



Materiál č.

16.02

A. Materiál: **materiál upravený v zmysle odporúčania MsR**

Bod rokovania	Predaj pozemku/nájom pozemku zastavaného stavbou garáže J.Faragó a manželka B. Faragová – lokalita ul. Gen. Miloša Vesela
Dátum rokovania MsZ	11.12. 2024
Predložené poslancom MsZ	04.12. 2024
Predkladateľ	JUDr. Katarína Šimanská - oddelenie legislatívne a právne - vedúca
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, Žiadosti zo dňa 18.09. 2024 a doplnená žiadosť; Rozhodnutie vedenia mesta zo dňa 08.11. 2024;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR z 27.11. 2024	odporúča MsZ schváliť materiál alt. 1 v predkladanom znení;
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu zo dňa 19.11. 2024: odporúča schváliť predaj všetkých zastavaných pozemkov, t.z. alternatívu 1 v predkladanom znení; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie zo dňa 19.11.2024: odporúča schváliť predaj všetkých zastavaných pozemkov, t.z. alternatívu 1 v predkladanom znení;
Zoznam príloh	Žiadosť - príloha č.1 Geometrický plán č. 41419464-081/10 overený dňa 5.8.2010 číslo 480/2010 - príloha č.2 Stanovisko ÚHA k žiadosti - príloha č.3 Listina o určení súpisného čísla - príloha č.4 Znalecký posudok č. 144/2024 zo dňa 20.11. 2024 – výňatok – príloha č. 5 celý znalecký posudok je k dispozícii nahliadnutie na OLaP

B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo Ružomberok

Alternatíva 1:

I. schvaľuje:

trvalú prebytočnosť majetku Mesta Ružomberok na základe ustanovenia § 14 ods. 1 a 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 15 (zverejnené na webovom sídle), a to:



pozemku CKN parc. č. 6132/2 o celkovej výmere 22 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, CKN parc.č. 6132/4 o celkovej výmere 22 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, CKN parc.č. 6132/3 o celkovej výmere 22 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor, pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok (lokalita ul. Gen. Miloša Vesela - Roveň);

II. schvaľuje:

spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku mesta podľa §9 ods. 15 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a to:

pozemku CKN parc. č. 6132/2 o celkovej výmere 22 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, CKN parc.č. 6132/4 o celkovej výmere 22 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, CKN parc.č. 6132/3 o celkovej výmere 22 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor, pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok (lokalita ul. Gen. Miloša Vesela - Roveň), ktoré sa nachádzajú pod stavbou garáže (stavba garáže nezapísaná na LV) vo vlastníctve Jozefa Faragó, rod. Xxxx, nar. xxxxx, r.č.: xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxx, občan xxxxx a manželky Blaženy Faragovej, rod. Xxxx, nar. xxxxx, r.č.: xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxx, občan xxxxx,

III. schvaľuje:

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

pozemku CKN parc. č. 6132/2 o celkovej výmere 22 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

pozemku CKN parc.č. 6132/4 o celkovej výmere 22 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

pozemku CKN parc.č. 6132/3 o celkovej výmere 22 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

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

(lokalita ul. Gen. Miloša Vesela - Roveň),

do bezpodielového spoluvlastníctva v podiele 1/1 pre kupujúcich manželov, **J. Faragó**, rod. Xxxx, nar. xxxxx, r.č.: xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxx, občan xxxxx, **a manželka B.Faragová** rod. Xxxx, nar. xxxxx, r.č.: xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxx, občan xxxxx,

za účelom majetkovoprávneho vysporiadania pozemku zastavaného stavbou garáže (stavba garáže nezapísaná na LV), **za kúpnu cenu vo výške za cenu 30,00€/m²** pozemku podľa Prílohy č. 8 ods. 1 v spojitosti s prílohou č. 9 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 15 (XI. Zóna-Roveň-pozemky pod garážami) (nakoľko všeobecná hodnota pozemku stanovená Znaleckým posudkom č. 144/2024 zo dňa 20.11. 2024, vyhotoveným Ing. Milenou Hamackovou je vo výške 22,84€/1m², t.z. celkom 502,48€ pre každý pozemok).

Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradia kupujúci manželia.



Kupujúci manželia na základe kúpnej zmluvy uhradia Mestu Ružomberok náhradu za užívanie pozemku (zastavaného stavbou garáže) 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 manželia uplatnia voči mestu relevantne námietku premlčania nárokov v subjektívnej lehote, táto bude zohľadnená a kupujúci manželia uhradia 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, prípade doklady, ktoré mestu preukážu kupujúci manželia.

Alternatíva 2:

I. schvaľuje:

dočasnú 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 nehnuteľnosti - časti:

pozemku CKN parc. č. 6132/3 o výmere 22 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, ktorý bol vyčlenený Geometrickým plánom č. 41419464-081/10, overeným dňa 05.08. 2010, vyhotoveným Ing. Martinom Mičudom, geodetom a kartografom, Malé Tatry 27/3, 034 05 Ružomberok,

z pozemku CKN parc. č. 6132/2 o celkovej výmere 22 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, CKN parc.č. 6132/4 o celkovej výmere 22 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, CKN parc.č. 6132/3 o celkovej výmere 22 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor, pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok (lokalita ul. Gen. Miloša Vesela - Roveň),

II. schvaľuje:

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

Predmetom nájmu je nehnuteľnosť:

pozemok CKN parc. č. 6132/3 o výmere 22 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, ktorý bol vyčlenený Geometrickým plánom č. 41419464-081/10, overeným dňa 05.08. 2010, vyhotoveným Ing. Martinom Mičudom, geodetom a kartografom, Malé Tatry 27/3, 034 05 Ružomberok,

z pozemku CKN parc. č. 6132/2 o celkovej výmere 22 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, CKN parc.č. 6132/4 o celkovej výmere 22 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, CKN parc.č. 6132/3 o celkovej výmere 22 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor, pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok (lokalita ul. Gen. Miloša Vesela - Roveň)

pre nájomcu: J. Faragó, rod. Xxxx, nar. xxxxx, r.č.: xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxx, občan xxxxx a manželka **B. Faragová**, rod. Xxxx, nar. xxxxx, r.č.: xxxxxx/xxxx, trvalo bytom xxxxxx, občan xxxxx,

za účelom užívania pozemku pod stavbou garáže, **za nájomné 3€/m²/za rok za celý predmet nájmu** podľa Prílohy č. 7 v spojení s prílohou č. 9 (Zóna XI. Roveň) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 15, **na dobu neurčitú** s výpovednou lehotou 3 mesiace pre obidve zmluvné strany,



s možnosťou zápisu stavby do katastra nehnuteľností výlučne ako dočasnej stavby a za ďalších podmienok uvedených v nájomnej zmluve.

Nájomca na základe nájomnej zmluvy uhradia Mestu Ružomberok náhradu za užívanie pozemku (zastavaného stavbou garáže) bez právneho dôvodu za obdobie 3 roky spätne, podľa sadzovníka pre nájom pozemkov podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok platných v rozhodnom čase (v prípade, že nájomcovia uplatnia voči mestu relevantne námietku premlčania nárokov v subjektívnej lehote, táto bude zohľadnená a nájomcovia uhradia 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, prípade doklady, ktoré mestu preukážu nájomcovia.

C. Dôvodová správa

Materiál sa predkladá mestskému zastupiteľstvu na základe žiadosti zo dňa 18.09. 2024, ktorá bola následne doplnená a rozhodnutia vedenia Mesta Ružomberok zo dňa 08.11. 2024.

Na pozemku CKN parc. č. 6132/3 o výmere 22 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, ktorý bol vyčlenený Geometrickým plánom č. 41419464-081/10, overeným dňa 05.08. 2010, vyhotoveným Ing. Martinom Mičudom, geodetom a kartografom, Malé Tatry 27/3, 034 05 Ružomberok, z pozemku CKN parc. č. 6132/2 o celkovej výmere 22 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, CKN parc.č. 6132/4 o celkovej výmere 22 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, CKN parc.č. 6132/3 o celkovej výmere 22 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor, pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok (lokalita ul. Gen. Miloša Vesela - Roveň) sa nachádza stavba garáže, ktorá v súčasnosti nie je evidovaná na liste vlastníctva. Žiadatelia v tejto súvislosti doložili kúpnu zmluvu na stavu garáže a listinu o udelení súpisného čísla ku stavbe v Ružomberku, Gen.Miloša Vesela na pozemku v stave KN.

Žiadateľ žiadal zápis geometrického plánu ku stavbe garáže, pričom ÚHA vydalo v predmetnej veci nesúhlasné stanovisko dňa 17.10. 2024. Následne žiadatelia, doplnili žiadosť o kúpu pozemku pod stavbou garáže za účelom majetkovoprávneho vysporiadania pozemku zastavaného stavbou.

Vedenie Mesta Ružomberok na svojej porade dňa 08.11. 2024 vzhľadom na stanovisko ÚHA, ktoré bolo následne ústne doplnené, o nesúhlas s kúpou pozemku pod stavbou garáže, zaradilo žiadosť žiadateľov na prejednanie Mestskému zastupiteľstvu v Ružomberku s odporúčaním prenájmu pozemku pod stavbou garáže a možnosťou zápisu stavby do katastra výlučne ako dočasnej stavby.

K pozemkom CKN parc. č. 6132/2 o celkovej výmere 22 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, CKN parc.č. 6132/4 o celkovej výmere 22 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, CKN parc.č. 6132/3 o celkovej výmere 22 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor, pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok je na liste vlastníctva evidovaná plomba vyznačená na základe Z-1543/2023 (iná listina), ktorá súvisí so zápisom stavby garáže.

Predaj obchodnou verejnou súťažou by nebol efektívny a ani spravodlivý.
Mesto tento pozemok považuje za prebytočný majetok.

Stanovisko ÚHA zo dňa 17.10. 2024: pozemky sa nachádzajú vo funkčnej B4- obytné plochy – bytové domy 5 a viac podlaží. ÚHA nesúhlasí so zápisom geometrického plánu pre existujúcu garáž v navrhovanej podobe. Stanovisko ÚHA v prílohe č.3.



Stanovisko ÚHA doplnené ústne na porade vedenia dňa 08.11. 20204: ÚHA nesúhlasí s predajom pozemku pod stavbou garáže. Navrhuje nájom všetkých pozemkov, ktoré sú súčasťou zastavané stavbou, t.j. pozemku CKN parc.č. 6132/2, CKN parc.č. 6132/3, CKN parc.č. 6132/4.

Stanovisko vedenia mesta zo dňa 08.11. 2024: vedenie mesta rozhodlo o predložení materiálu na rokovanie mestského zastupiteľstva vo vyššie uvedenom znení. Vedenie mesta predaj pozemku neodporúča schváliť, resp. materiál bol upravený v zmysle odporúčania mestskej rady.

D. Dopad na rozpočet

Alternatíva 1:

Príjem do rozpočtu mesta

- predaj pozemku 660eur (30€ x 22m²) podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok, verzia 15, za všetky pozemky 1980€.

Alternatíva 2:

Príjem do rozpočtu mesta – nájomné 3 €/m²/za rok za celý predmet nájmu podľa Prílohy č. 7 v spojení s prílohou č. 9 (Zóna XI. Roveň) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 15, t.z. celkom 66,- €/rok/celý predmet nájmu. Predpokladaná výška nájomného 66,- eur x 10 rokov = 660,- eur.



E. Grafické znázornenie:



