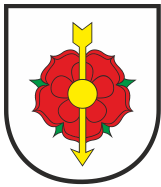


**A.Materiál:**

Bod rokovania	Predaj nehnuteľností do vlastníctva žiadateľa Ružomberský katolícky kruh – lokalita ul. A.Bernoláka v Ružomberku – osobitný zreteľ
Dátum rokovania MsZ	08.11.2017
Predložené poslancom MsZ	31.10.2017
Predkladateľ	JUDr. Katarína Šimanská – vedúca odd. právnych služieb
Spravodajca	Mgr. Ivana Smilková – oddelenie právnych služieb
Na základe	Žiadosti zo dňa 16.03.2017 , 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 14.06.2017: Komisia odporúča pozemok odpredať formou OVS. Počet hlasujúcich: 10, za-3, proti-7, zdržal sa-0 (uznesenie nebolo prijaté). Uzn.: Komisia odporúča pozemok odpredať za sumu stanovenú min. podľa znaleckého posudku. Počet hlasujúcich: 10, za-7, proti-0, zdržal sa-3 (uznesenie bolo prijaté). Komisia pre financie, správu a hospodárenie s majetkom mesta dňa 14.06.2017 (pokračovanie: 19.06.2017): Uzn.: Komisia odporúča do termínu konania MsZ preveriť titul, na základe ktorého užíva priestory kultúrneho domu A. Hlinku Ružomberský katolícky kruh a súčasne schváliť predaj za podmienky ukončenia tohto nájmu (a vysporiadania pr.nárokov) v priestoroch KD AH. Počet hlasujúcich: 6, za-5, proti-0, zdržal sa – 1. Uzn.: Komisia odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení, avšak za kúpnu cenu stanovenú ZP vo výške 91.000,-€. Počet hlasujúcich: 6, za-5, proti-1, zdržal sa-0. Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a životné prostredie dňa 24.10.2017: Doplňujúce uznesenie: Komisia hlasovala o materiály v predkladanom znení za podmienky uhradenia plnej ceny a následného zápisu do katastra. Počet hlasujúcich: 9, za-8, proti-1, zdržal sa-0. Komisia odporučila schváliť doplňujúce uznesenie.



	Komisia pre financie, správu a hospodárenie s majetkom mesta dňa 23.10.2017: <u>Uznesenie:</u> Komisia odporúča MsZ, aby žiadateľ RKK zaplatil celú výšku kúpnej ceny 91.000,- € za predávané nehnuteľnosti a až následne bola podaná kúpna zmluva na kataster za účelom jej zavkladovania (teda prevodu vlastníckeho práva). Počet hlasujúcich: 6, za-5, proti-0, zdržal sa-1.
Zoznam príloh	ZP č. 28/2017 je k dispozícii k nahliadnutiu na oddelení právnych služieb

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:

pozemkov:

- parc.č. **KNC 1837** o výmere 507 m², druh pozemku záhrady,
- parc.č. **KNC 1838** o výmere 891 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,

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

a

stavby:

- **stavba súp.č. 1422, popis stavby: obytný dom**, postavená na pozemku parc.č. KNC 1838 o výmere 891 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,

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

(„pozemky“ a „stavba“ spolu ďalej len „nehnuteľnosti“)

nehnuteľnosti nachádzajúce sa v lokalite ul. A.Bernoláka 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 trojpäťtinovou 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: Nehnuteľnosti, sú dlhodobou nevyužívaným majetkom zo strany Mesta Ružomberok, nakoľko tieto má v dlhodobom nájme združenie „Ružomberský katolícky kruh“ za účelom zriadenia umeleckej školy. Po nadobudnutí vlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam má združenie záujem budovu zrekonštruovať a investovať do nej nemalé finančné prostriedky, pričom dá sa predpokladať účel využitia nehnuteľností pre potreby ďalšieho vzdelávania detí a mládeže.



Predmetom predaja sú:

pozemky:

- parc.č. **KNC 1837** o výmere 507 m², druh pozemku záhrady,
- parc.č. **KNC 1838** o výmere 891 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,

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

a

stavba:

- **stavba súp.č. 1422, popis stavby: obytný dom**, postavená na pozemku parc.č. KNC 1838 o výmere 891 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,

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

(„pozemky“ a „stavba“ spolu ďalej len „nehnutelnosti“)

nehnutelnosti nachádzajúce sa v lokalite ul. A.Bernoláka v Ružomberku **pre kupujúceho: Ružomerský katolícky kruh**, so sídlom A.Bernoláka 1, 034 01 Ružomberok, IČO: 00 621 706, v podiele 1/1 do jeho výlučného vlastníctva, za kúpnu cenu stanovenú **znaleckým posudkom č. 28/2017 zo dňa 24.03.2017 vyhotoveným znalcom Ing. Petrom Pavlíkom, Valaská Dubová** vo výške **91.000,- € (slovom: deväťdesiatjedentisíc eur) spolu za všetky nehnuteľnosti**. Kupujúci je povinný kúpnu cenu predávajúcemu **zaplatiť** v pravidelných **splátkach** rozvrhnutých na dobu dvoch (2) kalendárnych rokov o výške prvej splátky **45.500,- €**, pričom prvá splátka sa stane splatnou v lehote najneskôr do 31.12.2018, druhá splátka o výške **45.500,-€** sa stane splatnou v lehote najneskôr do 31.12.2019 s tým, že ak kupujúci neuhradí predávajúcemu riadne a včas čo i len jednu ročnú splátku alebo jej časť, stane sa splatnou celá zostávajúca kúpna cena (teda splátky kúpnej ceny boli kupujúcemu povolené predávajúcim pod hrozbou straty výhody splátok). **Zmluvné strany sa zároveň dohodli na zriadení predkupného práva v prospech Mesta Ružomberok, pričom predkupné právo sa zriaďuje s vecno-právnymi účinkami.**

Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podá predávajúci v lehote do 10 dní od podpisu kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami (t.j. pred úhradou samotnej kúpnej ceny). Správne poplatky súvisiace s prevodom vlastníckeho práva, ako aj zápisom predkupného práva do katastra nehnuteľností uhradí kupujúci.

C. Dôvodová správa

Mestskému zastupiteľstvu v Ružomberku sa predkladá na schválenie materiál týkajúci sa predaja nehnuteľností (pozemku zastavaného stavbou, pozemku priľahlého k stavbe a stavby), nachádzajúcich sa v lokalite ul. A.Bernoláka v Ružomberku do výlučného vlastníctva žiadateľa – Ružomerského katolíckeho kruhu.

Nehnutelnosti, sú dlhodobou nevyužívaným majetkom zo strany Mesta Ružomberok, nakoľko tieto má v dlhodobom nájme združenie „Ružomerský katolícky kruh“ za účelom zriadenia umeleckej školy. Po nadobudnutí vlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam má združenie záujem budovu zrekonštruovať



a investovať do nej nemalé finančné prostriedky, pričom dá sa predpokladať účel využitia nehnuteľností pre potreby ďalšieho vzdelávania detí a mládeže.

Dňa 07.03.2017 bol Mestom Ružomberok vydaný žiadateľovi ako stavebníkovi súhlas vlastníka nehnuteľnosti k územnému konaniu na realizáciu stavby „Stavebné úpravy, nadstavba a prístavba domu č. 16 (SUŠ RKK)“, ktorou má byť uskutočnená rekonštrukcia (stavebné úpravy, nadstavba a prístavba) stavby so s.č. 1422 v zmysle predloženého projektu, pričom akékoľvek náklady stavebníka v súvislosti s realizáciou stavby znáša stavebník bez nároku na ich refundáciu od vlastníka nehnuteľnosti. Realizácia stavby prebehne bez finančnej spoluúčasti mesta. Predpokladaná investícia predstavuje sumu vo výške: 212.899,32 €.

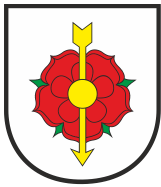
Ako sa okrem iného uvádza v Žiadosti o majetkové vysporiadanie zo dňa 14.03.2017 podanej žiadateľom „po získaní vlastníctva a po rekonštrukcii sa vysťahujú z nájomných priestorov, ktoré využívajú v Kultúrnom dome A. Hlinku bezplatne len za cenu energií, pričom za predmetné uvoľnené priestory môže kultúrny dom získať z prenájmu peniaze cca 15.000,- ročne“.

Kúpna cena vo výške **91.000,- €** spolu za všetky nehnuteľnosti bola stanovená v zmysle znaleckého posudku s tým, že kupujúci je povinný kúpnu cenu predávajúcemu **zaplatiť** v pravidelných **splátkach** rozvrhnutých na dobu **dvoch (2) kalendárnych rokov** o výške prvej splátky **45.500,- €**, pričom prvá splátka sa stane splatnou v lehote najneskôr do 31.12.2018, druhá splátka o výške **45.500,-€** sa stane splatnou v lehote najneskôr do 31.12.2019 s tým, že ak kupujúci neuhradí predávajúcemu riadne a včas čo i len jednu ročnú splátku alebo jej časť, stane sa splatnou celá zostávajúca kúpna cena (teda splátky kúpnej ceny boli kupujúcemu povolené predávajúcim pod hrozbou straty výhody splátok). Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podá predávajúci v lehote do 10 dní od podpisu kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami (t. j. po schválení predaja nehnuteľností Mestským zastupiteľstvom, hoci kúpna cena – ani len prvá splátka kúpnej ceny- nebude ku dňu podpisu kúpnej zmluvy predávajúcemu zo strany kupujúceho uhradená), čo odôvodňujeme tým, že v prípade potreby investovania do tohto majetku by akékoľvek náklady s tým spojené znášal už samotný vlastník nehnuteľností, teda po zavkladovaní zmluvy Ružomerský katolícky kruh. **Všeobecná hodnota vyššie uvedených nehnuteľností bola znaleckým posudkom č. 28/2017 zo dňa 24.03.2017 vyhotoveným znalcom Ing. Petrom Pavlíkom, Valaská Dubová stanovená na sumu spolu 91.000,- €.**

Zmluvné strany sa zároveň dohodli na zriadení predkupného práva v prospech Mesta Ružomberok, pričom predkupné právo sa zriaďuje s vecno-právnymi účinkami. Zmluvné predkupné právo teda zaťažuje povinný subjekt, aby v prípade záujmu scudziť vec (nehnuteľnosti), najprv ponúkol tieto na predaj oprávnenej osobe z predkupného práva (t.j. Mestu Ružomberok). Predkupné právo pôsobí aj voči nástupcom osoby povinnej z predkupného práva (t.j. ďalším vlastníkom nehnuteľností).

Vedenie Mesta Ružomberok prejednálo žiadosť o predaj nehnuteľností na svojom rokovaní dňa 10.10.2017 s kladným stanoviskom a rozhodlo o opätovnom predložení materiálu na rokovanie MsZ s návrhom odpredaja nehnuteľností za cenu stanovenú ZP vo výške 91.000 €, pričom bude možné túto kúpnu cenu uhradiť v dvoch splátkach v priebehu dvoch rokov.

Grafické znázornenie



D. Dopad na rozpočet

V prípade schválenia predaja nehnuteľností príjem do rozpočtu mesta bude predstavovať sumu vo výške **91.000,- €** (v roku 2018 suma **45.500,- €**, v roku 2019 suma **45.500,-€**).