



Zápisnica napísaná z rokovania Mestskej rady mimo schváleného programu v Ružomberku zo dňa 08.02.2021

Primátor mesta Ružomberok
Hlavný kontrolór mesta Ružomberok
Prednosta MsÚ

MUDr. Igor Čombor, PhD. - ospravedlnený
Ing. Dušan Mataj
Ing. Vladimír Trnovský

Prítomní členovia MsR:

Mgr. Michal Lazár, prvý zástupca primátora
Ing. Ján Bednárík, druhý zástupca primátora
Ing. Slavomír Klačko
PhDr. Pavel Šípoš
Ing. Milan Šlávka

Nepřítomný člen MsR:

Ostatní přítomní:

Tomáš Mišovič, MBA
Mgr. Martin Alušic
Patrik Habo – poslanec MsZ v Ružomberku
JUDr. Ľubomír Kubáň – poslanec MsZ v Ružomberku
Mgr. A. Richard Kalmár

Rokovanie MsR otvoril a viedol Ing. Ján Bednárík, 2. zástupca primátora mesta. Privítal členov MsR a konštatoval, že rokovanie bolo riadne a včas zvolané v súlade s ustanovením § 13, ods. 2, písm. a) zákona č. 369/90 o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a Rokovacieho poriadku MsR, že je uznášaniaschopné, nakoľko je prítomná nadpolovičná väčšina poslancov MsR. Za overovateľov zápisnice určil Mgr. Michala Lazára a PhDr. Pavla Šípoša, písaním zápisnice poveril Bc. Petru Tomaškovú, pracovníčku MsÚ.

Program:

1. **Otvorenie**
2. **Schválenie výstavby 39 bytov Plavisko, úveru ŠFRB a dotácie MDAV SR – zrušenie uznesenie č. 203/2020**
Predkladateľ: Ing. Ján Bednárík – 2. zástupca primátora mesta
3. **Ružomerská Kalvária a jej krajinné územie**
Predkladateľ: Patrik Habo, MUDr. Karol Javorka, PhD., Mgr. art. Ján Kuráň, JUDr. Ľubomír Kubáň – poslanci MsZ v Ružomberku
4. **Záver**

Program rokovania bol schválený uznesením č. 33/2021.

Hlasovanie: 5 /za/ - 0 /zdržal sa/ - 0 /proti/

K bodu č. 2

Schválenie výstavby 39 bytov Plavisko, úveru ŠFRB a dotácie MDAV SR – zrušenie uznesenia č. 203/2020

Predkladateľ: Ing. Ján Bednárík – 2. zástupca primátora mesta

Spravodajca: Tomáš Mišovič, MBA

Poslanci mali v podkladoch na rokovanie MsR k dispozícii nasledovný materiál: Predkladáme opätovné podanie žiadosti o dotáciu a úver na výstavu nájomného bytového domu Plavisko č. 1. Zrušenie pôvodného uznesenia a prijatie nového je nutné kvôli upresneniu spôsobu financovania bytového domu, ktorý sa počas priebehu prípravy poskytnutia dotácie a úveru zo ŠFRB ukázal ako realizovateľný, taktiež je potrebné reflektovať na zmeny v príslušných zákonoch č. 150/2013 Z. z. o ŠFRB a č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na



rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Pôvodné uznesenie obsahovalo variant financovania výstavby bytového domu pripraveného na podmienky roku 2020. Navrhované nové uznesenie obsahuje úpravu na nové podmienky roku 2021 a konečnú potrebu finančných prostriedkov podľa zmluvy o dielo. Celková suma podľa zmluvy o dielo nezmenila a ostáva nezmenená. Rovnako sa nezmenili ani náklady na projektovú dokumentáciu pre územné a stavebné povolenie vo výške 40.000,-€. Mesto úpravou podmienok a strategickým rozhodnutím ušetrilo výraznú časť z vlastných zdrojov a pôvodná výška 863.530,-€ klesla na 636.700,-€. Celkovo mesto ušetrí **226.830,-€**. Po schválení bude žiadosť o dotáciu a úver podaná obratom s využitím všetkých dostupných podkladov z minulého roka.

Mesto Ružomberok získalo od Technických služieb a.s. areál nachádzajúci sa na ulici Plavisko v roku 2019. Dnes, po necelom roku, je pripravený projekt na výstavbu a žiadame o podporu na výstavbu od štátu.

Areál má približne 7700 m². Je vhodný na výstavbu bytových domov z pohľadu svojej veľkosti, z pohľadu tvaru areálu, aj z pohľadu svojho umiestnenia na brehu rieky, neďaleko sa nachádzajú viaceré obchody (Kasíno, Billa), areál je hneď vedľa športovej haly (T 18) a zimného štadióna, 2 veľké školy sú v dosahu pešou chôdzou, zastávka autobusu hneď vedľa areálu. Areál sa nachádza v relatívne pokojnej časti mesta. Je to najvhodnejší pozemok na výstavbu bytových domov, ktorý mesto vlastní. V areáli sa v budúcnosti plánuje výstavba celkom 4 bytové domy.

Vzhľadom na umiestnenie vhodné pre mladých ľudí, na začiatku svojho produktívneho veku, ale aj pre tých, ktorí sú na sklonku svojho pracovného zaradenia, architekti prispôsobili skladbu bytov týmto požiadavkám. Malé byty s malou výmerou sú celkovo veľmi žiadané aj medzi záujemcami o nájomné bývanie, ale túto preferenciu je možné konštatovať ako všeobecný trend. Preto približne 41% z bytov budú tvoriť garsónky s pomerne pohodlnou veľkosťou 36 m². Bude ich celkovo 16 z celkového počtu 39 bytov. 15 bytov bude 2 – izbových z výmerou cca 65 m² a 8 bytov bude 3 – izbových s výmerou približne 79 m². Práve preferencia na byty s nižšou výmerou pomáha tým, ktorí bývajú sami, alebo z akéhokoľvek dôvodu si nemôžu dovoliť platiť vyššie nájomné. Teda osamelým a slabším. Obstarávacie náklady rozpočítané na dobu nájmu sú kompenzované nižšou výmerou, ktorá zabezpečí primeranú výšku nájomného.

Bytový dom, ktorého výstavba je predmetom tohto materiálu, bude mať celkom 7 podlaží. 6 podlaží bude nadzemných a 1 podlažie bude podzemné – určené pre garáže. Na 39 bytov je plánovaných 46 parkovacích miest – zatiaľ najlepší koeficient z bytových domov stavaných mestom. Týchto 46 parkovacích miest aj reálne pribudne ako nových a nevytvoria sa zabratím doterajšieho miesta pre parkovanie, ako to často bolo v minulosti. Aj koeficient takmer 1,2 parkovacieho miesta na byt je nielen najlepší z doteraz postavených nájomných bytov, ale sa javí ako dostačujúci vzhľadom na to, že garsóniek bude 16 a 2-izbových bytov 15. Pri tejto veľkosti bytov sa len výnimočne dá uvažovať o viac ako 1 aute na byt. Zároveň je potrebné poznamenať, že tieto parkovacie miesta by mali slúžiť výlučne tomuto areálu. V okolí nie je veľa iných domov, z ktorých by mohli parkovanie využívať. Z celkového počtu 46 parkovacích miest bude v podzemí bytového domu 22 garáží o celkovej výmere 451 m², čo znamená, že priemerná veľkosť garáže nebude veľká, a tak bude zabezpečená primeranosť obstarávacích nákladov, a tým pádom aj nájomného.

Súčasťou bytového domu bude aj nebytový priestor o veľkosti 59 m², čo vzhľadom na veľkosť areálu sa javí ako primeraný priestor pre obchod, alebo iný typ služieb. Zároveň - je to opäť veľkosť, ktorá zbytočne nezaťažuje rozpočet.

Mesto Ružomberok okrem 451 m² garáží získa 2168 m² užívacej plochy v bytoch na celkovej zastavenej ploche 517,1 m².

Projekt pripravila spoločnosť BÁLEK ARCHITEKTI s.r.o. Podľa výsledkov verejného obstarávania bude celková cena výstavby tak, ako je uvedená v bode II. uznesenia, pričom úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania s úrokovou sadzbou 1% ročne so splatnosťou 40 rokov pri bytovom dome a 20 rokov pri technickej vybavenosti bude vo výške 65% z celkovej ceny a dotácia Ministerstva dopravy a výstavby SR by mala byť vo výške 35%, pri technickej vybavenosti sú sumy uvedené v bode VI. uznesenia. Mesto Ružomberok teda nepoužije takmer žiadne vlastné finančné prostriedky. V chvíli pred podaním žiadosti nie je možné predpokladať, koľko subjektov podá žiadosť o poskytnutie dotácie. Preto sa alternatívne prijíma uznesenie pre prípad, že nebude poskytnutá dotácia MDaV SR. Tie sú uvedené v bode V. a VII. uznesenia. Podmienkou je, aby mesto preukázalo, že v období 12 mesiacov pred podaním žiadosti malo uzavreté zmluvy na 85% nájomných bytov vo vlastníctve žiadateľa a ak je v okrese evidovaná miera nezamestnanosti vypočítaná z disponibilného počtu uchádzačov o zamestnanie bola v priemere za kalendárny rok 2019 nižšia ako priemerná miera evidovanej nezamestnanosti vypočítaná z disponibilného počtu uchádzačov o zamestnanie v SR za rok 2019. Obe podmienky sú splnené.

Žiadosť o nájomné byty, ktoré mesto pre nedostatok bytov nedokáže uspokojiť je celkom 177. Skutočný počet záujemcov je ale omnoho vyšší. Predpokladá sa, že pomerne veľké množstvo ľudí si nepodá žiadosť o pridelenie nájomného bytu z jednoduchého dôvodu. Vedia, že mesto žiadne voľné byty nemá.



Z uvedeného dôvodu je výstavba nájomných bytov nevyhnutná, pričom miesto a projekt sa javia ako veľmi vhodne zvolené.

T. Mišovič – predložil na rokovaní MsR upravený materiál z dôvodu zmeny oprávnenosti nákladov. Uviedol, že odlučovač ropných látok a teplovodná prípojka nie sú oprávnené náklady.

Následne sa uskutočnilo hlasovanie a bolo prijaté uznesenie č. **34/2021**.

Hlasovanie: 5 /za/ - 0 /zdržal sa/ - 0 /proti/

K bodu č. 3

Ružomerská Kalvária a jej krajinné územie

Predkladateľ: Patrik Habo, MUDr. Karol Javorka, PhD., Mgr. art. Ján Kuráň, JUDr. Ľubomír Kubáň – poslanci MsZ v Ružomberku

Spravodajca: Patrik Habo – poslanec MsZ v Ružomberku

Poslanci mali v podkladoch na rokovanie MsR k dispozícii nasledovný materiál: Obyvatelia mesta, významné osobnosti, spoločensky aktívne osoby vyzvali volených predstaviteľov mesta a CPI Slovakia, a.s. podpísali „Výzvu na záchranu ružomerskej Kalvárie“, ktorou sa dožadujú mimoriadneho riešenia vo veci plánovanej zástavby územia Kalvárie projektom CPI Slovakia, a.s.. Zástavba nenávratne devastuje kultúrnu, spoločenskú, mestotvornú, sakrálnu a prírodno-krajinnú hodnotu tejto výnimočnej lokality nevhodnou výstavbou bytových domov v tesnej blízkosti kaplniek Kalvárie. Odôvodnenie nevhodnosti zástavby je uvedené v samotnej výzve, ktorá tvorí prílohu rokovacieho materiálu.

Je potrebné bezodkladné urbanistické, priestorové zadefinovanie územia Kalvárie, ktoré doposiaľ nebolo vhodne zabezpečené. Najracionálnejšie riešenie v danej situácii je rokovanie so spoločnosťou CPI Slovakia, a.s. a dohodnúť inú vhodnú plochu na výstavbu bytových domov a v tej súvislosti dohodnúť vhodnú zámenu pozemkov medzi Mestom a CPI Slovakia, a.s.

Navrhuje sa nasledovný postup:

1. **pripraviť urbanistickú štúdiu**, ktorou sa zdefinujú územné pomery Kalvárie a okolia z pohľadu jej ochrany a predložiť na schválenie mestskému zastupiteľstvu,
2. **dohodnúť s CPI Slovakia, a.s. obojstranne výhodnú zámenu pozemkov**, rešpektujúc urbanistickú štúdiu,
3. **obstať a zabezpečiť zmenu územného plánu mesta**, tak, aby mohla byť v budúcnosti naplnená schválená urbanistická štúdia územia Kalvárie a aby sa zabránilo nevhodnej zástavbe v zmysle požiadavky „Výzvy za záchranu ružomerskej Kalvárie“, a aby mohla spoločnosť CPI Slovakia, a.s. realizovať projekt výstavby bytových domov.
4. **realizovať projekt revitalizácie Kalvárie**.

Alternatívy pre zámenu pozemkov mesta s pozemkami CPI Slovakia, a.s., na ktorých by mohla následne spoločnosť CPI Slovakia, a.s. realizovať výstavbu bytových domov, sú uvedené v prílohe rokovacieho materiálu.

Navrhuje sa v rokovaní so spoločnosťou CPI Slovakia, a.s. ponúknuť alternatívne zámenu s časťami pozemkov KNC 7645/1, KNC 7647/1, KNE 1-1339/302, KNE 1-1341/1, KNE 1-1342/1, k.ú. Ružomberok.

P. Habo – predniesol upravený návrh na uznesenie v znení:

I. odporúča MsZ zobrať na vedomie

Občiansku výzvu: „Výzva na záchranu ružomerskej Kalvárie“, ktorou sa občania dožadujú mimoriadneho riešenia vo veci plánovanej zástavby územia Kalvárie projektom CPI Slovakia, a.s.. Zástavba podľa signatárov nenávratne devastuje duchovnú, kultúrnu, spoločenskú, mestotvornú, sakrálnu a prírodno-krajinnú hodnotu tejto výnimočnej lokality nevhodnou zástavbou bytovými domami v tesnej blízkosti kaplniek Kalvárie. Žiadajú bezodkladné urbanistické, priestorové zadefinovanie územia Kalvárie a žiadajú, aby mesto a CPI Slovakia, a.s. vstúpilo do spoločného rokovania, výsledkom ktorého bude primeraná zámena, alebo posun pozemkov tak, aby sa zástavba presunula mimo územia, ktoré bude zadefinované ako jej ochranné pásmo a súčasne tak, aby spoločnosť CPI Slovakia, a.s. mohla efektívne realizovať projekt výstavby.

II. odporúča požiadať

Primátora mesta, aby začal rokovať so spoločnosťou CPI Slovakia, a.s. s cieľom a snahou zámeny, posunu prip. kúpy pozemkov vo vlastníctve CPI Slovakia, v blízkosti objektov ružomerskej Kalvárie za iné vhodné pozemky vo vlastníctve mesta, alebo prípadné začlenenie pozemkov vo vlastníctve CPI Slovakia, a.



s. ako súčasť územného plánu zóny Nad Dielcom, tak aby sa vytvorilo dostatočné ochranné územie ružomerskej Kalvárie. Taktiež žiada primátora mesta, aby takéto riešenie predložil na schválenie mestskému zastupiteľstvu s cieľom, aby mohla byť v budúcnosti schválená urbanistická štúdia územia Kalvárie a aby sa zabránilo nevhodnej zástavbe a najmä, aby sa vytvorilo ochranné pásmo min. 35 m od okolia kaplniek a kalvárskeho kostola v zmysle zaslanej verejnej požiadavky „Výzvy za záchranu ružomerskej Kalvárie“.

T: 31.04.2021

III. odporúča požiadať

Primátora mesta pripraviť územnoplánovací podklad - urbanistickú štúdiu, ktorá bude vykonaná po dohode medzi mestom (ÚHA), farnosťou Ružomberok a ružomerským cechom architektov s možnosťou uskutočnenia Súťaže architektonických návrhov, (rešpektujúc dnešnú PD a stavebné povolenie v IP „Revitalizácia územia Kalvárie“ v investičnom pláne mesta pre rok 2021), ktorou sa zdefinujú širšie územné pomery Kalvárie a okolia z pohľadu jej ochrany a konečná štúdia bude predložená na schválenie mestskému zastupiteľstvu.

T: 31.05. 2021

IV. odporúča požiadať

Primátora mesta začať proces obstarania zmeny a doplnku územného plánu mesta a územného plánu zóny Nad Dielcom, ktorým sa zdefinuje ochranné pásmo ružomerskej Kalvárie a regulatívy regulujúce funkcie a urbanizáciu Kalvárie a jej okolia a to na podklade schválenej urbanistickej štúdie.

T: 30.06.2021

J. Bednárík – podal pozmeňujúci návrh –

I. MsR odporúča MsZ zobrať na vedomie predložený návrh vrátane doplnených návrhov zo strany predkladateľov priamo na rokovaní Mestskej rady v Ružomberku

Hlasovanie: 5 /za/ - 0 /zdržal sa/ - 0 /proti/ - návrh bol schválený

II. MsR odporúča MsZ požiadať primátora mesta, aby vytvoril pracovnú skupinu v zložení primátor mesta, poslanci Mestského zastupiteľstva v Ružomberku, zástupcovia „Výzvy na záchranu ružomerskej Kalvárie“ a cechu architektov.

Úlohou pracovnej skupiny bude:

a) rokovať s investorom spoločnosťou CPI Slovakia, a.s.

b) pripraviť podklady pre urbanistickú štúdiu územia Kalvárie.

Výstupy z pracovnej skupiny budú predložené na rokovanie a schválenie Mestskému zastupiteľstvu v Ružomberku.

Hlasovanie: 5 /za/ - 0 /zdržal sa/ - 0 /proti/ - návrh bol schválený

III. MsR odporúča MsZ konštatovať, že investičná akcia „Revitalizácia územia Kalvárie“ zaradená v investičnom pláne mesta na rok 2021 bude realizovaná v zmysle vydaného stavebného povolenia

Hlasovanie: 5 /za/ - 0 /zdržal sa/ - 0 /proti/ - návrh bol schválený

Následne sa uskutočnilo hlasovanie a bolo prijaté uznesenie č. 35/2021.

Hlasovanie: 5 /za/ - 0 /zdržal sa/ - 0 /proti/

Prednosta MsÚ:

Ing. Vladimír Trnovský

Overovatelia:

Mgr. Michal Lazár

PhDr. Pavel Šípoš

Primátor:

MUDr. Igor Čombor, PhD.