

Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

Materiál č.

11.12

A. Materiál: **upravený v zmysle stanoviska MsR**

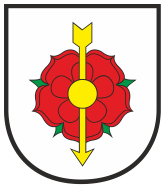
Bod rokovania	Zámer predaja pozemku za účelom výstavby polyfunkčného domu - Ing. Janka Vinceová – osobitný zreteľ
Dátum rokovania MsZ	05.02.2020
Predložené poslancom MsZ	28.01.2020
Predkladateľ	JUDr. Katarína Šimanská – vedúca odd. právnych služieb
Spravodajca	JUDr. Katarína Šimanská – vedúca odd. právnych služieb
Na základe	Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zákona 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 10 Uznesenia MsZ č. 100/2016 zo dňa 11.05. 2016
Prizvaný	-
Stanovisko MsR dňa 22.1.2020:	Odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení s kúpnu cenou 200€/1m ² .
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu, dopravu a životné prostredie 14.01. 2020: odporúča uzatvorenie zmluvy podmieniť zapracovaním podmienok na zabezpečenie dokončenia, prípadne odstránenia nedokončenej stavby, vrátane finančného krytia, ďalej komisia odporúča pri príprave projektovej dokumentácie zohľadňovať požiadavky útvaru hlavného architekta; Komisia pre financie, majetok mesta a podnikateľské prostredie zo dňa 15.01. 2020: odporúča schváliť materiál v predloženom znení;
Zoznam príloh	Príloha 01: Štúdia „Polyfunkčný dom Mariánska ul., Ružomberok“ z 02/2018, Ing. arch. Anna Gočová, Ing. arch. Marián Goč Príloha 02: Znalecký posudok č. 178/2018 zo dňa 01.06. 2018 Ing. Lajčiaková, znalec Príloha č. 03: Stanovisko ÚHA zo dňa 10.12. 2019 Príloha č. 04: Uznesenie MsZ č. 100/2016 zo dňa 11.05. 2016 Príloha č. 05: Právna analýza zmluvných vzťahov uzatvorených so žiadateľom - kompletná dokumentácia je k dispozícii na nahliadnutie na OPS

B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku:

I. *schvaľuje*

trvalú prebytočnosť majetku Mesta Ružomberok na základe ustanovenia § 14 ods. 1 a ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 10, a to:



- **pozemok CKN parc. č. 169/1 o výmere 227 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría,**

nachádzajúci sa v okrese Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok, evidovaný na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom v Ružomberku, katastrálnym odborom.

II. **schvaľuje**

zámer predaja prebytočného majetku v prípadoch hodných osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8. písm. e) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa § 21 ods. 1. písm. e) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, verzia 10 formou zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov;

Dôvod hodný osobitného zreteľa: žiadateľ má záujem v lokalite „Centrum mesta“ zrealizovať investičný zámer – projekt výstavby polyfunkčného objektu „Polyfunkčný dom Mariánska ul., Ružomberok“ podľa štúdie z 02/2018 Ing. arch. Anna Gočová, Ing. arch. Marián Goč. Za týmto účelom si investor v záujmovej lokalite majetkovoprávne vysporiadal vlastníctvo okolitých pozemkov, ktorých je v súčasnosti výlučným vlastníkom, a má záujem od mesta odkúpiť zostávajúci pozemok mesta a tým sceliť záujmové územie za účelom realizácie výstavby. Zámer predaja pozemku bol schválený Uznesením MsZ č. 100/2016 zo dňa 11.05. 2016.

Zámer predatť majetok týmto spôsobom bol zverejnený najmenej 15 dní pred schvaľovaním tejto dispozície mestským zastupiteľstvom na úradnej tabuli a na internetovej stránke mesta Ružomberok, pričom tento zámer bol zverejnený počas celej tejto doby.

Predmetom zámeru predaja pozemku formou zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je pozemok:

- **pozemok KN C parc. č. 169/1 o výmere 227 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría,**

nachádzajúci sa v okrese Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok, evidovaný na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom v Ružomberku, katastrálnym odborom (lokalita CMZ – Ul. Mariánska),

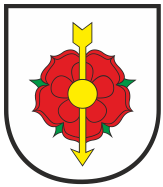
pre budúceho kupujúceho: Ing. Janka Vinceová, rod. Betušiaková, dátum narodenia: xx.xx. xxxx, r. č. xxxxxx/xxxx, trvalé bydlisko xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, občan xx, v podiele 1/1 do jeho výlučného vlastníctva,

za kúpnu cenu dohodou za sumu **100 €/1m², t.z. celkom 22 700 €** (nakoľko všeobecná hodnota pozemku bola stanovená Znaleckým posudkom č. 178/2018 zo dňa 01.06. 2018, Ing. Lajčiaková, znalec v sume 78,74 €/1m² a kúpna cena podľa sadzobníka Zásad hospodárenia a nakladania majetkom Mesta Ružomberok, verzia 10 podľa Prílohy č. 9 v spojení s Prílohou č. 10 – VII. zóna Stred je stanovená v sume 60€/1m²) a poplatkov súvisiacich s prevodom práv, pričom kúpna cena bude zaplatená do 10 dní od uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, **a za ďalších podmienok**, uvedených v zmluve o budúcej kúpnej zmluve.

Budúci kupujúci bude oprávnený vyzvať budúceho predávajúceho na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy po splnení nasledovných podmienok:

1. budúci kupujúci je povinný realizovať výstavbu polyfunkčného objektu „Polyfunkčný dom Mariánska ul., Ružomberok“ podľa architektonickej štúdie z 02/2018, vypracovanej Ing. arch. Anna Gočová, Ing. arch. Marián Goč, v ktorej bude zahrnutá aj statická doprava, riešená spôsobom vybudovania podzemných parkovacích státí a v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon),
2. budúci kupujúci je povinný zabezpečiť právoplatné kolaudačné rozhodnutie ku stavbe „Polyfunkčný dom Mariánska ul., Ružomberok“, najneskôr do troch rokov od uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

V prípade nedodržania ktorejkoľvek z vyššie uvedených podmienok budúci kupujúci nie je oprávnený požadovať uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy a budúci predávajúci je oprávnený od ZoBZ odstúpiť.



Zmluva o budúcej kúpnej zmluve bude uzatvorená za podmienky definitívneho vyriešenia sporných nárokov, uplatnených voči Mestu Ružomberok žiadateľom, dohodou o urovnaní sporných práv a povinností, a to nasledovne:

Ing. Janka Vinceová, rod. Betušiaková si nebude voči Mestu Ružomberok uplatňovať **vrátenie kúpnej ceny vo výške 50 856 Sk, t.j. 1 688 € a žiadne nároky vyplývajúce alebo súvisiace** so Zmluvami o budúcej zmluve, vedenými pod č. 34/1998, ktoré boli uzatvorené medzi uvedenými zmluvnými stranami dňa 19.06. 1998 a ani zo Zmluvy o budúcej zmluve, uzatvorenej medzi uvedenými zmluvnými stranami dňa 11.07. 2002.

C. Dôvodová správa

Žiadateľka na základe žiadosti zo dňa 06.10. 2014 požiadala Mesto Ružomberok o kúpu pozemku KN C parc. č. 169/1 za účelom scelenia záujmového územia pre realizáciu výstavby polyfunkčného objektu v centre. Žiadateľka je v súčasnosti výlučným vlastníkom okolitých pozemkov. Časť týchto pozemkov si žiadateľka majetkovo-právne vysporiadavala s Mestom Ružomberok na základe Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve č. 34/1998, uzatvorenej dňa 19.06. 1998.

Pozemok KN C parc. č. 169/1 vzhľadom na jeho výmeru je vhodný na zástavbu polyfunkčným objektom len v spojitosti s ostatnými parcelami v záujmovom území, ktorých vlastníkom je žiadateľka. Z uvedeného dôvodu predaj pozemku OVS nie je efektívny. V rámci rokovaní zúčastnených strán bolo prejednávané aj riešenie statickej dopravy v prípade realizácie projektu vytvorením podzemných parkovacích státí.

Žiadateľka pri výstavbe polyfunkčného objektu má záujem postupovať v súčinnosti s mestom, najmä v zmysle požiadaviek ÚHA ku štúdii. Predmetný pozemok bude žiadateľke odpredaný až po ukončení realizácie investičného zámeru (t. z. kolaudácii) s predpokladom ukončenia realizácie do 3 rokov.

Mestské zastupiteľstvo Ružomberok Uznesením č. 100/2016 zo dňa 11.05. 2016 schválilo zámer predaja uvedeného pozemku.

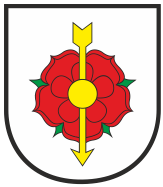
V tejto súvislosti je potrebné doriešiť aj sporné nárokov, uplatnených voči Mestu Ružomberok žiadateľom, dohodou o urovnaní sporných práv a povinností, ako sa navrhuje v materiáli. Právna analýza v prílohe.

Stanovisko ÚHA: v prílohe.

Vedenie mesta dňa 16.12. 2019 prerokovalo žiadosť a rozhodlo o predložení materiálu vo vyššie uvedenom znení.

D. Dopad na rozpočet

Očakávaný príjem do rozpočtu mesta za predaj pozemkov bude minimálne 22 700 €.



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

E. Grafické znázornenie

