



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITELSTVO V RUŽOMBERKU

Materiál č.

14.05

A. Materiál:

Bod rokovania	Predaj pozemkov pod spevnenými plochami Hrabovská dolina – sp. NELLY Consulting, s.r.o. a Dohoda o urovnaní sporných práv a povinností zo ZoBZ kúpnej CEZ 374/2008 z 31.07. 2008
Dátum rokovania MsZ	07.04.2021
Predložené poslancom MsZ	31.03.2021
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, Žiadosti o kúpu pozemku sp. NELLY Consulting, s.r.o. z 16.11.20, č.s. 874/2021
Prizvaný	-
Stanovisko MsR dňa 17.03.2021	neodporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu, dopravu a životné prostredie dňa 9.3. 2021: odporúča schváliť materiál v predkladanom znení; Komisia pre financie, majetok mesta a podnikateľské prostredie zo dňa 9.3.2021: neodporúča schváliť materiál v predkladanom znení;
Zoznam príloh	Príloha 01: Žiadosť o kúpu pozemku sp. NELLY Consulting, s.r.o. z 16.11.20, č.s. 874/2021 Podklady ku prevodu: - dohody a zmluvy preukazujúce právne nástupníctvo na žiadateľa, - vyhlásenie o zriadení vecného bremena práva prístupu pre vlastníkov susediacich nehnuteľností, - Geometrický plán č. 36672769-117/16 zo dňa 29.01. 2019 vyhotoviteľa RGK s.r.o. Ing. Martin Mičuda, geodet - Geometrický plán č. 44388446-020/21 zo dňa 19.01. 2021 vyhotoviteľa iGEO s.r.o., Bernolákova 27, 034 01 Ružomberok Príloha 02: Zmluva o budúcej kúpnej zmluve CEZ 374/2008 to dňa 31.07. 2008 a vedľajšie zmluvy a súvisiace podklady Príloha 03: Právna analýza ZoBZ kúpnej CEZ 374/2008 to dňa 31.07. 2008 Príloha 04: List vlastníctva č. 15138



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 11, a to:

časť pozemku CKN parc. č. 14517/5 o celkovej výmere 553 m², druh pozemku lesný pozemok,

zapísaný na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

pozemok CKN parc. č. 14504/163 o celkovej výmere 16 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

pozemok CKN parc. č. 14504/161 o celkovej výmere 115 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

časť pozemku CKN parc. č. 14504/245 o celkovej výmere 385 m², druh pozemku lesný pozemok,

časť pozemku EKN parc. č. 4798 o celkovej výmere 98 ha a 4 904 m², druh pozemku lesný pozemok,

časť pozemku CKN parc. č. 14487/16 o celkovej výmere 197 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

zapísané na LV č. 6678, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok;

II. schvaľuje:

predaj tohto prebytočného majetku na základe ustanovenia § 15 ods. 1 v spojení s § 21 ods. 1. písm.

b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 11 a podľa § 9a ods. 8 písm. b) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov. **Predmetom predaja sú:**

- **pozemok CKN parc. č. 14504/163 o výmere 16 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,** zapísaný na LV č. 6678, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,
- **pozemok CKN parc. č. 14517/15 o výmere 76 m², druh pozemku lesný pozemok,** vyčlenený Geometrickým plánom č. 36672769-117/16 zo dňa 29.01. 2019, vyhotoviteľa RGK s.r.o. z pozemku CKN parc. č. 14517/5 o výmere 553 m², druh pozemku lesný pozemok, zapísaný na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,
- **pozemok CKN parc. č. 14504/161 o výmere 115 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,** zapísaný na LV č. 6678, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,
- **pozemok CKN parc. č. 14504/302 o výmere 57 m², druh pozemku lesný pozemok,**



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITELSTVO V RUŽOMBERKU

vyčlenený Geometrickým plánom č. 44388446-020/21 zo dňa 19.01. 2021, vyhotoviteľa iGEO s.r.o., Bernolákova 27, 034 01 Ružomberok, z pozemku CKN parc. č. 14504/245 o výmere 385 m², druh pozemku lesný pozemok, zapísaný na LV č. 6678, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

- **pozemok CKN parc. č. 15406/6 o výmere 35 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,** vyčlenený Geometrickým plánom č. 44388446-020/21 zo dňa 19.01. 2021, vyhotoviteľa iGEO s.r.o., Bernolákova 27, 034 01 Ružomberok z pozemku EKN parc. č. 4798 o výmere 98 ha a 4 904 m², druh pozemku lesný pozemok a z pozemku CKN parc. č. 14487/16 o výmere 197 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísané na LV č. 6678, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,
- **pozemok CKN parc. č. 14487/21 o výmere 17 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,** vyčlenený Geometrickým plánom č. 44388446-020/21 zo dňa 19.01. 2021, vyhotoviteľa iGEO s.r.o., Bernolákova 27, 034 01 Ružomberok z pozemku CKN parc. č. 14487/16 o výmere 197 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísané na LV č. 6678, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,
- **pozemok CKN parc. č. 14487/22 o výmere 4 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,** vyčlenený Geometrickým plánom č. 44388446-020/21 zo dňa 19.01. 2021, vyhotoviteľa iGEO s.r.o., Bernolákova 27, 034 01 Ružomberok z pozemku CKN parc. č. 14487/16 o výmere 197 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísané na LV č. 6678, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok;

(lokalita Hrabovská dolina)

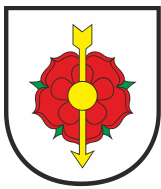
pre kupujúceho: NELLY Consulting, s.r.o., so sídlom Pri Kríži 12, Bratislava – mestská časť Dúbravka 841 02, IČO: 51 061 325, obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava 1, odd. Sro, vložka č. 122076/B, v podiele 1/1 do výlučného vlastníctva, **za kúpnu cenu 45,30 €/1m² podľa ZoBZ CEZ 374/2008 zo dňa 31.7.2008 v rozsahu odkupovanej výmery 239 m² a v zostávajúcej výmere vo výške 40 €/m² pozemku podľa prílohy č. 8 v spojení s prílohou č. 9 (XII. Zóna - Rekreačné zóny) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 11.** Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradia kupujúci.

V kúpnej zmluve bude uvedený záväzok kupujúceho neoplocovať pozemky, ktoré sú predmetom predaja, pričom pri porušení tohto záväzku (podmienky zákazu oplotenia) bude kupujúcemu udelená pokuta, ktorá bude udelená opakovane v mesačných intervaloch až do odstránenia oplotenia vo výške 50% z kúpnej ceny. V prípade neodstránenia oplotenia po 12-tich opakovaných pokutách, predávajúci odstúpi od zmluvy.

V prípade potreby vyňatia pozemkov (LPF, TTP), znáša náklady s tým súvisiace v celom rozsahu kupujúci.

III. schvaľuje zriadenie vecného bremena na pozemkoch:

- **CKN parc. č. 14504/163 o výmere 16 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,** zapísaný na LV č. 6678, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITELSTVO V RUŽOMBERKU

stavby rekreačná chata a pozemku zastavaného stavbou CKN parc. č. 14516 o výmere 115 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, nehnuteľnosti zapísané na LV č. 13624, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, t.z. **s účinkami - in rem**

a

Titl. Rostislav Melichárek, rodený Melichárek, narodený xx.xx. xxxx, rodné číslo xxxxxx/xxxx, občan XX, **s účinkami - in personam**.

Vecné bremeno sa zriaďuje na **dobu neurčitú, bezodplatne, na pozemkoch v celom rozsahu a bez obmedzenia**. Zmluva o zriadení vecného bremena sa uzatvorí súčasne s kúpnu zmluvou.

IV. schvaľuje:

uzatvorenie dohody o urovaní sporných práv a povinností zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve CEZ 374/2008 to dňa 31.07. 2008 a Dohody o urovaní sporných práv a povinností CEZ 50/2012 zo dňa 26.10. 2011 **realizáciou dopredaja pozemkov podľa II. tohto materiálu a započítaním kúpnej ceny podľa II. tohto materiálu so zálohovou platbou zaplatenou vo výške 12 956,77 € na základe zmluvy o budúcej zmluve**. V ostávajúcej časti bude kúpna cena Mestu Ružomberok kupujúcim sp. NELLY Consulting, s.r.o. doplatená.

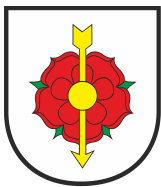
C. Dôvodová správa

Materiál sa predkladá mestskému zastupiteľstvu na základe žiadosti o kúpu pozemkov sp. NELLY Consulting, s.r.o. zo dňa 16.11. 2020, č.s. 874/2021, Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve CEZ 374/2008 to dňa 31.07. 2008 a Dohody o urovaní sporných práv a povinností CEZ 50/2012 zo dňa 26.10. 2011.

Spoločnosť NELLY Consulting, s.r.o., tvrdiac, že je právnym nástupcom spoločnosti NELLY Slovakia, s.r.o., s ktorou Mesto Ružomberok ako budúci predávajúci dňa 31.07. 2008 uzatvorilo ZoBZ kúpnej CEZ 374/2008, požiadala mesto o odkúpenie pozemkov pod spevnenými plochami - účelové cesty ku objektu FATRAPARK 1, ktoré mala realizovať spoločnosť NELLY Slovakia, s.r.o. a podľa ZoBZ kúpnej malo po kolaudácii týchto plôch dôjsť k predaju pozemkov, na ktorých sa spevnené plochy nachádzajú v prospech budúceho kupujúceho. Kúpna cena bola budúcim kupujúcim uhradená po podpise Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve CEZ 374/2008. Právny predchodca spevnené plochy neskolaudoval, zámerom spoločnosti NELLY Consulting je tieto plochy dodatočne skolaudovať. Žiadateľ mestu predložil porealizačné zameranie sp. plôch. Bližšie odôvodnenie - v prílohe. **Súčasťou zamerania sú aj pozemky, na ktorých sa nachádza bezmenný potok (vjazd do areálu).**

Dopredajom predmetných pozemkov a súčasným započítaním kúpnej ceny, by došlo k urovnaniu ZoBZ kúpnej, nakoľko predmetné pozemky neboli zapísané v prospech spoločnosti NELLY Slovakia, s.r.o., resp. jej právnych nástupcov napriek tomu, že kúpna cena pozemkov bola Mestu Ružomberok zaplatená (aj keď uvedená spoločnosť nespĺnila podmienku kolaudácie, resp. vzhľadom na dostupné kolaudačné rozhodnutie, z ktorého nie je zrejmé, či sa jedná o kolaudáciu ku spevneným plochám pre Fatrapark I alebo Fatrapark II sa toto kolaudačné rozhodnutie nedá bez pochybností priradiť ku splneniu podmienok ZoBZ CEZ 374/2008). Jedná sa však už o zostávajúcu časť plnenia zmluvy, nakoľko z väčšej miery zmluva o budúcej zmluve bola zrealizovaná a objekty „FATRAPARKOV I a II“ boli postavené. Bližšia právna analýza zmluvných vzťahov zo ZoBZ kúpnej CEZ 374/08 a Dohody o urovaní sporných práv a povinností CEZ 50/2012 zo dňa 26.10. 2011 – v prílohe.

Spoločnosť NELLY Consulting, s.r.o. predložila zmluvy a dohody, na základe ktorých táto spoločnosť vyhlasuje, že je právnym nástupcom spoločnosti NELLY Slovakia, s.r.o. a je oprávnená domáhať sa nárokov zo ZoBZ.



Súčasne žiadateľ predložil vyhlásenie o zriadení vecných bremien práva prístupu, prechodu a prejazdu cez prevádzané nehnuteľnosti v prospech vlastníkov susediacich nehnuteľností. Podklady prikladáme – v prílohe.

Rizikovými faktormi predaja pozemkov žiadateľovi sú:

- komplikovanosť zmluvných vzťahov a odstup času na to, aby predkladateľ mohol s istotou potvrdiť právne nástupníctvo žiadateľa na základe doložených listinných podkladov,
- situácia v danej lokalite, kde predaj týchto pozemkov by mal byť realizovaný aj so súhlasom vlastníkov bytov a NP v objekte FATRAPARK 1, ku ktorému tieto účelové komunikácie prináležia.

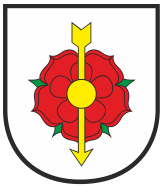
Stanovisko ÚHA zo dňa 05.03. 2020: pozemky sú v územnom pláne mesta definované funkciou R1 - plochy rekreácie - ubytovacie a stravovacie zariadenia (penzióny, hotely) v ktorých sú zariadenia technickej vybavenosti, pešie, cyklistické a motorové komunikácie prípustné. Upozorňujeme však že súčasťou územia sú aj vodné plochy – bezmenný potok.

Stanovisko vedenia mesta zo dňa 23.11. 2020 a 22.02. 2021: vedenie mesta prerokovalo predmetnú žiadosť a históriu zmluvných vzťahov v tejto súvislosti. Vedenie mesta rozhodlo o predložení materiálu na predaj pozemkov a uzatvorenie dohody o urovnaní v predkladanom znení, vedenie mesta však súhlasí s predajom pozemkov len za podmienky odsúhlasenia tohto predaja aj zo strany vlastníkov bytov a NP v objekte FATRAPARK 1, ku ktorému tieto účelové komunikácie prináležia. Tento súhlas si zabezpečí žiadateľ, o čo bol zo strany OPS dožiadaný. Žiadateľ dňa 01.03.2021 doplnil vyhlásenie o zriadení vecného bremena v prospech vlastníkov bytov a NP v bytovom dome súp. č. 3280.

D. Dopad na rozpočet

Príjem do rozpočtu – kúpna cena 40€/1m² podľa prílohy č. 8 v spojení s prílohou č. 9 (XII. Zóna - Rekrečné zóny) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 11, t.z. **za 320m² /14 066 €.**

E. Grafické znázornenie



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITELSTVO V RUŽOMBERKU

