

Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

Materiál č.

13.03

A. Materiál:

Bod rokovania	Zámer zámeny pozemkov medzi Mestom Ružomberok a spol. GPT media, s.r.o. – lokalita ul. Bystrická cesta - OZ
Dátum rokovania MsZ	28.09. 2022
Predložené poslancom MsZ	21.09. 2022
Predkladateľ	JUDr. Katarína Šimanská – vedúca oddelenia právnych služieb
Spravodajca	Mgr. Ivana Smilková – oddelenie právnych služieb
Na základe	Žiadosti zo dňa 20.05. 2022, zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12, Rozhodnutia vedenia mesta zo dňa 30.05. 2022, 04.07. a 22.08. 2022;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR dňa 14.09.2022	odporúča schváliť materiál v predkladanom znení;
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 13.09.2022/20.9.2022: komisia nebola uznášaniaschopná; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 13.09.2022/20.9.2022: komisia nebola uznášaniaschopná;
Zoznam príloh	Projekt GPT media – nadstavba a prístavba objektu

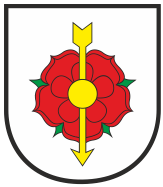
B. Návrh na uznesenie:

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 12, a to časti z pozemkov:

- parc. č. CKN 6432/11 o výmere 106 m², druh zastavané plochy a nádvoria,
 - parc.č. CKN 6431/2 o výmere 757 m², druh pozemku ostatné plochy,
 - parc.č. CKN 6431/3 o výmere 363 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
- zapísaných na LV č. 4101 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok,
- parc. č. CKN 6432/13 o výmere 71 m², druh pozemku ostatné plochy,
- zapísaného na LV č. 22162 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok,
- nachádzajúcich sa v lokalite ul. Bystrická cesta,



II. schvaľuje:

zámer prevodu tohto prebytočného majetku formou zámennej zmluvy v prípadoch hodných osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8. písm. e) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa § 22 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12, o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov pre potreby vypracovania znaleckého posudku a geometrického plánu.

Zámer previesť majetok týmto spôsobom bol zverejnený najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu mestským zastupiteľstvom na úradnej tabuli a na internetovej stránke mesta Ružomberok, pričom tento zámer bol zverejnený počas celej tejto doby.

Zdôvodnenie osobitného zreteľa: Mestu Ružomberok bola dňa 20.05. 2022 doručená „žiadosť o zámenu nehnuteľností“ spol. GPT media, s.r.o., ktorá je vlastníkom budovy s.č. 5616, postavenej na pozemku parc.č. CKN 6432/24. Uvedená spoločnosť má investičný zámer prestavby tejto budovy na polyfunkčný dom s bytovými jednotkami, pričom pre potrebnú technickú vybavenosť – parkoviská, požiadala o zámenu pozemku parc.č. CKN 6432/6, zapísaného na LV č. 22709, ktorého je vlastníkom s pozemkami vo vlastníctve Mesta Ružomberok, a to časti z parc.č. CKN 6432/13 o výmere 71 m², zapísaného na LV č. 22162, parc.č. CKN 6432/11 o výmere 106 m², parc.č. CKN 6431/2 o výmere 757 m², parc.č. CKN 6431/3 o výmere 363 m², zapísanými na LV č. 4101.

Predmetom zámeru zámeny sú pozemky – časť podľa E. Grafického znázornenia – 2 alternatívy z:

- **parc. č. CKN 6432/11 o výmere 106 m²**, druh zastavané plochy a nádvoria,
 - **parc.č. CKN 6431/2 o výmere 757 m²**, druh pozemku ostatné plochy,
 - **parc.č. CKN 6431/3 o výmere 363 m²**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
- zapísané na LV č. 4101 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok,
- **parc. č. CKN 6432/13 o výmere 71 m²**, druh pozemku ostatné plochy,
- zapísaný na LV č. 22162 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k. ú. Ružomberok,

na doterajšieho vlastníka Mesto Ružomberok v podiele 1/1-ina, nachádzajúce sa v lokalite ul. Bystrická cesta, **ktoré zámennou zmluvou nadobudne: GPT media, s.r.o.**, Bystrická cesta 5616/2C, 034 01 Ružomberok, IČO: 52 395 898, v podiele 1/1 do výlučného vlastníctva,

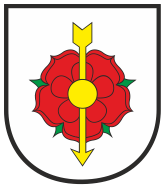
(všeobecná hodnota bola stanovená Znaleckým posudkom č. /..... zo dňa znalca, v sume€/1m², t.z. celkom, (bude doplnené pri schválení zámeny)

a

pozemok

- **parc. č. CKN 6432/6 o výmere 476 m²**, druh pozemku ostatné plochy,

zapísaný na LV č. 22709 pre okres Ružomberok, obec a k.ú. Ružomberok na doterajšieho vlastníka GPT media, s.r.o., Bystrická cesta 5616/2C, 034 01 Ružomberok, IČO: 52 395 898, v podiele 1/1-ina, nachádzajúci sa v lokalite ul. Bystrická cesta, **ktorý zámennou zmluvou nadobudne v podiele 1/1-ina do výlučného vlastníctva Mesto Ružomberok**, so sídlom Námestie A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok, IČO: 00 315 737;



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

(všeobecná hodnota bola stanovená Znaleckým posudkom č./...., zo dňa znalca, v sume€/1m², t.z. celkom, (bude doplnené pri schválení zámeny).

Zámena nehnuteľností bude realizovaná s finančným doplatkom v prospech Mesta Ružomberok v závislosti od predloženého znaleckého posudku.

Správny poplatok v súvislosti s konaním o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, rovnako tak náklady súvisiace s vypracovaním znaleckého posudku budú znášať zmluvné strany pomerne.

Na pozemkoch parc.č. CKN 6431/2 a parc.č. CKN 6431/3, toho času vo vlastníctve Mesta Ružomberok, **je zriadené predkupné právo v prospech Žilinského samosprávneho kraja**, IČO: 37808427, Komenského 48, Žilina (zapísané na LV č. 4101, časť C: Ľarchy).

Na pozemku parc.č. CKN 6432/6, toho času vo vlastníctve spol. GPT media, s.r.o., **je zriadené vecné bremeno**, zapísané v časti C: Ľarchy LV č. 22709, spočívajúce v práve uloženia inžinierskych sietí – NN a VN vedenie a im prislúchajúcim ochranným pásmam v zmysle právnych predpisov za účelom prevádzky a údržby so vstupom v ktoromkoľvek čase a ročnom období v rozsahu vymedzenom v GP č. 44388446-102-1/19 **v prospech Stredoslovenskej distribučnej, a.s..**

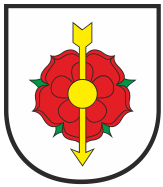
Podmienkou zámeny bude bezodplatné zriadenie vecného bremena práva prístupu, prechodu a prejazdu motorovým vozidlom na pozemkoch, ktoré zámenou nadobudne GPT media, s.r.o., **v prospech Mesta Ružomberok**. Vecné bremeno bude zriadené na dobu neurčitú, s účinkami in rem. Ďalšou podmienkou bude **vybudovanie nových parkovacích kapacít pre mesto**, ktoré budú slúžiť mestskej plavárni.

Zámena môže byť realizovaná prípadne formou uzatvorenia vzájomných zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách. Voľba optimálneho právneho úkonu bude na Meste Ružomberok.

C. Dôvodová správa

Mestu Ružomberok bola dňa 20.05. 2022 doručená „Žiadosť o zámenu nehnuteľností“, ktorou žiadateľ – spol. GPT media, s.r.o. ako vlastníak pozemku parc.č. CKN 6432/6, zapísaného na LV č. 22709 požiadal o jeho zámenu s pozemkami vo vlastníctve Mesta Ružomberok, a to pozemkami parc.č. CKN 6432/13 o výmere 71 m², zapísaného na LV č. 22162, parc.č. CKN 6432/11 o výmere 106 m², parc.č. CKN 6431/2 o výmere 757 m², parc.č. CKN 6431/3 o výmere 363 m², zapísanými na LV č. 4101, resp. ich časťou za účelom vybudovania parkovacích miest. Ako sa uvádza v žiadosti, „v rámci aktuálnej rekonštrukcie Reštaurácie Familiya v budove (parc.č. CKN 6432/24) a rozšírenia terasy (parc.č. CKN 6432/48) sa navýši jej kapacita a plánom je aj prístavba apartmánov v tejto budove, ktoré budú potrebovať parkovacie miesta“.

Na pozemkoch parc.č. CKN 6431/2 a parc.č. CKN 6431/3, toho času vo vlastníctve mesta Ružomberok, viazne predkupné právo v prospech Žilinského samosprávneho kraja (t.z. v prípade prevodu pozemkov ich mesto musí najskôr ponúknuť ŽSK). Mesto je momentálne v rokovaní so ŽSK o zrušení predkupného práva, pričom **ŽSK na jeho zrušení pracuje**. Právne vysporiadanie pozemkov



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

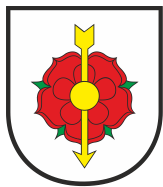
tak, ako funkčne prislúchajú ku stavbe mestskej plavárne s.č. 188 a ku stavbe súp.č. 5616 bude v budúcnosti nanajvýš aktuálne. Aj táto situácia nasvedčuje tomu, že mesto už potrebuje svoje pozemky právne uvoľniť pre účely ďalších dispozícií v rámci tohto územia a zámermi s plavárňou. I vzhľadom na podanú žiadosť spol. GPT media, s.r.o., OPS požiadalo ŽSK o vyjadrenie sa, či v prípade prevodu pozemkov CKN parc.č. 6431/2,3 (ako aj pozemkov parc.č. CKN 6432/11,13/LV 4101) by si ŽSK uplatnilo predkupné právo. Zároveň požiadalo o vyjadrenie sa ku možnosti zrušenia predkupného práva dohodou v celom rozsahu k týmto pozemkom súbežne s uzatvorením KZ na pozemok pod stavbou jedálne (materiál predložený pod číslom 10.04). **Riešiť zámenu pozemkov, prípadne predaj, bude možné len vtedy, ak ŽSK predkupné právo zruší**, resp. si ho pri zámene pozemkov uplatňovať nebude, nakoľko by tým mesto nelogicky prišlo o pozemky bez konkrétneho ďalšieho riešenia územia v okolí plavárne. Listom zo dňa 02.08. 2022 ŽSK uviedlo, že momentálne nesúhlasí so zrušením predkupného práva do času vysporiadania vlastníckych vzťahov pod stavbou jedálne s.č. 1160 (materiál bod 10.04). ŽSK bol i v súvislosti s podanou žiadosťou žiadateľa opätovne oslovený dňa 24.08. 2022, pričom v zmysle posledného telefonického rozhovoru ŽSK prehodnotilo svoje rozhodnutie a pracuje na schválení zrušenia predkupného práva v zastupiteľskom orgáne ŽSK. Mesto momentálne **nemá koncepcne vyriešený prístup od parkovísk na pozemku CKN parc. č. 6432/8 ku mestskej plavárni** pre jej návštevníkov, nakoľko sa od tohto pozemku ku vchodu plavárne (ktoréhokoľvek) bezpečne dostať nedá. Pozemok CKN parc.č. 6432/20 slúži a je aj štátnou dotáciou a úverom viazaný na užívanie spolu s nájomným bytovým domom (aj keď fakticky na ňom návštevníci plavárne parkovať môžu). V súčasnosti slúži ako hlavný vstup do plavárne zadný vchod. V prípade, že by mesto menilo koncepciu prístupu do plavárne, predpokladáme, že bude potrebná súčinnosť žiadateľa ku sprístupneniu plavárne, nakoľko objekty sú úzko prepojené. Vzhľadom na to, že mesto využíva pozemky, o ktorých zámenu žiadateľ žiada, ako súčasný prístup ku hlavnému vchodu do plavárne, v prípade prevodu by tento bol možný len **za podmienky zriadenia vecných bremien v prospech mesta** spočívajúceho v práve prístupu, prechodu a prejazdu ku mestskej stavbe. **Žiadateľ listom súhlasil zo dňa 07.09. 2022 na základe dotazu OPS k požiadavke mesta na zriadenie vecných bremien pre prípad prevodu pozemkov do jeho vlastníctva. Žiadateľ súčasne súhlasí aj s vybudovaním, resp. rekonštrukciou cesty ako dopravného napojenia na parkovisko.**

Stanovisko Útvoru hlavného architekta k zámene pozemkov zo dňa 11.07. 2022:

ÚHA súhlasí so zámenou pozemkov v zmysle predloženej žiadosti **za podmienky, že žiadateľ na pozemku parc.č. CKN 6432/6 vybuduje parkovacie miesta spolu s prístupom z komunikácie „Za dráhou“**, ktoré budú určené verejnosti. Predmetné územie je v ÚPN definované funkciou O6-pl. obč. vybavenia nešpecifikované, ako aj funkciou B4-obytné pl. byt. domy 5 a viac podlaží. Zámer je v súlade s ÚPN.

Stanovisko vedenia mesta zo dňa 30.05. 2022, 04.07. 22.08. 2022:

Vedenie mesta rozhodlo, že návrh zámeny pozemkov bude na rokovanie zastupiteľstva zaradený **len formou prerokovania zámeru** bez schválenia právnych úkonov, nakoľko sa jedná o posledné



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

zastupiteľstvo tohto volebného obdobia a mesto zatiaľ nemá koncepčné riešenie prístupu ku plavárni od parkoviska na pozemku parc.č. CKN 6432/8. Do budúcnosti však zámena nie je vylúčená, minimálne diskusia o nej a o spoločnej koncepcii rozdelenia si priestoru vzhľadom na umiestnenie objektov mesta a objektu GPT media, s.r.o..

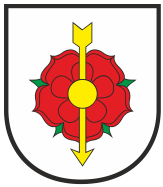
Vedenie mesta požaduje splnenie nasledovných podmienok zámeny alebo budúcej kúpy: bezodplatné zriadenie vecného bremena práva prístupu, prechodu a prejazdu motorovým vozidlom na pozemkoch, ktoré zámenou nadobudne GPT media, s.r.o., v prospech Mesta Ružomberok. Vecné bremeno bude zriadené na dobu neurčitú, s účinkami in rem. Ďalšou podmienkou bude **vybudovanie nových parkovacích kapacít pre mesto**, ktoré budú slúžiť mestskej plavárni a **súčinnosť investora pri sprístupnení plavárne od predného vchodu**.

Prvé dve podmienky investor listom zo dňa 07.09. 2022 odsúhlasil, k poslednej podmienke súčinnosti sa nevyjadril, preto nie je obsiahnutá v materiáli.

D. Dopad na rozpočet:

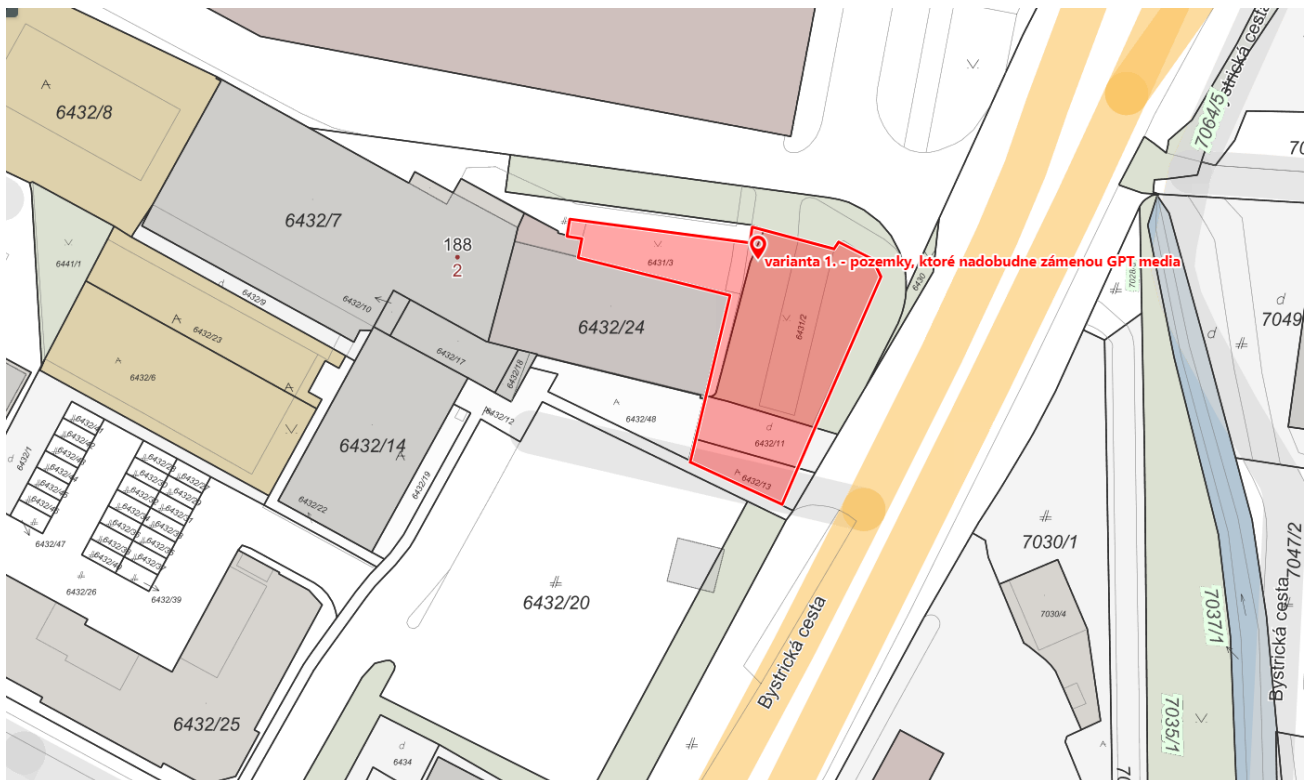
Finančný dopad bude závisieť od hodnoty zamieňaných nehnuteľností stanovenej znaleckým posudkom.

E. Grafické znázornenie:



Mesto Ružomberok

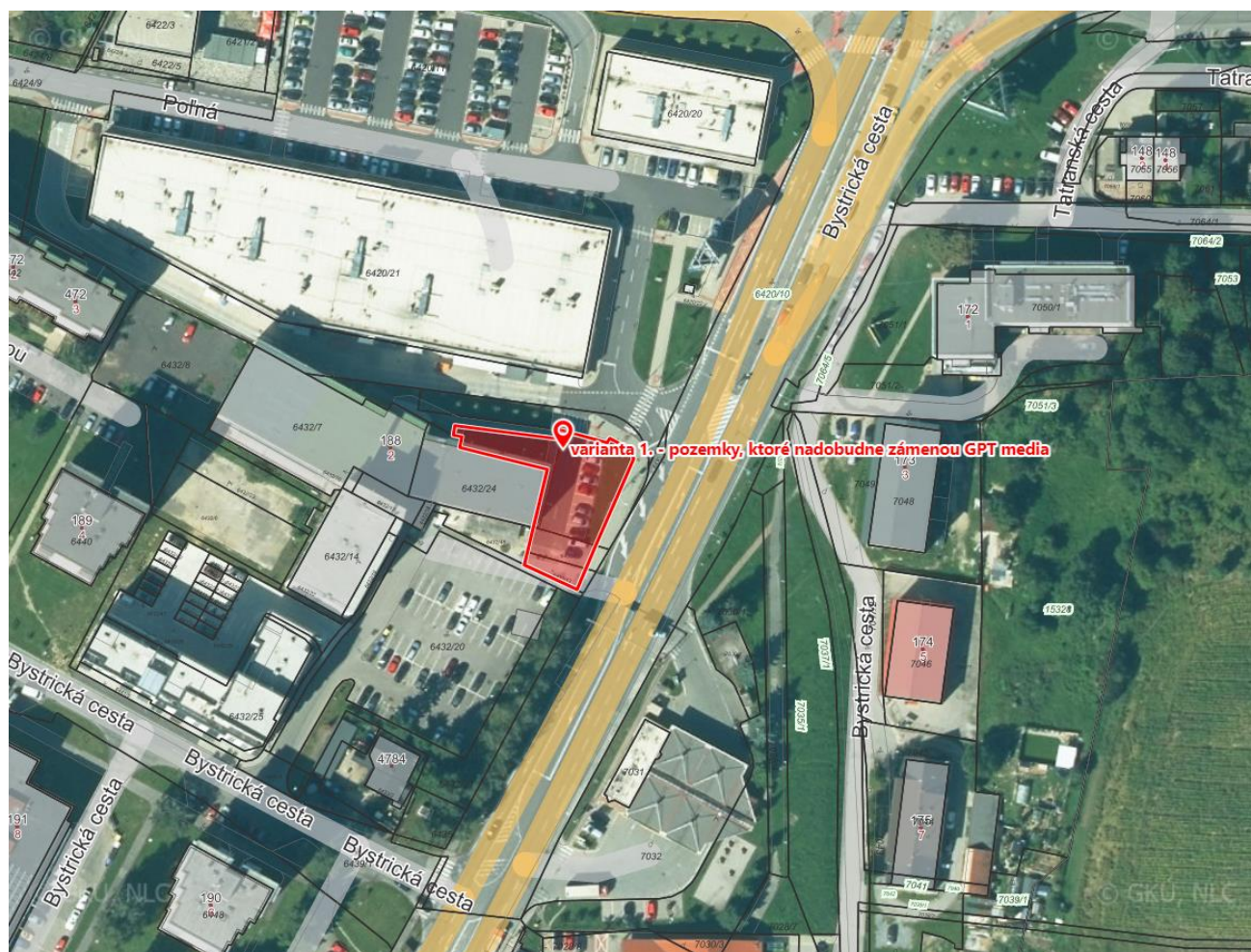
MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

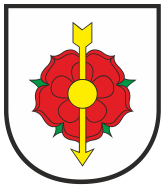




Mesto Ružomberok

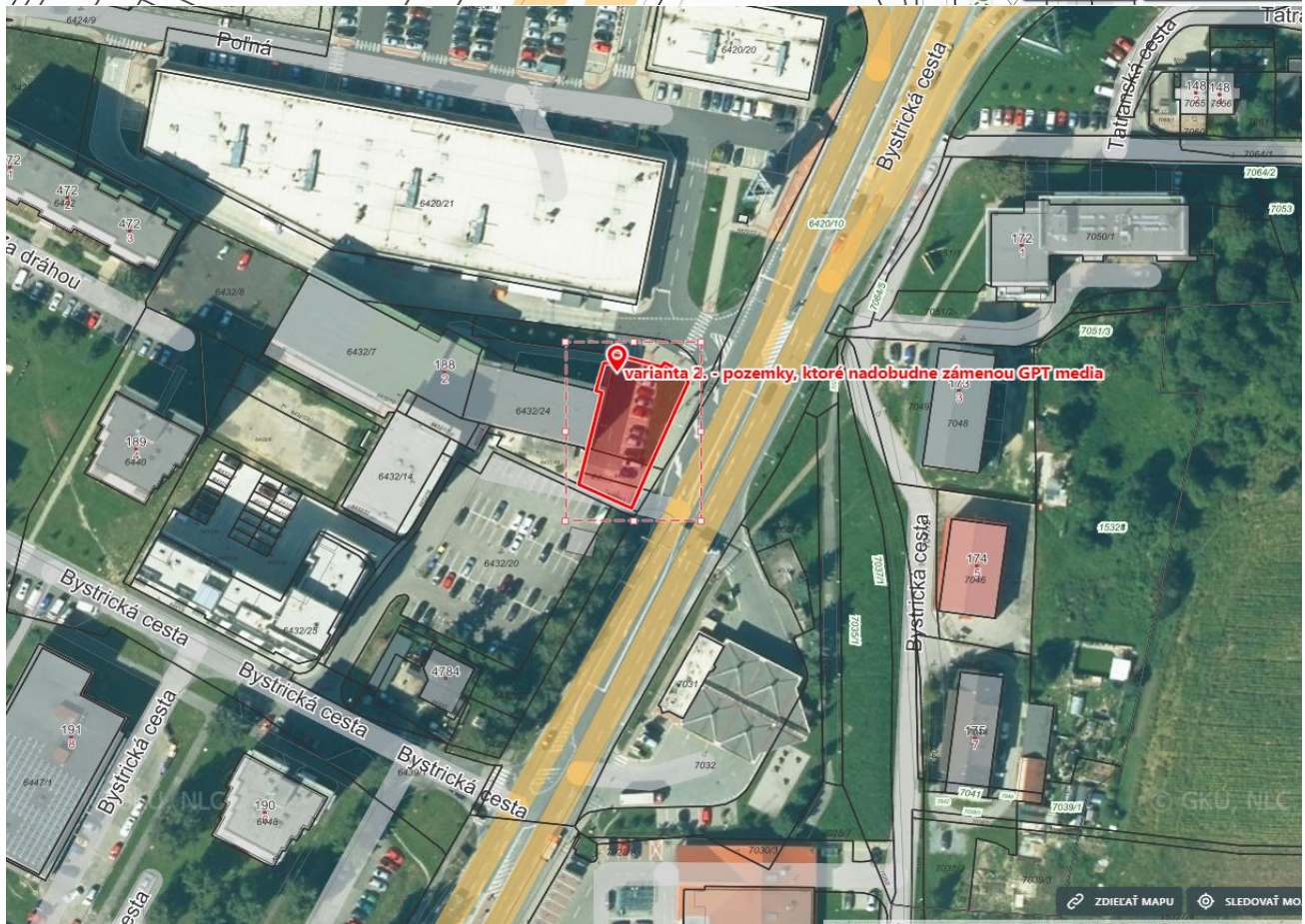
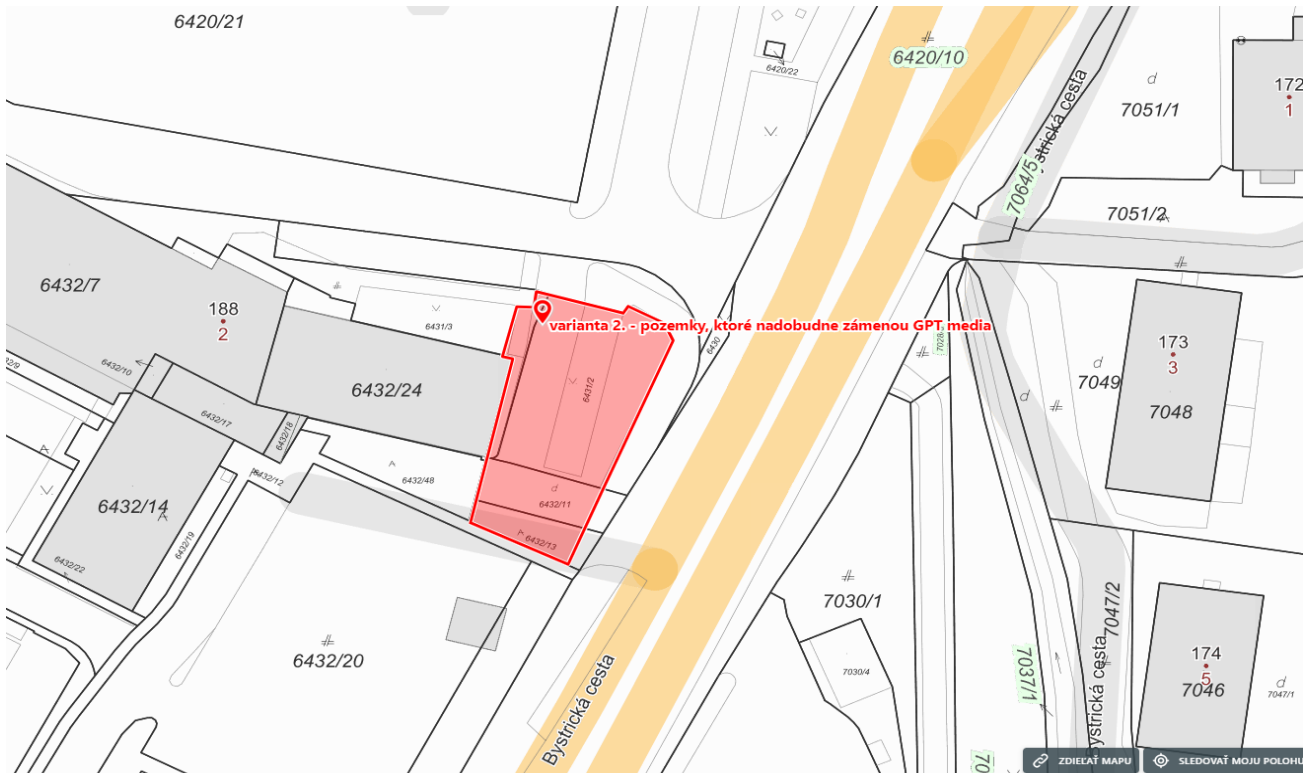
MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

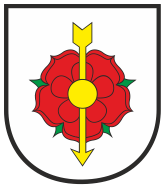




Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU





Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

