

**A. Materiál:**

Bod rokovania	Predaj pozemkov do vlastníctva žiadateľa - D.Buliak - lokalita ul. Obvodová cesta - 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 doručenej dňa 28.11.2025, doplnenej dňa 11.03. 2026, 31.07. 2026, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 17.03, 14.04., 18.08.2026, 24.08. a 9.9.26;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR z 19.09. 2026	odporučila, aby boli prerokované na rokovaní mestského zastupiteľstva bez stanoviska mestskej rady (pozn. vzhľadom na rozsah materiálov);
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 08.09.2026: odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení; pozn. komisia bol informovaná o ponuke žiadateľa na zámenu pozemku EKN 975 pod komunikáciou; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie 08.09. 2026: zaradené na rokovanie, materiál nebol prerokovaný;
Zoznam príloh	Znalecký posudok č. 9/2026 zo dňa 21.01. 2026 - príloha 01 Znalecký posudok č. 254/2026 zo dňa 09.09. 2026 - príloha 02 Znalecký posudok č. 4/2026 zo dňa 10.01. 2026 - príloha 03 Znalecký posudok č. 33/2026 zo dňa 06.03. 2026 - príloha 04

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), a to:

- pozemku CKN parc.č. 1648/3 o výmere 47m2, druh pozemku záhrada,
- pozemku CKN parc.č. 1648/2 o výmere 10m2 druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemku CKN parc.č. 1648/4 o výmere 101 m2 druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

pozemkov zapísaných na LV č. 17033 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, nachádzajúcich sa v lokalite ul. Obvodová cesta.



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 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:

- pozemku CKN parc.č. 1648/3 o výmere 47m², druh pozemku záhrada,
 - pozemku CKN parc.č. 1648/2 o výmere 10m² druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
 - pozemku CKN parc.č. 1648/4 o výmere 101 m² druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemkov zapísaných na LV č. 17033 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, nachádzajúcich sa v lokalite ul. Obvodová cesta,

pre kupujúceho: Denisa Buliaka, rod. Xxx, nar.xxx, r.č. xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxx, občan XX, do výlučného vlastníctva v podiele 1/1-ina,

za účelom majetkovoprávneho vysporiadania pozemku a jeho scelenia s nehnuteľnosťami vo vlastníctve kupujúceho - pozemkami CKN parc.č. 1647 o výmere 400m², druh pozemku záhrada, CKN parc.č. 1648/1 o výmere 403m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, na ktorom pozemku je postavená stavba rodinného domu súpisné číslo 1700, CKN parc.č. 1649 o výmere 117m², druh pozemku záhrada, CKN parc.č. 1650 o výmere 561m², druh pozemku záhrada/LV č. 982, k.ú. Ružomberok pre jeho užívanie ako záhrady, ktorú roky využíva a nachádza sa za oplotením rodinného domu ktorá tvorí jeho prirodzenú súčasť,

za kúpnu cenu dohodou 35,63 €/m² pozemku podľa Znaleckého posudku č. 9/2026 zo dňa 21.01. 2026, vypracovaným znalcom Ing. Marek Gajdoš, ktorým bola stanovená všeobecná obdobného pozemku v tejto lokalite (pričom kúpna cena je podľa prílohy č. 9 v spojení s prílohou č. 8, zóna VIII. Satelity – Pod Kalváriou – pozemky priľahlé v spojení s § 31 ods. 7 Zásad hospodárenia 40€/1m²). Od kúpnej ceny sa odpočíta všeobecná hodnota jednorazovej odplaty vecného bremena určenej na základe Znaleckého posudku č. 4/2026 zo dňa 10.01. 2026 vo výške 3,12eur/m², zaokrúhlene vo výške 1622eur (t.j. celková kúpna cena za pozemky je 35,63 eurx158m²=5629,54eur znížená o odplatu za vecné bremeno 1622eur, teda kúpna cena vo výške **4007,54eur**).

Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradí kupujúci.

Zdôvodnenie osobitného zreteľa: materiál sa predkladá na základe žiadosti žiadateľa, ktorá bola neskôr doplnená, ktorou žiadateľ žiada o odkúpenie pozemkov za oplotením svojho rodinného domu, ktoré pozemky tvoria jeho prirodzenú súčasť a boli dlhodobo užívané, za účelom scelenia pozemkov. Žiadateľ spolu s bratom majú na svojich pozemkoch (KNC parc.č. 17156/LV23060 a KNC parc.č. 17157/LV 23035) zriadené vecné bremeno v prospech Stredoslovenskej distribučnej, a.s. podľa § 11 ods. 1 ods. 8 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike v rozsahu podľa Geometrického plánu č. G1-346/2024, na základe vyvolanej investičnej akcie mestom Ružomberok-IBV Dielec. Odplata za vecné bremeno sa započítava s kúpnu cenou, čím sa považuje za uhradenú. **Uvedeným odkúpením pozemkov dôjde ku vhodnému sceleniu s nehnuteľnosťami kupujúceho, ktoré tak môže plnohodnotne využívať a k vysporiadaniu vecného bremena.**

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: materiál sa predkladá na základe žiadosti žiadateľa, ktorá bola neskôr doplnená, ktorou žiadateľ žiada o odkúpenie pozemkov za oplotením svojho rodinného domu, ktoré pozemky tvoria jeho prirodzenú súčasť a boli dlhodobo užívané, za účelom scelenia pozemkov. Žiadateľ spolu s bratom majú na svojich pozemkoch (KNC parc.č. 17156/LV23060 a KNC parc.č. 17157/LV 23035) zriadené vecné bremeno v prospech Stredoslovenskej distribučnej, a.s. podľa § 11 ods. 1 ods. 8 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike v rozsahu podľa Geometrického plánu č. G1-346/2024, na základe vyvolanej investičnej akcie mestom Ružomberok-IBV Dielec. Odplata za vecné bremeno sa započítava s kúpnu cenou, čím sa považuje za uhradenú. Uvedeným odkúpením pozemkov dôjde ku vhodnému sceleniu s nehnuteľnosťami kupujúceho, ktoré tak môže plnohodnotne využívať a k vysporiadaniu vecného bremena.

Predmetom predaja je:

- pozemok CKN parc.č. 1648/3 o výmere 47m², druh pozemku záhrada,
 - pozemok CKN parc.č. 1648/2 o výmere 10m² druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
 - pozemok CKN parc.č. 1648/4 o výmere 101 m² druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemky zapísané na LV č. 17033 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, nachádzajúce sa v lokalite ul. Obvodová cesta,

pre kupujúceho: Denisa Buliaka, rod. Xxx, nar.xxx, r.č. xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxx, občan XX, **do výlučného vlastníctva v podiele 1/1-ina**,

za účelom majetkovoprávneho vysporiadania pozemku a jeho scelenia s nehnuteľnosťami vo vlastníctve kupujúceho - pozemkami CKN parc.č. 1647 o výmere 400m², druh pozemku záhrada, CKN parc.č. 1648/1 o výmere 403m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, na ktorom pozemku je postavená stavba rodinného domu súpisné číslo 1700, CKN parc.č. 1649o výmere 117m², druh pozemku záhrada, CKN parc.č. 1650 o výmere 561m², druh pozemku záhrada /LV č. 982, k.ú. Ružomberok pre jeho užívanie ako záhrady, ktorú roky využíva a nachádza sa za oplotením rodinného domu ktorá tvorí jeho prirodzenú súčasť,

za kúpnu cenu dohodou **35,63 €/m²** pozemku podľa Znaleckého posudku č. 9/2026 zo dňa 21.01. 2026, vypracovaným znalcom Ing. Marek Gajdoš, ktorým bola stanovená všeobecná obdobného pozemku v tejto lokalite (pričom kúpna cena je podľa prílohy č. 9 v spojení s prílohou č. 8, zóna VIII. Satelity – Pod Kalváriou – pozemky príľahlé v spojení s § 31 ods. 7 Zásad hospodárenia 40€/1m²). Voči kúpnej cene sa započíta všeobecná hodnota jednorazovej odplaty vecného bremena určenej na základe Znaleckého posudku č. 4/2026 zo dňa 10.01. 2026 vo výške 3,12eur/m², zaokrúhlene vo výške 1622eur (t.j. celková kúpna cena za pozemky je 35,63 eurx158m²=5629,54eur, zaokrúhlene 5630 € znížená o odplatu za vecné bremeno 1622eur, teda kúpna cena vo výške **4008 eur**).

Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradí kupujúci.



Kupujúci na základe kúpnej zmluvy uhradí Mestu Ružomberok náhradu za užívanie pozemku 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:

kúpu pozemku pozemok EKN parc.č. 975 o výmere 124 m², druh pozemku trvalý trávnatý porast,
(všeobecná hodnota pozemku 42,42 Eur/1m², t.z. 5 300 € celý pozemok, stanovená Znaleckým posudkom č. 254/2026 zo dňa 09.09. 2026, vyhotoveným znalcom Ing. Marek Gajdoš),

toho času pozemok zapísaný na LV č. 18118 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

ktorý kúpnu zmluvou nadobudne v podiele 1/1-ina do výlučného vlastníctva Mesto Ružomberok,
so sídlom Nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok, IČO: 00 315 737, **od vlastníka: Titl. Denis Buliak, rod.xxx,**
nar.xxxx, r.č.xxxx/xxxx, nachádzajúci sa ulica Obvodová,

za účelom majetkovoprávneho vysporiadania pozemku zastavaného stavbou komunikácie.

Kúpna cena pozemku vo výške 5300 € bude **započítaná** voči kúpnej cene za pozemky po zápočte uvedenej v III. tohto materiálu vo výške 4008€.

Zostatok pohľadávky po započítaní vo výške 1292€ si predávajúci nebude voči mestu uplatňovať a zároveň si mesto nebude uplatňovať nárok na náhradu za užívanie spätne 1 738 € k pozemkom uvedeným v III. tohto materiálu.

-

Zmluvné strany tým budú považovať pohľadávky z kúpnych zmlúv a zriadeného vecného bremena za vysporiadané.

C. Dôvodová správa

Materiál sa predkladá na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Ružomberku na základe žiadosti žiadateľa zo dňa 28.11. 2025, ktorá bola následne doplnená dňa 11.03. 2026 a 31.07. 2026 a rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 18.08. 2026 a 24.08. 2026.

Žiadateľ má na svojom pozemku KNC parc.č. 17156 o výmere 831m², druh pozemku orná pôda, zapísaný na LV č. 23060 zriadené vecné bremeno podľa § 11 ods. 1 a ods. 8 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike v prospech spoločnosti Stredoslovenská distribučná, a. s. v rozsahu podľa G1-346/2024 na parcele registra "C" č. 17156, Z-1727/2024; č. z. 2462/2024. Patrik Buliak má na svojom pozemku KNC parc.č. 17151 o výmere 831m², druh pozemku orná pôda zapísaný na LV č. 23035 zriadené vecné bremeno podľa § 11 ods. 1 a ods. 8 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike v prospech spoločnosti Stredoslovenská distribučná, a.s. v rozsahu podľa G1-346/2024 na parcele registra "C" č. 17157, Z-1727/2024; č. z. 2462/2024. Vecné bremeno bolo zriadené zo zákona, teda bez súhlasu vlastníka pozemku. Investičná akcia bola vyvolaná Mestom Ružomberok vo veci - IBV Dielec. Žiadateľ teda požiadal o uhradenie jednorazovej náhrady za zriadené vecné bremeno. Vzhľadom na skutočnosť, že žiadateľ užíva pozemky vo vlastníctve Mesta Ružomberok, ktoré sa nachádzajú za oplotením rodinného domu, ktoré tvoria jeho prirodzenú súčasť a o ktoré žiadateľ doplnenou žiadosťou požiadal mesto o ich odkúpenie, je vhodnou alternatívou pre majetkovoprávne vysporiadanie forma vzájomného zápočtu



hodnoty prevádzaných nehnuteľností s jednorazovou odplatou za vecné bremeno. Vzhľadom na vysoký rozdiel v hodnote vecného bremena, stanovenej znaleckým posudkom vlastníka a v hodnote bremena, stanovenej znaleckým posudkom mesta, strany spor o stanovenie výšky odplaty vyriešili dohodou o kúpnej cene odkupovaného pozemku, stanovenej znaleckým posudkom a nie podľa sadzobníka zásad hospodárenia.

Patrik Buliak vlastník pozemku KNC parc.č. 17151 vyjadril súhlas s tým, že časť jednorazovej odplaty za vecné bremeno na jeho pozemku môže byť započítaná s kúpnu cenou za nehnuteľnosti, ktoré kupuje žiadateľ do svojho výlučného vlastníctva.

Mesto dožiadalo susedných vlastníkov p. Katarínu Franklinovú o vyjadrenie k zamýšľanému prevodu.

Zostatkovú pohľadávku v sume 446 € si mesto neuplatňuje z dôvodu vysokého rozdielu (6629€ ZP žiadateľa - 1622€ ZP mesta), stanovenej odplaty znaleckými posudkami za zriadenie vecného bremena na IBV Dielec, vo výške 5007 € v prospech žiadateľa. Navrhovaným zápočtom v materiáli budú zmluvné strany považovať všetky svoje záväzky a pohľadávky za **vyrovnané**.

Stanovisko ÚHA zo dňa 25.08. 2026: súhlasné. Využitie pozemkov je v súlade s územným plánom mesta.

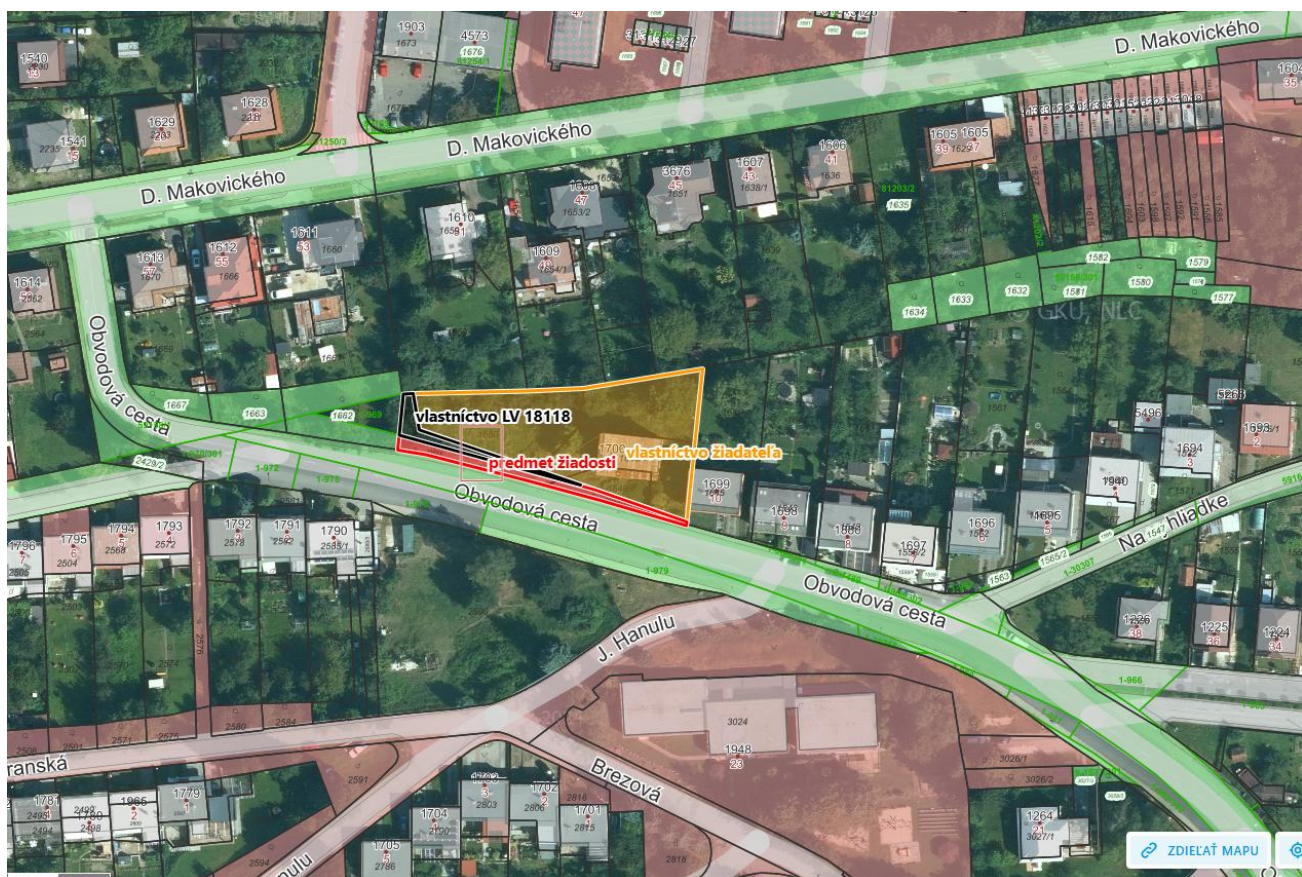
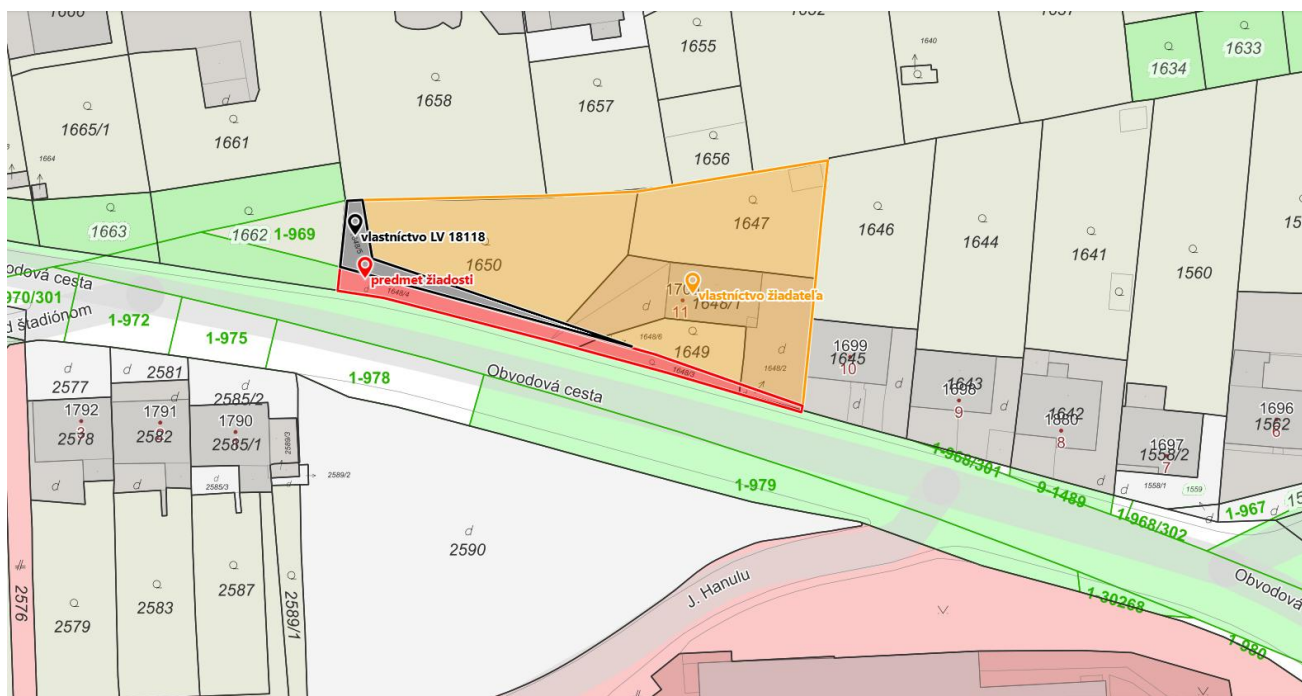
Stanovisko vedenia mesta zo dňa 18.08., 24.08. a 9.9. 2026: vedenie mesta súhlasí s predložením žiadosti o kúpu pozemkov na rokovanie MsZ, nesúhlasí však so zápočtom kúpnej ceny podľa znaleckého posudku žiadateľa na ocenenie vecného bremena. Započítaná môže byť odplata za vecné bremeno, ale podľa znaleckého posudku mesta, prípadne mesto zotrváva na odporúčaní, aby si žiadateľ nechal vypracovať posudok ústavom súdneho inžinierstva. Vedenie mesta súhlasí s návrhom žiadateľa, aby kúpna cena pozemku bola tiež stanovená podľa ním predloženého znaleckého posudku, čo považuje za kompromisné riešenie vzhľadom na odplatu za VB podľa znaleckého posudku žiadateľa. Vedenie mesta ďalej schvaľuje odkúpenie pozemku pod cestou za znaleckú cenu so zápočtom vzájomných pohľadávok.

D. Dopad na rozpočet

Príjem z predaja pozemkov: 4007,54 € ($158 \text{ m}^2 * 35,63\text{€/m}^2 = 5629,54\text{eur}$ - o odplata za vecné bremeno 1622eur)

E. Grafické znázornenie

Predmet predaja:





Zriadené zákonné vecné bremeno aj cez pozemky CKN 17156(LV 23060) a CKN 17157 (LV 23035)

