

Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

Materiál č.

11.06

A. Materiál: **navrhuje sa bez diskusie**

Bod rokovania	Dohoda o urovnaní pohľadávky zo Zmluvy o budúcej zmluve kúpnej CEZ 0429/2008 a Nájomnej zmluvy CEZ 358/2012 zo dňa 25.07. 2012 - nájomca - Silvan Longauer
Dátum rokovania MsZ	10.02. 2021
Predložené poslancom MsZ	03.02. 2021
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 č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov; Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 11;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR dňa 27.01. 2021	odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení;
Stanovisko komisií	Komisia pre financie, majetok mesta a podnikateľské prostredie zo dňa 26.01. 2021: odporúča schváliť v predkladanom znení;
Zoznam príloh	Zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy CEZ 0429/2008 zo dňa 22.07. 2008 a doklad o úhrade kúpnej ceny Nájomná zmluva CEZ 0358/2012 zo dňa 25.07. 2012 Dodatok č. 1 CEZ 0493/2014 zo dňa 21.08. 2014 ku nájomnej zmluve Návrh dodatku č. 2 vypracovaný podľa zásad hospodárenia, verzia 11

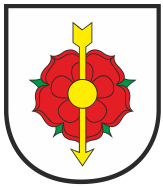
B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku

schvaľuje:

uzatvorenie Dohody o urovnaní sporných práv a povinností zo Zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy CEZ 0429/2008 zo dňa 22.07. 2008, uzatvorenej medzi Mestom Ružomberok ako budúcim predávajúcim a Silvanom Longauerom, so sídlom 034 73 Liptovská osada č. 436, IČO: 35 053 861, živnostník zapísaný v Živnostenskom registri Okresného úradu Ružomberok, č. reg. 508 - 4575 ako budúcim kupujúcim **a Nájomnej zmluvy CEZ 0358/2012 zo dňa 25.07. 2012**, uzatvorenej medzi Mestom Ružomberok ako prenajímateľom a Silvanom Longauerom, so sídlom 034 73 Liptovská osada č. 436, IČO: 35 053 861, živnostník zapísaný v Živnostenskom registri Okresného úradu Ružomberok, č. reg. 508 - 4575 ako nájomcom (ďalej aj len „zmluvné strany“),

predmetom ktorej bude urovnanie sporných práv a povinností zo zmluvy nasledovne:



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

1. Budúci kupujúci Silván Longauer dňa 18.12. 2008 na základe Zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy CEZ 0429/2008 zo dňa 22.07. 2008 uhradil budúcemu predávajúcemu Mestu Ružomberok kúpnu cenu pozemkov CKN parc.č. 15164/2 o výmere 893m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, CKN parc.č. 15164/3 o výmere 261m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, CKN parc.č. 15164/4 o výmere 38m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemky zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok vo výške 417.200,- Ks, t.z. 13 848,50 eur (ďalej aj len „kúpna cena“).

Mestu Ružomberok ako prenajímateľovi vznikne na základe Nájomnej zmluvy CEZ 0358/2012 zo dňa 25.07. 2012 v znení dodatkov ku zmluve (vrátane dodatku č. 2) voči Silvánovi Longauerovi ako nájomcovi budúca pohľadávka na nájomnom vo výške 6539,41eur/rok, t.z. 13 078,82 € za dva roky nájmu.

2. Mesto Ružomberok a Silván Longauer sa dohodli na započítaní pohľadávky z kúpnej ceny 13848,50 eur, bližšie špecifikovanej v ods. 1. a budúcej pohľadávky na nájomnom, bližšie špecifikovanej v ods. 1. dohodou. Pohľadávky započítaním zanikajú v rozsahu v akom sa stretli, pričom budúci kupujúci Silván Longauer si nebude viac uplatňovať voči budúcemu predávajúcemu Mestu Ružomberok zostatok kúpnej ceny po jej započítaní vo výške 769,68 €.

3. Budúci kupujúci Silván Longauer si viacej nebude nárokovat uzatvorenie kúpnej zmluvy na pozemky, bližšie špecifikované v ods. 1. (t.j. predmet prevodu podľa zmluvy) a zapísanie týchto pozemkov do katastra nehnuteľností do vlastníctva budúceho kupujúceho.

Budúci kupujúci sa zaväzuje uzatvoriť dodatok č. 2 ku Nájomnej zmluve CEZ 0358/2012 zo dňa 25.07. 2012 v znení dodatkov ku zmluve v prílohe a skolaudovať stavby realizované na základe stavebného povolenia, zmluvy o budúcej zmluve a nájomnej zmluvy na mestských pozemkoch do 2 rokov od uzatvorenia dodatku. Táto povinnosť bude zabezpečená zmluvnou pokutou.

4. Zmluvné strany si nebudú voči sebe uplatňovať žiadne sankcie, náhradu škody, ušlý zisk alebo úžitky, či iné príslušenstvo pohľadávky, bližšie uvedenej v ods. 1. tohto materiálu a nebudú do budúcnosti dohodu o urovnaní spochybňovať. Zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy CEZ 0429/2008 zo dňa 22.07. 2008 touto dohodou o urovnaní zaniká.

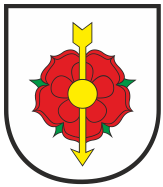
D. Dôvodová správa:

Mesto Ružomberok ako budúci predávajúci a Silvan Longauer ako budúci kupujúci uzatvorili dňa 22.07. 2008 Zmluvu o budúcej zmluve CEZ 0429/2008, predmetom budúcej kúpy boli pozemky:

CKN parc.č. 15164/2 o výmere 893m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, CKN parc.č. 15164/3 o výmere 261m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, CKN parc.č. 15164/4 o výmere 38m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemky zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok -za účelom dostavby farmy oviec a odkúpenia pozemkov pod stavbami.

Podmienky uzatvorenia riadnej zmluvy podľa Zmluvy o budúcej zmluve CEZ 0429/2008:

- Budúci kupujúci uhradí kúpnu cenu pri podpise zmluvy – kúpna cena vo výške 417.200,- Ks (13848,50 eur) uhradená budúcim kupujúcim dňa 18.12. 2008.



- Do jedného roka odo dňa podpisu zmluvy o budúcej zmluve kupujúci zabezpečí stavebné povolenie na stavbu, ktorá ma byť postavená na predmetnom pozemku, a v prípade nesplnenia tejto podmienky zmluvné stany od zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy odstupujú a vrátiť si vzájomné planie – **stavebné povolenie vydané dňa 20.09. 2012 pod č. OSS-8561/4962/2012-TX1-ŠO na stavbu „Predajňa syrových výrobkov – Konopiská 63 (podľa odpovede stavebného úradu zo dňa 07.01. 2021).**
- Kupujúci v lehote určenej v stavebnom povolení predávajúcemu nepredloží právoplatné kolaudačné rozhodnutie na stavbu umiestnenú na pozemku, predávajúci má právo od zmluvy odstúpiť – **kolaudačné rozhodnutie na predmetnú stavbu vydané nebolo ani nie je k dnešnému dňu podaný návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia (podľa odpovede stavebného úradu zo dňa 7.1. 2021).**
- Kúpnu zmluvu strany uzatvoria do 10 dní od predloženia právoplatného kolaudačného rozhodnutia – **viď. vyššie.**

Právne závery ku ZoBZ:

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve bola uzatvorená na dobu určitú od 22.7. 2008 s odkladacou podmienkou, ktorou vznik účinnosti právneho úkonu je závislý od toho, či istá skutočnosť nastane. Odkladacia podmienka zmluvy zabezpečiť stavebné povolenie do jedného roka od podpisu zmluva, t.j. do 22.7. 2009 a kolaudačné rozhodnutie podľa lehoty uvedenej v stavebnom povolení nebola zo strany budúceho kupujúceho naplnená. Nesplnenie odkladacej podmienky znamená, že dosiaľ neúčinný právny úkon už účinnosť nenadobudne. Nesplnením odkladacej podmienky, tzv. odpadol právny dôvod pre ďalšie plnenie práv a povinností zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, pričom záloha na kúpnu cenu, vyplatená Mestu Ružomberok budúcim kupujúcim, sa stala momentom kedy odpadol právny dôvod, na ktorého základe budúci kupujúci zaplatil zálohu na kúpnu cenu budúcemu predávajúcemu, t.j. 22.08. 2011 - príjmom na strane mesta bez právneho dôvodu.

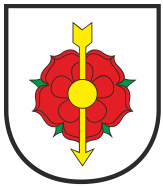
Podľa § 107 Občianskeho zákonníka „*Právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil. Najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za tri roky.*“

Na základe vyššie uvedených skutočností, máme za to, že nesplnením odkladacej podmienky zo strany p. Silvana Longauera odpadol právny dôvod na ďalšie plnenie práv a povinností zo zmluvy o budúcej zmluve, ktorej účinnosť nenastane. V súčasnosti teda podľa nášho názoru budúci kupujúci nemá nárok na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy. Nárok budúceho kupujúceho na vrátenie kúpnej ceny je k dnešnému dňu premlčaný, avšak mesto vždy pristupovalo ku vratke kúpnej ceny v prípadoch, kedy odpadol právny titul.

P. Longauer si žiadosťou zo dňa 23.05. 2012 požiadal o kúpu pozemku 15164/5 o výmere 981m² a žiadosťou zo dňa 29.5.2012 o nájom pozemkov KN parc.č. 15164/2 o výmere 893m², KN parc.č. 15164/3 o výmere 261m², KN parc.č. 15164/4 o výmere 38m² a KN parc.č. 15164/1 o výmere 17263m². Uznesením MsZ zo dňa 27.6. 2012 bol schválený nájom pozemkov za účelom výroby objemných krmív a spásanie ovcami, predaj pozemkov mestské zastupiteľstvo neschválilo.

Nájomnú zmluvu na základe prijatého uznesenia mestského zastupiteľstva zmluvné strany uzatvorili dňa 25.07. 2012, vedenú v CEZ 358/2012 v znení dodatku č. 1 CEZ 493/2014 zo dňa 21.08. 2014 na nájom nasledovných pozemkov:

- KNC parc.č. 15158 o výmere 103599m²
- KNC parc.č. 15159 o výmere 24722m²



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

- KNC parc.č. 15160 o výmere 5390m²
- KNC parc.č. 15164/1 o výmere 17263m²
- **KNC parc.č. 15164/2 o výmere 893m²**
- **KNC parc.č. 15164/3 o výmere 261m²**
- **KNC parc.č. 15164/4 o výmere 38m²**
- KNC parc.č. 15153 o výmere 41244m²
- KNC parc.č. 15164/5 o výmere 981m²

-nájomca sa zaviazal zabezpečiť si geometrické zameranie časti pozemku KNC 15164/1, na ktorej stoja všetky stavby slúžiace na podnikanie nájomcu, aby ich nájomca v lehote do 6 mesiacov od podpísania zmluvy vysporiadal (znenie nájomnej zmluvy v zmysle dodatku č. 493/2014). **Zastavané pozemky stavbami nájomcu sú KNC parc. č. 15164/2 - ovčín, 15164/4, 15164/5 – predajňa syrových výrobkov.**

Na pozemku KNC parc.č. 15164/2 o výmere 893m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria - je postavená prístavba k ovčínu, podľa vyjadrenia stavebného úradu sa jedná o stavbu, pozemok vedený na LV č. 4101 pre k.ú. Ružomberok.

Na pozemku KNC parc.č. 15164/3 o výmere 261m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria - podľa orotofotomapy je parcela asi oplotená, pozemok vedený na LV č. 4101 pre k.ú. Ružomberok.

Na pozemku KNC parc.č. 15164/4 o výmere 38m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria – je stavba, pozemok vedený na LV č. 4101 pre k.ú. Ružomberok, KNC 15164/5 – predajňa syrových výrobkov.

Z dôvodu zmeny Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 11 došlo k navýšeniu ceny za nájom poľnohospodárskej pôdy a nájomca mal podpísať dodatok č. 2 k nájomnej zmluve CEZ 0358/2012 (návrh dodatku v prílohe materiálu). Nájom pre rok 2021 vo výške: 6539,41eur.

Predpis ročného nájomného za nájom poľnohospodárskych pozemkov sa mení na sumu 41,74eur/ha, t.j. pri výmere 19.2479m² =803,41eur /rok

a

Predpis ročného nájomného za nájom poľnohospodárskych pozemkov na ktorých je stavba sa na sumu 3 eur/m², t.j. pri výmere 1912m² =5736eur/rok

Návrh:

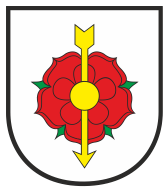
kúpna cena 13 848,50eur by sa započítala na nájom za dva roky pre uzatvorenie dodatku č. 2 k NZ358/2012.

Dňa 21.12.2020 telefonicky kontaktovaný p. Longauer, ktorý súhlasí so zápočtom tejto sumy na nájom.

Navrhovaný postup bol schválený na porade vedenia dňa 18.01. 2021.

E. Grafické znázornenie

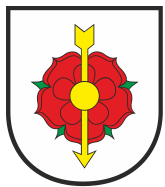
Obrázok č. 1 – predmet ZoBKZ:



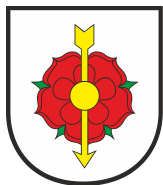
Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU



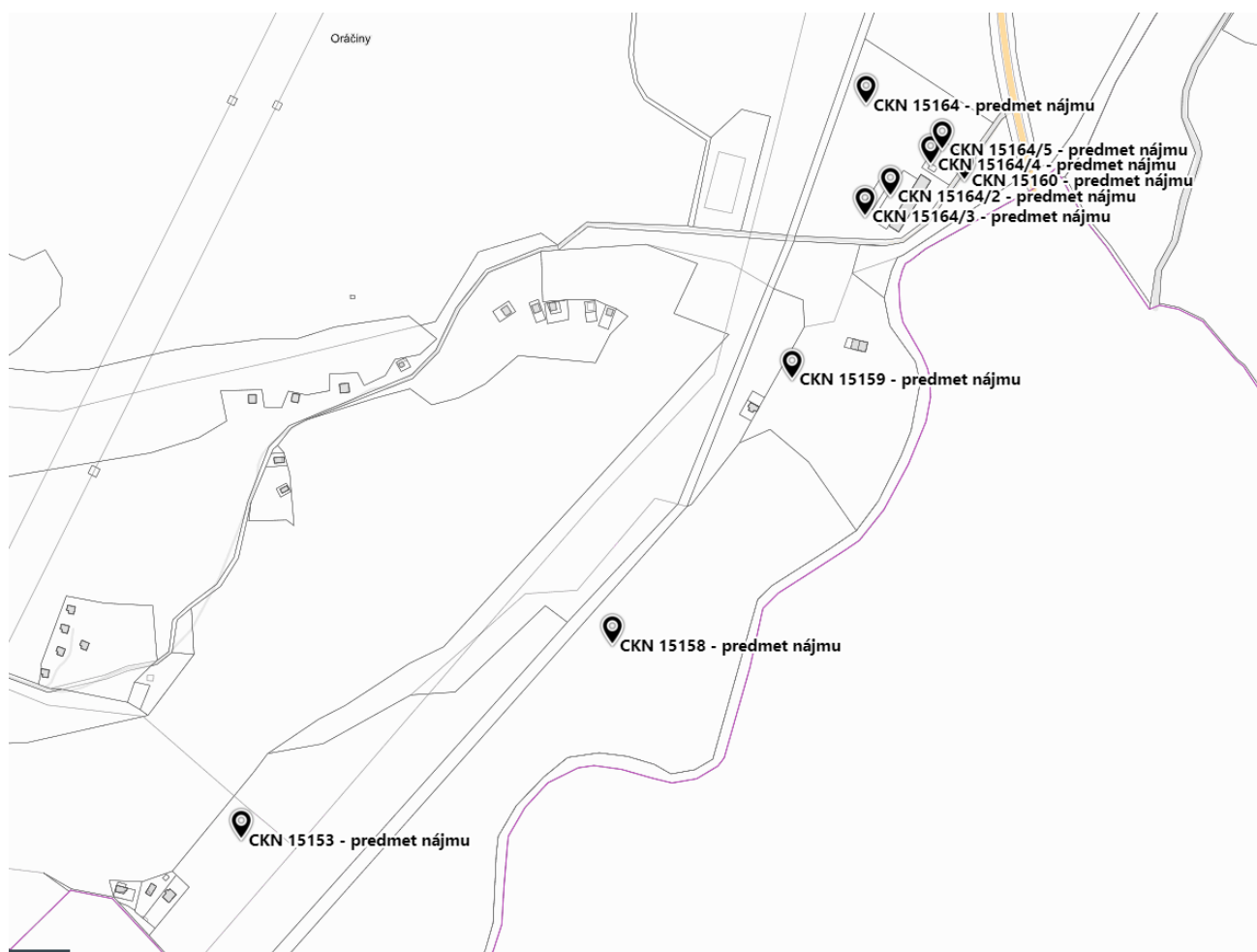


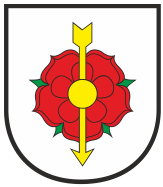
Obrázok č. 2 – predmet nájmu:



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

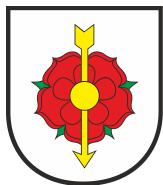




Mesto **Ružomberok**

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

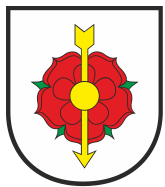




Mesto **Ružomberok**

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU





Mesto **Ružomberok**

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

