

Mesto Ružomberok
Námestia A. Hlinku 1
034 01 Ružomberok
(ďalej len „*klient*“ alebo „*mesto Ružomberok*“)

V Košiciach dňa 13.11.2024

VEC:

Právne stanovisko k prípadnému predaju pozemkov vlastníkom stavieb za zníženú kúpnu cenu (ďalej len „*stanovisko*“)

VÝCHODISKÁ

- Stanovisko je spracované na základe zadania prostredníctvom e-mailovej komunikácie obsiahnutého v žiadosti o poskytnutie právnych služieb z 12.11.2024.
- Stanovisko vychádza z informácií poskytnutých v e-mailovej komunikácii z 12.11.2024.
- Stanovisko vyplýva z odbornej erudície advokáta a predstavuje jeho kvalifikovaný právny názor.

SKUTKOVÝ STAV A OKRUHY PROBLÉMOV

Na základe právneho stanoviska z 11.09.2024 k zamýšľaným dohodám o urovnaní pozemkov pod stavbami fyzických osôb a k príľahlým pozemkom, za daného skutkového a právneho stavu sme dospeli k názoru, že neexistuje právny (ani praktický) dôvod, aby mesto Ružomberok uzavrelo s fyzickými osobami (uvedenými v stanovisku z 11.09.2024 a v tomto stanovisku), dohody o urovnaní, na podklade ktorých by im bezodplatne previedlo vlastnícke právo k vyššie konkretizovaným pozemkov.

Následne sa mesto Ružomberok obrátilo na advokátsku kanceláriu so žiadosťou o právne stanovisko k **prípadnému predaju pozemkov uvedeným vlastníkom stavieb za zníženú kúpnu cenu z dôvodu**, že niektorí žiadatelia (príp. ich právni predchodcovia) kúpnu cenu už v minulosti mestu zaplatili k právnemu úkonu, na základe ktorého sa vo výsledku nestali vlastníkmi nehnuteľností. Zníženie kúpnej ceny mesto Ružomberok žiada vyhodnotiť vzhľadom na podklady dodané žiadateľmi a možnosť zníženia kúpnej ceny podľa § 9a ods. 16 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, ktorá sa preniesla aj do zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta a celkového zhodnotenia súladu takéhoto postupu mesta v spojení s § 8 ods. 1 až 3 zákona o obecnom zriadení a § 7 ods. 1 a 2 zákona o majetku obcí.

Klient sa na advokátsku kanceláriu obrátil s nasledujúcimi otázkami:

Je možné zníženie kúpnej ceny podľa zákona § 9a ods. 16 č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, ktorá sa preniesla aj do zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta v súlade s § 8 ods. 1 až 3 zákona o obecnom zriadení a § 7 ods. 1 a 2 zákona o majetku obcí?

RELEVANTNÁ PRÁVNA ÚPRAVA

- zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“);
- zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“);
- zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (ďalej len „zákon o majetku obcí“);
- Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok.

APLIKÁCIA PRÁVNEJ ÚPRAVY NA SKUTKOVÝ STAV

Je možné zníženie kúpnej ceny podľa zákona § 9a ods. 16 č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, ktorá sa preniesla aj do zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta v súlade s § 8 ods. 1 až 3 zákona o obecnom zriadení a § 7 ods. 1 a 2 zákona o majetku obcí?

- **Jana Tomčíková**

1. Podľa dokladov predložených klientom, dňa 24.09.2021 mesto Ružomberok na základe požiadavky vedenia mesta na predaj prebytočného majetku mesta oslovilo vlastníka rodinného domu so súp. č. 648 Janu Tomčíkovú (bez ďalších identifikačných údajov), zapísaného na LV č. 3710 s ponukou na odkúpenie príľahlých pozemkov k tomuto domu - EN parc. č. 1648/301 o celkovej výmere 47 m², druh pozemku záhrada, EN parc. č. 1650 o celkovej výmere 183 m², druh pozemku orná pôda, zapísané na LV 17033, CKN parc. č. 433 o celkovej výmere 114 m², druh pozemku záhrada, CKN parc. č. 434 o celkovej výmere 15 m², druh pozemku záhrada, zapísané na LV č. 4101 vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor. Pozemky zastavané domom a príľahlé pozemky sú v podielovom spoluvlastníctve rodiny Ondříkovcov.

2. Na výzvu klienta, zo strany pani Jany Tomčíkovej boli dňa 11.10.2021 doložené doklady, ktorými Jana Tomčíková údajne preukazuje svoje vlastníctvo k mestským pozemkom, a to:

- a) **Kúpno-odpredajná zmluva** medzi Ing. Ľudovítom Balážom ako predávajúcim - kupujúci Československý socialistický štát zastúpený MNV ako kupujúci na pozemok KNE 1673, KNE 1673/2 - z vložky č. – nečítaťné,
- b) **Rozhodnutie o pridelení pozemku do osobného užívania** zo dňa 14.06.1968 na KN 1632/2,
- c) **Dohoda o zriadení práva osobného užívania** pozemku zo dňa 24.06.1968 medzi manželmi Gwizdovcami (Karol a Albína) – rodičia Jany Tomčíkovej a Československým socialistickým štátom na KN 1632/2 o výmere 686 m² – bez registrácie štátnym notárstvom,
- d) **Doklad o úhrade** na sumu 5 488 Kčs,
- e) **Odberný list** ako príloha ku stavebnému povoleniu,
- f) **Rozhodnutie o oslobodení od dane** k rodinnému domu z 20.12.1973,
- g) **Rozhodnutie o vydaní užívacieho a obývacieho povolenia** zo dňa 10.10.1973 na rodinný dom pre manželov Gwizdovcov (bez určenia pozemkov, na ktorých sa stavba nachádza),
- h) **Stavebné povolenie na hosp. prístavbu** zo dňa 10.06.1983 a užívacie povolenie z 06.08.1985,
- i) **Žiadosť M. Ondříka o kúpu pozemku** časti EN č. 3326 zo dňa 25.02.1980, v liste konštatované, že p. Ondřík predával parcely č. 3326 a č. 3327 pvyše Gwizdovcov,

j) **Právo na užívanie výklenku z parcely 3326** - postúpené dňa 01.10.1996 na Janu Tomčíkovú.

• **Matej Jaraba**

3. Dňa 21.07.2021 mesto Ružomberok oslovilo vlastníka stavby rodinného domu so súp. č. 315 zapísaného na LV č. 4226 umiestneného na pozemku – CKN parc. č. 5493, Mateja Jaraba (bez ďalších identifik. údajov) s ponukou na kúpu pozemkov, ktoré funkčne prislúchajú a sú užívané v spojení s rodinným domom na ulici Šoltésová. Predmetom ponuky na predaj pozemkov sú konkrétne pozemky: CKN parcela č. 5492 o výmere 262 m², druh pozemku: záhrada, CKN parc. č. 5493 o výmere 625 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, CKN prac. č. 5494 o výmere 952 m², druh pozemku: záhrada, všetky nehnuteľnosti zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, k. ú. Ružomberok.

4. Mestu Ružomberok boli predložené nasledujúce dokumenty:

- a) **Kúpno-odpredajná zmluva** medzi Kristínou Materánkovou ako predávajúcou 1 a Helenou Polákovou ako predávajúcou 2 a Československým socialistickým štátom zastúpený MNV ako kupujúcim na pozemok - parcely EN 2393/5, EN 2393/6 - z vložky č. 6336. Zmluva nepodliehala registrácii štátnym notárstvom,
- b) **Dohoda o zriadení práva osobného užívania pozemku** zo dňa 03.06.1969 medzi Matej Jaraba a Ľudmila Jarabová (rodičia aktuálneho vlastníka stavby Mateja Jarabu) a Československým socialistickým štátom (bez registrácie štátnym notárstvom), predmetom ktorej boli pozemky – parc. č. EN 2393/1, o výmere 920 m² a EN 2393/5 o výmere 943 m²
- c) **Doklad o úhrade** na sumu 6.825 Kčs 20 ha,
- d) **Rozhodnutie o pridelení pozemku do osobného užívania** zo dňa 24.03.1969 týkajúce sa pozemkov – parc. EN č. 2393/1 a EN č. 2393/5,
- e) **Rozhodnutie o prípustnosti stavby** zo dňa 17.05.1968 pre Mateja Jarabu a manželku, ktorým bola povolená stavba rodinného domu na pozemku parc. č. 2393 a 2394,
- f) **Rozhodnutie, ktorým sa udelilo užívacie a obývacie povolenie** zo dňa 27.01.1971 na rodinný dom pre Matej Jarabu a jeho manželku,
- g) **Územné rozhodnutie o umiestnení stavby** rodinného domu vydané MNV - odbor výstavby zo dňa 30.04.1968 pre výstavbu rodinného domu na stavebnom pozemku parc. č. 2393,4 na ul. Obvodovej,
- h) **Výkaz plôch ku geometrickému plánu** zo dňa 13.12.1968 na pozemok parc. EN č. 2393/1 a EN č. 2394,
- i) **Objednávka na zameranie pozemku** (dobropis) parciel č. 2393/1 a 2393/5 vyhotovená Oblasťným úradom geodézie v Bratislave – stredisko pre okres Liptovský Mikuláš zo dňa 07.04.1972 na účel „prevodu vlastníckeho práva“,
- j) **Žiadosť o registráciu** Matej Jaraba zo dňa 06.03.1992 na Mestský úrad Ružomberok (nečitateľné).

• **Tomáš Balogh a Zuzana Baloghová**

5. Dňa 21.07.2021 mesto Ružomberok oslovilo (bezpodielových) spoluvlastníkov chaty so súp. č. 52 Tomáša Balogha a Zuzanu Baloghovú (ďalej len „*manželia Baloghovci*“), ktorá je zapísaná na LV č. 3678 v k. ú.: Ružomberok s ponukou na kúpu pozemku, ktorý je zastavaný predmetnou chatou a s ním aj priľahlého pozemku. Predmetom kúpy sa tak mali

stať pozemky – parcely CKN č. 15962 o výmere 53 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a CKN č. 15963 o výmere 472 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísané na LV č. 4101. Manželia Baloghovci v reakcii na výzvu predložili mestu Ružomberok nasledujúce doklady, ktorými údajne preukazujú svoje vlastnícke právo k predmetným pozemkom:

- a) **Kúpno-odpredajná zmluva zo dňa 08.11.1965**, uzatvorená medzi predávajúcou Annou Flochovou, rod. Hýravou a kupujúcim Československý socialistický štát v správe Mestský národný výbor v Ružomberku na kúpu pozemku v Nižnom Matejkove /Bukovina/ v k. ú. Ružomberok parcelu číslo 13720/2 o výmere 445 m², vyčlenenú Geometrickým plánom č. 920-107-5 zo dňa 28.07.1965 z pozemku 6699 vlastníka Anny Flochovej v 1/3 – ine.
- b) **Dohoda o zriadení práva osobného užívania pozemku zo dňa 22.08.1966**, uzatvorená medzi Československým štátom v správe Mestský národný výbor v Ružomberku a Jozefom Majstříkom na pozemok parc. č. 13720/2 o výmere 445 m² v k. ú. Ružomberok, ktorý bol vyčlenený Geometrickým plánom č. 920-107-5 zo dňa 28.07.1965 a je totožný s pozemkom 6699 pôvodnej vlastníčky Anny Flochovej. Ďalej z dohody je zrejmé, že pozemok bol na základe rozhodnutia č. ONV 1184/1966-331/Pk zo dňa 02.08.1966 pridelený p. J. Majstříkovi a musí byť zastavaný rekreačnou chatou do dvoch rokov odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia. Právo osobného užívania bolo zriadené za poplatok vo výške 658 Kčs. Dohoda nebola registrovaná štátnym notárstvom.
- c) **Potvrdenie Mestského národného výboru Ružomberok** o úhrade poplatku za zriadenie práva osobného užívania vo výške 658 Kčs.
- d) **Rozhodnutie o prípustnosti stavby zo dňa 11.10.1966** na pozemok KN 13720/2 za účelom výstavby rekreačnej chaty.

- **Helena Sláviková**

6. Mesto Ružomberok dňa 21.07.2021 oslovilo vlastníčku nehnuteľnosti – chaty so súp. č. 50 zapísanej na LV č. 2300 umiestnenej na parcele CKN č. 15966 vedenej na LV č. 4101 v k. ú.: Ružomberok– Helenu Slávikovú s ponukou na predaj pozemku nachádzajúceho sa pod jej nehnuteľnosťou spolu s príľahlou parcelou, nakoľko ako vlastník oboch nehnuteľností je evidované mesto Ružomberok. Predmetom prevodu tak má byť parcela CKN č. 15966 o výmere 50 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie spolu s parcelou CKN č. 15967 o výmere 370 m², druh pozemku: trvalý trávny porast, obe nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 4101 vedenom Okresným úradom Ružomberok, k. ú. Ružomberok.

7. Zo strany Heleny Slávikovej boli v reakcii na ponuku predložené nasledovné dokumenty:

- a) Prvá strana **Kúpnej zmluvy** (pravdepodobne z roku 1999) medzi mestom Ružomberok ako predávajúcim a Helenou Slávikovou (bez ďalších spresňujúcich údajov), predmetom ktorej mali byť pozemky „parc. č. KN 13711/3 a parc. č. KN 13711/4“ (bez ďalších doplňujúcich údajov).
- b) **Zmluva o zriadení práva dočasného užívania pozemku** zo dňa 20.11.1978 medzi MNV v Ružomberku a Helenou Slávikovou ako nadobúdateľkou, predmetom ktorej bolo právo dočasného užívania pozemku na parc. EN č. 13711/3 a 13711/4.

- **Právna úprava a Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok**

8. Podľa § 7 ods. 1 a 2 zákona o majetku obcí: „(1) *Orgány obce a organizácie sú povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a*

tvorby životného prostredia. (2) Orgány obce a organizácie sú povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Sú povinné najmä:

- a) udržiavať a užívať majetok,
- b) chrániť majetok pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím,
- c) používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi,
- d) viesť majetok v účtovníctve podľa osobitného predpisu.“

9. Podľa §9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí: „Obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode **majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:**

1. zámer previesť majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu,

2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a

3. všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota majetku obce neprevyšuje 7 500 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave⁴) a meste Košice⁵) neustanovujú inak.“

10. Podľa §9a ods. 16 zákona o majetku obcí: „Pri prevode majetku obce podľa odseku 15 je obec povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku, okrem prevodu majetku obce podľa odseku 15 písm. e) a f), kedy je obec oprávnená dohodnúť nižšiu kúpnu cenu než je všeobecná hodnota majetku alebo hodnota majetku obce zistená na základe porovnateľného porovnania podľa odseku 15 písm. f) tretieho bodu. Pri prevode majetku obce podľa odseku 15 sa ustanovenia odsekov 13 a 14 nepoužijú.“

11. Podľa § 8 zákona o obecnom zriadení: „(1) Majetkom obce sú veci vo vlastníctve obce a majetkové práva obce. (2) Majetok obce slúži na plnenie úloh obce. (3) Majetok obce sa má zveľaďovať a zhodnocovať a vo svojej celkovej hodnote zásadne nezmenšený zachovať. Darovanie nehnuteľného majetku obce je neprípustné, ak osobitný predpis neustanovuje inak.“

12. Podľa §31 bod 8 a 9 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok: „Spoločné, prechodné a záverečné ustanovenia“:

„8) Mestské zastupiteľstvo môže stanoviť aj nižšiu kúpnu cenu (cenu nájmu) pozemkov a nebytových priestorov (ďalej len „nehnutelnosti“) oproti všeobecnej hodnote stanovenej znaleckým posudkom, a to v konkrétnom prípade predaja alebo prenájmu nehnuteľnosti z dôvodu osobitného zreteľa, o ktorom zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený, a to najmä v prípadoch prevodov a prenájmov nehnuteľnosti za verejnoprospešným, výchovnovzdelávacím, sociálnym, športovým, kultúrnym, pietnym a symbolickým účelom, v prípadoch ak žiadateľ preukáže, že mal k nehnuteľnosti istú formu oprávnenia a v dobrej viere nehnuteľnosť užíval alebo v inom konkrétnom prípade predaja alebo prenájmu z dôvodu hodného osobitného

zreteľa, o ktorom zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený.

9) Mestské zastupiteľstvo rovnako môže stanoviť aj nižšiu kúpnu cenu (cenu nájmu) ako je uvedené v sadzobníkoch zásad v konkrétnom prípade predaja alebo prenájmu, ak je to odôvodnené podľa ods. 8).“

13. Podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok, príloha č. 8: Sadzobník ceny pozemku pri predaji pozemku podľa § 9a ods. 8 písm. b) zákona o majetku obcí, bod 1 až 4:

„(1) Ak žiadateľ požiada Mesto Ružomberok o kúpu pozemku, ktorý sa nachádza pod stavbou vo vlastníctve žiadateľa, alebo o pozemok, ktorý tvorí príľahlú plochu tak, že svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok s existujúcou stavbou, môže mestské zastupiteľstvo schváliť kúpu takýchto pozemkov za kúpnu cenu stanovenú podľa zaradenia pozemku na základe diferenciacie polohovej renty (určenej podľa Prílohy č.9).

(2) Pod pojmom „pozemok, ktorý sa nachádza pod stavbou vo vlastníctve žiadateľa“ sa rozumie skutočne zastavaná plocha obvodovými múrmi existujúcej stavby vo vlastníctve žiadateľa o kúpu tohto zastavaného pozemku. Za súčasť stavby sa považujú aj okap. strechy, vstupy, schodisko, presahujúca terasa, balkón, výčnelky na fasáde, ktoré sa prirátávajú ku stavbe a do zastavanej plochy.

(3) Pod pojmom „pozemok, ktorý tvorí príľahlú plochu tak, že svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok s existujúcou stavbou“ sa rozumie taký pozemok, na ktorom stojí existujúca stavba vo vlastníctve žiadateľa ale nie je súčasťou stavbou zastavanej plochy.

(4) Mestské zastupiteľstvo môže schváliť kúpnu cenu stanovenú podľa ods. 1 tejto prílohy za pozemok, ktorý tvorí príľahlú plochu tak, že svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok s existujúcou stavbou, do maximálnej výmery 200 m², určenej geometrickým plánom alebo podľa údajov z katastra nehnuteľností, ak predmetom kúpy nie je súčasne aj zastavaný pozemok, ktorý sa nachádza pod stavbou vo vlastníctve žiadateľa. “

• **Predaj za zníženu cenu podľa dôvodu hodného osobitného zreteľa, § 9a ods. 15 zákona o majetku obcí**

14. Na základe vyššie uvedeného máme za to, že zákon o majetku obcí umožňuje, aby mesto predalo svoj majetok priamym predajom na základe dôvodu hodného osobitného zreteľa, ak:

- a) zámer previesť majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu,
- b) obecné zastupiteľstvo takýto dôvod hodného osobitného zreteľa schváli trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, čo zabezpečuje zvýšenú mieru kontroly a konsenzu pri rozhodovaní,
- c) osobitný zreteľ je v rozhodnutí zastupiteľstva jasne zdôvodnený,
- d) všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov.

15. V danom prípade dôvod hodný osobitného zreteľa môže byť zdôvodnený tým, že:

- a) žiadatelia požiadali mesto Ružomberok o kúpu pozemkov, ktoré sa nachádzajú pod stavbou v ich vlastníctve, alebo o kúpu pozemkov, ktoré tvoria príľahlú plochu tak, že

svojim umiestnením a využitím tvoria neoddeliteľný celok s existujúcou stavbou žiadateľov.

- b) Žiadatelia už v minulosti zaplatili kúpnu cenu za pozemky, ale z právnych alebo iných dôvodov sa nestali vlastníckmi nehnuteľnosťí. Máme taktiež za to, že sa jedná o špecifickú situáciu, ktorá má určitý morálny a hospodársky základ.

• **Zníženie kúpnej ceny podľa § 9a ods. 16 zákona o majetku obcí**

16. Zákon o majetku obcí umožňuje predaj za cenu nižšiu, než je cena v čase predaja určená znaleckým posudkom, ak:

- a) je to v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom mesta,
b) je zdôvodnený verejný záujem alebo iný relevantný dôvod.

V danom prípade by zníženie kúpnej ceny mohlo byť odôvodnené:

- a) faktom, že kupujúci už raz cenu za pozemok zaplatili, hoci právne vlastníctvo nenadobudli,
b) **zníženie kúpnej ceny pod cenu v čase určenej znaleckým posudkom a zároveň aj za nižšiu kúpnu cenu ako podľa § 31 bod 8 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok, ak je to v súlade s § 31 ods. 8 a 9 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok. Mestské zastupiteľstvo môže stanoviť aj nižšiu kúpnu cenu ako je uvedené v sadzobníkoch zásad v konkrétnom prípade predaja alebo prenájmu,**
c) zásadami rovnosti a hospodárnosti nakladania s majetkom mesta.

• **Súlad s § 8 ods. 1 až 3 zákonom o obecnom zriadení**

17. Zákon o obecnom zriadení vyžaduje, aby obecné zastupiteľstvo pri nakladaní s majetkom:

- a) konalo hospodárne a účelne,
b) rešpektovalo práva dotknutých osôb.

Ak mesto predá pozemky za zníženú cenu, musí byť jasne zdôvodnené, že ide o postup, ktorý zabezpečuje spravodlivé riešenie voči žiadateľom. Taktiež je však potrebné zohľadniť hospodárnosť tohto kroku v kontexte celkového majetku obce.

• **Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok**

18. Zásady sú interným predpisom mesta, ktoré dopĺňajú a konkretizujú rámec zákona o obecnom zriadení. Máme za to, že zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok výslovne umožňujú predaj za zníženú cenu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, preto mesto môže takýto postup uplatniť. Na základe citovaného ustanovenia zásad s majetkom mesta Ružomberok v IV. časti pod názvom: „*Spoločné, prechodné a záverečné ustanovenia*“, **§ 31 bod 8 a 9, je možné realizovať predaj pozemkov za nižšiu kúpnu cenu ako za cenu v čase určenej znaleckým posudkom ak:**

- a) mestské zastupiteľstvo schváli dôvod hodný osobitného zreteľa trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov,
b) tento dôvod bude jasne a riadne zdôvodnený.

19. Zároveň podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok, príloha č. 8: „*Sadzobník ceny pozemku pri predaji pozemku podľa § 9a ods. 8 písm. b) zákona o majetku obcí*“, bod 1 až 4, môže mestské zastupiteľstvo schváliť kúpu pozemkov:

- a) ak žiadateľ požiada mesto o kúpu pozemku, ktorý sa nachádza pod stavbou vo vlastníctve žiadateľa, alebo

- b) o pozemok, ktorý tvorí prilahlú plochu tak, že svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok s existujúcou stavbou.

PRÁVNE ZÁVERY:

- **Zákon o obecnom zriadení vyžaduje, aby obec nakladala so svojim majetkom účelne, hospodárne a v súlade s verejným záujmom. Predaj predmetných pozemkov za zníženú cenu (teda za nižšiu cenu aj ako by bola stanovená znaleckým posudkom, ktorý je potrebný podľa § 9a ods. 15 písm. f/ zákona o majetku obcí), je v tomto prípade možné obhájiť ako:**
 - a) účelné riešenie, ktoré zmierňuje negatívne dôsledky nedostatkov plynúcich z nedoriešeného právneho stavu z (neperfektné) uzatvorených zmlúv v minulosti,
 - b) spravodlivé riešenie, ktoré berie do úvahy aj dlhotrvajúci faktický stav žiadateľov a ich držbu posudzovaných pozemkov.

- **Mesto Ružomberok môže tak predaj predmetných pozemkov za zníženú kúpnu cenu v uvedenom prípade realizovať, za dodržania vyššie uvedeného postupu, teda ak obecné zastupiteľstvo schváli predaj predmetných pozemkov na základe dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 a 16 zákona o majetku obcí, pričom zdôvodní výnimočnosť situácie, že:**
 - a) zníženie ceny je v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta Ružomberok a je zároveň obhájiteľné z pohľadu hospodárnosti a spravodlivosti.
 - b) postup rešpektuje povinnosť konania v súlade so zákonom o obecnom zriadení.

- **Znížená kúpna cena nemusí vychádzať zo znaleckého posudku (vypracovanie, ktorého je však zákonnou podmienkou). Znížená kúpna cena pod hodnotu znaleckého posudku však musí zodpovedať podmienkam podľa §31 bod 8 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok a to na základe dôvodu osobitného zreteľa, o ktorom zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom**
 - a) **osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený, a to najmä v prípadoch prevodov a prenájmov nehnuteľnosti za verejnoprospešným, výchovnovzdelávacím, sociálnym, športovým, kultúrnym, pietnym a symbolickým účelom, v prípadoch ak žiadateľ preukáže, že mal k nehnuteľnosti istú formu oprávnenia a v dobrej viere nehnuteľnosť užíval alebo**
 - b) **v inom konkrétnom prípade predaja alebo prenájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený.**

S úctou

*doc. JUDr. Jozef Tekeli, PhD.,
advokát*



doc. JUDr. Jozef Tekeli, PhD. & Associates, s.r.o.

ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA



doc. JUDr. Jozef Tekeli, PhD. & Associates, s.r.o. – zapísaný do zoznamu advokátov pod reg. č. 7557 |
sídlo kancelárie: Hlavná 25, 040 01 Košice | IČO: 52 651 258 | email: tekeli@tekeli.sk | web: www.tekeli.sk