



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

Materiál č.

16.00

Bod rokovania	Zrušenie Uznesenia MsZ č. 207/2018 zo dňa 27.09. 2018 – vo veci Pozemkové úpravy - lokalita „Ružomberok-Hríby“, k. ú. Ružomberok schválenie výkupu pozemkov v obvode pozemkových úprav
Dátum rokovania MsZ	27.02. 2019
Predložené poslancom MsZ	20.02. 2019
Predkladateľ	MUDr. Igor Čombor, PhD. – primátor mesta
Spravodajca	Ing. Marián Šeršík – prednosta MsÚ
Na základe	Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 10.12. 2018 a 17.12. 2018
Prizvaný	-
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu, dopravu a životné prostredie dňa 12.02. 2019: odporučila zastupiteľstvu schváliť materiál v predkladanom znení s doplňujúcim uznesením, ktorým komisia odporúča prehodnotiť dopravný systém obsluhy riešeného územia vzhľadom na realizovateľnosť investície; Komisia pre financie, majetok mesta a podnikateľské prostredie dňa 11.02. 2019: odporučila schváliť materiál v predkladanom znení;
Stanovisko MsR zo dňa 13.02. 2019	<u>Uznesenie č. 26/2019</u>
Zoznam príloh	Výpis uznesenia MsZ č. 207/2018 zo dňa 27.09. 2018 Znalecký posudok č. 21/2017 zo dňa 13.02. 2017 Znalecký posudok č. 263/2018 zo dňa 13.12. 2018 - znalecké posudky sú dostupné k nahliadnutiu na OPS

A. Materiál:

B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo Ružomberok

schvaľuje

I. zrušenie Uznesenia MsZ č. 207/2018 zo dňa 27.09. 2018, ktorým bola schválená kúpa 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. zmenu projektu pre územný plán úby Ružomberok – Hríby, k.ú. Ružomberok v časti trasovania prístupových komunikácií a minimalizáciu územných nárokov pre verejné (prípadne aj spoločné) zariadenia a opatrenia, prípadne aj zmenu územného plánu, ak je v tejto súvislosti potrebná;

III. kúpu pozemkov nachádzajúcich sa v obvode jednoduchých pozemkových úprav (ďalej „JPÚ“) v lokalite Ružomberok – Hríby, k.ú. Ružomberok do vlastníctva Mesta Ružomberok, v rozsahu nevyhnutnom pre realizáciu verejných zariadení a opatrení po zmene v zmysle II. tohto materiálu, za kúpnu cenu vo výške 14 eur/m², stanovenú Znaleckým posudkom č. 263/2018 zo dňa 13.12. 2018, vyhotoveným Ing. Milenou Hamackovou, znalcom.

C. Dôvodová správa

Dňa 27.09. 2018 Mestské zastupiteľstvo Ružomberok prijalo Uznesenie MsZ č. 207/2018, ktorým bola schválená kúpa 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, vyhotoveným Ing. Petrom Pavlíkom, 034 96 Valaská Dubová č. 69, okres Ružomberok, znalcom, čo pri výmere 14 500 m² predstavuje predpokladanú sumu 304 500 €. Mestské zastupiteľstvo žiadalo alokovať do návrhu rozpočtu Oddelenia právnych služieb výdaj v predpokladanej sume 200 000 € na výkup pozemkov podľa I. tohto materiálu pre rok 2019 (na kúpu pozemkov nachádzajúcich sa v obvode jednoduchých pozemkových úprav v lokalite Ružomberok – Hríby, k.ú. Ružomberok) a žiadalo obstaranie advokátskej kancelárie, prípadne iného subjektu za účelom zabezpečenia výkupu pozemkov podľa I. toho materiálu v prípade, že mesto nebude schopné majetkovo právne vysporiadať pozemky v rámci príslušných oddelení MsÚ.



Vedenie mesta dňa 10.12. 2018 pristúpilo k rozhodnutiu neplniť toto uznesenie z nasledujúcich dôvodov:

1) Cena

- Mesto realizovalo predaj obdobného pozemku na Bielom Potoku pani Ivanovej na základe uznesenia č.269/2018, zo dňa 31.10.2018. Všeobecná hodnota pozemku 13,55 €/m² bola stanovená na základe znaleckého posudku č.52/2018 z 2.10.2018. Pozemky sú určené pre IBV a sú vybavené inžinierskymi sieťami.
- Pre územie „Dielec“, kde v súčasnosti prebiehajú JPÚ, bola stanovená všeobecná hodnota pozemkov 15,24 €/m² na základe súdnoznaleckého posudku č.3/2019, zo dňa 12.1.2019.

Z týchto dôvodov uložilo vedenie OPS dať vypracovať ďalší znalecký posudok u iného znalca pre určenie všeobecnej hodnoty pozemkov. Znalecký posudok č. 21/2017 zo dňa 23.02. 2017, vyhotovený pre účely jednoduchých pozemkových úprav stanovil cenu pozemkov v sume 21€/m². Nový znalecký posudok č. 263/2018 zo dňa 11.12. 2018 stanovil všeobecnú hodnotu pozemkov v sume 14€/m².

Rozdiel cien pri výmere 1,45 ha je 101 500 €.

2) Trasovanie miestnych komunikácií

- Dopad na súčasný majetkoprávny stav vlastníkov. Plánovaná miestna príjazdová komunikácia pre územie Černová Hríby s označením B2-M08, 0/40 sa napája na križovatku ulíc Čremošná a Nová. Takto vedená komunikácia by sa dotkla parciel č.KNE3-1856 a KNE3-1857 a taktiež nehnuteľností na parcelách č.KNC 13674/1 (rod.Pišteková) a KNC 13671 (rod.Bažíková). Niektorí vlastníci už vyjadrili ústny nesúhlas a námietky k takto navrhutej komunikácii z dôvodu porušenia ich vlastníckych vzťahov k predmetným nehnuteľnostiam.
- Negatívny dopad na zaťaženie dopravného uzla (križovatka) a sídliska Kľačno. Pokiaľ by komunikácia viedla tak, ako je navrhnutá, v budúcnosti by značná časť dopravy z územia Hríby smerom do mesta bola vedená cez sídlisko Kľačno, kde už teraz je premávka dosť frekventovaná. Spracovateľ UPZ musel rešpektovať toto trasovanie, nakoľko bolo súčasťou nadradenej územnoplánovacej dokumentácie. Po konzultáciách s obstarávateľom UPZ sa nevylučuje, že územie bude dopravne obslužené aj napriek tomu, že do určitého času nebude realizovaná táto komunikácia. Nevylučuje variantné riešenie dopravy s napojením na štátnu cestu I/18, len je potrebné najskôr vykonať zmenu ÚP mesta.
- Technická náročnosť výstavby. Pri výstavbe komunikácie s ohľadom na jej súčasné trasovanie je potrebné vykonať zárez do svahu vysokého cca 60-70 m. Mesto nemá k dispozícii cenu, koľko by stála komunikácia s ohľadom na náročnosť zemných prác a vybudovanie oporných múrov.

Zákon o JPÚ nezaväzuje mesto, aby vykúpilo pozemky v oblasti určenej pre JPÚ. Skutočnosť, že mesto z verejných prostriedkov má záujem vykúpiť pozemky pod cesty je len prejavom jeho dobrej vôle a snahy napomôcť tomuto procesu. Mesto už financuje proces realizácie JPU v tejto oblasti a kryje výmeru pozemkov vo vlastníctve mesta Ružomberok, štátu a pozemkov neznámych vlastníkov za 32.985,25 EUR, na čo sa bežne v iných lokalitách skladajú účastníci JPU.

V záujme znížiť finančné náklady spojené s JPÚ Hríby ako aj negatívny dopad trasovania vyššie uvedenej prístupovej komunikácie navrhujeme preto zrušiť uznesenie a pokračovať vo výkupe za cenu 14,-€/m². Rovnako navrhujeme prehodnotiť aj územný plán, resp. prepracovať projekt UPZ v časti trasovania prístupových komunikácií znížením územných nárokov pre verejné zariadenia a opatrenia nakoľko na tieto sú povinní prispieť svojimi pozemkami účastníci JPU a nie mesto.



D. Dopad na rozpočet

Úspora verejných financií vo výške 101.500,- €