

# Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

dňa: 24.02.2022

číslo: 02.01

## 02. Prevody a nájmy

PREDKLADÁ: Mgr. et Mgr. Martin Chrapčiak, prednosta Mestského úradu v Pezinku  
JUDr. Jana Sivul'ková, referent právnik Mestského úradu v Pezinku

SPRACOVALA: JUDr. Jana Sivul'ková, referent právnik Mestského úradu v Pezinku

Stanovisko MsR zo dňa 08.02.2022: odporúča zobrať na vedomie v predložennom znení.

## UZNESENIE MsZ č. 1- ...../2022

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku  
v zmysle § 11 ods. 4 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“) a zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) a VZN č. 1/2019 o zásadách hospodárenia s majetkom Mesta Pezinok

### berie na vedomie

primátorom mesta Pezinok neschválený zámer zameniť pozemok registra „E“ KN s parcelným číslom 2739, druh pozemku: trvalý trávny porast o výmere 1788 m<sup>2</sup> a pozemok registra „E“ KN č. 2740, druh pozemku: trvalý trávny porast o výmere 1140 m<sup>2</sup>, evidované Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na LV č. 1285 pre k.ú. Grinava, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku.

### Dôvodová správa

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku Uznesením MsZ č. 1-88/2021 zo dňa 27.05.2021 schválilo „vrátiť späť všetky primátorom zamietnuté žiadosti o predaj, prenájom, či vecné bremeno, do riadneho prevodového procesu v zmysle § 8 VZN č. 1/2019 o zásadách hospodárenia s majetkom Mesta Pezinok“. Medzi inými bola takto vrátená aj žiadosť Ing. xxx, bytom xxx o zámenu pozemkov podanú na Mestskom úrade v Pezinku dňa 11.11.2020, evidovanú pod č. 28202/2020.

Uvedenou žiadosťou, doplnenou podaniami doručenými Mestskému úradu v Pezinku dňa 26.03.2021, evidovaným pod č. 4847/2021 a dňa 17.06.2021, evidovaným pod č. 41074/2021, žiadal Ing. xxx, o zámenu pozemkov v k.ú. Grinava, parc.č. 3024/60, parc.č. 3062/7, parc.č. 2597/72, parc.č. 1703/1 a pozemkov v k.ú. Slovenský Grob parc.č. 2297 a parc.č. 2298 v jeho vlastníctve za pozemky v k.ú. Grinava parc.č. 3080 až parc.č. 3098/1, pac.č. 3099/4 a parc.č. 2739 až parc.č. 2741 vo vlastníctve mesta Pezinok a vo vlastníctve ďalších tretích osôb v zmysle nadchádzajúcich pozemkových úprav o sceľovaní poľnohospodárskej pôdy.

Svoju žiadosť odôvodnil tým, že na území mesta Pezinok sú podľa stavebného zákona dve nevysporiadané „čierne stavby“ – časť cesty 502 a potok vzniknutý jej výstavbou, ktoré boli v roku 1985 bezproblémovo skolaudované za účasti Vodohospodárskeho podniku a zástupcov vtedajšieho MsNV Pezinok. Vodohospodári odmietajú potok udržiavať už od roku 1985, ktorý tak zaplavuje asi 2 hektárové

územie, čím vzniklo nežiadúce močiarovisko, kde vysychajú veľké stromy a ucha šachoriny. Žiadateľ nechal na vlastné trovy tento potok vyčistiť, lebo zaplavoval aj jeho pozemky v jurskom katastri, od vybudovanej hĺbky, čím hladina potoka klesla o 1 meter. Po tomto zákroku sa z močarín stala úrodná pôda, ako bola pred rokom 1985. V roku 2017 požiadal Slovenský vodohospodársky podnik, š.p. Bratislava o zámenu starého koryta potoka za nové koryto idúce cez jeho pozemky, zatiaľ bezvýsledne.

Žiadateľ navrhuje zameniť pozemky v jeho výlučnom vlastníctve, a to:

parcelu reg. „C“ KN č. 3024/60, druh pozemku: orná pôda o výmere 494 m<sup>2</sup>, evidovanú na LV č. 1465, k.ú. Grinava

parcelu reg. „C“ KN č. 3062/7, druh pozemku: orná pôda o výmere 916 m<sup>2</sup>, evidovanú na LV č. 1465, k.ú. Grinava

parcelu reg. „C“ KN č. 2597/72, druh pozemku: orná pôda o výmere 24 m<sup>2</sup>, evidovanú na LV č. 1465, k.ú. Grinava

parcelu reg. „E“ KN č. 1703/1, druh pozemku: vinica o výmere 1846 m<sup>2</sup> evidovanú na LV č. 73, k.ú. Grinava

parcelu reg. „E“ KN č. 2297, druh pozemku: orná pôda o výmere 2428 m<sup>2</sup> evidovanú na LV č. 59, k.ú. Slovenský Grob

parcelu reg. „E“ KN č. 2298, druh pozemku: orná pôda o výmere 734 m<sup>2</sup> evidovanú na LV č. 59, k.ú. Slovenský Grob

Zo žiadateľom uvádzaných pozemkov, o ktoré by mal v rámci navrhovanej zámény, prípadne pozemkových úprav záujem, sú vo vlastníctve mesta Pezinok iba dva, a to pozemok registra „E“ KN s parcelným číslom 2739, druh pozemku: trvalý trávny porast o výmere 1788 m<sup>2</sup> a pozemok registra „E“ KN č. 2740, druh pozemku: trvalý trávny porast o výmere 1140 m<sup>2</sup>, oba evidované Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na LV č. 1285 pre k.ú. Grinava, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku. Ostatné pozemky sú vlastníctve tretích osôb.

Mesto Pezinok nemôže mať záujem o pozemky vo vlastníctve žiadateľa, ktoré sa nachádzajú mimo katastrálnych území, ktoré tvoria jeho územie, teda v k.ú. Slovenský Grob. Pokiaľ ide o pozemky žiadateľa, ktoré sa nachádzajú v k.ú. Grinava, tieto sú pomerne rozstrúsené, čo by pre mesto nebolo prínosom. Tiež je potrebné poukázať na skutočnosť, že vodné toky prechádzajú aj pozemkami vo vlastníctve mesta Pezinok, teda parcelami E KN č. 2739 a č. 2740, preto problém žiadateľa uvádzaný v žiadosti spočívajúci v zaplavovaní jeho pozemkov by sa takouto zamenou nevyriešil.

Pokiaľ ide o žiadateľom navrhovaný spôsob usporiadania pozemkov podľa zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov, nariadenie alebo povolenie pozemkových úprav je v kompetencii Okresného úradu Pezinok, odboru pozemkového a lesného a to z dôvodov uvedených v ustanovení § 2 ods. 1 zákona, teda:

- a) ak je to potrebné na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov a odstránenie prekážok ich výkonu vyvolaných historickým vývojom pred účinnosťou tohto zákona,
- b) došlo k podstatným zmenám vo vlastníckych a užívacích pomeroch v obvode pozemkových úprav
- c) došlo alebo má dôjsť k investičnej výstavbe, ktorá podstatne ovplyvní hospodárenie na pôde alebo životné podmienky v obvode pozemkových úprav alebo v jeho ucelenej časti tým, že rozdelí pozemky vlastníkov, obmedzí prístup k pozemkom alebo sťaží ich užívanie,
- d) je to potrebné v záujme obnovenia alebo zlepšenia funkcií ekologickej stability v územnom systéme a celkového rázu poľnohospodárskej krajiny,
- e) má dôjsť k obmedzeniu poľnohospodárskej alebo lesnej výroby z dôvodu vyhlásenia ochranných pásiem, chránených území alebo z iných dôvodov,
- f) sa v katastrálnom území vyčlenilo do bezplatného dočasného náhradného užívania viac ako 25 percent výmery poľnohospodárskej pôdy,
- g) je potrebné riešiť dôsledky živelných pohrôm,
- h) je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde,

- i) je to potrebné na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov v súvislosti s rozsiahlou zmenou štátnej hranice,
- j) je to potrebné na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva (ďalej len „osídlenie“),
- k) je to potrebné na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov v hospodárskych dvoroch.

Podľa stanoviska referátu rozvoja mesta nie je daný zákonný dôvod na podanie návrhu na začatie vykonávania pozemkových úprav. Okrem toho vyhotovenie a vykonanie pozemkových úprav vyžaduje preukázanie finančných prostriedkov v predpokladanej výške 10.000,- Eur, pričom rozpočet mesta s nimi v súčasnej dobe nepočíta. Majetkové oddelenie taktiež nevidí potrebu zámeny pozemkov.

Kompetencia nakladania a hospodárenia s majetkom mesta je v zmysle zákona o obecnom zriadení a zákona o majetku obcí delenou kompetenciou, t.j. delí sa medzi dva orgány mesta - mestské zastupiteľstvo a primátora mesta. Výhradnú kompetenciu rozhodovať o nakladaní s majetkom mesta zákon o majetku obcí zveruje mestskému zastupiteľstvu v ustanovení § 9 ods. 2, ktoré vymedzuje jednotlivé úkony o ktorých môže rozhodnúť výlučne mestské zastupiteľstvo. To znamená, že o týchto úkonoch nemôže rozhodovať iný orgán mesta. Pri úkonoch, ktoré nie sú výhradnou kompetenciou mestského zastupiteľstva môže rozhodovať aj primátor mesta.

### **Vzhľadom na súčasný platný Štatút mesta a VZN č. 1/2019 o zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Pezinok rozhoduje o zámere nakladania s majetkom mesta jeho primátor.**

V zmysle základných zásad hospodárenia s majetkom mesta určených zákonom o majetku obcí je povinnosťou orgánov mesta hospodáriť s jeho majetkom v prospech rozvoja obce a jej občanov a v prospech ochrany a tvorby životného prostredia. Orgány mesta sú podľa ustanovenia § 7 ods. 2 zákona o majetku obcí majetok mesta zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať.

Pri zámene mestského nehnuteľného majetku sa postupuje rovnako ako pri jeho prevode v zmysle zákona o majetku obcí. Prevod majetku obce je možný iba spôsobmi taxatívne vymedzenými v zákone o majetku obcí, a to priamym predajom, dobrovoľnou dražbou, obchodnou verejnou súťažou alebo osobitným postupom podľa § 9a ods. 8 zákona o majetku obcí a to buď za splnenia zákonných výnimiek uvedených pod písm. a) až d) a písm. f) alebo na základe rozhodnutia mestského zastupiteľstva z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Zámenu mestského majetku je za súčasnej právnej úpravy možné uskutočniť len z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí.

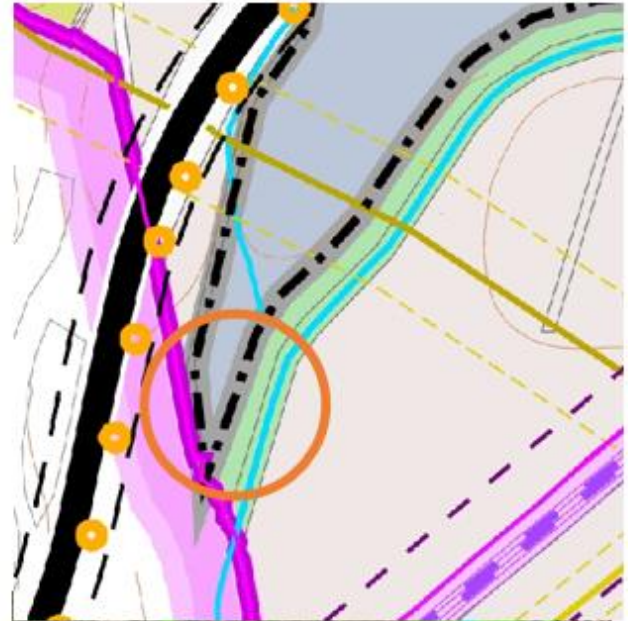
Z vyššie uvedených dôvodov pri rešpektovaní základných zásad nakladania s majetkom mesta sa zámena pozemkov vo vlastníctve mesta za pozemky vo vlastníctve žiadateľa, teda takmer susedné pozemky mesta za roztrúsené pozemky žiadateľa, v súčasnej dobe nejaví ako vhodné, účelné a efektívne nakladanie s majetkom mesta.

Z dôvodu vymieneného uznesením Mestského zastupiteľstva v Pezinku predkladáme materiál k tejto žiadosti na oboznámenie a súčasne opätovne navrhujeme zobrať na vedomie primátorom mesta neschválený zámer zameniť dotknuté pozemky vo vlastníctve mesta, nakoľko ani po opätovnom preskúmaní nebol zistený žiadny dôvod na iný postup.

Príloha:

01. Úvodná informácia

## 01. Úvodná informácia



■ majetok mesta Pezinok reg. C-KN  
■ majetok mesta Pezinok reg. E-KN

