



Materiál č.

**11.03**

### A. Materiál:

<b>Bod rokovania</b>	<b>Predaj pozemku zastavaného stavbou a pozemkov k nej príľahlých – H. Močáryová - lokalita Hrabovská dolina</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 27.01. 2025, doručenej dňa 05.02. 2025, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 10.02. 2025, 17.02. 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: neodporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení;</b> <b>Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 02.06. 2026: materiál zaradený na komisiu, neprerokovaný;</b>
<b>Zoznam príloh</b>	Príloha č. 1 - výňatok ZP č. 77/2026 zo dňa 27.05.2026 (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. 14503/34** o výmere 43 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, **CKN parc.č. 14503/35** o výmere 78 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a **CKN parc.č. 14503/36** o výmere 3 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

vytvorených Geometrickým plánom č. 43303196-038/26 zo dňa 19.05. 2026, vyhotoveným Ing. Michalom Hrčkom, PhD., Turík 80, Turík 034 83, IČO: 43303196 z pozemku EKN parc. č. 4798 o výmere 984544 m<sup>2</sup>, druh pozemku lesný pozemok, zapísaného na LV č. 6678, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

nachádzajúcich sa v lokalite Hrabovská dolina.



### 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. 14503/34** o výmere 43 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, **CKN parc.č. 14503/35** o výmere 78 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a **CKN parc.č. 14503/36** o výmere 3 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

vytvorených Geometrickým plánom č. 43303196-038/26 zo dňa 19.05. 2026, vyhotoveným Ing. Michalom Hrčkom, PhD., Turík 80, Turík 034 83, IČO: 43303196 z pozemku EKN parc. č. 4798 o výmere 984544 m<sup>2</sup>, druh pozemku lesný pozemok, zapísaného na LV č. 6678, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

nachádzajúcich sa v lokalite Hrabovská dolina,

nakoľko ide o pozemok **zastavaný stavbou „Prístrešok pre autá pri rekreačnej chate súp.č. 5388“** vo vlastníctve nadobúdateľa pozemku Titl. Heleny Močáryovej, rod. xxx, nar. Xx.xx.xxxx, r.č. xxxxxx/xxxxx, trvalo bytom xxxxxx, občana XX (ako vyplýva z konania o dodatočnom povolení stavby, vedeného príslušným stavebným úradom pod č.k. OMRaSP-355/2026-ŠO, stavba toho času nezapísaná na LV) a **pozemky k tejto stavbe príslušné.**

### 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. 14503/34** o výmere 43 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, **CKN parc.č. 14503/35** o výmere 78 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a **CKN parc.č. 14503/36** o výmere 3 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

vytvorených Geometrickým plánom č. 43303196-038/26 zo dňa 19.05. 2026, vyhotoveným Ing. Michalom Hrčkom, PhD., Turík 80, Turík 034 83, IČO: 43303196 z pozemku EKN parc. č. 4798 o výmere 984544 m<sup>2</sup>, druh pozemku lesný pozemok, zapísaného na LV č. 6678, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

nachádzajúcich sa v lokalite Hrabovská dolina,

**pre kupujúceho:**

**Titl. Helenu Močáryovú, rod.xxx, nar. Xx.xx.xxxx, r.č. xxxxxx/xxxxx, trvalo bytom xxxxxx, občana XX , v podiele 1/1-ina do výlučného vlastníctva,**

**za účelom majetkovoprávneho vysporiadania pozemku (CKN parc.č. 14503/34) zastavaného stavbou „Prístrešok pre autá pri rekreačnej chate súp.č. 5388“ (doposiaľ nezapísanou na LV) vo vlastníctve kupujúceho ako vyplýva z konania o dodatočné povolenie stavby, vedeného príslušným stavebným úradom pod č.k. OMRaSP-355/2026-ŠO a pozemkov k stavbe príslušných,**



za kúpnu cenu **50,00 €/m<sup>2</sup>** 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 (XII. zóna – Rekreačné zóny – zastavané/príľahlé pozemky), nakoľko všeobecná hodnota majetku stanovená Znaleckým posudkom č. 77/2026 zo dňa 27.05. 2026, vypracovaným Ing. Milenou Hamackovou, znalcom predstavuje sumu nižšiu (t.j. 39,81 €/m<sup>2</sup>; t.j. za pozemok CKN parc.č. 14503/34 suma 1711,83€, za pozemok CKN parc.č. 14503/35 suma 3105,18 €, za pozemok CKN parc.č. 14503/36 suma 119,43 €). Správny poplatok súvisiaci s návrhom na vklad vlastníckeho práva do KN, ako aj náklady spojené s vyňatím pozemkov z LPF znáša v plnej výške kupujúci.

Kupujúci na základe kúpnej zmluvy uhradí Mestu Ružomberok náhradu za užívanie pozemku CKN parc.č. 14503/34 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.

V kúpnej zmluve bude uvedený záväzok kupujúceho neoplocovať pozemky, ktoré sú predmetom predaja, pričom pri porušení tohto záväzku (podmienky zákazu oplotenia) bude kupujúcemu udelená pokuta, ktorá bude udelená opakovane v mesačných intervaloch až do odstránenia oplotenia vo výške 50% z kúpnej ceny. V prípade neodstránenia oplotenia po 12-tich opakovaných pokutách, je predávajúci oprávnený odstúpiť od zmluvy.

### C. Dôvodová správa

Dňa 05.02. 2025 bola Mestu Ružomberok doručená zo strany žiadateľa „Žiadosť o kúpu nehnuteľného majetku vo vlastníctve Mesta Ružomberok“, ktorou žiadateľ požiadal o odkúpenie pozemku o výmere cca 141 m<sup>2</sup> ( t.j. časť pozemku CKN parc.č. 14503/1 – nezapísaný na LV) **za účelom jeho využívania ako prístupovej cesty k rekreačnej chate súp.č. 5388**, postavenej na pozemku **CKN parc.č. 14503/15** o výmere 74 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie/LV č. 15879, odstavnej plochy pod prístreškom, plochy pod balkónom na 2. NP a časť pozemku pri oboch bočných štítových obvodových stenách chaty. V súčasnej dobe sa požadovaný pozemok využíva ako prístupová cesta, odstavná plocha pre 2. osobné motorové vozidlá a ako prístup ku chate z oboch strán. Ako sa uvádza v žiadosti, „rekreačnú chatu súp.č. 5388 vrátane prístupovej cesty, odstavnej plochy pod prístreškom a plochy pod balkónom kúpili na základe Kúpnej zmluvy od pôvodného vlastníka p. Rezníkovej v roku 2021, dňa 18.05. 2021 bol povolený vklad do KN. Prístupová cesta k rekreačnej chate a odstavná plocha pod prístreškom a pod balkónom bola síce súčasťou Kúpnej zmluvy, ale nebola vedená v katastri nehnuteľností. Podľa vyjadrenia žiadateľa ďalej:

*Prístrešok pre motorové vozidlá nebol zrealizovaný súčasnými vlastníckymi nehnuteľnosťami. Táto stavba sa na pozemku nachádzala už v čase nadobudnutia nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy z roku 2021, ktorú prikladáme, pričom jej existencia je uvedená aj v opise prevádzanej nehnuteľnosti. (prikladáme fotografie zhotovené z čias pred našim vlastníctvom z r. 2021). Po nadobudnutí nehnuteľnosti v r. 2024 sme na prístrešku vykonali nevyhnutné rekonštrukčné a udržiavacie práce, nakoľko jej statika nebola bezpečná. Naším cieľom nie je dodatočne legalizovať NOVÚ STAVBU, ale usporiadať a zosúladiť existujúci skutkový stav so stavebnou a katastrálnou evidenciou. Z uvedeného dôvodu žiadame o posúdenie veci s prihliadnutím na skutočnosť, že predmetný prístrešok sme nevybudovali, ale nadobudli sme ho spolu s nehnuteľnosťou.“*

K tomu zaslaná žiadateľmi fotodokumentácia stavby pred kúpou:



Predmetná žiadosť bola predložená na poradu vedenia dňa 10.02. 2025/17.02. 2025, pričom vedenie mesta na predloženie žiadosti na rokovanie MsZ vyžaduje dodatočnú legalizáciu stavby na predmetnom pozemku. 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 14.02. 2025: Na základe vykonanej analýzy a zohľadnením platnej legislatívy, najmä ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon), zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a zákona č. 201/2022 Z. z. o výstavbe, ako aj príslušných ustanovení územného plánu mesta Ružomberok, ÚHA konštatuje, že navrhované využitie pozemku nie je v súlade s územným plánom a platnou legislatívou.

Útvar hlavného architekta neodporúča schválenie súčasnej žiadosti o odkúpenie pozemku vzhľadom na existujúce nelegálne stavby. Žiadateľ môže opätovne požiadať o odkúpenie pozemku za účelom legalizácie stavby, avšak za podmienky splnenia všetkých platných právnych predpisov a územnoplánovacích podmienok.

**Stanovisko vedenia mesta zo dňa 10.02. 2025/17.02. 2025: vedenie mesta prehodnotilo svoje rozhodnutie ku žiadosti zo dňa 10.02. 2025 a vzhľadom na existenciu nelegálnych stavieb, na ktoré upozorňuje ÚHA vo svojom stanovisku zo dňa 14.02. 2025, schvaľuje predloženie materiálu na predaj pozemku až po začatí konania o dodatočnú legalizáciu stavby, v rámci ktorého ak bude konštatovaný súlad stavby s verejným záujmom. Stavebný úrad by sa mal vysporiadať so stanoviskom ÚHA, v zmysle ktorého je zámer využitia pozemku v rozpore s územným plánom. Následne bude vec opätovne predložená na poradu vedenia.**

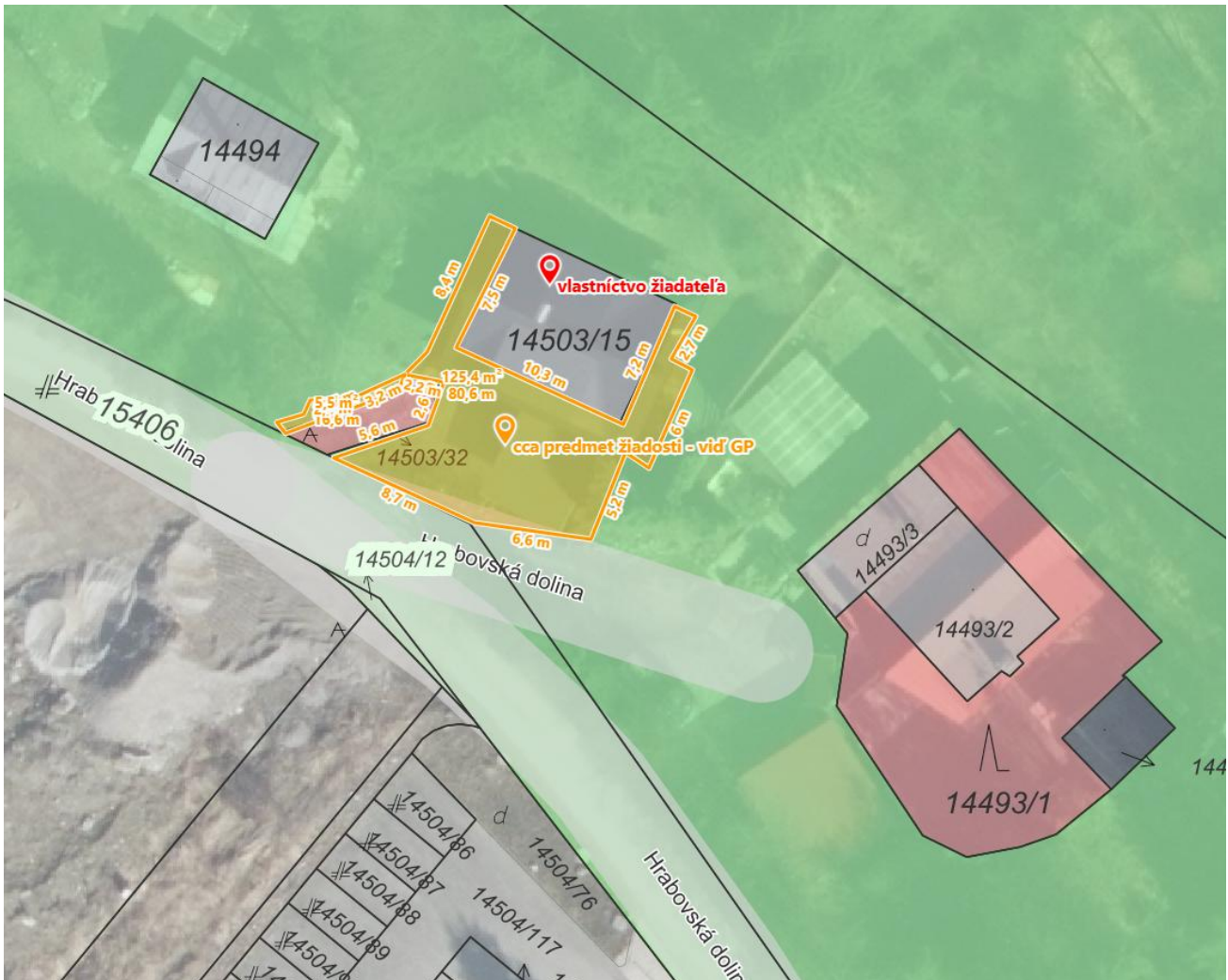
Vzhľadom k tomu, že ku stavbe začal žiadateľ **konanie o dodatočnú legalizáciu stavby**, v ktorom bolo konštatované, že dodatočné povolenie stavby: „Prístrešok pre autá pri rekreačnej chate súp.č. 5388“ **nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom**, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi, bolo rozhodnuté o zaradení materiálu na rokovanie MsZ Ružomberok (príloha č. 2 materiálu).



### D. Dopad na rozpočet

V prípade schválenia predaja pozemkov bude príjem do rozpočtu mesta predstavovať sumu vo výške **6200 €** podľa sadzovníka Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok.

### E. Grafické znázornenie:







UHA S VŤELENÍM ROZEMKU V ZMYSLE  
GP SÚHLASŤ 26. 05. 2026

### Návrh GP – pracovná verzia

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

Vyhotovitel <b>Ing. Michal Hrčka, PhD.</b> Turík 80 Turík 03483 IČO: 43303196	Kraj <b>Žilinský</b>	Okres <b>Ružomberok</b>	Obec <b>Ružomberok</b>		
	Kat. územie <b>Ružomberok</b>	Číslo plánu <b>43303196-038/26</b>	Mapový list č. <b>VKM</b>		
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> <i>na oddelenie a určenie vlastníckych práv k pozemkom p.č. 14503/34-36 na zmenu druhu pozemku, na zameranie prístavby p.č. 14503/34</i>					
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil	
Dňa: <b>19.5.2026</b>	Meno: <b>Ing. Michal Hrčka, PhD.</b>	Dňa:	Meno: <b>Ing. Zuzana Štefundová</b>	Dňa:	Číslo:
Nové hranice boli v prírode označené <b>oporným múrom, kolkmi</b>		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. <b>7887</b>		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														str. 1	
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
listu vlastn.	Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
	LV	KN-E	KN-C	ha								m <sup>2</sup>	ha		
6678	4798		98	4544	lesný poz.	1	14503/34	43			( 4798	98	4420	lesný poz.)	Doterajší
						2	14503/35	78							
						3	14503/36	3							
						1		4798		43	14503/34		43	zast.pl. 16 20	Močárnyová Helena
						2		4798		78	14503/35		78	zast.pl. 18	Močárnyová Helena
						3		4798		3	14503/36		3	zast.pl. 18	Močárnyová Helena
Spolu:			98	4544				124		124		98	4544		
		14503/1	1	3529	lesný poz.						14503/1	1	3405	lesný poz. 38	Doterajší
											14503/34		43	zast.pl. 16 20	ako v stave právnom
											14503/35		78	zast.pl. 18	ako v stave právnom
											14503/36		3	zast.pl. 18	ako v stave právnom
6678		14503/32		17	ost.pl.						14503/32		16	ost.pl. 99	Močárnyová Helena
											14503/37		1	ost.pl. 99	Mesto Ružomberok
Spolu:			1	3546								1	3546		
<b>Legenda: kód spôsobu využívania</b> 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom 18 Pozemok, na ktorom je dvor 38 Pozemok s lesným porastom, dočasne bez lesného porastu na účely obnovy lesa alebo po vykonaní náhodnej ťažby 99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku <b>kód druhu stavby:</b> 20 Iná budova															
<b>Poznámka:</b> Parcelu č. 14503/34, /35, /36 možno do KN zapísať iba na základe doloženia rozhodnutia orgánov ochrany lesného fondu, na príslušné zmeny druhov pozemkov.															

