



Materiál č.

**18.12**

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

<b>Bod rokovania</b>	<b>Predaj prebytočného majetku mesta – p. Kendera a spol. - OZ – 2. kolo</b>
<b>Dátum rokovania MsZ</b>	<b>25.09. 2024</b>
<b>Predložené poslancom MsZ</b>	<b>18.09. 2024</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>	Ponuky mesta zo dňa 24.09. 2021, 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 18.03. 2024 a 08.04. 2024;
<b>Prizvaný</b>	-
<b>Stanovisko MsR z 11.09. 2024</b>	<b>odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení;</b>
<b>Stanovisko komisií</b>	<b>Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 03.09. 2024:</b> odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení; <b>Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 03.09. 2024:</b> materiál nebol prerokovaný;
<b>Zoznam príloh</b>	Stanovisko ÚHA zo dňa 26.03. 2024 – Príloha 01 Geometrický plán č. 36672769-008/24 zo dňa 26.01. 2024 – Príloha 02 Znalecký posudok č. 5/2024 zo dňa 02.04. 2024 – Príloha 03 Dokumentácia vlastníkov ku nehnuteľnostiam – 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: materiál sa predkladá na základe ponuky Mesta Ružomberok zo dňa 24.09. 2021 na predaj pozemku ako prebytočného majetku mesta. Na predmetom pozemku majú žiadatelia postavený rodinný dom súp. č. 7353, zapísaný na LV č. 12091. Ku jeho výstavbe a užívaniu mestského pozemku žiadatelia predložili listinné podklady, ktorými preukazujú mestu oprávnenie k užívaniu pozemku. Žiadatelia nedisponujú dohodou o zriadení práva osobného užívania pozemku, opatrená pečiatkou štátneho notárstva, ktorá by bez pochybností preukazovala vlastníctvo žiadateľov k pozemku. Uvedeným dôjde ku vhodnému sceleniu predmetných nehnuteľností s nehnuteľnosťami žiadateľa, ktoré tak môžu byť plnohodnotne využité.

### Predmetom predaja je pozemok:

- CKN parc. č. 8542/1 o výmere 407 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- CKN parc. č. 8542/2 o výmere 116 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- CKN parc. č. 8542/3 o výmere 83 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- CKN parc. č. 8543 o výmere 568 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrada,

pozemky vyčlenené Geometrickým plánom č. 36672769-008/24 zo dňa 26.01. 2024, vyhotoveným RGK s.r.o., Ružomerská geodetická kancelária, Ružomberok z pozemku EKN parc. č. 2-2032/7 o celkovej výmere 1199 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda, zapísaného na LV č. 17033, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

**pre kupujúcich:** **1. Alžbeta Kenderová**, rod. Xxxx, nar. xxxx, r.č. xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxx, občan xx, zomrelá, resp. právni nástupcovia poručiteľky, v podiele ½-ica do výlučného vlastníctva, **2. František Kendera**, rod. Xxxx, nar. xxxx, r.č. xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxx, občan xx, v podiele 1/6-ina do výlučného vlastníctva, **3. Marta Babicová**, rod. Xxxx, nar. xxxx, r.č. xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxx, občan xx, v podiele 1/6-ina do výlučného vlastníctva, **4. Alžbeta Kulichová**, rod. Xxxx, nar. xxxx, r.č. xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxx, občan xx, v podiele 1/6-ina do výlučného vlastníctva, **za kúpnu cenu** vo výške 18,52 €/1m<sup>2</sup> pozemku, t.z. celkom 21 700 €, stanovenú Znaleckým posudkom č. 5/2024 zo dňa 02.04. 2024, vyhotoveným Ing. Danou Kubačkovou, znalcom, nakoľko kúpna cena podľa Prílohy č. 8 ods. 1 v spojitosti s Prílohou č. 9 (I. zóna MsČ Biely Potok – zastavané a príľahlé pozemky) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok, verzia 14 je v sume 14€/1m<sup>2</sup> pozemku), **za účelom** scelenia s nehnuteľnosťami – stavbou rodinného domu súp.č. 7353, zapísaný na LV č. 12091. Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradia kupujúci. Uznesenie platí aj pre právnych nástupcov –dedičov poručiteľa.

Vzhľadom na listinné podklady doložené žiadateľom v prílohe tohto materiálu Mesto Ružomberok **upúšťa od uplatnenia náhrady** za užívanie pozemkov bez právneho dôvodu za obdobie 3 roky spätne voči kupujúcim.

### II. 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.** Uvedeným dôjde ku vhodnému sceleniu predmetných nehnuteľností s nehnuteľnosťami žiadateľa, ktoré tak môžu byť plnohodnotne využité.



*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: materiál sa predkladá na základe ponuky Mesta Ružomberok zo dňa 24.09. 2021 na predaj pozemku ako prebytočného majetku mesta. Predmetná časť mestského pozemku tvorí súčasť záhrady k rodinnému domu súp. č. 7354, zapísaný na LV č. 4572. Jedná sa o zvyškovú parcelu po realizácii predaja podľa II. tohto materiálu. Uvedeným dôjde ku vhodnému sceleniu predmetných nehnuteľností s nehnuteľnosťami žiadateľa, ktoré tak môžu byť plnohodnotne využité.

### **Predmetom predaja je pozemok:**

**EKN parc. č. 2-2032/7 o výmere 25 m<sup>2</sup>**, druh pozemku orná pôda, zapísaného na LV č. 17033, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok **pre kupujúcich: 1. Miroslava Turčinová**, rod. Xxxx, nar. xxxx, r.č. xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxx, občan xx, v podiele ½-ica do výlučného vlastníctva, **2. Judita Oselská**, rod. Xxxx, nar. xxxx, r.č. xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxx, občan xx, v podiele 1/4-ina do výlučného vlastníctva, **3. Judita Šlechtová**, rod. Xxxx, nar. xxxx, r.č. xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxx, občan xx, v podiele 1/6-ina do výlučného vlastníctva, **za kúpnu cenu** stanovenú vo výške 18,52 €/1m<sup>2</sup> pozemku, t.z. celkom 463 €, na základe porovnania s obdobným majetkom mesta, ktorého všeobecná hodnota bola stanovená Znaleckým posudkom č. 5/2024 zo dňa 02.04. 2024, vyhotoveným Ing. Danou Kubačkovou, znalcom, nakoľko kúpna cena podľa Prílohy č. 8 ods. 1 v spojitosti s Prílohou č. 9 (I. zóna MsČ Biely Potok – zastavané a prilahlé pozemky) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok, verzia 14 je v sume 14€/1m<sup>2</sup> pozemku), **za účelom** scelenia s nehnuteľnosťami – stavbou rodinného domu súp.č. 7354, zapísaný na LV č. 4572. Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradí kupujúci.

Kupujúci na základe kúpnej zmluvy uhradí Mestu Ružomberok **náhradu za užívanie pozemku bez právneho dôvodu za obdobie** 3 roky spätne, podľa sadzobníka pre nájom pozemkov podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok platných v rozhodnom čase (v prípade, že kupujúci uplatní voči mestu relevantne námietku premlčania nároku v subjektívnej lehote, táto bude zohľadnená a kupujúci uhradí mestu náhradu za užívanie pozemku bez právneho dôvodu za obdobie 2 roky spätne). Mesto Ružomberok pri posudzovaní nároku, resp. upustení od uplatnenia môže zohľadniť aj iné relevantné skutočnosti, prípadne doklady, ktoré mestu preukáže kupujúci.

### **III. schvaľuje:**

opravu jednotkovej ceny v Uznesení MsZ Ružomberok č. 126/2024 zo dňa 26.06. 2024, a to z 30€/1m<sup>2</sup> na 14€/1m<sup>2</sup> pozemku v zmysle sadzobníka platných zásad hospodárenia.

### **IV. schvaľuje:**

zmenu predmetného uznesenia MsZ Ružomberok – predaj pozemkov k rodinným domom, ktorá by bola prípadne vyvolaná prechodom/prevodom rodinného domu na nového nadobúdateľa, ako aj každú potrebnú zmenu/opravu uznesenia v zmysle zápisu na príslušnom LV v súlade s údajmi KN, alebo v spojení s osobným stavom kupujúcich. Zmena uznesenia sa vykoná bez potreby jej schvaľovania v mestskom zastupiteľstve.



### V. schvaľuje:

**zmenu uznesení Mestského zastupiteľstva Ružomberok zo dňa 26.06. 2024:** uznesenia č. 107/2024 – predaj Juraj Pavelka, uznesenia č. 109/2024 – predaj Jolana Jurovičová, uznesenia č. 111/2024 – predaj Ivan Medek a uznesenia č. 126/2024 – predaj Alžbeta Kenderová a spol. tak, že identifikácia pozemkov v I. – schválenie trvalej prebytočnosti bude identická s identifikáciou pozemkov v II. schválenie spôsobu prevodu.

### C. Dôvodová správa

**I.**  
Materiál sa predkladá na základe ponuky Mesta Ružomberok zo dňa 24.09. 2021 na predaj pozemku ako prebytočného majetku mesta. Na predmetom pozemku majú žiadatelia postavený rodinný dom súp. č. 7353, zapísaný na LV č. 12091. Ku jeho výstavbe a užívaniu mestského pozemku žiadatelia predložili listinné podklady, preto sa od uplatnenia náhrady za užívanie pozemku bez právneho dôvodu upúšťa. Mestu nebola predložená dohoda o zriadení práva osobného užívania pozemku, opatrená pečiatkou štátneho notárstva, ktorá by bez pochybností preukazovala vlastníctvo žiadateľov k pozemku a ktorá mala byť vypracovaná na základe Rozhodnutia o pridelení pozemku do osobného užívania, ktoré žiadateľ doložil mestu. Mestu nebol predložený ani doklad o finančnej úhrade za užívanie pozemku.

**Vznik práva osobného užívania pozemku:**

#### § 205

**(1) Rozhodnutím o pridelení pozemku do osobného užívania vznikne občanovi právo, aby sa s ním uzavrela dohoda o osobnom užívaní pozemku.** Rozhodnutie vydáva okresný národný výbor.

**(2) Na podklade pridelenia pozemku do osobného užívania uzavrie dohodu o zriadení práva osobného užívania s občanom národný výbor** alebo organizácia, ktoré majú pozemok v správe, alebo organizácia, ktorá je vlastníkom pozemku. Dohoda musí mať písomnú formu; je k nej potrebná registrácia štátnym notárstvom. **Právo osobného užívania pozemku vznikne registráciou dohody na štátnom notárstve. Registrácia dohody mala konštitutívny charakter, ktorým sa dovŕšil proces vytvorenia právnej účinnej zmluvy, spôsobujúcej v spojení s § 872 Občianskeho zákonníka prevod vlastníckeho práva, ktorý začal uzavretím zmluvy.**

**Podľa občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. novela 509/1991 Zb. platilo:**

#### § 872

**(1) Právo osobného užívania pozemku vzniknuté podľa doterajších predpisov, ktoré trvá ku dňu nadobudnutia účinnosti tohto zákona, mení sa dňom účinnosti tohto zákona na vlastníctvo fyzickej osoby.** Ustanovenie § 8 ods. 1 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku tým nie je dotknuté.

### II.

Materiál sa predkladá na základe ponuky Mesta Ružomberok zo dňa 24.09. 2021 na predaj pozemku ako prebytočného majetku mesta. Predmetná časť mestského pozemku tvorí súčasť záhrady k rodinnému domu súp. č. 7354, zapísaný na LV č. 4572. Jedná sa o zvyškovú parcelu po realizácii predaja podľa I. a II. tohto materiálu.



Stanovisko ÚHA zo dňa 14.12. 2023: v prílohe.

**Stanovisko vedenia mesta zo dňa 18.03. a 08.04. 2024:** vedenie mesta sa nestotožňuje so stanoviskom ÚHA zo dňa 26.03. 2024, ktorým útvár odporučil predávať pozemok formou OVS, a to vzhľadom na okolnosti daného prípadu a predložené listinné podklady, ako aj skoršie stanovisko ÚHA k ponuke mesta na predaj tohto pozemku ako prebytočného dňa 24.09. 2021, ktoré bolo kladné a bez výhrad. Vedenie mesta rozhodlo o predložení žiadosti na rokovanie MsZ Ružomberok vo vyššie uvedenom znení.

### D. Dopad na rozpočet

- I. V prípade schválenia predaja pozemku príjem do rozpočtu mesta predstavuje 21 700 €, stanovenú Znaleckým posudkom č. 5/2024 zo dňa 02.04. 2024.
- II. V prípade schválenia predaja pozemku príjem do rozpočtu mesta predstavuje 463 €, stanovenú Znaleckým posudkom č. 5/2024 zo dňa 02.04. 2024.

### E. Grafické znázornenie:



