

Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

Materiál č.

12.07

A. Materiál:

Bod rokovania	Dohoda o urovnaní sporných práv a povinností zo ZoBZ kúpnej č. 34/1998 zo dňa 19.06. 1998 a zo Zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 11.07. 2002, lokalita CMZ – Ing. Janka Vinceová
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, Žiadosti zo dňa 25.02. 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: ZoBZ kúpnej č. 34/1998 zo dňa 19.06. 1998, Zmluva o budúcej zmluve zo dňa 11.07. 2002, ďalšie súvisiace zmluvy, Príloha 02: Právna analýza Príloha 03: Žiadosť zo dňa 25.02. 2022 Príloha 04: Právna analýza AK JUDr. Tekeli (pozn. nebola k dispozícii komisii a MsR) - kompletne spisy sú k dispozícii na nahliadnutie na OPS;

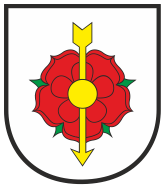
B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku

1. alternatíva:

I. odporúča MsZ schváliť:

uzatvorenie **Dohody o urovnaní sporných práv a povinností zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve č. 34/1998 zo dňa 19.06. 1998 a Zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 11.07. 2002, prípadne z ďalších zmlúv a dohôd**, uzatvorenými medzi Mestom Ružomberok ako budúcim predávajúcim a titl. Janka Vinceová, rod.xxx, nar.xxxx, r.č.xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxx, občan: xx ako budúcim kupujúcim, vrátane



prípadných dodatkov ku zmluvám, 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 1 688,11 € titl. Janke Vinceovej (podľa zmluvy budúcu kupujúcu) na jej účet uvedený v žiadosti. Finančným vyrovnaním budú akékoľvek nároky z predmetných zmlúv medzi zmluvnými stranami urovnané.** Titl. J. Vinceová 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, žiadny finančný nárok a rovnako si nebude uplatňovať žiadne prípadné sankcie, náhradu škody, ušlého zisku alebo úžitkov v spojení s predmetnými zmluvami voči Mestu Ružomberok. Zmluvné strany nebudú do budúcnosti dohodu o urovnaní nijak sponchybňovať.

II. odporúča MsZ schváliť:

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:

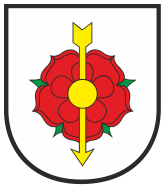
schvaľuje, aby mesto žiadosti žiadateľa s poukazom na námietku premlčania pohľadávky nevyhovelo a aby žiadateľa odkázalo s jeho nárokmi na súd.

C. Dôvodová správa

Materiál sa predkladá mestskému zastupiteľstvu na základe žiadosti budúcej kupujúcej zo dňa 25.02. 2022 p. Titl. Janky Vinceovej o vrátenie kúpnej ceny, uhradenej Mestu Ružomberok budúcimi kupujúcimi na základe uzatvorených zmlúv: **Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy č. 34/1998 zo dňa 19.06. 1998 a Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 11.07. 2002, prípadne ďalších súvisiacich zmlúv.**

Žiadateľke bolo Mestským zastupiteľstvom Ružomberok z dôvodu nedoriešených zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách schválené Uznesenie MsZ č. 100/2016 zo dňa 11.05. 2016 zámer predaja pozemku za účelom výstavby polyfunkčného domu ako forma urovnania, pričom **zámer predaja bol zastupiteľstvom dňa 05.02. 2020 zrušený** z dôvodu, že žiadateľka neprispôsobila štúdiu platnému územnému plánu mesta. Na základe pôvodných ZoBZ budúca kupujúca uhradila mestu kúpnu cenu ako preddavok na riadnu kúpnu zmluvu, pričom v tomto prípade neboli splnené podmienky pre uzatvorenie riadnej zmluvy podmienky zo strany Mesta Ružomberok, nakoľko mesto nenadobudlo vlastnícke právo k pozemku, ktoré malo následne podľa Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve previesť na budúcu kupujúcu. **Žiadateľka sa teda vlastníčkou pozemku nestala napriek tomu, že mestu uhradila jeho kúpnu cenu, resp. stala sa vlastníčkou pozemku jeho kúpou od iného vlastníka.**

K dnešnému dňu možno konštatovať, že predmetná zmluva zanikla bez jej splnenia z dôvodov na strane budúceho predávajúceho, resp. tým, že nastala istá skutočnosť (kúpa pozemku od iného vlastníka ako mesto), pričom mesto nezabezpečilo včas prevod pozemku na budúcu kupujúcu. 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



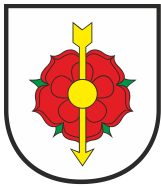
odporovať, že je zmluva platná – **pr. analýza v prílohe**. Nakoľko mesto eviduje žiadosť o doriešenie zmlúv, je potrebné sa s touto vecou právne vysporiadať. Alternatívou voči doriešeniu zmluvných vzťahov vrátením kúpnej ceny je odkázanie žiadateľa na súd, pričom v súdnom konaní by si mesto mohlo uplatniť námietku premlčania. V takýchto prípadoch je potrebné vyhodnotiť a uvážiť, či sa samospráva ako subjekt verejnej správy zachová korektne a morálne a kúpnu cenu pozemku, ktorý budúci kupujúci nenadobudol, žiadateľovi 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 žiadateľovi 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 skončenie platnosti zmlúv, potvrdzuje sa, že nárok žiadateľa je premlčaný a jeho 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 alternatívne 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 výdavkov z rozpočtu Mesta Ružomberok bude predstavovať sumu vo výške **1 688,11€**.

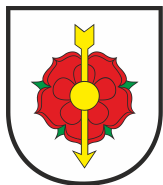
E. Grafické znázornenie



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU





Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

