

Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

Materiál č.

14.03

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	05.04. 2023
Predložené poslancom MsZ	29.03. 2023
Predkladateľ	JUDr. Katarína Šimanská – vedúca oddelenia 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 a žiadosti zo dňa 06.12. 2022, doručenej 07.12. 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., 05.09. 2022 a 13.12. 2023;
Prizvaný	-
Stanovisko MsR dňa 22.3. 2023	odporúča MsZ <u>schváliť</u> materiál v predkladanom znení;
Stanovisko komisií	Komisia pre územné plánovanie, výstavbu a dopravu dňa 14.3. 2023: odporúča MsZ <u>schváliť</u> materiál v predkladanom znení; Komisia pre financie, majetok a podnikateľské prostredie 21.3.2023: odporúča MsZ <u>schváliť</u> materiál v predkladanom znení, v prípade ak je bez súhlasu mesta odpredávaný mestský pozemok zastavaný stavbou žiadateľa, odporúča <u>stanoviť kúpnu cenu</u> vo dvojnásobku kúpnej ceny stanovenej znaleckým posudkom;
Zoznam príloh	Príloha č. 1 –výňatok ZP č. 191/2022, Príloha č. 2 - vizualizácia, Príloha č. 3 – návrh GP, Príloha č.4 – rozhodnutie o odkladnom účinku celý ZP č. 191/2022 je k dispozícii k nahliadnutiu na OPS

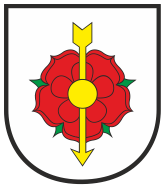
B. Návrh na uznesenie:

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 časť:

pozemku parc.č. CKN 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 v spojení s ustanovením § 21 ods. 1 písm. e, 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 trojpäťtinovou 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, opätovnou žiadosťou zo dňa 25.05. 2022, doručenou 10.06. 2022 a žiadosťou zo dňa 06.12. 2022, doručenou 07.12.2022 požiadal o odkúpenie časti pozemku parc.č. CKN 16632 (pozemok parc.č. CKN 16632/2 o výmere 99 m2 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“ a skvalitnenie parkovacích plôch v lokalite Malé Tatry. K realizácii stavby je potrebné zo strany stavebníka preukázať stavebnému úradu vlastnícke alebo tzv. iné právo k pozemku.

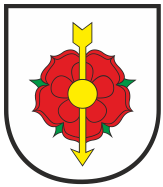
Predmetom predaja je:

pozemok parc.č. CKN 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 pozemku parc.č. CKN 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 nižšia a to 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



Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

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“.

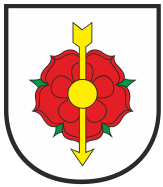
V odpovedi ÚHA zo dňa 15.06. 2021 sa k predmetnej petícii (táto bola zverejnená na úradnej tabuli a webovom sídle mesta Ružomberok) uvádza, že „Mesto Ružomberok nemá opodstatnenie začať obstarávať územný plán zóny pre predmetnú lokalitu. Na základe uvedenej petície Mesto Ružomberok navrhne zaradiť do 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. Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku dňa 28.09. 2022 predaj pozemkov žiadateľovi **neschválilo**. Následne dňa 07.12. 2023 žiadateľ podal v predmetnej veci rovnakú žiadosť, ktorá sa predkladá na rozhodnutie mestskému zastupiteľstvu.

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, 05.09. 2022 a 13.12. 2022: rozhodlo o predložení materiálu do MsZ v znení ako v roku 2021 – stanovisko vedenia mesta zo dňa 27.06 a 05.09. 2022, vedenie mesta rozhodlo o predložení materiálu na rokovanie MsZ s odporúčaním predaj pozemku žiadateľovi schváliť.



Dňa 10.03.2023 bolo doručené mestu nasledovné vyjadrenie ku stavebnej veci Malé Tatry partners:

„Pre pripomenutie udalostí: Stavebnému oddeleniu Mesta Ružomberok bol doručený protest prokurátora, ako podnet pre zrušenie právoplatného stavebného povolenia vydaného na stavbu - Bytový dom Prestige v Malých Tatrách. Táto spoločnosť v minulosti žiadala (myslím) už 2x o kúpu pozemku od Mesta Ružomberok (za účelom vybudovania parkovacích miest), avšak tento bod bol stiahnutý na návrh poslancov z rokovania MsZ a opätovné zaradenie do MsZ bolo podmieňované až rozhodnutím vo veci. Neskoršie Ministerstvo dopravy a výstavby SR skutočne zrušilo právoplatne vydané stavebné povolenie a stavebné oddelenie začalo proces vydávania nového stavebného povolenia.

Avšak spoločnosť Malé Tatry Partners, s.r.o (MTP) podalo dňa 23.06.2022 žalobu na Ministerstvo dopravy a výstavby SR, pričom žalobcovi (MTP) bolo začiatkom februára 2023 doručené Uznesenie správneho súdu v Žiline, ktorým priznáva správnej žalobe odkladný účinok. Priznaním odkladného účinku sa pozastavujú účinky napadnutého rozhodnutia orgánu verejnej správy (Ministerstva). Proti uzneseniu správneho súdu nie je možné podať kasačnú sťažnosť.

Okrem iných - v bode 12 uznesenia má správny súd za to, že priznaním odkladného účinku správnej žaloby nedôjde k závažnému dotyku na právach a právom chránených záujmov ďalších účastníkov konania, a to s prihliadnutím okolností, že predmetná stavba – bytový dom už je fakticky dokončená a zrealizovaná a k jej užívaniu je len potrebné získanie kolaudačného rozhodnutia.

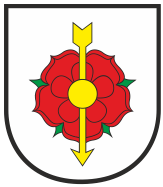
Suma sumárum - na základe uznesenie správneho súdu v Žiline, ktorý de facto ponecháva v platnosti pôvodné stavebné povolenie, stavebné oddelenie Mesta Ružomberok v tomto momente realizuje kolaudačné konanie a samotné kolaudačné rozhodnutie bude vydané budúci týždeň.

Mám zato, že v tomto momente odpadajú všetky dôvody, pre ktoré bol bod predaja pozemku v Malých Tatrách stiahnutý z rokovania MsZ a preto opätovne zdvorilo žiadam o jeho zaradenie.“

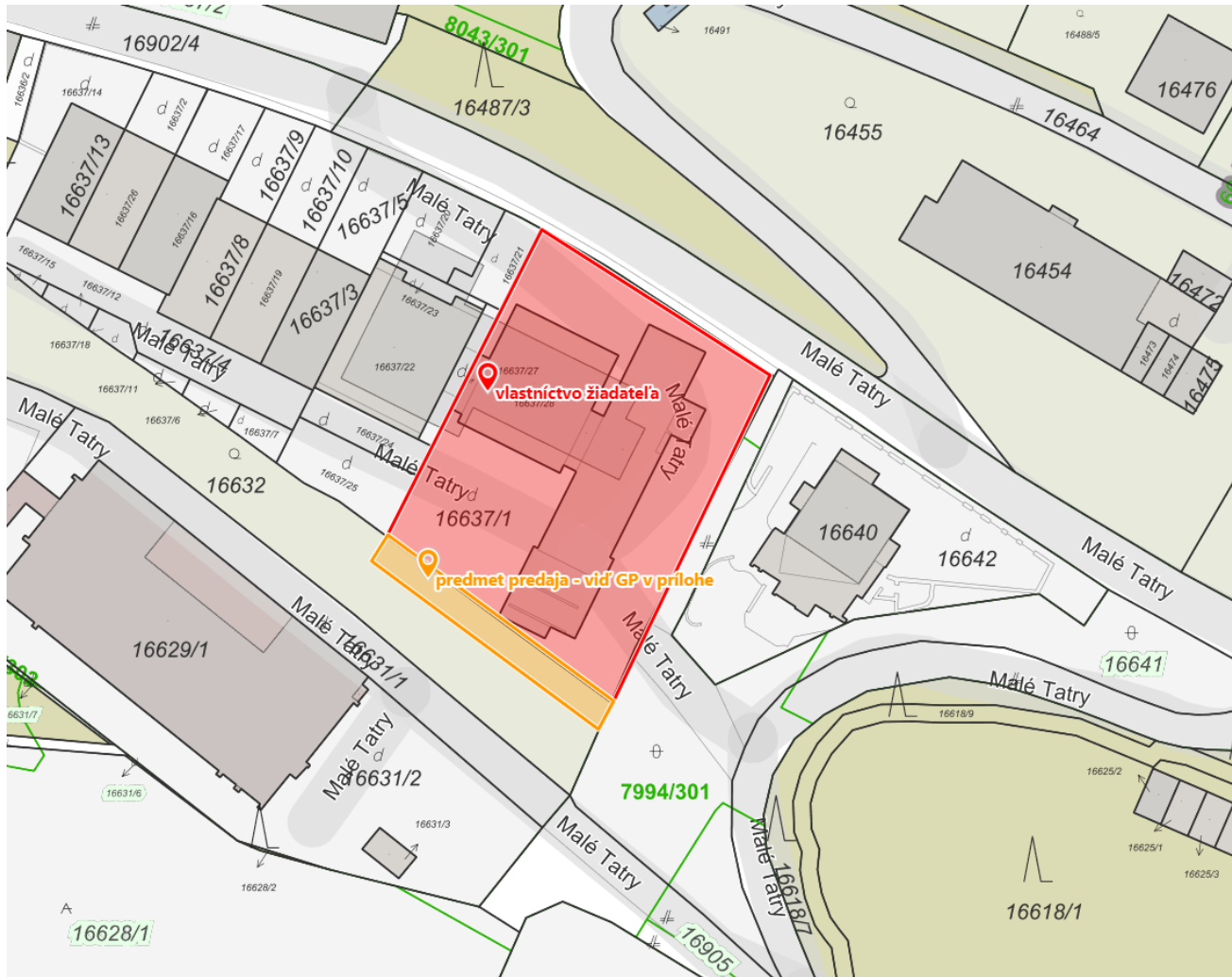
Príloha: rozhodnutie o odkladnom účinku

D. Dopad na rozpočet

V prípade schválenia predaja pozemku do vlastníctva žiadateľa bude príjem do rozpočtu Mesta Ružomberok predstavovať sumu vo výške **1.499,85 € (99 m² x 15,15 €)**.



E. Grafické znázornenie:





Mesto Ružomberok

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V RUŽOMBERKU

