



Materiál č.

**12.09**

### A. Materiál:

<b>Bod rokovania</b>	<b>ZoBZ IVAK, s.r.o. – zmena Uznesenia MsZ č. 158/2022 zo dňa 28.09. 2022 v znení Uznesenia MsZ č. 51/2023 z 05.04. 2023 - OZ</b>
<b>Dátum rokovania MsZ</b>	<b>22.06. 2026</b>
<b>Predložené poslancom MsZ</b>	<b>15.06. 2026</b>
<b>Predkladateľ</b>	JUDr. Katarína Šimanská – oddelenie legislatívne a právne - vedúca
<b>Spravodajca</b>	JUDr. Katarína Šimanská – oddelenie legislatívne a právne - vedúca
<b>Na základe</b>	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 17, Žiadosti zo dňa 29.04. 2026, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 18.05. 2026;
<b>Prizvaný</b>	-
<b>Stanovisko MsR z 10.06. 2026</b>	<b>odporúča schváliť materiál v predkladanom znení – alternatívu č. 2;</b>
<b>Stanovisko komisií</b>	<b>Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 02.06. 2026:</b> odporúča schváliť materiál v predkladanom znení – alternatívu č. 2; <b>Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 02.06. 2026:</b> materiál zaradený na komisiu, neprerokovaný;
<b>Zoznam príloh</b>	Príloha 01: Zmluva o budúcej zmluve kúpnej č. CEZ 619/2022 zo dňa 08.11. 2022 Uznesenie MsZ Ružomberok č. 158/2022 zo dňa 28.09. 2022 Príloha 02: Dodatok č. 1 ku zmluve č. CEZ 294/2023 zo dňa 30.05. 2023 Uznesenie MsZ Ružomberok č. 51/2023 zo dňa 05.04. 2023

### B. Návrh na uznesenie:

#### Mestské zastupiteľstvo Ružomberok

**schvaľuje zmenu Uznesenia MsZ Ružomberok č. 158/2022 zo dňa 28.09. 2022 v znení Uznesenia MsZ Ružomberok 51/2023 zo dňa 05.04. 2023 v nasledovnom znení:**

#### Mestské zastupiteľstvo Ružomberok

##### 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. 2166/1 o výmere 485 m<sup>2</sup> z celkovej výmery 6880 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha, zapísaného na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor, pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok;**



### II. schvaľuje:

**predaj formou zmluvy o budúcej kúpnej zmluve** tohto prebytočného majetku na základe ustanovenia § 15 ods. 1 v spojení s ustanovením § 21 ods. 1 písm. e, Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12 a podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

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

Zdôvodnenie osobitného zreteľa: Mestu Ružomberok bola dňa 11.04. 2022 doručená „Žiadosť o kúpu nehnuteľnosti“, ktorou žiadateľ ako vlastník a súčasne stavebník stavby „Stavebné úpravy prístavba a nadstavba predajne na polyfunkčný dom z 03/2022“, požiadal o odkúpenie časti mestského pozemku CKN parc. č. 2166/1, zapísaného na LV č. 4101, na ktorom žiadateľ vybuduje parkoviská ku objektu. Zmluva bude slúžiť ako tzv. iné právo k pozemku podľa § 139 ods. 1 Stavebného zákona, pričom po kolaudácii stavby, žiadateľ ponechá mestu 5 parkovacích miest verejnosti, resp. obyvateľom priľahlej bytovky.

**Predmetom predaja formou zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je:**

**pozemok CKN parc. č. 2166/8 o výmere 485 m<sup>2</sup>**, druh pozemku ostatná plocha, ktorý bol vyčlenený Geometrickým plánom č. 36672769-075/22 zo dňa 18.08. 2022, vyhotoveným RGK s.r.o. so sídlom A. Bernoláka 27, 034 01 Ružomberok, z pozemku CKN parc. č. 2166/1 o výmere 6880 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha, zapísaného na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor, pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok (lokality Polík), **podľa architektonickej štúdie – stavebné úpravy prístavba a nadstavba predajne na polyfunkčný dom z 03/2022,**

**pre kupujúceho: IVAK, s.r.o.**, so sídlom: 034 84 Liptovské Sliache, Do Potôčka 1235/13, IČO: 551 14 342, obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vložka č. 81105/L, v podiele 1/1 do výlučného vlastníctva, **za kúpnu cenu stanovenú znaleckým posudkom, minimálne za 30,00 €/m<sup>2</sup> pozemku** podľa Prílohy č. 8 ods. 1 v spojitosti s Prílohou č. 9 (VI. zóna Veľký Polík – ostatné pozemky) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12, **za účelom** realizácie stavby „Stavebné úpravy prístavba a nadstavba predajne na polyfunkčný dom z 03/2022“ a za týmto účelom parkovísk na predmetnom pozemku. Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradí kupujúci.

**Podmienkou pre uzatvorenie riadnej zmluvy bude:** realizácia a kolaudácia parkovísk podľa architektonickej štúdie – stavebné úpravy prístavba a nadstavba predajne na polyfunkčný dom z 03/2022 max. do **3-5** rokov od uzatvorenia ZoBZ.

Zmena bude vykonaná **dodatkom č. 2** ku Zmluve o budúcej zmluve kúpnej č. CEZ 619/2022 zo dňa 08.11. 2022.

### III. schvaľuje:

zmluvnú povinnosť pre budúceho kupujúceho pri realizácii parkovísk použiť zelenú formu, t.z. bariérovú izolačnú zeď.



### Alternatíva 2:

#### Mestské zastupiteľstvo Ružomberok

#### I. schvaľuje:

**Dohodu o ukončení Zmluvy o budúcej zmluve CEZ 619/2022 v znení dodatku č. 1 CEZ 294/2023 a vrátenie kúpnej ceny vo výške 14. 550,- eur** budúcemu kupujúcemu.

#### II. schvaľuje nasledovné zmeny rozpočtu k 30.06.2026 /v EUR/

##### Príjmy

244 10 41

Úroky z termínovaných vkladov

+ 7.000

##### Výdavky

111 018 08 41 3.1

Vrátenie príjmov z minulých rokov

+ 7.000

#### III. ukladá vykonať príslušné zmeny rozpočtu

Termín: 30.06.2026

Zodpovedný: vedúca oddelenia ekonomiky a účtovníctva

#### C. Dôvodová správa

**Materiál sa predkladá na základe žiadosti žiadateľa zo dňa 16.06. 2025, doručenej MsÚ Ružomberok dňa 16.06. 2025, doplnenej dňa 07.07. 2025 a dňa 29.04. 2026.**

Mestské zastupiteľstvo Uznesením č. 158/2022 zo dňa 28.09. 2022 v znení Uznesenia č. 51/2023 zo dňa 05.04. 2023 schválilo žiadateľovi budúci predaj mestského pozemku v súvislosti s investičnou akciou v lokalite Polík „Stavebné úpravy prístavba a nadstavba predajne na polyfunkčný dom z 03/2022“. Žiadateľ po uzatvorení Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve CEZ 619/2022 požiadal o zmenu zmluvy v dobe trvania záväzku realizácie a kolaudácie parkovísk podľa architektonickej štúdie – stavebné úpravy prístavba a nadstavba predajne na polyfunkčný dom z 03/2022 **max. do 5 rokov od uzatvorenia ZoBZ (namiesto pôvodných 3 rokov)**. Žiadosť o predĺženie doby trvania zmluvy je odôvodnená odvolacím konaním voči vydanému územnému rozhodnutiu nadriadeným orgánom v ZA. Bližšie zdôvodnenie je uvedené v žiadosti v prílohe.

Dňa 29.04. 2026 žiadateľ **požiadal o vrátenie uhradenej kúpnej ceny vo výške 14 550,- eur**, ktorú žiadateľ ako budúci kupujúci uhradil dňa 14.11. 2022 na účet Mesta Ružomberok ako preddavok ku ZOBZ CEZ 619/2022 v platnom znení. Zmluva o budúcej zmluve CEZ 619/2022 bola uzatvorená dňa 08.11. 2022 v znení dodatku č. 1 CEZ 294/2023 zo dňa 30.05. 2023. Budúci kupujúci sa dostal do omeškania so splnením zmluvnej povinnosti realizácie stavby za účelom rozšírenia a vybudovania parkovacích plôch k stavbe „Stavebné úpravy prístavba a nadstavba predajne na polyfunkčný dom“, a to v lehote 3 rokov od uzatvorenia zmluvy. Uvedené bolo riešené na mestskom zastupiteľstve v roku 2025, pričom budúci kupujúci požiadal o stiahnutie materiálu z rokovania. **Omeškanie budúceho kupujúceho vzniklo z dôvodu**



**podaného odvolania voči územnému rozhodnutiu**, ktoré bolo v riešení bez odhadovaného času rozhodovania vo veci, a teda porušenie povinnosti realizovať stavebné úpravy v dohodnutom termíne je na strane budúceho kupujúceho a dôvody možno považovať za objektívne. Predmetná zmluva však neupravuje oprávnenie mesta ponechať si kúpnu cenu pre prípad porušenia zmluvy, ale len pre prípad potreby odstránenie stavby po ukončení zmluvy ako náhradu za vynaložené náklady zo strany mesta.

**Nárok na vrátenie kúpnej ceny nie je premlčaný.**

Podľa ustanovenia § 498 Občianskeho zákonníka v platnom znení platí, že na to, čo dal pred uzavretím zmluvy niektorý účastník, hľadí sa ako na preddavok. Znamená to, že pokiaľ pred uzavretím zmluvy poskytne jedna strana niečo, čo má byť predmetom jej budúceho záväzku zo zmluvy, je stanovená vyvrátiteľná právna domnienka, že v pochybnostiach sa plnenie poskytnuté medzi účastníkmi pred uzatvorením zmluvy, z ktorej má záväzok na plnenie ešte len vzniknúť, považuje za preddavok, t.j. za splátku na dohodnuté budúce plnenie. Podstatné je, že plnenie bolo poskytnuté predtým, než malo dôjsť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy a že bolo poskytnuté a druhou stranou prijaté v súvislosti so zamýšľanou kúpou. Máme za to, že pokiaľ nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, má ten, kto preddavok poskytol, právo na jeho vrátenie, ak sa zmluvné strany výslovne v zmluve nedohodli inak, druhá strana (mesto) by sa inak bezdôvodne obohatila, nakoľko právny dôvod, na základe ktorého bola záloha na budúcu kúpu prijatá, odpadol.

Budúci kupujúci vychádzal (podľa nášho názoru nesprávne) z toho, že platnosť zmluvy o budúcej zmluve expirovala. Zmluvu mesto považuje za naďalej platnú, akurát nastala skutočnosť, že budúci kupujúci nespĺnil v stanovenom termíne záväzok vyplývajúci zo zmluvy. Na nesplnenie tejto povinnosti je v zmluve dohodnuté oprávnenie mesta ako budúceho predávajúceho od zmluvy odstúpiť. Pre vrátenie kúpnej ceny a ukončenie zmluvy je vzhľadom na jej platnosť potrebná písomná dohoda zmluvných strán.

V prípade schválenia ukončenia predmetnej zmluvy je potrebné za týmto účelom doplniť výdavkovú časť rozpočtu OLaP pre rok 2026 ako je uvedené v II. alternatívy č. 2.

### D. Dopad na rozpočet:

Alternatíva 1: zmena uznesenia nemá vplyv na rozpočet.

Alternatíva č. 2: výdavok z rozpočtu mesta 14 550,- eur








### Návrh GP – pracovná verzia

Geometrický plán je podkladom na prvé úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhadné a údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

<b>Vyhoviteľ</b>  Ing. Martin Mičuda Kráľová 2, 01401 Ružomberok IČO: 46462419	Kraj <b>Žilinský</b>	Okres <b>Ružomberok</b>	Obec <b>Ružomberok</b>		
	Kat. územie <b>Ružomberok</b>	Číslo plánu <b>36672769-075/22</b>	Mapový list č. <b>Ružomberok 1-5/13</b>		
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> na oddelenie pozemkov p.č. 2166/8,9					
Vyhotožil		Autorizačne overil		Úradne overil	
Dňa: <b>18.08.2022</b>	Meno: <b>Ing. Martin Mičuda</b>	Dňa: <b>18.08.2022</b>	Meno: <b>Ing. Zuzana Štefurdová</b>	Dňa:	Číslo:
Nová hranica boli v prírode označené <b>obrubníkom, farbou</b>		Náležitosťami a prístupnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. a geodézií a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. <b>6908</b>		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					

L.č. 6.50 – 1997





VÝKAZ VÝMER <span style="float: right;">str. 1</span>																
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav						
listu vlastn.	Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku kód	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídla)	
	LV	KN-E	KN-C	ha								m <sup>2</sup>	ha			m <sup>2</sup>
4101		2166/1		6880	ost.pl.						2166/1	6257	ost.pl. 29		Doterajší	
											2166/8	485	ost.pl. 29		Ivdé Bystrík	
											2166/9	128	ost.pl. 29		Mesto Ružomberok	
Spolu:				6880								6880				
Legenda: kód spôsobu využitia 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, biždná a sádzisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok ...																

Lz. 6.76 - 1997