



Zápisnica napísaná z rokovania Mestského zastupiteľstva v Ružomberku mimo schváleného programu zo dňa 27.05.2021

Primátor mesta Ružomberok

1. zástupca primátora mesta

2. zástupca primátora mesta

Hlavný kontrolór mesta Ružomberok

Prednosta MsÚ Ružomberok

MUDr. Igor Čombor, PhD. - ospravedlnený

Mgr. Michal Lazár

Ing. Ján Bednárík

Ing. Dušan Mataj

Ing. Vladimír Trnovský

Prítomní poslanci MsZ:

Ing. Juraj Burgan, Mgr. Marián Gašaj, Patrik Habo, Mgr. Jana Halušková, MUDr. Karol Javorka, PhD., Stanislav Javorka, Miroslav Kerdík, Ing. Slavomír Klačko, PhDr. Mária Kramárová, JUDr. Ľubomír Kubáň, Mgr. art. Ján Kuráň, Vojtech Macko, Ing. Vendelín Ružička, Ing. Anna Šanobová, PhDr. Pavel Šípoš, Ing. Milan Šlávka, PhDr. Jana Štreitová, Adriana Stolárová, Tomáš Šošovec

Neprítomní poslanci MsZ:

Mgr. Martin Hromada, PhD., Bc. Michal Kubačka, Peter Štupák, Ing. Roman Zach

Ostatní prítomní:

Ing. Jaroslav Maga – vedúci oddelenia vnútornej správy

Bc. Viktor Mydlo – hovorca mesta Ružomberok

Tomáš Mišovič, MBA

Mgr. Martin Alušic

Redaktori informačných médií:

Mestská televízia Ružomberok

Ružomerský hlas

MY Liptov

Ružomerský magazín

Rokovanie MsZ otvoril a viedol Ing. Ján Bednárík, 2. zástupca primátora mesta. Privítal prítomných hostí, poslancov a ostatných prítomných. Konštatoval, že rokovanie bolo riadne a včas zvolané v zmysle §12 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov, a že je uznášanía schopné, nakoľko je prítomná nadpolovičná väčšina poslancov MsZ. Za overovateľov zápisnice určil poslancov Ing. Annu Šanobovú a Ing. Vendelína Ružičku. Písaním zápisnice poveril Bc. Petru Tomaškovú, pracovníčku MsÚ.

PROGRAM:

1. Otvorenie zasadnutia
2. Určenie overovateľov a zapisovateľa
3. Schválenie programu rokovania
4. Schválenie výstavby nájomného bytového domu - 42 bytov na ul. Plavisko č. 2, schválenie úveru ŠFRB a dotácie MDaV SR
Predkladateľ: Ing. Ján Bednárík – 2. zástupca primátora mesta
5. Schválenie výstavby nájomného bytového domu - 42 bytov na ul. Plavisko č. 3, schválenie úveru ŠFRB a dotácie MDaV SR
Predkladateľ: Ing. Ján Bednárík – 2. zástupca primátora mesta
6. Záver

Program rokovania bol schválený uznesením č. 88/2021.

Hlasovanie: 19 /za/ - 0 /zdržal sa/ - 0 /proti/, nehlasoval: K. Javorka, neprítomní: J. Burgan, M. Hromada, M. Kubačka, P. Štupák, R. Zach



J. Bednárík – uviedol, že keďže sa jedná o bytové domy, ktoré sú identické, zvolil by taký postup, aby spravodajca p. Mišovič odprezentoval bod č. 4 Schválenie výstavby nájomného bytového domu - 42 bytov na ul. Plavisko č. 2, schválenie úveru ŠFRB a dotácie MDaV SR a bod č. 5 Schválenie výstavby nájomného bytového domu - 42 bytov na ul. Plavisko č. 3, schválenie úveru ŠFRB a dotácie MDaV SR naraz a neskôr bude jedna diskusia.

K bodu č. 4

Schválenie výstavby nájomného bytového domu - 42 bytov na ul. Plavisko č. 2, schválenie úveru ŠFRB a dotácie MDaV SR

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

Spravodajca: Tomáš Mišovič, MBA

Poslanci mali v podkladoch na rokovanie MsZ k dispozícii nasledovný materiál: Žiadosť o nájomné byty, ktoré mesto pre nedostatok bytov nedokáže uspokojiť je celkom 177. Skutočný počet záujemcov je ale omnoho vyšší, preto mesto pokračuje v projektovej príprave ďalších nájomných bytových domov v lokalite na ulici Plavisko. Od decembra 2020 sa po vysúťažení projekčnej kancelárie spoločnosť STONEHENG, s.r.o., Bartoňova 2, Bratislava 811 03 pripravili dva bytové domy, každý so 42 bytovými jednotkami. Nájomný bytový dom č. 2 a č. 3 na ul. Plavisko.

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. Postavený bude na parcelách KN-C 5005/4 a 5005/3 má približne 7700 m². Výstavba je plánovaná na 1,5 roka. Je vhodný na výstavbu ďalších bytových domov č. 2 a č. 3, tak ako je plánované. Z pohľadu svojej veľkosti, z pohľadu tvaru areálu, umiestnenia na brehu Revúcej a neďalekými obchodmi (Kasíno, Billa), športovej haly (T 18) a zimného štadióna je táto lokalita vhodná. V pešej dostupnosti sú dve veľké školy a zastávka MAD.

Vzhľadom na umiestnenie vhodné pre mladých ľudí, na začiatku svojho produktívneho veku, ale aj pre tých, ktorí sú na sklonku svojho pracovného zaradenia je navrhnutá nasledovná skladba bytov na jednom podlaží:

- 1) Dvojizbový byt s rozlohou 47,6 m²
- 2) Dvojizbový byt s rozlohou 53,6 m²
- 3) Dvojizbový byt s rozlohou 49,2 m²
- 4) Dvojizbový byt s rozlohou 50 m²
- 5) Jednoizbový byt s rozlohou 37,1 m²
- 6) Dvojizbový byt s rozlohou 53,6 m²
- 7) Trojizbový byt s rozlohou 70,4 m²

Malé, alebo menšie byty s malou výmerou sú veľmi žiadané medzi záujemcami o nájomné bývanie, ale túto preferenciu je možné konštatovať ako všeobecný trend. Preto je väčšina bytov dvojizbových s rozlohou okolo 50 m². Jeden byt je aj jednoizbový s rozlohou 37 m², ale je aj trojizbový byt so štandardnou rozlohou, aby bola možnosť pre nájomné bývanie pre väčšie rodiny. Na jednom podlaží bude teda celkovo 7 bytov o rozlohe 361,83 m². Bytový dom má na bývanie určených 6 nadzemných podlaží. Prízemné podlažie je určené ako Garážové stojisko pre 16 motorových vozidiel, schodisko a technické zázemie. V bytovom dome je spolu 2171 m² podlahovej plochy bytov na šiestich podlažiach, čo je v priemere 51,7 m² na jeden byt. Tento údaj je dôležitý nakoľko sa od neho odvíja aj nárok na dotáciu MDV SR a úver zo ŠFRB.

Podľa výsledkov verejného obstarávania zhotoviteľa bytového domu bude upravená celková cena výstavby, ktorá je uvedená v bode III. uznesenia. Úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania pre Nájomný bytový dom bude s úrokovou sadzbou 1% ročne so splatnosťou 40 rokov pri bytovom dome a 20 rokov pri technickej vybavenosti bude vo výške 60% z celkovej ceny. Dotácia Ministerstva dopravy a výstavby SR bude vo výške 40%, pri technickej vybavenosti sú sumy uvedené v bode VI. uznesenia. Mesto Ružomberok použije vlastné finančné prostriedky na dofinancovanie výstavby technickej vybavenosti a ostatných súvisiacich častí bytového domu.

Žiadosť o financovanie bude podaná v lehote na to určenej, bytový dom má právoplatné územné rozhodnutie a stavebné povolenia vydané obcou Likavka a špeciálnymi stavebnými úradmi pre vodné stavby a miestne komunikácie.

Nájomný bytový dom č. 2 ul. Plavisko – financie:

Úver ŠFRB 60 %	1.617.500,- €
Dotácia MDV SR 40 %	976.180,- €
Vlastné zdroje	275.412,- €



Ing. Ján Bednárík otvoril diskusiu. V diskusii vystúpili poslanci:

J. Bednárík – uviedol, že na bytový dom Plavisko č. 1 podali žiadosť dva krát na konci februára. Budeme bojovať o to, aby sa to zrealizovalo, ale ak sa to nepodarí do konca septembra, tak mesto pristúpi k verejnej súťaži, predá túto bytovku verejnou obchodnou súťažou nejakému developerovi. Čo sa týka bytového domu Cesta do tehelne, tak z pohľadu vybavovania povolení bola oveľa komplikovanejšia, zložitá, tak sa to nepodarilo, ale výsledok je ten, že dnes máme stavebné povolenie na výstavbu tohto bytového domu. Je tam jeden zádrhel, ktorý sa snažia eliminovať a to je, že v čase keď sa to pripravovalo, tak komunikovali s obyvateľmi tejto časti a obyvatelia mali nejaké pripomienky. Obyvatelia dostali prísľub, že niektoré požiadavky budú zrealizované. Niečo sa už zrealizovalo, stromy sa vypílili, Slovenský pozemkový fond nám uvoľnil pozemky na parkovanie. Teraz podali žiadosť na územné konanie na spevnené plochy, ktoré nie sú vyriešené. Celá stavba išla cez Útvár hlavného architekta MsÚ, ktorý podal veci na územné konanie. Predpokladá, že toto bude ukončené v priebehu dvoch mesiacov. Celý proces tohto bytového domu je taký, že dáme návrh na verejno-obchodnú súťaž, aby bola predajná. Mesto bude predávať projekt aj so stavebným povolením. Čo sa týka bytovej výstavby v tomto roku, tak na Plavisku máme bytový dom č. 1, č. 2 a č. 3 a zostáva nám tam ešte štvrtá plocha, ktorá na požiadanie poslancov je vymedzená na komerčné účely a toto budú chcieť zrealizovať ako predaj tohto pozemku verejnou-obchodnou súťažou na výstavbu bytového domu. Realizácia by mala byť v mesiacoch september, október. Vznikla otázka, na čo nám je toľko nájomných bytových domov, aby sme to dali radšej komerčne. Na začiatku, keď sa robila analýza na potreby nájomných bytov, tak sa zistilo, že aktuálne je 170 žiadostí, ale v skutočnosti je tých žiadostí oveľa viac. Ani výstavba týchto nájomných bytov nám to nepokryje.

L. Kubáň – uviedol, že nechápe ten čas, prečo tak chvátame a chceme schvaľovať tak zásadné výstavby dvoch nájomných bytoviek na mimoriadnom mestskom zastupiteľstve. Podotkol, že vedenie mesta postavilo poslancov MsZ pred veľmi ťažkú úlohu. Nikto z poslancov nie je proti hromadnej výstavbe nájomných bytov, ale tú traumu, ktorú prežívali pri nájomnej bytovke Plavisko č. 1, že sme päť krát po sebe menili uznesenie, tak to o niečom svedčí. Čo sa týka celého predloženého materiálu, tak chýbajú stanoviská komisií, taktiež stanovisko Útvary hlavného architekta MsÚ. V minulosti, keď sa riešilo Plavisko, tak povedal, že tu chýba nejaký manuál, ktorý by riešil komplexnú hromadnú bytovú výstavbu a toto miesto, ktoré sa týka ulice Plavisko alebo tejto časti mesta neprináleží na to, aby sme tam stavali byty takéhoto charakteru. Vedenie mesta chce tri bytové domy, ale zatiaľ nemáme schválenú ani jednu. Pozerá do budúcnosti na fond rozvoja mesta, ktorý si celkom rozbijú. Opýtal sa, na čo ďalej budeme mať pri rozvoji mesta, pretože nás čakajú prvé tri bytovky, taktiež plaváreň, bytový dom Ž. Silbigera a ďalšie iné aktivity. Máme katastrofálnu pešiu zónu. V celom komplexe musíme riešiť celé mesto, nemôžeme riešiť len určité veci. Nechce kritizovať, je to jeho osobný názor, ale aj pri predchádzajúcom schvaľovaní povedal svoj názor, že by bol rád, keby sme postavili dva bytové domy, ale s tým, že bude schválená komplexná žiadosť, potom ideme do výstavby, neskôr pôjdeme do druhého bytového domu a tú ďalšiu polovicu územia budeme developerovať a mohli by sme získať aj na rozvoj značné finančné prostriedky. Keď si pozeral architektúru, tak musí povedať, že sa vraciame pred 90-te roky, architektúra sa mu nepáči. Taktiež umiestnenie dvoch bytových domov, jedna bytovka je pri Revúcej, druhá je v blízkosti komunikácie. Opýtal sa na občiansku vybavenosť, ako sa bude riešiť a prečo musíme žiadosť podať do 31.05.2021. Projekty sú taktiež na zamyslenie. Ďalej sa opýtal, ako budeme pokračovať v dostavbe športovo-oddychového nábrežia pri Revúcej. Hromadná bytová výstavba v takej blízkosti širšieho centra mesta je podľa neho nie dobrý nástrel. Ďalej uviedol, že z tých 177 žiadostí o nájomné byty, ktoré sú treba vyselektovať, ktorí ľudia budú mať na platenie nájomného, pretože tie nájomné budú drahé.

J. Burgan – uviedol, že komisia sa k tomu vyjadrila jednohlasne a taktiež Útvár hlavného architekta MsÚ dal stanovisko. Prosí, aby tieto stanoviská zazneli. K tomu, ako vyzerá architektonický návrh a či sa tam hodí výstavba, tak na to je tá komisia a k tomu sa aj vyjadrila. Čo sa týka toho ako sa plánuje individuálna bytová výstavba, či už rodinných bytov alebo bytov, tak poprosil vedenie mesta, že by bolo lepšie diskutovať o tom komplexnejšie predtým ako sa rozhodne niečo stavať, aby sme mali všeobecný obraz nie len o tom, koľko je žiadostí na byty, ale aj o tom, koľko ľudí má predpoklad stavať domy, koľko ľudí by si byty kúpilo.

T. Mišovič – odpovedal, že dátum 31.05. je zákonný termín na podávanie žiadostí. Podaním žiadostí nič neriskujeme, ani len 1,-€ z rozpočtu, podanie žiadosti je formálny krok, ktorý treba spraviť. Sú bytovky, ktoré sa vlečú dlhšie, sú bytovky, ktoré idú kratšie. Čo sa týka podania žiadostí, tak sa počíta s tým, že bytovky Plavisko č. 2 a č. 3 pôjde výstavba trocha neskôr, aby plán organizácie výstavby v tejto lokalite na seba nadväzoval. Je to lokalita v meste, architektúra je vec emócií a treba myslieť na to, že je to nájomná bytovka. Komisia finančná, komisia výstavby a MsR odporúčili schváliť tento materiál. Na komisii výstavby bola diskusia ohľadne architektúry, ale sledujeme zreteľ, kde je potrebné vybudovať efektívnu stavbu, ktorá bude



služiť za tým účelom. Čo sa týka povoľovačiek a hlavne otázok okolo Revúcej, tak na toto máme už vydané vodoprávne konanie. Máme súhlas s vypúšťaním dažďových vôd do vsakovacích zariadení, máme schválený lapol, tieto veci prešli stavebným konaním. Útvar hlavného architekta sa vyjadril súhlasne počas územného a stavebného konania. Čo sa týka občianskej vybavenosti, ktorá má slúžiť na voľnočasové aktivity pre ľudí, ktorí tam budú bývať nie je nárokovateľná vec, t.j., že sa to neriešilo v týchto projektoch, ale sú na to vytýpované presné lokality a bude to úloha aj počas výstavby, aby mesto spolu s poslancami sa rozhodli akým spôsobom sa bude vybudovávať tento imobilár.

J. Kuráň – poďakoval vedeniu mesta za to, že sa snaží po dlhých rokoch ničnerobenia a nič nestavania konečne v našom meste niečo vybudovať. Postaviť bytovky s veľkorysou dotáciou je veľmi dobrá cesta ako začať riešiť bytovú otázku v našom meste, aby sme zastavili súčasný nepriaznivý trend úbytku obyvateľov z nášho mesta. Bol by veľmi rád, keby sa mestu konečne podarilo naštartovať aj všetky IBV tak, ako vedenie mesta sľubuje a spustiť výstavbu nekonečného príbehu plavárne. Tento návrh podporí, ale ho veľmi mrzí, že za tie peniaze nepribudnú v danom priestore štyri, ale len tri bytovky, keď je tam na to priestor. Obáva sa, či tieto bytovky vôbec budeme mať, keďže túto žiadosť podávame za 5 minút 12, presne ako je v našom meste zvykom, čo nás automaticky zaradí na koniec poradovníka. Ďalšia zaraďujúca vec je umiestnenie týchto nájomných bytov do širšieho centra mesta. To je zlý sen, nikde sa to tak nerobí a je to nevhodné, keďže v tomto prípade ide výlučne o prechodné bývanie. A takéto bývanie by sa v normálnom meste vždy riešilo mimo širšieho centra mesta, čo by mal p. Mišovič určite vedieť, ako odborník na všetko v tomto meste. Ďalšou veľkou výhradou je absolútne nevhodná až tragická architektúra bytoviek, na ktorú upozorňoval už niekoľko krát. To, čo je na obrázkoch je na zaplkanie. Dizajn bytoviek je na úrovni hlboko pred rokom 2000, čiže z minulého storočia, čo je prinajmenšom smutné. Má pocit, že p. Mišovičovi nezáleží na tom, ako bude toto mesto vyzeráť po vizuálnej stránke. Ružomberok si môže dovoliť dobrú architektúru, lebo ju potrebuje.

T. Mišovič – uviedol, že tieto dve bytovky sa podávajú na záver lehoty, pretože s ich prípravou sa začalo na konci minulého roka. Príprava trvala 5 mesiacov, máme stavebné povolenia, snažili sa urobiť maximum a určite nie je odborník na všetko. Je to funkčný minimalizmus. Za tieto bytovky chcú platiť developeri súkromné peniaze, t.j., že podľa jeho názoru to nie je škaredá architektúra, ale je to vec emócií. Ľudia, ktorí bývajú v nájomných bytoch nemusia byť asociálne prípady, ktoré majú nejaké problémy s fungovaním.

P. Habo – uviedol, že na celom zámere mu vadí to, že nám chýba celková koncepcia mesta bytových domov. Ak si dobre pamätá, tak toto vedenie mesta začalo už šiestu bytovku, ktorú nazveme nájomnú a sčasti sociálnu. To sú Plavisko č. 1, č. 2, č. 3, dve bytovky na Ž. Silbigera a jedna bytovka na Ceste do tehelne. Zatiaľ nevyšla ani jedna, všade sú nejaké problémy, ale nie je pravda, že nemáme žiadne náklady. Za každú jednu bytovku sme zaplatili takmer 70.000,-€ projektových nákladov. Všetky tieto náklady sme už zaplatili, okrem tých, ktoré nás čakajú ako spoluúčasť. Keď sa podarí všetko vybudovať, tak len za Plavisko č. 1, č. 2 a č. 3 budeme platiť ako spoluúčasť cca 1.200.000,-€. Nie je proti nájomným a bytovým domom, myslí si, že v Ružomberku chýbajú, ale mali by sme ísť do okrajových častí mesta a do periférií, kde vieme, že sú to prechodné byty. Územie Plavisko je jedným z najlukratívnejších území, ktoré v Ružomberku máme a o toto územie sme dlho bojovali a trápili, aby sme ho mali. Toto územie malo byť najprv regulované, dnes stanovujeme podmienky pre bytovky dva, predtým sme stanovili podmienky pre bytovku Plavisko č. 1 a dnes ešte vieme, že tam má byť štvrtá bytovka. Najskôr mali byť zadané pravidlá ako to má vyzeráť, mala to byť výkladná skriňa Ružomberka. Celá architektúra je sovietskeho typu a patrí pred 90-roky. Nemyslí si, že s tým súhlasí hlavný architekt mesta. Toto územie sme mali urobiť tak, aby sme vytvorili regulatívy, nastavili ako by sme chceli, aby vyzeralo a až potom išlo do určitej výstavby. Odprezentoval prezentáciu, ktorú predložila spoločnosť architekta Báleka, ktorý zabezpečoval projektovú dokumentáciu pre Plavisko č. 1. Táto architektonická spoločnosť pripravila aj celkový dojem ako má vyzeráť Plavisko č. 1, č. 2 a č. 3. Je sklamaný z toho, že Plavisko č. 1 vysúťažilo naše oddelenie verejného obstarávania, vyhrala spoločnosť Bálek a ona zabezpečila odprezentovanú projektovú dokumentáciu, avšak Plavisko č. 2 a č. 3 sme nezadali spoločnosti Bálek, ale vybrali sme novú spoločnosť. Nová spoločnosť bola vybraná spoločnosťou Carretera, s.r.o. na priamo a spoločnosť Carretera, s.r.o. vysúťažila spoločnosť STONEHENGE, s.r.o., ktorá zmenila celý charakter územia. To územie sme mali najprv urbanizovať celé, aby sme ho videli komplexne. Tieto nájomné byty budú 20 rokov vo vlastníctve štátu. Pre neho je dôležité, aby sme toto územie nezastavili v takomto rozsahu, aby sme pripravili pravidlá a stavajme tie bytovky tam, kde je to vhodné, napr. na ulici Ž. Silbigera, Cesta do tehelne. Je sklamaný, že p. Mišovič vysúťažil spoločnosť Carretera, s.r.o., ktorá zmenila celý koncept architektonického návrhu p. Báleka a prerobila to na takúto sovietskú architektúru.

T. Mišovič – odpovedal, že návrh na územie, ktoré robila spoločnosť Bálek neplní zadanie mesta.



P. Habo – podotkol, že mu chýba vízia, zámer, ktorý mal byť prekomunikovaný s architektami, s cechom ružomberských architektov a taktiež zapojiť aj verejnosť.

M. Alušic – uviedol, že úverové zaťaženie nespadá v prípade ŠFRB do úverového zaťaženia mesta, do limitu, ktorý zákon dáva, t.z., že sa predpokladá, že tí, ktorí tam budú bývať, to budú splácať. Podotkol, že tento pozemok sa mesto snažilo získať od spoločnosti TS, a.s. niekoľko rokov a celý čas bol určený na výstavbu bytových domov. Nesúhlasí s tým, že by sme mali vytláčať obyvateľov nájomných bytov do periférie. Centrum mesta je vymreté, ale nikdy to centrum nezaplníme tým, že obyvateľov budeme vytláčať smerom von, pretože tam aj ostanú. Je presvedčený o tom, že čím väčšie centrum, tým väčšia infraštruktúra v meste, tak tým to mesto bude živšie.

S. Klačko – spolu s p. Stanislavom Javorkom poďakoval všetkým, ktorí vynaložili nejaké úsilie s bytovými domami Plavisko č. 1, č. 2 a č. 3. Držia palce, aby sa aspoň niečo podarilo schváliť. Poprosil Ing. Bednárika, aby v spolupráci s Vodárenskou spoločnosťou Ružomberok hľadali také riešenie, aby sa do nového koberca na Plavisku nemuselo zasahovať, ale aby sa obnovila vetva, ktorá ide popri Revúcej.

K. Javorka – uviedol, že je tragédiou, že spravodajcom takéhoto materiálu nie je hlavný architekt mesta, ktorý je zodpovedný za urbanizmus, architektúru atď. Opýtal sa, čo ak nedostaneme úver ani na jednu z týchto bytoviek, či pôjdu všetky do verejno-obchodnej súťaže. Ak áno, tak výsledok nájomných bytov bude nulový. Ďalej sa opýtal, čo ak ten úver dostaneme pri všetkých troch bytových domoch, koľko bude ročná splátka za všetky úvery na ďalších 20 rokov.

T. Mišovič – odpovedal p. Klačkovi, že ulica Plavisko nebude rozkopaná, kanalizácia je už urobená cez komunikáciu. V podmienkach stavebného povolenia bude, že ulica musí byť v pôvodnom stave. Čo sa týka nákladov, ktoré budeme mať s týmito bytovkami, tak okrem toho, že to nejde do dlhu mesta, budeme mať aj príjem z nájmu. Je to nastavené tak, aby sa to splácalo.

M. Kerdík – uviedol, že súčasná situácia s výstavbou nájomných bytov v Ružomberku je žalostná. Za jeho 11-ročné pôsobenie v mestskom zastupiteľstve, máme až jednu nájomnú bytovku pri plavárni, kde vieme, akým procesom prechádzala, ale našťastie bola úspešná. S výstavbou nájomných bytov v Ružomberku výrazne zaostávame za celoslovenským priemerom, kde nás už predbiehajú aj okolité obce. Tie obce a mestá idú hlavne podľa nejakej koncepcie, najprv postaví jednu bytovku, potom idú na druhú a takýmto spôsobom táto výstavba napreduje. U nás ideme „pokús omyl“. Niekomu napadne niečo, dá nejaký tip a tento tip sa neskôr pretaví do myšlienky, ktorá sa predostrie poslancom ako hotová vec. Uviedol, že Komisia starostlivosti o obyvateľov tento bod nemala vôbec predložený, vôbec sa k tomu nevyjadrovali. Myslí si, že Komisia starostlivosti o obyvateľov by mala byť prvá, ktorá sa mala k tomuto vyjadriť a ktorá mala potvrdiť potrebu, čo sa týka počtu výstavby nájomných bytov. Ako predseda komisie uviedol, že počet podaných žiadostí je cez 200, ale nie všetky tieto žiadosti sú podané na nájomné byty, ale sú tak isto aj na ubytovne, takže to číslo bude určite nižšie. Mrzí ho, že nebolo akceptované vyjadrenie cechu architektov, kde má informáciu, že nesúhlasili so súčasnou architektúrou, ktorá vôbec nenaväzuje a koncepčne je úplne odlišná ako bytovka Plavisko č. 1. Taktiež aj útvar hlavného architekta má ten istý problém ako cech architektov. Je nešťastné, aby sme tieto dva výrazné články vynechali z hry a hrali sa tu na odborníkov. Podporu nájomného bývania samozrejme podporí, ale má problém s tým, že tu vynakladáme ne hospodárne finančné prostriedky na rôzne projekty, ktoré sa nedotahujú do konca.

J. Štreitová – uviedla, že p. Kerdík má skúsenosti, pretože je jedným, ktorý riadi spoločnosť s bytovými jednotkami v Ružomberku. Pripomenula, že do nájomných bytov sa sťahujú nie len asociáli alebo sociálne problémové rodiny, ale sú to aj mladé rodiny a seniori. Podľa jej názoru je Plavisko vhodné na takúto výstavbu, pretože je blízko stredu mesta, blízko služieb.

S. Javorka – uviedol, že slovo periféria znamená okraj, čiže ak my budeme tvrdiť, že občania, ktorí majú žiadosti o nájomné byty, aby išli na perifériu, t.z., že ich vytláčame z mesta. Je našou povinnosťou tým ľuďom, ktorí majú na to nárok a chcú sa v živote rozbehnúť atď. držať ich v centre, resp. v širšom centre, pretože tam kde sú ľudia, tam to žije.

P. Habo – uviedol, že nájomné byty sú v poriadku, ale kvalita architektúry má tomu zodpovedať, že tie nájomné byty majú mať určitú hodnotu a mali by zodpovedať tomu, že sme v strede mesta. Nemá problém s tým, že to budú nájomné byty, ale dnes hovoríme, že musia byť lacnejšie, aby sme sa zmestili do rôznych dotácií a fondov a práve tá architektúra mu vadí a potrebujeme, aby to bol vstup do Ružomberka. Nemôžeme



hovorí, že architektúra môže byť taká, pretože sú to lacné byty. Pre neho je dôležité využitie tohto územia, ktoré nebolo koncepčne zabezpečené. Čo sa týka žiadosti Plavisko č. 1, tak si treba uvedomiť, že dva roky vybavujeme jednu žiadosť. Súhlasí s tým, že treba stavať, ale prečo nejdeme postupne. Urobme aspoň jednu bytovku, potom sa pripravme na druhú. Nie hneď šesť. Opýtal sa hlavného kontrolóra, či necíti u p. Mišoviča konflikt záujmov, keďže pracuje pre rôzne skupiny, aktivity a dnes zabezpečuje na priamo verejné obstarávanie na projektanta.

J. Bednárík – uviedol, že otázka p. Haba nesúvisela s bodom, bolo to porušenie rokovacieho poriadku.

V. Ružička – na margo p. Kerdíka uviedol, že p. Kerdík sa vyjadril, že náhodne sa zobudíme, náhodne si nájdeme nejaké miesto a ideme stavať nejakú bytovku, tak to nie je pravda, pretože na základe požiadavky p. Zuberca dostal hlavný architekt úlohu vypracovať štúdiu, kde v Ružomberku máme voľné miesta a kde by sa mohli stavať obytné domy a na toto p. Kerdík zabudol.

T. Mišovič – uviedol, že v návrhu uznesenia je potrebné doplniť úpravu v poslednej vete, kde bol vybodkovaný priestor, tak boli dopísané vyhotovené povolenia, ktoré boli obcou Likavka, nadobudli právoplatnosť a Okresným úradom, odbor ŽP príslušné čísla a príslušný deň, kedy to bolo vydané.

Následne sa uskutočnilo hlasovanie a bolo prijaté **uznesenie č. 89/2021**.

Hlasovanie: 19 /za/ - 0 /zdržal sa/ - 2 /proti: P. Habo, K. Javorka/, neprítomní: M. Hromada, M. Kubačka, P. Štupák, R. Zach

K bodu č. 5

Schválenie výstavby nájomného bytového domu - 42 bytov na ul. Plavisko č. 3, schválenie úveru ŠFRB a dotácie MDaV SR

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

Spravodajca: Tomáš Mišovič, MBA

Poslanci mali v podkladoch na rokovanie MsZ k dispozícii nasledovný materiál: Žiadosť o nájomné byty, ktoré mesto pre nedostatok bytov nedokáže uspokojiť je celkom 177. Skutočný počet záujemcov je ale omnoho vyšší, preto mesto pokračuje v projektovej príprave ďalších nájomných bytových domov v lokalite na ulici Plavisko. Od decembra 2020 sa po vysúťážení projekčnej kancelárie spoločnosť STONEHENGE, s.r.o., Bartoňova 2, Bratislava 811 03 pripravili dva bytové domy, každý so 42 bytovými jednotkami. Nájomný bytový dom č. 2 a č. 3 na ul. Plavisko.

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. Postavený bude na parcelách KN-C 5005/4 a 5005/3 má približne 7700 m². Výstavba je plánovaná na 1,5 roka. Je vhodný na výstavbu ďalších bytových domov č. 2 a č. 3, tak ako je plánované. Z pohľadu svojej veľkosti, z pohľadu tvaru areálu, umiestnenia na brehu Revúcej a neďalekými obchodmi (Kasíno, Billa), športovej haly (T 18) a zimného štadióna je táto lokalita vhodná. V pešej dostupnosti sú dve veľké školy a zastávka MAD.

Vzhľadom na umiestnenie vhodné pre mladých ľudí, na začiatku svojho produktívneho veku, ale aj pre tých, ktorí sú na sklonku svojho pracovného zaradenia je navrhnutá nasledovná skladba bytov na jednom podlaží:

- 1) Dvojizbový byt s rozlohou 47,6 m²
- 2) Dvojizbový byt s rozlohou 53,6 m²
- 3) Dvojizbový byt s rozlohou 49,2 m²
- 4) Dvojizbový byt s rozlohou 50 m²
- 5) Jednoizbový byt s rozlohou 37,1 m²
- 6) Dvojizbový byt s rozlohou 53,6 m²
- 7) Trojizbový byt s rozlohou 70,4 m²

Malé, alebo menšie byty s malou výmerou sú veľmi žiadané medzi záujemcami o nájomné bývanie, ale túto preferenciu je možné konštatovať ako všeobecný trend. Preto je väčšina bytov dvojizbových s rozlohou okolo 50 m². Jeden byt je aj jednoizbový s rozlohou 37 m², ale je aj trojizbový byt so štandardnou rozlohou, aby bola možnosť pre nájomné bývanie pre väčšie rodiny. Na jednom podlaží bude teda celkovo 7 bytov o rozlohe 361,83 m². Bytový dom má na bývanie určených 6 nadzemných podlaží. Prízemné podlažie je určené ako Garážové stojisko pre 16 motorových vozidiel, schodisko a technické zázemie. V bytovom dome je spolu 2171 m² podlahovej plochy bytov na šiestich podlažiach, čo je v priemere 51,7 m² na jeden byt. Tento údaj je dôležitý nakoľko sa od neho odvíja aj nárok na dotáciu MDV SR a úver zo ŠFRB.



Podľa výsledkov verejného obstarávania zhotoviteľa bytového domu bude upravená celková cena výstavby, ktorá je uvedená v bode III. uznesenia. Úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania pre Nájomný bytový dom bude s úrokovou sadzbou 1% ročne so splatnosťou 40 rokov pri bytovom dome a 20 rokov pri technickej vybavenosti bude vo výške 60% z celkovej ceny. Dotácia Ministerstva dopravy a výstavby SR bude vo výške 40%, pri technickej vybavenosti sú sumy uvedené v bode VI. uznesenia. Mesto Ružomberok použije vlastné finančné prostriedky na dofinancovanie výstavby technickej vybavenosti a ostatných súvisiacich častí bytového domu.

Žiadosť o financovanie bude podaná v lehote na to určenej, bytový dom má právoplatné územné rozhodnutie a stavebné povolenia vydané obcou Likavka a špeciálnymi stavebnými úradmi pre vodné stavby a miestne komunikácie.

Nájomný bytový dom č. 3 ul. Plavisko – financie:

Úver ŠFRB 60 %	1.579.800,- €
Dotácia MDV SR 40 %	965.800,- €
Vlastné zdroje	246.724,- €

Ing. Ján Bednárík otvoril diskusiu. V diskusii vystúpili poslanci:

Následne sa uskutočnilo hlasovanie a bolo prijaté **uznesenie č. 90/2021.**

Hlasovanie: 19 /za/ - 0 /zdržal sa/ - 2 /proti/: P. Habo, K. Javorka/, neprítomní: M. Hromada, M. Kubačka, P. Štupák, R. Zach

Celý zvukový, ako aj obrazový záznam z rokovania je dostupný aj na web stránke mesta Ružomberok: <http://www.mtr.sk/videoarchiv> (v sekcii Mestské zastupiteľstvo s dátumom 27.05.2021)

Prednosta MsÚ:

Ing. Vladimír Trnovský

Overovatelia:

Ing. Anna Šanobová
Ing. Vendelín Ružička

Primátor:

MUDr. Igor Čombor, PhD.