

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

dňa: 24.02.2022

číslo: 02.05

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 predloženom 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 pozemok registra „C“ KN s parcelným číslom 4690/4, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 66m² a časť pozemku registra „C“ KN č. 4708/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5726 m², evidovaných na LV č. 4234 pre k.ú. Pezinok, 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 spoločnosti VICTORIAS, s.r.o., IČO: 36 729 027, so sídlom Kollárova 14/A, 902 01 Pezinok o prevod majetku mesta podanú na Mestskom úrade v Pezinku dňa 16.11.2020, evidovanú pod č. 28433/2020.

Uvedenou žiadosťou, upravenou dňa 08.03.2021, spoločnosť VICTORIAS, s.r.o., žiadala o prevod pozemku registra CKN s parcelným číslom 4690/4, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 66m², ku ktorej by sa pričlenila časť pozemku registra C KN č. 4708/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5726 m², a to o výmere 85 m², v zmysle návrhu pripojeného Geometrického plánu č. 3/2021 vyhotovený Tatianou Dernerovou. Oba pozemky sú vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok a sú Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom, evidované na LV č. 4234 pre k.ú. Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok. Žiadateľ uviedol, že uvedené pozemky užíva od roku 2010 na základe nájomnej zmluvy s mestom, pričom bývalým primátorom mu bola ústne prisľúbená možnosť odkúpenia po 10 rokoch.

Zmluvou o nájme pozemku na Záhradnej ulici zo dňa 01.06.2010 zn. 15975/2/23/3442/2010 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 03.06.2021 zn. 5/2-2-3763-15926/2015 prenechalo mesto Pezinok žiadateľovi do nájmu pozemok parcely reg. C KN č. 4690/4 a časť parcely reg. C KN 4708/1 spolu o výmere 80 m². Účelom nájmu bolo vybudovanie dvoch parkovacích miest, kontajnerového stanovišťa a prechodu pre peších Kollárova – Záhradná. Zmluva pritom ale bola uzavretá na dobu neurčitú.

Podľa stanoviska referátu rozvoja mesta na danom území nie je koncepčne doriešené priestorové usporiadanie, pričom prevod dotknutých pozemkov by mal dosah aj na parkovanie, verejnú zeleň, verejné priestranstvo, pamiatkovú zónu a podobne. Ide o ucelený verejný priestor medzi bytovkami. Odporúča iba ďalej pokračovať v nájme a to na dobu určitú.

Referát životného prostredia a referát výstavby a realizácie rovnako vyjadrili nesúhlas s prevodom pozemkov vo vlastníctve mesta.

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.

Samotný prenájom a užívanie majetku mesta nezakladá právo na jeho odkúpenie. Prevádzka, ktorú žiadateľ prevádzkuje má prístup z Kollárovej ulice. Zo samotnej nájmovej zmluvy nevyplýva záväzok mesta predmet nájmu po určitej dobe trvania nájmu alebo za splnenia iných podmienok previesť do vlastníctva nájomcu. V danom prípade ide o verejné priestranstvo, ktoré by aj naďalej malo ostať verejne prístupným. Žiadateľ má uzavretú zmluvu o nájme na dobu neurčitú, avšak účelom nájmovej zmluvy bolo len vybudovanie parkovacích miest, kontajnerového stanovišťa a prechodu pre peších Kollárova – Záhradná, nie aj ich následné užívanie. V ďalšom bude teda potrebné zvážiť ďalšie trvanie nájmovej zmluvy, prípadne podmienky jej ďalšieho trvania (najmä účel nájmu, dobu trvania nájmu a výšku nájmovej – napríklad s ohľadom na súčasnú výšku VZN stanovenej ceny ročnej platenej rezidentskej parkovacej karty vo výške 200,- Eur s DPH). Mesto musí prihliadať aj na záujmy širokej verejnosti na užívaní predmetných pozemkov. Tiež je potrebné poukázať na skutočnosť, že žiadateľ žiada o prevod takmer dvojnásobnej výmery pozemkov (151m²), ako je predmetom nájmovej zmluvy (80m²). Prevodom uvedených častí nehnuteľností na konkrétneho vlastníka tak bude znemožnené ich užívanie ďalšími vlastníkmi okolitých bytových domov, ktorí majú problém s parkovaním. Mesto doposiaľ nemá vyriešenú parkovaciu politiku, preto znižovanie výmery verejných plôch mesta určených na parkovanie nie je v záujme širokej verejnosti, a teda vo verejnom záujme, ktorý nemôže ustupovať záujmom jednotlivca.

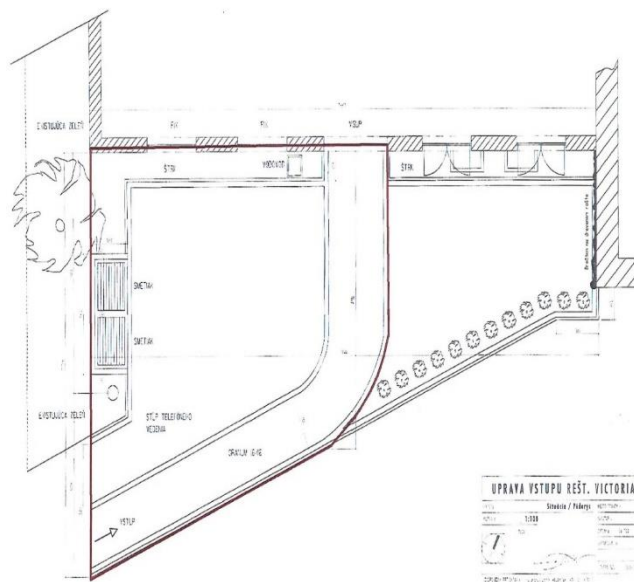
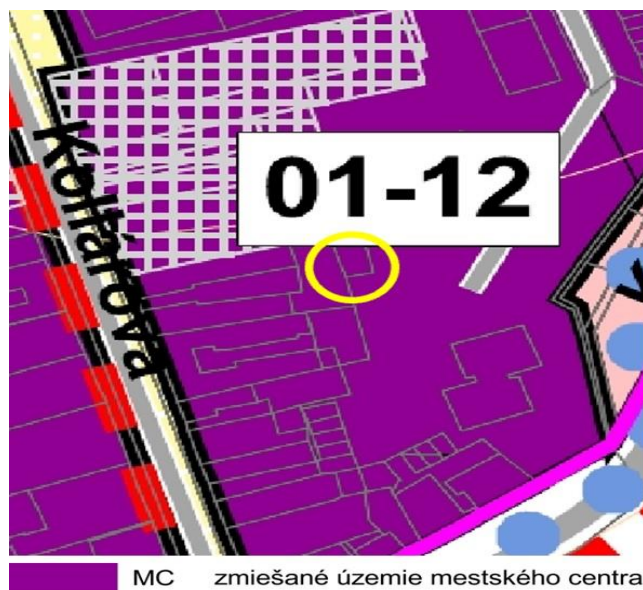
Z vyššie uvedených dôvodov pri rešpektovaní základných zásad nakladania s majetkom mesta sa prevod dotknutých pozemkov vo vlastníctve mesta v súčasnej dobe nejaví ako vhodné, účelné a efektívne nakladanie s majetkom mesta.

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

Príloha:

01. Úvodná informácia

01. Úvodná informácia



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