



Materiál č.

11.03

A. Materiál: materiál doplnený o odporúčanie MsR

Bod rokovania	Predaj pozemkov zastavaných „Prístavbou rodinného domu“ – Blažej Janovec-lokalita ul. E. Bohúňa
Dátum rokovania MsZ	30.09. 2026
Predložené poslancom MsZ	23.09. 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, Žiadostí žiadateľa doručených dňa 12.05.2023/03.04.2024, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 08.04.2024/18.05.2026;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR z 19.09. 2026	neodporúča MsZ schváliť materiál v predloženom znení; odporúča, aby sa predaj pozemkov pod čiernymi stavbami za účelom ich legalizácie spoplatnil pätnásobkom sadzby stanovenej v Zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta.
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 8.9. 2026: neodporučila MsZ schváliť materiál v predkladanom znení; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie 8.9. 2026: materiál bol zaradený, ale nebol prerokovaný;
Zoznam príloh	Príloha č. 1 - Znalecký posudok č. 170/2026 zo dňa 25.06. 2026 Príloha č. 2 - Oznámenie stavebného úradu zo dňa 19.03. 2024

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. 4010 o výmere 100 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- CKN parc.č. 4011 o výmere 92 m², druh pozemku záhrada,

zapísaných 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. 4010 o výmere 100 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- CKN parc.č. 4011 o výmere 92 m², druh pozemku záhrada,

zapísaných 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 pozemky **zastavané „Prístavbou rodinného domu“** vo vlastníctve nadobúdateľa pozemkov **Blažejana Janovca**, rod.xxx, nar. Xx.xx.xxxx, r.č. xxxxxx/xxxxx, trvalo bytom xxxxxx, občana XX (ako vyplýva z konania o dodatočné povolenie stavby s kolaudáciou predmetnej stavby, vedeného príslušným stavebným úradom pod č.k. OMRaSP-4640/2024-VM-stavba nezapísaná toho času na LV).

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. 4010 o výmere 100 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- CKN parc.č. 4011 o výmere 92 m², druh pozemku záhrada,

zapísaných 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 kupujúceho:

Blažejana Janovca, 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 pozemkov pod stavbou „Prístavba rodinného domu“ (doposiaľ nezapísaná na LV) vo vlastníctve kupujúceho ako vyplýva z konania o dodatočné povolenie stavby s kolaudáciou predmetnej stavby, vedeného príslušným stavebným úradom pod č.k. OMRaSP-4640/2026-VM, (k stavbe rodinného domu súp.č. 2056 (popis stavby: rodinný dom“) postaveného na pozemku CKN parc.č. 4008 o výmere 118 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie/LV č. 3491, vo vlastníctve kupujúceho)

za kúpnu cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku (pozemkov) stanovenej Znaleckým posudkom č. 170/2026 zo dňa 25.06. 2026, vyhotoveným znalcom Ing. Marekom Gajdošom, **zaokrúhlene celkom 7.800,00 €** (t.j. 40,38 €/m² pozemku; za pozemok CKN parc.č. 4010 suma 4038,00 € a za pozemok CKN parc.č. 4011 suma 3714,96 €), nakoľko kúpna cena stanovená podľa sadzobníka 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/príslušené pozemky) predstavuje sumu nižšiu, a to 40,00 €/m². Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradí 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.

IV. schvaľuje:

zriadenie vecného bremena na pozemkoch

- CKN parc.č. 4010 o výmere 100 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- CKN parc.č. 4011 o výmere 92 m², druh pozemku záhrada,

toho času zapísaných 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,

spočívajúce v povinnosti strpieť existujúce inžinierske siete a v práve uloženia a zrealizovania inžinierskych sietí vrátane verejného osvetlenia na týchto pozemkoch, a v práve údržby, opráv a rekonštrukcii týchto sietí a povinnosti zdržať sa umiestňovania nadzemných stavieb a objektov, ktoré by bránili prístupu techniky. Vecné bremeno sa zriaďuje na pozemkoch v celosti, bezodplatne, na dobu neurčitú, v prospech Mesta Ružomberok so sídlom Nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok, IČO: 00 315 737 ako oprávneného z vecného bremena a v prospech všetkých správcov sietí.

Kupujúci bude v kúpnej zmluve ďalej súhlasiť, že si nebude nárokovať náhradu škody, ktorá by mu vznikla v súvislosti s výkonom oprávnení z vecného bremena.

V. schvaľuje:

spoplatnenie predaja pozemkov pod čiernymi stavbami za účelom ich legalizácie päťnásobkom sadzby stanovenej v Zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok.

C. Dôvodová správa

Dňa 12.05. 2023/03.04. 2024 boli Mestu Ružomberok doručené zo strany žiadateľa žiadosti o odkúpenie pozemkov vo vlastníctve mesta Ružomberok, a to pozemkov parc.č. CKN 4010 a parc.č. CKN 4011, ktoré susedia s pozemkami vo vlastníctve žiadateľa – kupujúceho. Na predmetných pozemkoch je vybudovaný vjazd, spevnené plochy, objekt skladu s terasou a oplotenie. Objekty na pozemkoch mesta boli podľa vyjadrenia žiadateľa vybudované už v čase, keď nehnuteľnosť žiadateľ kupoval v roku 2012 (nehnuteľnosť sa predávala formou dražby, o čom svedčí zápis v titule nadobudnutia na LV). Odkúpenie a vlastníctvo pozemkov potrebuje žiadateľ pre získanie „Rozhodnutia o dodatočnom stavebnom povolení“. Nakoľko bolo žiadateľovi oznámené Mestom Ružomberok, že mesto schvaľuje predaj predmetných pozemkov za podmienky preukázania dodatočnej legalizácie stavby, tento proces žiadateľ zahájil a stavebný úrad vo veci koná (Oznámenie o začatí



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

konania o dodatočnom povolení stavby s kolaudáciou predmetnej stavby - „Prístavba rodinného domu“ stavebného úradu zo dňa 19.03. 2024 - Príloha č. 2 – „Prílohy podanej žiadosti o dodatočné povolenie stavby s jej kolaudáciou preukazujú, že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi“).

Nakoľko MsZ v Ružomberku v roku 2024 požiadalo mesto Ružomberok (resp. ÚHA) o zapracovanie urbanistickej koncepcie tejto lokality do Doplnku č. 11 územného plánu mesta, ktoré si vyžiadali komisie a mestská rada, boli žiadosti o odpredaj pozemkov v tejto lokalite odložené a predaj pozastavený.

Stanovisko ÚHA zo dňa 17.05. 2023: odporúča do doby spracovania urbanistickej štúdie povoľovať rekonštrukcie len v existujúcich stavebných objemoch objektov, bez možnosti výstavby nových objektov. Predmet žiadosti o predaj je v súlade s územným plánom mesta. Stanoviská ÚHA ku predaju na E. Bohúňa sú aktualizované ku materiálom predaj p. Bišťan, Murín, Gejdošová.

Stanovisko vedenia mesta zo dňa 08.04. 2024: vedenie mesta po prerokovaní žiadosti vzhľadom na súlad stavby s verejným záujmom konštatovaný stavebným úradom rozhodlo o predložení žiadosti na rokovanie zastupiteľstva vo vyššie uvedenom znení.

Stanovisko vedenia mesta zo dňa 18.05. 2026: vedenie mesta rozhodlo o znovu zaradení materiálov na predaj pozemkov v lokalite E. Bohúňa, nakoľko zmena územného plánu pre túto lokalitu nie je nevyhnutne potrebná.

D. Dopad na rozpočet

Príjem vo výške 7.800,00 €.

E. Grafické znázornenie:



