

**A. Materiál:**

Bod rokovania	Dodatok ku Zmluve o budúcej kúpnej zmluve CEZ 0210/2017 – Poliklinika Ružomberok s.r.o.
Dátum rokovania MsZ	16.05. 2018
Predložené poslancom MsZ	09.05. 2018
Predkladateľ	JUDr. Katarína Šimanská – Oddelenie právnych služieb
Spravodajca	JUDr. Katarína Šimanská – Oddelenie právnych služieb
Na základe	Zákona 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 2018;; Komisia pre financie, správu a hospodárenie s majetkom mesta dňa 3.5. 2018: odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení;
Zoznam príloh	Zmluva o budúcej kúpnej zmluve CEZ 0210/2017 - zverejnená na webe Dodatok č. 1 ku zmluve CEZ 0022/2018 – zverejnený na webe Stanovisko sp. Poliklinika Ružomberok, s.r.o. zo dňa 20.04. 2018

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

schvaľuje v spojitosti s §17 a §18 (OVS) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok:

predĺženie lehoty pre Budúceho kupujúceho Pozemku, parc. č. KNC 6008/10 o výmere 3092 m², druh pozemku ostatné plochy, vytvorený Geometrickým plánom č. 36672769/052-16 z pozemku KNC parc. č. 6008/1 o výmere 6489 m², druh pozemku ostatné plochy, pozemok zapísaný na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor, pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, a to **pre získanie právoplatného stavebného povolenia podľa čl. IV. bod 4.4 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve CEZ 0210/2017 v jej platnom znení (ďalej len „zmluva“) na výstavbu Stavieb, tak ako sú tieto definované v zmluve, v zmysle platného územného plánu, a to v lehote do 17.03. 2018.** Budúci kupujúci zabezpečí ku Stavbám, tak ako sú tieto definované v zmluve, právoplatné kolaudačné rozhodnutie podľa čl. IV. bod 4.5 zmluvy v lehote do 20 mesiacov od právoplatnosti stavebného povolenia,

uzatvorením Dodatku č. 2 k Zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy CEZ 0210/2017 v jej platnom znení.



C. Dôvodová správa

Materiál sa predkladá mestskému zastupiteľstvu na schválenie na základe žiadosti žiadateľa, doručenej MsÚ dňa 20.04. 2018.

Mestské zastupiteľstvo Ružomberok **Uznesením č. 143/2016 zo dňa 29.06. 2016 v znení Uznesenia MsZ Ružomberok č. 203/2016 zo dňa 21.09. 2016** schválilo predaj Pozemku verejnou obchodnou súťažou. **Víťazom OVS sa stala spoločnosť Poliklinika Ružomberok s.r.o. s ponukou 97 680 €.** MsZ Ružomberok vzalo výsledok OVS na vedomie uznesením zo dňa 15.12. 2016. Po viacerých rokovaníach s investorom o návrhu zmluvy, bola Zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy uzatvorená dňa 03.04. 2017 a zverejnená pod číslom 0210/2017. Dňa 20.12. 2017 bol ku zmluve uzatvorený Dodatok č. 1 CEZ 0022/2018, predmetom ktorého bola zmena projektu, odsúhlasená Útvárom hlavného architekta, a to v zmysle podmienok zmluvy.

Podľa čl. IV. bod 4.4 Zmluvy: „*Budúci kupujúci zabezpečí, aby bolo v lehote určenej v podmienkach verejnej obchodnej súťaže (bod 1.3 Zmluvy), a to v lehote 9 mesiacov od uzavretia tejto Zmluvy, vydané stavebné povolenie na Stavby (ďalej len „Stavebné povolenie“), pričom stavebné povolenie v tejto lehote bude právoplatné.*“

Podľa čl. IV. bod 4.5 Zmluvy: „*Budúci kupujúci zabezpečí, aby bolo v lehote určenej v podmienkach verejnej obchodnej súťaže (bod 1.3 Zmluvy), a to v lehote 20 mesiacov od právoplatnosti stavebného povolenia (bod 4.4), vydané povolenie Stavby užívať (ďalej len „Kolaudačné rozhodnutie“), pričom povolenie Stavby užívať bude v tejto lehote právoplatné. Budúci kupujúci je povinný Stavby dostavať v súlade s odsúhlasenou projektovou dokumentáciou v zmysle platného územného plánu.*“

Termín na získanie právoplatného stavebného povolenia podľa zmluvy uplynul dňa 04.01. 2018. Investor získal ku stavbe stavebné povolenie dňa 06.02. 2018, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 16.03. 2018. V tejto súvislosti bol dňa 21.02. 2018 investor dožiadaný, aby podal vysvetlenie k dôvodom jeho omeškania so splnením dohodnutého zmluvného termínu. Spoločnosť Poliklinika Ružomberok s.r.o. zastáva názor, že lehota na vydanie stavebného povolenia neuplynula z objektívnych dôvodov predvídaných zmluvou. Mesto s týmto názorom nesúhlasí. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, ako aj situáciu, kedy je na realizáciu stavby vydané stavebné povolenie a investor môže začať s výstavbou, **vedenie mesta na porade zo dňa 23.04. 2018 prerokovalo predmetnú žiadosť a rozhodlo o predložení materiálu na rokovanie zastupiteľstva vo vyššie uvedenom znení.**

Stanovisko investora v predmetnej veci: v prílohe.

D. Dopad na rozpočet

Bez dopadu na rozpočet.

Mesto Ružomberok
Námestie A. Hlinku 1
034 01 Ružomberok

V Ružomberku, dňa 19. 07. 2018

MESTSKÝ ÚRAD V RUŽOMBERKU	
Dátum	20 04 2018 C/
Číslo zápisu:	5324/2018
Číslo spisu:	
Prílohy:	X
Vybavuje:	

VEC: žiadosť na predloženie návrhu na uznesenie na najbližšie rokovanie Mestského zastupiteľstva v Ružomberku

Dovolíme si požiadať o predloženie tejto žiadosti a návrhu na uznesenie MsZ na najbližšie rokovanie Mestského zastupiteľstva v Ružomberku, ktoré sa bude konať v mesiaci máj 2018.

Vzhľadom na postoj Mesta Ružomberok, s ktorým nesúhlasíme, sa síce javí ako možné, aby sme pokračovali v príprave stavby, ale zároveň tento postoj vyvoláva pocit právnej neistoty, ktorý považujeme za nevyhnutné odstrániť. Samotné dôvody sú uvedené v návrhu na uznesenie.

Nech sa ukáže akýkoľvek názor za správny, považujeme za neúčelné riskovať vzájomné nezhody a odsunutie výstavby na neurčito za účelné nielen pre nás, ale ani pre mesto. Príživujeme, že kvôli približne dvom mesiacom.

V neposlednom rade považujeme za potrebné zdôrazniť, že môžeme byť stále pri nedodržaní dokončenia výstavby sankcionovaní nemalou zmluvnou pokutou.

S úctou

Poliklinika Ružomberok s.r.o., zast.

Mgr. Martin Alušic, konateľ

PRÍLOHY: NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie

Mestské zastupiteľstvo Ružomberok

MESTSKÝ ÚRAD V RUŽOMBERKU	
Dátum 20.04.2018	
Číslo záznamu:	Číslo spisu:
Prílohy/listy:	Výbavuje:

I. Schvaľuje

predĺženie lehoty pre Budúceho kupujúceho Pozemku, parc. č. KNC 6008/10 o výmere 3092 m², ostatné plochy, vytvorený geometrickým plánom č. 36672769/052-16 z pozemku, parc. č. KNC 6008/1 o výmere 6489 m², ostatné plochy, všetko zapísané v LV č. 4101 pre obec a k.ú. Ružomberok (ďalej iba „Pozemok“), **pre získanie právoplatného stavebného povolenia na výstavbu objektu v zmysle platného územného plánu, a to do 17.03.2018.**

Odôvodnenie.

1. MsZ uznesením č. 143/2016 zo dňa 29.06.2016 v znení uznesenia č. 203/2016 zo dňa 21.09.2016 schválilo predaj Pozemku verejnou obchodnou súťažou s minimálnou cenou 97.680,- EUR. V podmienkach súťaže bolo stanovené, že Budúci kupujúci má získať právoplatné stavebné povolenie do 9 mesiacov od uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, predmetom ktorej bude budúca kúpa Pozemku.
2. MsZ uznesením dňa 15.12.2016 vzalo výsledok verejnej obchodnej súťaže na vedomie. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve bola podpísaná až 03.04.2017.
3. Sumár udalostí: žiadosť o kúpu pozemku: január 2016, schválenie súťaže MsZ: 29.06.2016, zverejnenie súťaže: 26.08.2016, ukončenie možnosti prihlásenia sa do súťaže: 24.11.2016, vzatie výsledkov súťaže na vedomie MsZ: 15.12.2016, podpísanie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve: 03.04.2017. Z uvedeného vyplýva, že od žiadosti do podpisu zmluvy medzi mestom a budúcim kupujúcim uplynulo približne 15 mesiacov. Tým pádom sa posunula výstavba o viac ako 2 roky.
4. Napriek pomerne dlhej dobe na doručenie ponuky v súťaži (90 dní), bola mestu doručená len jedna ponuka od spoločnosti Poliklinika Ružomberok s.r.o. Pokiaľ mesto stanovilo minimálnu kúpnu cenu na 97.680,- EUR (vyvolávacía bola 107 tisíc Eur), Poliklinika Ružomberok s.r.o. ponúkla a zaplatila kúpnu cenu vo výške 115.000,- EUR (teda zvýšená o viac ako takmer 18% oproti pôvodnému predpokladu).
5. Spoločnosť Poliklinika Ružomberok s.r.o. do tejto chvíle investovala do projektu viac ako 350 tisíc EUR, plus je zaviazaná svojim partnerom na investície súvisiace s predmetnou stavbou vo výške cca 100 tisíc EUR. Spoločnosť sa tiež zaviazala nájomcom projekt realizovať, v opačnom prípade môže nahradiť škodu spôsobenú nesplnením týchto záväzkov.
6. Zmluva o budúcej zmluve bola podpísaná 03. 04. 2017 a zverejnená 04.04.2017. 9 mesiacov na získanie právoplatného stavebného povolenia teda uplynulo 04.01.2018. Spoločnosť Poliklinika Ružomberok s.r.o. získala právoplatné stavebné povolenie dňa 16. 03. 2018.
7. Poliklinika Ružomberok s.r.o. vlastní susedný pozemok, parc. č. KNC 6008/2. Vlastníctvo tohto pozemku obmedzuje vlastníctvo ostatných pozemkov mesta

Ružomberok a je účelné vlastníctvo predmetného pozemku a susedného pozemku sceliť.

8. Spoločnosť Poliklinika Ružomberok s.r.o. zastáva názor, že lehota na vydanie stavebného povolenia neuplynula z objektívnych dôvodov predvídaných zmluvou. Mesto s týmto názorom nesúhlasí.
9. Treba zdôrazniť, že spoločnosť Poliklinika Ružomberok s.r.o. sa Mestského zastupiteľstva v Ružomberku nachádza v stave právnej neistoty, keď mesto teoreticky aj po vynaložení ďalších finančných prostriedkov súvisiacich so stavbou, môže od zmluvy odstúpiť. Návrh uznesenia vychádza z potreby zachovania právnej istoty vo vzájomnom vzťahu, aby mohla výstavba vôbec pokračovať. Návrh uznesenia vychádza aj z presvedčenia, že ak na jednej strane by aj došlo k neskoršiemu získaniu stavebného povolenia o cca 2 mesiace (s čím druhá strana nesúhlasí), na strane druhej je záujem mesta čo najskôr zastavať dané územie a tiež hrozba, že právny názor mesta sa ukáže ako nesprávny, čo by mohlo znamenať náhradu škody v nemalej výške. Preto návrh uznesenia považuje za lepšie riešenie súhlasiť s posunutím lehoty na získanie stavebného povolenia o 2 mesiace (stavebné povolenie je už právoplatné), pretože je neúčelné riskovať súdne spory kvôli dvom mesiacom.

V Ružomberku, dňa 19.04.2018

Poliklinika Ružomberok s.r.o.

Mgr. Martin Alušic, konateľ