



Bod rokovania	Zrušenie Uznesenia MsZ Ružomberok č. 42/2017 zo dňa 29.03. 2017 - Zámer predaja pozemku pre realizáciu stavby „Podzemné parkovisko vo vnútrobloku“ AMC Ružomberok, s.r.o.
Dátum rokovania MsZ	27.09. 2017
Predložené poslancom MsZ	20.09. 2017
Predkladateľ	JUDr. Katarína Šimanská – Oddelenie právnych služieb
Spravodajca	JUDr. Katarína Šimanská – Oddelenie právnych služieb
Na základe	Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok;
Prizvaný	-
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a životné prostredie dňa 2017;; Komisia pre financie, správu a hospodárenie s majetkom mesta dňa 2017;;
Zoznam príloh	Žiadosť spoločnosti AMC Ružomberok, s.r.o. zo dňa 10.11. 2016 Projekt stavby z 01/2017, č. výkresu 01-06, dopravné značenie 01-02, vypracovaný sp. FISCHER projekčná činnosť, Ing. M. Žatkulák Zmluva o budúcej kúpnej zmluve CEZ 0289/2010 zo dňa 21.12. 2010 Dodatok č. 1 ku zmluve 0054/2012 zo dňa 03.02. 2012 Uznesenie č. 42/2017 zo dňa 29.03. 2017 Doplnenie k uzneseniu č. 42/2017 zo dňa 17.08. 2017

A. Materiál:

B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo Ružomberok

schvaľuje zrušenie Uznesenia MsZ Ružomberok č. 42/2017 zo dňa 29.03.2017, priložené v prílohe.



C. Dôvodová správa

Spoločnosť AMC Ružomberok, s.r.o. uzatvorila s Mestom Ružomberok dňa 21.12. 2010 Zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy CEZ 0289/2010 v znení dodatku č. 1 ku zmluve CEZ 0054/2012 zo dňa 03.02. 2012. Predmetom zmluvy bol budúci predaj pozemku KN C parc. č. 1035/21, KN C parc. č. 1033/2 a stavby nachádzajúcej sa na tomto pozemku za podmienky, že investor v dohodnutej lehote zrealizuje stavbu podzemného parkoviska vo vnútrobloku CMZ a predmetnú stavbu skolauduje v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (Stavebný zákon). Investor na základe zmluvy začal s projekčnou a legislatívnou prípravou stavby, v rámci ktorej dňa 18.12. 2012 nadobudlo právoplatnosť územné rozhodnutie na predmetnú stavbu, ktoré bolo vydané dňa 19.10. 2012. Investorovi sa však nepodarilo ku konaniu o povolení stavby získať všetky súhlasy od vlastníkov susedných pozemkov a dodržať tak termíny stanovené zmluvou. K dnešnému dňu možno konštatovať, že predmetná zmluva zanikla bez jej splnenia. V súčasnosti má investor záujem obnoviť myšlienku podzemného parkoviska, presmerovať svoje investičné zámery späť do mesta Ružomberok a zároveň zhodnotiť už preinvestované finančné prostriedky v tejto v súvislosti. Realizáciou predmetnej investičnej akcie sa zvýši kapacita parkovacích miest v centre Ružomberka a zároveň sa poskytnú parkovacie kapacity pre ďalší plánovaný rozvoj v meste, blokovú výstavbu polyfunkčných domov v tejto lokalite (cca 167 parkovacích miest: 80 parkovacích miest v podzemí, 87 nadzemných parkovacích miest). **Predmetný investičný zámer ponúka koncepčné riešenie dlhodobého, stále sa zhoršujúceho problému s parkovaním v CMZ.** Spoločnosť AMC Ružomberok ďalej splnila podmienku pôvodnej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a zrealizovala rekonštrukciu stavby nachádzajúcej sa na pozemku KN C parc. č. 1033/2, čím spoločnosti vznikli náklady, ako uvádza vo výške 65 000 €. Prevádzku verejného WC spoločnosť zabezpečovala 2,5 roka. Bližšie odôvodnenie investičného zámeru pripájame v prílohe č. 1 tohto materiálu.

Súlad uvedeného zámeru s Územným plánom Mesta Ružomberok deklaroval Útvár hlavného architekta Mesta Ružomberok vo vyjadrení zo dňa 24.02. 2017. Stanovisko Odd. investícií a nákupu zo dňa 11.11. 2016: bez námietok.

Vedenie mesta dňa 27.02. 2017 prerokovalo investičný zámer žiadateľa a rozhodlo o predložení materiálu na rokovanie mestského zastupiteľstva dňa 29.03. 2017.

Mestské zastupiteľstvo Ružomberok na rokovaní dňa 29.03. 2017 prijalo Uznesenie č. 42/2017, v zmysle ktorého schválilo predmetný investičný zámer **za podmienky**, že žiadateľ príslušným komisiám a mestskému zastupiteľstvu predloží na schválenie požadované podklady k plánovanému investičnému zámeru, a to: vizualizáciu, štúdiu realizovateľnosti, časový harmonogram, ekonomiku projektu (návratnosť), spôsob financovania, spôsob zabezpečenia realizovateľnosti projektu (finančná zábezpeka).

Žiadateľ predložil mestu dňa 17.08. 2017 podklady ako doplnenie k Uzneseniu MsZ Ružomberok č. 42/2017 zo dňa 29.03. 2017 (priložené v prílohe) a požiadal o predloženie materiálu na rokovanie MsZ.

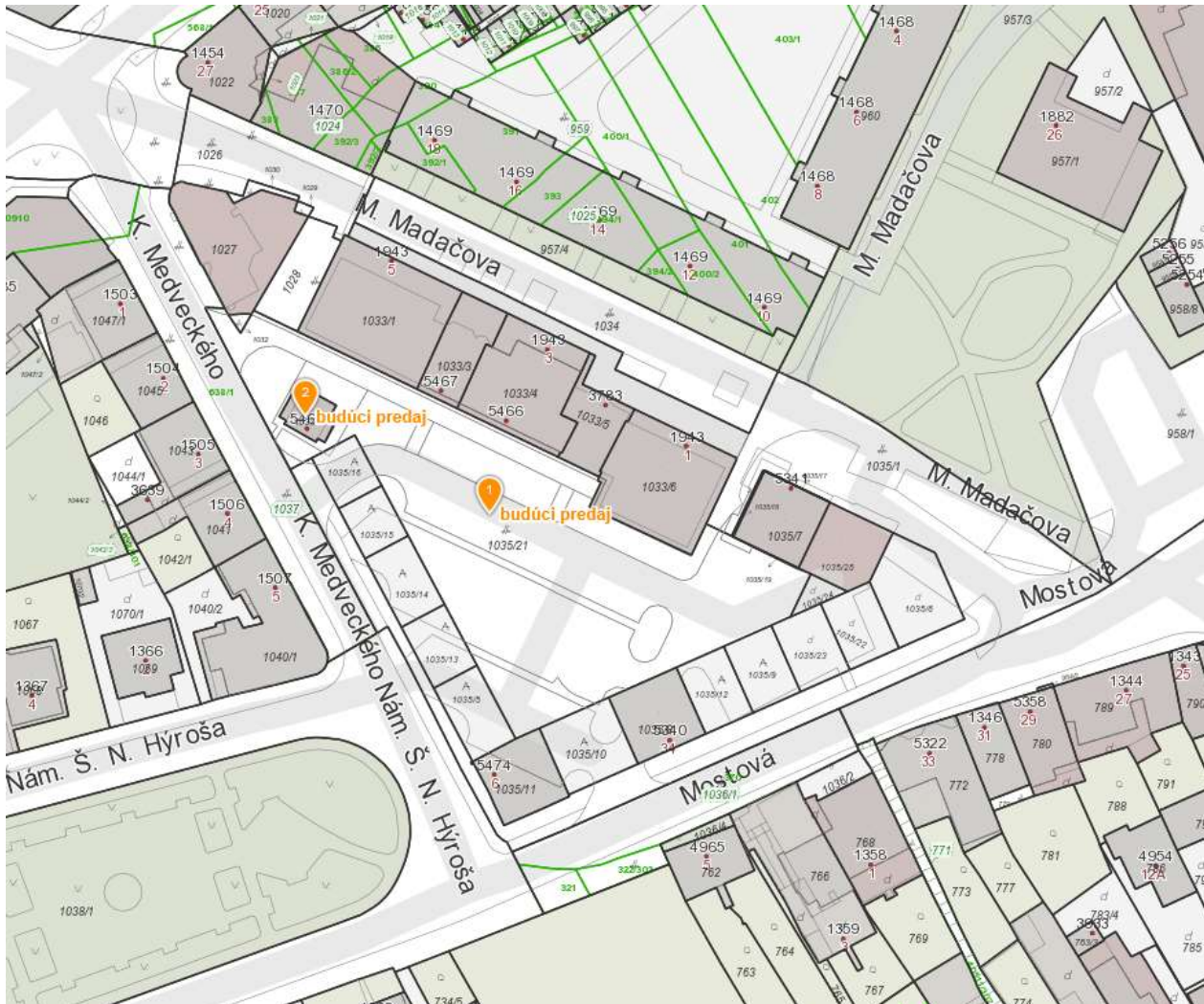
Vedenie mesta dňa 05.09. 2017 prerokovalo investičný zámer žiadateľa po doplnení podkladov, ktoré však považuje za nedostatočné. Vzhľadom na uvedené vedenie mesta rozhodlo, že prípadný predaj pozemku bude riešený formou OVS a prijaté Uznesenie MsZ Ružomberok č. 42/2017 zo dňa 29.03. 2017 sa zruší.

D. Dôpad na rozpočet

Bez dôpadu na rozpočet.



E. Situačné zakreslenie



MESTSKÝ ÚRAD V RUŽOMBERKU	
Dátum	10 11 2016 BV
Číslo záznamu:	14965/2016
Číslo spisu:	
Prílohy/listy:	Vybavuje:

Mesto Ružomberok
Nám. A. Hlinku 1
034 01 Ružomberok

V Ružomberku, dňa 8.11.2016

Vec: Žiadosť

V spolupráci s Mestom Ružomberok sme v roku 2010 ako investor vstúpili do spoločného zámeru na stavbu "Podzemné parkovisko vo vnútrobloku", ktoré sa malo v záujme zlepšenia statickej dopravy v centre mesta Ružomberok realizovať na pozemku par. č. KNC 1035/21 na jestvujúcom parkovisku medzi ulicami M. Madačova, Mostová a Makovického (príloha č. 1).

Hlavným zámerom bolo zvýšenie kapacity parkovacích miest v centre Ružomberka a zároveň poskytnutie parkovacích kapacít pre ďalší plánovaný rozvoj v meste, blokovú výstavbu polyfunkčných domov v tejto lokalite a koncepčné riešenie dlhodobého, stále sa zhoršujúceho problému s parkovaním.

Na základe jednaní o spoločnom postupe sme dňa 21.12.2010 uzavreli s Mestom Ružomberok Zmluvu o uzatvorení budúcej zmluvy na predaj pozemku parc. č. KNC 1035/21 vo vlastníctve Mesta Ružomberok (príloha č. 2), v ktorej boli stanovené podmienky výstavby a nadobudnutia pozemku. Dňa 03.12.2012 bol k predmetnej zmluve uzavretý Dodatok č. 1 (príloha č. 3), ktorý upravoval termíny, keďže legislatívny proces získania stavebného povolenia na stavbu parkoviska sa najmä vplyvom vlastníkov susedných nehnuteľností nepredvídateľne spomalil.

Na základe týchto okolností naša spoločnosť svoje investičné priority presunula do iných regiónov Slovenska, ale ďalej sme pokračovali v projekčnej a legislatívnej príprave výstavby. Dňa 18.12.2012 nadobudlo právoplatnosť územné rozhodnutie na predmetnú stavbu, ktoré bolo vydané dňa 19.10.2012. V príprave dokumentácie pre stavebné povolenie sme zohľadnili požiadavky vlastníkov susedných nehnuteľností a snažili sme sa eliminovať všetky potenciálne konflikty v danom území. Napriek tomu sa nám nepodarilo ku konaniu o povolení stavby získať všetky súhlasy od vlastníkov susedných pozemkov a dodržať termíny stanovené Zmluvou a Dodatkom č. 1.

V súčasnosti má naša spoločnosť záujem obnoviť myšlienku podzemného parkoviska a presmerovať svoje investičné zábery späť do Ružomberka a zároveň zhodnotiť už preinvestované finančné prostriedky, ktoré spolu s kúpou susedných pozemkov nevyhnutných na výstavbu, projekčnými prácami a inžinierskou činnosťou, ako aj s rekonštrukciou a prevádzkovaním verejných toaliet v súlade s pôvodnou zmluvou predstavujú sumu asi 235.000,-€.

Preto by sme Vás chceli požiadať o uzavretie obdobnej zmluvy, ktorá by nás oprávňovala ďalej konať a dotiahnuť projekt do úspešného konca.

S úctou

.....
Peter Láclavík - konateľ
AMC Ružomberok, s.r.o.

Z m l u v a o uzatvorení budúcej zmluvy podľa § 50a Občianskeho zákonníka

č...../2010

medzi:

Predávajúcim: Mesto Ružomberok, Nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok
zastúpené Ing. Michalom Slašťanom, primátorom mesta
IČO: 315 737
Bankové spojenie: DEXIA banka Slovensko Bratislava,
pob. Ružomberok, č.ú.: 8300861001/5600, VS 84129
(ďalej len predávajúci)

a

kupujúcim: AMC Ružomberok, s.r.o., Hrboľtová 6180, 034 05 Ružomberok
IČO : 44 228 015
v mene ktorej koná Peter Láclavík, konateľ
(ďalej len kupujúci)

Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to pozemku parc.č.KNC 1028 o výmere 135 m², druh zastavané plochy a nádvoria a pozemku parc.č.KNC 1035/1 o výmere 5828 m², druh ostatná plocha, k.ú. Ružomberok, ktoré sú zapísané na LV č. 4101 vlastníka Mesta Ružomberok. Pozemky sa nachádzajú v Ružomberku na ulici Medveckého.

Geometrickým plánom č. 36672769-061/10 zo dňa 28.8.2010, vyhotoveným Ing. Martinom Mičudom, Ružomberok bol z časti pozemku parc.č. KNC 1028 a 1035/1 vytvorený pozemok parc.č.KNC 1035/21 o výmere 3233 m², druh ostatná plocha, k.ú. Ružomberok.

Zároveň je Mesto Ružomberok vlastníkom pozemku parc.č.KNC 1033/2 o výmere 71 m², druh zastavané plochy a nádvoria, na ktorom je postavená nebytová budova verejných WC, ktorá sa nachádza v Ružomberku, ulici Medveckého.

II.

Predmetom budúcej kúpnej zmluvy je podľa uznesenia MsZ č. 668/2010 zo dňa 22.9.2010 a 756/2010 zo dňa 24.11.2010 predaj novovytvoreného pozemok parc.č.KNC 1035/21 o výmere 3233 m², druh ostatná plocha a pozemku parc.č.KNC 1033/2 o výmere 71 m² spolu s nebytovou budovou verejných WC za účelom vybudovanie podzemného a pozemného parkoviska s kapacitou cca 200 parkovacích miest, ktoré bude slúžiť verejnosti a bude riešiť problém statickej dopravy v centre Ružomberka, za kúpnu cenu 1 €.

Pozemky sú vyznačené v geometrickom pláne č. 36672769-61/10 zo dňa 20.8.2010, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

cca 467 €
80 000 €
NAD

III.

Zmluvné strany sa touto zmluvou dohodli, že v súlade s prijatým uznesením MsZ č. 668/2010 zo dňa 22.9.2010 a uznesením č. 756/2010 zo dňa 24.11.2010 a v súlade s platnými zásadami hospodárenia s majetkom mesta uzatvárajú túto zmluvu o budúcej zmluve s tým, že kupujúci sa zaväzuje dodržať

nasledovné podmienky, ktoré musí rešpektovať pri realizácii projektu :

- a) kupujúci zabezpečí prekládku všetkých inžinierskych sietí z predmetného územia na vlastné náklady,
- b) kupujúci na vlastné náklady zrekonštruje a prevezme prevádzku verejných WC, 2,5 roka, náklady
- c) kupujúci zabezpečí cez pozemky parc.č.KNC 1035/1, 1035/5 alebo 1035/13 prechod pre peších od parku Š.N. Hýroša ku Kultúrnemu domu A. Hlinku, 65 000 € na rekonštr
- d) najneskôr do jedného roka od uzavretia zmluvy o BKZ kupujúci zabezpečí vydanie územného rozhodnutia na realizáciu stavby,
- e) najneskôr do dvoch rokov od uzavretia zmluvy o BKZ kupujúci zabezpečí právoplatné stavebné povolenie na realizáciu stavby, pričom budú dodržané kritériá schválenej štúdie v komisii výstavby,
- f) kupujúci realizáciu stavby ukončí do dvoch rokov od právoplatnosti stavebného povolenia na realizáciu stavby,
- g) do 60 dní po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavbu, na požiadanie kupujúceho , má predávajúci povinnosť uzavrieť na kúpu predmetných pozemkov riadnu kúpnu zmluvu,
- h) ak nebudú uvedené lehoty dodržané, má právo mesto od zmluvy o BKZ odstúpiť,
- i) kupujúci umožní bezplatné použitie časti pozemku ako prístupovú cestu na zásobovanie k nehnuteľnostiam postaveným na pozemkoch parc.č.KNC 1033/1, 1033/3,1033/4,1033/5 a 1033/6,
- j) mesto bude mať právo predmetné pozemky užívať a prenajímať až do začatia výstavby na predmetných pozemkoch (to zisk. rozhodl. st ...) 07.10.2017
- k) kupujúci má povinnosť minimálne do začatia výstavby na predmetnom pozemku prevádzkovať verejné WC na vlastné náklady. stavby

IV.

Zmluvné strany sa dohodli, že cena predmetu kúpy podľa čl. I. tejto zmluvy bude 1 €, ktoré kupujúci uhradí pri podpise tejto zmluvy na účet predávajúceho v DEXIA banke Slovensko, a.s. Bratislava, pob. Ružomberok číslo 8300861001/5600, VS 84129.

Poplatky súvisiace s prevodom nehnuteľnosti uhradí kupujúci pri podpise riadnej kúpnej zmluvy.

V.

Zároveň sa účastníci tejto zmluvy dohodli, že kupujúci odo dňa podpísania zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a uhradenia kúpnej ceny vstupujú do úžitku tejto nehnuteľnosti za účelom výstavby bytového domu.

VI.

Po zániku odkladacej podmienky alebo lehoty pre uzatvorenie kúpnej zmluvy, ako je v čl. III. tejto zmluvy uvedené , sú predávajúci ako strana zaviazaná a povinná a kupujúci, ako strana oprávnená, povinní do 60 dní od tejto skutočnosti uzavrieť kúpnu zmluvu na

predmet tejto zmluvy podľa čl. II., inak sa strana oprávnená (kupujúci) môže domáhať svojho práva podľa § 50a a nasl. Občianskeho zákonníka.

VII.

Táto zmluva sa uzaviera na dobu určitú od 1.10.2010 do splnenia podmienok v tejto zmluve dohodnutých a vyplývajúce zo stavebného a kolaudačného rozhodnutia, s platnosťou a účinnosťou dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

Zmluvný vzťah založený touto zmluvou sa skončí uplynutím dohodnutej doby, alebo pred uplynutím tejto doby dňom uzavretia kúpnej zmluvy podľa podmienok v čl. III. a VI..

VIII.

V ostatných otázkach neupravených touto zmluvou sa právny vzťah oboch zmluvných strán riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

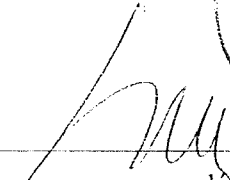
Ďalšie dohovory môžu byť predmetom samotnej kúpnej zmluvy.

IX.

Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva je prejavom ich vážnej a slobodnej vôle, vo všetkom jej porozumeli. Na znak súhlasu s jej celým obsahom ju obe zmluvné strany vlastnoručne podpísali.

V Ružomberku dňa 14.12.2010




predávajúci
Mesto Ružomberok, zastúpené
Michalom Slášťanom
primátorom mesta

kupujúci
AMC Ružomberok, s.r.o., zastúpená
Petrom Láclavíkom, konateľom

DODATOK č. 1.

Ku Zmluve o uzatvorení budúcej zmluvy č. 289/2010
zo dňa 21. 12. 2010

podľa § 50a zákona číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
uzavretej medzi zmluvnými stranami:

- 1. Mesto Ružomberok**
so sídlom Námestie A. Hlinku č. 1, 034 01 Ružomberok
Identifikačné číslo : 315 737
zastúpené PaedDr. Jánom Pavlíkom, primátorom mesta

(ďalej len „Mesto Ružomberok“ alebo „budúci predávajúci“)

ako doterajší vlastníci pozemkov, spojených geometrickým plánom č. 36672769-061/10 zo dňa 20. 08. 2010 do jedného pozemku parc. č. KNC 1035/21 o výmere 3233 m², vrátane pozemku parc. č. KNC 1033/2 o výmere 71m² katastrálneho územia Ružomberok, obce Ružomberok a objektu verejných WC postaveného na pozemku parcelné číslo KNC 1033/2

a

- 2. AMC Ružomberok, s.r.o.**
so sídlom Hrboltová 6180, 034 05 Ružomberok
zastúpená Petrom Láclavíkom, konateľom
IČO: 44 228 015

(ďalej len „budúci kupujúci“)

sa dohodli na uzatvorení tohto dodatku č. 1 ku Zmluve o uzatvorení budúcej zmluvy č. 289/2010 zo dňa 21. 12. 2010, predmetom ktorého je zmena textu v článku V. pôvodnej zmluvy nasledovná:

Znenie pôvodného článku V. sa celé vypúšťa.

Nové znenie článku V. znie takto :

V.

1. Budúci kupujúci sa zaväzuje, že ak v termíne do 30.12.2013 nezabezpečí vydanie právoplatného územného rozhodnutia a stavebného povolenia na stavbu podzemných garáží podľa podmienok uvedených v tejto zmluve a ani nezačne s výstavbou tejto stavby, tak na vlastné náklady vybuduje Mestom Ružomberok nezrealizovanú časť stavby „*Stavebné úpravy v centrálnej zóne Mesta Ružomberok*“, na pôvodne vedenom parcelnom čísle pozemku KNC 1032, katastrálneho územia Ružomberok, obce Ružomberok, podľa existujúcej projektovej dokumentácie k tejto stavbe a popísanej v Prílohe č.1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
2. Budúci kupujúci sa zaväzuje, splniť tento záväzok najneskôr v lehote do 30.6.2014, v rozsahu prác podľa schváleného projektu na túto časť stavby a s vynaložením vlastných finančných prostriedkov podľa rozpočtu k tejto časti projektu a to v sume najmenej 6,800€ (slovom šesťtisícosemsto eur).

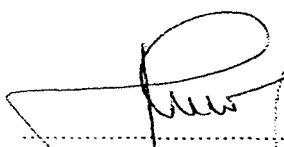
3. Po splnení tohto záväzku budúcim kupujúcim, táto časť stavby „*Stavebné úpravy v centrálnej zóne Mesta Ružomberok*“, na pôvodne vedenom parcelnom čísle pozemku KNC 1032, katastrálneho územia Ružomberok, obce Ružomberok, podľa schváleného projektu na túto časť stavby, v celkovej hodnote najmenej 6,800€ bude budúcim kupujúcim odovzdaná Mestu Ružomberok bezplatne do jeho vlastníctva.
4. Mesto Ružomberok tento záväzok budúceho kupujúceho podľa bodov 1, 2, 3 tohto článku prijíma.

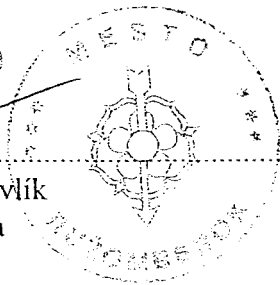
Tento dodatok č. 1 ku Zmluve o uzatvorení budúcej zmluvy zo dňa 21.12.2010 je nedeliteľnou súčasťou pôvodnej zmluvy č. 289/2010. Zmluvné strany ho uzatvorili slobodne a vážne, s plným vedomím si práv a povinností z neho vyplývajúcich a na znak súhlasu ho zmluvné strany vlastnoručne podpisujú.

V Ružomberku dňa 3.2.2012

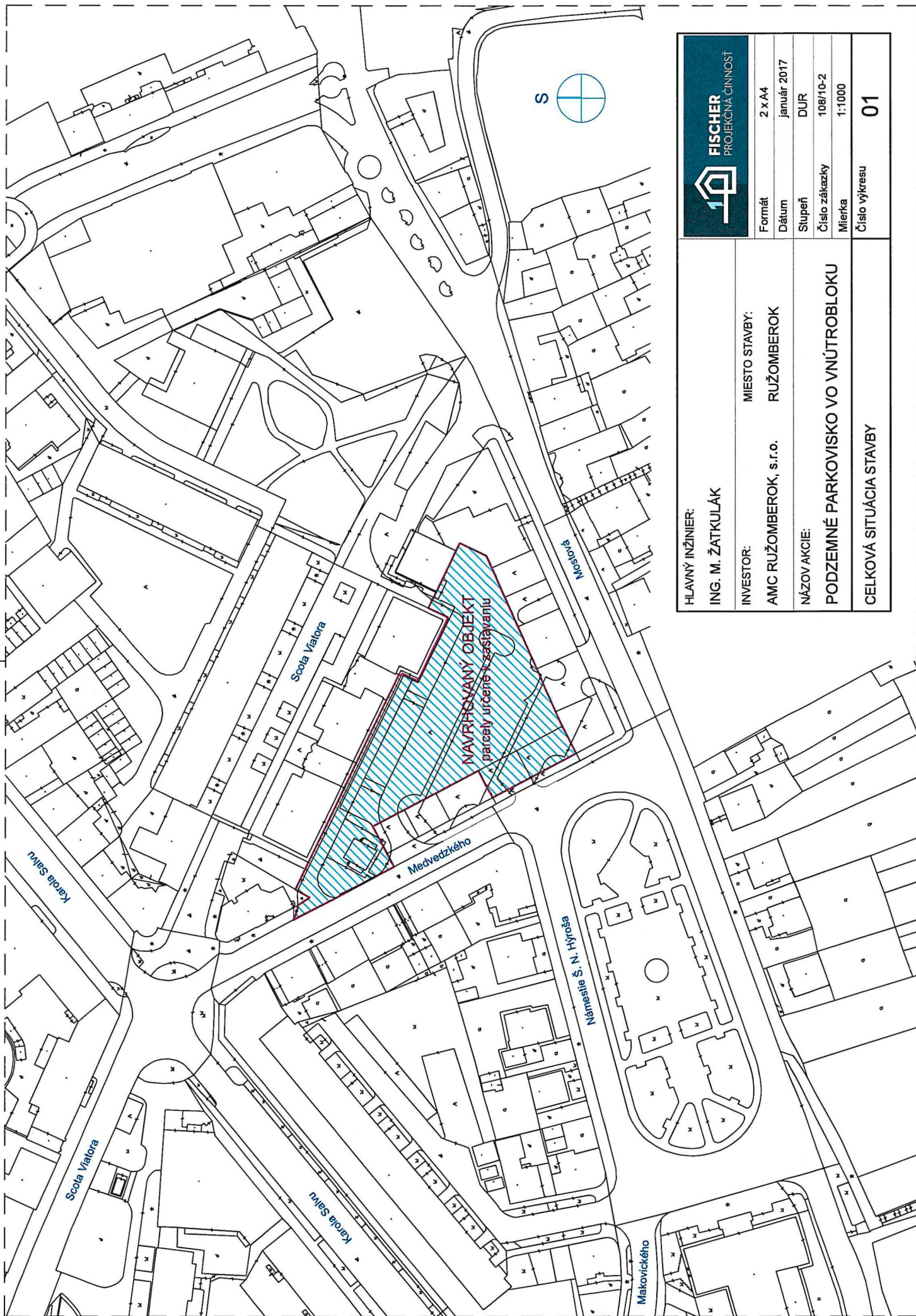
Za Mesto Ružomberok :

Za AMC Ružomberok, s.r.o., Hrboltová 6180

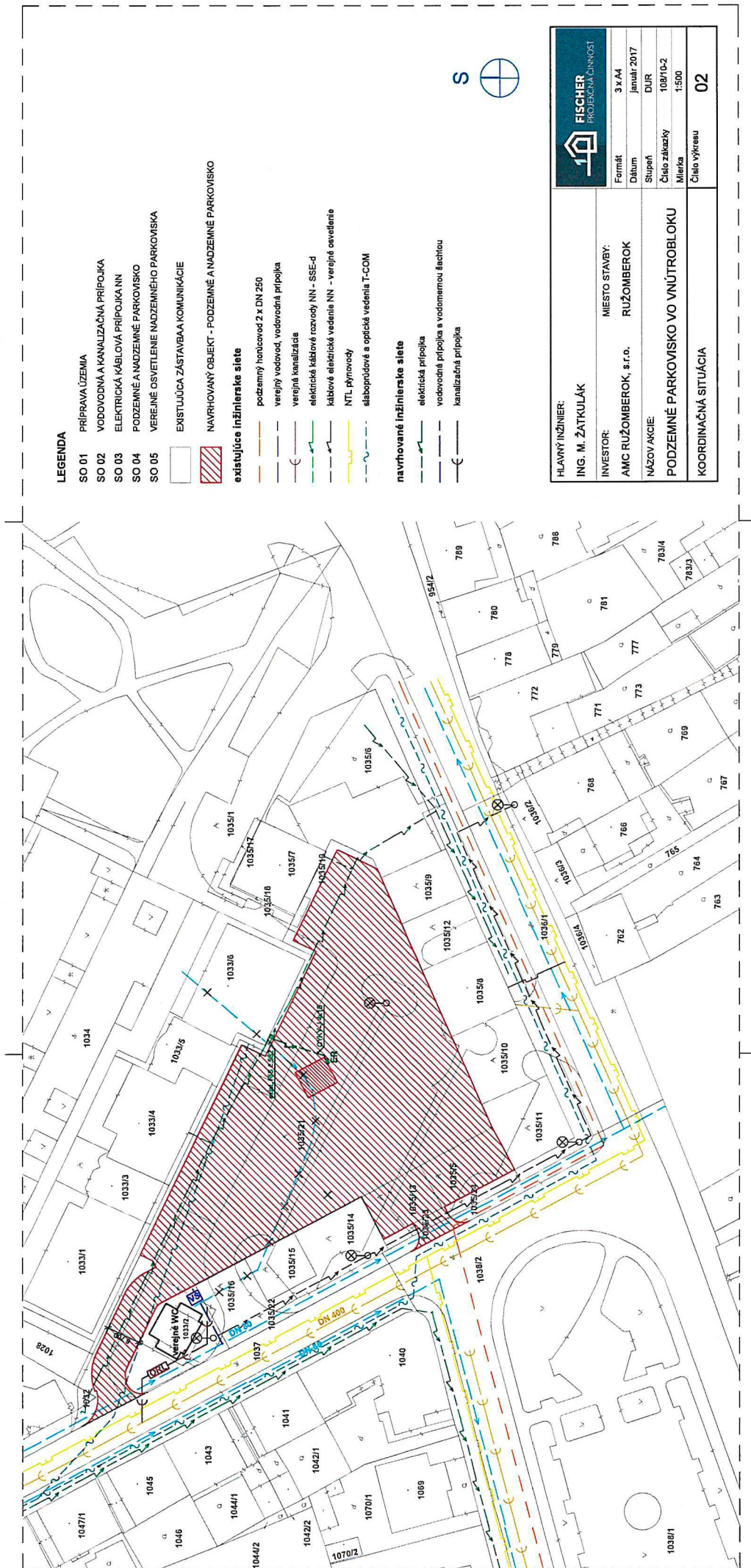

PaedDr. Ján Pavlík
primátor mesta



Peter Láclavík
konateľ



FISCHER PROJEKČNÁ ČINNOSŤ		Formát	2 x A4
		Dátum	január 2017
		Stupeň	DUR
		Číslo zákazky	108/10-2
		Mierka	1:1000
		Číslo výkresu	01
HLAVNÝ INŽINIER: ING. M. ŽATKULÁK		Miesto stavby: RUŽOMBEROK	
INVESTOR: AMC RUŽOMBEROK, s.r.o.		NÁZOV AKCIE: PODZEMNÉ PARKOVISKO VO VNÚTROBLOKU	
		CELKOVÁ SITUÁCIA STAVBY	



LEGENDA

- SO 01 PRÍPRAVA ÚZEMIA
SO 02 VODOVODNÁ A KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA
SO 03 ELEKTRICKÁ KÁBLOVÁ PRÍPOJKA NN
SO 04 PODZEMNÉ A NADZEMNÉ PARKOVISKO
SO 05 VEREJNÉ OSVETLENIE NADZEMNÉHO PARKOVISKA

- EXISTUJÚCA ZÁSTAVBA A KOMUNIKÁCIE
NAVRHOVANÝ OBJEKT - PODZEMNÉ A NADZEMNÉ PARKOVISKO

existujúce inžinierske siete

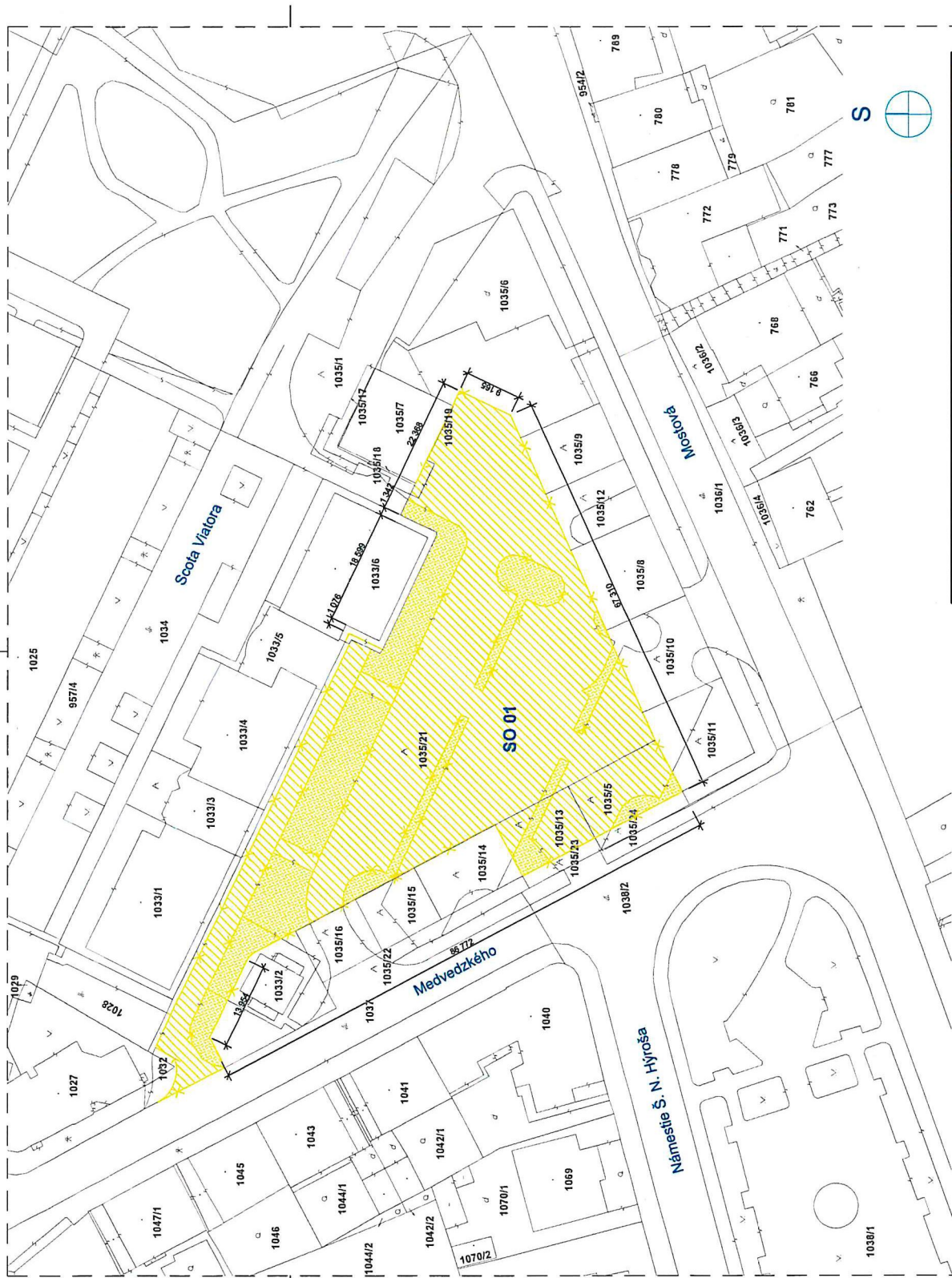
- podzemný horkovod 2 x DN 250
verejný vodovod, vodovodná prípojka
verejná kanalizácia
elektrická kábovová rozvoda NN - SSE-d
káblové elektrické vedenie NN - verejné osvetlenie
NTL - plynovody
slaboproudové a optické vedenia T-COM

navrhované inžinierske siete

- elektrická prípojka
vodovodná prípojka a vodotomnou šachtou
kanalizačná prípojka



HLAVNÝ INŽINIER: ING. M. ŽATKULÁK		MIESTO STAVBY: RUŽOMBEROK	
INVESTOR: AMC RUŽOMBEROK, s.r.o.		NÁZOV AKCIE: PODZEMNÉ PARKOVISKO VO VNÚTROBLOKU	
Formát 3 x A4		Číslo zakázky 108/10-2	
Dátum január 2017		Mierka 1:500	
Stupeň DUR		Číslo výkresu 02	



LEGENDA

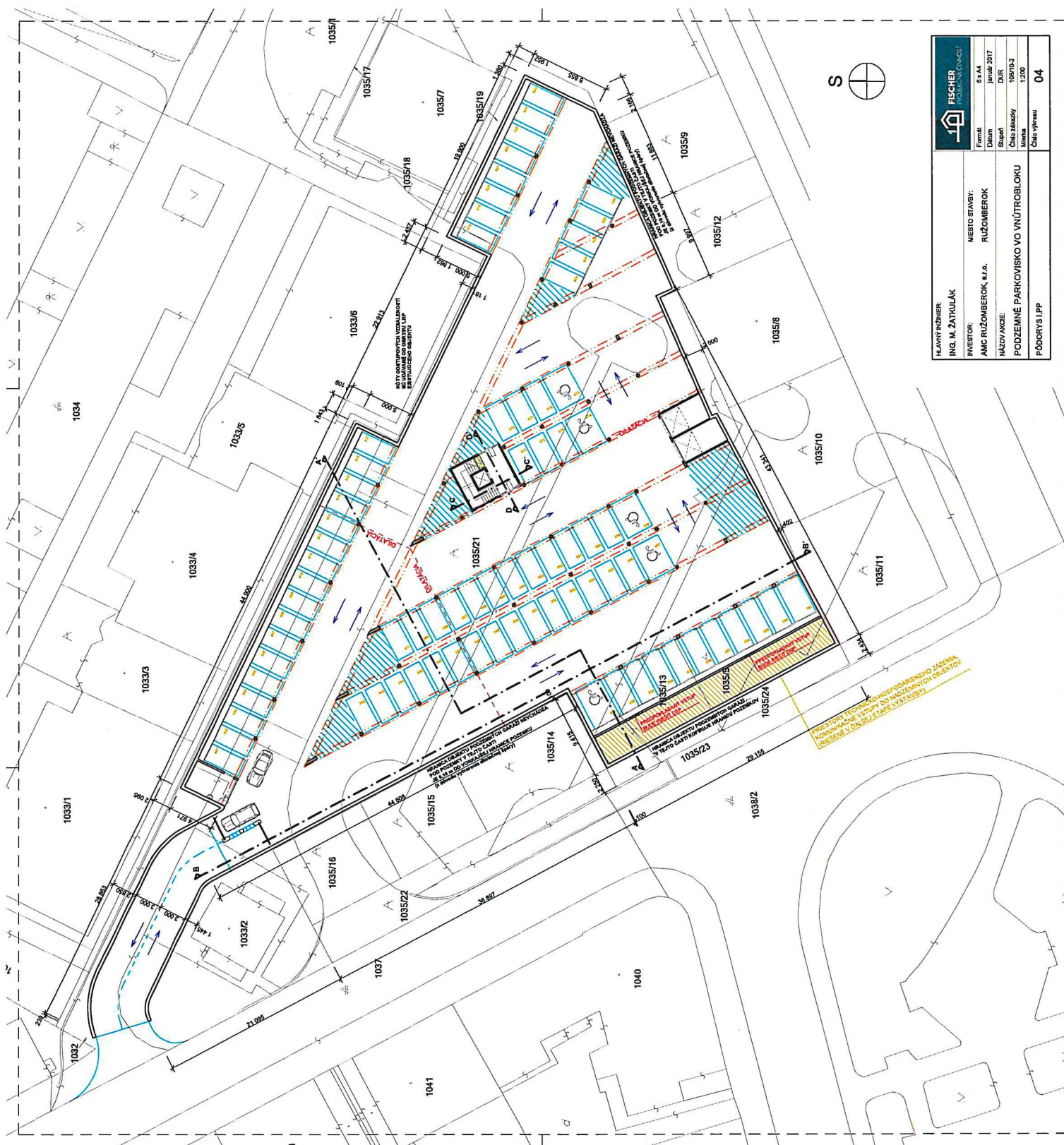
SO 01 PRÍPRAVA ÚZEMIA

ASANOVANÉ ČASTI - SPEVMENÉ PLOCHY

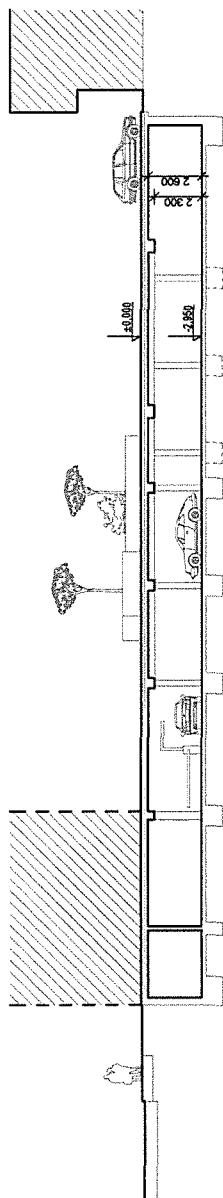
ASANOVANÉ ČASTI - VEREJNÁ ZELEN (TRÁVNATÉ PLOCHY, STROMY, KRÍKY)

HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA

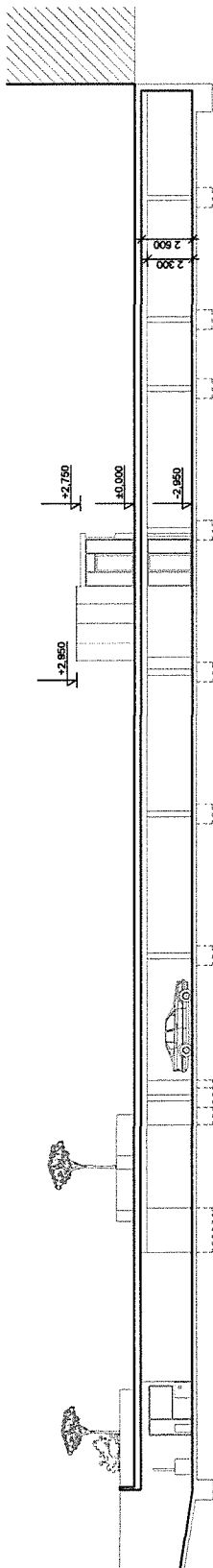
FISCHER PROJEKČNÁ ČINNOSŤ		Formát 4 x A4
Hlavný inžinier: ING. M. ŽATKULÁK		Dátum január 2017
Investor: AMC RUŽOMBEROK, s.r.o.		Stupeň DUR
Názov akcie: PODZEMNÉ PARKOVISKO VO VNÚTROBLOKU		Číslo zakázky 109/10-2
Pôdorys - starý stav		Mierka 1:500
		Číslo výkresu 03



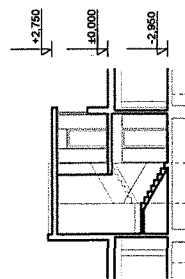
FISCHER INŽENÝRSKÝ ÚSTAV		HLAVNÍ INŽENIER ING. M. ZATULJAK	
INVESTOR: AMC RUŽOMBEROK, s.r.o.		MÍSTO STAVBY: RUŽOMBEROK	
NÁZOV AKCIE: PODZEMNÉ PARKOVISKVO VO VNÚTROBLOKU		FORMÁT: A4	
PŮDORYS I.P.P.		DĚL: 04	
ČÍSLO VÝKRESU: 1:200		DATUM: JANUÁR 2017	
ČÍSLO ZÁKAZY: 100102		STUPĚŇ: DÚR	
Jméno: 1:200		Datum: JANUÁR 2017	



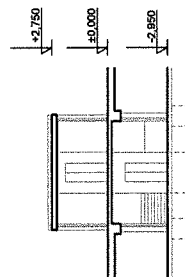
príčný rez A-A'



pozdĺžny rez B-B'

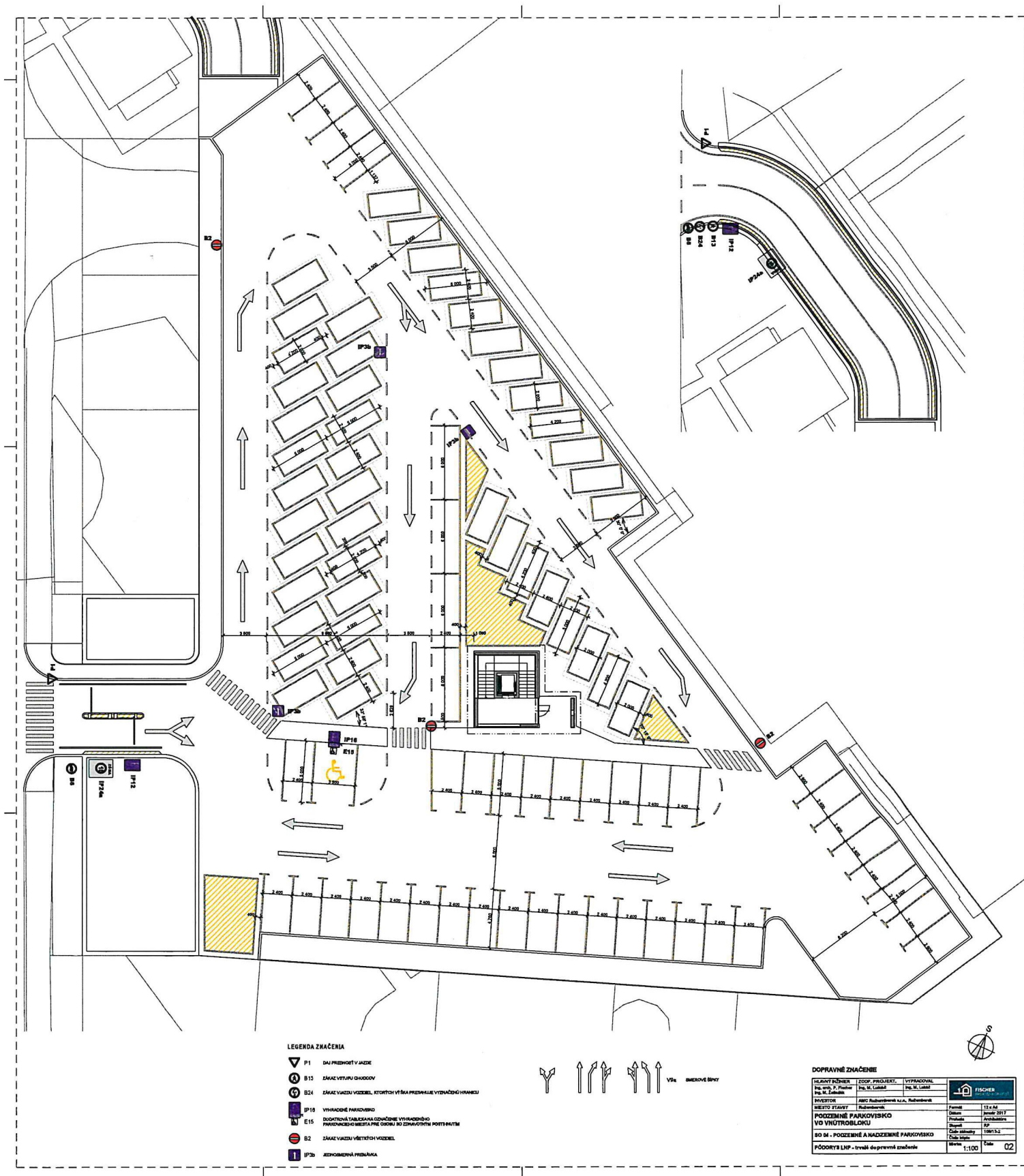


rez schodiskom C-C'



rez schodiskom D-D'

HLAVNÝ INŽINIER: ING. M. ŽATKULÁK		FISCHER PROJEKTOVÁ ČINNOSŤ	
INVESTOR: AMC RUŽOMBEROK, s.r.o.		MIESTO STAVBY: RUŽOMBEROK	
NÁZOV AKCIE: PODZEMNÉ PARKOVISKO VO VNÚTROBLOKU		Formát: 6 x A4	
		Dátum: január 2017	
		Stupeň: DUR	
		Číslo zákazky: 108/10-2	
		Mierka: 1:200	
REZY / POHLADY		Číslo výkresu 06	





MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

Uznesenie prijaté na rokovaní mestského zastupiteľstva v Ružomberku dňa 29.3.2017

K bodu č. 16.05

Uznesenie č. 42/2017

Mestské zastupiteľstvo Ružomberok:

I. schvaľuje:

trvalú prebytočnosť majetku Mesta Ružomberok na základe ustanovenia § 15 ods. 1 a ods.2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, a to:

- pozemku KN C parc. č. 1035/21 o výmere 3233 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
- pozemku KN C parc. č. 1033/2 o výmere 71 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a stavby postavené na pozemku so súp. č. 5465, druh stavby budova obchodu a služieb, popis stavby dom služieb,

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

II. schvaľuje:

zámer predaja formou Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve prebytočného majetku mesta na základe ustanovenia § 16 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok a podľa § 9a ods. 8. písm. e) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov;

Zdôvodnenie osobitného zreteľa: spoločnosť AMC Ružomberok, s.r.o. uzatvorila s Mestom Ružomberok dňa 21.12.2010 Zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy CEZ 0289/2010 v znení dodatku č. 1 ku zmluve CEZ 0054/2012 zo dňa 03.02. 2012. Predmetom zmluvy bol budúci predaj pozemku KN C parc. č. 1035/21, KN C parc. č. 1033/2 a stavby nachádzajúcej sa na tomto pozemku za podmienky, že investor v dohodnutej lehote zrealizuje stavbu podzemného parkoviska vo vnútrobloku CMZa predmetnú stavbu skolauduje v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (Stavebný zákon). Investor na základe zmluvy začal s projekčnou a legislatívnou prípravou stavby, v rámci ktorej dňa 18.12. 2012 nadobudlo právoplatnosť územné rozhodnutie na predmetnú stavbu, ktoré bolo vydané dňa 19.10. 2012. Investorovi sa však nepodarilo ku konaniu o povolení stavby získať všetky súhlasy od vlastníkov susedných pozemkov a dodržať tak termíny stanovené zmluvou. K dnešnému dňu možno konštatovať, že predmetná zmluva zanikla bez jej splnenia. V súčasnosti má investor záujem obnoviť myšlienku podzemného parkoviska, presmerovať svoje investičné zábery späť do mesta Ružomberok a zároveň zhodnotiť už preinvestované finančné prostriedky v tejto súvislosti. Realizáciou predmetnej investičnej akcie sa zvýši kapacita parkovacích miest v centre Ružomberka a zároveň sa poskytnú parkovacie kapacity pre ďalší plánovaný rozvoj v meste, blokovú výstavbu polyfunkčných domov v tejto lokalite (cca 167 parkovacích miest: 80 parkovacích miest v podzemí, 87 nadzemných parkovacích miest). Predmetný investičný zámer ponúka koncepčné riešenie dlhodobého, stále sa zhoršujúceho problému s parkovaním v CMZ.

Zámer predaja majetku mesta týmto spôsobom bol zverejnený najmenej 15 dní pred schvaľovaním tejto dispozície mestským zastupiteľstvom na úradnej tabuli a na internetovej stránke mesta Ružomberok, pričom tento zámer bol zverejnený počas celej tejto doby.

Predmetom budúceho predaja sú nasledujúce nehnuteľnosti:

- pozemok KN C parc. č. 1035/21 o výmere 3233 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

- **pozemok KN C parc. č. 1033/2 o výmere 71 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a stavba postavená na pozemku so súp. č. 5465, druh stavby budova obchodu a služieb, popis stavby dom služieb,**

ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor, pre okres a obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok (lokalita medzi ul. M. Madačova, Mostová a Makovického),

pre žiadateľa spoločnosť AMC Ružomberok, s.r.o., so sídlom Hrboltová 6180, 034 05 Ružomberok, IČO: 44 228 015, obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vložka č. 49771/L,

za kúpnu cenu vo výške 1€/celý predmet kúpy, ktorá bude zaplatená kupujúcim pri podpise zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Správne poplatky v súvislosti s konaním o vklade bude znášať budúci kupujúci.

Riadna kúpna zmluva bude medzi zmluvnými stranami uzatvorená po splnení nižšie uvedených podmienok realizácie výstavby.

Podmienky realizácie výstavby investičného zámeru:

- budúci kupujúci realizuje stavbu „**Podzemné parkovisko vo vnútrobloku**“ (ďalej „**stavba**“) pdľ. Projektu stavby z 01/2017, č. výkresu 01-06, dopravné značenie 01-02, vypracovaný sp. FISCHER projekčná činnosť,
- najneskôr do jedného roka od uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve budúci kupujúci zabezpečí **právoplatné územné rozhodnutie** na realizáciu stavby,
- najneskôr do dvoch rokov od uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve budúci kupujúci zabezpečí **právoplatné stavebné povolenie** na realizáciu stavby,
- budúci kupujúci **realizáciu stavby ukončí** do dvoch rokov od právoplatnosti stavebného povolenia na realizáciu stavby, najneskôr však do štyroch rokov od uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (pod ukončením realizácie stavby sa rozumie zabezpečenie právoplatného kolaudačného rozhodnutia pre všetky stavebné objekty v zmysle projektu stavby),
- a za **ďalších podmienok** uvedených v zmluve o budúcej kúpnej zmluve.

III. schvaľuje zámer využitia predmetného pozemku za účelom vybudovania parkovacieho domu za podmienky, že žiadateľ predloží príslušným komisiám a následne do mestského zastupiteľstva na schválenie: vizualizáciu, štúdiu realizovateľnosti, časový harmonogram, ekonomiku projektu (návratnosť), spôsob financovania, spôsob zabezpečenia realizovateľnosti projektu (finančná zábezpeka).

Hlasovanie I. : 20/za/ - 0/zdržal sa/ - 0/proti/, neprítomní: M.Camberová, Ľ.Kubáň, J.Kurňavka, I.Rončák, P.Šípoš

Hlasovanie II. : 20/za/ - 0/zdržal sa/ - 0/proti/, neprítomní: M.Camberová, Ľ.Kubáň, J.Kurňavka, I.Rončák, P.Šípoš

Hlasovanie III. : 20/za/ - 0/zdržal sa/ - 0/proti/, neprítomní: M.Camberová, Ľ.Kubáň, J.Kurňavka, I.Rončák, P.Šípoš

Prednosta MsÚ:
Ing. Marián Šeršík

Primátor:
MUDr. Igor Čombor, PhD.



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

MESTSKÝ ÚRAD V RUŽOMBERKU	
Dátum 17 08 2017 30	
Číslo zápisu: 14166/2017	Číslo spisu: 6651/2017
Prihody/listy: 5x	Vybavuje: 30

Mesto Ružomberok
Nám. A. Hlinku 1
034 01 Ružomberok

Vec: **Doplnenie k uzneseniu MSZ č. 42/2017**

Na základe uznesenia MSZ č. 42/2017 zo dňa 29.03.2017, bodu III týmto predkladáme na schválenie príslušným komisiám a následne do MSZ požadované podklady k výstavbe podzemného a nadzemného parkoviska vo vnútrobloku, ku ktorému sa vzťahuje žiadosť na uzavretie Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na pozemky parc. č. KNC 1035/21 a KNC 1033/2 vo vlastníctve Mesta Ružomberok, ktorej uzatvorenie schválilo MSZ horeuvedeným uznesením.

Štúdia realizovateľnosti

Parkovanie a statická doprava v centre mesta Ružomberok sú čoraz páľčivejším problémom, ktorý sa dotýka občanov, návštevníkov i investorov, ktorí sa pohybujú v tejto lokalite. Tento problém v Ružomberku, tak ako v iných mestách sa s postupom času zhoršuje a predpoklad je, že s nárastom dopravy a počtu motorových vozidiel sa aj naďalej zhoršovať bude. Všeobecne uznávaným a realizovaným riešením tohto problému inde na Slovensku, ale najmä vo svete je výstavba poschodových parkovacích domov, ktoré na obmedzený priestor dokážu vtesnať väčší počet automobilov.

Rozvoj a bloková výstavba polyfunkčných domov v centre Ružomberka, v lokalite ulíc M. Madačova, Medveckého a Mostová, ktorá postupne zaberá aj priestor už aj tak kapacitne nevyhovujúceho parkoviska "za Čedokom" tento problém zintenzívňujú.

Úvahy o riešení predmetnej situácie spolu s investičným zámerom nás viedli k myšlienke realizácie podzemného a nadzemného parkoviska vo vnútrobloku spomínanej blokovej zástavby polyfunkčných domov, na mieste jestvujúceho parkoviska, ktoré by výrazne zvýšilo súčasnú kapacitu priestoru a zároveň poskytlo dostatok parkovacích možností obyvateľom a návštevníkom nových polyfunkčných budov.

Už v roku 2009 sme začali myšlienkou intenzívne zaoberať a pripravovať legislatívne aj technické podklady k nožnej realizácii stavby (Zmluva o budúcej nájomnej zmluve s mestom Ružomberok, zameranie územia, inventarizácia drevín a pod.)

S mestom Ružomberok naša spoločnosť následne v roku 2010 uzavrela Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve na kľúčový pozemok, na základe ktorej sme začali ďalšie kroky smerujúce k realizácii projektu.

Okrem iného sa jednalo o kúpu príľahlých pozemkov parc. č. KNC 1035/13 a KNC 1035/5, ktoré mali slúžiť ako vjazd na nové parkovisko. Zároveň sme na základe zmluvy zrekonštruovali a počas trvania zmluvy aj prevádzkovali verejné toalety.

V územnom konaní sa nám podarilo vyriešiť jednotlivé problematické body (požiadavky správcov sietí, Pamiatkového úradu i vlastníkov susedných nehnuteľností a 19.10.2012 bolo na stavbu vydané Územné rozhodnutie, ktoré následne nadobudlo právoplatnosť. Podmienky z územného rozhodnutia boli následne zapracované do projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie.

K stavebnému konaniu sme predložili všetky požadované podklady ako i vyjadrenia dotknutých orgánov a organizácií. V snahe vyjsť v ústrety vlastníkom susedných stavieb a pozemkov došlo k opakovaným úpravám projektovej dokumentácie a mnohým jednaniám. Vzhľadom na predlžujúci sa termín plánovanej realizácie parkoviska sme svoje obchodné aktivity presmerovali na iné projekty v iných častiach republiky.

Na základe nových jednaní s vlastníkami pozemkov a toho, že na projekt už bolo vydané územné rozhodnutie a splnili sme všetky zákonné požiadavky pre vydanie stavebného povolenia sme presvedčení, že dokážeme v súčasnosti získať stavebné povolenie na výstavbu parkovacieho domu a následne v súlade so stanoveným časovým harmonogramom aj realizovať výstavbu parkovacieho domu.

Predpokladaný časový harmonogram realizácie

1. spracovanie dokumentácie pre územné rozhodnutie do 3 mesiacov do uzavretia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve s mestom Ružomberok
2. získanie právoplatného územného rozhodnutia na stavbu do 9 mesiacov od spracovania dokumentácie pre územné rozhodnutie (do 1 roka od uzavretia ZoZ s mestom Ružomberok)
3. spracovanie dokumentácie pre stavebné povolenie do 3 mesiacov od vydania právoplatného územného rozhodnutia
4. získanie právoplatného stavebného povolenia na stavbu do 9 mesiacov od spracovania dokumentácie pre stavebné povolenie (do 2 rokov od uzavretia ZoZ s mestom Ružomberok)
5. realizácia a následná kolaudácia stavby do 2 rokov od získania právoplatného stavebného povolenia (do 4 rokov od podpísania ZoZ s mestom Ružomberok)

Ekonomika projektu - návratnosť

Predpokladaná výška investičných nákladov: **800.000 - 1.000.000,- €**

Projektovaný počet parkovacích miest v podzemí: 81

Projektovaný počet parkovacích miest na povrchu: 89

Predpokladaná cena za rezidenčné parkovacie miesto: 30,- € / mesiac

Predpokladaný ročný výnos za 1 rezidenčné parkovacie miesto: 360,- € / rok

Predpokladaný ročný výnos z rezidenčného státia (podzemie) 28.800,-€ / rok

Predpokladaný priemerný výnos za jedno časové parkovanie miesto: 90,- € / mesiac
Predpokladaný mesačný výnos z časových parkovacích miest: 8.000,- € / mesiac
Predpokladaný ročný výnos z časových parkovacích miest: 96.000,- € / rok

Po odrátaní prevádzkových nákladov parkoviska a prevádzky verejných toaliet je predpokladaná návratnosť investície kalkuloaná: 10,5 - 12 rokov

Spôsob financovania a finančná zábezpeka

Financovanie projektu je naplánované z 50 % z vlastných zdrojov a 50 % z úveru, na ktorý dala banka prísľub na základe projektovej dokumentácie a predloženého biznis plánu.

Pred zahájením stavby budú požadované finančné prostriedky vinkulované na bankovom účte, aby sa zaistilo, že stavba bude finančne zabezpečená.

Na základe predmetného uznesenia si Vás týmto zároveň dovoľujem požiadať, aby som bol prizvaný na zasadnutia dotknutých komisií, aby som priamo mohol zodpovedať doplňujúce otázky.

S úctou

.....
Peter Láclavík - konateľ

