



Materiál č.

15.12

A. Materiál:

Bod rokovania	Predaj prebytočného majetku mesta – Matej Jaraba - pozemky ku RD - lokalita ul. Šoltésovej - 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 13.10. 2023 a 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.: 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: 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)

CKN parc. č. 5492 o výmere 262 m², druh pozemku záhrada,



CKN parc. č. 5493 o výmere 625 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
CKN parc. č. 5494 o výmere 952 m², druh pozemku záhrada,
nehnutelnosti 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 mestskom pozemku má žiadateľ postavený rodinný dom súp. č. 315, zapísaný na LV č. 4226. 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. 5492 o výmere 262 m², druh pozemku záhrada,
CKN parc. č. 5493 o výmere 625 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
CKN parc. č. 5494 o výmere 952 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 nadobúdateľa:

Matej Jaraba, rod. XXXX, nar. XXXX, r.č. XXXX/XXXX, trvalo bytom XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, občan XX, do výlučného vlastníctva v podiele 1/1 vzhľadom k celku,

ako vlastníka stavby súp. č. 315, druh a popis stavby: rodinný dom, zapísaná na LV č. 4226, postavenej na pozemku CKN parc. č. 5493. 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 žiadateľ za účelom uzatvorenia tejto dohody predložil mestu, na základe ktorého/ktorých sa považuje za nepochybné, že žiadateľ sa mal stať vlastníkom 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:

CKN parc. č. 5492 o výmere 262 m², druh pozemku záhrada,

CKN parc. č. 5493 o výmere 625 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

CKN parc. č. 5494 o výmere 952 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:

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

ako vlastníka stavby súp. č. 315, druh a popis stavby: rodinný dom, zapísaná na LV č. 4226, postavenej na pozemku CKN parc. č. 5493. Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradí kupujúci,

za kúpnu cenu 30 €/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 X. Baničné a Pod Skalami – zastavané a príslušné pozemky) **a za ďalších podmienok**, uvedených v kúpnej zmluve. Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradí kupujúci.

C. Dôvodová správa

Materiál sa predkladá mestskému zastupiteľstvu na základe **rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 13.10. 2023 a 20.05. 2024.**

Predmetné pozemky funkčne prislúchajú a sú užívané v spojení s rodinným domo v lokalite ul. Šoltésovej. 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 tejto legálne postavenej stavbe rodinného domu.

OPS (teraz OLaP) preto na základe pokynu 2. zástupcu primátora mesta Ing. Bednárika dňa 21.07. 2021 oslovilo vlastníkov stavby RD o kúpu uvedených pozemkov. Vlastníci RD predložili mestu viaceré listinné podklady, ktoré bolo potrebné oddelením právnych služieb vyhodnotiť. Právnu analýzu a listinné podklady pripájame v prílohe tohto materiálu. Vlastník rodinného domu má záujem o kúpu pozemkov za cenu 3 – 10€ vzhľadom na okolnosti daného prípadu.

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.

- **M. Jaraba** predložil dohodu o zriadení práva osobného užívania, ktorej chýba registrácia štátnym notárstvom. Mestu nebol predložený ani doklad o finančnej úhrade za užívanie pozemku.

Materiál je formulovaný v dvoch alternatívach, a to predaj pozemkov do vlastníctva vlastníka stavby RD alebo uzatvorenia dohody o urovnaní, ktorá bude podkladom pre zápis jeho vlastníctva k pozemkom do KN, a to na základe predložených listinných dokumentov, na základe ktorého/ktorých poslanci MsZ zhodnotia, že žiadateľ sa mal stať vlastníkom pozemkov alebo je vlastníkom 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 žiadateľa.
V prípade II. materiálu – predaj pozemkov: spolu 55 170 €

E. Grafické znázornenie



