

Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

Materiál č.

10.07

Bod rokovania	Pozemkové úpravy - lokalita „Ružomberok-Hríby“, k. ú. Ružomberok - Schválenie výkupu pozemkov v obvode pozemkových úprav
Dátum rokovania MsZ	27.09. 2018
Predložené poslancom MsZ	19.09. 2018
Predkladateľ	Ing. Michal Slašťan – zástupca primátora mesta
Spravodajca	JUDr. Katarína Šimanská – vedúca Oddelenia právnych služieb
Na základe	Zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov
Prizvaný	-
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a životné prostredie dňa 2018;; Komisia pre financie, správu a hospodárenie s majetkom mesta dňa 11.09. 2018: odporúča MsZ I. schváliť kúpu pozemkov v celosti alebo v prísl. spoluvlastníckych podieloch v rozsahu do 14 500 m ² do vlastníctva mesta od ich vlastníkov v rámci obvodu projektu jednoduchých pozemkových úprav Ružomberok – Hríby v k.ú. Ružomberok za kúpnu cenu vo výške 21, 00 €/m ² , II. žiada, aby mesto alokovalo do rozpočtu mesta pre rok 2019 sumu 200.000 € pre účely výkupu pozemkov, III. žiada primátora mesta, aby v prípade, že nebude mesto Ružomberok schopné majetkovo právne vysporiadať pozemky v rámci príslušných oddelení Mesta Ružomberok, uzavrel mandátnu zmluvu s advokátskou kanceláriou pre riešenie tejto agendy;
Zoznam príloh	Výňatok zo Znaleckého posudku č. 21/2017 zo dňa 23.02. 2017 Situačné zakreslenie obvodu jednoduchých pozemkových úprav

A. Materiál:

B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo Ružomberok

- I. Schvaľuje kúpu pozemkov nachádzajúcich sa v obvode jednoduchých pozemkových úprav (ďalej „JPÚ“) v lokalite Ružomberok – Hríby, k.ú. Ružomberok v rozsahu 14 500 m², do vlastníctva Mesta Ružomberok.



Kúpna cena bola stanovená vo výške 21eur/m², Znaleckým posudkom č.21/2017, zo dňa 23.02. 2017, resp. Znaleckým posudkom č., zo dňa ... (bude doplnené) vyhotoveným Ing. Petrom Pavlíkom, 034 96 Valaská Dubová č. 69, okres Ružomberok, znalcom, čo pri výmere 14 500 m² predstavuje predpokladanú sumu 304 500 €.

- II. **Schvaľuje navýšenie rozpočtu Oddelenia právnych služieb v predpokladanej sume 200 000 € na výkup pozemkov podľa I. tohto materiálu pre rok 2019.**
- III. **Schvaľuje uzatvorenie mandátnej zmluvy s vybranou advokátskou kanceláriou, prípadne iným subjektom na zabezpečenie výkupu pozemkov podľa I. tohto materiálu v prípade, že mesto nebude schopné majetkovo právne vysporiadať pozemky v rámci príslušných oddelení MsÚ.**

C. Dôvodová správa

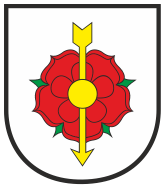
Mesto Ružomberok v koordinácii s Okresným úradom Ružomberok, Pozemkový a lesný odbor ako orgánom príslušným podľa Zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov dňa 17.02. 2017 podalo na Okresný úrad Ružomberok, Pozemkový a lesný odbor, Námestie A. Hlinku 74, 034 03 Ružomberok **žiadosť o vykonanie jednoduchých pozemkových úprav** v tejto lokalite. Následne bolo založené **Združenie účastníkov pozemkových úprav Ružomberok – Černová Hríby**. V súčasnosti v konaní o JPÚ lokalita „Ružomberok – Hríby“: sa čaká na ukončenie lehoty k vyjadreniu sa všetkých dotknutých, k návrhu OÚ pre určenie znalca Ing. Pavlika, aby aktualizoval ZP v zmysle zákonného procesu pozemkových úprav. Obvod JPÚ je definitívne uzavretý. Následne bude znalec požiadaný o aktualizáciu znaleckého posudku len v rozsahu výmery schváleného obvodu cca 23 ha. V najbližšom čase bude každý vlastník oboznámený s registrom aktuálneho stavu pôdy v obvode. Po individuálnom prehodnotení sa môže pristúpiť k tvorbe zásad funkčného usporiadania územia v obvode JPÚ, ktoré musia byť schválené príslušnými orgánmi združenia.

Mesto Ružomberok prostredníctvom Mestského úradu v Ružomberku - Odd. právnych služieb a s podporou Združenia účastníkov pozemkových úprav Ružomberok – Černová Hríby vykonalo k termínu do 25.08. 2018 **prieskum za účelom zistenia záujmu o možný odpredaj pozemkov** v súkromnom vlastníctve, ktoré sú zahrnuté do obvodu jednoduchých pozemkových úprav (ďalej aj len „JPÚ“) „Ružomberok – Hríby“, k.ú. Ružomberok, vykonávaných Okresným úradom Ružomberok pozemkový a lesný odbor, ako orgánom príslušným podľa zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „**zákon č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách**“). Cieľom jednoduchých pozemkových úprav je racionálne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva v tomto území, vykonávané vo verejnom záujme, a to za účelom vytvorenia pozemkov majetkovo - právne pripravených (t.z. scelených) pre výstavbu rodinných domov.

Mesto Ružomberok v súčasnosti nie je vlastníkom dostatočnej výmery pozemkov, potrebnej v rámci JPÚ pre výstavbu verejných zariadení a opatrení (t.j. cestných komunikácií). Vzhľadom na uvedené mesto vykonalo prieskum záujmu o prípadný predaj pozemku/pozemkov v súkromnom vlastníctve v prospech Mesta Ružomberok, a to za cenu 21€/1m², stanovenú Znaleckým posudkom č. 21/2017, ktorý bol vyhotovený pre tento účel. Výmera takto získaných pozemkov bude výhradne použitá na verejné zariadenia a opatrenia, slúžiace všetkým vlastníkom na sprístupnenie ich pozemkov a pokladanie inžinierskych sietí.

K termínu vyhodnotenia prieskumu záujmu prejavili vlastníci záujem o predaj pozemkov do vlastníctva Mesta Ružomberok o výmere celkom: 112 ľudí o výmere 25 880 m².

Mesto potrebuje približne 30 500 m² len na verejné zariadenia – cesty a komunikácie.



V tejto fáze JPU je potrebné naprojektovať resp. vyriešiť v projekte PU pozemky pod verejné zariadenia. V tejto súvislosti musí mesto vlastniť pozemky pod cestami a komunikáciami nasledovne:

- Mesto na verejné zariadenia (cesty a komunikácie) v zmysle UP zóny JBV Hríby potrebuje 3,5ha
- Dnes vlastní v obvode PU 0,9ha
- Zvyšných 2,6ha mesto nadobudne nasledovne: - 5% výmery prispejú vlastníci, t.j. 1,15ha,
- zvyšných 1,45 ha odkúpi mesto RBK od vlastníkov pozemkov.

Celkový náklad pre mesto na výkup pozemkov predstavuje cca 300 000 eur, pričom v tomto období má OPS v rozpočte 100.000 eur, ktoré je možné použiť na výkup týchto pozemkov a na rok 2019 je potrebné schváliť zámer na navýšenie rozpočtu pre OPS vo výške 200.000 eur.

Mesto Ružomberok výkupom pozemkov v rámci obvodu JPÚ Ružomberok – Hríby získa čo najväčšiu výmeru potrebnú pre verejné zariadenia a opatrenia, a z tohto dôvodu nebude potrebné pristúpiť k riešeniu vlastníctva pod miestnymi komunikáciami v lokalite formou podielového spoluvlastníctva. Mesto má záujem uskutočniť výkup pozemkov, a to časť v roku 2018 a časť 2019.

Vedenie mesta dňa 03.09. 2018 schválilo výkup pozemkov a považuje tento postup za potrebný v rámci podpory individuálnej výstavby rodinných domov v lokalite „Ružomberok – Hríby“, k.ú. Ružomberok.

D. Dopad na rozpočet

Výdavok z rozpočtu mesta vo výške **304 500 €**.

Ing. Peter Pavlík 034 96 Valaská Dubová č.69 okr. Ružomberok
znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností ev.č.912679
tel. e-mail:

Zadávatel': Mesto Ružomberok Nám. A. Hlinku 1098/1 034 01 Ružomberok
IČO: 00315737 DIČ: 2021339265

Číslo objednávky: 20170100 z 13.02.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 21/2017

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov IBV Hríby, k.ú. Ružomberok - Černová,
v súlade s územným plánom mesta, pre účel jednoduchých pozemkových úprav.

Počet strán (z toho príloh): 17 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Valaská Dubová, 23.02.2017

III. ZÁVER

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 606/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášok č.626/2007 a č.254/2010 Z.z. a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 23.02.2017, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, pred realizáciou jednoduchých pozemkových úprav.

VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

20,65 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
List vlastníctva č.19166 - parc. č. 3-1857 (1 m ²)	20,65
Spolu VŠH	20,65
Zaokrúhlená VŠH spolu	21,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **21,00 €**Slovom: **Dvadsaťjeden Eur**

Valaská Dubová, 23.02.2017

Ing. Peter Pavlík

IV. PRÍLOHY

- objednávka posudku
- výpis z listu vlastníctva č.19166 k.ú. Ružomberok z 21.02.2017
- výpis z uznesenia mestského zastupiteľstva V Ružomberku z 21.09.2016
- vyznačenie riešeného územia k územnému plánu zóny IBV Hríby
- územný plán zóny Ružomberok, Černová - Hríby, výkres komplexného urbanistického návrhu riešenia Územia
- fotodokumentácia riešeného územia

