

Mesto Ružomberok

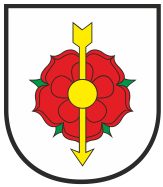
MESTSKÉ ZASTUPITELSTVO V RUŽOMBERKU

Materiál č.

12.08

A. Materiál:

| | |
|--------------------------------------|---|
| Bod rokovania | Dohoda o urovnaní sporných práv a povinností zo ZoBZ kúpnej CEZ 374/2008 z 31.07. 2008 sp. NELLY Consulting, s.r.o. |
| Dátum rokovania MsZ | 29.09. 2021 |
| Predložené poslancom MsZ | 22.09. 2021 |
| 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 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, resp. Výzvy zo dňa 13.04. 2021 na vrátenie kúpnej ceny na základe ZoBZ CEZ 374/2008, uzatvorenej dňa 31.07. 2008; Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 03.05. 2021 a 23.08. 2021; |
| Prizvaný | - |
| Stanovisko MsR dňa 17.09.2021 | odporúča schváliť materiál v predkladanom znení; |
| Stanovisko komisií | Komisia pre územné plánovanie, výstavbu, dopravu a životné prostredie dňa 7.9. 2021: materiál stiahnutý z rokovania komisie; Komisia pre financie, majetok mesta a podnikateľské prostredie zo dňa 7.9. 2021: odporučila schváliť 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 (podklady pôvodne pre účely predaja pozemkov na základe ZoBZ) 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 Príloha 05: Výzva zo dňa 13.04. 2021 na vrátenie kúpnej ceny na základe ZoBZ CEZ 374/2008, uzatvorenej dňa 31.07. 2008 Právna analýza ZoBZ kúpnej CEZ 374/2008 to dňa 31.07. 2008 – doplnenie Dohoda o postúpení práv a povinností zo dňa 19.03. 2012 Príloha 06: Uznesenie MsZ Ružomberok č. 52/2021 zo dňa 07.04. 2021 |



B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku

I. *schvaľuje:*

uzatvorenie Dohody o urovnaní sporných práv a povinností zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve CEZ 0374/2008 zo dňa 31.07. 2008 a Dohody o urovnaní sporných práv a povinností CEZ 50/2012 zo dňa 26.10. 2011, ako aj zo všetkých ostatných súvisiacich zmlúv a dojednaní, uzatvorených medzi Mestom Ružomberok ako budúcim predávajúcim a spoločnosťou NELLY Consulting, s.r.o., resp. jej právnymi predchodcami ako budúcim kupujúcim:

predmetom ktorej bude urovanie sporných práv a povinností **vrátením kúpnej ceny vo výške 12 956,77 € spoločnosti 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 ako právnomu nástupcovi pôvodne spoločnosti NELLY Slovakia, s.r.o.. **Finančným vyrovnaním budú akékoľvek nároky z predmetných zmlúv medzi zmluvnými stranami urované.** Spoločnosť NELLY Consulting, s.r.o. (predtým NELLY Slovakia, s.r.o.) si viacej nebude uplatňovať žiadne nároky z predmetných zmlúv, vrátane prípadných sankcii, náhrady škody, ušlého zisku alebo úžitkov v spojení s predmetnými zmluvami a nebude do budúcnosti dohodu o urovnaní nijak spochybňovať.

II. *schvaľuje:*

zmenu obsahu rozpočtu OPS – vrátenie príjmov z minulých rokov – 63701808011141 3.1, a to: nebude sa uvádzať konkrétna zmluva, rozpočet bude slúžiť pre aktuálne požiadavky na vratky z minulých rokov.

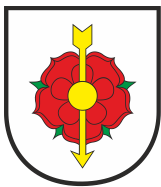
III. *schvaľuje:*

zrušenie Uznesenia MsZ Ružomberok č. 52/2021 zo dňa 07.04. 2021.

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 urovnaní sporných práv a povinností CEZ 50/2012 zo dňa 26.10. 2011 a Výzvy zo dňa 13.04. 2021 na vrátenie kúpnej ceny na základe ZoBZ CEZ 374/2008, uzatvorenej dňa 31.07. 2008.

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.



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITELSTVO V RUŽOMBERKU

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). 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. Mestské zastupiteľstvo Ružomberok na rokovaní dňa 07.04. 2021 dohodu o urovnaní sporných práv a povinností dopredajom zvyšných pozemkov pod spevnenými plochami a zápočtom už zaplatenej kúpnej ceny na základe ZoBZ CEZ 374/2008 a doplatkom podľa platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 11, neschválilo.**

Spoločnosť NELLY Consulting, s.r.o. sa preto obrátila na Mesto Ružomberok s výzvou zo dňa 13.04. 2021 na vrátenie kúpnej ceny ako bezdôvodného obohatenia sa na strane mesta. Pre nároky spoločnosti NELLY Consulting, s.r.o. na vrátenie pohľadávky 12 956,77 € platí obdobne právna analýza zmluvných vzťahov zo ZoBZ kúpnej CEZ 374/08 a Dohody o urovnaní sporných práv a povinností CEZ 50/2012 zo dňa 26.10. 2011 (pripravená pôvodne ku urovnaniu sporných práv a povinností dopredajom pozemkov) – v prílohe 03 a 05. Inak povedané, pre nárok na dopredaj pozemkov na základe ZoBZ platí analýza rovnako ako pre nárok na vratku kúpnej ceny.

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 (pôvodne ku predaju pozemkov). Podklady prikladáme – v prílohe.

Rizikovými faktormi predaja pozemkov, resp. vrátenia kúpnej ceny 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/VB pre 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.

Na záver za OPS uvádzame, že pre mesto podľa nášho názoru logickejšie bolo urovanie dopredajom pozemkov pod spevnenými plochami. Riešilo to právny stav, ako aj stav skutočný. Vrátením kúpnej ceny sa síce formálno-právne ukončí ZoBZ CEZ 374/08 a súvisiace zmluvy, avšak na pozemkoch mesta sa bude nachádzať stavba spevnených plôch investora. Odstránenie spevnených plôch by bolo úplne iracionálne, preto je potrebné vyriešiť súčasne aj otázku prevzatia spevnených plôch, ktoré sú účelovými komunikáciami ku objektom v súkromnom vlastníctve (Fatrapark I a II) do majetku a správy mesta. **Urovanie podľa tohto materiálu teda rieši výlučne právne záležitosti, týkajúce sa pohľadávky z kúpnej ceny zo zmluvy.**



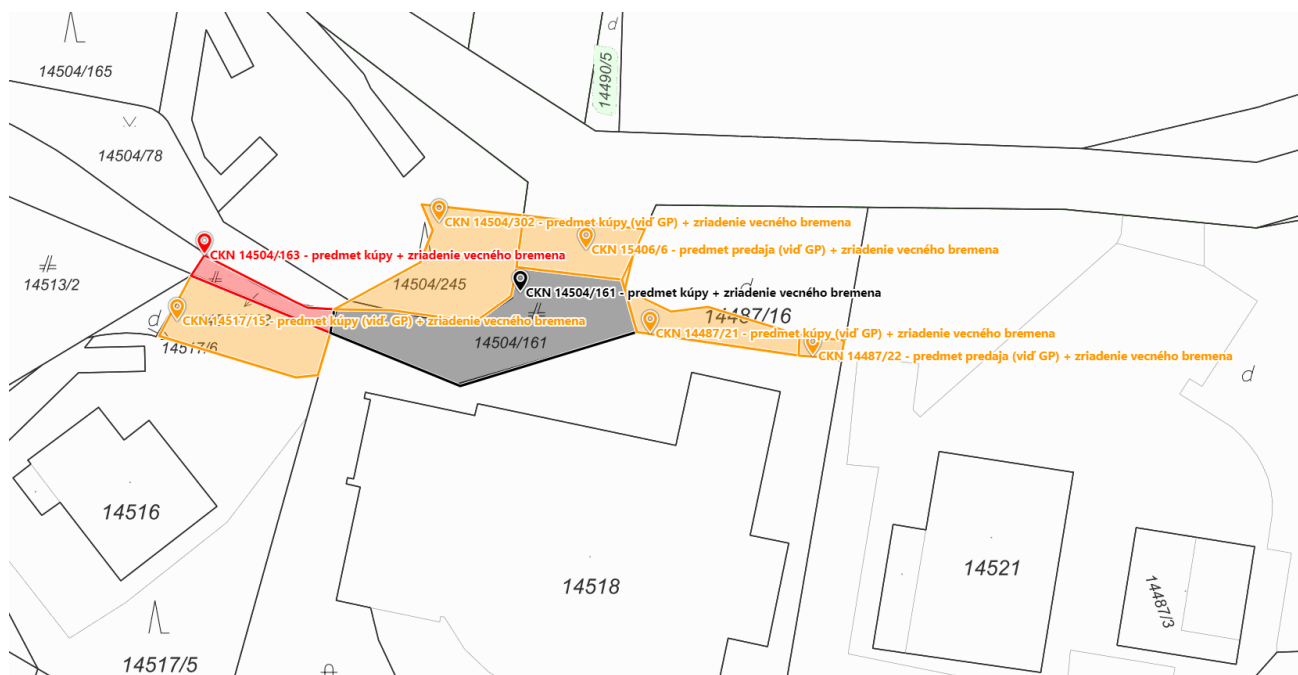
Alternatívou voči riešeniu zmluvných vzťahov vrátením kúpnej ceny, t.z. korektným neponechaním si pohľadávky bez právneho dôvodu zo strany mesta, je odkázanie investora na súd, pričom v súdnom konaní by si mesto mohlo uplatniť námietku premlčania.

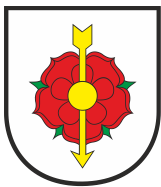
Stanovisko vedenia mesta zo dňa 03.05. 2021 a 23.08. 2021: vedenie mesta prerokovalo predmetnú žiadosť a históriu zmluvných vzťahov v tejto súvislosti. Vedenie mesta rozhodlo o predložení materiálu na uzatvorenie dohody o urovaní vrátením pohľadávky z kúpnej ceny v predkladanom znení.

D. Dopad na rozpočet

V prípade schválenia finančného vyrovnania výdavok z rozpočtu Mesta Ružomberok bude predstavovať sumu min. vo výške **12 956,77 €**.

E. Grafické znázornenie





Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITELSTVO V RUŽOMBERKU

