



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

Materiál č.

13.22

A. Materiál:

Bod rokovania	Dohoda o urovaní sporných práv a povinností zo ZoBZ kúpnej č. 345/2006 zo dňa 23.11. 2006 lokalita Ul. Poľná – Nuridin Umer – osobitný zreteľ
Dátum rokovania MsZ	28.09. 2022
Predložené poslancom MsZ	21.09. 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 23.08. 2022, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 30.08. 2022;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR dňa 14.09.2022	odporúča schváliť 1. alternatívu materiálu v predkladanom znení;
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 13.09.2022/20.09.2022: komisia nebola uznášaniaschopná Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 2022: komisia nebola uznášaniaschopná
Zoznam príloh	Príloha 01: ZoBZ kúpnej č. 345/2006 zo dňa 23.11. 2006 Príloha 02: Žiadosť zo dňa 23.08. 2022 vrátane plošného zakreslenia záberu pozemku pre „polyfunkciu so služobným bytom“

B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku

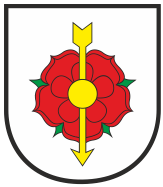
1. alternatíva:

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 12, a to časti:

- pozemku CKN parc. č. 6106/1 o výmere cca 94 m² z celkovej výmery 3 297 m², druh pozemku: ostatná plocha,

nachádzajúci sa v okrese Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok, evidovaný na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom v Ružomberku, katastrálnym odborom.



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;

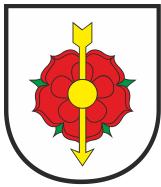
Zdôvodnenie osobitného zreteľa: Žiadateľ mal s Mestom Ružomberok uzatvorenú Zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy CEZ 345/2006 zo dňa 23.11. 2006. Žiadateľ opäť požiadal mesto o realizáciu predmetnej zmluvy kúpou pozemku na realizáciu stavby: „polyfunkcia so služobným bytom – cukráreň“ (1. NP cukráreň, 2. NP služobný byt). Na základe pôvodnej ZoBZ budúci kupujúci uhradil mestu kúpnu cenu ako preddavok na riadnu kúpnu zmluvu. Nakoľko neboli (a v tomto momente nie sú) splnené podmienky pre uzatvorenie riadnej zmluvy zo strany budúceho kupujúceho (bližšie dôvody, prečo zmluva nebola realizovaná žiadateľ neuviedol, ale v poslednej dobe sa snažil vysporiadať s vecným bremenom na pozemku, ako aj s položením IS pri výstavbe susedného bytového domu, tak že projekt cukrárne bolo nutné prispôbiť novým podmienkam), je možné buď aktualizovať pôvodnú ZoBZ, resp. ju nahradiť novou zmluvou podľa aktuálne platných (cenových) podmienok Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok alebo urovnať ZoBZ vrátením preddavku kúpnej ceny žiadateľovi alebo sa so zmluvným partnerom súdiť (bližšie právne stanovisko v dôvodovej správe). 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.

Predmetom budúceho predaja je nehnuteľnosť - pozemok:

- časť pozemku CKN parc. č. 6106/1 o cca 94 m² z celkovej výmery 3 297 m², druh pozemku: ostatná plocha, zapísaný na liste vlastníctva č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok podľa zakreslenia záberu pozemku v prílohe 02 (lokalita Ul. Poľná), na základe ktorého budúci kupujúci ku dňu podpisu zmluvy o budúcej zmluve (prípadne dodatku) predloží geometrický plán.

pre kupujúceho: Nuridin Umer, 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 50 €/1m²**, stanovenú podľa Prílohy č. 8 v spojení s Prílohou č. 9 (XI. Roveň – ostatné pozemky) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12, resp. podľa čl. IV. ZoBZ CEZ 345/2006. Znalecký posudok bude vyhotovený na náklady žiadateľa ku dňu uzatvorenia ZoBZ. Všetky súvisiace náklady (napr. na vyňatie pozemku, geometrický plán, znalecký posudok) znáša kupujúci. **Voči kúpnej cene bude započítaná kúpna cena uhradená preddavkovo na základe Zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy CEZ 345/2006**, uzatvorenej dňa 23.11. 2006 medzi Mestom Ružomberok ako budúcim predávajúcim a žiadateľom ako budúcim kupujúcim v sume 166 500 Sk, t.z. 5 526,80 €, zvyšnú časť po započítaní žiadateľ uhradí ku dňu podpisu novej zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy (prípadne dodatku ku zmluve), resp. vzhľadom na zmenšenú výmeru oproti pôvodnej ZoBZ **mesto vráti preplatok cca 826 € žiadateľovi.**

Nová zmluva o budúcej kúpnej zmluve s podmienkami uvedenými v tomto uznesení nahradí Zmluvu o uzatvorení budúcej zmluvy CEZ 345/2006, uzatvorenú dňa 23.11. 2006, čím uvedená zmluva zanikne alebo bude ku pôvodnej ZoBZ uzatvorený dodatok s podmienkami uvedenými v tomto materiáli.



Zámer predaja ZoBZ sa schvaľuje za nasledujúcich podmienok:

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

- budúci kupujúci zrealizuje stavbu „polyfunkcia so služobným bytom – cukráreň“ (1. NP cukráreň, 2. NP služobný byt)“ (ďalej „stavba“) na základe vizualizácie (v prílohe č. 3 tohto materiálu),
- najneskôr **do jedného roka od uzatvorenia zmluvy** o budúcej kúpnej zmluve budúci kupujúci zabezpečí **právoplatné územné rozhodnutie** na realizáciu stavby,
- najneskôr **do dvoch rokov od uzatvorenia zmluvy** o budúcej kúpnej zmluve budúci kupujúci zabezpečí **právoplatné stavebné povolenie** na realizáciu stavby,
- budúci kupujúci **realizáciu stavby ukončí** do jedného roka od právoplatnosti stavebného povolenia na realizáciu stavby, **najneskôr do troch rokov od uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve** -

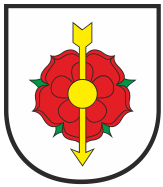
(pod ukončením realizácie stavby sa rozumie zabezpečenie právoplatného kolaudačného rozhodnutia pre všetky stavebné objekty v zmysle projektu stavby), v prípade, **ak budúci kupujúci neskolauduje stavbu do 4 rokov od uzatvorenia ZoBZ**, záväzky budúceho predávajúceho na uzatvorenie riadnej zmluvy **zanikajú**,

- 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, prípadne dodatku ku zmluve, resp. mesto vzhľadom na zmenšenú výmeru pozemku vráti žiadateľovi preplatok v sume cca 826 €), 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 nehnuteľnosť 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 budúceho predávajúceho ostáva zachovaný,
 - a za ďalších podmienok uvedených v zmluve o budúcej kúpnej zmluve.

2. alternatíva:

I. schvaľuje:

uzatvorenie *Dohody o urovaní sporných práv a povinností zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve č. 345/2006 zo dňa 23.11. 2006, prípadne z ďalších zmlúv a dohôd*, uzatvorenými medzi Mestom Ružomberok ako budúcim predávajúcim a Nuridin Umer, 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 166 500 Sk, t.z. 5 526,80 € p. Umer Nuridinovi (podľa zmluvy budúcemu kupujúcemu) na jeho účet uvedený v žiadosti. Finančným vyrovnaním budú akékoľvek nároky z predmetnej zmluvy medzi zmluvnými stranami urovnané.** Pán Nuridin Umer 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 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.

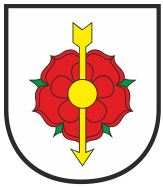
3. alternatíva:

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

C. Dôvodová správa

Žiadateľ mal s Mestom Ružomberok uzatvorenú **Zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy CEZ 345/2006 zo dňa 23.11. 2006.** Žiadateľ opäť požiadal mesto o realizáciu predmetnej zmluvy kúpou pozemku na realizáciu stavby: „polyfunkcia so služobným bytom – cukráreň“ (1. NP cukráreň, 2. NP služobný byt). Na základe pôvodnej ZoBZ budúci kupujúci uhradil dňa 23.11. 2006 mestu kúpnu cenu ako preddavok na riadnu kúpnu zmluvu. Nakoľko neboli (a v tomto momente nie sú) splnené podmienky pre uzatvorenie riadnej zmluvy zo strany budúceho kupujúceho (bližšie dôvody, prečo zmluva nebola realizovaná žiadateľ neuviedol, ale v poslednej dobe sa snažil vysporiadať s vecným bremenom na pozemku, ako aj s položením IS pri výstavbe susedného bytového domu, tak že projekt cukrárne bolo nutné prispôbiť novým podmienkam), je možné buď aktualizovať pôvodnú ZoBZ, resp. ju nahradiť novou zmluvou podľa aktuálne platných (cenových) podmienok Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok alebo urovnať ZoBZ vrátením preddavku kúpnej ceny žiadateľovi alebo sa so zmluvným partnerom súdiť (bližšie právne stanovisko v dôvodovej správe). 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, ktorý zmluvu podmienky zmluvy včas nerealizoval. Všetky nároky zo zmluvy sú podľa názoru mesta k dnešnému dňu **premlčané.** Nakoľko mesto eviduje žiadosť o doriešenie zmlúv, je potrebné sa s touto vecou právne vysporiadať. Alternatívou voči doriešeniu zmluvných vzťahov vrátením kúpnej ceny, resp. vyrovnaním formou prevodu pozemku 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 na jednej strane morálne a kúpnu cenu pozemku, ktorý



budúci kupujúci nenadobudol, žiadateľovi vráti, resp. že urovnanie vykoná formou prevodu pozemku, avšak prevod pozemku alebo vrátenie kúpnej ceny je potrebné dôsledne vyhodnotiť aj 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 premĺčania pohľadávky voči žiadateľovi a odkázaním žiadateľa na súd (a uplatnením námietky premĺčania ako procesnej obrany v rámci súdneho konania). **Výsledok súdneho konania pre tú ktorú stranu sa na jeho začiatku nedá s istotou predpokladať, rozhodol by až súd. Mesto si na tento obdobný prípad nechalo vypracovať ďalšiu právnu analýzu AK JUDr. Tekeli (materiál na urovnanie práv zo ZoBZ p. Mulderová/Rajský/Bobuľa prejednaný v MsZ 29.06. 2022).** V analýze sa konštatuje absolútna neplatnosť zmluvy (v tomto prípade ani nebol správne označený predmet zmluvy správnym parcelným číslom podľa priloženého GP ku zmluve), potvrdzuje sa, že nárok žiadateľa je premĺčaný a jeho dobrovoľné uhradenie na základe dohody o urovaní 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. Predkladateľ sa s touto analýzou stotožňuje.

Stanovisko ÚHA zo dňa 24.08. 2022: s odpredajom požadovanej časti pozemku podľa žiadosti ÚHA súhlasí. Predmetná parcela je v ÚPN zadefinovaná funkciou B4 - obytné plochy - bytové domy, základná občianska vybavenosť.

Stanovisko vedenia mesta zo dňa 30.08. 2022: vedenie mesta prerokovalo žiadosť a rozhodlo o predložení materiálu na rokovanie zastupiteľstva vo vyššie uvedenom znení. Vedenie mesta uprednostňuje mimosúdne riešenie vecí.

D. Dopad na rozpočet

V prípade schválenia predaja pozemku príjem do rozpočtu Mesta Ružomberok bude predstavovať sumu vo výške 50 €/1m², stanovenú podľa Prílohy č. 8 v spojení s Prílohou č. 9 (XI. Roveň – ostatné pozemky) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12, resp. podľa čl. IV. ZoBZ CEZ 345/2006.

Po zápočte predpokladáme nulový príjem, resp. vzhľadom na zmenšenú výmeru oproti pôvodnej zmluve, mesto vráti žiadateľovi preplatok v sume cca 826 €.

E. Grafické znázornenie:

Mestský úrad Ružomberok, Námestie A. Hlinku 1, 03401 Ružomberok
Tel.: + 421 44 431 44 22, fax: + 421 44 431 44 29, ruzomberok@ruzomberok.sk, www.ruzomberok.sk



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

