



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

Materiál č.

15.00

Bod rokovania	Zmena Uznesenia MsZ Ružomberok č. 207/2018 zo dňa 27.09. 2018 Pozemkové úpravy - lokalita „Ružomberok-Hríby“, k. ú. Ružomberok Schválenie výkupu pozemkov v obvode pozemkových úprav
Dátum rokovania MsZ	11.12. 2019
Predložené poslancom MsZ	04.12. 2019
Predkladateľ	Ing. Ján Bednárík – 2. zástupca primátora
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 Zročného uznesenia mestského zastupiteľstva zo dňa 06.11. 2019
Prizvaný	-
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu, dopravu a životné prostredie dňa 20.11. 2019: nebolo zaradené na rokovanie komisie; Komisia pre financie, majetok mesta a podnikateľské prostredie zo dňa 20.11. 2019: odporúča schváliť materiál v predkladanom znení;
Stanovisko MsR dňa 27.11. 2019	odporúča schváliť materiál v predkladanom znení - výmera 14500m²;
Zoznam príloh	Príloha 01: Znalecký posudok č. 176/2019 zo dňa 22.10. 2019, vyhotovený znalcami Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline Príloha 02: Situačné zakreslenie obvodu jednoduchých pozemkových úprav Príloha 03: Podklady zo Všeobecných zásad funkčného usporiadania pozemkov JPÚ Ružomberok - Hríby

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 15 000 m² do vlastníctva Mesta Ružomberok pre účely verejných zariadení a opatrení,



za kúpnu cenu vo výške 15,90 €/1m², stanovenú Znaleckým posudkom č. 176/2019 zo dňa 22.10. 2019, vyhotovený znalcami Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline, **čo pri výmere 15 000 m² predstavuje celkovú kúpnu cenu 238 500 €.**

II.

žiada alokovať do návrhu rozpočtu Oddelenia právnych služieb výdaj v predpokladanej sume 238 500 € na výkup pozemkov podľa I. tohto materiálu pre rok 2020.

III.

žiada obstaráť advokátsku kanceláriu, prípadne iný subjekt za účelom zabezpečenia 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**.

Mesto Ružomberok v súčasnosti nie je vlastníkom dostatočnej výmery pozemkov, potrebnej v rámci JPÚ pre výstavbu verejných zariadení a opatrení (t.j. cestných komunikácií). Výmera obvodu JPÚ Ružomberok – Hríby je 234 121 m². Výmera potrebná na pokrytie nárokov pre verejné opatrenia a zariadenia, t.j. komunikácie je 31 567 m². Výmera takto získaných pozemkov bude výhradne použitá na verejné zariadenia a opatrenia, slúžiace všetkým vlastníkom na sprístupnenie ich pozemkov a pokladanie inžinierskych sietí. V tejto fáze JPÚ je potrebné naprojektovať, resp. vyriešiť v projekte PÚ pozemky pod verejné zariadenia a opatrenia. Mesto musí v tejto súvislosti vlastniť pozemky pod cesty a komunikácie nasledovne:

- Mesto na verejné zariadenia (cesty a komunikácie) v zmysle UP zóny IBV Hríby potrebuje 31 567 m²
- Dnes vlastní v obvode JPU 6168 m²
- Zvyšných 25 399m² mesto nadobudne nasledovne:
9000 m² - 12 000m² (výmera vlastníkov do 400m²): predpoklad uplatnenia si vyrovnacieho podielu
13 400 m² Mesto Ružomberok s istotou bude musieť odkúpiť od vlastníkov pozemkov.

Údaje, z ktorých mesto vychádza pre rozsah výkupu pozemkov pre JPÚ vychádza zo schválených **Všeobecných zásad funkčného usporiadania pozemkov.**

Nakoľko je ťažko odhadnúť, ktorí vlastníci si uplatnia vyrovnací podiel a ktorí vyrovnanie formou pozemku, uvedené bude zrejmé až po schválení Zásad umiestnenia nových pozemkov, **pre výkup sa odporúča v tomto momente výmera 15 000 m². Celkový náklad pre Mesto Ružomberok na výkup pozemkov predstavuje 238 500 eur.**



Podľa § 12 ods. 8 Zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov: „*Pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia poskytuje ten, komu prejdú do vlastníctva alebo správy nové pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia.*“

Z uvedeného vyplýva, že mesto nie je síce povinné pozemky pod verejné zariadenia a opatrenia zabezpečiť, avšak pre účely bezproblémového a plynulého procesu jednoduchých pozemkových úprav sa mesto ako žiadateľ o ich vykonanie dohodlo s vlastníkmi, že komunikácie vrátane potrebných pozemkov zabezpečí, čo bolo odsúhlasené aj vo Všeobecných zásadách funkčného usporiadania pozemkov dňa 17.07. 2019.

Podľa § 11 ods. 7 v spojení s §12 ods. 8 Zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov: „*Ak je potrebné pre spoločné zariadenia a opatrenia vyčleniť nevyhnutnú výmeru poľnohospodárskej pôdy, lesných pozemkov alebo inej pôdy, použijú sa najprv pozemky vo vlastníctve štátu a potom pozemky obce, resp. mesta. Potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia znášajú všetci účastníci okrem vlastníkov, ktorí súhlasili s vyrovnaním v peniazoch, a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav.*“

Vlastníci pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav, vrátane mesta sa vo Všeobecných zásadách funkčného usporiadania pozemkov dohodli, že sa budú podieľať na spoločných zariadeniach a opatreniach, ktoré tvoria 11,3% z celkovej výmery pozemkov známych a neznámych vlastníkov 224 894m², t.j. 25 417m².

-

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**“). Na základe vykonaného prieskumu záujmu bolo dňa 27.09. 2018 schválené Uznesenie MsZ Ružomberok č. 207/2018 na kúpu pozemkov za kúpnu cenu 21€/1m², stanovenú Znaleckým posudkom č. 21/2017, vyhotoveným Ing. Petrom Pavlíkom, 03496 Valaská Dubová č.69, okres Ružomberok, t.j. za podmienok uvedených v danom prieskume.

Vzhľadom na nie zanedbateľný dopad na rozpočet mesta, pred začatím s výkupom si Mesto Ružomberok nechalo vypracovať ešte ďalší Znalecký posudok č. 263/2018 zo dňa 13.12. 2018, vyhotovený znalcom Ing. Milena Hamacková, ktorý pozemky ocenil v sume 14 €/1m². Mestu Ružomberok bol dňa 08.04. 2019 doručený aj Znalecký posudok č. 19/2019 zo dňa 24.02. 2019, znalca Ing. Danko Žakarovská, ktorý si objednal Občiansky výbor mestskej časti Ružomberok – Černová, a ktorý pozemky ocenil v sume 21€/1m².

Vzhľadom na existenciu znaleckých posudkov, ktoré stanovili rôznu všeobecnú hodnotu pozemkov v obvode jednoduchých pozemkových úprav Ružomberok – Hríby, Mesto Ružomberok si pre vylúčenie všetkých pochybností pred začatím výkupu pozemkov pod komunikácie nechalo vypracovať znalecký posudok Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Mesto Ružomberok má k dispozícii Znalecký posudok č. 176/2019 zo dňa 22.10. 2019, ktorý bol vyhotovený pracovníkmi Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Predmetný znalecký posudok stanovil všeobecnú hodnotu pozemkov v obvode jednoduchých pozemkových úprav Ružomberok – Hríby na sumu 15,90 €/1m², slovom: pätnásť eur a deväťdesiat eurocentov. Uvedený znalecký posudok mesto považuje za správny, vyhotovený príslušnou inštitúciou v odbore súdneho znalectva pre prípad pochybností o výške kúpnej ceny, resp. všeobecnej hodnote pozemkov.



V tejto súvislosti vedenie mesta dňa 11.11. 2019 rozhodlo o predložení zmeny Uznesenia MsZ č. 207/2018 zo dňa 27.09. 2018, ktorým dôjde ku zmene jednotkovej ceny pozemkov podľa Znaleckého posudku č. 176/2019 zo dňa 22.10. 2019 a aktualizácii výmery odkupovaných pozemkov na základe podkladov spracovateľa projektu jednoduchých pozemkových úprav. Mesto Ružomberok výkupom pozemkov v rámci obvodu JPÚ Ružomberok – Hríby získa čo najväčšiu výmeru potrebnú pre verejné zariadenia a opatrenia, a tým nebude potrebné pristúpiť k riešeniu vlastníctva pod miestnymi komunikáciami v tejto lokalite formou podielového spoluvlastníctva. Vlastníci pozemkov v obvode JPÚ budú opätovne oslovení zástupcami mesta o ich predaj Mestu Ružomberok za kúpnu stanovenú vyššie uvedeným znaleckým posudkom, t.j za kúpnu cenu 15,90€/1m². Východiskové údaje z prijatých Všeobecných zásad funkčného usporiadania pozemkov boli prerokované a odsúhlasené na pracovnom stretnutí zástupcov Mesta Ružomberok, predsedu Združenia účastníkov JPÚ Ružomberok – Hríby a spracovateľa projektu JPU Jozef Kupčulák – GEODET dňa 03.12. 2019.

D. Dopad na rozpočet

Výdavok z rozpočtu mesta vo výške **238 500 €**.