



Materiál č.

17.04

Bod rokovania	Dohoda o urovaní sporných práv a povinností zo ZoBZ kúpnej č. 1/2006 CEZ 374/2006 – výstavba rekreačných objektov v lokalite Hrabovská dolina
Dátum rokovania MsZ	25.09. 2024
Predložené poslancom MsZ	18.09. 2024
Predkladateľ	JUDr. Ľubomír Kubáň - primátor
Spravodajca	JUDr. Katarína Šimanská - oddelenie legislatívne a právne - vedúca
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, Žiadostí zo dňa 23.05. 2024, doplnenej dňa 24.07. 2024, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 24.06. 2024 a 30.07. 2024;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR z 11.09. 2024	odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení;
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 03.09. 2024: materiál stiahnutý z rokovania komisie; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 03.09. 2024: materiál nebol prerokovaný;
Zoznam príloh	<u>Príloha 01:</u> Žiadosť zo dňa 23.05. 2024, doplnená dňa 24.07. 2024, <u>Príloha 02:</u> Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy CEZ 374/2006 Právne analýzy k typovo a obsahovo rovnakým zmluvám Hrabovo CEZ 145/2006, CEZ 146/2006, CEZ 187/2006 <u>Príloha 03:</u> Právna analýza AK JUDr. Tekeli k CEZ 145-6/2006, CEZ 187/2006 kompletné spisy sú k dispozícii na nahliadnutie na OLaP;



A. Materiál:

B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo Ružomberok

schvaľuje:

1. alternatíva:

podl. § 3 ods. 1 písm. o) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 14, uzatvorenie **Dohody o urovnaní sporných práv a povinností zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve CEZ 0374/2006 zo dňa 15.11. 2006**, uzatvorenej medzi Mestom Ružomberok ako budúcim predávajúcim a JUDr. Miroslavom Lehotským, rod.xxx, nar.xxxx, r.č.xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxx, občan: xx s manželkou ako budúcimi kupujúcimi, vrátane prípadných dodatkov ku zmluve, 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 10 993,83 € JUDr. Miroslavovi Lehotskému (podľa zmluvy budúcemu kupujúcemu) na jeho účet uvedený v žiadosti. Finančným vyrovnaním budú akékoľvek nároky z predmetných zmlúv medzi zmluvnými stranami urovnané.** JUDr. M. Lehotský 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. Zmluvné strany si nebudú uplatňovať žiadne prípadné sankcie, náhradu škody, ušlého zisku alebo úžitkov v spojení s predmetnými zmluvami a nebudú do budúcnosti dohodu o urovnaní nijak spochybňovať.

2. alternatíva:

*aby mesto žiadosti žiadateľa s poukazom na námietku premlčania pohľadávky **nevyhovelo** a aby žiadateľa odkázalo s jeho nárokom na súd.*

C. Dôvodová správa

Materiál sa predkladá mestskému zastupiteľstvu na základe žiadosti JUDr. Lehotského ako budúceho kupujúceho zo dňa 23.05. 2024, doplnenej dňa 24.07. 2024 o vrátenie kúpnej ceny, uhradenej Mestu Ružomberok budúcimi kupujúcimi na základe uzatvorenej zmluvy v roku 2006: **Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy CEZ 374/2006, resp. o súhlas mesta s využitím predmetu budúcej kúpy na umiestnenie modulárnej kontajnerovej chaty.**

Mestské zastupiteľstvo Ružomberok na rokovaní **Uznesením MsZ č. 96/2022 dňa 29.06. 2022 schválilo vratku kúpnej ceny v obdobných prípadoch**, na základe ktorého bola následne uzatvorená **dohoda o urovnaní s budúcimi kupujúcimi**. Zmluvy o budúcich zmluvách pre predaj pozemkov v lokalite Hrabovo boli uzatvorené na základe obchodnej verejnej súťaže a sú **typovo, ako aj obsahovo v podstatných náležitostiach a formuláciách zhodné so zmluvou žiadateľa JUDr. Lehotského.**

Materiál sa v roku 2022 predkladal mestskému zastupiteľstvu na základe žiadosti budúcich kupujúcich zo dňa 17.01. 2022 p. J. Bobuľu, M. Rajskeho a A. Mulderovej o vrátenie kúpnej ceny, uhradenej Mestu Ružomberok budúcimi kupujúcimi na základe uzatvorených zmlúv v roku 2006: **Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy CEZ 145/2006, CEZ 146/2006, CEZ 187/2006.**



V právnej veci zmlúv o budúcich zmluvách pre lokalitu Hrabovo bola spracovaná právna analýza právnym oddelením mesta a aj nezávislou advokátskou kanceláriou s nasledovným konštatovaním:

Žiadatelia mali s Mestom Ružomberok na základe obchodnej verejnej súťaže z r. 2005 uzatvorenú Zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy CEZ 145/2006 (J. Bobuľa), CEZ 146/2006 (M. Rajs ký) a CEZ 187/2006 (A. Mulderová). Žiadatelia potom ako opäť požiadali mesto o realizáciu predmetnej zmluvy, prípadne aj formou zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na realizáciu stavby: „ubytovacie zariadenie – rekreačný objekt“ žiadosťou zo dňa 11.10. 2021, o ktorej rozhodovalo **Mestské zastupiteľstvo Ružomberok dňa 15.12. 2021**, pričom **zámer predaja pozemkov neschválilo, žiadatelia dňa 17.01. 2022 požiadali mesto o vrátenie kúpnej ceny**, uhradenej za pozemky na základe zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách. Na základe pôvodných ZoBZ budúci kupujúci uhradili mestu kúpnu cenu ako preddavok na riadnu kúpnu zmluvu, pričom zo strany budúcich kupujúcich neboli (a v tomto momente nie sú) splnené podmienky pre uzatvorenie riadnej zmluvy.

K dnešnému dňu možno konštatovať, že predmetná zmluva zanikla bez jej splnenia z dôvodov na strane budúcich kupujúcich a 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**. Pri inventarizácii zmlúv o budúcich zmluvách mestské zastupiteľstvo schválilo, že v prípade zmlúv uzatvorených na základe predmetnej OVS v lokalite Hrabovskej doliny, ak bude záujem budúcich kupujúcich, ďalšia realizácia zmlúv sa im umožní podľa podmienok platných zásad hospodárenia. Následne však mestské zastupiteľstvo konkrétny zámer žiadateľov zamietlo. **Nakoľko mesto eviduje žiadosť o vrátenie kúpnej ceny, je potrebné sa s touto vecou právne vysporiadať. Alternatívou voči doriešeniu zmluvných vzťahov vrátením kúpnej ceny je odkázanie žiadateľov 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 pozemkov, ktoré budúci kupujúci nenadobudli, žiadateľom vráti, avšak 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 premlčania pohľadávky voči žiadateľom 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 absolútna neplatnosť zmlúv, potvrdzuje sa, že nároky žiadateľov sú premlčané a ich 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. S uvedenou analýzou sa OLaP stotžňuje.**

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.

Rovnako tak rozhodlo vedenie mesta o žiadosti JUDr. Lehotského v rovnakom prípade dňa 24.06. 2024 a 30.07. 2024.



D. Dopad na rozpočet

V prípade schválenia finančného vyrovnania výdavok z rozpočtu Mesta Ružomberok bude predstavovať sumu celkom vo výške **10 993,83 €**.

E. Grafické znázornenie: v prílohe 002.