



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

Materiál č.

17.00

A. Materiál:

Bod rokovania	Žiadosť spoločnosti Nosko Health Prevention, s.r.o. o kúpu stavby súp. č. 1686 s pozemkami „školička“ – informatívna správa
Dátum rokovania MsZ	15.12. 2021
Predložené poslancom MsZ	08.12. 2021
Predkladateľ	Mgr. Michal Lazár – 1. zástupca primátora
Spravodajca	Mgr. Michal Lazár – 1. zástupca primátora
Na základe	Žiadosti spoločnosti Nosko Health Prevention, s.r.o.;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR dňa 01.12.2021	nebolo schválené uznesenie k predkladanému materiálu;
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 23.11. 2021: berie na vedomie a odporúča ďalej rokovať so žiadateľom; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 23.11. 2021: berie na vedomie a odporúča ďalej rokovať so žiadateľom o iných alternatívach ako je predaj alebo nájom tejto budovy;
Zoznam príloh	Žiadosť spoločnosti Nosko Health Prevention, s.r.o.

B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku

berie na vedomie informatívnu správu:

o záujme spoločnosti Nosko Health Prevention, s.r.o. o kúpu stavby súp.č. 1686, popis stavby – základná škola, postavenej na pozemku CKN parc.č. 934/2 o výmere 347 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, **pozemku CKN parc. č. 934/2 o výmere 347 m²**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, na ktorom je stavba základnej školy postavená, a **pozemku CKN parc. č. 934/1 o výmere 707 m²**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok, v CMZ, **evidované na LV č. 15091**, vedenom Okresným úradom v Ružomberku, katastrálnym odborom **za účelom** poskytovania verejnoprospešných služieb, za kúpnu cenu stanovenú znaleckým posudkom a za ďalších podmienok, uvedených v priloženej žiadosti.



C. Dôvodová správa

Materiál sa predkladá mestskému zastupiteľstvu na schválenie na základe **žiadosti doručenej MsÚ dňa 19.11. 2021.**

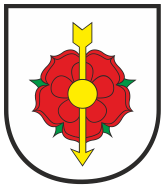
Spoločnosť Nosko Health Prevention, s.r.o. prejavila vážny záujem o kúpu **stavby súp.č. 1686, popis stavby – základná škola**, postavenej na pozemku CKN parc.č. 934/2 o výmere 347 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, **pozemku CKN parc. č. 934/2 o výmere 347 m²**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, na ktorom je stavba základnej školy postavená, a **pozemku CKN parc. č. 934/1 o výmere 707 m²**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok, v CMZ, **evidované na LV č. 15091**, vedenom Okresným úradom v Ružomberku, katastrálnym odborom. Žiadateľ žiada o kúpu predmetných nehnuteľností za kúpnu cenu stanovenú znaleckým posudkom, pričom v prípade predaja navrhuje zriadiť v prospech Mesta Ružomberok predkupné **právo na dobu určitú, a to 5 rokov**. Pozn. v prípade predkupného práva by mesto žiadalo zriadiť predkupné právo časovo neobmedzené.

Žiadateľ má záujem v objekte prevádzkovať podľa jeho vyjadrenia v žiadosti **verejnoprospešné služby** – umiestnenie a prevádzkovanie komplexných verejnoprospešných činností a zariadení v oblasti školstva, zdravotnej starostlivosti, sociálnych služieb poradenstva a doplnkových služieb. Za týmto účelom má zámer zrealizovať stavebné úpravy (rekonštrukciu, prestavbu a nadstavbu) predmetnej stavby. V prípade, že by kupujúci v lehote 3 rokov nezačal využívať objekt na dohodnutý účel, mesto by malo právo po dobu 5 rokov od uzatvorenia zmluvy na odstúpenie od zmluvy z tohto dôvodu. Pozn. v danom prípade by to mala byť lehota min. 6 rokov (nakoľko takéto právo sa premlčuje min. po 3 rokoch od vzniku práva na odstúpenie).

Bližšie odôvodnenie zámeru žiadateľa a rozsahu služieb, ktorý by boli v objekte poskytované je uvedený v prílohe tohto materiálu.

Mesto Ružomberok dňa 30.09. 2020 predkladalo materiál na rokovanie mestského zastupiteľstva, predmetom ktorého bolo schválenie prebytočnosti uvedeného majetku mesta a jeho predaj formou OVS. Mestské zastupiteľstvo neschválilo prebytočnosť a predaj „školičky“, a preto mesto predaj ani nezaraďovalo na ďalší rok do príjmovej časti rozpočtu.

Stanovisko ÚHA a stanovisko vedenia mesta: vid'. nižšie.



Útvár hlavného architekta, v zmysle Územného plánu Mesta Ružomberok schváleného Všeobecne záväznými nariadeniami Mesta Ružomberok č. 3/2012, 14/2013, 13/2016 a 2/2019 o záväznej časti Územného plánu Mesta Ružomberok v znení jeho zmien a doplnkov (ďalej aj „územný plán“) vydáva nasledovné vyjadrenie:

Územný plán CMZ považuje oblasť centrálnej časti mesta v polohe troch výškových bytových domov z kompozičného a hmotového hľadiska za „brutálny zásah“ pričom navrhuje rehabilitáciu predmetnej urbanistickej zástavby v kontakte s pamiatkovým územím so zabezpečením parkovacích plôch mimoúrovňovo. Z uvedeného dôvodu predmetnú stavbu bývalej školy navrhuje na dožitie pre účely občianskej vybavenosti bez možnosti výrazných stavebných úprav.

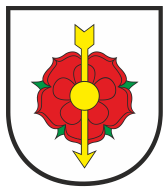
Útvár hl. architekta pre uvedené účely v r. 2019 spracoval vizualizáciu usporiadania zástavby predmetného územia, pričom v predmetnej polohe školičky rieši plochu verejnej zelene s navrhovaným podzemným parkovaním a s blokovým usporiadaním územia.

Ďalej uvádzame, že jestvujúce pozemky v majetku mesta v tomto území tvoria, najväčšiu súvislú plochu v rámci celej centrálnej mestskej zóny, pričom predajom predmetnej plochy by došlo k znehodnoteniu plochy v strede tohto územia a k zamedzeniu budúceho plánovaného koncepčného využitia. Územný plán uvádza že vo výhlade bude nutné uvažovať s regeneráciou urbanistickej štruktúry hlavne v priestore s umiestnenými tromi výškovými bytovými domami v okrsku A, kde vhodné, cielené a správne smerované investície majú šancu výrazne prehodnotiť zástavbu v tomto území vhodnejšie zapadajúcou do celkovej urbanistickej koncepcie s prevládajúcou blokovou urbanistickou štruktúrou v CMZ a tiež s vhodnejším výškovým riešením.

V zmysle uvedeného plánovaného urbanistického riešenia útvár hl. architekta nesúhlasí s odpredajom predmetných nehnuteľností v majetku mesta a odporúča ich prenájom.



Obrázok 1- situácia problémového územia



Mesto **Ružomberok**

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU



Obrázok 2 – vizualizácia ÚHA regenerácie urbanistickej štruktúry



Vedenie mesta sa stotožňuje so stanoviskom ÚHA, ktoré bolo prezentované na rokovaní MsZ dňa 30.09. 2020. Vedenie mesta vychádza zo skutočnosti, že len v nedávnej dobe mestské zastupiteľstvo prejavilo vôľu ponechať predmetné nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta. Vedenie mesta preferuje zámer vybudovania centrálneho objektu pre parkovanie v predmetnej lokalite v rámci CMZ, kde je nedostatok parkovacích státí, **s tým že uvedený zámer (platené mestské parkovisko/parkovací dom príp. spojený s polyfunkciou) mestu zabezpečí výrazné príjmy do rozpočtu do doby, kedy sa rozhodne o konkrétnom spôsobe urbanizovania tejto lokality v centrálnej mestskej zóne. Je potrebné upozorniť, že mesto v centrálnej mestskej zóne už nevlastní iné takto ucelené územie.** Vybudovanie parkovacích státí je pre mesto efektívnym spôsobom využitia predmetného územia do doby jeho zástavby. Alternatívou k tomuto zámeru je prenájom nehnuteľností. **Vzhľadom však na investičný zámer žiadateľa (rekonštrukcia, prestavba a nadstavba predmetnej stavby) sa jedná o investíciu do majetku mesta zásadného charakteru, k čomu by nemali slúžiť nájomné zmluvy,** nakoľko s vykonanou investíciou je potrebné sa majetkovo vysporiadať. O podmienkach prenájmu a zámeroch žiadateľa je preto potrebné ďalej rokovať.

Stanovisko vedenia mesta zo dňa 16.11. 2021: vedenie mesta prerokovalo žiadosť a rozhodlo o predložení materiálu formou informatívnej správy o podanej žiadosti, ktorá má byť podkladom pre ďalšie rokovania so žiadateľom.

D. Dopad na rozpočet

Informatívna správa – bez dopadu na rozpočet.

E. Grafické znázornenie:



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

