



Materiál č.

09.00

A. Materiál:

Bod rokovania	Obchodná verejná súťaž - predaj nehnuteľností Klačno, k.ú. Ružomberok, pre účely HBV - zmena podmienok
Dátum rokovania MsZ	07.05. 2025
Predložené poslancom MsZ	14.05. 2025
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; Zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17, Uznesenia MsZ č. 152/2024 zo dňa 25.09. 2024 o schválení zámeru predaja; Uznesenia MsZ č. 58/2025 zo dňa 02.04. 2025 o schválení podm. OVS; Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 19.08. 2024, 13.01. 2025, 14. a 22.04. 25;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR z 30.04. 2025	odporúča schváliť materiál v predkladanom znení;
Stanovisko komisií	Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 23.04.2025: odporúča schváliť materiál v predkladanom znení;
Zoznam príloh	Príloha č. 1: Geometrický plán č. 36672769-094/24 Príloha č. 2: Zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy a náležitosti OVS Príloha č. 3: Znalecký posudok 258/2024 zo dňa 23.12. 2024 Príloha č. 4: Uznesenie MsZ č. 152/2024 zo dňa 25.09. 2024 Príloha č. 5: technické podklady Príloha č. 6: Uznesenie MsZ č. 58/2025 zo dňa 02.04. 2025

B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo Ružomberok

schvaľuje:

a) **trvalú prebytočnosť** majetku Mesta Ružomberok na základe ustanovenia § 14 ods. 1 a 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17, a to pozemku:

- **CKN parc. č. 14049/78 o výmere 9 272 m², zastavaná plocha a nádvorie**, zameraný Geometrickým plánom č. 36672769-094/24 zo dňa 31.10. 2024, vyhotoveným spoločnosťou RGK, s.r.o. z pozemku parc.č. CKN 14049/1 o výmere 30037 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na Lv č. 4101 pre k.ú, Ružomberok, pre obec a okres Ružomberok, list vlastníctva vedený na Okresnom úrade Ružomberok, katastrálny odbor,



- **CKN parc.č. 14049/14 o výmere 1 290 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,** zapísaný na lv č. 4101 pre k,ú, Ružomberok, pre obec a okres Ružomberok, list vlastníctva vedený na Okresnom úrade Ružomberok, katastrálny odbor.

a

b) predaj nehnuteľností uvedených v písm. a) obchodnou verejnou súťažou formou Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a podmienok tejto obchodnej verejnej súťaže:

MESTO RUŽOMBEROK

Námestie A. Hlinku č. 1, 034 01 Ružomberok
zastúpené primátorom mesta JUDr. Ľubomírom Kubáňom

vyhlasuje

Obchodnú verejnú súťaž podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa § 281 a nasl. zákona číslo 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, podmienky ktorej boli schválené na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Ružomberku dňačíslo Uznesenia/2025 **o najvhodnejší návrh na uzavretie Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve**, uvedenej v bode 3. za nasledovných podmienok:

PODMIENKY OBCHODNEJ VEREJNEJ SÚŤAŽE

1. Identifikácia vyhlasovateľa:

Názov: Mesto Ružomberok
Sídlo: Námestie A. Hlinku č. 1, 034 01 Ružomberok
IČO: 00 315 737
Číslo účtu: IBAN SK59 0900 0000 0050 7009 1844
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.
V zastúpení: JUDr. Ľubomírom Kubáňom, primátorom mesta
Kontaktná osoba: **JUDr. Martina Letková, tel. č.: 044/4314438, 0905 620 270**
E-mail: letkova@ruzomberok.sk

2. Špecifikácia predmetu obchodnej verejnej súťaže:

Predmetom obchodnej verejnej súťaže je predaj nehnuteľností, a to:

- **CKN parc. č. 14049/78 o výmere 9 272 m², zastavaná plocha a nádvorie,** zameraný Geometrickým plánom č. 36672769-094/24 zo dňa 31.10. 2024, vyhotoveným spoločnosťou RGK, s.r.o. z pozemku parc.č. CKN 14049/1 o výmere 30037 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na Lv č. 4101 pre k,ú, Ružomberok, pre obec a okres Ružomberok, list vlastníctva vedený na Okresnom úrade Ružomberok, katastrálny odbor,

- **CKN parc.č. 14049/14 o výmere 1290 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,** zapísaný na Lv č. 4101 pre k,ú, Ružomberok, pre obec a okres Ružomberok, list vlastníctva vedený na Okresnom úrade Ružomberok, katastrálny odbor.

Popis nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sú situované v lokalite Klačno, Ružomberok.



3. Typ zmluvy:

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve uzavretá podľa zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník) v spojitosti s príslušnými ustanoveniami zákona č. 513/1991 Z.z. v znení neskorších predpisov (Obchodný zákonník).

4. Lehota a spôsob predloženia návrhu:

Súťaž sa začína dňom jej uverejnenia na úradnej tabuli Mesta Ružomberok, Námestie A. Hlinku č. 1, 034 01 Ružomberok a webovom sídle mesta: www.ruzomberok.sk. Mesto uverejní súťažné podmienky na úradnej tabuli Mesta Ružomberok a na webovom sídle mesta www.ruzomberok.sk.

Navrhovateľ predkladá **svoj návrh zmluvy (s náležitosťami podľa Prílohy č. 2)** v zmysle nasledovných inštrukcií:

- a) Deň, mesiac, rok a hodina, dokedy sa môžu predkladať návrhy: **do 60 dní po uverejnení súťaže** na úradnej tabuli mesta, najneskôr **dňa** do 12.00 hod. – rozhodujúci je dátum doručenia návrhu do podateľne Mesta Ružomberok, Námestie A. Hlinku č. 1, 034 01 Ružomberok cez elektronickú schránku alebo v listinnej podobe. Dodržanie uvedeného dátumu sa dotýka aj návrhov zaslaných poštou.
- b) Adresa, na ktorú sa má návrh doručiť: **Mesto Ružomberok, Námestie A. Hlinku č. 1, 034 01 Ružomberok, elektronické doručovanie: číslo elektronickej schránky E0005584770.**
- c) Jazyk, v ktorom sa musí písomný návrh predložiť: **slovenský.**
- d) **Forma predloženia návrhu:** Všetky požadované dokumenty a podpísaný návrh Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (podľa Prílohy č. 2), ktoré budú súčasťou súťažného návrhu je nutné doručiť s heslom: **„Obchodná verejná súťaž - predaj nehnuteľností na Kľačane, k.ú. Ružomberok pre účely HBV - NEOTVÁRAŤ“.** Písomne doručený návrh musí byť zaslaný v zalepenej obálke.
Návrhy do obchodnej verejnej súťaže sa podávajú cez elektronickú schránku alebo v listinnej podobe, ak záujemca nemá aktivovanú elektronickú schránku.
- e) **Predložený návrh zmluvy (s náležitosťami podľa Prílohy č. 2) musí okrem iného obsahovať najmä:**
 - **Identifikačné údaje vyhlasovateľa (ďalej aj ako „vyhlasovateľ alebo „Budúci predávajúci“)** - vid'. bod 1. týchto podmienok;
 - **identifikačné údaje navrhovateľa (ďalej aj ako „navrhovateľ“ alebo „Budúci kupujúci“ alebo „účastník súťaže“):**
 - pri právnických osobách: obchodné meno, sídlo, IČO, DIČ, DIČ DPH, štatutárny orgán s uvedením oprávnenosti ku konaniu, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázaná kúpna cena a z ktorého bola poukázaná Prvá časť kúpnej ceny, e-mailová adresa, telefonický kontakt;
 - pri fyzických osobách - podnikateľoch: meno a priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, miesto trvalého pobytu, adresa miesta podnikania, číslo živnostenského oprávnenia, IČO, DIČ, IČ DPH, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázaná kúpna cena a z ktorého bola poukázaná Prvá časť kúpnej ceny;
 - pri fyzických osobách: meno a priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého pobytu, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázaná kúpna cena a z ktorého bola poukázaná Prvá časť kúpnej ceny; e-mailová adresa, telefonický kontakt, najneskôr v deň podávania súťažného návrhu musí navrhovateľ dovŕšiť vek 18 rokov;
 - **označenie predmetu obchodnej verejnej súťaže:** slovne,
 - **navrhovanú výšku kúpnej ceny za predmet súťaže, ktorá nesmie byť nižšia ako všeobecná hodnota pozemku stanovená znaleckým posudkom, t.j. cena 61,18eur/m², teda nesmie byť nižšia ako cena:**



celkom zaokrúhlene 567 260,96 eur pre pozemok CKN parc. č. 14049/78 o výmere 9 272 m², zastavaná plocha a nádvorie,

celkom zaokrúhlene 78 922,20 eur pre pozemok CKN parc.č. 14049/14 o výmere 1290 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

Nehnutelnosti boli pre účely súťaže ocenené Znaleckým posudkom č. 258/2024 zo dňa 23.12. 2024, vyhotoveným Ing. Mariánom Pilkom, znalcom, všeobecná hodnota celkom oboch pozemkov je 646 183,16eur.

Vš. hodnota pozemku stanovená znaleckým posudkom 61,18€/m² je vyššia ako 40 €/1m² podľa Prílohy č. 8 v spojení s Prílohou č. 9 - zóna V. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17.

- písomné čestné vyhlásenie navrhovateľa, že súhlasí s podmienkami obchodnej verejnej súťaže tak, ako bola vyhlásená a zaväzuje sa ich dodržať,
- písomné čestné vyhlásenie navrhovateľa, že je zapísaný v Registri partnerov verejného sektora podľa zákona č. 315/2016 z.z. o registri partnerov verejného sektora v znení neskorších predpisov,
- písomné čestné vyhlásenie fyzickej osoby a u právnickej osoby štatutárneho orgánu o tom, že účastník nemá a ani v minulosti nemal záväzky voči Mestu Ružomberok po lehote splatnosti,
- písomné čestné vyhlásenie fyzickej osoby a u právnickej osoby štatutárneho orgánu o tom, že účastník nemá a ani v minulosti nemal záväzky voči štátu po lehote splatnosti,
- písomný súhlas navrhovateľa (len fyzická osoba) so spracúvaním osobných údajov v zmysle zákona číslo 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;

(vzory čestného vyhlásenia a písomného súhlasu sú uvedené v Prílohe č. 2)

Súťažné návrhy doručené iným spôsobom, ako je uvedené v bode d) a najmä v otvorenej obálke alebo bez uvedenia hesla, alebo bez obálky, alebo po stanovenom termíne predloženia, nebudú do obchodnej verejnej súťaže zaradené.

Všetky návrhy podané do obchodnej verejnej súťaže mesto Ružomberok zverejňuje do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli mesta Ružomberok a na webovom sídle mesta.

f) Najneskôr do 12.00 hod. bude na účet Mesta Ružomberok:

Číslo účtu: IBAN SK59 0900 0000 0050 7009 1844

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.

bude pripísaná suma **549 255,69 150 000 EUR** (slovom: ~~päťstoštyridsaťdeväťtisíc dvestopäťdesiatpäť eur, šesťdesiatdeväť centov~~ **stopäťdesiattisíc EUR**), t.j. ~~85%~~ **85% z minimálnej kúpnej ceny**, ktorá bude tvoriť prvú časť kúpnej ceny (ďalej iba ako „Prvá časť kúpnej ceny“) alebo zmluvnú pokutu vo výške ~~35%~~ **100 000 EUR** z Prvej časti kúpnej ceny v zmysle podmienok verejnej obchodnej súťaže.

5. Rozsah a úplnosť súťažného návrhu:

Návrh musí byť predložený v súlade s podmienkami obchodnej verejnej súťaže.

Návrh výšky kúpnej ceny musí byť uvedený numericky a aj slovom v mene: v eurách.

6. Podmienky súťaže:

a) Navrhovaná výška kúpnej ceny za predmet súťaže nesmie byť nižšia ako všeobecná hodnota pozemku stanovená znaleckým posudkom, t.j. cena 61,18eur/m², teda nesmie byť nižšia ako cena:

celkom zaokrúhlene 567 260,96 eur pre pozemok CKN parc. č. 14049/78 o výmere 9 272 m², zastavaná plocha a nádvorie,

celkom zaokrúhlene 78 922,20 eur pre pozemok CKN parc.č. 14049/14 o výmere 1290 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,



Nehnuteľnosti boli pre účely súťaže ocenené Znaleckým posudkom č. 258/2024 zo dňa 23.12. 2024, vyhotoveným Ing. Mariánom Pilkom, znalcom, všeobecná hodnota celkom oboch pozemkov je 646 183,16eur

Vš. hodnota pozemku stanovená znaleckým posudkom 61,18€/m² je vyššia ako 40 €/1m² podľa Prílohy č. 8 v spojení s Prílohou č. 9 - zóna V. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 17.

Náklady súvisiace s ocenením nehnuteľnosti a ½ nákladov na vyhotovenie Geometrického plánu 36672769-094/24 budú v zmluve pripočítané ku kúpnej cene (víťaznej ponuke).

- b) Budúci kupujúci je povinný do **max. štyridsaťosem (48) mesiacov od uzatvorenia Zmluvy** o budúcej kúpnej zmluve postaviť a skolaudovať „hromadnú bytovú výstavbu spolu so základnou občianskou vybavenosťou“ vrátane všetkých jej súčastí v súlade s platným územným plánom.
- c) Ak budúci kupujúci nedodrží ktorúkoľvek zo záväzných podmienok pre výstavbu podľa písm. b), je budúci predávajúci oprávnený **odstúpiť od zmluvy** a zároveň je oprávnený ponechať si **35% 100 000 €** z Prvej časti kúpnej ceny ako **zmluvnú pokutu** a uhradenú kúpnu cenu vo výške rovnajúcej sa náhrade za užívanie nehnuteľnosti za obdobie trvania zmluvy o budúcej kúpnej zmluve do odstúpenia v sadzbe nájomného podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok. Zároveň je budúci kupujúci povinný v prípade odstúpenia od zmluvy **uviesť nehnuteľnosti do pôvodného stavu** pred uzatvorením Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ak o to budúci predávajúci žiada. Ak tak budúci kupujúci nespraví, je oprávnený s nehnuteľnosťou naložiť budúci predávajúci a použiť na to celú uhradenú kúpnu cenu, pričom **nárok na zmluvnú pokutu za porušenie zmluvy a na náhradu za užívanie** ako pohľadávka voči budúcemu kupujúcemu budúcemu predávajúcemu **ostáva zachovaný**.
- d) Budúci predávajúci **odpredá pozemok budúcemu kupujúcemu** do 1 mesiaca od právoplatnosti kolaudačného **osvedčenia** ku stavbe popísanej v písm. b) a schválenia Kúpnej zmluvy v Mestskom zastupiteľstve Ružomberok.
Predávajúci predloží materiál na schválenie uzatvorenia **Kúpnej zmluvy** do Mestského zastupiteľstva Ružomberok v primeranej lehote pre spracovanie a predloženie materiálov od doručenia písomnej výzvy Kupujúceho na uzatvorenie riadnej Kúpnej zmluvy;
- e) Budúci kupujúci **zaplatí Druhú časť kúpnej ceny** vypočítanú ako rozdiel medzi návrhom kúpnej ceny ponúknutý víťazom tejto verejnej obchodnej súťaže a Prvou časťou kúpnej ceny, najneskôr do 10 dní od uzatvorenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. V prípade nezaplatenia Druhej časti kúpnej ceny v celej výške a uvedenej lehote, je Budúci predávajúci oprávnený od Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy odstúpiť a zároveň je oprávnený ponechať si **35% 100 000 €** z Prvej časti kúpnej ceny ako **zmluvnú pokutu**;
- f) Mesto Ružomberok a víťaz tejto verejnej obchodnej súťaže **uzatvorí Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve** s podmienkami určenými všeobecne záväznými právnymi predpismi a podmienkami určenými v tomto vyhlásení verejnej obchodnej súťaže **najmä podľa bodu 6. a 7., a to do 30 dní od schválenia výsledku obchodnej verejnej súťaže primátorom Mesta Ružomberok a vziať výsledku súťaže na vedomie mestským zastupiteľstvom. T.z., že v uvedenom termíne mesto pristúpi k podpisu návrhu zmluvy, zaslaného víťazom súťaže do OVS.**

Pozn. pod oprávnením „ponechať“ si kúpnu cenu alebo jej časť ako zmluvnú pokutu sa rozumie oprávnenie Budúceho predávajúceho **aj** započítať jednostranným právnym úkonom svoj nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty (vo výške celej kúpnej ceny podľa písm. c) alebo jej Prvej časti podľa písm. c) a e)) voči nároku Budúceho kupujúceho na vrátenie kúpnej ceny alebo jej časti.

7. Ďalšie podmienky vyhlasovateľa:

- a) vyhlasovateľ si **vyhradzuje právo zmeniť podmienky súťaže alebo súťaž zrušiť** podľa § 283 zákona číslo 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka; o zrušení súťaže budú účastníci súťaže, ktorí podali návrhy,



písomne vyrozumení. Zrušenie súťaže bude uverejnené na úradnej tabuli mesta a na webovom sídle mesta;

- b) vyhlasovateľ si **vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy** (§ 287 ods. 2 zákona číslo 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka) **a ukončiť obchodnú verejnú súťaž** bez výberu súťažného návrhu;
- c) návrh možno odvolať alebo zmeniť po jeho doručení vyhlasovateľovi iba do lehoty na odovzdanie návrhov podľa bodu 4 písm. a) týchto podmienok, pritom pri zmene návrhu je platný návrh doručený ako posledný;
- d) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo predĺžiť lehotu na predkladanie súťažného návrhu a vyhlásenie vybraného súťažného návrhu,
- e) **vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade zistenia, že navrhnutá výška kúpnej ceny za predmet súťaže bude nižšia ako hodnota stanovená podľa bodu 6. písm. a) týchto podmienok, takýto návrh zo súťaže vyradiť;**
- f) **z účasti na obchodnej verejnej súťaži budú vylúčené zmätočné návrhy, neúplné návrhy, návrhy podané v rozpore s podmienkami OVS a rovnako bude vylúčený každý uchádzač, ktorý nespĺňa podmienky tejto OVS. Predovšetkým bude vylúčený okamžite uchádzač, ktorý nie je ku dňu podania návrhu, počas celej súťaže, ako aj pri podpise zmluvy zmluvnými stranami zapísaný v Registri partnerov verejného sektora; zapísaný v registri musí byť uchádzač počas celého trvania zmluvy o budúcej zmluve, ako aj pri podpise samotnej kúpnej zmluvy až do času prijatia plnenia na základe zmluvy; Mesto Ružomberok oznámi záujemcovi vylúčenie jeho návrhu z obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením v lehote 30 dní od vyhodnotenia návrhov.**
- g) vyhlasovateľ vyradí zo súťaže aj všetky návrhy, ktoré nebudú spĺňať podmienky tejto verejnej obchodnej súťaže uvedené najmä v bodoch 4 a 6, nebude v lehote v zmysle bodu 4 písm. f) zaplatená Prvá časť kúpnej ceny, návrh nebude obsahovať údaje v zmysle týchto podmienok, návrh bude doručený inak a v inej forme ako určujú tieto podmienky, návrh bude doručený po lehote určenej v bode 4 písm. a);
- h) vyhlasovateľ pošle prvú časť kúpnej ceny späť neúspešným účastníkom súťaže do 30 dní po uzavretí Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve s víťazom obchodnej verejnej súťaže alebo od ukončenia/zrušenia súťaže bez vybratia víťazného uchádzača;
- i) vyhlasovateľ neuhrádza navrhovateľom žiadne náklady spojené s ich účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži a účastníci súťaže v plnej miere znášajú všetky náklady spojené s ich účasťou v súťaži;
- j) v prípade, ak sa stane navrhovateľ víťazom obchodnej verejnej súťaže a od návrhu zmluvy alebo zmluvy odstúpi alebo nedoručí riadne podpísanú Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve do 30 dní od prevzatia ponuky na uzavretie Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v zmysle bodu 7., písm. l) týchto podmienok, je vyhlasovateľ oprávnený uzavrieť zmluvu s navrhovateľom, ktorý sa vo vyhodnotení obchodnej verejnej súťaže umiestnil ako ďalší v poradí alebo súťaž zrušiť, pričom ~~35%~~100 000 € z Prvej časti kúpnej ceny prepadne v prospech vyhlasovateľa súťaže bez nároku navrhovateľa na akúkoľvek náhradu;
- k) každý účastník súťaže môže podať iba jeden súťažný návrh; návrh podaný neskôr tým istým účastníkom súťaže v stanovenej lehote, ruší jeho predchádzajúce podané návrhy v stanovenej lehote;
- l) **vyhlasovateľ si vyhradzuje právo, ak to bude potrebné, vyhotoviť návrh zmluvy** na základe vzoru zmluvy o budúcej zmluve (s náležitosťami podľa Prílohy č. 2) a na základe obsahu víťaznej ponuky a prípadne zmeniť alebo doplniť podmienky zmluvy, pokiaľ sa netýkajú jej podstatných náležitostí, vyplývajúcich z vyhlásených podmienok súťaže. V tom prípade vyhlasovateľ vyhotoví a zašle návrh zmluvy víťazovi do 30 dní od schválenia výsledku obchodnej verejnej súťaže primátorom mesta



a vziať výsledkov súťaže na vedomie mestským zastupiteľstvom. V prípade, že sa vyhlasovateľovi vráti zásielka podľa predchádzajúcej vety ako nedoručená, dňom jej vrátenia vyhlasovateľovi sa považuje za doručení, aj keby sa adresát o jej obsahu nedozvedel. **Vítaný uchádzač je povinný zmluvu podpísať a doručiť vyhlasovateľovi do 30 dní odo dňa doručenia návrhu zmluvy.**

- k) vyhlasovateľ nie je platca DPH;
- l) **vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo vyhlásené podmienky súťaže zmeniť, odmietnuť všetky predložené návrhy alebo súťaž zrušiť;**

Súťažné podmienky:

Súťažné podmienky je možné získať a do súťažných podkladov podľa bodu 6. písm. a) a b) je možné nahliadnuť na Mestskom úrade v Ružomberku, Nám. A. Hlinku č. 1, Ružomberok, I. poschodie, číslo dverí 35, na oddelení legislatívnom a právnom, v pracovných a stránkových dňoch, t.j. pondelok až utorok od 8:00 do 16:00 hod a streda od 8.00 hod. do 17.00 hod. a v piatok od 8.00 hod. do 12.00 hod., alebo na webovom sídle mesta: www.ruzomberok.sk.

8. Obhliadky nehnuteľnosti:

Obhliadka objektu sa uskutoční na písomné požiadanie navrhovateľa (účastníka súťaže).

Postup pre obhliadku:

Obhliadka sa uskutoční do troch pracovných dní po podaní písomnej (aj e-mailom) žiadosti o obhliadku len v pracovné dni, v čase úradných hodín, a to pondelok až utorok od 8:00 do 16:00 hod a streda od 8.00 hod. do 17.00 hod. a v piatok od 8.00 hod. do 12.00 hod. v príslušný deň za účasti povereného zamestnanca Mestského úradu v Ružomberku.

Oznámenie o stanovení dňa a hodiny obhliadky oznámi poverený pracovník MsÚ navrhovateľovi telefonicky na navrhovateľom uvedené telefónne číslo. V prípade, ak sa navrhovateľ nedostaví v stanovený deň a stanovenú hodinu na obhliadku, vyhlasovateľ nemusí obhliadku umožniť v iný termín. Vyhlasovateľ môže spojiť obhliadku nehnuteľnosti aj s viacerými navrhovateľmi spolu, v ten istý deň a v tú istú hodinu. Obhliadku nehnuteľností vyhlasovateľ bude vykonávať do 30 dní (vrátane) od vyhlásenia verejnej obchodnej súťaže.

9. Hodnotiace podmienky:

Poradie navrhovateľov určí komisia menovaná primátorom mesta. Pre hodnotenie návrhov bude použité ako **kritérium návrh kúpnej ceny za pozemok, architektúra a rýchlosť výstavby.**

- a) **cena za nehnuteľnosti** – max. 50 bodov (každý ponuka sa určí bodové ohodnotenie od 0 do 50 bodov podľa poradia určeného výškou ponúkanej ceny, pričom maximálny počet 50 bodov bude pridelený ponuke s najvyššou cenou a 0 bodov bude pridelený ponuke s najnižšou cenou, ostatné ponuky dostanú alikvótny počet bodov),
- b) **Architektonická štúdia**, v návrhu ktorej je potrebné zohľadniť najoptimálnejšie riešenie výstavby bytového domu s občianskou vybavenosťou v parteroch, odporúčané hmotovo priestorové riešenie má obsahovať:
- vybudovanie pozemného parkovania odstavňových plôch pre obyvateľov navrhovanej budovy v suteréne objektu a parkovacie plochy pre návštevníkov prevádzok na teréne
 - občiansku vybavenosť vo forme obchodných prevádzok a prevádzok služieb na úrovni prízemí
 - bytové priestory minimálne 5 poschodí a viac na nasledujúcich poschodiach,
 - na ostatných plochách je potrebné riešiť parkovú úpravu z možnosti vybudovanie športových zariadení a hracích prvkov pre obyvateľov sídliska,
 - strešné plochy je odporúčané riešiť ako zelené



- je potrebné zohľadniť vysoký podiel zelenej plochy, nakoľko sa nachádzame v okrajovej časti mesta
- pri návrhu parkovacích plôch vychádzať z TP 73 6110

Hodnotenie architektonickej súťaže bude prihliadať:

- na optimálne riešenie svetlo-technických podmienok navrhovaných bytových priestorov a zachovania výhľadových pomerov existujúcej bytovej zástavby,
- súčasný architektonický výraz, originalnosť riešenia a vhodné zakomponovanie do existujúcej urbanistickej štruktúry
- vhodnosť členenia a vzájomnú nadväznosť prevádzkových priestorov
- vysoký podiel prvkov zelenej a udržateľnej architektúry
- difúznosť verejných priestorov a plôch (navrhované priestory občianskej vybavenosti budú predstavovať ďalšiu možnosť pre spoločenské vyžité obyvateľov, z toho dôvodu je potrebné zabezpečiť dostatočnú prístupnosť priestorov)

V každej ponuke sa určí bodové ohodnotenie od 0 do 50 bodov podľa architektonickej štúdie, pričom maximálny počet 50 bodov bude pridelený ponuke s najlepšie navrhovanou architektúrou, ostatné ponuky dostanú alikvótny počet bodov);

Body pridelené každým členom komisie sa spočítajú. Komisia urobí poradie od najvyššieho počtu bodov (víťaz) po najnižší počet bodov. V prípade rovnosti bodov bude poradie uchádzačov stanovené podľa skoršieho dátumu a času (hodiny) doručenia návrhu.

10. Spôsob výberu najvhodnejšieho návrhu na uzavretie zmluvy:

Predložený návrh bude možné zaradiť do obchodnej verejnej súťaže len v prípade, ak jeho obsah bude zodpovedať súťažným podmienkam.

Primátor mesta vymenuje súťažnú komisiu v počte minimálne 5 členov, a to najneskôr do 3 pracovných dní od posledného dňa uzávierky na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže. Minimálne dvaja členovia súťažnej komisie pri päťčlennej komisii budú s vysokoškolským vzdelaním druhého stupňa v odbore architektúra a aspoň 5 ročnou odbornou praxou.

Vyhodnotenie bude uskutočnené súťažnou komisiou najneskôr v lehote do troch pracovných dní od otvorenia obálok so súťažnými návrhmi.

11. Výsledok obchodnej verejnej súťaže:

Výsledok obchodnej verejnej súťaže bude jej účastníkom oznámený písomne najneskôr do 30 kalendárnych dní od termínu vyhodnotenia ponúk.

II. schvaľuje:

zrušenie Uznesenia MsZ č. 54/2025 zo dňa 02.04. 2025, ktorým boli schválené podmienky OVS.



C. Dôvodová správa

Mestskému zastupiteľstvu sa predkladá materiál týkajúci sa schválenia Obchodnej verejnej súťaže na predaj pozemkov pod HBV v lokalite Klačno v zmysle uznesenia č. 152/2024 zo dňa 25.09. 2024. Zmena OVS sa predkladá na základe námietok voči postupu súťaže zo dňa 04.04. 2025, ktorými boli namietané najmä výška zábezpeky a zmluvných pokút. OLaP vyhodnotilo niektoré pripomienky ako relevantné a tieto sú zapracované do predkladanej zmeny OVS.

Bytová výstavba je pre rozvoj mesta kľúčová, nakoľko bývanie je jednou zo základných ľudských potrieb, ktorá by mala byť uspokojovaná na úrovni zodpovedajúcej celkovému stupňu sociálno-ekonomického rozvoja spoločnosti. Kvalita bývania a jeho dostupnosť sú často vnímané ako hodnotiace ukazovatele životnej úrovne spoločnosti. Mesto podporuje rozvoj bývania a zabezpečuje podmienky pre lepšiu dostupnosť a kvalitu bývania obyvateľom v rôznych lokalitách. Hromadná bytová výstavba sa stala dôsledkom i bezprostrednou súčasťou modernizačného procesu a spoločenskej premeny, ktorá podstatným spôsobom prispieva k riešeniu problému s nedostatkom bytov.

Obchodná verejná súťaž sa zdá najvhodnejším spôsobom predaja predmetných pozemkov, ktoré sú určené na výstavbu a mesto Ružomberok ich nevyužíva. Mesto predajom získa značné finančné prostriedky do rozpočtu mesta pre jeho ďalší rozvoj.

Stanovisko vedenia mesta:

o predložení materiálu na rokovanie Mestského zastupiteľstva Ružomberok rozhodlo vedenie mesta dňa 19.08. 2024 a 13.01. 2025 - súťaž; 14.04. a 22.04. 2025 – zmena podmienok obchodnej verejnej súťaže.

Stanovisko ÚHA: B4 - obytné plochy - bytové domy 5 a viac podlaží

Prípustné funkcie: bývanie v bytových domoch (suterén + 5 a viac nadzemných podlaží), základná občianska vybavenosť - zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich nevýrobných služieb pre obyvateľov územia, malé ihriská pre neorganizovaný šport pre obyvateľov územia, nevyhnutné plochy technického vybavenia územia, pešie, cyklistické a motorové komunikácie a zastávky MAD, nevyhnutné odstavné plochy pre automobily, hromadné garáže pre obyvateľov územia (*ako samostatné stavby dvoj a viacpodlažné, alebo ako súčasť bytového domu*), parkovo upravená obytná zeleň, zariadenia administratívy, kostoly a modlitebne, sociálne, školské, zdravotnícke a zariadenia. *Pre nové obytné plochy B4 je prípustná hustota do 250 obyvateľov/ha.*

Neprípustné funkcie: zariadenia veľkoobchodu, zariadenia pre nakladanie s odpadmi, výrobné a všetky ostatné činnosti, ktoré negatívnymi vplyvmi (zápach, hluk *nad prípustnú hodnotu v zmysle STN*, nákladná doprava, zvýšený výskyt hlodavcov a pod.) zasahujú obytné plochy a plochy občianskeho vybavenia. *Drobnochov zvierat na plochách B4 nie je povolený. Úžitkové záhrady na plochách B4 nie sú povolené.*

Doplňujúce ustanovenia: odstavné miesta obyvateľov musia byť riešené v rámci pozemkov bytových domov na vyhradených odstavných plochách a na miestnych verejných komunikáciách, parkovanie užívateľov zariadení komerčného vybavenia a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov. Na obytných plochách zachovať a ak sú možnosti, rozširovať pôvodný stav zelene a oddychových plôch, nepovoliť výstavbu polyfunkčných objektov a bytových domov pokiaľ by došlo k narušeniu kvality bývania.

D. Dopad na rozpočet

Predajom nehnuteľností Mesto Ružomberok získa do rozpočtu finančné prostriedky vo výške **646 183,16 €**.
Výťažok z predaja je určený na úhradu vyrovnaní v peniazoch pre IBV Ružomberok – Černová – Hríby.



E. Grafické znázornenie:



