



Materiál č.

15.11

A. Materiál:

Bod rokovania	Predaj prebytočného majetku mesta – pozemky ku RD J. Tomčíková - Ul. Ľ. Štúra – 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, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 20.05. 2024;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR z 22.10. 2024	neodporúča MsZ schváliť uzatvorenie dohody o urovaní; odporúča MsZ schváliť predaj pozemkov žiadateľom; Hlasovanie II.: 0 /za/ - 0 /zdržal sa/ - 7 /proti/ - uznesenie nebolo schválené; Hlasovanie I., III., IV., V.: 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 urovaní; odporúča MsZ schváliť predaj pozemkov žiadateľom; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 16.10. 2024: neodporúča MsZ schváliť uzatvorenie dohody o urovaní; odporúča MsZ schváliť predaj pozemkov žiadateľom;
Zoznam príloh	Príloha 01, Príloha 001: listinné podklady Príloha 02: právna analýza listinné podklady v origináloch sú k nahliadnutiu na OLaP Príloha 03: právna analýza AK JUDr. Tekeli

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), a to pozemkov:

EKN parc. č. 1648/301 o výmere 47 m², druh pozemku záhrada,



nehnuteľnosť zapísaná na LV č. 17033, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

CKN parc. č. 433 o výmere 114 m², druh pozemku záhrada,

CKN parc. č. 434 o výmere 15 m², druh pozemku záhrada,

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

II. schvaľuje:

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 susednom pozemku majú žiadatelia postavený rodinný dom súp. č. 648 a hospodárska budova súp. č. 4920, zapísané na LV č. 3710. K mestskému pozemku žiadateľka predložila listinné podklady, ktorými preukazuje mestu, že pozemky sa mali stať jej vlastníctvom. Žiadateľka nedisponuje dohodou o zriadení práva osobného užívania pozemku, opatrenou pečiatkou štátneho notárstva, ktorá by bez pochybností preukazovala vlastníctvo žiadateľky k pozemkom.

Predmetom prevodu dohodou o urovnaní sú pozemky:

EKN parc. č. 1648/301 o výmere 47 m², druh pozemku záhrada,

nehnuteľnosť zapísaná na LV č. 17033, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

CKN parc. č. 433 o výmere 114 m², druh pozemku záhrada,

CKN parc. č. 434 o výmere 15 m², druh pozemku záhrada,

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

pre nadobúdateľa:

Jana Tomčíková, 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. 648, druh a popis stavby: rodinný dom, postavenej na pozemku CKN parc. č. 429 a stavby súp. č. 4920, druh stavby iná budova, popis stavby hospodárska budova, postavenej na pozemku CKN parc. č. 431, zapísané na LV č. 3710, **za účelom** scelenia pozemkov s nehnuteľnosťami nadobúdateľa; 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.

III. schvaľuje:

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.

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 susednom pozemku majú žiadatelia postavený rodinný dom súp. č. 648 a hospodárska budova súp. č. 4920, zapísané na LV č. 3710. K mestskému pozemku žiadateľka predložila listinné podklady, ktorými preukazuje mestu, že pozemky sa mali stať jej vlastníctvom. Žiadateľka nedisponuje dohodou o zriadení práva osobného užívania pozemku, opatrenou pečiatkou štátneho notárstva, ktorá by bez pochybností preukazovala vlastníctvo žiadateľky k pozemkom.

Predmetom predaja sú pozemky:

EKN parc. č. 1648/301 o výmere 47 m², druh pozemku záhrada,

nehnutelnosť zapísaná na LV č. 17033, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

CKN parc. č. 433 o výmere 114 m², druh pozemku záhrada,

CKN parc. č. 434 o výmere 15 m², druh pozemku záhrada,

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

pre kupujúceho:

Jana Tomčíková, rod. Xxxx, nar.xxxx, r.č. xxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, občan xx, do výlučného vlastníctva v podiele 1/1 vzhľadom k celku,

ako vlastníčky stavby súp. č. 648, druh a popis stavby: rodinný dom, postavenej na pozemku CKN parc. č. 429 a stavby súp. č. 4920, druh stavby iná budova, popis stavby hospodárska budova, postavenej na pozemku CKN parc. č. 431, zapísané na LV č. 3710, **za účelom** scelenia pozemkov s nehnuteľnosťami nadobúdateľa,

za **kúpnu cenu stanovenú znaleckým posudkom, min. 30 €/1m²** podľa sadzovníka platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 15, podľa Prílohy č. 8 ods. 1 v spojení s Prílohou č. 9 (zóna IX. Laziny – **priľahlé pozemky**) so započítaním 5488 Kčs, t.z. 182,17 € (uhradených na základe Dohody o zriadení práva osobného užívania pozemku zo dňa 24.06. 1968) **a za ďalších podmienok**, uvedených v kúpnej zmluve. Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradí kupujúci.



IV. 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), a to časti pozemku:

EKN parc. č. 1650 o celkovej výmere 183 m², druh pozemku orná pôda,
nehnutelnosť zapísaná na LV č. 17033, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

V. schvaľuje:

zámer prevodu tohto prebytočného majetku formou zámennnej zmluvy v prípadoch hodných osobitného zreteľa 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 a podľa § 22 ods. 1. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 15, ktoré sú zverejnené na webovom sídle mesta Ružomberok, o ktorých 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:

Materiál sa predkladá na základe ponuky Mesta Ružomberok zo dňa 24.09. 2021 na predaj pozemku ako prebytočného majetku mesta. Na susednom pozemku majú žiadatelia postavený rodinný dom súp. č. 648 a hospodárska budova súp. č. 4920, zapísané na LV č. 3710. K mestskému pozemku žiadateľka predložila listinné podklady, ktorými preukazuje mestu, že pozemky sa mali stať jej vlastníctvom. Žiadateľka nedisponuje dohodou o zriadení práva osobného užívania pozemku, opatrenou pečiatkou štátneho notárstva, ktorá by bez pochybností preukazovala vlastníctvo žiadateľky k pozemkom. Zámenou pozemkov budú vhodne vysporiadané pozemky do vlastníctva žiadateľky a pozemok pod komunikáciou do vlastníctva mesta.

Predmetom zámeru zámeny je:

časť pozemku EKN parc. č. 1650 o celkovej výmere 183 m², druh pozemku orná pôda,
nehnutelnosť zapísaná na LV č. 17033, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

ktoré zámennou zmluvou nadobudne v podiele 1/1-ina do výlučného vlastníctva: Jana Tomčíková, rod. Xxxx, nar.xxxx, r.č. xxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, občan xx, do výlučného vlastníctva v podiele 1/1 vzhľadom k celku,

(všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená Znaleckým posudkom č./2024 zo dňa znalca, v sume €/1m² pozemku, t.z. celkom sume €/1m²)

a

časť pozemku EKN parc. č. 1651 o celkovej výmere 325 m², druh pozemku orná pôda,
nehnutelnosť zapísaná na LV č. 3710, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

na doterajšieho vlastníka **Jana Tomčíková,** rod. Xxxxxx, nar.xxxxx, r.č. xxxxxx/xxxx, trvalo bytom Xxxxxx, občan xx, nachádzajúce sa v lokalite Ul. Ľ. Štúra, **ktorý zámennou zmluvou nadobudne v podiele 1/1-ina do**



výlučného vlastníctva: Mesto Ružomberok, so sídlom Námestie A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok, IČO: 00 315 737,

(všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená Znaleckým posudkom č./2024 zo dňa znalca, v sume €/1m² pozemku, t.z. celkom sume €/1m²);

Zámer sa schvaľuje pre účely vypracovania geometrického plánu a znaleckého posudku.

Správny poplatok v súvislosti s konaním o vklade vlastníckeho práva do KN, rovnako tak náklady súvisiace s vypracovaním geometrického plánu a znaleckého posudku budú znášať zmluvné strany pomerne.

C. Dôvodová správa

Materiál sa predkladá mestskému zastupiteľstvu na základe **rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 20.05. 2024.**

Materiál sa predkladá na základe ponuky Mesta Ružomberok zo dňa 24.09. 2021 na predaj pozemku ako prebytočného majetku mesta. Na susednom pozemku majú žiadatelia postavený rodinný dom súp. č. 648 a hospodárska budova súp. č. 4920, zapísané na LV č. 3710. K mestskému pozemku žiadateľka predložila listinné podklady, ktorými preukazuje mestu, že pozemky sa mali stať jej vlastníctvom. Žiadateľka nedisponuje dohodou o zriadení práva osobného užívania pozemku, opatrenou pečiatkou štátneho notárstva, ktorá by bez pochybností preukazovala vlastníctvo žiadateľky k pozemkom. Zámenou pozemkov podľa IV. a V. materiálu budú vhodne vysporiadané pozemky do vlastníctva žiadateľky a pozemok pod komunikáciou do vlastníctva 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.

- **Pani J. Tomčíková predložila dohodu o zriadení práva osobného užívania, ktorej chýba registrácia štátnym notárstvom s dokladom o úhrade na sumu 5488 Kčs.**

Materiál je formulovaný v dvoch alternatívach, a to predaj pozemkov do vlastníctva žiadateľky alebo uzatvorenia dohody o urovaní, 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



žiadateľka sa mala stať vlastníčkou pozemkov alebo je vlastníčkou 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 II. materiálu – dohoda o urovnaní - bez príjmu do rozpočtu

– dôjde k prepisu pozemkov na žiadateľov.

V prípade III. materiálu – predaj pozemkov: spolu 5 280 €

E. Grafické znázornenie



