



Materiál č.

11.02

A. Materiál:

| | |
|-------------------------------------|---|
| Bod rokovania | Predaj pozemku zastavaného stavbou a pozemku k nej príslušného – J.Mráz - lokalita ul. Plavisko |
| Dátum rokovania MsZ | 22.06. 2026 |
| Predložené poslancom MsZ | 15.06. 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, Žiadosti žiadateľa zo dňa 14.11. 2025, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 01.12. 2025, 12.01. 2026; |
| Prizvaný | - |
| Stanovisko MsR z 10.06. 2026 | odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení; |
| Stanovisko komisií | Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 02.06.2026: odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 02.06. 2026: materiál zaradený na komisiu, neprerokovaný; |
| Zoznam príloh | Príloha č. 1 - výňatok ZP č. 47/2026 zo dňa 25.02. 2026 (celý ZP je k dispozícii k nahliadnutiu na OLaP) Príloha č. 2 – oznámenie o začatí konania – 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. 314/1 o výmere 134 m², druh pozemku záhrada a CKN parc.č. 314/2 o výmere 61 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,**

vytvorených Geometrickým plánom č. 204-42/2025 zo dňa 08.12. 2025, vyhotoveným GEOACRE GP, s.r.o., Ulica za depom 3071/7G, 971 01 Prievidza, IČO: 57147299 a úradne overeným Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom dňa 16.12. 2025 pod č. G1-1102/2025 z pozemkov EKN parc. č. 1838 o výmere 81 m², druh pozemku záhrada a EKN parc. č. 30439/304 o výmere 114 m², druh pozemku vodná plocha, zapísaných na LV č. 17033, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, nachádzajúcich sa v lokalite ul. Plavisko.



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. 314/1 o výmere 134 m², druh pozemku záhrada a CKN parc.č. 314/2 o výmere 61 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,**

vytvorených Geometrickým plánom č. 204-42/2025 zo dňa 08.12. 2025, vyhotoveným GEOACRE GP, s.r.o., Ulica za depom 3071/7G, 971 01 Prievidza, IČO: 57147299 a úradne overeným Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom dňa 16.12. 2025 pod č. G1-1102/2025 z pozemkov EKN parc. č. 1838 o výmere 81 m², druh pozemku záhrada a EKN parc. č. 30439/304 o výmere 114 m², druh pozemku vodná plocha, zapísaných na LV č. 17033, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

nachádzajúcich sa v lokalite ul. Plavisko,

nakoľko ide o pozemok **zastavaný stavbou „Hospodársky objekt s prístreškom rodinného domu“** vo vlastníctve nadobúdateľa pozemku Jána Mráza, 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-4826/2026-AV, stavba toho času nezapísaná na LV) a **pozemok k tejto stavbe príľahlý.**

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. 314/1 o výmere 134 m², druh pozemku záhrada a CKN parc.č. 314/2 o výmere 61 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,**

vytvorených Geometrickým plánom č. 204-42/2025 zo dňa 08.12. 2025, vyhotoveným GEOACRE GP, s.r.o., Ulica za depom 3071/7G, 971 01 Prievidza, IČO: 57147299 a úradne overeným Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom dňa 16.12. 2025 pod č. G1-1102/2025 z pozemkov EKN parc. č. 1838 o výmere 81 m², druh pozemku záhrada a EKN parc. č. 30439/304 o výmere 114 m², druh pozemku vodná plocha, zapísaných na LV č. 17033, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

nachádzajúcich sa v lokalite ul. Plavisko,

pre kupujúceho:

Jána Mráza, rod.xxx, nar. Xx.xx.xxxx, r.č. xxxxxx/xxxxx, trvalo bytom xxxxxx, občana XX

do výlučného vlastníctva v podiele 1/1-ina



za účelom majetkovoprávneho vysporiadania pozemku (CKN parc.č. 314/2), zastavaného stavbou „Hospodársky objekt s prístreškom rodinného domu“ (doposiaľ nezapísanou na LV) vo vlastníctve kupujúceho ako vyplýva z konania o dodatočné povolenie stavby, vedeného príslušným stavebným úradom pod č.k. OMRaSP-4826/2026-AV a pozemku (CKN parc.č. 314/2) k stavbe príľahlého,

za kúpnu cenu 40,00 €/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 (IX. zóna – Laziny – zastavané/príľahlé pozemky), nakoľko všeobecná hodnota majetku stanovená Znaleckým posudkom č. 47/2026 zo dňa 25.02.2026, vypracovaným Ing. Mariánom Pilkom, znalcom, predstavuje sumu nižšiu (t.j. 26,22 €/m²; t.j. za pozemok CKN 314/1 suma 3513,48 €, za pozemok CKN parc.č. 314/2 suma 1599,42 €). Správny poplatok súvisiaci s návrhom na vklad vlastníckeho práva do KN + náklady spojené s vyňatím pozemku znáša v plnej výške kupujúci.

Kupujúci na základe kúpnej zmluvy uhradí Mestu Ružomberok náhradu za užívanie pozemkov bez právneho dôvodu za obdobie 3 roky spätne, 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 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 preukáže kupujúci.

C. Dôvodová správa

Dňa 14.11. 2025 bola Mestu Ružomberok doručená zo strany žiadateľa „Žiadosť o odkúpenie pozemkov“, ktorou žiadateľ požiadal o odkúpenie pozemkov EKN parc.č. 1838 a EKN parc.č. 30439/304/LV č. 17033 do svojho vlastníctva (podľa GP ide o pozemky CKN parc.č. 314/1 a CKN parc.č. 314/2) vzhľadom na skutočnosť, že titulom Darovacej zmluvy sa stal vlastníkom pozemku CKN parc.č. 313 o výmere 227 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a Rodinného domu súp.č. 364 postaveného na tomto pozemku, nehnuteľnosti zapísané na LV č. 189 pre okres Ružomberok, obec a k.ú. Ružomberok.

Predmetné pozemky, ktoré má žiadateľ záujem odkúpiť, bezprostredne hraničia s pozemkom CKN parc.č. 313. Ďalšou skutočnosťou je, že pozemky, ktoré má záujem žiadateľ odkúpiť, jeho rodina a jej predchodcovia ako uvádzajú v žiadosti užívali viac ako 80 rokov nepretržite s úmyslom riadneho hospodára.

Neskôr bola na mesto podaná na predmetné pozemky aj žiadosť sp. Byty NINA dňa 07.01. 2026, ktorá bola útvárom hl. architekta vyhodnotená ako nesúladná s územným plánom mesta.

Predmetná žiadosť bola predložená na poradu vedenia dňa 01.12. 2025, pričom vedenie mesta na predloženie žiadosti na rokovanie MsZ vyžaduje dodatočnú legalizáciu stavby na predmetných pozemkoch. Preto OLaP vyzvalo žiadateľa 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 27.11. 2025: súhlasné stanovisko s podmienkami (legalizácia stavieb).

Žiadosť bola prerokovaná na porade vedenia mesta dňa 01.12. 2025: vedenie mesta na predloženie žiadosti na rokovanie MsZ vyžaduje dodatočnú legalizáciu stavby na predmetných pozemkoch.

Vzhľadom k tomu, že ku stavbe začal žiadateľ konanie o dodatočnú legalizáciu stavby, v ktorom bolo konštatované, že dodatočné povolenie stavby: „Hospodársky objekt s prístreškom rodinného domu“ **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.

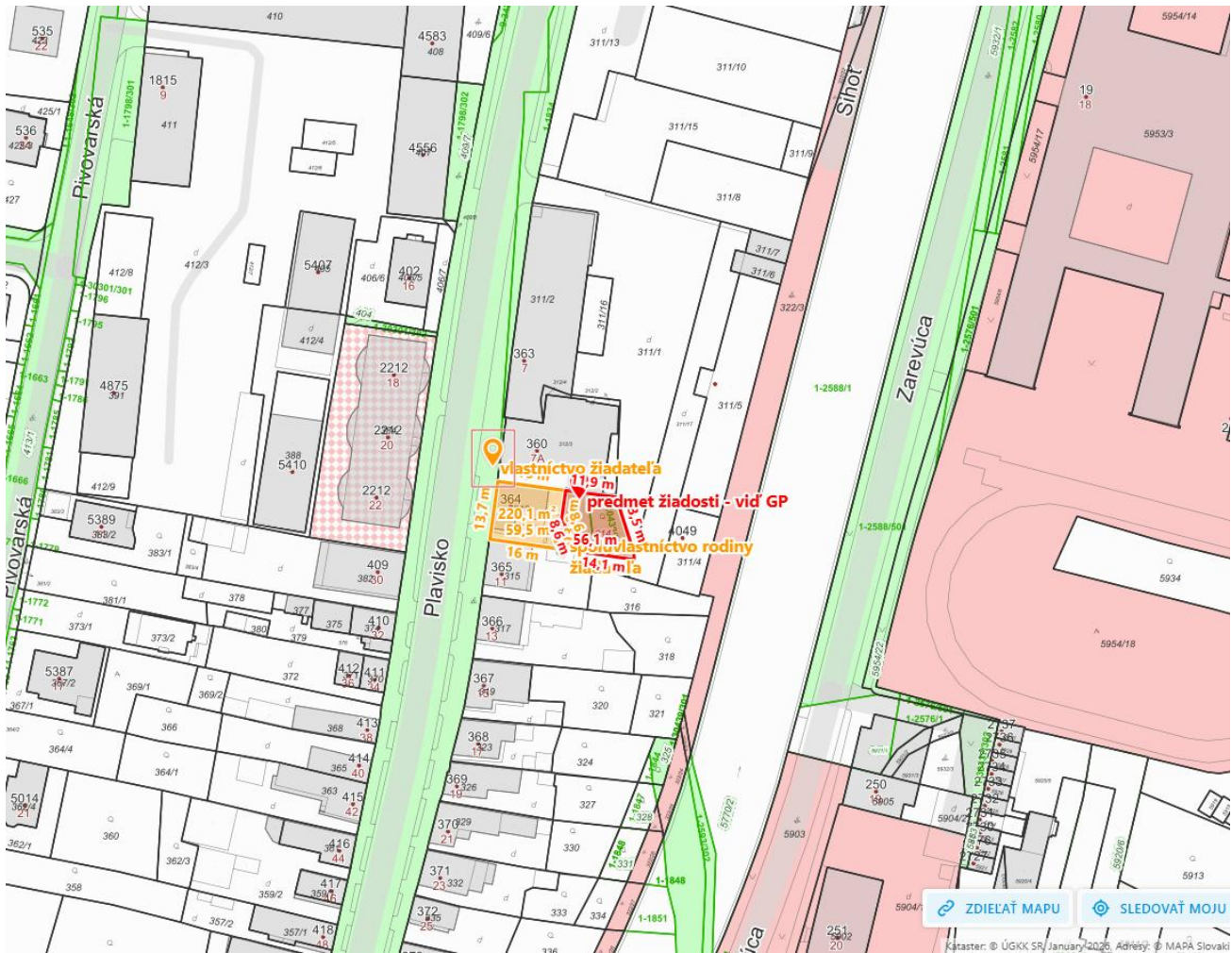


D. Dopad na rozpočet

V prípade schválenia predaja pozemkov bude príjem do rozpočtu mesta predstavovať sumu vo výške **7800,00 €**.

E. Grafické znázornenie:







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

| | | | |
|---|--|--|--|
| Vyhotovitel GEOACRE GP, s.r.o. Ulica za depom 3071/7G, 97101Prievidza e-mail: ruzomberok@geodezia.sk IČO: 57147299 | Kraj <i>Žilinský</i> | Okres <i>Ružomberok</i> | Obec <i>Ružomberok</i> |
| | Katastr. územie <i>Ružomberok</i> | Číslo plánu <i>204 - 42/2025</i> | Mapový list č. <i>VKM</i> |
| GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie, určenie vlastníckych práv k pozemkom p.č. 314/1-3, zmenu druhu pozemku p.č.314/2 a zameranie stavby p.č.314/2 pre zápis na LV | | | |
| Vyhotovil | Autorizačne overil | | Úradne overil |
| Dňa: <i>08.12.2025</i> | Meno: <i>Bc. Ján Kutaj</i> | Dňa: <i>08.12.2025</i> | Meno: <i>Ing. Janka Koniarová</i> |
| Nové hranice boli v prírode označené <i>múrmí, plotom</i> | Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom | | Dňa: <i>16.12.2025</i> |
| Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. <i>7776</i> | Pečiatka a podpis | | Číslo: <i>61-1102/2025</i> |
| Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii | | | Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii |
| Pečiatka a podpis | | | |

t.č. 6.50 - 1997



| VÝKAZ VÝMER | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|-----------------|------------------|----|----|-----------------|--------------|----|------------------|-----------------------|-----------|------------------------|------------------|--------------|----|-----------------|-----|---|
| Doterajší stav | | | | | Zmeny | | | | | Nový stav | | | | | | | |
| PK vložitý vlastn | listu vlastn | Číslo parcely | | | Druh pozemku | Výmera ha | m2 | D i e l | k parcele číslo | m2 | od parcely číslo | Číslo parcely | Výmera ha | m2 | Druh pozemku | kód | Vlastník (iná oprávnená osoba) adresa (sídlo) |
| | | PK | LV | PK | | | | | | | | | | | | | |

Poznámka: Podľa zákona č. 220/2004 Z.z. možno novonavrhovať parcelu ČKN p.č. 314/2 do KN zapísať iba na základe doloženia listiny orgánu ochrany PP o zmene druhu pozemku.

Legenda: kód spôsobu využitia pozemkov:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade,
na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zelen a iné
poľnohospodárske plodiny

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

kód druhu stavby:

20 - Iná budova