



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

Materiál č.

10.12

Bod rokovania	Zámer predaja pozemku ZoBZ pre účely výstavby polyfunkčného objektu Vendelín Maťokár - osobitný zreteľ
Dátum rokovania MsZ	24.06. 2020
Predložené poslancom MsZ	17.06. 2020
Predkladateľ	JUDr. Katarína Šimanská – vedúca oddelenia právnych služieb
Spravodajca	JUDr. Katarína Šimanská – vedúca oddelenia 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;
Prizvaný	-
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu, dopravu a životné prostredie 03.06. 2020: odporučila schváliť materiál v predkladanom znení a doplniť podmienku - možnosť použiť zálohu na kúpnu cenu aj ako zábezpeku na prípadné odstránenie stavby v prípade porušenia ZoBZ a odstúpenia mesta od zmluvy; Komisia pre financie, majetok mesta a podnikateľské prostredie zo dňa 03.06. 2020: odporučila schváliť materiál v predkladanom znení za podmienky, že si žiadateľ vysporiada svoje finančné záväzky voči Mestu Ružomberok (nedoplatok do fondu opráv za NP kaviarne) a v ostatnom sa komisia stotožňuje s odporúčaním stavebnej komisie.
Stanovisko MsR zo dňa 10.6.2020	odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení za podmienok stanovených komisiami;
Zoznam príloh	Príloha 1: Nájomná zmluva CEZ 332/2008 zo dňa 22.09. 2008 Dodatok č.1 zo dňa 29.12. 2008 Dodatok č.2 zo dňa 01.07. 2010 Dodatok č.3 zo dňa 20.12. 2016 Výpoveď nájomnej zmluvy zo dňa 22.10. 2018 Príloha 2: Situačné zakreslenie a štúdia

A. Materiál: (materiál upravený podľa stanoviska MsR)

B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo Ružomberok



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 časti pozemku:

- EKN parc. č. 3914 o celkovej výmere 227 m², druh pozemku orná pôda,
- EKN parc. č. 3911 o celkovej výmere 316 m², druh pozemku orná pôda,

zapísané na liste vlastníctva č. 17033, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok,

ktorej časti zodpovedá pozemok CKN parc. č. 6446/1 o výmere 30 070 m², druh pozemku ostatná plocha, list vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený;

II. schvaľuje:

Zámer predaja prebytočného majetku formou zmluvy o budúcej kúpnej zmluve 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 § 15 ods. 1 v spojení s § 21 ods. 1. písm. e) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, verzia 10, o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov;

Zdôvodnenie osobitného zreteľa: Žiadateľ mal s Mestom Ružomberok uzatvorenú platnú Nájomnú zmluvu CEZ 332/2008 zo dňa 22.09. 2008 v znení dodatkov, kde predmetom nájmu je mestský pozemok CKN parc. č. 6446/1 o výmere 54 m², druh pozemku ostatné plochy, list vlastníctva k nehnuteľnosti nezaložený, za účelom výstavby príručného skladu ako dočasnej stavby, resp. predajne medu a skladu, ktorá nebola počas doby trvania nájomnej zmluvy realizovaná. Z uvedeného dôvodu Mesto Ružomberok po 10 rokoch dňa 22.10. 2018 zmluvu vypovedalo. Žiadateľ opäť požiadal mesto o uzatvorenie kúpnej zmluvy, prípadne aj formou zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na realizáciu stavby: „Polyfunkčný dom predajňa medu a skladových priestorov“. Pre účely výstavby zmluva slúži ako tzv. „iné právo k pozemku“, pričom po kolaudácii stavby právoplatným rozhodnutím stavebník kúpi pozemok pod stavbou do svojho vlastníctva.

Predmetom budúceho predaja sú nasledujúce nehnuteľnosti:

- EKN parc. č. 3914 o celkovej výmere 227 m², druh pozemku orná pôda,
- EKN parc. č. 3911 o celkovej výmere 316 m², druh pozemku orná pôda,

zapísané na liste vlastníctva č. 17033, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok,

ktorej časti zodpovedá **pozemok CKN parc. č. 6446/1 o výmere 30 070 m²**, druh pozemku ostatná plocha, list vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený,
(lokalita Roveň),

ktorého časť **(cca 145 m²) podľa situačného zakreslenia v prílohe č. 2** bude vyčlenená z pozemku geometrickým plánom, vyhotoveným na náklady žiadateľa ku dňu uzatvorenia ZoBZ,

pre žiadateľa: Vendelín Maťokár, miesto podnikania: Za Dráhou 5175/6D, 034 01 Ružomberok, IČO: 43220100, podnikateľ zapísaný o Živnostenskom registri Okresného úradu Ružomberok, č. reg. 508 – 1738,



v podiele 1/1 do jeho výlučného vlastníctva, za kúpnu cenu stanovenú znaleckým posudkom, minimálne za kúpnu cenu 30 €/1m², stanovenú podľa Prílohy č. 9 v spojení s Prílohou č. 10 (XI Zóna Roveň – ostatné pozemky) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 10. Znalecký posudok bude vyhotovený na náklady žiadateľa ku dňu uzatvorenia ZoBZ.

Zámer predaja sa schvaľuje za nasledujúcich podmienok:

Riadna kúpna zmluva bude medzi zmluvnými stranami uzatvorená po splnení nižšie uvedených podmienok realizácie výstavby.

- budúci kupujúci zrealizuje stavbu „**Polyfunkčný dom predajňa medu a skladových priestorov**“ (ďalej „**stavba**“) pdľ. štúdie (v prílohe č. 2).

- najneskôr do jedného roka od uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve budúci kupujúci zabezpečí **právoplatné územné rozhodnutie** na realizáciu stavby,

- najneskôr do dvoch rokov od uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve budúci kupujúci zabezpečí **právoplatné stavebné povolenie** na realizáciu stavby,

- budúci kupujúci **realizáciu stavby ukončí** do dvoch rokov od právoplatnosti stavebného povolenia na realizáciu stavby, **najneskôr však do štyroch rokov od uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve** -

(pod ukončením realizácie stavby sa rozumie zabezpečenie právoplatného kolaudačného rozhodnutia pre všetky stavebné objekty v zmysle projektu stavby),

- **budúci kupujúci zaplatí kúpnu cenu pri podpise Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve vo výške 100%**, pričom v prípade ukončenia zmluvy inak ako splnením, je Mesto oprávnené ponechať si kúpnu cenu uhradenú formou zálohovej platby k ZoBZ vo výške nájomného podľa sadzovníka Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, platných pre príslušné obdobie užívania pozemku – t.j. vstupu do úžitku,

- v prípade nesplnenia ktorejkoľvek etapy výstavby včas alebo realizácie stavby v rozpore s projektovou dokumentáciou a príslušnými predpismi na úseku Stavebného zákona, je **Mesto Ružomberok oprávnené od zmluvy odstúpiť** a stavebník je povinný uviesť pozemok do pôvodného stavu na svoje náklady, a v prípade, že stavebník nesplní túto povinnosť, je Mesto Ružomberok oprávnené použiť zálohu na kúpnu cenu na odstránenie stavby a túto odstrániť,

a za **ďalších podmienok** uvedených v zmluve o budúcej kúpnej zmluve.

Zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy bude uzatvorená, ak si žiadateľ vopred vysporiada svoje finančné záväzky voči Mestu Ružomberok (nedoplatok do fondu opráv za NP kaviarne) v plnej výške.

Poplatky súvisiace s prevodom práv, ako aj náklady na vyhotovenie geometrického plánu a znaleckého posudku znáša žiadateľ.

C. Dôvodová správa

Materiál sa predkladá mestskému zastupiteľstvu na schválenie na základe **žiadosti doručenej MsÚ dňa 07.05. 2020.**

Žiadateľ mal s Mestom Ružomberok uzatvorenú platnú Nájomnú zmluvu CEZ 332/2008 zo dňa 22.09. 2008 v znení dodatkov, kde predmetom nájmu je mestský pozemok CKN parc. č. 6446/1 o výmere 54 m², druh pozemku ostatné plochy, list vlastníctva k nehnuteľnosti nezaložený, za účelom výstavby príručného skladu



ako dočasnej stavby, resp. predajne medu a skladu, ktorá nebola počas doby trvania nájomnej zmluvy realizovaná. Z uvedeného dôvodu Mesto Ružomberok po 10 rokoch dňa 22.10. 2018 zmluvu vypovedalo. Žiadateľ opäť požiadal mesto o uzatvorenie kúpnej zmluvy, prípadne aj formou zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na realizáciu stavby: „Polyfunkčný dom predajňa medu a skladových priestorov“. Pre účely výstavby zmluva slúži ako tzv. „iné právo k pozemku“, pričom po kolaudácii stavby právoplatným rozhodnutím stavebník kúpi pozemok pod stavbou do svojho vlastníctva.

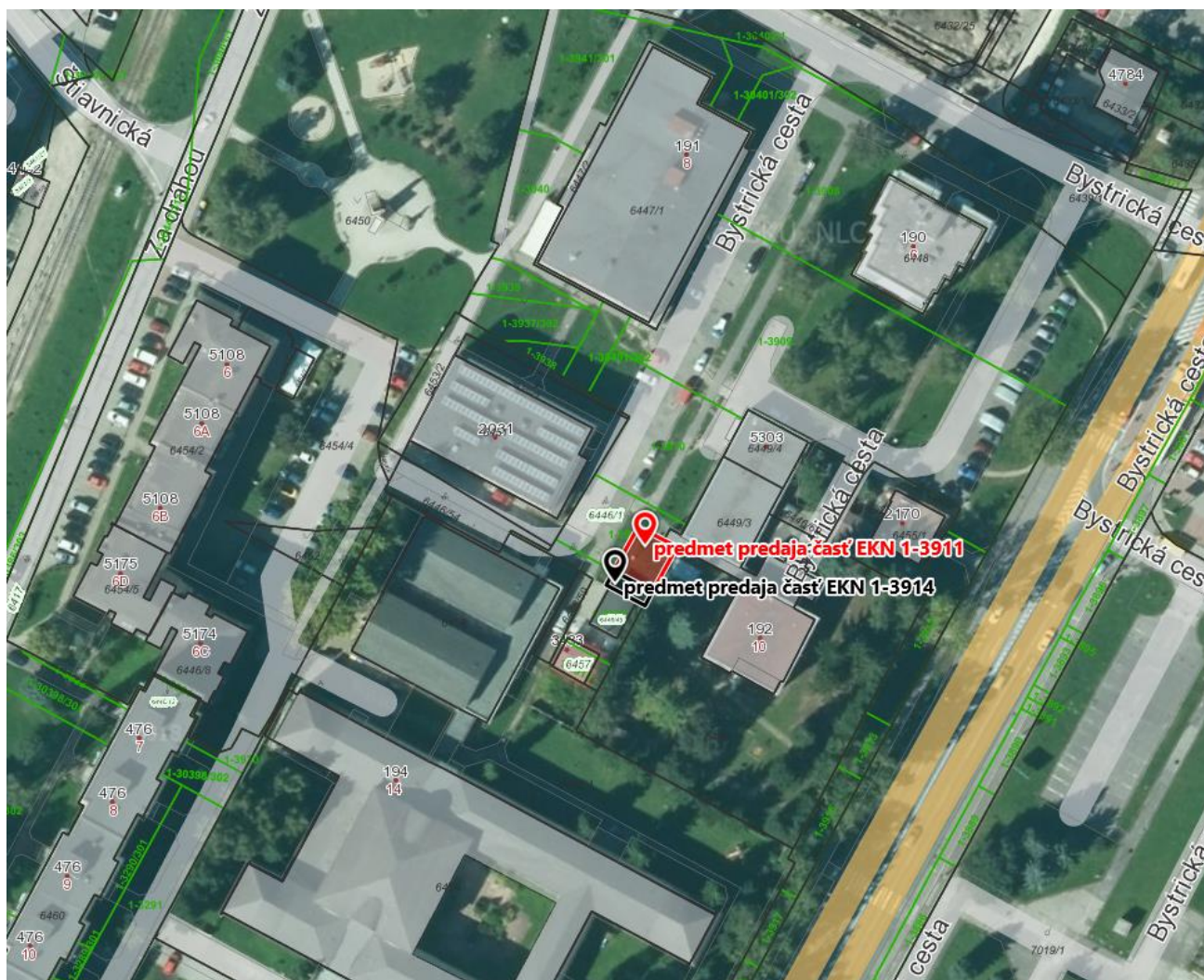
Vedenie mesta dňa 11.05. 2020 prerokovalo žiadosť a rozhodlo o predložení materiálu na rokovanie zastupiteľstva vyššie uvedenom znení.

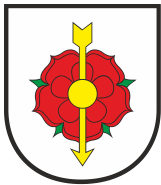
D. Dopad na rozpočet

Kúpna cena stanovená znaleckým posudkom, minimálne 30€/1m², t.j. celkom min. 4 350 €, stanovenú podľa Prílohy č. 9 v spojení s Prílohou č. 10 (XI Zóna Roveň – ostatné pozemky) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 10.



E. Grafické znázornenie





Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

