

Mesto Ružomberok

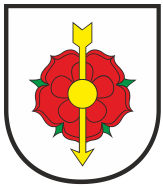
MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

Materiál č.

10.08

A. Materiál:

Bod rokovania	Odstúpenie od Kúpnej zmluvy so zriadením predkupného práva č. CEZ 0624/2017 – Ružomerský katolícky kruh – osobitný zreteľ
Dátum rokovania MsZ	24.06.2020
Predložené poslancom MsZ	17.06.2020
Predkladateľ	JUDr. Katarína Šimanská – vedúca odd. právnych služieb
Spravodajca	Mgr. Ivana Smilková – oddelenie právnych služieb
Na základe	uzavretej Kúpnej zmluvy so zriadením predkupného práva č. CEZ 0624/2017, Žiadostí zo dňa 30.08.2019 a dňa 20.05.2020; Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok
Prizvaný	;
Stanovisko MsR z 10.06.2020	Odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu, dopravu a životné prostredie dňa 03.06.2020: komisia odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení. Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie 03.06.2020: komisia odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení a odporúča vedeniu mesta zaoberať sa vyriešením právneho stavu predaja stavby s.č. 1408 a pozemku do súkromného vlastníctva (vo vzťahu k tejto lokalite a cene nehnuteľnosti) a žiada informácie, ako bola doriešená predmetná vec (najmä vo vzťahu k poslancovi MsZ)
Zoznam príloh	Príloha č. 1 – Kúpna zmluva so zriadením predkupného práva č. CEZ 0624/2017 Príloha č. 2 – Dodatok č.1 CEZ 0562/2018, Príloha č. 3 – Výzvy, Príloha č.4 -Výzva



B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku:

I. schvaľuje

odstúpenie od Kúpnej zmluvy so zriadením predkupného práva č. CEZ 0624/2017 zo dňa 29.11.2017 v znení Dodatku č. 1 uzavretej medzi Mestom Ružomberok a Ružomerským katolíckym kruhom, so sídlom Antona Bernoláka 1, 034 01 Ružomberok, Slovenská republika, IČO: 00621706, z dôvodu nezaplatenia zostávajúcej časti kúpnej ceny vo výške 45.000,- €, ktorým sa:

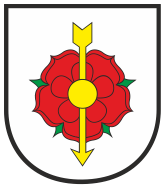
zrušuje táto zmluva od začiatku, kupujúci je povinný odovzdať nehnuteľnosti, tvoriace predmet zmluvy predávajúcemu v pôvodnom stave, ak to bude predávajúci požadovať a predávajúci je povinný vrátiť kupujúcemu finančné plnenie vo výške 46.000,- €, ktoré mu bolo na základe tejto zmluvy poskytnuté, a to v lehote do 30 dní od nadobudnutia účinnosti odstúpenia, ak sa nedohodne inak.

C. Dôvodová správa

Dňa 29.11.2017 bola medzi Mestom Ružomberok (ako predávajúcim a oprávneným z predkupného práva) a Ružomerským katolíckym kruhom, so sídlom Antona Bernoláka 1, 034 01 Ružomberok, Slovenská republika, IČO: 00621706 (ako kupujúcim a povinným z predkupného práva) uzatvorená Kúpna zmluva so zriadením predkupného práva č. CEZ 0624/2017, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k stavbe súp.č. 1422 (obytný dom) a pozemkom 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, k.ú. Ružomberok.

Podľa článku IV. ods. 1 tejto zmluvy dohodnutá kúpna cena medzi zmluvnými stranami bola schválená Mestským zastupiteľstvom v Ružomberku uznesením č. 227/2017 zo dňa 08.11.2017 a pozostáva z kúpnej ceny vo výške **91.000,- €** (slovom: deväťdesiatjedentisíc eur) spolu za všetky nehnuteľnosti (t.j. pozemky a stavbu) stanovenej znaleckým posudkom č. 28/2017 zo dňa 24.03.2017 vyhotoveným znalcom Ing. Petrom Pavlíkom, Valaská Dubová, ktorú je kupujúci povinný zaplatiť predávajúcemu Mestu Ružomberok na účet predávajúceho vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., č. účtu: SK59 0900 0000 0050 7009 1844, VS 1721710624 **najneskôr v termíne do 30.06.2018**, pričom zaplatením sa rozumie pripísanie tejto sumy na účet predávajúceho. Ak kúpna cena vo výške 91.000,- € nebude zaplatená v tomto termíne splatnosti, je predávajúci oprávnený od zmluvy odstúpiť. V prípade ak predávajúci z tohto dôvodu od zmluvy odstúpi, táto zmluva sa zrušuje od začiatku, pričom kupujúci sa zaväzuje uzavrieť taký právny úkon, ktorý bude v zmysle zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov potrebný k spätnému prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam z kupujúceho na predávajúceho. Ak nebude tento právny úkon zo strany kupujúceho uzavretý, môže byť jeho prejav vôle nahradený súdnym rozhodnutím. Kupujúci je povinný odovzdať nehnuteľnosti uvedené v článku II. ods. 1. tejto zmluvy predávajúcemu v pôvodnom stave, ak to bude predávajúci požadovať a predávajúci je povinný vrátiť kupujúcemu finančné plnenie v prípade, že mu bolo pred odstúpením od zmluvy poskytnuté, a to v lehote do 30 dní od nadobudnutia účinnosti odstúpenia.

Nakoľko kúpna cena vo výške 91.000,- € nebola zo strany Ružomerského katolíckeho kruhu uhradená v termíne splatnosti, t.j. do 30.06.2018, vyzvalo Mesto Ružomberok Ružomerský katolícky kruh k jej



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

úhrade, resp. v prípade ak nie je schopný kúpu cenu v plnej výške uhradiť, požiadalo o úhradu aspoň časti kúpnej ceny vo výške 45.000,- € a to v lehote najneskôr do 31.08.2018. Zároveň Mesto Ružomberok vyzvalo Ružomerský katolícky kruh o podanie písomnej žiadosti, v ktorej požiadala a navrhne iný termín splatnosti zvyšnej časti kúpnej ceny vo výške 46.000,- € (splátkový kalendár), o ktorom bude rozhodovať Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku.

Dňa 27.08.2018 bol doručený „Návrh na schválenie dodatku ku Kúpnej zmluve č. CEZ 0624/2017“, ktorým Ružomerský katolícky kruh požiadala o uzavretie Dodatku k predmetnej zmluve, obsahom ktorej bude predĺženie splatnosti úhrady zvyšnej časti kúpnej ceny vo výške 45.000 € (v splátkach –bez určenia výšky a lehoty jednotlivých splátok).

Časť kúpnej ceny vo výške 46.000 € bola uhradená v dvoch splátkach: 1.splátka – vo výške 26.000 € dňa 14.8.2018, 2.splátka – vo výške 20.000 € dňa 24.08.2018.

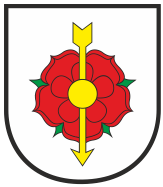
Stanovisko vedenia mesta k Dodatku č.1: Vedenie mesta vzhľadom na vykonanie čiastočnej úhrady kúpnej ceny vo výške 46.000,- € na základe KZ č. CEZ 0624/2017 schválilo predĺženie splatnosti zvyšku kúpnej ceny vo výške 45.000 € do termínu 30.06.2019. Predĺženie splatnosti ako podmienka podlieha schváleniu v Mestskom zastupiteľstve v Ružomberku.

Na základe vyššie uvedeného prijalo MsZ v Ružomberku uznesenie č. 218/2018 zo dňa 27.09.2018, ktorým bolo schválené uzavretie Dodatku č. 1 ku Kúpnej zmluve so zriadením predkupného práva CEZ 0624/2017, ktorým sa predĺžila splatnosť kúpnej ceny v zostávajúcej výške 45.000 € do termínu 31.12.2018. **Dodatok č. 1 ku Kúpnej zmluve bol na základe prijatého uznesenia uzavretý dňa 26.11.2018 pod číslom CEZ 0562/2018.**

Do tohto času však kúpna cena v zostávajúcej výške 45.000 € zo strany Ružomerského katolíckeho kruhu uhradená nebola, a to i napriek výzvam, ktoré boli zo strany Mesta Ružomberok kupujúcemu viackrát zaslané (výzvy sú prílohou tohto materiálu). Vedenie mesta viackrát prerokovalo vzniknutý právny stav a vzhľadom na účel využitia predmetných nehnuteľností pre potreby ďalšieho vzdelávania detí a mládeže, pred definitívnym ukončením Kúpnej zmluvy odstúpením, uprednostnilo uzavretie Dodatku č. 2 za splnenia dvoch podmienok a to zriadenia záložného práva k nehnuteľnostiam a súčasne uzavretia Dohody o uznaní záväzku dlžníkom a spôsobe plnenia vo forme splátok formou Notárskej zápisnice.

Mesto Ružomberok dňa 25.11.2019 zaslalo RKK návrh na uzatvorenie Dodatku č. 2 ku KZ so zriadením VB v znení príslušných Dodatkov v súlade s Uznesením MsZ Ružomberok č. 218/2019 z 6.11.2019. Návrh mesta bol prevzatý RKK 12.12.2019, pričom k 05.03.2020 Mesto neobdržalo žiadnu oficiálnu odpoveď, avšak na základe prerokovania veci s 1. zástupcom primátora mesta bola mestu potvrdená informácia, že RKK má výhradu k uzatvoreniu Dodatku č. 2, pokiaľ jeho súčasťou bude písomné uznanie záväzku formou notárskej zápisnice a zriadenie záložného práva k odkúpeným nehnuteľnostiam v prospech mesta Ružomberok. Vedenie mesta dňa 02.03.2020 prerokovalo riešenie pohľadávky mesta, pričom naďalej trvalo na zriadení záložného práva ku pohľadávke v prospech mesta a rovnako na uznaní dlhu formou notárskej zápisnice ako súčasť Dodatku ku Kúpnej zmluve o zaplatení kúpnej ceny v splátkach, najneskôr do 30.06.2020. Na základe uvedeného listom zo dňa 05.03.2020 Mesto opätovne vyzvalo RKK na úhradu kúpnej ceny v zostávajúcej výške 45.000 € v čo najkratšej lehote s tým, že ak nebude pohľadávka uhradená v najbližšej dobe alebo nebude uzavretý Dodatok č. 2 ku KZ, bude na najbližšie riadne rokovanie MsZ v júni 2020 predložený materiál na odstúpenie Mesta Ružomberok od kúpnej zmluvy.

Nakoľko do tohto času nedošlo k úhrade zvyšnej časti kúpnej ceny vo výške 45.000 €, predkladá sa MsZ na schválenie materiál týkajúci sa odstúpenia Mesta Ružomberok od uzavretej kúpnej zmluvy.



D. Dopad na rozpočet

Výdaj z rozpočtu mesta vo výške 45.000,- €.