

Mesto Ružomberok

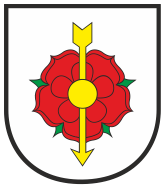
MESTSKÉ ZASTUPITELSTVO V RUŽOMBERKU

Materiál č.

14.06

A. Materiál:

Bod rokovania	Predaj pozemkov Hrabovská dolina – vyhlásenie prebytočnosti majetku (na podnet sp. NELLY Consulting a IDEAL Concept)
Dátum rokovania MsZ	07.04.2021
Predložené poslancom MsZ	31.03.2021
Predkladateľ	JUDr. Katarína Šimanská - vedúca odd. právnych služieb
Spravodajca	JUDr. Katarína Šimanská – vedúca odd. právnych služieb
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; Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 11, Žiadosti o kúpu pozemku sp. NELLY Consulting, s.r.o. z 7.10. 20, č.s. 283/2021 Žiadosti o kúpu pozemku sp. IDEAL CONCEPT, s.r.o. z 16.11.20, č.s. 282/2021
Prizvaný	-
Stanovisko MsR dňa 17.03.2021	odporúča MsZ neschváliť materiál v predkladanom znení
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu, dopravu a životné prostredie dňa 09.03. 2021: neodporúča schváliť trvalú prebytočnosť a odporúča spracovať územný plán zóny v tejto lokalite (v zmysle skôr prijatého uznesenia komisie č.184/2021); Komisia pre financie, majetok mesta a podnikateľské prostredie zo dňa 09.03. 2021: odporúča neschváliť trvalú prebytočnosť majetku, súhlasí so stanoviskom stavebnej komisie a odporúča spracovať územný plán zóny;
Zoznam príloh	Príloha 01: Žiadosti o kúpu pozemku sp. NELLY Consulting, s.r.o. z 7.10. 20, č.s. 283/2021 Príloha 02: Žiadosti o kúpu pozemku sp. IDEAL CONCEPT, s.r.o. z 16.11.20, č.s. 282/2021 Príloha 03: Stanovisko Mestské lesy, spol. s r.o. ku žiadostiam zo dňa 22.01. 2021 Stanovisko ÚHA ku žiadosti sp. NELLY Consulting, s.r.o. zo dňa 26.11. 2020, doplnené dňa 02.03. 2021 Stanovisko ÚHA ku žiadosti sp. IDEAL CONCEPT zo dňa 26.11. 2020 Príloha 04: Diskusia k materiálu + situácia záchytného parkoviska + komunikácie Príloha 05: Návrh vizualizácie projektu - sp. IDEAL CONCEPT, s.r.o.



B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku

I. schvaľuje:

trvalú prebytočnosť majetku Mesta Ružomberok na základe ustanovenia § 14 ods. 1 a ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 11 a podľa 9 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a to pozemkov:

CKN parc. č. 14410/116 o výmere 3968 m², druh pozemku lesný pozemok,

CKN parc. č. 14410/118 o výmere 449 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

CKN parc. č. 14410/119 o výmere 449 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

zapísané na liste vlastníctva č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor, pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok,

časť pozemku EKN parc. č. 4798 o výmere 3690 m² z celkovej výmery 984 904 m², druh pozemku lesný pozemok,

zapísaný na liste vlastníctva č. 6678, vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor, pre okres a obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok.

C. Dôvodová správa

Materiál sa predkladá mestskému zastupiteľstvu na základe žiadosti o kúpu pozemkov sp. NELLY Consulting, s.r.o. zo dňa 07.10. 2020, č.s. 283/2021 a žiadosti o kúpu pozemku sp. IDEAL CONCEPT, s.r.o. zo dňa 16.11. 2020, č.s. 282/2021, doručených Mestu Ružomberok.

Žiadatelia majú záujem v lokalite Hrabovskej doliny, k.ú. Ružomberok o kúpu predmetných pozemkov za účelom realizácie investičného zámeru toho ktorého žiadateľa. Spoločnosť NELLY Consulting, s.r.o. podľa vyjadrenia v žiadosti „**má záujem v tejto lokalite vybudovať objekty rekreačného charakteru a k tomu oddychovo – relaxačné zariadenie na území lesa a v okolí požadovaných pozemkov tzv. „Medvedí park“**“, k čomu uvedené spoločnosť požiadala aj o nájom pozemkov CKN parc. č. 14410/116, 14410/117 a časť EKN parc. č. 4798. Spoločnosť IDEAL CONCEPT podľa vyjadrenia v žiadosti „**má záujem v tejto lokalite vybudovať dodatočné zázemie pre rozvoj športových aktivít a služieb pre budúcich vlastníkov spoločnosťou realizovaných nehnuteľností, návštevníkom lokality Hrabovo a občanov Mesta Ružomberok. Snahou spoločnosti je vybudovať predovšetkým priestory k rozvoju športových aktivít vrátane outdoorových športov a zónu pre športové a oddychové aktivity.**“

Bližšie odôvodnenie investičného zámeru toho ktorého žiadateľa - v prílohe.

Stanovisko ÚHA ku žiadosti sp. NELLY Consulting, s.r.o. zo dňa 26.11. 2020, doplnené dňa 02.03.21: v prílohe.

Stanovisko ÚHA ku žiadosti sp. IDEAL CONCEPT zo dňa 26.11. 2020: v prílohe.

Stanovisko Mestské lesy, spol. s r.o. ku žiadostiam zo dňa 22.01. 2021: v prílohe.

Stanovisko Útvary hlavného architekta ku vhodnému spôsobu využitia predmetného územia z hľadiska ÚPN, urbanizmu a architektúry: V zmysle smernej časti územného plánu mesta z roku 2012 sa v odseku Aglomerácia rekreačných útvarov Skipark Ružomberok uvádza že: „*Samostatné stredisko rekreácie a turizmu Hrabovo tvorí nástupný bod do samostatného strediska rekreácie a turizmu Malinô Brdo. V Hrabovom je sústredená prevažná časť vybavenosti a lôžkových kapacít Skiparku Ružomberok. Hotel Hrabovo, 7 penziónov pri vodnej nádrži, Fatrapark I Fatrapark II, údolná stanica kabínkovej lanovky, asi 60 individuálnych chát a*



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITELSTVO V RUŽOMBERKU

malých penziónov, vodná nádrž, záchytné parkoviská (160 a 240 stojísk). Pripravuje sa výstavba Fatraparku III, autocampingu, sedačkovej lanovky a zjazdovky, dojazdového areálu, detských ihrísk, využitie vodnej plochy pre rekreačné aktivity v letnej sezóne. Zástavba v Hrabovom začína byť prehustená. V letnej sezóne je Hrabovo využívané aj pre prímestskú rekreáciu, plochy pre rekreačné aktivity sú však obmedzené. V súčasnosti sa v Hrabovom nachádza asi 1000 lôžok. Na navrhovaných plochách sa odhaduje vybudovanie asi 500 lôžok (Fatrapark III, lyžiarsky klub, autocamping, penzióny na lesných pozemkoch schválených v ZaD č.1) a rekreačnej vybavenosti.“

Komisia výstavby v uplynulých mesiacoch obdržala na vyjadrenie štúdie zástavby v lokalitách Malinné Brdo a Hrabovo pričom uznesením č. 184/2021 zo dňa 26.01.2021 uviedla, že z dôvodu, že sú v lokalite rekreácie Hrabovo a Malinné Brdo viaceré plochy, ktoré v súčasnosti nie sú zastavané a je k nim potrebné vymedziť pozemky a stavby na verejnoprospešné účely v zmysle § 12 Zákona č. 50/1976 Zb. st. zákona, komisia navrhuje, aby boli v predmetných územiach spracované územné plány zóny.

Útvar hlavného architekta odporúča realizovať spracovanie a schválenie územnoplánovacej dokumentácie podrobnejšieho stupňa, a tak pristúpiť rozhodovaniu o trvalej prebytočnosti a k následnému predaju pozemkov v lokalitách Hrabovo a prípadne Malinné Brdo.

Komisia pre kultúru a cestovný ruch zo dňa 3.3.2021 (konkrétne ku zámeru NELLY Consulting, s.r.o.): konštatuje, že navrhovaná výstavba v Hrabove (Fatrapark 4) je v súlade so Stratégiou cestovného ruchu, Plánom hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta Ružomberok a Územným plánom mesta Ružomberok, uvažovať s odpredajom pozemkov pre výstavbu len v prípade, ak sa stanú pre mesto nadbytočné a pod podmienkou, že investor pred odkúpením daných pozemkov vybuduje na vlastné náklady záchytné parkovisko pre verejnosť a to v lokalite medzi plánovanou výstavbou a zjazdovkou podľa vyznačenej situácie v prílohe a zároveň sa zaväzuje, že vybuduje novú prístupovú obojsmernú komunikáciu s chodníkom a osvetlením v smere od hotela Hrabovo až po nové parkovisko podľa projektovej dokumentácie mesta Ružomberok. Po ukončení realizácie tieto investície (parkovisko, komunikácia ,osvetlenie a chodník) budú bezplatne prevedené do majetku mesta.

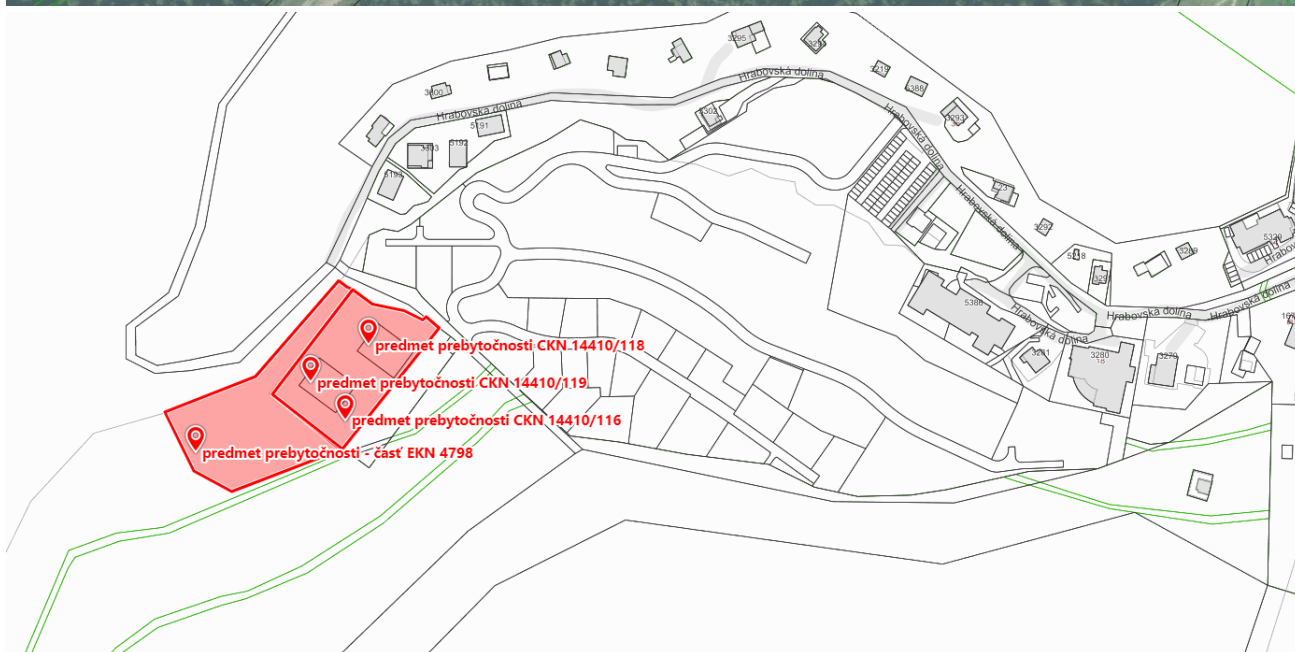
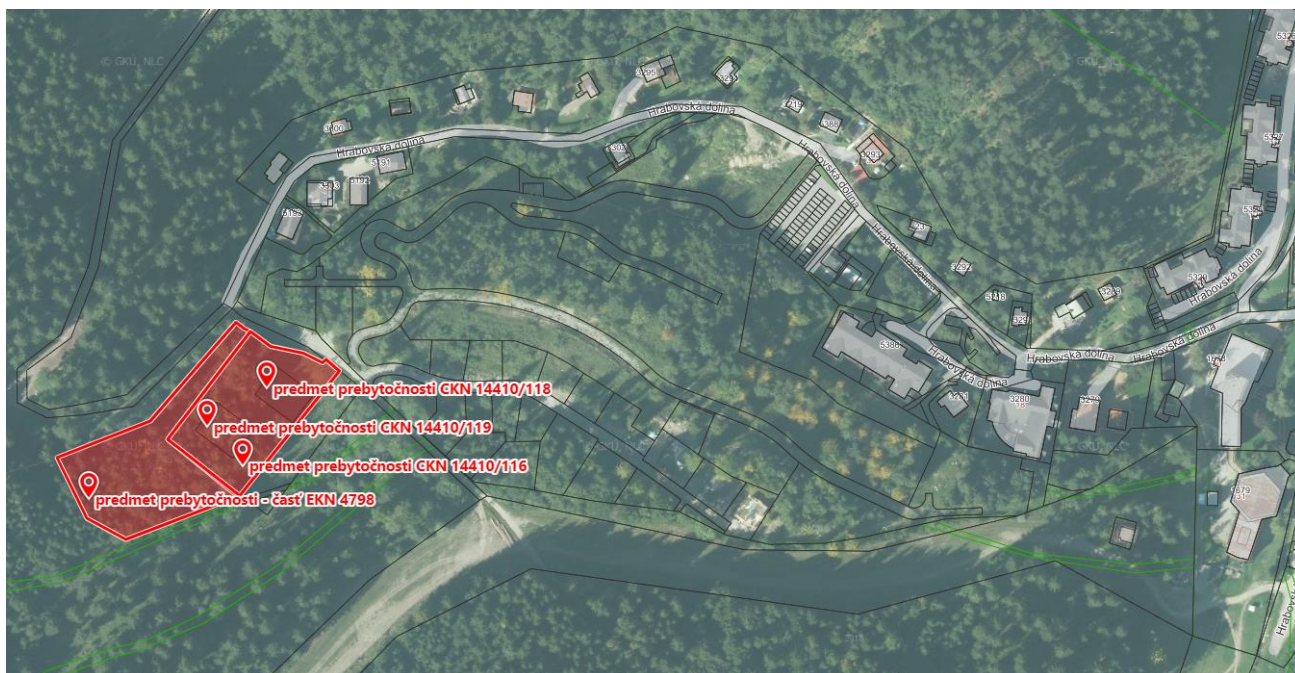
Stanovisko vedenia mesta: vedenie mesta prerokovalo predmetné žiadosti a v nich obsiahnuté investičné zámery dňa 12.10. 2020, 14.12. 2020, 15.02. 2021 a naposledy dňa 22.02. 2021. Vedenie mesta navrhuje, aby vzhľadom na rozsah investičných zámerov žiadateľov a vybranú rekreačnú lokalitu Hrabovskej doliny mestské zastupiteľstvo najskôr v prvom kroku rozhodlo, či na základe Mestu Ružomberok doručených podnetov na predaj týchto pozemkov (o ktorých investičných zámeroch bude mať poslanecký zbor predbežnú informáciu oboznámením sa so žiadosťami uvedených spoločností, doručených mestu koncom roka 2020), rozhodne, že pozemky uvedené v tomto materiály sú alebo nie sú pre mesto trvale prebytočné, a to s ohľadom na: 1. vyhodnotenie predaja z hľadiska urbanistického rázu (zastavanosť) tejto lokality v súčasnosti, 2. charakter investičných zámerov žiadateľov, 3. potenciálneho príjmu do rozpočtu mesta. V prípade schválenia prebytočnosti majetku mesta, sa vedenie mesta bude ďalej žiadosťami zaoberať a navrhne mestskému zastupiteľstvu spôsob prevodu týchto pozemkov.

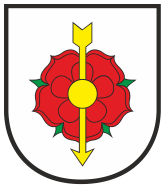
D. Dopad na rozpočet

Príjem do rozpočtu – v prípade následného predaja pozemkov – kúpna cena minimálne 40€/1m² podľa prílohy č. 8 v spojení s prílohou č. 9 (XII. Zóna Rekreačné zóny) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 11, t.z. min. 342 240 €.



E. Grafické znázornenie:





Mesto **Ružomberok**

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU