

Bod rokovania	Zmena Uznesenia MsZ Ružomberok č. 86/2017 zo dňa 16.05. 2017 – „Nájomný bytový dom 20 b.j. Ružomberok“ Ul. Karola Sídora Baničné
Dátum rokovania MsZ	28.06. 2017
Predložené poslancom MsZ	21.06. 2017
Predkladateľ	Ing. Michal Slašťan – zástupca primátora mesta
Spravodajca	JUDr. Katarína Šimanská – Odd. právnych služieb
Na základe	Rokovania vedenia Mesta Ružomberok zo dňa 08.06. 2017
Prizvaný	-
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a životné prostredie dňa 14.06. 2017: zmena uznesenia nebola predložená na rokovanie; Komisia pre financie, správu a hospodárenie s majetkom mesta dňa 14.,19.06. 2017: odporúča MsZ, aby vedenie mesta neodstupovalo a nerokovalo o odstúpení od zmluvy a hľadalo spôsob ako naplniť uzavretú zmluvu o budúcej kúpnej zmluve;
Zoznam príloh	Uznesenie MsZ Ružomberok č. 86/2017 zo dňa 16.05. 2017

A. Materiál:

B. Návrh na uznesenie:

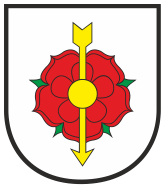
Mestské zastupiteľstvo Ružomberok

schvaľuje zmenu Uznesenia Mestského zastupiteľstva Ružomberok č. 86/2017 zo dňa 16.05. 2017, v časti II. nasledovne:

II. schvaľuje ukončenie Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve CEZ 0240/2014, uzatvorenej dňa 15.04. 2014 v znení Dodatkov č. 1 a 2 ku zmluve a urovanie záväzkov dohodou, ktorá bude obsahovať najmä:

ku Zmluve o budúcej kúpnej zmluve CEZ 0240/2014, uzatvorenej dňa 15.04. 2014 v znení Dodatkov č. 1 a 2:

- záväzok budúceho predávajúceho predať predmet kúpy bližšie špecifikovaný v bode 5.1 zmluvy budúcemu kupujúcemu a záväzok budúceho kupujúceho zaplatiť kúpnu cenu podľa bodu 5.2 zmluvy budúcemu predávajúcemu, ako aj všetky záväzky zmluvných strán s tým súvisiace, **sa dohodou zmluvných strán ukončujú alebo nahrádzajú záväzkami, vyplývajúcimi z tejto dohody o urovaní,**
- zmluvné strany si z dôvodu ukončenia predmetnej zmluvy nebudú voči sebe uplatňovať **žiadne sankcie** (zmluvné pokuty, náhradu škody, ušlý zisk a pod.),
- účastníci konštatujú, že voči sebe **neeviduujú pohľadávky súvisiace s realizáciou, t.z. výstavbou nájomného bytového domu a súvisiacej technickej vybavenosti („investičné náklady“),**



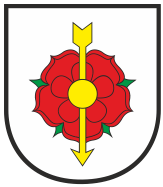
Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

- budúci predávajúci sa zaväzuje zaplatiť budúcemu kupujúcemu **finančnú náhradu za pozemok pod bytovým domom KN C parc. č. 4678/3 o výmere 330 m²**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, v súčasnosti zapísaný na LV č. 21640, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor, pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok, **vo výške 30,12 €/1m², t.z. celkom 9 939,60 € (slovom: deväťtisícdeväťstoštyridsaťdeväť EUR a šesťdesiat centov)**, stanovenú Znaleckým posudkom č. 34/2017, vyhotoveným dňa 19.04.2017 Ing. Petrom Pavlíkom, 034 96 Valaská Dubová č. 69, Ružomberok, znalcom,
- budúci predávajúci sa zaväzuje **uzavrieť s budúcim kupujúcim kúpnu zmluvu a previesť na budúceho kupujúceho vlastnícke právo k pozemku príslušenému k bytovému domu KN C parc. č. 4678/2 o výmere 1271 m²**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, v súčasnosti zapísaný na LV č. 21640, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor, pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok, **za kúpnu cenu vo výške 1€ (slovom: jedno EURO)**, pozemok je ohodnotený Znaleckým posudkom č. 34/2017, vyhotoveným dňa 19.04. 2017 Ing. Petrom Pavlíkom, 034 96 Valaská Dubová č. 69, Ružomberok, znalcom, a to na hodnotu 30,12 €/1m², t.z. celkom 38 282,52 €. Budúci predávajúci sa súčasne zaväzuje **previesť na budúceho kupujúceho vlastnícke právo k spevneným plochám (parkoviskám)**, vybudovaným na predmetnom pozemku **za kúpnu cenu stanovenú znaleckým posudkom 1 € (slovom: jedno EURO)**. Náklady na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bude znášať budúci kupujúci, náklady na ocenenie nehnuteľností a ďalšie súvisiace náklady na prípravu nehnuteľností na predaj znáša budúci predávajúci,
- pohľadávka budúceho kupujúceho na finančnú náhradu za pozemok pod stavbou bytového domu sa **započíta vzájomnou dohodou** s pohľadávkou budúceho predávajúceho na kúpnu cenu za vybudované spevnené plochy (parkoviská), započítaním pohľadávky zaniknú v rozsahu, v akom sa stretli, pričom v zostávajúcej časti bude pohľadávka uhradená druhej zmluvnej strane,
- budúci predávajúci bude ďalej oprávnený **voľne nakladať s predmetom kúpy, t.j.** so stavbou bytového domu vrátane zastavaného pozemku bytovým domom, v rozsahu svojho vlastníctva,

alternatíva „A“ vysporiadania sa so záložným právom na pozemku KN C parc. č. 4678/2:

- budúci predávajúci sa zaväzuje použiť vyplatenú kúpnu cenu za spevnené plochy (parkoviská) ako splátku úveru voči banke Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., financujúcej výstavbu bytového domu a použiť všetky ďalšie disponibilné finančné prostriedky na čo **najskoršie a prednostné zrušenie (zánik) záložného práva na pozemok KN C parc. č. 4678/2**, zriadeného v prospech SZRB, a.s. na základe zmluvy o zriadení záložného práva, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 10.10. 2016 pod V 2542/2016 (ďalej len „záložné právo“), budúci kupujúci je oprávnený požadovať uzatvorenie zmluvného vzťahu všetkých zúčastnených strán a vyplatenie kúpnej ceny priamo na účet financujúcej banky alebo písomný príslub banky, **budúci predávajúci sa zaväzuje zabezpečiť**, aby záložné právo na pozemok KN C parc. č. 4678/2 zaniklo a bolo z katastra nehnuteľností vymazané ku dňu uzatvorenia právnych úkonov z tejto dohody vyplývajúcich, pokiaľ je to možné, inak najneskôr do mesiacov od uzatvorenia dohody o urovnaní; **v prípade pochybností je budúci kupujúci oprávnený odoprieť uzatvorenie dohody o urovnaní a následne ďalších úkonov, až do výmazu záložného práva k pozemku KN C parc. č. 4678/2**; spôsob zabezpečenia zániku zabezpečenej pohľadávky banky bude predmetom ďalších rokovaní zmluvných strán a financujúcej banky,
- v prípade, že budúci predávajúci nezabezpečí výmaz záložného práva k pozemku KN C parc. č. 4678/2 z katastra nehnuteľností v stanovenej lehote, **je budúci kupujúci oprávnený odstúpiť od dohody o urovnaní, ako aj od všetkých právnych úkonov, uzatvorených na jej základe a uplatniť si zmluvnú pokutu vo výške 20% z ceny pozemku KN C parc.č. 4678/2 podľa znaleckého posudku. Nárok budúceho kupujúceho na náhradu škody týmto ostáva zachovaný.**



V prípade odstúpenia budúceho kupujúceho, sú zmluvné strany ďalej viazané Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve CEZ 0240/2014.

alternatíva „B“ vysporiadania sa so záložným právom na pozemku KN C parc. č. 4678/2:

- dohoda o urovnaní, ako aj všetky právne úkony na jej základe, budú uzatvorené len **za podmienky**, že pozemok KN C parc. č. 4678/2 nebude založený záložným právom zriadeným v prospech SZRB, a.s. na základe zmluvy o zriadení záložného práva, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 10.10. 2016 pod V 2542/2016 (ďalej len „**záložné právo**“).

ku Kúpnej zmluve CEZ 0276/2014, uzatvorenej dňa 30.04. 2014

- účastníci konštatujú, že **kúpna zmluva bola zrealizovaná** jej zápisom do katastra nehnuteľností,
- budúci kupujúci sa **vzdáva predkupného práva**, zapísaného na LV č. 21640,

ku Zmluve o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena CEZ 0609/2015, uzatvorenej dňa 17.12. 2015,

- záväzky zmluvných strán uvedené v zmluve o zriadení vecného bremena **zostávajú v platnosti a nezmenené**,
- budúci povinný z vecného bremena **zriadi v prospech budúceho oprávneného z vecného bremena a každodobého vlastníka stavby bytového domu právo vstupu, prechodu a prejazdu cez pozemok KN C parc. č. 4678/2 v nevyhnutnom rozsahu, na dobu neurčitú a bezodplatne.**

Účastníci dohody preberajú týmto záväzok, že právny stav, práva a záväzky s obsahom a v rozsahu, ako sú vymedzené v dohode, budú rešpektovať a nebudú ich v budúcnosti spochybňovať.

Dohoda s vyššie uvedenými náležitosťami bude uzatvorená medzi:

Mestom Ružomberok, so sídlom Námestie A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok, IČO: 00 315 737, samostatný územný samosprávny celok zriadený zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

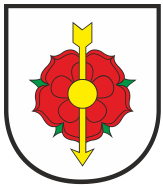
a

sp. STAVOINDUSTRIA Liptovský Mikuláš, a.s., resp. **NBD Ružomberok, s.r.o.**, so sídlom 1. Mája 724, 031 01 Liptovský Mikuláš, IČO: 50 534 025, obchodná spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vložka č. 66548/L.

Mestské zastupiteľstvo súčasne schvaľuje právne úkony: najmä vzdanie sa predkupného práva k pozemku pod bytovým domom CKN parc. č. 4678/3, uzatvorenie kúpnej zmluvy k pozemku okolo bytového domu CKN parc. č. 4678/2 a parkovísk, a vzájomné započítanie pohľadávok dohodou, ktoré budú na základe vyššie uvedenej dohody vykonané.

C. Dôvodová správa

Mestské zastupiteľstvo Ružomberok Uznesením č. 43/2017 zo dňa 29.03. 2017 zobralo na vedomie prechod práv a povinností v spojitosti s obchodným vzťahom: „Nájomný bytový dom – 20 b.j. Ružomberok“, a to zo zmlúv uzatvorených medzi zmluvnými stranami Mestom Ružomberok a spoločnosťou STAVOINDUSTRIA Liptovský Mikuláš, a.s., z uvedenej spoločnosti na spoločnosť NBD Ružomberok, s.r.o. a následne Uznesením č. 86 zo dňa 16.05. 2017 schválilo ukončenie Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve CEZ 0240/2014, uzatvorenej dňa 15.04. 2014 v znení Dodatkov č. 1 a 2 ku zmluve a urovanie záväzkov dohodou. Na základe ďalších rokovaní so zástupcami spoločnosti STAVOINDUSTRIA, resp. NBD Ružomberok sa mestskému zastupiteľstvu predkladá materiál na zmenu uznesenia v časti II., ktoré sa týmto najmä mení v časti **kúpy parkovísk za cenu stanovenú znaleckým posudkom** a požiadavke **na výmaz záložného práva** k odkupovanej nehnuteľnosti. V súčasnosti prebiehajú rokovania o možnosti odkúpiť parkoviská za cenu dohodou, t.z. o poskytnutí zľavy z kúpnej ceny parkovísk, stanovenej znaleckým posudkom.



Dňa 08.06. 2017 prebehlo rokovanie zmluvných strán o ďalších podmienkach dohody o urovnaní. Vedenie mesta na základe výstupov z tohto rokovania na porade dňa 12.06. 2017 rozhodlo o predložení materiálu do MsZ vo vyššie uvedenom znení.

Pozn.: vzhľadom na prebiehajúce rokovania mohol byť materiál vyexpedovaný príslušným komisiám najskôr dňa 12.06. 2017.

D. Dopad na rozpočet

Pohľadávky zaniknú započítaním, pohľadávka zostávajúca po započítaní v prospech alebo neprospech mesta bude zrejmá po ocenení spevnených plôch (parkovísk) znaleckým posudkom.



V ý p i s

uznesenia z Mestského zastupiteľstva v Ružomberku zo dňa 16.5.2017

K bodu č. 12

Uznesenie č. 86/2017

Mestské zastupiteľstvo Ružomberok:

Schvaľuje zmenu Uznesenia Mestského zastupiteľstva Ružomberok č. 43/2017 zo dňa 29.03.2017, v časti II. nasledovne:

II. schvaľuje ukončenie Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve CEZ 0240/2014, uzatvorenej dňa 15.04.2014 v znení Dodatkov č. 1 a 2 ku zmluve a urovnanie záväzkov dohodou, ktorá bude obsahovať najmä:

ku Zmluve o budúcej kúpnej zmluve CEZ 0240/2014, uzatvorenej dňa 15.04.2014 v znení Dodatkov č. 1 a 2:

- záväzok budúceho predávajúceho predať predmet kúpy bližšie špecifikovaný v bode 5.1 zmluvy budúceho kupujúceho a záväzok budúceho kupujúceho zaplatiť kúpnu cenu podľa bodu 5.2 zmluvy budúceho predávajúceho, ako aj všetky záväzky zmluvných strán s tým súvisiace, **sa dohodou zmluvných strán ukončujú alebo nahrádzajú záväzkami, vyplývajúcimi z tejto dohody o urovnaní,**
- zmluvné strany si z dôvodu ukončenia predmetnej zmluvy nebudú voči sebe uplatňovať **žiadne sankcie** (zmluvné pokuty, náhradu škody, ušlý zisk a pod.),
- účastníci konštatujú, že voči sebe **neeviduujú pohľadávky súvisiace s realizáciou, t.z. výstavbou** nájomného bytového domu a súvisiacej technickej vybavenosti (investičné náklady),
- budúci predávajúci sa zaväzuje zaplatiť budúceho kupujúceho **finančnú náhradu za pozemok pod bytovým domom KN C parc. č. 4678/3 o výmere 330 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, v súčasnosti zapísaný na LV č. 21640, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor, pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok, vo výške 30,12 €/1m², t.z. celkom 9 939,60 € (slovom: deväťtisícdeväťstotridsaťdeväť EUR a šesťdesiat centov),** stanovenú Znaleckým posudkom č. 34/2017, vyhotoveným dňa 19.04.2017 Ing. Petrom Pavlíkom, 034 96 Valaská Dubová č. 69, Ružomberok, znalcom,
- budúci predávajúci sa zaväzuje **uzavrieť s budúcim kupujúcim kúpnu zmluvu a previesť na budúceho kupujúceho vlastnícke právo k pozemku príslušného k bytovému domu KN C parc. č. 4678/2 o výmere 1271 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, v súčasnosti zapísaný na LV č. 21640, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor, pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok, za kúpnu cenu vo výške 1€ (slovom: jedno EURO),** pozemok je ohodnotený Znaleckým posudkom č. 34/2017, vyhotoveným dňa 19.04.2017 Ing. Petrom Pavlíkom, 034 96 Valaská Dubová č. 69, Ružomberok, znalcom, a to na hodnotu 30,12 €/1m², t.z. celkom 38 282,52 €. Budúci predávajúci sa súčasne zaväzuje **previesť na budúceho kupujúceho vlastnícke právo k spevneným plochám (parkoviskám),** vybudovaným na predmetnom pozemku **za kúpnu cenu 1€ (slovom: jedno EURO).** Náklady na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bude znášať budúci kupujúci,
- náklady na ocenenie nehnuteľností a ďalšie súvisiace náklady na prípravu nehnuteľností na predaj znáša budúci predávajúci,



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

- pohľadávka budúceho kupujúceho na finančnú náhradu za pozemok pod stavbou bytového domu sa **započíta vzájomnou dohodou** s pohľadávkou budúceho predávajúceho na kúpnu cenu za vybudované spevnené plochy (parkoviská), započítaním pohľadávky zaniknú v rozsahu, v akom sa stretli, pričom v zostávajúcej časti bude pohľadávka uhradená druhej zmluvnej strane,
- budúci predávajúci bude ďalej oprávnený **voľne nakladať s predmetom kúpy, t.j.** so stavbou bytového domu vrátane zastavaného pozemku bytovým domom, v rozsahu svojho vlastníctva;

ku Kúpnej zmluve CEZ 0276/2014, uzatvorenej dňa 30.04. 2014

- účastníci konštatujú, že **kúpna zmluva bola zrealizovaná** jej zápisom do katastra nehnuteľností,
- budúci kupujúci sa **vzdáva predkupného práva**, zapísaného na LV č. 21640,

ku Zmluve o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena CEZ 0609/2015, uzatvorenej dňa 17.12. 2015,

- záväzky zmluvných strán uvedené v zmluve o zriadení vecného bremena **zostávajú v platnosti a nezmenené.**

Účastníci dohody preberajú týmto záväzok, že právny stav, práva a záväzky s obsahom a v rozsahu, ako sú vymedzené v dohode, budú rešpektovať a nebudú ich v budúcnosti spochybňovať.

Dohoda s vyššie uvedenými náležitosťami bude uzatvorená medzi:

Mestom Ružomberok, so sídlom Námestie A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok, IČO: 00 315 737, samostatný územný samosprávny celok zriadený zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

a

sp. STAVOINDUSTRIA Liptovský Mikuláš, a.s., resp. **NBD Ružomberok, s.r.o.**, so sídlom 1. Mája 724, 031 01 Liptovský Mikuláš, IČO: 50 534 025, obchodná spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vložka č. 66548/L.

Mestské zastupiteľstvo súčasne schvaľuje právne úkony: vzdanie sa predkupného práva k pozemku pod bytovým domom CKN parc. č. 4678/3, uzatvorenie kúpnej zmluvy k pozemku okolo bytového domu CKN parc. č. 4678/2 a parkoviskám, a vzájomné započítanie pohľadávok dohodou, ktoré budú na základe vyššie uvedenej dohody vykonané.

Hlasovanie: 21/za/ - 0/zdržal sa/ - 0/proti/

MUDr. Igor Čombor, PhD.
primátor mesta

V Ružomberku, dňa 2.6.2017