

Mesto Ružomberok

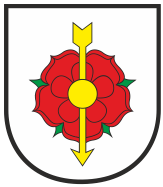
MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

Materiál č.

13.23

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 - OZ
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 25.02. 2022, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 06.06. 2022 a 20.6.2022; Stiahnutia materiálu z rokovania MsZ dňa 29.6.2022 poslancom, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 22.08. 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 7.6. 2022: vzala na vedomie materiál v predkladanom znení; 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 7.6. 2022: odporúča schváliť materiál v predkladanom znení-1. alternatívu; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 13.09.2022/20.09.2022; komisia nebola uznášaniaschopná
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 Príloha 05: Štúdia „Polyfunkčný dom Mariánska ul., Ružomberok“ z 02/2018, Ing. arch. Anna Gočová, Ing. arch. Marián Goč Príloha 06: Znalecký posudok č. 178/2018 zo dňa 01.06. 2018 Ing. Lajčiaková, znalec Príloha 07: Stanovisko ÚHA zo dňa 10.12. 2019 kompletné spisy sú k dispozícii na nahliadnutie na OPS;



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:

- pozemok CKN parc. č. 169/1 o výmere 227 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,

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

II. schvaľuje:

predaj prebytočného majetku podľa § 15 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12 v spojení s § 21 ods. 1 písm. e) v prípadoch hodných osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8. písm. e) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov;

Dôvod hodný osobitného zreteľa: žiadateľ má záujem v lokalite „Centrum mesta“ zrealizovať investičný zámer – projekt výstavby polyfunkčného objektu „Polyfunkčný dom Mariánska ul., Ružomberok“ podľa štúdie z 02/2018 Ing. arch. Anna Gočová, Ing. arch. Marián Goč. Za týmto účelom si investor v záujmovej lokalite majetkovoprávne vysporiadal vlastníctvo okolitých pozemkov, ktorých je v súčasnosti výlučným vlastníkom, a má záujem od mesta odkúpiť zostávajúci pozemok mesta a tým sceliť záujmové územie za účelom realizácie výstavby. Kúpou tohto pozemku považuje žiadateľ všetky nároky zo starších zmlúv, a to ZoBZ kúpnej č. 34/1998 zo dňa 19.6.1998 a zo Zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 11.7.2002 za urovnané.

Zámer predatť majetok týmto spôsobom bol zverejnený najmenej 15 dní pred schvaľovaním tejto dispozície mestským zastupiteľstvom na úradnej tabuli a na internetovej stránke mesta Ružomberok, pričom tento zámer bol zverejnený počas celej tejto doby.

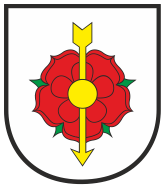
Predmetom predaja pozemku je pozemok:

- pozemok CKN parc. č. 169/1 o výmere 227 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,

nachádzajúci sa v okrese Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok, evidovaný na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom v Ružomberku, katastrálnym odborom (lokalita CMZ – Ul. Mariánska),

pre budúceho kupujúceho: Ing. Janka Vinceová, rod. Betušiaková, dátum narodenia: xx.xx. xxxx, r. č. xxxxxx/xxxx, trvalé bydlisko xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, občan xx, v podiele 1/1 do jeho výlučného vlastníctva,

za kúpnu cenu stanovenú znaleckým posudkom, min. za kúpnu cenu 60€/1m²/rok podľa sadzobníka Zásad hospodárenia a nakladania majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12 podľa Prílohy č. 8 v spojení s Prílohou č. 9 – VII. zóna Stred) a poplatkov súvisiacich s prevodom práv a za ďalších podmienok, uvedených v zmluve.



Voči kúpnej cene bude započítaná suma **1 688,11 €**, uhradená Mestu Ružomberok na základe 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. **Finančným vyrovnaním budú akékoľvek nároky z predmetných zmlúv medzi zmluvnými stranami urovnané.** Titl. J. Vinceová si viacej nebude uplatňovať žiadne nároky z predmetných zmlúv, 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 urovaní, ktorá bude obsiahnutá v zmluve o budúcej kúpnej zmluve, nijak spochybňovať.

2. alternatíva:

I. schvaľuje:

uzatvorenie Dohody o urovaní 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:

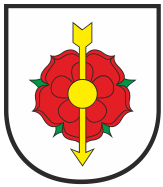
predmetom ktorej bude urovanie sporných práv a povinností **vrátením kúpnej ceny vo výške 1 688,11 €** titl. Janke Vinceovej (podľa zmluvy budúcemu kupujúcemu) na jej účet uvedený v žiadosti. **Finančným vyrovnaním budú akékoľvek nároky z predmetných zmlúv medzi zmluvnými stranami urovnané.** Titl. J. 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 urovaní 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

Žiadateľka na základe žiadosti zo dňa 06.10. 2014 požiadala Mesto Ružomberok o kúpu pozemku KN C parc. č. 169/1 za účelom scelenia záujmového územia pre realizáciu výstavby polyfunkčného objektu v centre. Žiadateľka je v súčasnosti výlučným vlastníkom okolitých pozemkov. Časť týchto pozemkov si žiadateľka majetkovo-právne vysporiadavala s Mestom Ružomberok na základe Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve č. 34/1998, uzatvorenej dňa 19.06. 1998.

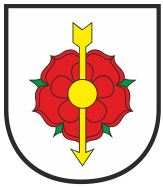
Pozemok KN C parc. č. 169/1 vzhľadom na jeho výmeru je vhodný na zástavbu polyfunkčným objektom len v spojitosti s ostatnými parcelami v záujmovom území, ktorých vlastníkom je žiadateľka. Z uvedeného dôvodu predaj pozemku OVS nie je efektívny. V rámci rokovaní zúčastnených strán bolo prejednávané aj riešenie statickej dopravy v prípade realizácie projektu vytvorením podzemných parkovacích státí.

Mestské zastupiteľstvo Ružomberok Uznesením č. 100/2016 zo dňa 11.05. 2016 schválilo zámer predaja uvedeného pozemku. Zámer prevodu pozemku bol schválený Uznesením MsZ Ružomberok č. 100/2016 zo dňa 11.05. 2016. Predmetné uznesenie bolo zrušené, nakoľko mestské zastupiteľstvo zmluvu o budúcej kúpnej zmluve (tak ako je uvedené v tomto materiáli) na rokovaní dňa 05.02. 2020 neschválilo. Uzatvorenie zmluvy nebolo schválené z dôvodu, že štúdia na výstavbu polyfunkčného domu bola podľa stanoviska ÚHA v rozpore s územným plánom (predmetná štúdia je rovnako prílohou tohto materiálu, nakoľko nové podklady ani zmena zámeru nebola mestu zo strany žiadateľov predložená).

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, resp. o urovanie tejto veci predajom pozemku CKN parc. č. 169/1 o výmere 227 m.**

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 kúpnu cenu 100€/1m² 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**. **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 morálne a kúpnu cenu pozemku, ktorý budúci



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

kupujúci nenadobudol, žiadateľovi vráti, resp. že urovnanie vykoná formou prevodu pozemku, 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 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 splnenie 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. Predkladateľ sa so závermi analýzy stotožňuje, rovnako tak v prípade nefinančného vyrovnania.

Takto predložený materiál bol z rokovania MsZ 29.06. 2022 stiahnutý návrhom poslanca za účelom ďalších rokovaní. V rámci týchto žiadateľa žiadali o vyrovnanie formou prevodu iného pozemku do ich vlastníctva, a to pozemku KN C parc. č. 169/1.

Stanovisko ÚHA zo dňa 20.09. 2022: predmetný pozemok je v ÚPN vedený ako plocha určená pre polyfunkciu.

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.

Stanovisko vedenia mesta zo dňa 22.08. 2022: vedenie mesta rozhodlo o predložení materiálu na rokovanie MsZ vo vyššie uvedenom znení. Vedenie mesta uprednostňuje mimosúdne vyriešenie veci.

D. Dopad na rozpočet

V prípade schválenia predaja pozemku príjem do rozpočtu Mesta Ružomberok bude predstavovať sumu vo výške **13 620 €**.



E. Grafické znázornenie:



