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					

t.č. 6.50 - 1997



Výkaz výmer ku geometrickému plánu č. 204 - 34/2025

Strana 1/1

VÝKAZ VÝMER														
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely		Druh pozemku kód	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa (sídlo)
PK vložky	parcely										ha	m <sup>2</sup>		
LV	PK	KN	ha	m <sup>2</sup>										
<b>STAV PRÁVNÝ JE TOTOŽNÝ S REGISTROM CKN</b>														
4101		3863		153	zastav.pl.						3863/1	62	zastav.pl. 18	doterajší : Elena Strmisková,  delto
											3863/2	78	zastav.pl. 18	
											3863/3	13	zastav.pl. 17 20	
Spolu:				153								153		

Legenda: kód spôsobu využívania pozemkov:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

kód druhu stavby:

20 - Iná budova





Mesto **Ružomberok**

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU