



Materiál č.

17.09

A. Materiál:

Bod rokovania	Predaj prebytočného majetku mesta – pozemky ku RD J. Tomčíková - Ul. Ľ. Štúra – osobitný zreteľ – 1. kolo
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, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 20.05. 2024, Uznesenia MsZ Ružomberok č. .../2024 zo dňa 06.11. 2024;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR z 27.11. 2024	odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení;
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 19.11. 2024: odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 19.11. 2024: odporúča MsZ schváliť materiál v predkladanom znení ;
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:

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 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,



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

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,

za **kúpnu cenu vo výške všeobecnej hodnoty stanovenej 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 – príľahlé 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.

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 však nedisponuje dohodou o zriadení práva osobného užívania pozemku, opatrenou pečiatkou štátneho notárstva, ktorá by bez pochybností preukazovala vlastníctvo žiadateľky k pozemkom.

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:

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

III. 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 14 (zverejnené na webovom sídle mesta), a to **formou zámennej zmluvy podľa § 22 ods. 1. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 14:**



Predmetom zámeny je:

časť pozemku EKN parc. č. 1650 o celkovej výmere 183 m², druh pozemku orná pôda, nehnuteľnosť 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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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, nehnuteľnosť 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. Xxxxx, nar.xxxx, r.č. xxxxx/xxxx, trvalo bytom Xxxxx, 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);

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.

Zámena nehnuteľností bude realizovaná **bez finančného doplatku/s finančným doplatkom**, náklady súvisiace s vypracovaním znaleckého posudku budú znášať zmluvné strany pomerne.

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.

Schválenie trvalej prebytočnosti a 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 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 urovaní, 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.

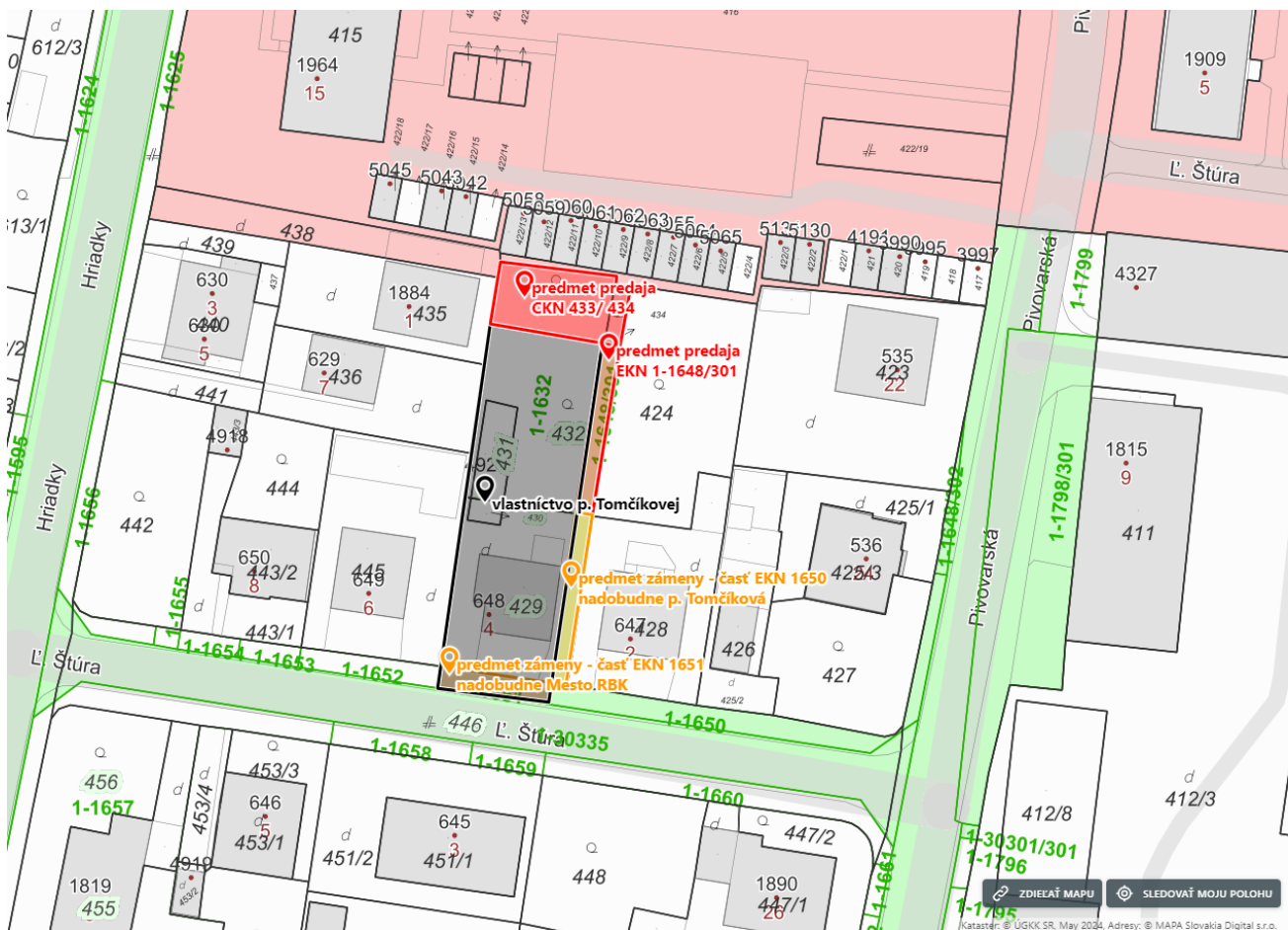


D. Dopad na rozpočet

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

V prípade II. materiálu – záměna pozemkov I:!

E. Grafické znázornenie





Mesto **Ružomberok**

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU