



Materiál č.

18.11

A. Materiál: **navrhuje sa bez diskusie**

| | |
|-------------------------------------|---|
| Bod rokovania | Predaj nehnuteľností – lokalita MsČ Černová, ul. Čutkovská - OZ – 2. kolo |
| Dátum rokovania MsZ | 25.09. 2024 |
| Predložené poslancom MsZ | 18.09. 2024 |
| Predkladateľ | JUDr. Katarína Šimanská - oddelenie legislatívne a právne - vedúca |
| Spravodajca | JUDr. Katarína Šimanská - oddelenie legislatívne a právne - vedúca |
| Na základe | Žiadosti zo dňa 30.08. 2023, Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov; Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 14; Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 4.3. 2024; Na základe uznesenia MsZ č. 118 z 26.6. 24; |
| 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: odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 03.09. 2024: materiál nebol prerokovaný; |
| Zoznam príloh | Žiadosť žiadateľa s prílohami - Príloha 01 Znalecký posudok - Príloha 02 Stanovisko ÚHA - Príloha 03 Uznesenie MsZ Ružomberok č. 118/2024 zo dňa 26.6.2024 - Príloha 04 |

B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo Ružomberok

I. schvaľuje:

predaj prebytočného majetku Mesta Ružomberok podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a na základe ustanovenia § 15 ods. 1 v spojení s ustanovením § 21 ods. 1 písm. f) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 14, ktoré sú zverejnené na webovom sídle mesta Ružomberok, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Zámer previesť majetok týmto spôsobom a všeobecná hodnota prevádzaného majetku bola zverejnená najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu mestským zastupiteľstvom na úradnej tabuli a na webovom sídle mesta Ružomberok, a iným vhodným spôsobom, pričom tento zámer bol zverejnený počas celej tejto doby až do schválenia prevodu.



Zdôvodnenie osobitného zreteľa: Dňa 30.08. 2023 bola Mestu Ružomberok doručená „žiadosť o kúpu nehnuteľností“, ktorou manž. Buchtovci požiadali o kúpu nehnuteľností z dôvodu, že v rodinnom dome súp.č. 8106 bývajú od roku 1988, o dom sa starajú, vykonávajú údržbu, pozemky zveľaďujú. Nehnuteľnosti dlhodobo a nepretržite užívali v spojení s výkonom pracovnej činnosti žiadateľa p. Buchtou v mestských lesoch (horáreň) a RD mu bol pridelený ako služobný byt nájomnou zmluvou. Predmetná stavba nebola do dnešného dňa zverená do užívania inému subjektu a je v kontinuálnom užívaní od 1988 žiadateľov. Vzhľadom na tieto skutočnosti, mesto pristupuje k predaju nehnuteľností žiadateľovi sledujúc sociálny účel zabezpečenia bývania dlhoročnému a stálemu bývalému zamestnancovi mesta (mestských lesov) v rodinnom dome, ktorý užíval na základe nájomnej zmluvy ako služobný byt.

Predmetom predaja sú nehnuteľnosti:

- **pozemok parc. č. CKN 13846/8 o výmere 505 m²**, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, vytvorený Geometrickým plánom č. 41419464-046/24 zo dňa 27.05. 2024, vyhotoveným Ing. Martinom Mičudom, geodetom a kartografom, Ružomberok z pozemku parc.č. CKN 13846/7 o výmere 1030 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. 17033 pre okres Ružomberok, obec a k.ú. Ružomberok,
- **pozemok parc.č. CKN 13846/1 o výmere 101 m²**, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. 17033 pre okres Ružomberok, obec a k.ú. Ružomberok,
- **stavba súp.č. 8106 (druh stavby: 10, popis stavby: Rodinný dom)**, postavená na pozemku parc.č. CKN 13846/1 o výmere 101 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie (vrátane príslušenstva – spevnená plocha (prístupový chodník), vonkajšie schodiská, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, vstupná bránka), zapísaná na LV č. 4101 pre okres Ružomberok, obec a k.ú. Ružomberok,
- **pozemok parc.č. CKN 13846/4 o výmere 34 m²**, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. 17033 pre okres Ružomberok, obec a k.ú. Ružomberok,

pre kupujúcich: Miloša Buchtou, rod. xxxx, nar. xxxx, r.č. xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxx, občana xx a **manželku Janu Buchtovú**, rod. xxxx, nar. xxxx, r.č. xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxx, občana xx, v podiele 1/1-ina do bezpodielového spoluvlastníctva manželov **za dvojnásobok kúpnej ceny pozostávajúcej:**

- **z kúpnej ceny za pozemky:** vo výške 14,00 €/m² pozemku podľa Prílohy č. 8 ods. 1 v spojitosti s Prílohou č. 9 (II. zóna MsČ Černová – zastavané, príľahlé, resp. ostatné) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok (verzia 14), nakoľko všeobecná hodnota pozemku za m² stanovená Znaleckým posudkom č. 11/2024 zo dňa 15.02. 2024, vypracovaným Ing. Petrom Pavlíkom, znalcom predstavuje sumu nižšiu, a to 13,98 € a
- **z kúpnej ceny za stavbu vrátane príslušenstva: 43.738,08 €**, stanovenej Znaleckým posudkom č. 11/2024 zo dňa 15.02. 2024, vypracovaným Ing. Petrom Pavlíkom, znalcom (rodinný dom – 41.986,40 €, vodovodná prípojka 162,52 €, kanalizačná prípojka 651,54 €, spevnená plocha – prístupový chodník 227,28 €, vonkajšie schodiská – 517,86 €, vstupná bránka 192,48 €),

t.z. za kúpnu cenu 105 396,16 €,

za účelom ďalšieho užívania stavby v súlade s jej účelovým určením, ako je zapísaná v katastri nehnuteľností, t.z. ako rodinný dom a pozemkov k nemu zastavaných a príľahlých.



Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva, ako aj náklady súvisiace s vypracovaním GP/ZP uhradia kupujúci.

II. schvaľuje:

dočasnú prebytočnosť majetku Mesta Ružomberok na základe ustanovenia § 14 ods. 1 a ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 14 (zverejnené na webovom sídle mesta Ružomberok)

pozemku CKN parc.č. 13846/4 o výmere 34 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, pozemku CKN parc. č. 13846/5 o výmere 19 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, pozemky zapísané na LV č. 17033 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok;

III. schvaľuje:

nájom prebytočného majetku na základe ustanovenia § 15 ods. 1 v spojení s § 24 ods. 4 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok (zverejnené na webovom sídle mesta Ružomberok) a podľa § 9aa ods. 1 v spojení s § 9a ods. 15 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a to:

Predmetom nájmu je:

pozemok CKN parc.č. 13846/4 o výmere 34 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, pozemok CKN parc. č. 13846/5 o výmere 19 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, pozemky zapísané na LV č. 17033 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok

pre nájomcu: LESY Slovenskej republiky, štátny podnik, so sídlom Námestie SNP č. 8, 975 66 Banská Bystrica, v ktorého mene koná Ing. Jozef Staško, poverený generálny riaditeľ, IČO: 36038351, registrácia Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici, dňa 29.10.1999, oddiel PŠ, vložka č. 155/S

za účelom užívania pozemkov zastavaných stavbami:

- súp. č. 8663, popis stavby Sklad materiálu, stavba postavená na pozemku parc. č. CKN 13846/4,
- súp. č. 8664, popis stavby Kancelária, stavba postavená na pozemku parc. č. CKN 13846/5,

za nájomné 1,40 €/ m²/za rok za celý predmet nájmu podľa Prílohy č. 7 ods. 1 v spojitosti s Prílohou č. 9 (II. zóna MsČ Černová - zastavané) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok (verzia 14), **na dobu neurčitú** s výpovednou lehotou 3 mesiace pre obidve zmluvné strany, a **za ďalších podmienok** uvedených v nájomnej zmluve. S nájmom bude uzatvorená nájomná zmluva a uplatnená náhrada za bezdôvodné obohatenie.



C. Dôvodová správa

Dňa 30.08. 2023 bola Mestu Ružomberok doručená „žiadost' o kúpu nehnuteľnosti“, ktorou manž. Buchtovci požiadali o kúpu nehnuteľností stavby súp.č. 8106, postavenej na pozemku parc.č. CKN 13846/1 a časť pozemku EKN 877/1 (zodpovedá pozemku parc.č. CKN 13846/1 o výmere 1223 m², časť EKN 40111/304 a časť EKN 40533 + hospodárske budovy na predmetných pozemkoch). Ako sa v žiadosti uvádza, „v rodinnom dome súp.č. 8106 bývajú od roku 1988, o dom sa starajú, vykonávajú údržbu, pozemky zveľadujú. Vzhľadom na blížiaci sa dôchodkový vek, by mal žiadateľ záujem odkúpiť tieto nehnuteľnosti, aby sa mohol venovať chovu hospodárskych zvierat a záhradkárčeniu. Predmetnú nehnuteľnosť dostal do užívania ako služobný byt od lesov v roku 1986, odvtedy tam aj platí poplatky súvisiace s užívaním domu (energie). V rodinnom dome s manželkou vychovali deti, nehnuteľnosti s príslušenstvom užívajú ako vlastné. Preto by boli radi, keby bolo ich žiadosti o odkúpenie nehnuteľností vyhovené.“

Materiál, týkajúci sa predaja nehnuteľností, ktorý sa predkladá na rokovanie MsZ, bol spracovaný na rokovanie MsZ 26.06. 2024 v dvoch alternatívach: 1. ako zámer a spôsob prevodu majetku formou OVS alebo 2. formou osobitného zreteľa na základe doručenej žiadosti manž. Buchtovcov z dôvodu, že nehnuteľnosti dlhodobo a nepretržite užívali v spojení s výkonom pracovnej činnosti p. Buchtu v mestských lesoch (horáreň) a RD mu bol pridelený ako služobný byt nájomnou zmluvou.

MsZ Ružomberok **Uznesením MsZ Ružomberok č. 118/2024 zo dňa 26.06. 2024** schválilo spôsob prevodu nehnuteľností 2.formou osobitného zreteľa, v súlade s ktorým sa predkladá tento materiál.

Stanovisko ÚHA zo dňa 11.09. 2023: Príloha 3 materiálu.

Stanovisko vedenia mesta zo dňa 04.03. 2024: vedenie mesta berie na vedomie prehodnotenie stanoviska ÚHA zo dňa 11.09. 2023. Hlavný architekt predaj nehnuteľností žiadateľovi aktuálne nepovažuje za rozporné s ÚPN, v ktorom je definovaná plocha – 06-plochy občianskeho vybavenia. Osobitný zreteľ na predaj nehnuteľností v požadovanom rozsahu podľa názoru OLaP a ÚHA nie je daný a nehnuteľnosti by sa mali prioritne predávať formou OVS. Nehnuteľnosti s výnimkou dvoch stavieb lesov SR, sú vo vlastníctve mesta a boli ohodnotené ZP 11/2024 zo dňa 15.02. 2024, vyhotoveného znalcom Ing. P. Pavlíkom. Vedenie mesta rozhodlo, že pozemok bude rozdelený na dva, z ktorého pozemok na ktorom sa nachádza RD spolu s RD bude odpredaný žiadateľovi z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je skutočnosť, že nehnuteľnosti dlhodobo a nepretržite užíval v spojení s výkonom svojej pracovnej činnosti v mestských lesoch (horáreň) a RD mu bol pridelený ako služobný byt nájomnou zmluvou. Druhý pozemok bude odpredaný súťažou v zmysle platného územného plánu. OLaP v spolupráci s ÚHA pripraví geodetické odčlenenie pozemkov a vec následne znovu prerokuje na porade vedenia.

Na pozemku parc.č. CKN 13846/4 sa nachádza stavba súp.č. 8663 (sklad materiálu), zapísaná na LV č. 1750, vo vlastníctve LESY SR, š.p.. Na pozemku parc. č. CKN 13846/5 stavba súp. č. 8664 (kancelária).

Stanovisko vedenia mesta zo dňa 03.06. 2024: prerokovalo žiadost' a rozhodlo o predložení materiálu vo vyššie uvedenom znení.



D. Dopad na rozpočet

V prípade schválenia predaja nehnuteľností bude príjem do rozpočtu mesta predstavovať sumu vo výške dvojnásobku 52.698,08 €.

E. Grafické znázornenie:








Návrh GP – Pracovná verzia

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

| | | | | | |
|---|------------------------------------|--|--|---|--------|
| Vyhoviteľ  Ing. Martin Mičuda geodet a kartograf Malé Tatry 27/3 034 05 Ružomberok Slovakia IČO: 41 419 464 Tel.: 0908 919 129 | Kraj Žilinský | Okres Ružomberok | Obec Ružomberok | | |
| | Kat. územie Ružomberok | Číslo plánu 41419464-046/24 | Mapový list č. Ružomberok 2-5/21 | | |
| GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemku p.č.13846/8 | | | | | |
| Vyhotožil | | Autorizačne overil | | Úradne overil | |
| Dňa: 27.05.2024 | Meno: Ing. Martin Mičuda | Dňa: | Meno: Ing. Zuzana Štefundová | Dňa: | Číslo: |
| Nové hranice boli v prírode označené farbou | | Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom | | Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii | |
| Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 7331 | | Pečiatka a podpis | | Pečiatka a podpis | |
| Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii | | | | | |

t.č. 6.50 – 1997





| VÝKAZ VÝMER | | | | | | | | | | | | | | str.1 | |
|---|------------------|---------|--------|------|-----------------|------|-----------------------|----------------|------------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|-----------------|--|
| Doterajší stav | | | | | Zmeny | | | | | Nový stav | | | | | |
| PK vločky | Číslo parcely | | Výmera | | Druh pozemku | Diel | k parcele číslo | m ² | od parcely číslo | m ² | Číslo parcely | Výmera | | Druh pozemku | Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo) |
| | LV | KN-E | KN-C | ha | | | | | | | | m ² | ha | | |
| 17033 | | 13846/7 | | 1030 | zast.pl. | | | | | | 13846/7 | 525 | zast.pl. 18 | Doterajší/ | |
| | | | | | | | | | | | 13846/8 | 505 | zast.pl. 18 | Podľa listiny | |
| Spolu: | | | | 1030 | | | | | | | | 1030 | | | |
| Legenda: kód spôsobu využívania 18 Pozemok, na ktorom je dvor | | | | | | | | | | | | | | | |

č.č. 6.76 - 1997