



Materiál č.

15.10

Bod rokovania	Predaj prebytočného majetku mesta – pozemky ku chatám - lokalita Nižné Matejkovo – osobitný zreteľ
Dátum rokovania MsZ	06.11. 2024
Predložené poslancom MsZ	30.10. 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 15, Uznesenia MsZ Ružomberok č. 215/2021 zo dňa 15.12. 2021; Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 2.11., 8.11., 6.12.2021 a z 20.5. 2024;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR z 22.10. 2024	neodporúča MsZ schváliť uzatvorenie dohody o urovnaní; odporúča MsZ schváliť predaj pozemkov žiadateľom; Hlasovanie II.: 0 /za/ - 0 /zdržal sa/ - 7 /proti/ - uznesenie nebolo schválené; Hlasovanie I., III.: 7 /za/ - 0 /zdržal sa/ - 0 /proti/ - uznesenie bolo schválené;
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 16.10. 2024: neodporúča MsZ schváliť uzatvorenie dohody o urovnaní; odporúča MsZ schváliť predaj pozemkov žiadateľom; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 16.10. 2024: neodporúča MsZ schváliť uzatvorenie dohody o urovnaní; odporúča MsZ schváliť predaj pozemkov žiadateľom;
Zoznam príloh	I.1. Príloha 01: listinné podklady Príloha 02: právna analýza I.2. Príloha 03: listinné podklady Príloha 04: právna analýza Príloha 05: Uznesenie MsZ Ružomberok č.215/2021 zo dňa 15.12.2021 listinné podklady v origináloch sú k nahliadnutiu na OLaP Príloha 06: právna analýza JUDr. Tekeli



A. Materiál:

B. Návrh na uznesenie:

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 15 (zverejnené na webovom sídle mesta Ružomberok) pozemku:

1.

CKN parc. č. 15966 o výmere 50 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

CKN parc. č. 15967 o výmere 370 m², druh pozemku trvalý trávny porast,

nehnutelnosti zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

2.

CKN parc. č. 15962 o výmere 53 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

CKN parc. č. 15963 o výmere 472 m², druh pozemku trvalý trávnatý porast,

nehnutelnosti zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

II. schvaľuje:

1.

predaj tohto prebytočného majetku na základe ustanovenia § 15 ods. 1 v spojení s ustanovením § 21 ods. 1 písm. f, Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 15, ktoré sú zverejnené na webovom sídle mesta Ružomberok, spôsobom podľa § 9 ods. 2 písm. a) v spojení s § 9a ods. 15 písm. f) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, a to **uzatvorením Dohody o urovnaní sporných práv a povinností, predmetom ktorej bude urovanie sporných práv a povinností zápisom vlastníckeho práva na príslušný list vlastníctva k pozemku:**

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

Zdôvodnenie osobitného zreteľa: materiál sa predkladá na základe ponuky Mesta Ružomberok zo dňa 24.09.2021 na predaj pozemku ako prebytočného majetku mesta. Na mestskom pozemku má žiadateľ postavenú rekreačnú chatu súp. č. 50, zapísanú na LV č. 2300. K mestským pozemkom žiadateľ predložil listinné podklady, ktorými preukazuje mestu, že pozemky sa mali stať jeho vlastníctvom. Žiadateľ však nedisponuje dohodou o zriadení práva osobného užívania pozemku, opatrenou pečiatkou štátneho notárstva, ktorá by bez pochybností preukazovala vlastníctvo žiadateľa k pozemkom.

Predmetom prevodu dohodou o urovnaní sú pozemky:

CKN parc. č. 15966 o výmere 50 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

CKN parc. č. 15967 o výmere 370 m², druh pozemku trvalý trávny porast,



nehnutelnosti zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

pre nadobúdateľa:

Helena Sláviková, rod. Xxxx, nar.xxxx, r.č. xxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, občan xx, do výlučného vlastníctva v podiele 1/1 vzhľadom k celku,

ako vlastníčky stavby súp. č. 50, druh a popis stavby: rekreačná chata, zapísaná na LV č. 2300, postavenej na pozemku KKN parc. č. 15966. Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradí kupujúci,

a to vzhľadom na okolnosti daného prípadu a všetky listinné podklady v prílohe tohto materiálu, ktoré žiadateľka za účelom uzatvorenia tejto dohody predložila mestu, na základe ktorého/ktorých sa považuje za nepochybné, že žiadateľka sa mala stať vlastníčkou pozemkov podľa tohto bodu.

2.

predaj tohto prebytočného majetku na základe ustanovenia § 15 ods. 1 v spojení s ustanovením § 21 ods. 1 písm. f, Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 15, ktoré sú zverejnené na webovom sídle mesta Ružomberok, spôsobom podľa § 9 ods. 2 písm. a) v spojení s § 9a ods. 15 písm. f) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, a to uzatvorením Dohody o urovaní sporných práv a povinností, predmetom ktorej bude urovanie sporných práv a povinností zápisom vlastníckeho práva na príslušný list vlastníctva k pozemku:

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

Zdôvodnenie osobitného zreteľa: materiál sa predkladá na základe ponuky Mesta Ružomberok zo dňa 24.09.2021 na predaj pozemku ako prebytočného majetku mesta. Na mestskom pozemku má žiadateľ postavenú rekreačnú chatu súp. č. 52, zapísanú na LV č. 3678. K mestským pozemkom žiadateľ predložil listinné podklady, ktorými preukazuje mestu, že pozemky sa mali stať jeho vlastníctvom. Žiadateľ však nedisponuje dohodou o zriadení práva osobného užívania pozemku, opatrenou pečiatkou štátneho notárstva, ktorá by bez pochybností preukazovala vlastníctvo žiadateľa k pozemkom.

Predmetom prevodu dohodou o urovaní sú pozemky:

CKN parc. č. 15962 o výmere 53 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

CKN parc. č. 15963 o výmere 472 m², druh pozemku trvalý trávnatý porast,

nehnutelnosti zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

pre nadobúdateľa:

Titl. Tomáš Balogh, rod. Xxxx, nar.xxxx, r.č. xxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, občan xx a manželka **Titl. Zuzana Baloghová**, rod. Xxxx, nar.xxxx, r.č. xxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, občan xx, v podiele 1/1 vzhľadom k celku do bezpodielového spoluvlastníctva manželov,

ako výlučných vlastníkov stavby súp. č. 52, druh a popis stavby: rekreačná chata, zapísaná na LV č. 3678, postavenej na pozemku KKN parc. č. 15962. Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradia kupujúci;



a to vzhľadom na okolnosti daného prípadu a všetky listinné podklady v prílohe tohto materiálu, ktoré žiadatelia za účelom uzatvorenia tejto dohody predložili mestu, na základe ktorého/ktorých sa považuje za nepochybné, že žiadatelia sa mali stať vlastníkami pozemkov podľa tohto bodu.

III. schvaľuje:

predaj tohto prebytočného majetku na základe ustanovenia § 15 ods. 1 v spojení s ustanovením § 21 ods. 1 písm. b, Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 15, ktoré sú zverejnené na webovom sídle mesta Ružomberok, spôsobom podľa § 9 ods. 2 písm. a) v spojení s § 9a ods. 15 písm. b) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a to:

1.

CKN parc. č. 15966 o výmere 50 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
CKN parc. č. 15967 o výmere 370 m², druh pozemku trvalý trávny porast,
nehnutelnosti zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

pre kupujúceho:

Helena Slavíková, rod. Xxxx, nar.xxxx, r.č. xxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, občan xx, do výlučného vlastníctva v podiele 1/1 vzhľadom k celku,

ako vlastníčky stavby súp. č. 50, druh a popis stavby: rekreačná chata, zapísaná na LV č. 2300, postavenej na pozemku CKN parc. č. 15966,

za kúpnu cenu 40 €/1m² podľa sadzobníka platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 15, podľa Prílohy č. 8 ods. 1 v spojení s Prílohou č. 9 (zóna XII. Rekreačné zóny – zastavané a príľahlé pozemky) **a za ďalších podmienok**, uvedených v kúpnej zmluve. Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradí kupujúci.

2.

CKN parc. č. 15962 o výmere 53 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
CKN parc. č. 15963 o výmere 472 m², druh pozemku trvalý trávny porast,
nehnutelnosti zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

pre kupujúceho:

Titl. Tomáš Balogh, rod. Xxxx, nar.xxxx, r.č. xxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, občan xx a **manželka Titl. Zuzana Baloghová**, rod. Xxxx, nar.xxxx, r.č. xxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, občan xx, v podiele 1/1 vzhľadom k celku do bezpodielového spoluvlastníctva manželov,



ako výlučných vlastníkov stavby súp. č. 52, druh a popis stavby: rekreačná chata, zapísaná na LV č. 3678, postavenej na pozemku CKN parc. č. 15962,

za kúpnu cenu 40 €/1m² podľa sadzobníka platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 15, podľa Prílohy č. 8 ods. 1 v spojení s Prílohou č. 9 (zóna XII. Rekreačné zóny – zastavané a príľahlé pozemky) so započítaním 658 Kčs, t.z. 21,84 € (uhradených na základe Dohody o zriadení práva osobného užívania pozemku zo dňa 22.08. 1966) a za ďalších podmienok, uvedených v kúpnej zmluve. Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradia kupujúci.

C. Dôvodová správa

Materiál sa predkladá mestskému zastupiteľstvu na základe rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 02.11. 2021, 08.11 2021, 06.12. 2021 a 20.05. 2024.

Predmetné pozemky funkčne prislúchajú a sú užívané v spojení s chatami v lokalite Nižné Matejkovo. Pozemky sú preto pre Mesto Ružomberok ďalej nevyužiteľné a stali sa prebytočné. Vzhľadom na uvedené má mesto záujem predmetné pozemky odpredať, čím sa súčasne trvale vysporiada majetkovoprávny vzťah k pozemkom funkčne prislúchajúcim k týmto legálne postaveným stavbám.

OPS (teraz OLaP) preto na základe pokynu 2. zástupcu primátora mesta Ing. Bednárika dňa 21.07. 2021 oslovilo vlastníkov chat o kúpu uvedených pozemkov. Vlastníci chat predložili mestu viaceré listinné podklady, ktoré bolo potrebné oddelením právnych služieb vyhodnotiť. Právnu analýzu a listinné podklady pripájame v prílohe tohto materiálu. Pani Sláviková požiadala aj o zníženie kúpnej ceny na úroveň ZP vzhľadom na svahovitosť pozemku, ako uvádza vo svojej odpovedi na ponuku mesta.

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.

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.

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.



- **Manželia Baloghovci** predložili **dohodu o zriadení práva osobného užívania**, ktorej chýba registrácia štátnym notárstvom.
- **Pani Slavíková** predložila zmluvu o zriadení práva dočasného užívania pozemku, ktorá však nie je právnym titulom ku nadobudnutiu predmetných pozemkov do vlastníctva. Mestu nebol predložený ani doklad o finančnej úhrade za užívanie pozemku.

Materiál je formulovaný v dvoch alternatívach, a to predaj pozemkov do vlastníctva vlastníkov stavieb chát alebo uzatvorenia dohody o urovnaní, ktorá bude podkladom pre zápis ich vlastníctva k pozemkom do KN, a to na základe predložených listinných dokumentov, na základe ktorého/ktorých poslanci MsZ zhodnotia, že žiadatelia sa mali stať vlastníkami pozemkov alebo sú vlastníkami pozemkov. Kataster nehnuteľností v týchto prípadoch nie je oprávnený vykonať opravu v katastri. Bližšie v právnej analýze v prílohe materiálu.

Stanovisko vedenia mesta zo dňa 07.10. 2024: vzhľadom na závery právnej analýzy AK JUDr. Tekeli vedenie mesta neodporúča schváliť dohodu o urovnaní, na základe ktorej by boli pozemky „prepísané“ na žiadateľa.

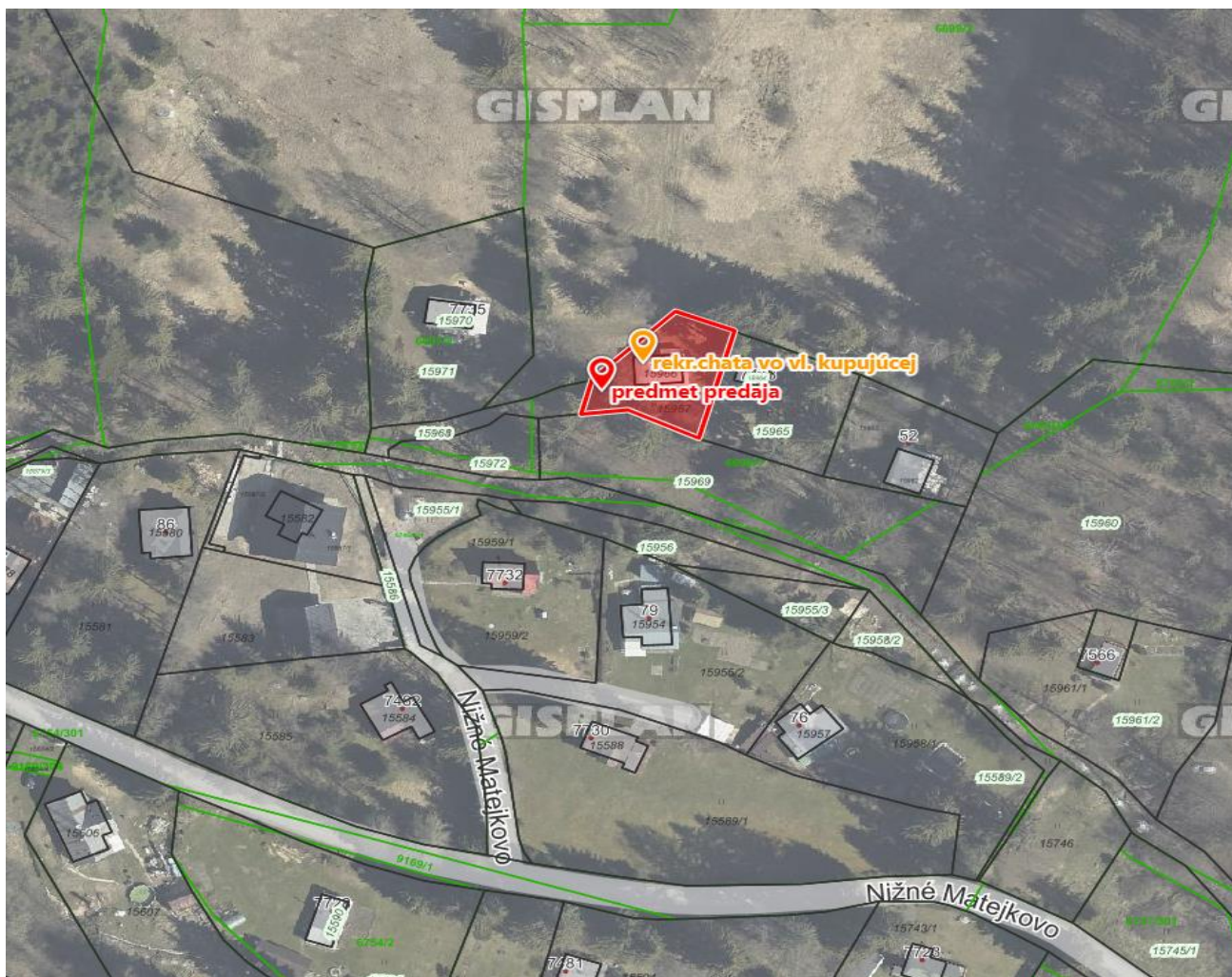
D. Dopad na rozpočet

V prípade I. materiálu – dohoda o urovnaní - bez príjmu do rozpočtu
– dôjde k prepisu pozemkov na žiadateľov.
V prípade II. materiálu – predaj pozemkov: 1. a 2. spolu 37 800 €



E. Grafické znázornenie

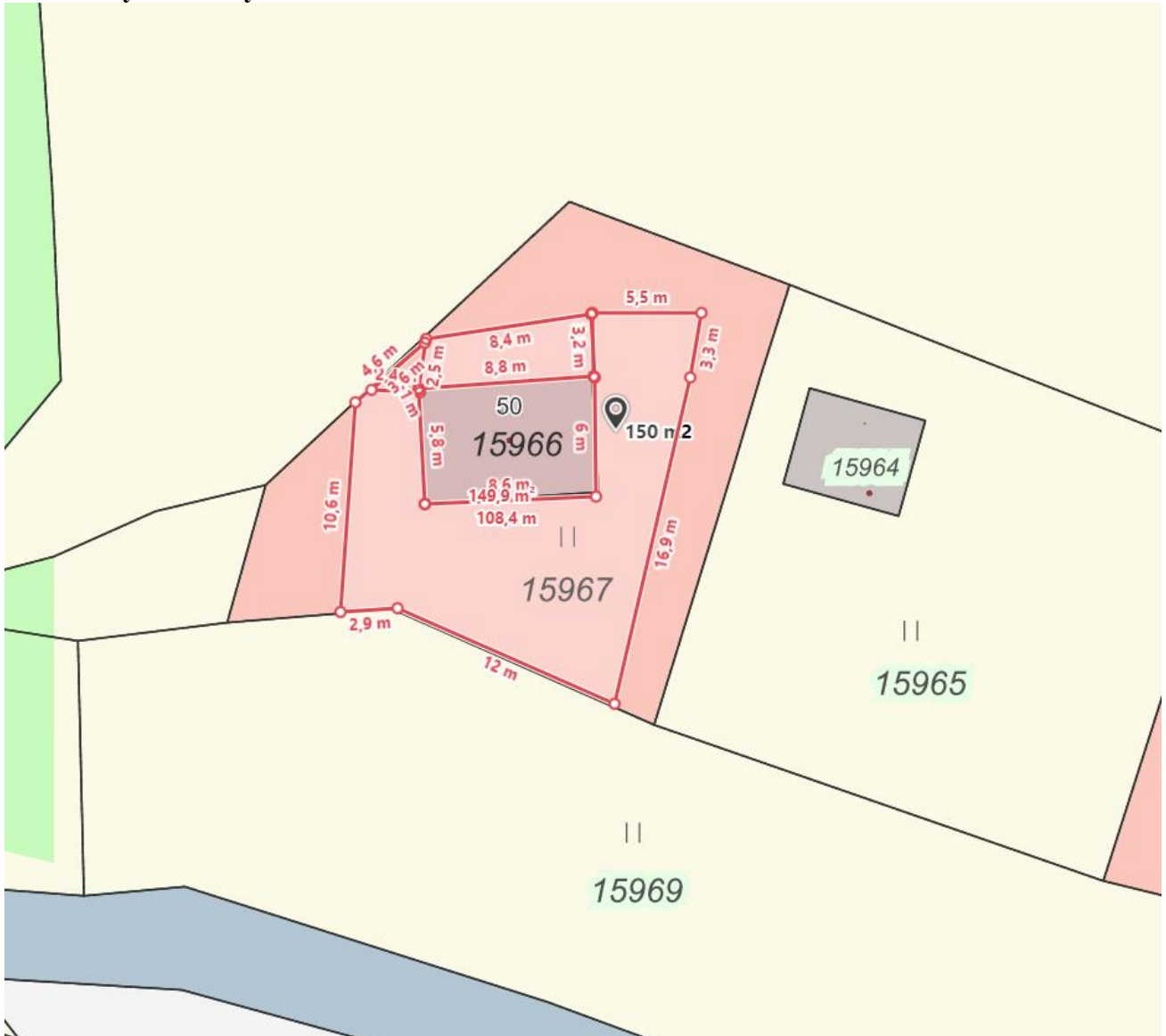
p. Slavíková:





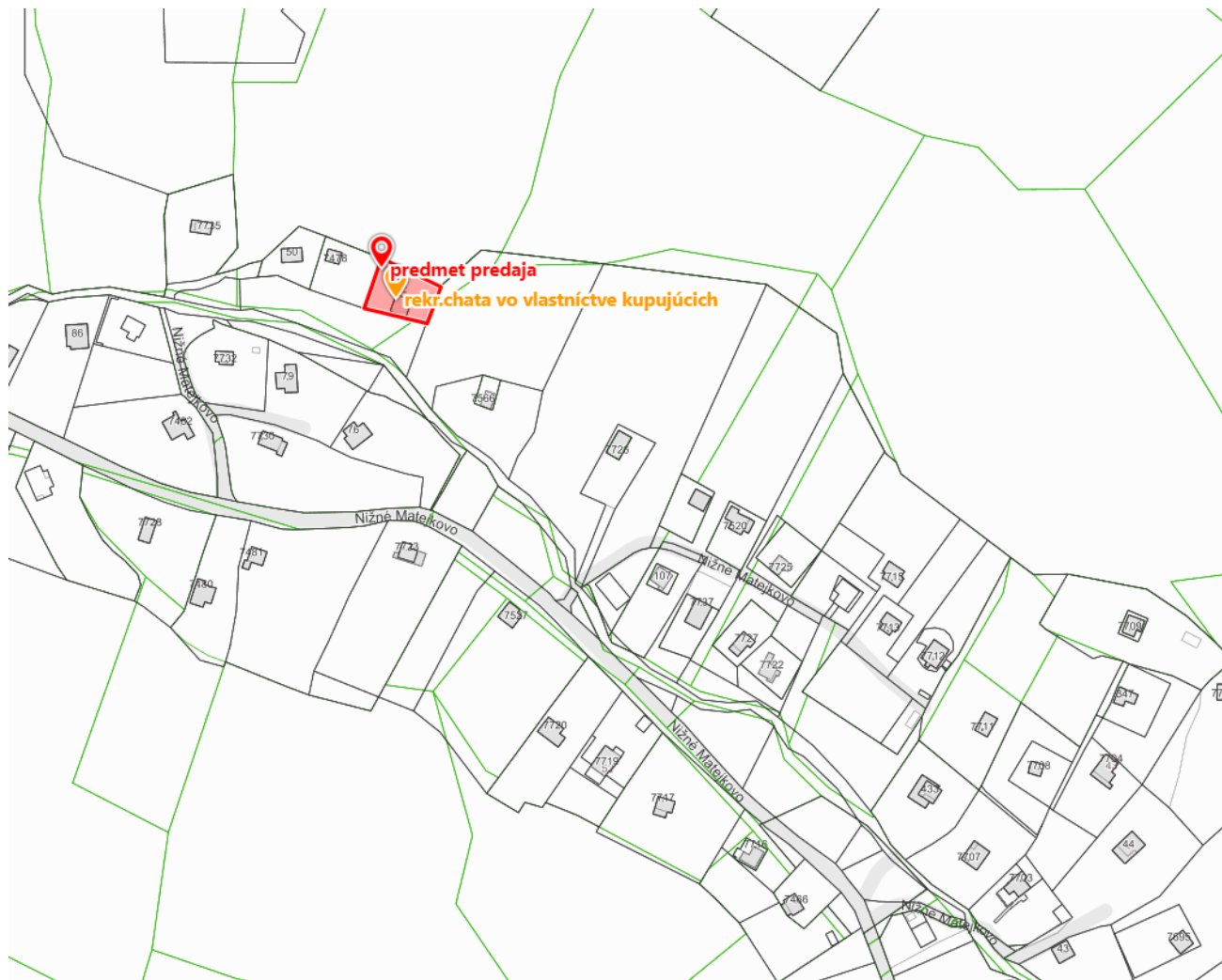


pre ilustráciu - vyznačná výmera 150 m²:





manželia Baloghovci:







pre ilustráciu - vyznačná výmera 150 m²:

