

**A. Materiál:**

Bod rokovania	Riešenie pohľadávky z kúpnej ceny – Ružomerský katolícky kruh – osobitný zreteľ
Dátum rokovania MsZ	11.11. 2020
Predložené poslancom MsZ	04.11.2020
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, verzia 11;
Prizvaný	;
Stanovisko MsR dňa 21.10.2020	odporúča MsZ schváliť alternatívu I. predloženého materiálu;
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu, dopravu a životné prostredie dňa 14.10. 2020: nebol predmetom rokovania; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie 14.10. 2020: odporúča schváliť, aby v prípade, že RKK na výzvu Mesta Ružomberok neprevedie bezodplatne príslušný podiel na nehnuteľnostiach do vlastníctva Mesta Ružomberok alebo neuhradí zostávajúcu časť kúpnej ceny, v primeranej lehote (táto bude presne určená), Mesto Ružomberok odstúpi od uzavretej Kúpnej zmluvy so zriadením predkupného práva.
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

Alternatíva č.1

I. schvaľuje

bezodplatný prevod nehnuteľností: stavba súpisné číslo 1422 (popis stavby: obytný dom), postavená na pozemku parc.č. KNC 1838 o výmere 891 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a **pozemky parc.č. KNC 1837 o výmere 507 m², druh pozemku záhrady a parc.č. KNC 1838 o výmere 891 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria**, zapísané na LV č. 22180 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok od doterajšieho vlastníka Ružomerský katolícky kruh, so sídlom Antona Bernoláka 1, 034 01 Ružomberok, IČO: 00 621 706 **v prospech: Mesto Ružomberok**, so sídlom Námestie A. Hlinku č.1, 034 01 Ružomberok, IČO: 00 315 737, do výlučného vlastníctva, vo veľkosti podielu ½-ica, čo zodpovedá hodnote neuhradenej pohľadávky vo výške 45.000 € zo strany Ružomerského katolíckeho kruhu voči Mestu Ružomberok za predmetné nehnuteľnosti, nadobudnuté na základe uzavretej Kúpnej zmluvy so zriadením predkupného práva č. CEZ 0624/2017 zo dňa 29.11. 2017.

Alternatíva č.2

I. schvaľuje

odstúpenie od Kúpnej zmluvy so zriadením predkupného práva č. CEZ 0624/2017 zo dňa 29.11. 2017, uzavretej medzi Mestom Ružomberok a Ružomerským katolíckym kruhom, so sídlom Antona Bernoláka 1, 034 01 Ružomberok, Slovenská republika, IČO: 00 621 706, 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 kúpnej zmluvy poskytnuté.

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: 00 621 706 (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. kúpnej 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), stanovené znaleckým*



posudkom č. 28/2017 zo dňa 24.03.2017, vyhotoveným znalcom Ing. Petrom Pavlíkom, Valaská Dubová, ktorý 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, kúpna 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 úhrade, resp. v prípade ak nie je schopný kúpnu 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 požiadal o uzavretie Dodatku k predmetnej zmluve, obsahom ktorého 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 14.08. 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 prijala 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 06.11. 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 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 súčasti 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 /t.j. MsZ v júni 2020/predložený materiál na odstúpenie Mesta Ružomberok od kúpnej zmluvy.**

Materiál bol predložený na rokovanie mestského zastupiteľstva v 06/2020 na odstúpenie mesta od kúpnej zmluvy, bol však z rokovania poslaneckým návrhom stiahnutý.

Nakoľko do tohto času nedošlo k úhrade zvyšnej časti kúpnej ceny vo výške 45.000 €, navrhuje sa riešenie pohľadávky Mesta Ružomberok voči Ružomerskému katolíckemu kruhu, vzniknutej z uzavretej zmluvy **v dvoch možných alternatívach:**

- 1. schváliť bezodplatný prevod nehnuteľností do vlastníctva Mesta Ružomberok vo veľkosti podielu ½-ica**, čo zodpovedá hodnote neuhradenej pohľadávky vo výške 45.000 € zo strany Ružomerského katolíckeho kruhu voči Mestu Ružomberok za predmetné nehnuteľnosti, nadobudnuté na základe uzavretej Kúpnej zmluvy so zriadením predkupného práva č. CEZ 0624/2017 zo dňa 29.11. 2017. Všeobecná hodnota nehnuteľností (v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy) bola stanovená Znaleckým posudkom č. 28/2017 zo dňa 24.03. 2017, vyhotoveným Ing. Petrom Pavlíkom, Valaská Dubová, znalcom na sumu spolu 91.000 €.
- 2. odstúpenie od Kúpnej zmluvy so zriadením predkupného práva č. CEZ 0624/2017 zo dňa 29.11. 2017, uzavretej medzi Mestom Ružomberok a Ružomerským katolíckym kruhom, so sídlom Antona Bernoláka 1, 034 01 Ružomberok, Slovenská republika, IČO: 00 621 706, 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 podľa podmienok kúpnej zmluvy v lehote do 30 dní od nadobudnutia účinnosti odstúpenia.

Bezodplatným prevodom podielu na všetkých nehnuteľnostiach ½ do vlastníctva Mesta Ružomberok, ktoré RKK nadobudlo Kúpnou zmluvou so zriadením predkupného práva č. CEZ 0624/2017 zo dňa 29.11. 2017, si mesto v prvom rade rieši zabezpečenie pohľadávky z kúpnej ceny tak, aby nedošlo ku jej premlčaniu, nakoľko kupujúci v tomto momente asi nie je schopný pohľadávku uhradiť z vlastných zdrojov. Nehnuteľnosť bude naďalej využívaná na verejnoprospešný účel – ako sídlo umeleckej školy. Keď bude spoločnosť RKK finančne pripravená, môže požiadať mesto o kúpu zvyšného podielu ½ a stať sa vlastníkom nehnuteľností v celosti.

Mestské zastupiteľstvo môže prijať aj obidve alternatívy s postupnosťou realizácie, t.z. že pokiaľ RKK neprevedie bezodplatne príslušný podiel Mestu Ružomberok alebo neuhradí kúpnu cenu v primeranej lehote, uznesenie mestského zastupiteľstva bude mandátom pre následné odstúpenie od zmluvy (viď. Stanovisko finančnej komisie).



Stanovisko vedenia mesta zo dňa 12.10. 2020 a zo dňa 27.10. 2020: vedenie mesta schvaľuje predloženie materiálu na rokovanie mestského zastupiteľstva v 11/2020 v dvoch alternatívach, a to: 1. bezodplatný prevod podielu $\frac{1}{2}$ na všetkých nehnuteľnostiach, ktoré RKK nadobudlo KZ CEZ 0624/2017 v znení prijatých dodatkov (podiel zodpovedá neuhradenej časti kúpnej ceny Mestu Ružomberok ako predávajúcemu vo výške 45 000 €), 2. odstúpenie Mesta Ružomberok do KZ – z dôvodu, že do dnešného dňa mestu nebola uhradená kúpna cena vo výške 45 000 €.

D. Dopad na rozpočet

V prípade schválenia alternatívy č. 2 – odstúpenie od zmluvy výdaj z rozpočtu mesta vo výške 45.000,- €.

E. Grafické znázornenie

