

**A. Materiál:**

Bod rokovania	Zámena nehnuteľností medzi Mestom Ružomberok/manželiami Kovačevovci – lokalita ul.Panská/Zarevúca-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 č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov; Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17, Žiadosti zo dňa 15.05. 2026, doplnenej dňa 22.06. 2026, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 26.05. 2026, 23.06. a 30.06. 2026;
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 8.9. 2026: odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie 8.9. 2026: zaradené na rokovanie, materiál nebol prerokovaný;
Zoznam príloh	Príloha č. 1 - Znalecký posudok č. 88/2026 zo dňa 09.06. 2026 Geometrický plán č. 44388446-056/26 zo dňa 28.04. 2026 – v texte

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. 126/4 o výmere 68 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,** vytvoreného Geometrickým plánom č. 44388446-056/26 zo dňa 28.04. 2026, vyhotoveným iGEO s.r.o., Geodetická kancelária, Bernolákova 27, 034 01 Ružomberok, IČO: 44 388 446 z pozemku CKN parc.č. 126/1 o výmere 443 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaného na LV č. 4101 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, nachádzajúceho sa v lokalite ul. Panská;

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 formou zámennej zmluvy podľa § 22 ods. 1. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17:

Predmetom zámeny sú pozemky:

- **CKN parc. č. 126/4 o výmere 68 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,**

(všeobecná hodnota pozemku 71,95 Eur/1m², t.z. 4 892,60 € celý pozemok, stanovená Znaleckým posudkom č. 88/2026 zo dňa 09.06. 2026, vyhotoveným znalcom Ing. Milena Hamacková),

vytvorený Geometrickým plánom č. 44388446-056/26 zo dňa 28.04. 2026, vyhotoveným iGEO s.r.o., Geodetická kancelária, Bernolákova 27, 034 01 Ružomberok, IČO: 44 388 446 z pozemku CKN parc.č. 126/1 o výmere 443 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaného na LV č. 4101 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok.

Pozemok zapísaný na doterajšieho vlastníka Mesto Ružomberok, Námestie A. Hlinku č.1, 034 01 Ružomberok, IČO: 00 315 737, nachádzajúci sa v lokalite ul. Panská, **ktorý zámennou zmluvou nadobudnú v podiele 1/1-ina do bezpodielového spoluvlastníctva: Titl. Juraj Kovačev, rod.xxx, nar.xxxxx, r.č.xxxxx/xxxx a manželka Titl. Katarína Kovačevová, rod. xxx, nar. xxxx, obaja trvalo bytom xxxxx, občania xxxx,**

celkom výmera 68 m², cena celkom zaokrúhlene: 4 893 €

a

pozemok CKN parc.č. 5934 o výmere 865 m², druh pozemku záhrada,

(všeobecná hodnota pozemku 40 Eur/1m², t.z. 34 600,00€ celý pozemok, stanovená Znaleckým posudkom č. 88/2026 zo dňa 09.06. 2026, vyhotoveným znalcom Ing. Milena Hamacková),

zapísaný na **LV č. 1806** pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok.

Pozemok zapísaný v BSM doterajších vlastníkov: Titl. Juraj Kovačev, rod.xxx, nar.xxxx, r.č.xxxx/xxxx a manželka Titl. Katarína Kovačevová, rod. xxx, nar. xxx, obaja trvalo bytom xxxx, občania xx, nachádzajúci sa v lokalite ul. Zarevúca, **ktorý zámennou 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,

celkom výmera 865 m², cena celkom zaokrúhlene: 34 600 €

za účelom majetkovoprávneho vysporiadania pozemku vo vlastníctve zamieňajúcej strany manželov Kovačevovcov, ktorý má Mesto Ružomberok záujem nadobudnúť, aby bol využívaný na verejnoprospešný účel – scelenie areálu základnej školy. V súčasnosti pozemok CKN parc.č. 5934 tvorí podklad pod mestskou bežeckou dráhou a futbalovým ihriskom, ktoré sú využívané nielen žiakmi ZŠ Zarevúca, ale aj verejnosťou. Nadobudnutie tohto pozemku mestom zabezpečí právnu istotu pre školskú infraštruktúru a umožní jej budúcu revitalizáciu bez obmedzení. Manželia Kovačevovci naopak nadobudnú pozemok CKN parc.č. 126/4 do svojho vlastníctva, čím sa poskytne priestor pre potrebnú obslužnú infraštruktúru obchodných prevádzok, nachádzajúcich sa v stavbe súp.č. 1297 (popis stavby: Knižnica), ktorej podielovými spoluvlastníkmi sú manželia Kovačevovci.

Zámena nehnuteľností bude realizovaná **s finančným doplatkom v prospech Titl. J. Kovačeva s manželkou v sume 29 707 €**. Správny poplatok v súvislosti s konaním o vklade vlastníckeho práva do KN, rovnako tak náklady súvisiace s vypracovaním znaleckých posudkov budú znášať zmluvné strany pomerne.



Zdôvodnenie osobitného zreteľa: majetkovoprávne vysporiadanie pozemku vo vlastníctve zamieňajúcej strany manželov Kovačevovcov, ktorý má Mesto Ružomberok záujem nadobudnúť, aby bol využívaný na verejnoprospešný účel – scelenie areálu základnej školy. V súčasnosti pozemok CKN parc.č. 5934 tvorí podklad pod mestskou bežeckou dráhou a futbalovým ihriskom, ktoré sú využívané nielen žiakmi ZŠ Zarevúca, ale aj verejnosťou. Nadobudnutie tohto pozemku mestom zabezpečí právnu istotu pre školskú infraštruktúru a umožní jej budúcu revitalizáciu bez obmedzení. Manželia Kovačevovci naopak nadobudnú pozemok CKN parc.č. 126/4 do svojho vlastníctva, čím sa poskytne priestor pre potrebnú obslužnú infraštruktúru obchodných prevádzok, nachádzajúcich sa v stavbe súp.č. 1297 (popis stavby: Knižnica), ktorej podielovými spoluvlastníkmi sú manželia Kovačevovci. Zámenou dôjde ku vhodnému sceleniu nehnuteľností vo vlastníctve zmluvných strán.

Schválenie prebytočnosti a spôsobu prevodu nehnuteľného majetku mesta nenahrádza samotné schválenie prevodu vlastníckeho práva v prospech zamieňajúcich strán, na čo na základe tohto uznesenia zamieňajúcim stranám nevzniká nárok, ak nebude schválený aj samotný prevod nehnuteľností v zmysle ďalších ustanovení tohto materiálu.

III. schvaľuje:

prevod 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,

a to formou **zámennej zmluvy** podľa § 22 ods. 1. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17.

Zámer previesť majetok týmto spôsobom a všeobecná hodnota prevádzaného majetku bola zverejnená najmenej 15 dní pre 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: majetkovoprávne vysporiadanie pozemku vo vlastníctve zamieňajúcej strany manželov Kovačevovcov, ktorý má Mesto Ružomberok záujem nadobudnúť, aby bol využívaný na verejnoprospešný účel – scelenie areálu základnej školy. V súčasnosti pozemok CKN parc.č. 5934 tvorí podklad pod mestskou bežeckou dráhou a futbalovým ihriskom, ktoré sú využívané nielen žiakmi ZŠ Zarevúca, ale aj verejnosťou. Nadobudnutie tohto pozemku mestom zabezpečí právnu istotu pre školskú infraštruktúru a umožní jej budúcu revitalizáciu bez obmedzení. Manželia Kovačevovci naopak nadobudnú pozemok CKN parc.č. 126/4 do svojho vlastníctva, čím sa poskytne priestor pre potrebnú obslužnú infraštruktúru obchodných prevádzok, nachádzajúcich sa v stavbe súp.č. 1297 (popis stavby: Knižnica), ktorej podielovými spoluvlastníkmi sú manželia Kovačevovci. Zámenou dôjde ku vhodnému sceleniu nehnuteľností vo vlastníctve zmluvných strán.

Predmetom zámeny sú pozemky:

- CKN parc. č. 126/4 o výmere 68 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, (všeobecná hodnota pozemku 71,95 Eur/1m², t.z. 4892,60 € celý pozemok, stanovená Znaleckým posudkom č. 88/2026 zo dňa 09.06. 2026, vyhotoveným znalcom Ing. Milena Hamacková),



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

vytvorený Geometrickým plánom č. 44388446-056/26 zo dňa 28.04. 2026, vyhotoveným iGEO s.r.o., Geodetická kancelária, Bernolákova 27, 034 01 Ružomberok, IČO: 44 388 446 z pozemku CKN parc.č. 126/1 o výmere 443 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaného na LV č. 4101 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok.

Pozemok zapísaný na doterajšieho vlastníka Mesto Ružomberok, Námestie A. Hlinku č.1, 034 01 Ružomberok, IČO: 00 315 737, nachádzajúci sa v lokalite ul. Panská, ktorý zámennou zmluvou nadobudnú v podiele 1/1-ina do bezpodielového spoluvlastníctva: Titl. Juraj Kovačev, rod.xxx, nar.xxxxx, r.č.xxxx/xxxx a manželka Titl. Katarína Kovačevová, rod. xxx, nar. xxxx, obaja trvalo bytom xxxxx, občania xxxx,

celkom výmera 68 m², cena celkom zaokrúhlene: 4 893 €

a

pozemok CKN parc.č. 5934 o výmere 865 m², druh pozemku záhrada

(všeobecná hodnota pozemku 40 Eur/1m², t.z. 34 600,00€ celý pozemok, stanovená Znaleckým posudkom č. 88/2026 zo dňa 09.06. 2026, vyhotoveným znalcom Ing. Milena Hamacková),

zapísaný na **LV č. 1806** pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok.

Pozemok zapísaný v BSM doterajších vlastníkov: Titl. Juraj Kovačev, rod.xxx, nar.xxxx, r.č.xxxx/xxxx a manželka Titl. Katarína Kovačevová, rod. xxx, nar. xxx, obaja trvalo bytom xxxx, občania xx, nachádzajúci sa v lokalite ul. Zarevúca, ktorý zámennou 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,

celkom výmera 865 m², cena celkom zaokrúhlene: 34 600 €

za účelom majetkovoprávneho vysporiadania pozemku vo vlastníctve zamieňajúcej strany manželov Kovačevovcov, ktorý má Mesto Ružomberok záujem nadobudnúť, aby bol využívaný na verejnoprospešný účel – scelenie areálu základnej školy. V súčasnosti pozemok CKN parc.č. 5934 tvorí podklad pod mestskou bežeckou dráhou a futbalovým ihriskom, ktoré sú využívané nielen žiakmi ZŠ Zarevúca, ale aj verejnosťou. Nadobudnutie tohto pozemku mestom zabezpečí právnu istotu pre školskú infraštruktúru a umožní jej budúcu revitalizáciu bez obmedzení. Manželia Kovačevovci naopak nadobudnú pozemok CKN parc.č. 126/4 do svojho vlastníctva, čím sa poskytne priestor pre potrebnú obslužnú infraštruktúru obchodných prevádzok, nachádzajúcich sa v stavbe súč.č. 1297 (popis stavby: Knižnica), ktorej podielovými spoluvlastníkmi sú manželia Kovačevovci.

Zámena nehnuteľností bude realizovaná **s finančným doplatkom v prospech Titl. J. Kovačeva s manželkou v sume 29 707 €.** Správny poplatok v súvislosti s konaním o vklade vlastníckeho práva do KN, rovnako tak náklady súvisiace s vypracovaním znaleckých posudkov budú znášať zmluvné strany pomerne.

Zároveň bude na pozemku CKN parc.č. 126/4 o výmere 68 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie zriadené vecné bremeno v prospech Mesta Ružomberok, so sídlom Nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok, IČO: 00 315 737 ako oprávneného z vecného bremena spočívajúce v povinnosti vlastníkov tohto pozemku strpieť na tomto pozemku **právo prístupu, prechodu a prejazdu, právo uloženia siete technického vybavenia územia - optickej siete a iných sietí, a prístup za účelom ich prevádzky, údržby, opravy a rekonštrukcie, a právo umiestnenia iných inžinierskych stavieb.** Pozemok sa zaťažuje v celom rozsahu a bez obmedzenia. Vecné bremeno sa zriaďuje - in personam a na dobu neurčitú.



C. Dôvodová správa

Dňa 15.05. 2026 Mesto Ružomberok obdržalo žiadosť manželov Kovačevovcov o odkúpenie, resp. zámenu pozemkov. Žiadosť sa týkala pozemkov **CKN parc.č. 126/4** o výmere 151 m², nachádzajúci sa v lokalite ul. Panská, pričom predmetný pozemok bol vytvorený GP č. 44388446-056/26 z pozemku CKN 126/1 o výmere 443 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie/ LV č. 4101 a **CKN parc.č. CKN 5934** o výmere 865 m², druh pozemku záhrada, nachádzajúci sa v lokalite ul. Zarevúca (areál ZŠ Zarevúca), nakoľko žiadatelia sú spoluvlastníkmi príslušného objektu – stavby súp.č. 1297, zapísaného na LV č. 6323. V časti objektu, ktorý majú v spoluvlastníctve, sú situované obchodné priestory. Pre zásobovanie obchodných prevádzok by bol pozemok účelne využívaný. Materiál na základe žiadosti žiadateľa bol doplnený aj o pozemok **CKN parc. č. 126/5** o výmere 51 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, vytvorený Geometrickým plánom č. 44388446-056/26 zo dňa 28.04. 2026, vyhotoveným iGEO s.r.o., Geodetická kancelária, Bernolákova 27, 034 01 Ružomberok, IČO: 44 388 446 z pozemku CKN parc.č. 126/2 o výmere 55 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaného na LV č. 4101 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok.

Mesto sa dlhodobo snaží o vysporiadanie jedného pozemku v súkromnom vlastníctve, nachádzajúcom sa v areáli ZŠ Zarevúca. V súčasnosti pozemok CKN parc.č. 5934 tvorí podklad pod mestskou bežeckou dráhou a futbalovým ihriskom, ktoré sú využívané nielen žiakmi ZŠ Zarevúca, ale aj verejnosťou. Nadobudnutie tohto pozemku mestom zabezpečí právnu istotu pre školskú infraštruktúru a umožní jej budúcu revitalizáciu bez obmedzení.

Mestská rada odporúčala MsZ v júni schváliť predaj-zámenu žiadateľovi, ale bez chodníka, ktorý je súbežne s južnou stranou budovy. Materiál bol stiahnutý z rokovania MsZ 22.06. 2026 a v ten deň žiadateľ mestu doručil geometrický plán, vyhotovený v súlade s odporúčaním mestskej rady.

Stanovisko ÚHA zo dňa 28.05. 2026: súhlasné stanovisko.

Zámer zámeny pozemkov je plnom súlade s regulatívami funkčných plôch O1 a O6 podľa platného územného plánu mesta Ružomberok. Riešenie odstraňuje nevyhovujúci stav v areáli ZŠ Zarevúca a zároveň poskytuje priestor pre potrebnú obslužnú infraštruktúru obchodných prevádzok.

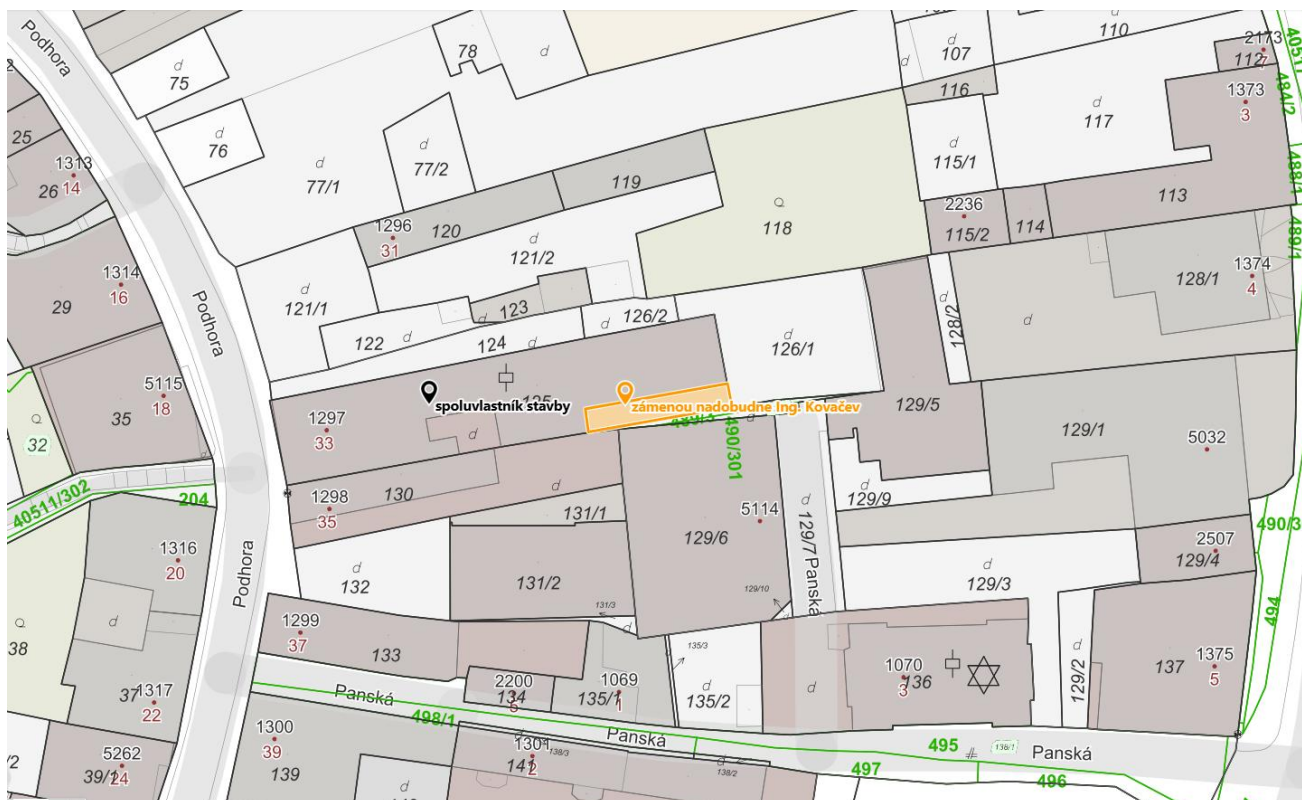
Stanovisko vedenia mesta zo dňa 26.05., 23. a 30.06. 2026: vedenie mesta schvaľuje zámenu pozemkov tak, ako je vyššie uvedené s tým, že zámena bude realizovaná s finančným doplatkom v prípade, ak vznikne.

D. Dopad na rozpočet

Zámena realizovaná s **finančným doplatkom v prospech Titl. J. Kovačeva s manželkou 29 707 €** - výdavok mesta.

E. Grafické znázornenie:

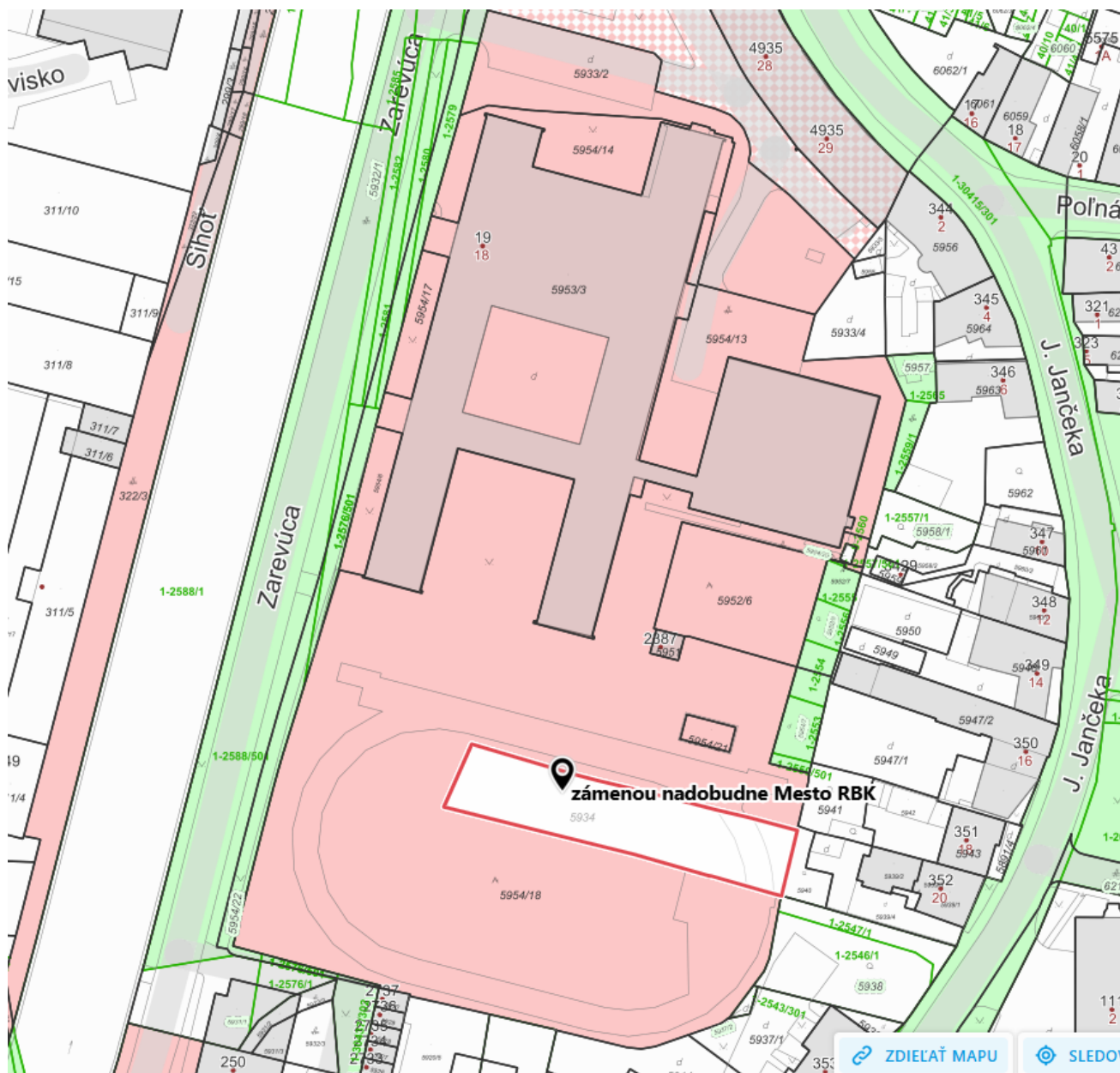
Zámenou nadobudne Ing. Kovačev:





Zámenou nadobudne Mesto RBK:





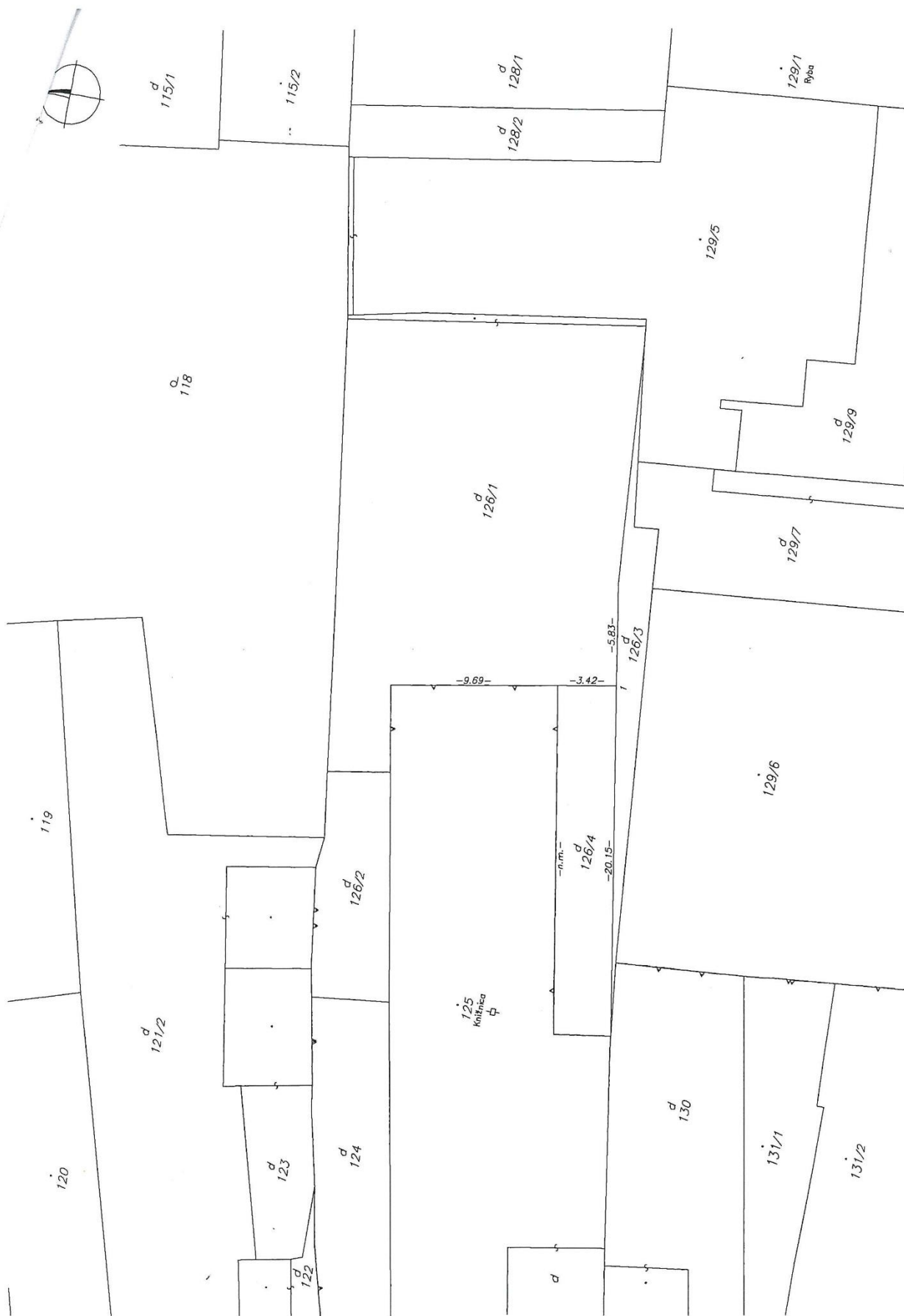


Návrh GP – Pracovná verzia

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

Výhотовiteľ  IGE S.r.o. Geodetická kancelária Bernolákova 27, 034 01 Ružomberok IČO: 44 388 446, IČ DPH: SK22266232 Tel.: +421 905 838 507, +421 903 919 129 www.igec.sk		Kraj Žilinský	Okres Ružomberok	Obec Ružomberok	
		Kat. územie Ružomberok	Číslo plánu 44388446-056/26	Mapový list č. VKM	
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemku p.č. 126/4					
Výhотовil		Autorizačne overil		Úradne overil	
Dňa: 28.04.2026	Meno: Ing. Timotej Buroš	Dňa:	Meno:	Dňa:	Číslo:
Nové hranice boli v prírode označené farbou		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. 7865		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				
Číslo		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely	ha	m ²								ha	m ²	kód	
LV	KN-E	KN-C	ha	m ²										
4101		126/1		443 zast.pl.						126/1		375 zast.pl. 18		Doterajší
										126/4		68 zast.pl. 18		Kovačev Juraj, o Katarína, i
Spolu:				443								443		
Legenda: kód spôsobu využitia 18 Pozemok, na ktorom je dvor														

Lč. 6.76 - 1997



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU