

**A. Materiál:**

Bod rokovania	Predaj nehnuteľnosti – stavby súp.č. 5303 do vlastníctva žiadateľa – lokalita ul. Bystrická cesta v Ružomberku – osobitný zreteľ
Dátum rokovania MsZ	08.02.2017
Predložené poslancom MsZ	01.02.2017
Predkladateľ	JUDr. Katarína Šimanská – vedúca odd. právnych služieb
Spravodajca	Mgr. Ivana Smilková – oddelenie právnych služieb
Na základe	Žiadosti v nadväznosti na prijaté uznesenie MsZ č. 79/2007 zo dňa 10.05.2007, Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov; Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok
Prizvaný	;
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a životné prostredie dňa 23.01.2017: Vyraďený z rokovania komisie Komisia pre financie, správu a hospodárenie s majetkom mesta dňa 24.01.2017: <u>Uznesenie:</u> Finančná komisia doporučuje vedeniu mesta do termínu schvaľovania tohto bodu programu na MsZ dňa 8.2.2017 vyriešiť fungovanie pošty v týchto priestoroch zriadením vecného bremena alebo iným zákonným spôsobom. Počet hlasujúcich: 5, za-5, proti-5, zdržal sa-5 <u>Uznesenie:</u> Komisia odporúča schváliť materiál v predkladanom znení s doplnkom vyššie uvedeným. Počet hlasujúcich: 5, za-5, proti-0, zdržal sa-0
Zoznam príloh	Zmluva o nájme + Dodatok č.1

B. Návrh na uznesenie:**Mestské zastupiteľstvo Ružomberok****I. schvaľuje**



trvalú prebytočnosť majetku mesta Ružomberok na základe ustanovenia § 15 ods. 1 a ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, a to:

stavby (bez pozemkov):

- **súp.č. 5303, popis stavby: Administratívna budova**, postavenej na časti pozemkov parc.č. KNE 3910, o výmere 834 m², druh pozemku orná pôda, KNE 3909 o výmere 2740 m², druh pozemku orná pôda, parc.č. KNE 3912 o výmere 1505 m², druh pozemku orná pôda,

stavba zapísaná na LV č. 4101 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, nehnuteľnosť nachádzajúca sa v lokalite ul. Bystrická cesta v Ružomberku.

II. schvaľuje

predaj tohto prebytočného majetku na základe ustanovenia § 16 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok a podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov. Zámer previesť majetok týmto spôsobom bol zverejnený najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu mestským zastupiteľstvom na úradnej tabuli a na internetovej stránke mesta Ružomberok, pričom tento zámer bol zverejnený počas celej tejto doby.

Zdôvodnenie: Ide o zosúladenie právneho stavu s uznesením MsZ č. 79/2007 zo dňa 10.05.2007 a už zavkladovanou Kúpnou zmluvou č. 15/2007 uzavretou dňa 17.08.2007.

Predmetom predaja je:

stavba:

- **súp.č. 5303, popis stavby: Administratívna budova**, postavená na časti pozemkov parc.č. KNE 3910, o výmere 834 m², druh pozemku orná pôda, KNE 3909 o výmere 2740 m², druh pozemku orná pôda, parc.č. KNE 3912 o výmere 1505 m², druh pozemku orná pôda (pozemky nie sú predmetom predaja),

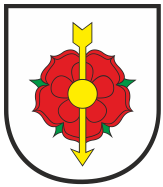
stavba zapísaná na LV č. 4101 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

nachádzajúca sa v lokalite ul. Bystrická cesta v Ružomberku **pre kupujúceho PaedDr. Elenu Šlávkovú, rod. Xxxx, nar.xxxx, r.č.xxxxxx, trvalo bytom xxxxxx, občana xxx**, v podiele 1/1 do jej výlučného vlastníctva, bez doplatku kúpnej ceny, nakoľko kúpna cena bola kupujúcim zaplatená pri podpise Kúpnej zmluvy č. 15/2007 zo dňa 17.08.2007. Poplatky súvisiace s prevodom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradí predávajúci.

Kupujúci sa vzhľadom na platnú Zmluvu č.13/2004 o nájme nebytových priestorov zo dňa 31.07.2004 (a jej Dodatku č.1 zo dňa 17.05.2005) uzavretú medzi Mestom Ružomberok zastúpeným spoločnosťou ByPo spol. s r.o. a Slovenskou poštou, a.s., Banská Bystrica zaväzuje prevziať všetky záväzky z tejto zmluvy k nehnuteľnosti, ktorú nadobudne touto kúpnou zmluvou do svojho vlastníctva, a vstúpi do právneho postavenia prenajímateľa.

C. Dôvodová správa

Mestskému zastupiteľstvu v Ružomberku sa predkladá materiál týkajúci sa schválenia predaja stavby súp.č. 5303 „Administratívna budova“ postavenej na časti pozemkov parc.č. KNE 3910 o výmere 834 m², druh pozemku orná pôda, KNE 3909 o výmere 2740 m², druh pozemku orná pôda a parc.č. KNE 3912 o výmere



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

1505 m², druh pozemku orná pôda (pozemky nie sú predmetom predaja), zapísanej na LV č. 4101 pre okres Ružomberok, obec a k.ú. Ružomberok do výlučného vlastníctva kupujúceho PaedDr. Eleny Šlávkovovej.

Dňa 14.02.2007 bolo na rokovaní MsZ v Ružomberku prijaté uznesenie č. **26/2007 (rímska I. bod 3/)**, ktorým sa okrem iného schválilo „zníženie kúpnej ceny nehnuteľností schválených na predaj verejnou súťažou, ktoré doteraz odpredané neboli napriek tomu, že boli na predaj vo verejnej súťaži ponúkané najmenej tri razy, a to o 20%. Išlo aj o nehnuteľnosť: „budovu s.č. 192, postavenú na pozemkoch p.č. KN 6449 a KN 6456 -Detské rehabilitačné sanatórium na sídlisku Roveň, bez pozemkov, pôvodná cena 7.053.000,- Sk, znížená cena 5.642.400,-Sk“.

Následne MsZ v Ružomberku dňa 10.05.2007 prijalo uznesenie č. **79/2007 (I. bod 18/)**, ktorým schválilo priamy predaj nehnuteľností v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta na základe výsledkov verejnej súťaže uskutočnenej dňa 17.4.2007 a to aj:

-**budovy súp.č. 192** postavenej na pozemku p.č. KN 6449, Detské rehabilitačné sanatórium na sídlisku Roveň, bez pozemku, pre PaedDr. Eleny Šlávkovú za kúpnu cenu 5.642.400,- Sk.

Po prijatí týchto uznesení Mesto Ružomberok dňa **09.07.2007** podalo na vtedajšiu Správu katastra Ružomberok „Návrh na vykonanie zápisu do KN záznamom“, v ktorom na základe predložených listinných dokladov (najmä GP, rozhodnutí stavebného úradu a iných) požiadalo o zápis zmien do KN na LV č. 4101 nasledovne:

- **odpísať** stavbu súp.č. 192 detské rehabilitačné centrum postavenú na pozemku par.č. KN 6449 a
- **zapísať stavby:** súp.č. 192 školské zariadenie postavené na pozemku parc.č. KN 6449/3 a súp.č. 5303 administratívnu budovu postavenú na pozemku parc.č. KN 6449/4.

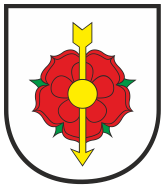
Po vykonaní zmien v katastri nehnuteľností bola na základe uznesenia č. 79/2007 zo dňa 10.05.2007 uzavretá **Kúpna zmluva č. 15/2007 zo dňa 17.8.2007. Predmetom prevodu touto kúpnu zmluvou bola nehnuteľnosť - budova školského zariadenia súp.č. 192** na pozemku parc.č. KN 6449/3, k.ú. Ružomberok (pozemok bol neusporiadaný, preto nebol predmetom prevodu touto kúpnu zmluvou) **za kúpnu cenu vo výške 5.642.400,- Sk, ktorá mala byť zaplatená pri podpise tejto kúpnej zmluvy.**

(Vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti bol na základe tejto zmluvy povolený ku dňu 5.9.2007).

Druhá časť „pôvodnej budovy postavenej na pozemku parc.č. KN 6449“, zapísaná už ako stavba súp.č. 5303 „Administratívna budova“ na LV č. 4101 ostala vo vlastníctve Mesta Ružomberok.

„Nebytový priestor“ v tejto stavbe bol na základe Zmluvy č. 13/2004 o nájme nebytových priestorov zo dňa 31.07.2004 a jej Dodatku č. 1 daný do nájmu Slovenskej pošty, a.s., Banská Bystrica, na dobu neurčitú.

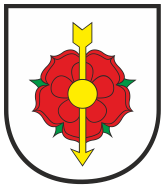
Vzhľadom k tomu, že na základe Kúpnej zmluvy č. 15/2007 zo dňa 10.05.2007 bola vtedy kupujúcim vyplatená kúpna cena vo výške 5.642.400,- Sk (t.j. za nehnuteľnosť –stavbu súp. č. 192 postavenú na pozemku parc.č. 6449, resp. za celú stavbu, pred jej rozdelením na dve samostatné stavby), požiadala listom PaedDr. Elena Šlávková „o zjednanie takej nápravy, na základe ktorej bude môcť katastrálny odbor Okresného úradu Ružomberok vydať také rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva, aby mohla vlastníť a nerušene užívať celú predmetnú nehnuteľnosť“.



Vzhľadom na vyššie uvedené a pre zosúladenie právneho stavu s prijatým uznesením MsZ č. 79/2007 zo dňa 10.05.2007 a uzavretou Kúpnu zmluvou č. 15/2007, predkladá sa MsZ v Ružomberku materiál týkajúci sa schválenia predaja stavby súp.č. 5303 „Administratívnej budovy“ do vlastníctva kupujúceho PaedDr. Eleny Šlávkovej a to bez doplatku kúpnej ceny.

Vzhľadom na platnú nájomnú zmluvu, kupujúci PaedDr. Elena Šlávková zároveň prevezme všetky záväzky z existujúceho nájomného zmluvného vzťahu k nehnuteľnosti, ktorú nadobudne touto kúpnu zmluvou, a vstúpi do právneho postavenia prenajímateľa.

Grafické znázornenie

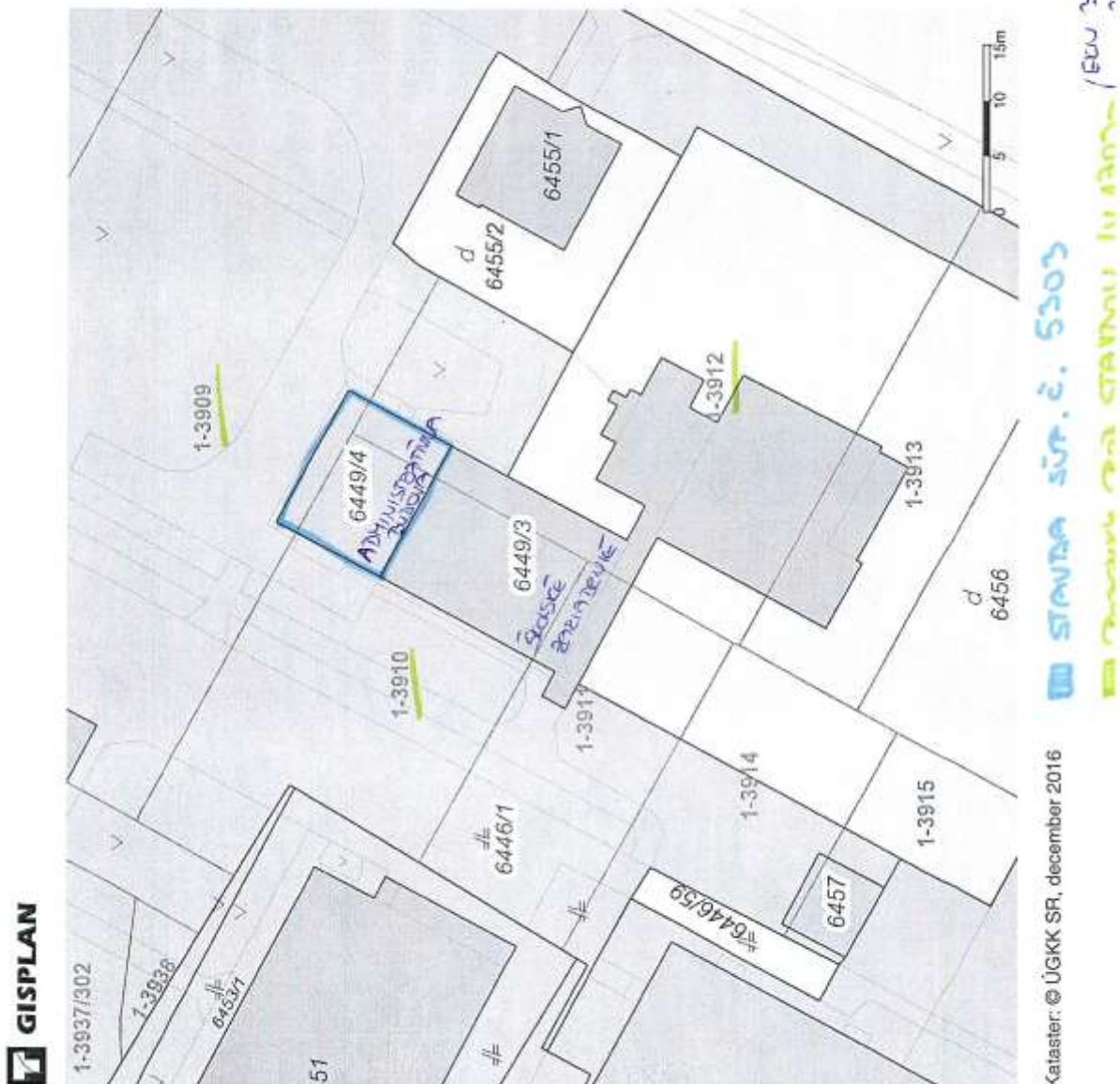


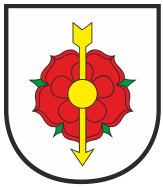
Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

Vytvoril: Michaela Buková
Dátum: 18.01.2017 09:47
Mierka: 1:500

Parcely C	Parcely E
AZ Popisy parcel C	AZ Popisy parcel E
AZ Popisy parcel C bez LV	AZ Popisy parcel E bez LV
Vnútroštruktúra	Parcely E
Parcely C	
Bloková mapa	
Hospodárska pôda	
Lesy	
Záhrady, sady	
Lúky	
Vodné plochy	
Zástavba - bývanie	
Zástavba - občianska vybavenosť	
Zástavba - priemysel	
Zástavba - ostatné	
Tranzitné komunikácie	
Ostatné komunikácie	
Verejná zeleň	
Športové a rekreačné plochy	





D. Dopad na rozpočet

Bez dopadu na rozpočet mesta, nakoľko kúpna cena bola v celej výške zaplatená pri podpise Kúpnej zmluvy č. 15/2007 zo dňa 17.8.2007.

ZMLUVA č. 13/2004

o nájme nebytových priestorov

uzatvorená v zmysle par. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov medzi:

Prenajímateľom :

MESTO Ružomberok

zastúpené spoločnosťou ByPo spol. s r. o.

na základe mandátnej zmluvy zo dňa 29.12.2003

sídlo : Riadok 2, Ružomberok 034 01

zast. : prokuristom spoločnosti – Ing. Jozef Bulko

IČO : 315 737

č. účtu : 8300427002/5600

bankové spojenie : DEXIA banka Slovensko a. s., pobočka Ružomberok

a

Nájomcom :

Slovenská pošta, š. p.

Partizánska cesta 9

975 99 Banská Bystrica

zast. : Ing. Peter Marciš – riaditeľ úseku pre správu majetku spinomocnený

RNDr. Jaroslavom Dobrotkom, generálnym riaditeľom SP, š.p.

IČO : 31338887

IČ DPH:

Bankové spojenie

Číslo účtu

Zapísaný na OS Banská Bystrica v oddieli Pš, vo vložke č. 147/S

I.

PREDMET ZMLUVY

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor nachádzajúci sa na ul.
Bystrická cesta 10 Ružomberok
o celkovej výmere 52,00 m²

II.

ÚČEL NÁJMU

Nájomca bude uvedený nebytový priestor užívať za účelom : pošta.

III.

DOBA NÁJMU

Nájom nebytových priestorov sa uzatvára na dobu :

neurčitú od 01.08.2004

určitú od

–

do

–

IV.

NÁJOMNÉ

1. Výška nájomného bola stanovená na základe dohody vo výške

Sk/m² ročne 450.-/52,00 m²

celkom

23.400.-

mesačne

1.950.- Sk

Sk celý rok, výška nájomného

1.950.- + 300.- zálohy = 2.250.- Sk

Od 1.8.2004 sa nájomca zaväzuje úhradu za užívanie nebytových priestorov, služby poukazovať pravidelne mesačne na účet prenajímateľa č. účtu 1 VS 1 v sume 2250,00 Sk.

2. V prípade nezaplatenia nájomného v dohodnutom termíne, bude prenajímateľ nájomcovi účtovať zmluvnú pokutu 0,05% z mesačného nájomného a to za každý deň omeškania. Prenajímateľ si vyhradzuje právo meniť výšku nájomného v súlade s právnymi predpismi v oblasti nájmu nebytových priestorov a taktiež výška nájomného bude upravovaná na základe inflačného koeficientu stanoveného Slovenským štatistickým úradom k 1.1. príslušného roka.
3. Výška nájomného bude upravovaná každoročne o mieru inflácie, vyhlásenú Slovenským štatistickým úradom za príslušný rok vždy k 1.7. bežného roka.

V.

TECHNICKÝ STAV NEBYTOVÉHO PRIESTORU

Zmluvné strany sa dohodli, že v zmysle par. 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na bežné užívanie, pričom práce navyše požadované vzhľadom na charakter budúcej prevádzkovej činnosti nájomcu za odplatu vykoná v rámci svojich technických a kapacitných možností. Opravy a úpravy účelovej povahy a drobné opravy v prenajatom nebytovom priestore znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

VI.

ÚHRADA SLUŽIEB SPOJENÝCH S NÁJOMOM

1. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu :

a/ El. energia (bežná spotreba, vykurovanie)	vlastné meranie, zmluva so SSE	
b/ Vodné, stočné – podľa vyhl. 154/1978 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov. (3% z celkového nákladu)	300.- Sk	mesačne
2. Zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru, bude nájomca poukazovať na účet prenajímateľa a to do 5. dňa v mesiaci.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 1.1. – 31.12. daného roku si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovanie týchto nákladov.
4. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 30. dní uhradí vyúčtovaní rozdiel. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zúčtovaný na prípadné nedoplatky záloh, alebo prác vykonaných v prospech nájomcu.
5. Cenu za dodávky tepla (52,00m² – plocha pre vykurovanie) a TUV bude hradíť odberateľ na základe mesačných faktúr, vystavených dodávateľom vždy do 15 dní po uplynutí mesiaca, v ktorom bolo dodávateľom dodané teplo. Faktúra je splatná v lehote do 15 dní od jej vystavenia. Omeškanie odberateľa so zaplatením faktúry za viac ako 30 dní je považované za podstatné porušenie zmluvy.

VII.

PRÁVA A POVINOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.

2. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
3. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním nebytových priestorov.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením vznikne.
5. Nájomca je po vyzvození prenajímateľom o vzniku havárie v objekte povinný umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodu plynu, elektriny, vody a pod.).
6. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru v zmysle platných právnych predpisov.
7. Nájomca je oprávnený prenechať nebytový priestor, alebo jeho časť na určitý čas do prenájmu len so súhlasom prenajímateľa.
8. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomníkovi v stave spôsobilom na dohovorené, alebo obvyklé užívanie.
9. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokolvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní nebytového priestoru.
10. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi projektovú dokumentáciu pred každým zásahom do stavebnej časti, elektroinštalácie, plynifikácie a vodoinštalácie. V prípade nepredloženia projektovej dokumentácie a neodsúhlasenia uvedených prác prenajímateľom zodpovedá nájomca za prípadné škody s tým súvisiace.
11. Nájomca je povinný namontovať si vlastný el. merač.

VIII. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom nebytového priestoru zaniká:
 - výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote,
 - dohodou,
 - v prípade hrubého porušenia povinností tým, že sa nájom neuhradí za viac ako jeden mesiac výpoveďou v lehote okamžite, najneskôr do 31. dňa v mesiaci. (neuhrádzanie nájomu na čas, neoprávnený nájom, zmena účelu a pod.)
2. V prípade skončenia nájomu je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v prevádzkyschopnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
3. Zmluva bola vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých jeden obdrží prenajímateľ a tri nájomca.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom **01.08.2004**

V Ružomberku dňa 27.07.2004

- *Bulko* 31.7.2004

.....
034 01 Ružomberok
prenajímateľ
Ing. Jozef Bulko, prokurista

.....
nájomca
Ing. Peter Maršal, riaditeľ ÚSM
SP, s. r. o. Banská Bystrica

DODATOK č. 1

k zmluve o nájme nebytových priestorov v objekte Mesta Ružomberok, na Ul. Bystrická cesta 10, uzatvorenej dňa 27.7.2004

Na základe Zakladateľskej listiny vo forme notárskej zápisnice N 100/2004, NZ 72037/2004 zakladateľ'a (akcionára) Ministerstva dopravy, pôšt a telekomunikácií SR zo dňa 27.9.2004 a návrhu na zápis so spisovou značkou 3/Re/583/2004 dňa **1.10.2004** vznikla akciová spoločnosť **Slovenská pošta, a.s.**, ktorá je nástupníckou organizáciou Slovenskej pošty, š.p. a preberá jej všetky práva a záväzky. Z uvedeného dôvodu sa menia identifikačné údaje nájomcu.

Po vzájomnej dohode zmluvných strán sa mení Zmluva o nájme nebytových priestorov (ďalej len zmluva) nasledovne :

1. ZMLUVNÉ STRANY

- 1.1. Prenajímateľ: **Mesto Ružomberok**
zastúpené spoločnosťou ByPo spol.sr.o
na základe mandátnej zmluvy zo dňa 29.12.2003
Sídlo: Riadok 2, Ružomberok 034 01
Zastúpený: **Ing. Vladimírom Lajčiakom**, konateľom spoločnosti
IČO: 315737
DIČ: 2020430522
Bankové spojenie: DEXIA banka Slovensko, a.s. pobočka Ružomberok
číslo účtu: 8300427002/5600
- 1.2. Nájomca: **Slovenská pošta, a.s.**
Sídlo: **Partizánska cesta č. 9**
975 99 Banská Bystrica
Kontaktné miesto : Sekcia správy majetku
Námestie SNP č. 35
814 20 Bratislava 1
Menom spoločnosti: **Ing. Ludvík Kucko** – riaditeľ úseku financií a správy majetku
Ing. Peter Marciš – riaditeľ sekcie správy majetku
obidvaja na základe poverenia predstavenstva SP, a.s.
IČO: 36631124
DIČ: 2021879959
IČ DPH :
Bankové spojenie:
číslo účtu:
Spoločnosť zapísaná v OR vedenom Okresným súdom v Banskej Bystrici,
oddiel : Sa, vložka číslo : 803/S

Ostatné časti vyššie uvedenej nájomnej zmluvy o nájme nebytových priestorov zostávajú nezmenené a tento dodatok č. 1 tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Tento dodatok č. 1 je vyhotovený v 4 rovnopisoch, z ktorých obdrží každá strana po 2 rovnopisoch.

Dodatok č. 1 nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.

V Ružomberku, dňa 17.5.2005

V Banskej Bystrici, dňa 25.11.2004

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Vladimír Lajčiak
konateľ spoločnosti

Ing. Ľudvik K u c k o
riaditeľ úseku financií a správy majetku

Ing. Peter M à r c i š
riaditeľ sekcie správy majetku