



Materiál č.

14.03

A. Materiál: materiál upravený v zmysle odporúčania MsR

Bod rokovania	Predaj nehnuteľností – Ružomberský katolícky kruh – lokalita ul. A. Bernoláka
Dátum rokovania MsZ	05.02. 2025
Predložené poslancom MsZ	29.01. 2025
Predkladateľ	JUDr. Katarína Šimanská - oddelenie legislatívne a právne - vedúca
Spravodajca	JUDr. Katarína Šimanská - oddelenie legislatívne a právne - vedúca
Na základe	Žiadostí žiadateľa doručených dňa 03.09. 2024, 15.10. 2024, 03.12. 2024 , Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov; Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 16; Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 16.09. 2024, 28.11. 2024 a 13.01. 2025;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR z 22.01. 2025	rovnaké odporúčanie v zmysle uznesenia finančnej komisie;
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 14.01.2025: odporúča schváliť materiál v predkladanom znení; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 21.01.2025: odporúča schváliť materiál v predkladanom znení za 1,5 násobok kúpnej ceny, t.z. za kúpnu cenu 150 000 €;
Zoznam príloh	Znalecký posudok č. 257/2024 zo dňa 22.12. 2024 – Príloha č. 1

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 16 (zverejnené na webovom sídle mesta Ružomberok):

- stavby súp. č. 1422 (druh stavby: 9, popis stavby: Obytný dom) postavenej na pozemku parc. č. CKN 1838 o výmere 891 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie (vrátane príslušenstva – prípojka vody, kanalizácie a plynu)
- pozemku parc.č. CKN 1838 o výmere 891 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemku parc.č. CKN 1837 o výmere 507 m², druh pozemku záhrada,

v podiele ½-ica, nehnuteľnosti zapísané na LV č. 22180 pre okres Ružomberok, obec a k.ú. Ružomberok, nachádzajúce sa v lokalite ul. A. Bernoláka;



II. schvaľuje:

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

- stavba súp. č. 1422 (druh stavby: 9, popis stavby: Obytný dom) postavená na pozemku parc. č. CKN 1838 o výmere 891 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie (vrátane príslušenstva – prípojka vody, kanalizácie a plynu)
- pozemok parc.č. CKN 1838 o výmere 891 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parc.č. CKN 1837 o výmere 507 m², druh pozemku záhrada,

v podiele ½-ica, zapísané na LV č. 22180 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve nadobúdateľa vo veľkosti ½-ica, a to Ružomerského katolíckeho kruhu, Antona Bernoláka 1, 034 01 Ružomberok, IČO: 00 621 706;

III. schvaľuje:

predaj prebytočného majetku na základe ustanovenia § 15 ods. 1 v spojení s § 21 ods. 1 písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 16 (zverejnené na webovom sídle mesta Ružomberok spôsobom podľa § 9 ods. 2 písm. a,) a podľa § 9a ods. 15 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a to:

- **stavby súp. č. 1422** (druh stavby: 9, popis stavby: Obytný dom) postavenej na pozemku parc. č. CKN 1838 o výmere 891 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie (vrátane príslušenstva – prípojka vody, kanalizácie a plynu)
- **pozemku parc.č. CKN 1838 o výmere 891 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,**
- **pozemku parc.č. CKN 1837 o výmere 507 m², druh pozemku záhrada,**

v podiele ½-ica, zapísaných na LV č. 22180 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, nachádzajúcich sa v lokalite ul. A. Bernoláka,

pre kupujúceho: Ružomerský katolícky kruh, Antona Bernoláka 1, 034 01 Ružomberok, IČO: 00 621 706, do podielového spoluvlastníctva vo veľkosti ½-ica, za účelom scelenia nehnuteľností, vychádzajúc

- z kúpnej ceny za pozemky: vo výške 72,00 €/m² pozemku podľa Prílohy č. 8 ods. 1 v spojitosti s Prílohou č. 9 (VII. Zóna Stred – zastavané, priľahlé pozemky) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok (verzia 16), nakoľko všeobecná hodnota pozemku za m² stanovená Znaleckým posudkom č. 257/2024 zo dňa 22.12. 2024 vypracovaným Ing. Mariánom Pilkom, znalcom predstavuje sumu nižšiu, a to 25,25 €,
- z kúpnej ceny za stavbu vrátane príslušenstva: 51.612,12 € (t.j. ide o kúpnu cenu za spoluvlastnícky podiel vo veľkosti ½-ica), stanovenej Znaleckým posudkom č. 257/2024 zo dňa 22.12. 2024, vypracovaným Ing. Mariánom Pilkom, znalcom (všeobecná hodnota nehnuteľností vo veľkosti podielu 1/1-ina bola stanovená Znaleckým posudkom nasledovne: stavba Obytný dom: 103 076,52 €, prípojka vody: 39,66 €, prípojka kanalizácie: 27,13 €, prípojka plynu: 80,93 €),

za dohodnutú kúpnu cenu (vyššiu ako stanovujú zásady a znalecký posudok), a to celkom 150 000 €



~~t.z. za kúpnu cenu celkom 101.940,12 €.~~

~~V Kúpnej zmluve bude uvedený záväzok kupujúceho, že po nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam dodrží účel využitia nehnuteľností pre potreby ďalšieho vzdelávania detí a mládeže po dobu 20 rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. V prípade porušenia tejto povinnosti zo strany kupujúceho, je predávajúci oprávnený od kúpnej zmluvy odstúpiť.~~

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

C. Dôvodová správa

Mestskému zastupiteľstvu v Ružomberku sa predkladá na schválenie materiál týkajúci sa predaja nehnuteľností (pozemku zastavaného stavbou, pozemku príľahlého k stavbe a stavby súp.č. 1422), nachádzajúcich sa v lokalite ul. A.Bernoláka v Ružomberku do vlastníctva žadateľa – Ružomerského katolíckeho kruhu, vo veľkosti podielu ½-ica.

Nehnuteľnosti sú dlhodobo nevyužívaným majetkom zo strany Mesta Ružomberok, nakoľko tieto nehnuteľnosti sú vo veľkosti podielu ½-ica v podielovom spoluvlastníctve žiadateľa, ktorý v predmetnej stavbe prevádzkuje umeleckú školu. Po nadobudnutí nehnuteľností v uvedenom podiele sa žiadateľ stane ich výlučným vlastníkom. Mesto považuje vlastníctvo stavby v podiele ½ za prebytočný majetok mesta.

Všeobecná hodnota vyššie uvedených nehnuteľností vo veľkosti podielu 1/1-ina bola Znaleckým posudkom č. 257/2024 zo dňa 22.12. 2024, vyhotoveným znalcom Ing. Marianom Pilkom, znalcom stanovená na sumu celkom 139. 000 € (t.j. stavba vrátane príslušenstva – prípojky vody, kanalizácie a plynu, pozemkov parc.č. CKN 1837 a parc.č. CKN 1838).

Vyššie uvedené nehnuteľnosti vo veľkosti podielu 1/1-ina nadobudol žiadateľ - Ružomerský katolícky kruh do svojho vlastníctva na základe „Kúpnej zmluvy so zriadením predkupného práva“ č. CEZ 0624/2017 zo dňa 29.11. 2017 za kúpnu cenu 91.000 €, pričom na základe Zmluvy o bezodplatnom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam previedol Ružomerský katolícky kruh nehnuteľnosti späť na Mesto Ružomberok v podiele ½-ica, čo zodpovedalo hodnote neuhradenej pohľadávky vo výške 45.000 € zo strany RKK za predmetné nehnuteľnosti na základe uzavretej Kúpnej zmluvy so zriadením predkupného práva. Predkupné právo v prospech mesta Ružomberok zostalo zachované.

Stanovisko Útvary hlavného architekta zo dňa:

Stanovisko vedenia mesta zo dňa 16.09., 28.11. 2024 a 13.01. 2025: rozhodlo o zaradení materiálu na rokovanie MsZ na predaj nehnuteľností za kúpnu cenu stanovenú znaleckým posudkom. Vzhľadom na predaj nehnuteľností podielovému spoluvlastníkovi za znaleckú cenu, vedenie mesta upustilo od požiadavky na zachovanie účelového využitia nehnuteľností, ktoré je uvedené v KZ so zriadením predkupného práva z 27.11. 2017. Od tejto požiadavky rovnako upustila finančná komisia a MsR, nakoľko kúpna cena bola zvýšená na 150 000 €.



D. Dopad na rozpočet

V prípade schválenia predaja nehnuteľností bude príjem do rozpočtu mesta predstavovať sumu vo výške ~~101.940,12~~ 150 000 Eur.

E. Grafické znázornenie:



