



Materiál č.

23.09

A. Materiál:

Bod rokovania	Predaj prebytočného majetku mesta – pozemky ku chatám - lokalita Nižné Matejkovo – osobitný zreteľ – 2. kolo
Dátum rokovania MsZ	02.04. 2025
Predložené poslancom MsZ	26.03. 2025
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 15, Uznesenia MsZ Ružomberok č. 215/2021 zo dňa 15.12. 2021; Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 26.02. 2025; Uznesenia MsZ Ružomberok č. 203/2024 zo dňa 06.11. 2024; Uznesenia MsZ Ružomberok č. 232/2024 zo dňa 11.12. 2024;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR z 19.03. 2025	odporúča schváliť materiál v predkladanom znení;
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 11.03.2025: odporúča schváliť materiál v predkladanom znení; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 11.03.2025: odporúča schváliť materiál v predkladanom znení;
Zoznam príloh	1. Príloha 01: listinné podklady Príloha 02: právna analýza 2. Príloha 03: listinné podklady Príloha 04: právna analýza Príloha 05: Uznesenie MsZ Ružomberok č.203/232/2024 zo dňa 06.11.a 11.12. 2024 listinné podklady v origináloch sú k nahliadnutiu na OLaP Príloha 06: právna analýza JUDr. Tekeli právna analýza JUDr. Tekeli – doplnenie Príloha 07: Znalecký posudok č. 08/2025 zo dňa 11.02. 2025

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. 15962 o výmere 53 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, pozemku CKN parc. č. 15963 o výmere 472 m², druh pozemku trvalý trávnatý porast,

nehnutelnosti zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok;

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. 15962 o výmere 63 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

pozemku CKN parc. č. 15963/2 o výmere 65 m², druh pozemku trvalý trávny porast,

pozemku CKN parc. č. 15963/3 o výmere 70 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

pozemku CKN parc. č. 15963/4 o výmere 2 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

vyčlenené Geometrickým plánom č. 43659381-54/2024 zo dňa 22.07. 2024, vyhotoveným Ing. Martou Murínovou, geodetkou z pozemkov:

CKN parc. č. 15962 o výmere 53 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

CKN parc. č. 15963 o výmere 472 m², druh pozemku trvalý trávnatý porast,

nehnutelnosti zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

pre kupujúceho:

Titl. Tomáš Balogh, rod. Xxxx, nar.xxxx, r.č. xxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, občan xx a **manželka Titl. Zuzana Baloghová**, rod. Xxxx, nar.xxxx, r.č. xxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, občan xx, v podiele 1/1 vzhľadom k celku do bezpodielového spoluvlastníctva manželov,

ako výlučných vlastníkov stavby súp. č. 52, druh a popis stavby: rekreačná chata, zapísaná na LV č. 3678, postavenej na pozemku CKN parc. č. 15962,

za kúpnu cenu vo výške 14,04€/1m², stanovenú Znaleckým posudkom č. 08/2025 zo dňa 11.02. 2025,

vyhotoveným Ing. Milenou Hamackovou, znalcom so započítaním 658 Kčs, t.z. 21,84 € (uhradených na základe Dohody o zriadení práva osobného užívania pozemku zo dňa 22.08. 1966) a za ďalších podmienok, uvedených v kúpnej zmluve. Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradia kupujúci.

Zdôvodnenie osobitného zreteľa: materiál sa predkladá na základe ponuky Mesta Ružomberok zo dňa 24.09. 2021 na predaj pozemku ako prebytočného majetku mesta. Na pozemku CKN parc. č. 15962 majú žiadatelia postavenú stavbu rekreačnej chaty súp. č. 52, zapísaná na LV č. 3678. K mestskému pozemku žiadatelia predložili listinné podklady, ktorými preukazujú mestu, že pozemky sa mali stať jej vlastníctvom. Žiadatelia však nedisponujú dohodou o zriadení práva osobného užívania pozemku, opatrenou pečiatkou štátneho notárstva, ktorá by bez pochybností preukazovala vlastníctvo žiadateľov k pozemkom. Predajom pozemku dôjde k majetkovoprávnemu vysporiadaniu pozemkov slúžiacich k využívaniu nehnuteľností žiadateľov.

Uvedené bude urovnaním sporných práv k pozemkom CKN parc. č. 15962 a CKN parc. č. 15963/LV 4101.



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 ponuky Mesta Ružomberok zo dňa 24.09. 2021 na predaj pozemku ako prebytočného majetku mesta. Na pozemku CKN parc. č. 15962 majú žiadatelia postavenú stavbu rekreačnej chaty súp. č. 52, zapísaná na LV č. 3678. K mestskému pozemku žiadatelia predložili listinné podklady, ktorými preukazujú mestu, že pozemky sa mali stať jej vlastníctvom. Žiadatelia však nedisponujú dohodou o zriadení práva osobného užívania pozemku, opatrenou pečiatkou štátneho notárstva, ktorá by bez pochybností preukazovala vlastníctvo žiadateľov k pozemkom. Predajom pozemku dôjde k majetkovoprávnemu vysporiadaniu pozemkov slúžiacich k využívaniu nehnuteľností žiadateľov.

Predmetom predaja je:

pozemok CKN parc. č. 15962 o výmere 63 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

pozemok CKN parc. č. 15963/2 o výmere 65 m², druh pozemku trvalý trávny porast,

pozemok CKN parc. č. 15963/3 o výmere 70 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

pozemok CKN parc. č. 15963/4 o výmere 2 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

vyčlenené Geometrickým plánom č. 43659381-54/2024 zo dňa 22.07. 2024, vyhotoveným Ing. Martou Murínovou, geodetkou z pozemkov:

CKN parc. č. 15962 o výmere 53 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

CKN parc. č. 15963 o výmere 472 m², druh pozemku trvalý trávnatý porast,

nehnuteľnosti zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

pre kupujúceho:

Titl. Tomáš Balogh, rod. Xxxx, nar.xxxx, r.č. xxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, občan xx a **manželka Titl. Zuzana Baloghová**, rod. Xxxx, nar.xxxx, r.č. xxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, občan xx, v podiele 1/1 vzhľadom k celku do bezpodielového spoluvlastníctva manželov,

ako výlučných vlastníkov stavby súp. č. 52, druh a popis stavby: rekreačná chata, zapísaná na LV č. 3678, postavenej na pozemku CKN parc. č. 15962,

za kúpnu cenu vo výške 14,04€/1m², stanovenú Znaleckým posudkom č. 08/2025 zo dňa 11.02. 2025, vyhotoveným Ing. Milenou Hamackovou, znalcom so započítaním 658 Kčs, t.z. 21,84 € (uhradených na základe Dohody o zriadení práva osobného užívania pozemku zo dňa 22.08. 1966) a **za ďalších podmienok**, uvedených v kúpnej zmluve. Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradia kupujúci.



Uvedené bude urovnaním sporných práv k pozemkom CKN parc. č. 15962 a CKN parc. č. 15963/LV 4101.

IV. 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. 15966 o výmere 50 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, pozemku CKN parc. č. 15967 o výmere 370 m², druh pozemku trvalý trávny porast, nehnuteľnosti zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok;

V. 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. 15966 o výmere 50 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, pozemku CKN parc. č. 15967 o výmere 370 m², druh pozemku trvalý trávny porast, nehnuteľnosti zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

pre kupujúceho:

Helena Slavíková, rod. Xxxx, nar.xxxx, r.č. xxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, občan xx, do výlučného vlastníctva v podiele 1/1 vzhľadom k celku,

ako vlastníčky stavby súp. č. 50, druh a popis stavby: rekreačná chata, zapísaná na LV č. 2300, postavenej na pozemku CKN parc. č. 15966,

za **kúpnu cenu vo výške 14,04€/1m², celkom 5896,80 €**, stanovenú obdobne pre danú lokalitu Znaleckým posudkom č. 08/2025 zo dňa 11.02. 2025, vyhotoveným Ing. Milenou Hamackovou, znalcom a za ďalších podmienok, uvedených v kúpnej zmluve. Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradí kupujúci.

Zdôvodnenie osobitného zreteľa: materiál sa predkladá na základe ponuky Mesta Ružomberok zo dňa 24.09. 2021 na predaj pozemku ako prebytočného majetku mesta. Na pozemku CKN parc. č. 15966 má žiadateľka postavenú stavbu rekreačnej chaty súp. č. 50, zapísaná na LV č. 2300. K mestskému pozemku žiadateľka predložila listinné podklady, ktorými preukazuje mestu, že pozemky sa mali stať jej vlastníctvom. Žiadateľka však nedisponuje dohodou o zriadení práva osobného užívania pozemku, opatrenou pečiatkou štátneho notárstva, ktorá by bez pochybností preukazovala vlastníctvo žiadateľky k pozemkom. Predajom pozemkov dôjde k majetkovoprávnemu vysporiadaniu pozemkov slúžiacich k využívaniu nehnuteľností žiadateľky.

Uvedené bude urovnaním sporných práv k pozemkom CKN parc. č. 15966 a CKN parc. č. 15967/LV 4101.



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.

VI. 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 trojpätinovou 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 ponuky Mesta Ružomberok zo dňa 24.09. 2021 na predaj pozemku ako prebytočného majetku mesta. Na pozemku CKN parc. č. 15966 má žiadateľka postavenú stavbu rekreačnej chaty súp. č. 50, zapísaná na LV č. 2300. K mestskému pozemku žiadateľka predložila listinné podklady, ktorými preukazuje mestu, že pozemky sa mali stať jej vlastníctvom. Žiadateľka však nedisponuje dohodou o zriadení práva osobného užívania pozemku, opatrenou pečiatkou štátneho notárstva, ktorá by bez pochybností preukazovala vlastníctvo žiadateľky k pozemkom. Predajom pozemkov dôjde k majetkovoprávnemu vysporiadaniu pozemkov slúžiacich k využívaniu nehnuteľností žiadateľky.*

Predmetom predaja je:

pozemku CKN parc. č. 15966 o výmere 50 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, pozemku CKN parc. č. 15967 o výmere 370 m², druh pozemku trvalý trávny porast, nehnuteľnosti zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

pre kupujúceho:

Helena Slavíková, rod. Xxxx, nar.xxxx, r.č. xxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, občan xx, do výlučného vlastníctva v podiele 1/1 vzhľadom k celku,

ako vlastníčky stavby súp. č. 50, druh a popis stavby: rekreačná chata, zapísaná na LV č. 2300, postavenej na pozemku CKN parc. č. 15966,

za kúpnu cenu vo výške **14,04€/1m², celkom 5896,80 €**, stanovenú obdobne pre danú lokalitu Znaleckým posudkom č. 08/2025 zo dňa 11.02. 2025, vyhotoveným Ing. Milenou Hamackovou, znalcom a za ďalších podmienok, uvedených v kúpnej zmluve.

Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradí kupujúci.

Uvedené bude urovaním sporných práv k pozemkom CKN parc. č. 15966 a CKN parc. č. 15967/LV 4101.



C. Dôvodová správa

Materiál sa predkladá mestskému zastupiteľstvu na základe **rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 02.11. 2021, 08.11 2021, 06.12. 2021 a 20.05. 2024, a posledne dňa 25.02. 2025.**

Predmetné pozemky funkčne prislúchajú a sú užívané v spojení s chatami v lokalite Nižné Matejkovo. Pozemky sú preto pre Mesto Ružomberok ďalej nevyužiteľné a stali sa prebytočné. Vzhľadom na uvedené má mesto záujem predmetné pozemky odpredať, čím sa súčasne trvale vysporiada majetkovoprávny vzťah k pozemkom funkčne prislúchajúcim k týmto legálne postaveným stavbám.

OPS (teraz OLaP) preto na základe pokynu 2. zástupcu primátora mesta Ing. Bednárka dňa 21.07. 2021 oslovilo vlastníkov chat o kúpu uvedených pozemkov. Vlastníci chat predložili mestu viaceré listinné podklady, ktoré bolo potrebné oddelením právnych služieb vyhodnotiť. Právnu analýzu a listinné podklady pripájame v prílohe tohto materiálu. Pani Sláviková požiadala aj o zníženie kúpnej ceny na úroveň ZP vzhľadom na svahovitosť pozemku, ako uvádza vo svojej odpovedi na ponuku mesta.

Vznik práva osobného užívania pozemku:

§ 205

(1) Rozhodnutím o pridelení pozemku do osobného užívania vznikne občanovi právo, aby sa s ním uzavrela dohoda o osobnom užívaní pozemku. Rozhodnutie vydáva okresný národný výbor.

(2) Na podklade pridelenia pozemku do osobného užívania uzavrie dohodu o zriadení práva osobného užívania s občanom národný výbor alebo organizácia, ktoré majú pozemok v správe, alebo organizácia, ktorá je vlastníkom pozemku. Dohoda musí mať písomnú formu; je k nej potrebná registrácia štátnym notárstvom.

Právo osobného užívania pozemku vznikne registráciou dohody na štátnom notárstve.

Podľa občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. novela 509/1991 Zb. platilo:

§ 872

(1) Právo osobného užívania pozemku vzniknuté podľa doterajších predpisov, ktoré trvá ku dňu nadobudnutia účinnosti tohto zákona, mení sa dňom účinnosti tohto zákona na vlastníctvo fyzickej osoby. Ustanovenie § 8 ods. 1 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku tým nie je dotknuté.

Registrácia dohody mala konštitutívny charakter, ktorým sa dovŕšil proces vytvorenia právnej účinnej zmluvy, spôsobujúcej v spojení s § 872 Občianskeho zákonníka prevod vlastníckeho práva, ktorý začal uzavretím zmluvy.

- **Manželia Baloghovci** predložili **dohodu o zriadení práva osobného užívania**, ktorej chýba registrácia štátnym notárstvom.
- **Pani Sláviková** predložila zmluvu o zriadení práva dočasného užívania pozemku, ktorá však nie je právnym titulom ku nadobudnutiu predmetných pozemkov do vlastníctva. Mestu nebol predložený ani doklad o finančnej úhrade za užívanie pozemku.

Materiál je na základe uznesení MsZ, ktorými bola dňa 06.11. 2024 schválená trvalá prebytočnosť pozemkov pre účely zámeru predaja týchto pozemkov žiadateľom do vlastníctva a dňa 11.12. 2024 bol schválený



spôsob prevodu za uvedených podmienok. Týmto sa predkladá MsZ komplexný materiál, na základe ktorého bude možno uzatvorenie kúpnej zmluvy.

Stanovisko vedenia mesta zo dňa 07.10. 2024 a 26.02. 2025: vzhľadom na závery právnej analýzy AK JUDr. Tekeli vedenie mesta neodporúča schváliť dohodu o urovnaní, na základe ktorej by boli pozemky „prepísané“ na žiadateľa. Doplnenie právnej analýzy pripustilo z popísaných dôvodov zníženie kúpnej ceny z dôvodu osobitného zreteľa, resp. tak, ako bolo aj na porade vedenia mesta dohodnuté, stanoviť cenu podľa znaleckého posudku, ktorý mestu predložil žiadateľ.

D. Dopad na rozpočet

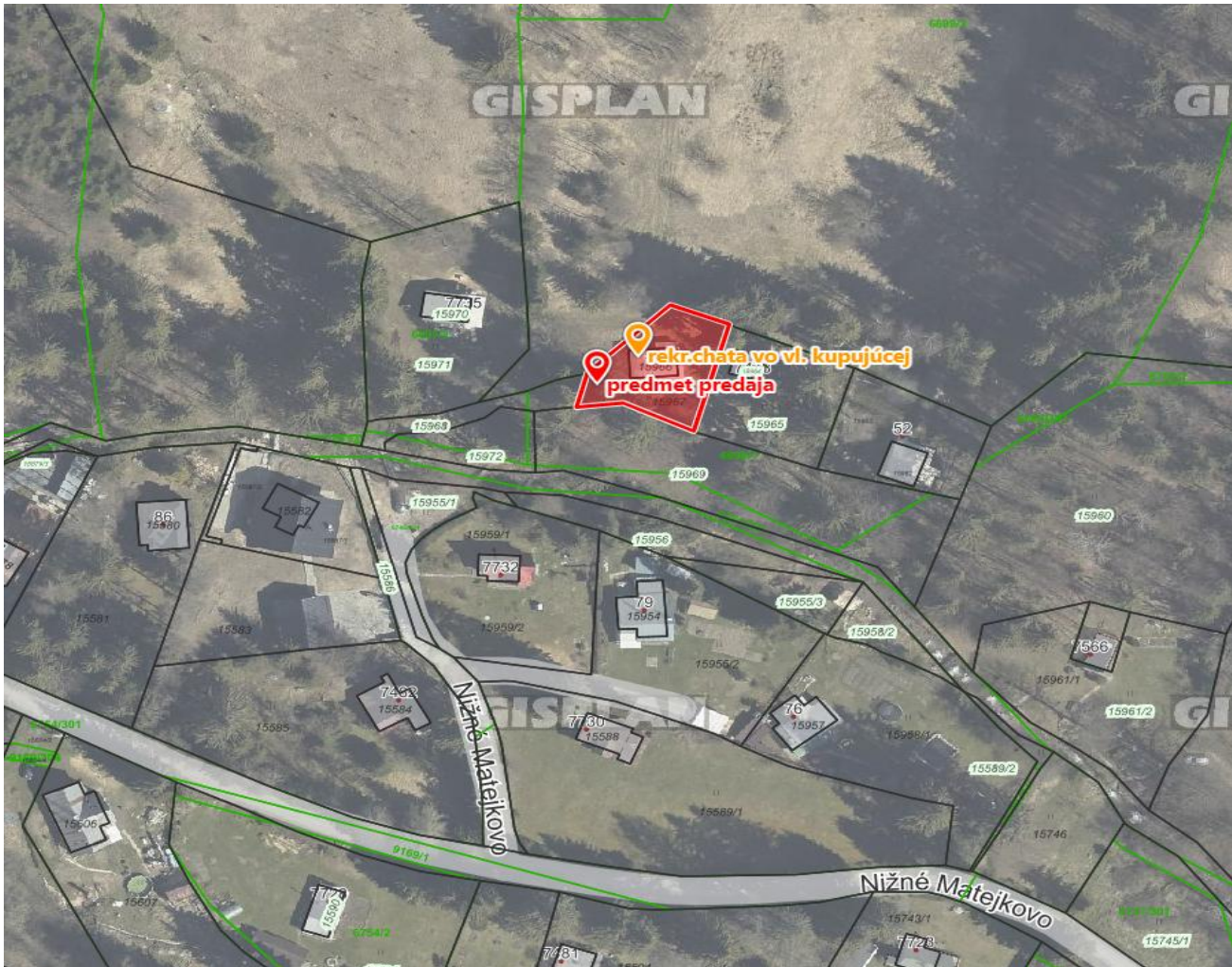
I. -III. – príjem do rozpočtu **2808 €**

IV. – VI. – príjem do rozpočtu **5896,80 €**

E. Grafické znázornenie



p. Slavíková:



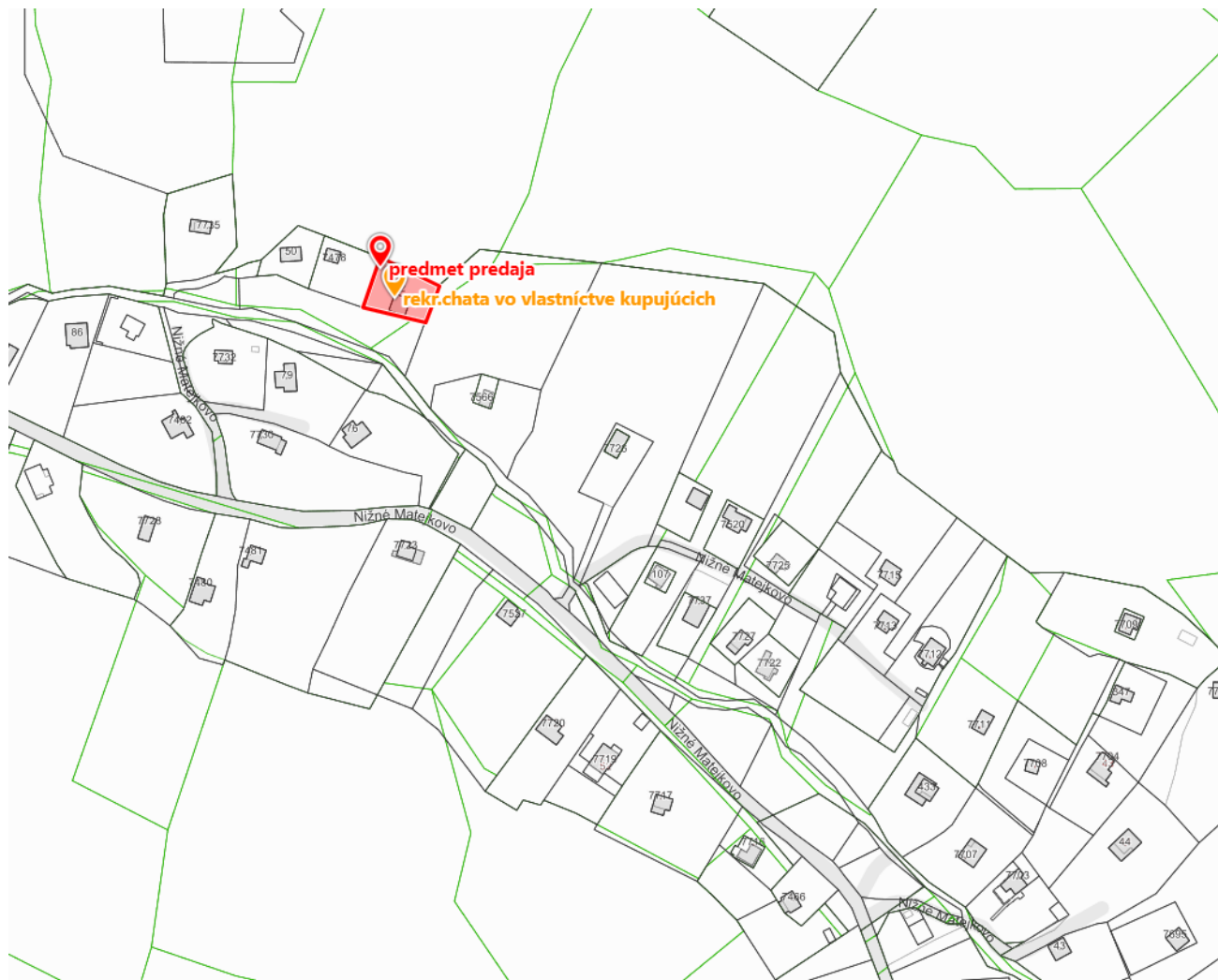


pre ilustráciu - vyznačná výmera 150 m²:





manželia Baloghovci:







pre ilustráciu - vyznačná výmera 150 m²:

