



Materiál č.

12.03

A. Materiál:

Bod rokovania	Predaj pozemkov do vlastníctva žiadateľov – manž. Bišťanovci - lokalita ul. E. Bohúňa - osobitný zreteľ
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, Žiadosti žiadateľa doručenej dňa 20.02. 2024, doplnená 03.06. 2026, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 18.05. 2026;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR z 19.09. 2026	neodporúča MsZ schváliť materiál v predloženom znení;
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 01: Znalecký posudok č. 120/2026 zo dňa 09.06. 2026 Príloha 02: Stanovisko ÚHA zo dňa 22.06. 2026

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)

- pozemku CKN parc. č. 3956 o výmere 98 m², druh pozemku záhrada,
- pozemku CKN parc. č. 3957 o výmere 59 m², druh pozemku ostatná plocha,

zapísaných na LV č. 4101 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, nachádzajúcich sa v lokalite ul. E.Bohúňa.

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



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

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:

- CKN parc. č. 3956 o výmere 98 m², druh pozemku záhrada,
- CKN parc. č. 3957 o výmere 59 m², druh pozemku ostatná plocha,

zapísaných na LV č. 4101 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, nachádzajúcich sa v lokalite ul. E. Bohúňa,

pre kupujúcich: Titl. Martina Bišťana, rod. Xxx, nar.xxx, r.č. xxxxxx/xxxx **a manželku Titl. Máriu Bišťanovú**, rod. Xxx, nar.xxx, r.č. xxxxxx/xxxx, obaja trvalo bytom xxxxxxxxxxxx, občanov XX, **do bezpodielového spoluvlastníctva manželov v podiele 1/1-ina**,

za účelom majetkovoprávneho vysporiadania pozemkov a ich scelenia s nehnuteľnosťami vo vlastníctve kupujúcich - pozemkom CKN parc.č. 3955 o výmere 86 m², druh pozemku záhrada a pozemkom CKN parc.č. 3958 o výmere 232 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, na ktorom je postavená stavba s.č. 2075 Rodinný dom (LV č. 3294) pre ich užívanie ako predzáhradky (vstupu) k rodinnému domu,

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 (X. zóna Baničné a Pod skalami - ostatné pozemky), nakoľko všeobecná hodnota majetku stanovená Znaleckým posudkom č. 120/2026 zo dňa 09.06. 2026, vypracovaným Ing. Renátou Lajčiakovou, znalcom, predstavuje sumu nižšiu (t.j. 10,76 €/m²; t.j. za pozemok CKN parc.č. 3956 suma 1.054,48 €, za pozemok CKN parc.č. 3957 suma 634,84 €).

Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradia kupujúci.

Zdôvodnenie osobitného zreteľa: dňa 20.02. 2024 bola Mestu Ružomberok doručená zo strany žiadateľov – manželov Bišťanovcov „Žiadosť o odkúpenie pozemkov parc.č. CKN 3956 a parc.č. CKN 3957“, nakoľko vlastní rodinný dom už 35 rokov, v ktorom bývajú. Ako sa uvádza v žiadosti „Uvedené parcely mali pôvodne slúžiť na trasovanie prístupovej komunikácie na túto časť ulice E.Bohúňa. Pri realizácii, pred 37 rokmi, došlo k posunu cesty o cca 8 metrov na juh a tieto parcely boli pridelené k rodinným domom, ktoré sa vtedy stavali. Zostali však vo vlastníctve mesta. Pri kúpe pozemkov žiadateľov na túto skutočnosť nik neupozornil a žiadatelia si to nevšimli. Teraz, po rokoch chcú dať tieto nezrovnalosti do poriadku. Parcely sú súčasťou predzáhradky a záhrady domu. Ak by sa držali právneho stavu, tak majú zamedzený prístup na vlastný pozemok a k domu mestskými parcelami. Preto žiadajú o nápravu chyby, ktorá sa stala v minulosti bez ich zavinenia. Kúpou týchto parciel sa vráti právny stav tam, kde mal byť už pred 35 rokmi.“

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: dňa 20.02. 2024 bola Mestu Ružomberok doručená zo strany žiadateľov – manželov Bišťanovcov „Žiadosť o odkúpenie pozemkov parc.č. CKN 3956 a parc.č. CKN 3957“, nakoľko vlastní rodinný dom už 35 rokov, v ktorom bývajú. Ako sa uvádza v žiadosti „Uvedené parcely mali pôvodne slúžiť na trasovanie prístupovej komunikácie na túto časť ulice E.Bohúňa. Pri realizácii, pred 37 rokmi, došlo k posunu cesty o cca 8 metrov na juh a tieto parcely boli pridelené k rodinným domom, ktoré sa vtedy stavali. Zostali však vo vlastníctve mesta. Pri kúpe pozemkov žiadateľov na túto skutočnosť nik neupozornil a žiadatelia si to nevšimli. Teraz, po rokoch chcú dať tieto nezrovnalosti do poriadku. Parcely sú súčasťou predzáhradky a záhrady domu. Ak by sa držali právneho stavu, tak majú zamedzený prístup na vlastný pozemok a k domu mestskými parcelami. Preto žiadajú o nápravu chyby, ktorá sa stala v minulosti bez ich zavinenia. Kúpou týchto parciel sa vráti právny stav tam, kde mal byť už pred 35 rokmi.“

Uvedeným odkúpením pozemku dôjde ku vhodnému sceleniu s nehnuteľnosťami kupujúcich, ktoré tak môžu byť plnohodnotne využité.

Predmetom predaja sú pozemky:

- CKN parc. č. 3956 o výmere 98 m², druh pozemku záhrada,
- CKN parc. č. 3957 o výmere 59 m², druh pozemku ostatná plocha,

zapísané na LV č. 4101 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, nachádzajúce sa v lokalite ul. E. Bohúňa,

pre kupujúcich: Titl. Martina Bišťana, rod. Xxx, nar.xxx, r.č. xxxxxx/xxxx **a manželku Titl. Máriu Bišťanovú**, rod. Xxx, nar.xxx, r.č. xxxxxx/xxxx, obaja trvalo bytom xxxxxxxxxxxx, občanov XX, **do bezpodielového spoluvlastníctva manželov v podiele 1/1-ina**,

za účelom majetkovoprávneho vysporiadania pozemkov a ich scelenia s nehnuteľnosťami vo vlastníctve kupujúcich - pozemkom CKN parc.č. 3955 o výmere 86 m², druh pozemku záhrada a pozemkom CKN parc.č. 3958 o výmere 232 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, na ktorom je postavená stavba s.č. 2075 Rodinný dom (LV č. 3294) pre ich užívanie ako predzáhradky (vstupu) k rodinnému domu,

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 (X. zóna Baničné a Pod skalami - ostatné pozemky), nakoľko všeobecná hodnota majetku stanovená Znaleckým posudkom č. 120/2026 zo dňa 09.06. 2026, vypracovaným Ing. Renátou Lajčiakovou, znalcom, predstavuje sumu nižšiu (t.j. 10,76 €/m²; t.j. za pozemok CKN parc.č. 3956 suma 1.054,48 €, za pozemok CKN parc.č. 3957 suma 634,84 €).

Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradia 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. 3956 o výmere 98 m², druh pozemku záhrada,
- CKN parc. č. 3957 o výmere 59 m², druh pozemku ostatná plocha,

toho času zapísané na LV č. 4101 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, nachádzajúce 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 nárokovat náhradu škody, ktorá by mu vznikla v súvislosti s výkonom oprávnení z vecného bremena.

C. Dôvodová správa

Dňa 20.02. 2024 bola Mestu Ružomberok doručená zo strany žiadateľov – manželov Bišťanovcov „žiadosť o odkúpenie pozemkov parc.č. CKN 3956 a parc.č. CKN 3957“, nakoľko vlastní rodinný dom už 35 rokov, v ktorom bývajú. Ako sa uvádza v žiadosti „Uvedené parcely mali pôvodne slúžiť na trasovanie prístupovej komunikácie na túto časť ulice E.Bohúňa. Pri realizácii, pred 37 rokmi, došlo k posunu cesty o cca 8 metrov na juh a tieto parcely boli pridelené k rodinným domom, ktoré sa vtedy stavali. Zostali však vo vlastníctve mesta. Pri kúpe pozemkov žiadateľov na túto skutočnosť nik neupozornil a žiadatelia si to nevšimli. Teraz, po rokoch chcú dať tieto nezrovnalosti do poriadku. Parcely sú súčasťou predzáhradky a záhrady domu. Ak by sa držali právneho stavu, tak majú zamedzený prístup na vlastný pozemok a k domu mestskými parcelami. Preto žiadajú o nápravu chyby, ktorá sa stala v minulosti bez ich zavinenia. Kúpou týchto parciel sa vráti právny stav tam, kde mal byť už pred 35 rokmi.“ Vzhľadom na uvedené zároveň žiadatelia požiadali o zohľadnenie týchto skutočností pri stanovení výšky kúpnej ceny.

Žiadosť žiadateľov bola predložená na rokovanie **MsZ v Ružomberku dňa 03.04. 2024, ktoré schválilo trvalú prebytočnosť** vyššie uvedených pozemkov uznesením č. 34/2024, avšak neschválilo ich predaj s tým, že žiadosť bude opätovne predložená na rokovanie MsZ po zapracovaní urbanistickej koncepcie tejto lokality do Doplnku č. 11 územného plánu mesta, ktoré si vyžiadali komisie a mestská rada. Dovtedy boli žiadosti o kúpu v tejto lokalite odložené a predaje pozastavené.

Stanovisko ÚHA zo dňa 22.02. 2024: útvar odporúča do doby spracovania urbanistickej štúdie povoľovať rekonštrukcie len v existujúcich stavebných objemoch objektov, bez možnosti výstavby nových objektov. Predmet žiadosti nie je v rozpore s ÚPN mesta. ÚHA nemá pripomienky.

Stanovisko ÚHA zo dňa 01.03. 2024: žiadosť nie je v rozpore s ÚPN. ÚHA odporúča nezaraďovať materiály na predaj pozemkov v lokalite E. Bohúňa, a to do spracovania územného plánu zóny.

Stanovisko ÚHA zo dňa 22.06. 2026: súhlasné s podmienkami.

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 z predaja pozemku: 6.280,00 € (157,00 m² * 40,00 €/m²)

E. Grafické znázornenie

