



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

Materiál č.

13.05

A. Materiál:

Bod rokovania	Predaj pozemku do vlastníctva žiadateľa – spol. Malé Tatry Partners, s.r.o. - lokalita Malé Tatry (MsČ Rybárpole) - osobitný zreteľ
Dátum rokovania MsZ	28.09. 2022
Predložené poslancom MsZ	21.09. 2022
Predkladateľ	JUDr. Katarína Šimanská – vedúca odd. právnych služieb
Spravodajca	Mgr. Ivana Smilková – oddelenie právnych služieb
Na základe	Žiadosti zo dňa 07.07. 2021, doručenej dňa 09.07. 2021, opätovnej žiadosti zo dňa 25.05. 2022, doručenej 10.06. 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 23.08. 2021, 27.06. a 05.09. 2022;
Prizvaný	;
Stanovisko MsR dňa 14.09.2022	odporúča MsZ schváliť v predkladanom znení;
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 13.09.2022/20.09. 2022: komisia nebola uznášaniaschopná; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie dňa 13.09.2022/20.09.2022: komisia nebola uznášaniaschopná;
Zoznam príloh	Príloha č. 1 –výňatok ZP č. 191/2022, Príloha č. 2 - vizualizácia, Príloha č. 3 – návrh GP celý ZP č. 191/2022 je k dispozícii k nahliadnutiu na OPS

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:

pozemku parc.č. KNC 16632 o výmere 99 m² z celkovej výmery 995 m², druh pozemku záhrady, zapísaného na LV č. 4101 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, lokalita ul. Malé Tatry (MsČ Rybárpole);



II. schvaľuje:

predaj tohto prebytočného majetku na základe ustanovenia § 15 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12 a podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

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: Žiadateľ – spoločnosť Malé Tatry Partners, s.r.o. žiadosťou zo dňa 07.07. 2021, doplnenou žiadosťou zo dňa 25.05. 2022, požiadal o odkúpenie časti pozemku parc.č. KNC 16632 (pozemok parc.č. KNC 16632/2 vytvorený GP), ktorý bude využitý na zvýšenie počtu parkovacích miest pre výstavbu „Radová zástavba – 2. etapa, rodinné domy, byty a detské centrum, SO 02 byty a detské centrum“. K realizácii stavby je potrebné stavebnému úradu preukázať vlastnícke alebo tzv. iné právo k pozemku.

Predmetom predaja je:

pozemok parc.č. KNC 16632/2 o výmere 99 m2, druh pozemku záhrady, vytvorený Geometrickým plánom č. 44388446-048-2/21 zo dňa 02.09. 2021, vyhotoveným iGEO, s.r.o., Ružomberok z časti pozemku parc.č. KNC 16632 o výmere 995 m2, druh pozemku záhrady, k.ú. Ružomberok, zapísaného na LV č. 4101 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, **pre kupujúceho: Malé Tatry Partners, s.r.o.**, so sídlom Na Grunte 21, Bratislava – mestská časť Nové Mesto 831 52, IČO: 53 694 333, v podiele 1/1 do výlučného vlastníctva, **za kúpnu cenu vo výške 15,15 €/m2 pozemku stanovenú Znaleckým posudkom č. 191/2022 zo dňa 30.07. 2022**, vypracovaným Ing. Marianom Pilkom, Dolný Kubín, znalcom (nakoľko podľa Prílohy č. 8 ods. 1 v spojitosti s Prílohou č. 9 (IV. zóna MsČ Rybárpole - ostatné pozemky) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 12 je kúpna cena stanovená vo výške 14,00 €/m2 pozemku), **za účelom** vybudovania parkovacích miest pre stavbu: „Radová zástavba – 2. etapa, rodinné domy, byty a detské centrum, SO 02 byty a detské centrum“. Správny poplatok súvisiaci s prevodom vlastníckeho práva uhradí kupujúci.

C. Dôvodová správa

Mestu Ružomberok bola dňa 09.07. 2021 doručená „Žiadosť o kúpu pozemku“, ktorou žiadateľ – spoločnosť Malé Tatry Partners, s.r.o. požiadal o odkúpenie časti pozemku parc.č. KNC 16632 (pozemok parc.č. KNC 16632/2 vytvorený GP), ktorý bude využitý na zvýšenie počtu parkovacích miest pre stavbu „**Radová zástavba – 2. etapa, rodinné domy, byty a detské centrum, SO 02 byty a detské centrum**“.

Dňa 04.05. 2021 bola mestu Ružomberok doručená „Petícia“, ktorou sa „požaduje zachovanie rázu lokality Malé Tatry v Ružomberku ako malého sídliska v obklopení prírody a požaduje sa, aby ráz tejto lokality nebol narušovaný ďalšou novou nevhodnou výstavbou. Ďalej sa petíciou požaduje prijatie opatrení, ktorými sa obmedzí akákoľvek výstavba v lokalite Malé Tatry, najmä vyhotovením územného plánu zóny Malé Tatry, zmenou územného plánu Mesta Ružomberok a do tohto okamihu zakázať predaj a prenájom mestského majetku v lokalite Malé Tatry“.



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

V odpovedi ÚHA zo dňa 15.06. 2021 sa k predmetnej petícii (táto bola zverejnená na úradnej tabuli a webovom sídle mesta Ružomberok) uvádza, že „Mesto Ružomberok nemá opodstatnenie začať obstarávať územný plán zóny pre predmetnú lokalitu. Na základe uvedenej petície Mesto Ružomberok navrhne zaradiť do Zmeny a doplnku územného plánu mesta, obstaranie územného plánu zóny pre vymedzenú časť obce – lokalitu Malé Tatry. V prípade schválenia uvedeného, bude možné začať obstarávať územný plán zóny pre predmetnú lokalitu. Vo veci zákazu odpredaja a prenájmu mestského majetku sa postupuje v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok. Vo všeobecnosti sa postupuje nasledovne: v prípade, že sú plochy alebo pozemky určené na verejnoprospešné stavby alebo verejné priestranstvá – chodníky, komunikácie, námestia a pod., neodpredávajú sa súkromným vlastníkom“.

V predmetnej veci bol **zaradený materiál na rokovanie mestského zastupiteľstva 29.09. 2021, pričom bol návrhom poslanca z rokovania MsZ stiahnutý**. V žiadosti zo dňa 25.05. 2022 žiadateľ opätovne požiadal o kúpu pozemku za účelom skvalitnenia parkovacích plôch v lokalite Malé Tatry.

Stanovisko ÚHA zo dňa 04.08. 2021: predmetná plocha leží v území, ktoré podľa platného územného plánu spadá do funkcie O1-plochy občianskej vybavenia – školy, pre ktorú platí regulatív, v ktorom sú prípustné aj „nevyhnutné odstavné plochy pre automobily“. Územný plán, ktorý je v merítke 1:10 000 nedefinuje, či sa jedná o nevyhnutne parkovacie plochy len pre areál tejto školy alebo pre celé územie Malých Tatier. Keďže v predmetnom území je chronický nedostatok parkovacích miest a pri absencii ÚPN – zóny je vybudovanie parkovacích miest na predmetnej parcele prínosom pre celé okolité územie a nielen pre areál školy či navrhovaný bytový dom. ÚPN rieši rozvoj územia a aby sa v tomto prípade „nevyhnutné odstavné plochy pre automobily“ vzťahovali len pre potreby školy, muselo by byť toto uvedené v konkrétnom regulatíve. Takéto podrobnosti rieši ÚPN – zóny. Ak je v záujme mesta zlepšiť parkovaciu situáciu v predmetnom území, vybudovaním dodatočných parkovacích miest na náklady investora nielen pre potreby navrhovaného bytového domu (plocha B3), ÚHA proti tomuto zámeru nemá námietky. V tejto súvislosti, ÚHA upozorňuje na skutočnosť, že v lokalite Malé Tatry prebehla petícia miestnych obyvateľov, v ktorej žiadali vypracovať ÚPN-zóny Malé Tatry. Je na zvážení MsZ, či schváli odpredaj predmetnej časti pozemku pre vybudovanie dodatočných parkovacích miest investorom alebo odloží tento zámer až do schválenia ÚPN-zóny pre Malé Tatry, čo by mohlo byť v horizonte max.2 rokov.

Stanovisko ÚHA zo dňa 16.06 2022: zámer vybudovania parkovacích plôch je v súlade s platným ÚPN. Parcela č. 16632 sa nachádza na funkčnej ploche O1-pl- obč. vybavenia – školy, v ktorej je parkovanie prípustné.

Stanovisko vedenia mesta zo dňa 23.08. 2021: vedenie mesta rozhodlo o predložení žiadosti na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Ružomberku vo vyššie uvedenom znení.

Stanovisko vedenia mesta zo dňa 27.06. 2022 a 05.09. 2022: rozhodlo o predložení materiálu do MsZ v znení ako v roku 2021.

D. Dopad na rozpočet

V prípade schválenia predaja pozemku do vlastníctva žiadateľa bude príjem do rozpočtu Mesta Ružomberok predstavovať sumu vo výške min. **1.386,00 € (99 m² *14,00 €).**



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

E.

Grafické

znázornenie:





Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

