



Materiál č.

**17.08**

### A. Materiál:

<b>Bod rokovania</b>	<b>Predaj prebytočného majetku mesta – pozemky ku chatám - lokalita Nižné Matejkovo – osobitný zreteľ – 1. kolo</b>
<b>Dátum rokovania MsZ</b>	<b>11.12. 2024</b>
<b>Predložené poslancom MsZ</b>	<b>04.12. 2024</b>
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, 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; <b>Uznesenia MsZ Ružomberok č. .../2024 zo dňa 06.11. 2024;</b>
Prizvaný	-
Stanovisko MsR z 27.11. 2024	<b>odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení;</b>
Stanovisko komisií	<b>Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 19.11. 2024: odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení;</b> <b>Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 19.11. 2024: odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení ;</b>
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

### B. Návrh na uznesenie:

#### Mestské zastupiteľstvo Ružomberok

#### I. schvaľuje:

**spôsob prevodu** nehnuteľného majetku vo vlastníctve Mesta Ružomberok v zmysle § 9 ods. 2 písm. a) z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí



v znení neskorších predpisov a v spojení s § 21 ods. 1 písm. f) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 15 (zverejnené na webovom sídle mesta), a to:

**pozemku CKN parc. č. 15966 o výmere 50 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, pozemku CKN parc. č. 15967 o výmere 370 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý trávny porast,** nehnuteľnosti 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 vo výške všeobecnej hodnoty stanovenej znaleckým posudkom, min. 40 €/1m<sup>2</sup>** 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 priľahlé pozemky) a za **ďalších podmienok**, uvedených v kúpnej zmluve. Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradí kupujúci.

*Zdôvodnenie osobitného zreteľa:* materiál sa predkladá na základe ponuky Mesta Ružomberok zo dňa 24.09.2021 na predaj pozemku ako prebytočného majetku mesta. Na pozemku CKN parc. č. 15966 má žiadateľka postavenú stavbu rekreačnej chaty súp. č. 50, zapísaná na LV č. 2300. K mestskému pozemku žiadateľka predložila listinné podklady, ktorými preukazuje mestu, že pozemky sa mali stať jej vlastníctvom. Žiadateľka však nedisponuje dohodou o zriadení práva osobného užívania pozemku, opatrenou pečiatkou štátneho notárstva, ktorá by bez pochybností preukazovala vlastníctvo žiadateľky k pozemkom. Predajom pozemkov dôjde k majetkovoprávnemu vysporiadaniu pozemkov slúžiacich k využívaniu nehnuteľností žiadateľky.

*Schválenie spôsobu prevodu nehnuteľného majetku mesta nenahrádza samotné schválenie prevodu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho, na čo na základe tohto uznesenia kupujúcemu nevzniká nárok.*

## II. schvaľuje:

**spôsob prevodu** nehnuteľného majetku vo vlastníctve Mesta Ružomberok v zmysle § 9 ods. 2 písm. a) z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v spojení s § 21 ods. 1 písm. f) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 15 (zverejnené na webovom sídle mesta), a to:

**pozemku CKN parc. č. 15962 o výmere 53 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, pozemku CKN parc. č. 15963 o výmere 472 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý trávny porast,** nehnuteľnosti 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 stanovenú znaleckým posudkom, min. 40 €/1m<sup>2</sup> 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 príslužné 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 uhradí kupujúci.

Zdôvodnenie osobitného zreteľa: materiál sa predkladá na základe ponuky Mesta Ružomberok zo dňa 24.09. 2021 na predaj pozemku ako prebytočného majetku mesta. Na pozemku CKN parc. č. 15962 majú žiadatelia postavenú stavbu rekreačnej chaty súp. č. 52, zapísaná na LV č. 3678. K mestskému pozemku žiadatelia predložili listinné podklady, ktorými preukazujú mestu, že pozemky sa mali stať jej vlastníctvom. Žiadatelia však nedisponujú dohodou o zriadení práva osobného užívania pozemku, opatrenou pečiatkou štátneho notárstva, ktorá by bez pochybností preukazovala vlastníctvo žiadateľov k pozemkom. Predajom pozemku dôjde k majetkovoprávnemu vysporiadaniu pozemkov slúžiacich k využívaniu nehnuteľností žiadateľov.

*Schválenie spôsobu prevodu nehnuteľného majetku mesta nenahrádza samotné schválenie prevodu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho, na čo na základe tohto uznesenia kupujúcemu nevzniká nárok.*

### 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 chat 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.**

Na rokovaní Mestského zastupiteľstva Ružomberok 06.11. 2024 bola schválená trvalá prebytočnosť pozemkov pre účely zámeru predaja týchto pozemkov žiadateľom do vlastníctva.

### D. Dopad na rozpočet

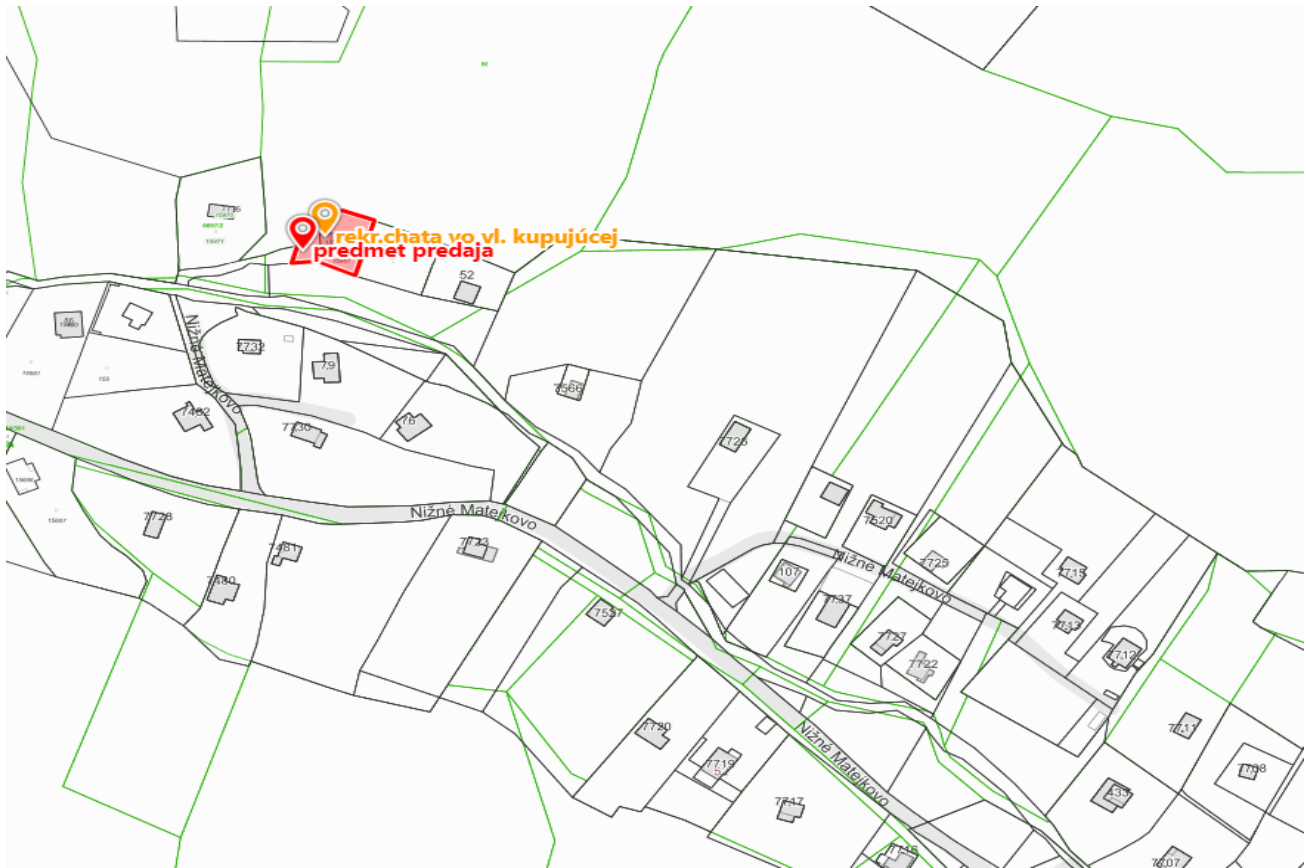
V prípade II. materiálu – predaj pozemkov: 1. a 2. spolu min. 37 800 €

### E. Grafické znázornenie

p. Slavíková:











manželia Baloghovci:

