



Uznesenie prijaté na rokovaní Mestského zastupiteľstva v Ružomberku dňa 28.09.2022

K bodu č. 13.22

Uznesenie č. 162/2022

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 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 UI. 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 budúcemu predávajúcemu ostáva zachovaný,
- a za **ďalších podmienok** uvedených v zmluve o budúcej kúpnej zmluve.

Hlasovanie 1. alternatíva, I.: 19 /za/ - 0 /zdržal sa/ - 1 /proti: J. Kuráň/, neprítomní: J. Halušková, M. Hromada, K. Javorka, M. Kerdík, Ľ. Kubáň

Hlasovanie 1. alternatíva, II.: 17 /za/ - 1 /zdržal sa: J. Burgan/ - 1 /proti: J. Kuráň/, nehlasoval: P. Habo, neprítomní: J. Halušková, M. Hromada, K. Javorka, M. Kerdík, Ľ. Kubáň

Prednosta MsÚ:

Ing. Vladimír Trnovský

Primátor:

MUDr. Igor Čombor, PhD.