

# Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

dňa: 24.02.2022

číslo: 02.04.

## 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 previesť **časť pozemku parcely registra „C“ KN s parcelným číslom 4895/1**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1040 m<sup>2</sup>, evidovanom na LV č. 4234 pre k.ú. Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 a **časť pozemku parcely registra „E“ KN č. 1147/1** druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 93 m<sup>2</sup>, evidovanom na LV č. 10434 pre k.ú. Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta 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 Qualita správa bytov, s.r.o., správcu bytového domu so súpisnými číslami 1395 a 1394, zapísaného na LV č. 7292 pre k.ú. Pezinok, doručenej na Mestský úrad Pezinok dňa 26.10.2020, za evidovanej pod č. 27128/2020.

Uvedenou žiadosťou žiadal Matúš Kolník, technik pre správu bytových domov Qualita správa bytov, s.r.o., o prevod časti **časť pozemku parcely registra „C“ KN s parcelným číslom 4895/1**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1040 m<sup>2</sup>, evidovanom na LV č. 4234 pre k.ú. Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, lokalita Záhradná ulica vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, a to plochu o rozmere dĺžky bytového domu so súpisným číslom 1395 postavený na parcele registra „C“ KN č. 4893 a so súpisným číslom 1394 postaveného na parcele registra „C“ KN č. 4894 (stavba zapísaná na LV č. 7292 pre k.ú. Pezinok, pozemky zapísané na LV č. 11224 pre k.ú. Pezinok), vo vlastníctve vlastníkov bytov, a do vzdialenosti

6 m od bytového domu, a tiež časti pozemkov parcely registra „C“ KN s parcelným číslom 4895/1 pre k.ú. Pezinok a pozemkoch parcely registra „E“ KN parc. č. 1300, druh pozemku: vodná plocha o výmere 1389 m<sup>2</sup>, parcely registra „E“ KN č. 1147/3 druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 99 m<sup>2</sup>, a č. 1147/1 druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 93 m<sup>2</sup>, v rozsahu troch parkovacích miest, podľa priloženej situácie, **na vlastníkov bytov bytového domu so súpisnými číslami 1395 a 1394**, Účel využitia pozemkov, o ktorých prevod žiadajú, v žiadosti uvedený nebol.

Dňa 29.09.2021 žiadateľ na výzvu mesta doplnil žiadosť a ako účel prevodu uviedol, že vlastník susedného pozemku s parc. číslom: 4892 pán xxx má záujem na jeho parcele stavať pôvodne bytový dom, teraz je to v rovine rodinného domu. Vlastníci bytov na Záhradnej 26 - 28 chcú predísť tomu, aby táto stavba obmedzila ich „fungovanie“, z hľadiska prístupu do bytového domu alebo parkovania, totižto na časti tohto mestského pozemku parkujú cca 4-5 áut a majú taktiež na mestskom pozemku chodník, ktorý je prístupom do samotného bytového domu. Vlastníci si chcú teda túto časť vo vzdialenosti 6m od domu po celej jeho dĺžke odkúpiť, aby predišli komplikácii s parkovaním, keďže už teraz majú veľké problémy, kde parkovať a zároveň by nechceli mať znemožnený, alebo skomplikovaný prístup do bytového domu.

Referát rozvoja mesta neodporúča predaj, súhlasí s prenájmom, avšak iba na dobu určitú. V území nie je koncepcne doriešené priestorové usporiadanie, prevod by mal dosah na ďalšie parkovanie, verejnú zeleň, verejné priestranstvo, pamiatkovú zónu.

Majetkové oddelenie mesta odporúča len prenájom pozemku, pričom je potrebné zvážiť najmä z hľadiska starostlivosti a údržby daného priestoru.

Referát životného prostredia odporúča prevod iba za predpokladu, že sa bude na ňom realizovať 12 parkovacích miest a mali by sa na odkúpení podieľať všetci vlastníci bytov.

Referát výstavby a realizácie rovnako viaže prevod pozemkov na vlastníctvo bytov, aby pri predaji bytu bolo predané aj parkovacie miesto.

Pokiaľ ide o 3 parkovacie miesta vyznačené na situačnom výkrese pripojenom k žiadosti, v danom prípade sa parkovacie miesta dotýkajú štyroch pozemkov, tak ako je to uvedené vo výrokovej časti uznesenia, pričom iba dva z nich sú vo vlastníctve mesta (parcely re. C KN č. 4895/1 a parcely E KN č. 1147/1). Ďalšie pozemky, ktoré sú predmetom žiadosti, a to parcely reg. E KN č. 1300 a parcely reg. E KN č. 1147/3 sú vo vlastníctve tretích osôb, s ktorými mesto nie je oprávnené nakladať.

V ďalšom je ešte potrebné poukázať na to, že časť parcely reg. C KN s parcelným číslom 4895/1 vo vlastníctve mesta, ktorá zasahuje do predmetu žiadosti, je už prenechaná do užívania inej osobe ako nájomcovi, a to xxx, na základe nájomných zmlúv zo dňa 28.02.2012 a 12.09.2013 na dobu určitú, do odovzdania stavebných objektov – 2 parkovacích miest a spevnenej plochy do majetku mesta, ktoré sa naďalej majú užívať ako verejné.

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.

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.

Pri rešpektovaní základných zásad nakladania s majetkom mesta sa prevod časti pozemku vo vlastníctve mesta, nejaví ako vhodné, účelné a efektívne nakladanie s majetkom mesta. Účel, ktorým žiadatelia odôvodňujú svoju žiadosť o prevod, teda prístup do bytového domu, je zabezpečený aj v súčasnej dobe, bez potreby jeho prevodu alebo nájmu. Plánovaná výstavba rodinného domu bude realizovaná na pozemkoch, ktoré nie sú vo vlastníctve mesta a spevnená plocha a parkovacie miesta, na ktorý účel boli prenajaté mestské pozemky, majú byť odovzdané do majetku mesta, ktoré sa naďalej majú užívať ako verejné.

Prevod časti dotknutých pozemkov tak v súčasnej dobe nie je v záujme mesta, a nie je ani nevyhnutný pre žiadateľov, ktorí majú zabezpečený prístup pre nerušené užívanie ich vlastníctva. Časť pozemkov, ktorá je predmetom žiadosti ani nie je vo vlastníctve mesta, preto mestu neprináleží s nimi nakladať a časť pozemkov je v súčasnej dobe okrem iného prenajatá inému nájomcovi. Pokiaľ ide o obavu žiadateľov zo znemožnenia alebo sťaženia užívania alebo prístupu k bytovému domu v dôsledku stavebnej činnosti vlastníka parcely registra C KN č. 4892, tieto námietky si vlastníci bytov môžu uplatniť v rámci stavebného konania.

Z dôvodu vymieneného uznesením Mestského zastupiteľstva v Pezinku predkladáme materiál k tejto žiadosti na oboznámenie a súčasne navrhujeme zobrať na vedomie neschválenie zámeru primátorom mesta previesť časť pozemkov vo vlastníctve mesta, nakoľko ani po opätovnom preskúmaní nebol zistený relevantný dôvod na iný postup.

Príloha:

01. Úvodná informácia

## 01. Úvodná informácia

