



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

Materiál č.

12.06

A. Materiál:

Bod rokovania	Dohoda o urovnaní sporných práv a povinností zo ZoBZ kúpnej CEZ 145/2006 (J. Bobuľa), CEZ 146/2006 (M. Rajský) a CEZ 187/2006 (A. Mulderová) – výstavba rekreačných objektov v lokalite Hrabovská dolina
Dátum rokovania MsZ	29.06. 2022
Predložené poslancom MsZ	22.06. 2022
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 12, Žiadostí zo dňa 17.01. 2022, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 06.06. 2022 a 20.06. 2022;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR dňa 15.06.2022	odporúča schváliť I. materiálu v predkladanom znení;
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 7.6. 2022: vzala na vedomie materiál v predkladanom znení; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 7.6. 2022: odporúča schváliť materiál v predkladanom znení-1. alternatívu;
Zoznam príloh	Príloha 01: Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy CEZ 145/2006, CEZ 146/2006, CEZ 187/2006 + právne analýzy Príloha 02: Odstúpenie od zmluvy p. Rajský Príloha 03: Žiadosti zo dňa 17.01. 2022; Príloha 04: Právna analýza AK JUDr. Tekeli (pozn. nebola k dispozícii komisii a MsR) - kompletne spisy sú k dispozícii na nahliadnutie na OPS;

B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku

1. alternatíva:

I. schvaľuje:

uzatvorenie **Dohody o urovnaní sporných práv a povinností zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve CEZ 0145/2006 zo dňa 02.05. 2006**, uzatvorenej medzi Mestom Ružomberok ako budúcim predávajúcim a Jozefom Bobuľom, rod.xxx, nar.xxxx, r.č.xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxx, občan: xx ako budúcim kupujúcim, vrátane prípadných dodatkov ku zmluve, ako aj všetkých ostatných súvisiacich zmlúv a dojednaní, uzatvorených medzi týmito zmluvnými stranami:



predmetom ktorej bude urovnanie sporných práv a povinností **vrátením kúpnej ceny vo výške 14 097,04 € Jozefovi Bobuľovi (podľa zmluvy budúcemu kupujúcemu) na jeho účet uvedený v žiadosti. Finančným vyrovnaním budú akékoľvek nároky z predmetných zmlúv medzi zmluvnými stranami urovnané.** P. Jozef Bobuľa si viacej nebude uplatňovať žiadne nároky z predmetnej zmluvy, najmä si nebude uplatňovať nárok na prevod pozemku/pozemkov, ktoré boli predmetom zmluvy o budúcej zmluve. Zmluvné strany si nebudú uplatňovať žiadne prípadné sankcie, náhradu škody, ušlého zisku alebo úžitkov v spojení s predmetnými zmluvami a nebudú do budúcnosti dohodu o urovnaní nijak spochybňovať.

II. schvaľuje:

uzatvorenie Dohody o urovnaní sporných práv a povinností zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve CEZ 0146/2006 zo dňa 28.04. 2006, uzatvorenej medzi Mestom Ružomberok ako budúcim predávajúcim a Milanom Rajským, rod.xxx, nar.xxxx, r.č.xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxx, občan: xx ako budúcim kupujúcim, vrátane prípadných dodatkov ku zmluve, ako aj všetkých ostatných súvisiacich zmlúv a dojednaní, uzatvorených medzi týmito zmluvnými stranami:

predmetom ktorej bude urovnanie sporných práv a povinností **vrátením kúpnej ceny vo výške 9 095,13 € Milanovi Rajskému (podľa zmluvy budúcemu kupujúcemu) na jeho účet uvedený v žiadosti. Finančným vyrovnaním budú akékoľvek nároky z predmetných zmlúv medzi zmluvnými stranami urovnané.** P. Milan Rajský si viacej nebude uplatňovať žiadne nároky z predmetnej zmluvy, najmä si nebude uplatňovať nárok na prevod pozemku/pozemkov, ktoré boli predmetom zmluvy o budúcej zmluve. Zmluvné strany si nebudú uplatňovať žiadne prípadné sankcie, náhradu škody, ušlého zisku alebo úžitkov v spojení s predmetnými zmluvami a nebudú do budúcnosti dohodu o urovnaní nijak spochybňovať.

III. schvaľuje:

uzatvorenie Dohody o urovnaní sporných práv a povinností zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve CEZ 0187/2006 zo dňa 02.05. 2006, uzatvorenej medzi Mestom Ružomberok ako budúcim predávajúcim a titl. Alenou Mulderovou, rod.xxx, nar.xxxx, r.č.xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxx, občan: xx ako budúcim kupujúcim, vrátane prípadných dodatkov ku zmluve, ako aj všetkých ostatných súvisiacich zmlúv a dojednaní, uzatvorených medzi týmito zmluvnými stranami:

predmetom ktorej bude urovnanie sporných práv a povinností **vrátením kúpnej ceny vo výške 7 276,11 € titl. Alene Mulderovej (podľa zmluvy budúcemu kupujúcemu) na jej účet uvedený v žiadosti. Finančným vyrovnaním budú akékoľvek nároky z predmetných zmlúv medzi zmluvnými stranami urovnané.** Titl. Alena Mulderová si viacej nebude uplatňovať žiadne nároky z predmetnej zmluvy, najmä si nebude uplatňovať nárok na prevod pozemku/pozemkov, ktoré boli predmetom zmluvy o budúcej zmluve. Zmluvné strany si nebudú uplatňovať žiadne prípadné sankcie, náhradu škody, ušlého zisku alebo úžitkov v spojení s predmetnými zmluvami a nebudú do budúcnosti dohodu o urovnaní nijak spochybňovať.

IV. 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.



2. alternatíva:

schvaľuje, aby mesto žiadosti žiadateľov s poukazom na námietku premlčania pohľadávky nevyhovelo a aby žiadateľov podľa I. až III. odkázalo s ich nárokmi na súd.

C. Dôvodová správa

Materiál sa predkladá mestskému zastupiteľstvu na základe žiadosti budúcich kupujúcich zo dňa 17.01. 2022 p. J. Bobuľu, M. Rajskeho a A. Mulderovej o vrátenie kúpnej ceny, uhradenej Mestu Ružomberok budúcimi kupujúcimi na základe uzatvorených zmlúv v roku 2006: **Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy CEZ 145/2006, CEZ 146/2006, CEZ 187/2006.**

Žiadatelia mali s Mestom Ružomberok na základe obchodnej verejnej súťaže z r. 2005 uzatvorenú Zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy CEZ 145/2006 (J. Bobuľa), CEZ 146/2006 (M. Rajský) a CEZ 187/2006 (A. Mulderová). Žiadatelia potom ako opäť požiadali mesto o realizáciu predmetnej zmluvy, prípadne aj formou zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na realizáciu stavby: „ubytovacie zariadenie – rekreačný objekt“ žiadosťou zo dňa 11.10. 2021, o ktorej rozhodovalo **Mestské zastupiteľstvo Ružomberok dňa 15.12. 2021**, pričom **zámer predaja pozemkov neschválilo**, žiadatelia **dňa 17.01. 2022 požiadali mesto o vrátenie kúpnej ceny**, uhradenej za pozemky na základe zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách. Na základe pôvodných ZoBZ budúci kupujúci uhradili mestu kúpnu cenu ako preddavok na riadnu kúpnu zmluvu, pričom zo strany budúcich kupujúcich neboli (a v tomto momente nie sú) splnené podmienky pre uzatvorenie riadnej zmluvy.

K dnešnému dňu možno konštatovať, že predmetná zmluva zanikla bez jej splnenia z dôvodov na strane budúcich kupujúcich a všetky nároky zo zmluvy sú podľa názoru mesta 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 – **pr. analýza v prílohe**. Pri inventarizácii zmlúv o budúcich zmluvách mestské zastupiteľstvo schválilo, že v prípade zmlúv uzatvorených na základe predmetnej OVS v lokalite Hrabovskej doliny, ak bude záujem budúcich kupujúcich, ďalšia realizácia zmlúv sa im umožní podľa podmienok platných zásad hospodárenia. Následne však mestské zastupiteľstvo konkrétny zámer žiadateľov zamietlo. **Nakoľko mesto eviduje žiadosť o vrátenie kúpnej ceny, je potrebné sa s touto vecou právne vysporiadať. Alternatívou voči doriešeniu zmluvných vzťahov vrátením kúpnej ceny je odkázanie žiadateľov na súd, pričom v súdnom konaní by si mesto mohlo uplatniť námietku premlčania.** V takýchto prípadoch je potrebné vyhodnotiť a uvážiť, či sa samospráva ako subjekt verejnej správy zachová korektne a morálne a kúpnu cenu pozemkov, ktoré budúci kupujúci nenadobudli, žiadateľom vráti, avšak aj v spojení s v spojení s § 8 ods. 1 až 3 zákona o obecnom zriadení a § 7 ods. 1 a 2 zákona o majetku obcí, podľa ktorého samospráva má uplatňovať všetky právne prostriedky na ochranu majetku mesta napríklad uplatnením si námietky premlčania pohľadávky voči žiadateľom a odkázaním žiadateľa na súd (a uplatnením námietky premlčania ako procesnej obrany v rámci súdneho konania). **Výsledok súdneho konania pre tú ktorú stranu sa na jeho začiatku nedá nikdy s istotou predpokladať, rozhodol by až súd. Mesto si na tento prípad nechalo vypracovať ďalšiu právnu analýzu AK JUDr. Tekeli, ktorú prikladáme v prílohe. V analýze sa konštatuje absolútna neplatnosť zmlúv, potvrdzuje sa, že nároky žiadateľov sú premlčané a ich dobrovoľné uhradenie na základe dohody o urovnaní bolo v analýze vyhodnotené ako konanie v rozpore s § 8 ods. 1 až 3 zákona o obecnom zriadení a § 7 ods. 1 a 2 zákona o majetku obcí. Aj keď môžeme mať iný pohľad na vec po morálnej stránke, vzhľadom na uvedené závery právnej analýzy za predkladateľa odporúčame pri rozhodovaní o alternatíve riešenia tejto právnej veci riadiť sa danou analýzou, t.z. schváliť alternatívu II. materiálu.**

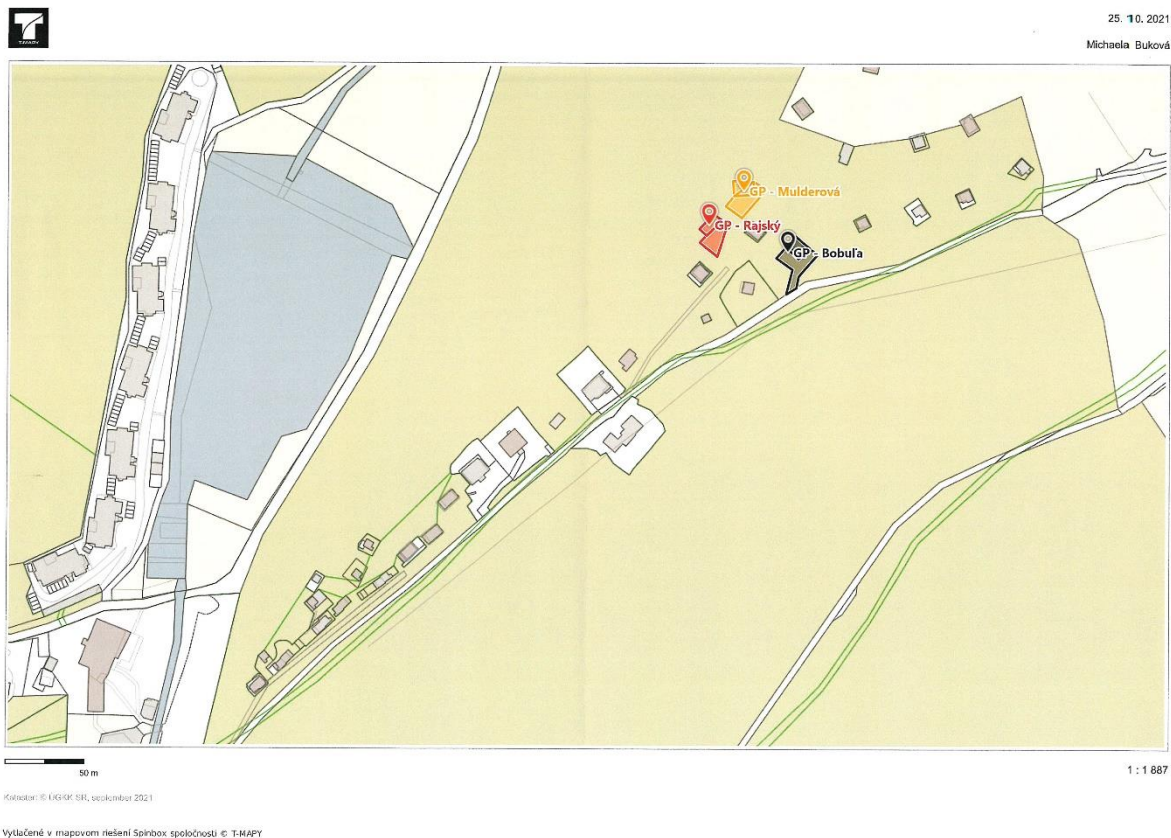


Stanovisko vedenia mesta zo dňa 06.06. 2022 a zo dňa 20.06. 2022: vedenie mesta prerokovalo žiadosť a rozhodlo o predložení materiálu na rokovanie zastupiteľstva vo vyššie uvedenom znení (tak ako bol materiál prerokovaný v poradných orgánoch). Poslaneckému zboru pre rozhodnutie o jednej z alternatív uvedených v materiáli bude priložená právna analýza, spracovaná AK JUDr. Tekeli.

D. Dopad na rozpočet

V prípade schválenia finančného vyrovnania výdavok z rozpočtu Mesta Ružomberok bude predstavovať sumu celkom I. až III. vo výške **30 468,28 €**.

E. Grafické znázornenie





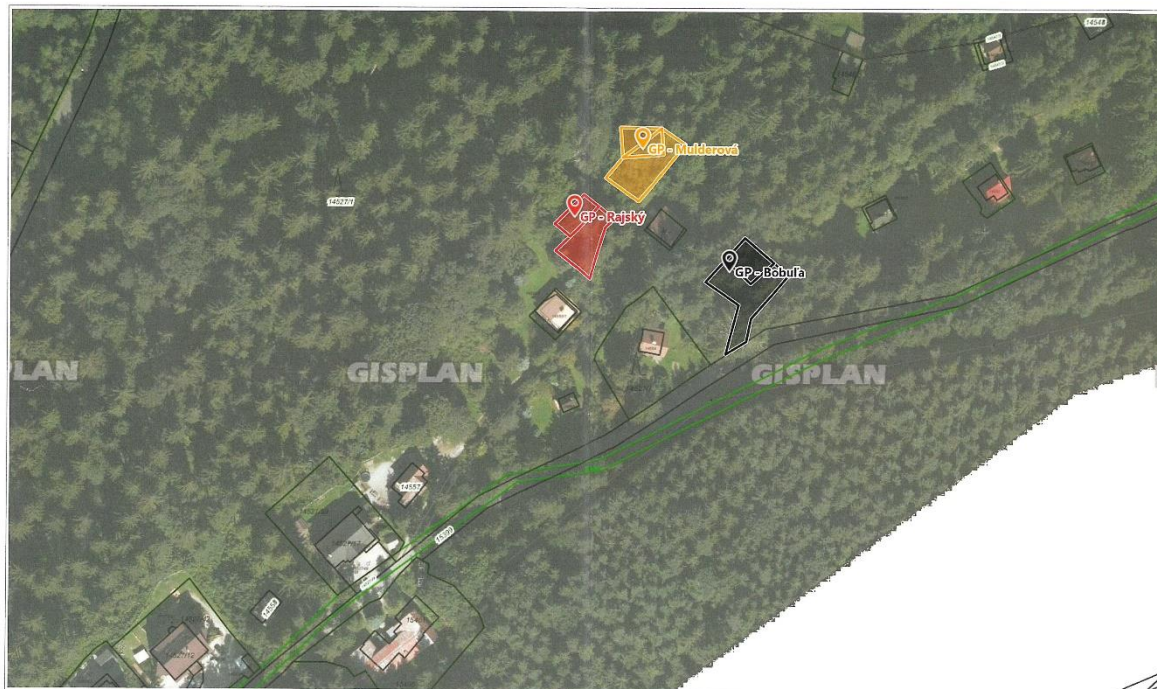
Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU



25. 10. 2021

Michaela Buková



1 : 944

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

Vytlačenie v mapovom riešení Spinbox spoločnosť © T-MAPY