



Materiál č.

**14.04**

**A. Materiál: materiál upravený v zmysle odporúčania MsR**

<b>Bod rokovania</b>	<b>Nájom pozemkov do vlastníctva žiadateľov – lokalita ul. R. Dúbravca</b>
<b>Dátum rokovania MsZ</b>	<b>05.02. 2025</b>
<b>Predložené poslancom MsZ</b>	<b>29.01. 2025</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 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 16, <b>Žiadosti zo dňa 15.11.2024; 29.11.2024, 12.12.2024, 17.12.2024, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 02.12. 2024;</b>
<b>Prizvaný</b>	-
<b>Stanovisko MsR z 22.01. 2025</b>	<b>odporúča schváliť materiál v predkladanom znení, na dobu neurčitú s 3 mesačnou výpovednou dobou, pričom výpoveď je možné podať najskôr po uplynutí 5 rokov;</b>
<b>Stanovisko komisií</b>	<b>Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 14.1.2025:</b> neodporúča schváliť materiál v predkladanom znení; <b>Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 21.1.2025:</b> odporúča schváliť materiál v predkladanom znení, na dobu neurčitú s 3 mesačnou výpovednou dobou, pričom výpoveď je možné podať najskôr po uplynutí 5 rokov;
<b>Zoznam príloh</b>	Príloha: listiny

**B. Návrh na uznesenie:**

**Mestské zastupiteľstvo Ružomberok**

**I. schvaľuje:**

**dočasnú prebytočnosť** majetku Mesta Ružomberok na základe ustanovenia § 14 ods. 1 a ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 16 (zverejnené na webovom sídle mesta Ružomberok), a to nehnuteľnosti:

- **pozemok parc.č. CKN 1795** o výmere 18 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria
- **pozemok parc.č. CKN 1796** o výmere 18 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria
- **pozemok parc.č. CKN 1797** o výmere 18 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria
- **pozemok parc.č. CKN 1798** o výmere 18 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria
- **pozemok parc.č. CKN 1799** o výmere 18 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria

zapísané na LV č. 4101, pre okres Ružomberok, obec a k.ú. Ružomberok, lokalita ul. R. Dúbravca;



### II. schvaľuje:

**nájom prebytočného majetku na základe ustanovenia § 15 ods. 1 v spojitosti s § 24 ods. 4. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 16, ktoré sú zverejnené na webovom sídle mesta Ružomberok, spôsobom podľa § 9 ods. 2 písm. a) a § 9aa ods. 1 v spojení s § 9a ods. 15 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.**

### Predmetom nájmu sú:

- 1. pozemok parc.č. CKN 1795 o výmere 18 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,** zapísaný na LV č. 4101 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok **pre nájomcu: Danu Miklášovú**, rod. Xxxxxx, nar.xxxx, r.č. xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxx, občana xx, za cenu nájmu vo výške 6,00 €/m<sup>2</sup>/rok určenú podľa Prílohy č. 7 ods. 1 v spojení s Prílohou č. 9 (VI. zóna – Veľký Polík) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok (verzia 16), t.j. všeobecná hodnota nájomného je 108 eur/rok /celý predmet nájmu, **za účelom** užívania pozemku ako pozemku zastavaného stavbou garáže vo vlastníctve nájomcu (stavba garáže nezapísaná na LV), **na dobu neurčitú** s výpovednou dobou tri mesiace pre obe zmluvné strany, **pričom výpoveď je možné podať najskôr po uplynutí 5 rokov od uzavretia zmluvy**, a za ďalších podmienok uvedených v nájomnej zmluve (**stavba bude vedená ako dočasná, po skončení nájmu bude odstránená**).
- 2. pozemok parc.č. CKN 1796 o výmere 18 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria** zapísaný na LV č. 4101 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok **pre nájomcu: Titl. Dušana Baláža**, rod. Xxxxxx, nar.xxxx, r.č. xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxx, občana xx, za cenu nájmu vo výške 6,00 €/m<sup>2</sup>/rok určenú podľa Prílohy č. 7 ods. 1 v spojení s Prílohou č. 9 (VI. zóna – Veľký Polík) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok (verzia 16), t.j. všeobecná hodnota nájomného je 108 eur/rok /celý predmet nájmu, **za účelom** užívania pozemku ako pozemku zastavaného stavbou garáže vo vlastníctve nájomcu (stavba garáže nezapísaná na LV), **na dobu neurčitú** s výpovednou dobou tri mesiace pre obe zmluvné strany, **pričom výpoveď je možné podať najskôr po uplynutí 5 rokov od uzavretia zmluvy**, a za ďalších podmienok uvedených v nájomnej zmluve (**stavba bude vedená ako dočasná, po skončení nájmu bude odstránená**).
- 3. pozemok parc.č. CKN 1797 o výmere 18 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria** zapísaný na LV č. 4101 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok **pre nájomcu: Pavla Grebáča**, rod. Xxxxxx, nar.xxxx, r.č. xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxx, občana xx, **a manželku Annu Grebáčovú**, rod. Xxxxxx, nar.xxxx, r.č. xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxx, občana xx, za cenu nájmu vo výške 6,00 €/m<sup>2</sup>/rok určenú podľa Prílohy č. 7 ods. 1 v spojení s Prílohou č. 9 (VI. zóna – Veľký Polík) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok (verzia 16), t.j. všeobecná hodnota nájomného je 108 eur/rok/celý predmet nájmu, **za účelom** užívania pozemku ako pozemku zastavaného stavbou garáže vo vlastníctve nájomcu (stavba garáže nezapísaná na LV), **na dobu neurčitú** s výpovednou dobou tri mesiace pre obe zmluvné strany, **pričom výpoveď je možné podať najskôr po uplynutí 5 rokov od uzavretia zmluvy**, a za ďalších podmienok uvedených v nájomnej zmluve (**stavba bude vedená ako dočasná, po skončení nájmu bude odstránená**).
- 4. pozemok parc.č. CKN 1798 o výmere 18 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria** zapísaný na LV č. 4101 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok **pre nájomcu: Titl. Miroslava Lehotského**, rod. Xxxxxx, nar.xxxx, r.č. xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxx, občana xx, za cenu nájmu vo výške 6,00 €/m<sup>2</sup>/rok určenú podľa Prílohy č. 7 ods. 1



v spojení s Prílohou č. 9 (VI. zóna –Veľký Polík) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok (verzia 16), t.j. všeobecná hodnota nájomného je 108 eur/rok /celý predmet nájmu, **za účelom** užívania pozemku ako pozemku zastavaného stavbou garáže vo vlastníctve nájomcu (stavba garáže nezapísaná na LV), **na dobu neurčitú** s výpovednou dobou tri mesiace pre obe zmluvné strany, **pričom výpoveď je možné podať najskôr po uplynutí 5 rokov od uzavretia zmluvy**, a za ďalších podmienok uvedených v nájomnej zmluve (stavba bude vedená ako dočasná, po skončení nájmu bude odstránená).

5. **pozemok parc.č. CKN 1799 o výmere 18 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoría** zapísaný na LV č. 4101 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok **pre nájomcu: Titl. Jozefa Vančovského**, rod. xxxxxx, nar. xxxx, r.č. xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxx, občana xx, za cenu nájmu vo výške 6,00 €/m<sup>2</sup>/rok určenú podľa Prílohy č. 7 ods. 1 v spojení s Prílohou č. 9 (VI. zóna –Veľký Polík) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok (verzia 16), t.j. všeobecná hodnota nájomného je 108 eur/rok /celý predmet nájmu, **za účelom** užívania pozemku ako pozemku zastavaného stavbou garáže vo vlastníctve nájomcu (stavba garáže nezapísaná na LV), **na dobu neurčitú** s výpovednou dobou tri mesiace pre obe zmluvné strany, **pričom výpoveď je možné podať najskôr po uplynutí 5 rokov od uzavretia zmluvy**, a za ďalších podmienok uvedených v nájomnej zmluve (stavba bude vedená ako dočasná, po skončení nájmu bude odstránená).

Nájomcovia uvedení pod bodom 1-5 na základe nájomnej zmluvy uhradia 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 nájomca uplatní voči mestu relevantne námietku premlčania nároku v subjektívnej lehote, táto bude zohľadnená a nájomca uhradí mestu náhradu za užívanie pozemku 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 nájomca.

### C. Dôvodová správa

Materiál sa predkladá mestskému zastupiteľstvu na základe žiadosti žiadateľov zo dňa 15.11.2024, 29.11.2024, 12.12.2024, 17.12.2024 a rozhodnutia vedenia Mesta Ružomberok zo dňa 02.12.2024.

Mesto Ružomberok na základe určenia pozemkov ako prebytočných listom zo dňa 17.08. 2023 oslovilo vlastníkov garáží o majetkovoprávne vysporiadania pozemkov pod stavbami garáží, či už formou predaja alebo nájmu v zmysle platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok, a to z dôvodu, že preverením dostupných údajov katastra nehnuteľností bolo zistené, že na vyššie uvedených pozemkoch sú postavené stavby – **garáže (stavby nie sú zapísané na LV)**. Prešetrením bolo následne zistené, že stavebníkmi predmetných stavieb boli na základe **Stavebného povolenia** vydaného Mestom Ružomberok (Mestským národným výborom – odborom výstavby, územného plánovania a VH Ružomberok) **na 5 boxov radových prefabrikovaných dočasných garáží, vyššie uvedení stavebníci (nájomcovia), resp. ich právni predchodcovia. Stavby boli povolené ako dočasné do 31.12. 1995.**

Vlastníci garáží prejavili záujem o majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov. Následne bol pripravený materiál na rokovanie mestského zastupiteľstva na kúpu predmetných pozemkov, resp. nájom. **Materiál bol však 2x stiahnutý z programu rokovania mestského zastupiteľstva.**



Žiadatelia teda opätovne žiadajú Mesto Ružomberok o majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov pod garážami, nakoľko majú v úmysle ďalej užívať stavby garáží. Jedná sa o 5 boxov radových dočasných prefabrikovaných garáží, postavených v Ružomberku na ul. 5.apríla (teraz ul. Dúbravca) **na pôvodnom pozemku KN 1294 (v čase výstavby nevysporiadaný pozemok). Stavebné povolenie** vydal Mestský národný výbor - odbor výstavby, územného plánovania a VH Ružomberok č. **2815304105530 zo dňa 08.10. 1990 prot.č. 327-1875/90-Mi**, rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 06.11. 1990. **Stavby boli povolené ako dočasné do 31.12. 1995. Pre garáže boli Mestom Ružomberok pridelené aj dočasné súpisné čísla.** Žiadatelia ďalej v žiadosiach zhodne uvádzajú, že po ukončení stavby im bolo stavebným úradom oznámené, že v zmysle § 143 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) môže stavebný úrad pri jednoduchých stavbách a **dočasných stavbách upustiť od kolaudačného rozhodnutia**, a teda stavebný úrad v tejto veci kolaudačné rozhodnutie nevydal.

Zároveň jeden zo žiadateľov p. Titl. Miroslav Lehotský, rod. Xxxxxx, nar.xxxx, r.č. xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxx, občana xx, vo svojej žiadosti uvádza, že *„predmetnú stavbu garáže nadobudol do vlastníctva so svojou nebohcou manželkou, pričom táto stavba garáže sa stala predmetom dedičstva. Stavbu garáže nadobudol p. Lehotský na základe uznesenia o dedičstve do svojho výlučného vlastníctva. Pri zápise uznesenia do katastra nehnuteľností nastal problém so stavbu garáže, ktorú nie je možné zapísať na LV z dôvodu, že stojí na pozemku vo vlastníctve Mesta Ružomberok a p. Lehotský nepreukázal iné právo k pozemku. Z toho dôvodu však nastal problém so zápisom celej listiny uznesenia, nakoľko sa nedá zapísať len čiastočne.“* Žiadateľ preto potrebuje aj z tohto dôvodu vysporiadať pozemok pod stavbou garáže a preukázať stavebnému úradu pre účely preskúmania spôsobilosti stavby na užívanie, **ak ide o stavbu zhotovenú od 01.01. 1990 do 31.03. 2024 iné právo k pozemku a následného zápisu stavby garáže do katastra nehnuteľností.**

Ďalšie vyjadrenie JUDr. Lehotského zo dňa 15.01. 2025: *„Riešená vec pod bodom 6. nie je však taká jednoduchá ako sa navonok komisii zdá, vzhľadom aj k tomu, že z dôvodov nezapísania stavieb garáže - Okresný úrad Ružomberok, katastrálny odbor (podľa novelizovaného katastrálneho zákona) odmieta do katastra vykonať zápisy Osvedčení o dedičstve Okresného súdu – napr. tak v prípade neb. manželky JUDr. Jitky Lehotskej, neb. Jozefa Vančovského, aj o iných zapísaných nehnuteľnostiach, čo na druhej strane naráža na problém platenia miestnych daní dedičmi v vzťahu k Mestu Ružomberok. Nehovoriac už o tom, že jednotliví (pôvodní) vlastníci garáží majú na dotknuté pozemky od 02.07. 1990 uzatvorené riadne Dohody o užívaní pozemkov pod garážami so správcom nehnuteľností, ktorý v tom čase bol: Bytový podnik š.p. Ružomberok – ktorého právnym nástupcom nie je Mesto Ružomberok. Určite sa s vecou treba podrobnejšie oboznámiť. Bojím sa však, že Predkladateľ ani Členovia komisie nemali o veci dostatočné informácie a o neskoršom zapísaní pozemkov na LV do vlastníctva Mesta Ružomberok - podľa Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, ktorý nadobudol účinnosť až 01.05. 1991, sú v súčasnosti vážne pochybnosti, keďže dotknuté garáže boli postavené na predmetných pozemkoch už 08.10. 1990 (teda dávno pred účinnosťou uvedeného zákona), ku ktorým v tom čase (a ani nikdy potom) nemal právo hospodárenia Národný výbor Ružomberok v zmysle ust. § 2 a nasl., ale po bývalom vlastníkovi, a to osobe menom Dr. Imrich Geiger (Galan) v tom čase bytom Ružomberok (neskôr Spojené kráľovstvo Veľkej Británie), podiel na nich nadobudol do vlastníctva Štát – v čase výstavby v správe Bytový podnik š. p. Ružomberok, čoho dôkazom sú Dohody o zriadení práva dočasného užívania dotknutých pozemkov (za Bytový podnik š.p. Ružomberok podpísané bývalým riaditeľom podniku Ing. Martin Rázga).“*

**Na základe vyššie uvedeného, predkladá sa MsZ materiál týkajúci sa schválenia nájmu pozemkov pod stavbami garáží v prospech ich vlastníkov. Ide o stavby garáží postavených na základe právoplatného stavebného povolenia. Garáže nie sú doposiaľ zapísané na LV.**



**Stanovisko ÚHA zo dňa 25.11. 2024:** navrhovaný prenájom parcely pod garážou, ktorá bola pôvodne postavená ako dočasná stavba, a ktorej dočasnosť už pominula, je potrebné posudzovať v kontexte platného územného plánu. Podľa zistení na mieste a analýzy funkčnej plochy O6 - plochy občianskeho vybavenia nešpecifikované, je dané územie určené pre rôznorodé funkcie, vrátane bývania a komerčných aktivít. Existujúca zástavba garáží v danej lokalite je súčasťou radovej zástavby a predstavuje súčasný stav územia. Aj keď dočasnosť stavebných povolení týchto garáží už pominula, ich prítomnosť na danom mieste nepredstavuje zásadné narušenie územného plánu, vzhľadom na to, že sú umiestnené v ploche určenej pre rôznorodé funkcie. UHA konštatuje, že existujúca situácia, kde garáže umiestnené v ploche určenej pre rôznorodé funkcie, **nie je v priamom rozpore s územným plánom.**

**Stanovisko vedenia mesta zo dňa 02.12. 2024:** vedenie mesta rozhodlo o predložení materiálu na rokovanie mestského zastupiteľstva vo vyššie uvedenom znení, t.j. prenájom pozemku, nakoľko stavby boli postavené ako dočasné, a teda žiadatelia majú nárok na nájom.

### D. Dopad na rozpočet

Príjem do rozpočtu mesta – nájomné 6,00 €/m<sup>2</sup>/za rok za celý predmet nájmu podľa Prílohy č. 7 v spojení s prílohou č. 9 (Zóna VI. – Veľký Polík) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 16, t.z.

- **pozemok parc.č. CKN 1795** o výmere 18 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria  
18 m<sup>2</sup> x 6,00eur = 108eur/ rok/celý predmet nájmu. Predpokladaná výška nájomného 108,- eur x 10 rokov = 1080,- eur.
- **pozemok parc.č. CKN 1796** o výmere 18 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria  
18 m<sup>2</sup> x 6,00eur = 108eur/ rok/celý predmet nájmu. Predpokladaná výška nájomného 108,- eur x 10 rokov = 1080,- eur.
- **pozemok parc.č. CKN 1797** o výmere 18 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria  
18 m<sup>2</sup> x 6,00eur = 108eur/ rok/celý predmet nájmu. Predpokladaná výška nájomného 108,- eur x 10 rokov = 1080,- eur.
- **pozemok parc.č. CKN 1798** o výmere 18 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria  
18 m<sup>2</sup> x 6,00eur = 108eur/ rok/celý predmet nájmu. Predpokladaná výška nájomného 108,- eur x 10 rokov = 1080,- eur.
- **pozemok parc.č. CKN 1799** o výmere 18 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria  
18 m<sup>2</sup> x 6,00eur = 108eur/ rok/celý predmet nájmu. Predpokladaná výška nájomného 108,- eur x 10 rokov = 1080,- eur.

**Predpokladaná výška nájomného spolu pre všetkých žiadateľov 540,- eur/rok x 10 rokov = 5400,- eur.**



### E. Grafické znázornenie:



