

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

dňa: 24.02.2022

číslo: 02.11.

02. Prevody a nájmy

PREDKLADÁ: Mgr. et Mgr. Martin Chrapčiak, prednosta MsÚ Pezinok
JUDr. Jana Sivul'ková, referent právnik – poverená riadením právneho referátu MsÚ Pezinok

SPRACOVAL: Mgr. Martina Sameková, referent právnik právneho referátu MsÚ Pezinok

Stanovisko MsR: 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 prenajať z dôvodu hodného osobitného zreteľa časť pozemku registra „C“ KN s parcelným číslom 6666/1, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 57.721 m², pozemku registra „C“ KN s parcelným číslom 6665/1, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 26.446 m², stavby postavenej na pozemku parcely registra „C“ KN s parcelným číslom 6665/2 o výmere 67 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, druh stavby: priemyselná budova, popis stavby: dielňa, stavby so súpisným číslom 2956 postavenej na pozemku parcely registra „C“ KN s parcelným číslom 6663/2 o výmere 135 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, druh stavby: iná budova, popis stavby: socialna budova, evidované na LV č. 10434 a 4234 pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, a prenosné drevostavby a unimobunky umiestnené na pozemku parcely registra „C“ KN s parcelným číslom 6665/1, t.j. areál Kameňolom Pezinská Baba

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 žiadateľa – AUTOKLUB PEZINOK o nájom časti pozemkov a stavieb vo vlastníctve mesta podanú na Mestskom úrade v Pezinku dňa 02.09.2020 pod č. 23080/2020.

Uvedenou žiadosťou žiadateľ žiadal o nájom časti pozemku registra „C“ KN s parcelným číslom 6666/1, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 57.721 m², pozemku registra „C“ KN s parcelným číslom 6665/1, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 26.446 m², stavby postavenej na pozemku parcely registra „C“ KN s parcelným číslom 6665/2 o výmere 67 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, druh stavby: priemyselná budova, popis stavby: dielňa, stavby so súpisným číslom 2956 postavenej na pozemku parcely registra „C“ KN s parcelným číslom 6663/2 o výmere 135 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, druh stavby: iná budova, popis stavby: sociálna budova, evidované na LV č. 10434 a 4234 pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, a prenosné drevostavby a unimobunky umiestnené na pozemku parcely registra „C“ KN s parcelným číslom 6665/1 s právom prejazdu k športovému streleckému klubu KVvZ BA 012 Pezinok.

Ako účel prenájmu žiadateľ uviedol vytvorenie zázemia pre motošport v Pezinku. Žiadateľ navrhol nájom na minimálne 10 rokov s ročným nájomným vo výške 6.000,- Eur. Žiadateľ sa zároveň zaväzuje areál kameňolomu udržiavať a zveľaďovať aj s dôrazom na ochranu životného prostredia.

Podľa stanoviska referátu rozvoja mesta územie je súčasťou CHKO Malé Karpaty a chráneného vtáčieho územia (Natura 2000). V zmysle Územného plánu mesta Pezinok je územie určené ako kameňolom – ukončená ťažba a dobývací priestor (podľa ŠGÚDŠ). Územný plán mesta Pezinok nestanovuje bližšie regulatívy.

Podľa stanoviska príspevkovej organizácie MESTSKÝ PODNIK SLUŽIEB, navrhujú žiadosť žiadateľa zamietnuť. Svoje stanovisko zdôvodňujú nasledovne: 1. Verejný záujem – rôznorodé využitie: ide o jedinečný areál v blízkosti mesta a rekreačnej oblasti. V záujme mesta a jeho obyvateľov je využitie areálu pre rôzne činnosti aj v iných oblastiach ako je motošport. Areál využíva pravidelne aj jednorázovo viaceré organizácie aj jednotlivcov na základe zmlúv o dočasnom vstupe. Ide napríklad o autoškoly, športové kluby, organizovanie motoristických podujatí, individuálne tréningy a kondičné jazdy, fototerminy a pod. V záujme mesta je využiť areál aj pre kultúrne a spoločenské podujatia. 2. Ekonomická nevýhodnosť: Správa kameňolomu je jedinou činnosťou príspevkovej organizácie MESTSKÝ PODNIK SLUŽIEB, kde príjmy prevyšujú výdavky. V roku 2019 boli výdavky na správu areálu vo výške 7.414 €, príjmy 28.430 €, rozdiel 21.016 €. V roku 2020 výdavky 13.819 €, príjmy 30.365 €, rozdiel 16.546 €. Prenajať celý areál o rozlohe 85.000 m² spolu so stavbami a vybavením za navrhovaných 6.000 € ročne je nevýhodné. Príjem zo správy areálu aj po odpočítaní výdavkov je niekoľko násobne vyšší.

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. Čo sa týka správcov majetku mesta, ktorým bol zverený majetok sú povinné sa riadiť presne tými istými právnymi úpravami a postupmi pri nakladaní s majetkom mesta. Totiž zákon o majetku obcí a ani iný zákon neobsahuje žiadne odlišné pravidlá pre prenechávanie majetku mesta do nájmu ak ho spravuje mesto alebo ak ho spravuje správca.

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. Ustanovenia zákona o majetku obcí je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu.

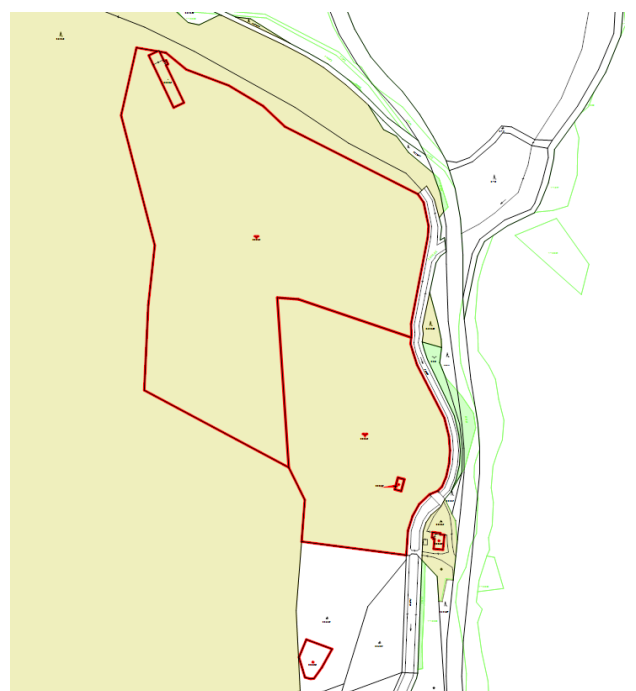
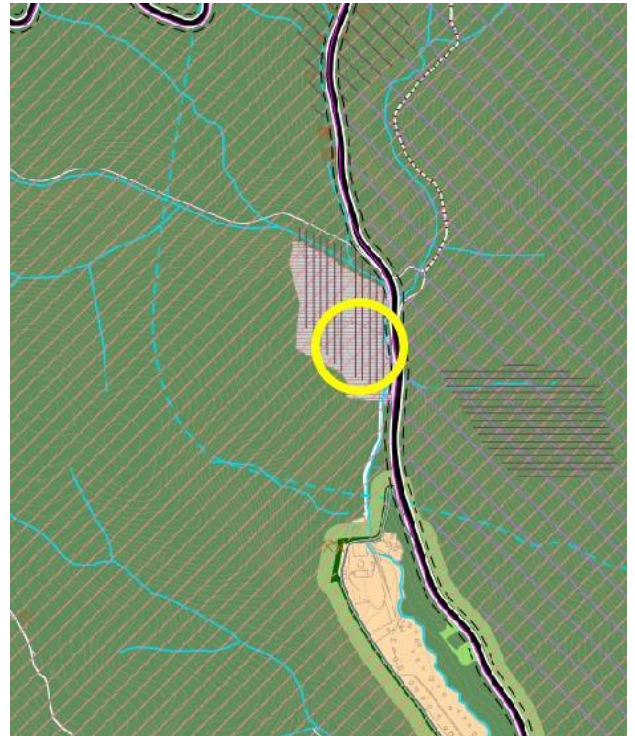
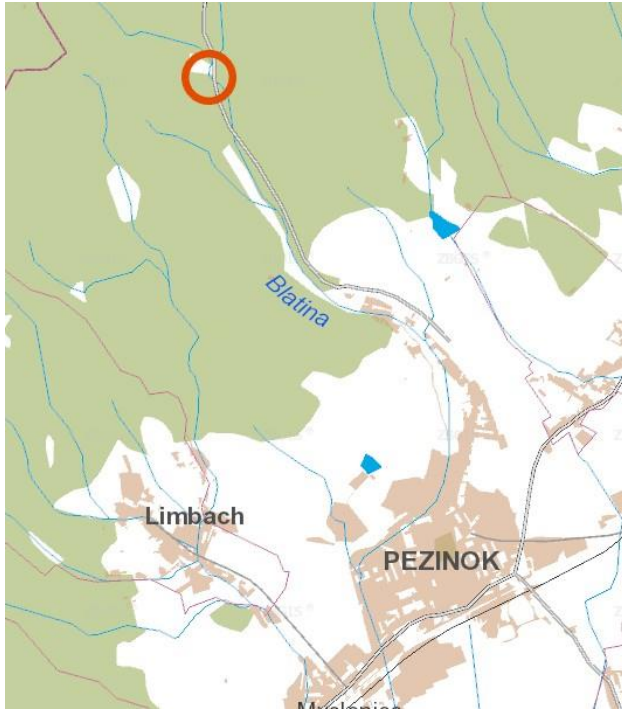
Máme za to, že v danom prípade nie sú splnené predpoklady uvedené v zákone o majetku obcí pre prenájom pozemkov a stavby konkrétnemu žiadateľovi. Prenájom pozemkov a stavby by bol možný len formou obchodnej verejnej súťaže, ak by správca vyhodnotil, že chce tento majetok prenajať. Okrem vyššie uvedených stanovísk ide o chránenú krajinnú oblasť, chránené vtáčie územie a zdroj pitnej vody. Všetky akcie, ktoré sa tam konajú si vyžadujú výnimku životného prostredia, ktorá sa udeľuje vždy na konkrétnu akciu, a nie všeobecne a dlhodobo. Okrem toho ide o strategický bod pre mesto, miesto plánuje mesto využiť ako vstup do Geoparku Malé Karpaty, na prírodovedecké vzdelávanie a umiestnenie elektronabíjačky pre bicykle. I po opätovnom prehodnotení žiadosti žiadateľa a pri rešpektovaní základných zásad nakladania s majetkom mesta sa prenájom pozemkov a stavby vo vlastníctve mesta nejaví ako vhodné, účelné a efektívne nakladanie s majetkom mesta. Teda prenájom pozemkov a stavby tak v súčasnej dobe nie je v záujme mesta.



Z vyššie uvedeného dôvodu predkladáme a navrhujeme mestskému zastupiteľstvu zobrať na vedomie primátorom mesta neschválený zámer prenajať z dôvodu hodného osobitného zreteľa časť pozemkov a stavby vo vlastníctve mesta.

Príloha:

01. Úvodná informácia

01. Úvodná informácia



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