



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

Materiál č.

16.08

A. Materiál:

Bod rokovania	Zámer predaja pozemku ZoBZ pre účely výstavby rekreačných obj. p. Rajský, Bobuľa, p. Mulderová - Hrabovo - osobitný zreteľ
Dátum rokovania MsZ	15.12. 2021
Predložené poslancom MsZ	08.12. 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 zo dňa 11.10. 2021, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa2021;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR dňa 01.12.2021	neodporúča schváliť materiál v predkladanom znení;
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 23.11. 2021: odporúča schváliť materiál v predkladanom znení; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 23.11. 2021: odporúča schváliť materiál v predkladanom znení;
Zoznam príloh	Príloha 01: Geometrický plán č. 41419464-101/21 zo dňa 08.10. 2021 Geometrický plán č. 41419464-102/21 zo dňa 08.10. 2021 Geometrický plán č. 41419464-103/21 zo dňa 08.10. 2021 - vyhotoviteľa Ing. Martin Mičuda, geodet a kartograf Príloha 02: Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy CEZ 145/2006, CEZ 146/2006, CEZ 187/2006 + právne analýzy Príloha 03: štúdia (vizualizácia) ku stavbe 1., 2., 3 – v texte;

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 časti pozemku:

- EKN parc. č. 916 o výmere 1311m² z celkovej výmery 42ha 8316m², druh pozemku lesný pozemok,



zapísaný na liste vlastníctva č. 6678, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok;

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 11, o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov;

Zdôvodnenie osobitného zreteľa: Žiadatelia mali s Mestom Ružomberok uzatvorenú Zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy CEZ 145/2006 (J. Bobuľa), CEZ 146/2006 (M. Rajský) a CEZ 187/2006 (A. Mulderová). Žiadatelia opäť požiadali mesto o realizáciu predmetnej zmluvy, prípadne aj formou zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na realizáciu stavby: „ubytovacie zariadenie – rekreačný objekt“. Na základe pôvodných ZoBZ budúci kupujúci uhradili mestu kúpnu cenu ako preddavok na riadnu kúpnu zmluvu. Nakoľko neboli (a v tomto momente nie sú) splnené podmienky pre uzatvorenie riadnej zmluvy, je možné len aktualizovať pôvodnú ZoBZ, resp. ju nahradiť novou zmluvou podľa aktuálne platných (cenových) podmienok Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok alebo sa so zmluvným partnerom súdiť. Zmluvy o budúcich zmluvách boli uzatvárané na základe OVS prevažne v roku 2006. Pri inventarizácii zmlúv o budúcich zmluvách mestské zastupiteľstvo schválilo, že v prípade zmlúv uzatvorených na základe predmetnej OVS v lokalite Hrabovskej doliny, v prípade záujmu budúcich kupujúcich, sa im realizácia zmlúv umožní podľa podmienok platných zásad hospodárenia. Pre účely výstavby zmluva slúži ako tzv. „iné právo k pozemku“, pričom po kolaudácii stavby právoplatným rozhodnutím stavebník kúpi pozemok ku stavbe do svojho vlastníctva.

1. Predmetom budúceho predaja sú nasledujúce nehnuteľnosti:

- CKN parc. č. 14527/85 o výmere 137 m², druh pozemku zastavaná plocha,
- CKN parc. č. 14527/86 o výmere 300 m², druh pozemku zastavaná plocha,

pozemky vyčlenené Geometrickým plánom č. 41419464-101/21 zo dňa 08.10. 2021, vyhotoviteľa Ing. Martin Mičuda, geodet a kartograf z pozemku EKN parc. č. 916 o celkovej výmere 42ha 8316m², druh pozemku lesný pozemok, zapísaný na liste vlastníctva č. 6678, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok zapísané na liste vlastníctva č. 17033, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok (lokalita Hrabovská dolina),

pre kupujúceho: Jozef Bobuľa, rod. xxxx, nar.xxxx, r.č. xxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, občan xx, v podiele 1/1 do jeho výlučného vlastníctva, za kúpnu cenu stanovenú znaleckým posudkom, minimálne za kúpnu cenu 40 €/1m², stanovenú podľa Prílohy č. 8 v spojení s Prílohou č. 9 (XII. Rekreačné zóny – ostatné pozemky) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 11. Znalecký posudok bude vyhotovený na náklady žiadateľa ku dňu uzatvorenia ZoBZ. Všetky súvisiace náklady (napr. na vyňatie pozemku) znáša kupujúci. Voči kúpnej cene bude započítaná kúpna cena uhradená preddavkovo na základe Zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy CEZ 145/2006, uzatvorenej dňa 30.09. 2008 medzi Mestom Ružomberok ako budúcim predávajúcim a žiadateľom ako budúcim kupujúcim, zvyšnú časť po započítaní žiadateľ uhradí ku dňu podpisu novej zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy.

Nová zmluva o budúcej kúpnej zmluve s podmienkami uvedenými v tomto uznesení, nahradí Zmluvu o uzatvorení budúcej zmluvy CEZ 145/2006, uzatvorenú dňa 30.09. 2008, čím uvedená zmluva zanikne alebo bude ku pôvodnej ZoBZ uzatvorený dodatok s podmienkami uvedenými v tomto materiáli.



2. Predmetom budúceho predaja sú nasledujúce nehnuteľnosti:

- CKN parc. č. 14527/87 o výmere 137 m², druh pozemku zastavaná plocha,
- CKN parc. č. 14527/88 o výmere 300 m², druh pozemku zastavaná plocha,

pozemky vyčlenené Geometrickým plánom č. 41419464-102/21 zo dňa 08.10. 2021, vyhotoviteľa Ing. Martin Mičuda, geodet a kartograf z pozemku EKN parc. č. 916 o celkovej výmere 42ha 8316m², druh pozemku lesný pozemok, zapísaný na liste vlastníctva č. 6678, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok zapísané na liste vlastníctva č. 17033, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok (lokalita Hrabovská dolina),

pre žiadateľa: Milan Rajský, rod. xxxx, nar. xxxx, r.č. xxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, občan xx, v podiele 1/1 do jeho výlučného vlastníctva, za kúpnu cenu stanovenú znaleckým posudkom, minimálne za kúpnu cenu 40 €/1m², stanovenú podľa Prílohy č. 8 v spojení s Prílohou č. 9 (XII. Rekreačné zóny – ostatné pozemky) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 11. Znalecký posudok bude vyhotovený na náklady žiadateľa ku dňu uzatvorenia ZoBZ. Všetky súvisiace náklady (napr. na vyňatie pozemku) znáša kupujúci. Voči kúpnej cene bude započítaná kúpna cena uhradená preddavkovo na základe Zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy CEZ 146/2006, uzatvorenej dňa 28.11. 2006 medzi Mestom Ružomberok ako budúcim predávajúcim a žiadateľom ako budúcim kupujúcim, zvyšnú časť po započítaní žiadateľ uhradí ku dňu podpisu novej zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy.

Nová zmluva o budúcej kúpnej zmluve s podmienkami uvedenými v tomto uznesení, nahradí Zmluvu o uzatvorení budúcej zmluvy CEZ 146/2006, uzatvorenú dňa 28.11. 2006, čím uvedená zmluva zanikne alebo bude ku pôvodnej ZoBZ uzatvorený dodatok s podmienkami uvedenými v tomto materiáli.

3. Predmetom budúceho predaja sú nasledujúce nehnuteľnosti:

- CKN parc. č. 14527/89 o výmere 137 m², druh pozemku zastavaná plocha,
- CKN parc. č. 14527/90 o výmere 300 m², druh pozemku zastavaná plocha,

pozemky vyčlenené Geometrickým plánom č. 41419464-102/21 zo dňa 08.10. 2021, vyhotoviteľa Ing. Martin Mičuda, geodet a kartograf z pozemku EKN parc. č. 916 o celkovej výmere 42ha 8316m², druh pozemku lesný pozemok, zapísaný na liste vlastníctva č. 6678, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok zapísané na liste vlastníctva č. 17033, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok (lokalita Hrabovská dolina),

pre žiadateľa: Titl. Alena Mulderová, rod. xxxx, nar. xxxx, r.č. xxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, občan xx, v podiele 1/1 do jeho výlučného vlastníctva, za kúpnu cenu stanovenú znaleckým posudkom, minimálne za kúpnu cenu 40 €/1m², stanovenú podľa Prílohy č. 8 v spojení s Prílohou č. 9 (XII. Rekreačné zóny – ostatné pozemky) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 11. Znalecký posudok bude vyhotovený na náklady žiadateľa ku dňu uzatvorenia ZoBZ. Všetky súvisiace náklady (napr. na vyňatie pozemku) znáša kupujúci. Voči kúpnej cene bude započítaná kúpna cena uhradená preddavkovo na základe Zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy CEZ 187/2006, uzatvorenej dňa 02.05. 2006 medzi Mestom Ružomberok ako budúcim predávajúcim a žiadateľom ako budúcim kupujúcim, zvyšnú časť po započítaní žiadateľ uhradí ku dňu podpisu novej zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy.

Nová zmluva o budúcej kúpnej zmluve s podmienkami uvedenými v tomto uznesení, nahradí Zmluvu o uzatvorení budúcej zmluvy CEZ 187/2006, uzatvorenú dňa 02.05. 2006, čím uvedená zmluva zanikne alebo bude ku pôvodnej ZoBZ uzatvorený dodatok s podmienkami uvedenými v tomto materiáli.



Zámer predaja podľa 1. až 3. sa schvaľuje za nasledujúcich podmienok:

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

- budúci kupujúci zrealizuje stavbu „**ubytovacie zariadenie – rekreačný objekt**“ (ďalej „stavba“) na základe vizualizácie (v prílohe č. 3 ku stavbe podľa 1. až 3.),
- najneskôr do jedného roka od uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve budúci kupujúci zabezpečí **právoplatné územné rozhodnutie** na realizáciu stavby,
- najneskôr do **troch** 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 piatich 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),

- **kúpna zmluva bude uzatvorená až po splnení podmienok vyššie do 30 dní od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia ku stavbe a schválenia Kúpnej zmluvy v MsZ Ružomberok,**
- **budúci kupujúci zaplatí kúpnu cenu pri podpise Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve vo výške 100% (voči kúpnej cene bude započítaná kúpna cena uhradená preddavkovo** na základe pôvodnej Zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy medzi Mestom Ružomberok ako budúcim predávajúcim a žiadateľom ako budúcim kupujúcim, zvyšnú časť po započítaní žiadateľ uhradí ku dňu podpisu novej zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy), 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 zároveň je oprávnené ponechať si 15% z kúpnej ceny ako **zmluvnú pokutu**. Zároveň je budúci kupujúci povinný v prípade odstúpenia od zmluvy **uviesť nehnuteľnosti do pôvodného stavu** pred uzatvorením Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Ak tak budúci kupujúci nespraví, je oprávnený s nehnuteľnosťami naložiť budúci predávajúci a použiť na to celú uhradenú kúpnu cenu, ktorú je oprávnený si pre tento prípad ponechať, pričom nárok na zmluvnú pokutu za porušenie zmluvy a na náhradu za užívanie ako pohľadávka voči budúcemu kupujúcemu budúcemu predávajúcemu ostáva zachovaný,
 - a za **ďalších podmienok** uvedených v zmluve o budúcej kúpnej zmluve.

Poplatky súvisiace s prevodom práv, ako aj náklady na vyhotovenie geometrického plánu a znaleckého posudku a iné súvisiace poplatky (napr. náklady na vyňatie pozemkov) znáša žiadateľ.

C. Dôvodová správa

Materiál sa predkladá mestskému zastupiteľstvu na schválenie na základe **žiadosti doručenej MsÚ dňa 11.10. 2021.**



Žiadatelia mali s Mestom Ružomberok uzatvorenú Zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy CEZ 145/2006 (J. Bobuľa), CEZ 146/2006 (M. Rajs ký) a CEZ 187/2006 (A. Mulderová). Žiadatelia opäť požiadali mesto o realizáciu predmetnej zmluvy, prípadne aj formou zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na realizáciu stavby: „ubytovacie zariadenie – rekreačný objekt“. Na základe pôvodných ZoBZ budúci kupujúci uhradili mestu kúpnu cenu ako preddavok na riadnu kúpnu zmluvu. Nakoľko neboli (a v tomto momente nie sú) splnené podmienky pre uzatvorenie riadnej zmluvy, je možné len aktualizovať pôvodnú ZoBZ, resp. ju nahradiť novou zmluvou podľa aktuálne platných (cenových) podmienok Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok alebo sa so zmluvným partnerom súdiť o neplatnosť zmluvy. Zmluvy o budúcných zmluvách boli uzatvárané na základe OVS z r. 2005 prevažne v roku 2006. Aktuálne požadovaná výmera pozemkov je väčšia oproti pôvodne uzatvoreným zmluvám, súčasne je však v rozsahu schváleného pre budúcných kupujúcich obchodnou verejnou súťažou. Väčšia výmera je odôvodnená zmenou stavebného zákona a požadovanej plochy pre vytvorenie potrebného počtu parkovísk ku stavbe. Pre účely výstavby zmluva slúži ako tzv. „iné právo k pozemku“, pričom po kolaudácii stavby právoplatným rozhodnutím stavebník kúpi pozemok ku stavbe do svojho vlastníctva.

K dnešnému dňu možno konštatovať, že predmetná zmluva zanikla bez jej splnenia z dôvodov na strane budúceho kupujúceho a všetky nároky zo zmluvy sú k dnešnému dňu premlčané. Zmluva však ostala neukončená napr. odstúpením alebo dohodou o urovnaní práv a povinností a nejedená sa vyslovene o fixnú zmluvu, preto protistrana môže odporovať, že je zmluva platná. Pri inventarizácii zmlúv o budúcných zmluvách **mestské zastupiteľstvo schválilo, že v prípade zmlúv uzatvorených na základe predmetnej OVS v lokalite Hrabovskej doliny, ak bude záujem budúcných kupujúcich, ďalšia realizácia zmlúv sa im umožní podľa podmienok platných zásad hospodárenia**. Z tohto dôvodu a na základe podaných žiadostí, ktoré je potrebné ako každú inú žiadosť prejednať v mestskom zastupiteľstve, mesto uprednostnilo pokračovanie v ZoBZ (či už formou uzatvorenia novej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve alebo formou dodatku ku pôvodnej zmluve) pred riešením pohľadávky žiadateľov z už vyplatenej kúpnej ceny pozemkov.

Stanovisko vedenia mesta zo dňa 2021: vedenie mesta prerokovalo žiadosť a rozhodlo o predložení materiálu na rokovanie zastupiteľstva vyššie uvedenom znení.

D. Dopad na rozpočet

Kúpna cena stanovená znaleckým posudkom, minimálne 40€/1m², t.j. celkom min. 52 440 €, stanovená podľa Prílohy č. 8 v spojení s Prílohou č. 9 (XII. Rekreačné zóny – ostatné pozemky) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 11-voči kúpnej cene bude vykonaný zápočet preddavku.

E. Grafické znázornenie:



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU



25. 10. 2021

Michaela Buková



50 m

1 : 1 887

Kontrola: © KROK SR, aktualizácia 2021

Vytlačené v mapovom riešení Spribox spoločnosti © T-MAPY



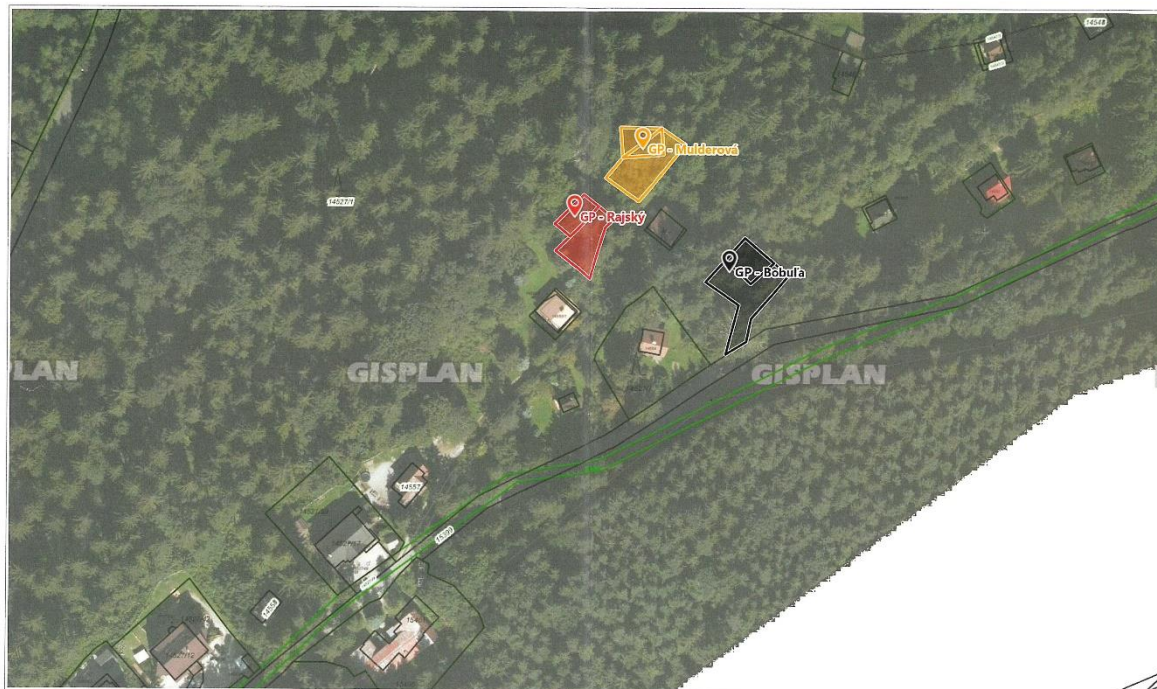
Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU



25. 10. 2021

Michaela Buková



1 : 944

Ortopedická 26/17 © GEOETICA, s.r.o., Káľatár © ÚGRK SR, október 2021

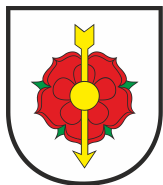
Vytlačenie v mapovom riešení Spinbox spoločnosť © T-MAPY



Mesto **Ružomberok**

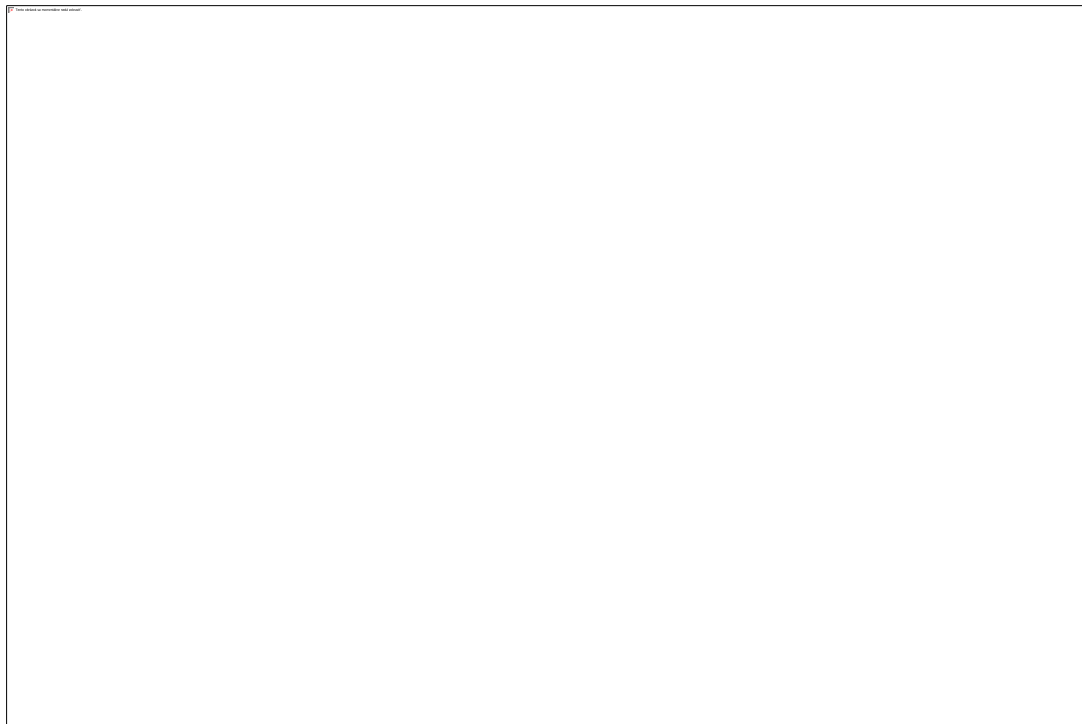
MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

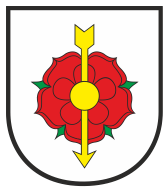




Mesto **Ružomberok**

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU





Mesto **Ružomberok**

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

