

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

dňa: 24.02. 2022

číslo: 02.19.

02. Prevody a nájmy

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

SPRACOVALA: JUDr. Tamara Maďarová, referent právnik právneho referátu MsÚ Pezinok

Stanovisko MsR: Mestská rada odporúča mestskému zastupiteľstvu zobrať na vedomie primátorom mesta Pezinok neschválený zámer previesť alebo prenajať časť pozemku parc.reg. C-KN č. 667/8 o výmere 287 m², zastavaná plocha a nádvorie, zapísaného na liste vlastníctva č. 4234, katastrálne územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, vo vlastníctve mesta Pezinok vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku a odporúča časť pozemku zaťažiť zriadením vecného bremena a určiť odplatu za zriadenie vecného bremena nasledovne: hodnota pozemku za m² podľa znaleckého posudku * 7 * (t. j. 7-násobok ceny zo znaleckého posudku pozemku) výmera m², znalecký posudok dá vyhotoviť mesto, všetky náklady znáša druhá strana.

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

a) berie na vedomie

primátorom mesta Pezinok neschválený zámer previesť, prenajať časť pozemku parc.reg. C-KN č. 667/8 o výmere 287 m², zastavaná plocha a nádvorie, vedeného v katastri nehnuteľností Okresného úradu Pezinok, katastrálny odbor, zapísaného na liste vlastníctva č. 4234, katastrálne územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, vo vlastníctve mesta Pezinok vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 - k celku,

b) berie na vedomie

primátorom mesta Pezinok schválený zámer časť pozemku parc.reg. C-KN č. 667/8 o výmere 287 m², zastavaná plocha a nádvorie, vedeného v katastri nehnuteľností Okresného úradu Pezinok, katastrálny odbor, zapísaného na liste vlastníctva č. 4234, katastrálne územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, vo vlastníctve mesta Pezinok vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 - k celku zaťažiť zriadením vecného bremena a určiť odplatu za zriadenie vecného bremena nasledovne: hodnota pozemku za m² podľa znaleckého posudku * 7 * (t. j. 7-násobok ceny zo znaleckého posudku pozemku) výmera m², znalecký posudok dá vyhotoviť mesto Pezinok, všetky náklady znáša druhá strana.

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. P.a Ing. K. Z., doručená na Mestský úrad Pezinok dňa 26.08.2020, zaevidovaná pod č. 22712, predmetom ktorej je vyriešenie problému vlastníctva, resp. práva užívania k novovytvoreného pozemku parc.reg. C-KN č. 667/17 o výmere 6 m², vytvoreného podľa žiadateľmi predloženého grafického náčrtu z pozemku parc.reg. C-KN č. 667/8 o výmere 287 m², zastavaná plocha a nádvorie, vedeného v katastri nehnuteľností Okresného úradu Pezinok, katastrálny odbor, zapísaného na liste vlastníctva č. 4234, katastrálne územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, vo vlastníctve mesta Pezinok pod B/1 listu vlastníctva vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 - k celku.

Ako žiadatelia vo svojej žiadosti uvádzajú, v roku 2015 obdržali stavebné povolenie na zmenu dokončenej stavby rodinného domu – stavebné úpravy, prístavba a nadstavba. Aby bola nadstavba funkčná, v roku 2014 odkúpili od mesta Pezinok pozemok s parc.č. XXX, na ktorom je vybudované schodište nadstavby. Ďalej zo žiadosti vyplýva, že v priebehu výstavby schodišťa (január 2017) sa ukázalo, že na pozemku parc. č. XXX s rozmermi stanovenými projektantom bude výška schodu cca 24 cm, čo je nereálna výška na používanie a kolaudáciu stavby. Zo strany projektanta vyšlo riešenie zrealizovať prístup do nadstavby na konzole s plochou 6 m² vo výške 3,30 m nad povrchom parcely, ktorá je vlastníctvom mesta.

Predmetnú žiadosť žiadatelia podali za účelom vyriešenia problému pri kolaudácii objektu, spočívajúceho v umiestnení schodišťa vo výške 3,3 m nad pozemkom mesta – ako vyplýva z grafického náčrtu žiadateľov, novovytvorená parc.reg. C-KN č. 667/17 o výmere 6 m², ktorý je vytvorená z pozemku vo vlastníctve mesta Pezinok, doposiaľ zapísaného ako parc.reg. C-KN č. 667/8 o výmere 287 m², zastavaná plocha a nádvorie, keď je potrebné z ich strany k uvedenému pozemku preukázať vlastnícke právo resp. iný právny vzťah.

Podľa vyjadrenia majetkového oddelenia pri danej stavbe ide o dva problémy – zateplenie a previs časti stavby, ktoré zasahujú na parcelu KN-C č. 667/8, ktorá je definovaná ako pozemok s inžinierskou stavbou. V danom úseku je verejný priestor značne zúžený, preto neodporúča predaj časti pozemku.

Podľa stanoviska referátu rozvoja mesta v zmysle územného plánu mesta Pezinok je v tejto lokalite situovaná verejnoprospešná stavba (VPS) „ okružná križovatka komunikácií ulíc Majakovského – Hviezdoslavovej- Kukučínovej – Malokarpatskej a Vínohradníckej a križovatka komunikácií ulíc Malokarpatská - Kupeckého – Na belenisku – Suvorovova a ich vzájomné prepojenie paralelne s Potokom Saulak na Hasičskej ulici (K8m K9) “. Nakoľko nie je spracovaná projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie, nevieme jej presné umiestnenie a parametre. Majakovského ulica by mala spĺňať parametre komunikácie C3MO 8/50 (úprava a rozširovanie komunikácií na požadovanú triedu je VPS). Ani toto zatiaľ nie je preverené projektovou dokumentáciou. Nie je preto možné konštatovať, či je zámer žiadateľa v súlade alebo v rozpore s ÚP mesta Pezinok. Predaj časti pozemku neodporúča.

Žiadateľ podal žiadosť na mesto Pezinok opakovane dňa 20.12.2021.

Z predložených žiadostí vyplýva, že v danom prípade ide o „ čiernu stavbu “, ktorá bola žiadateľmi zrealizovaná nad pozemkom vo vlastníctve mesta Pezinok, bez preukázania právneho vzťahu k pozemku, kde teda absentuje akýkoľvek legitímny súhlasný prejav vôle mesta Pezinok ako vlastníka vyššie nehnuteľnosti – pozemku parc.reg. C-KN č. 667/8 s umiestnením stavby nad jeho pozemkom.

Z uvedených dôvodov, vychádzajúc súčasne zo stanovísk príslušných oddelení, tak ako je to uvedené vyššie, bol mestskej rade predložený pôvodný primátorom neschválený zámer previesť, prenajať alebo zaťažiť zriadením vecného bremena časť pozemku parc.reg. C-KN č. 667/8 o výmere 287 m², zastavaná plocha a nádvorie, zapísaného na liste vlastníctva č. 4234, katastrálne územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, vo vlastníctve mesta Pezinok vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 - k celku.

Mestská rada v Pezinku na svojom zasadnutí dňa 08.02.2022 odporučila mestskému zastupiteľstvu zobrať na vedomie primátorom mesta Pezinok neschválený zámer previesť alebo prenajať časť pozemku parc.reg. C-KN č. 667/8 o výmere 287 m², zastavaná plocha a nádvorie, zapísaného na liste vlastníctva č. 4234, katastrálne územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, vo vlastníctve mesta Pezinok vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku a časť pozemku zaťažiť zriadením vecného bremena a určiť odplatu za zriadenie vecného bremena nasledovne: hodnota pozemku za m² podľa znaleckého posudku * 7 * (t. j. 7-násobok ceny zo znaleckého posudku pozemku) výmera m².

Ako vyplýva z uznesenia MsR zo dňa 08.02.2022, mestská rada ďalej rozhodla, že znalecký posudok dá vyhotoviť mesto, pričom všetky náklady znáša druhá strana (má sa na mysli všetky náklady spojené s prípadným zaťažením časti pozemku vo vlastníctve mesta Pezinok v prospech žiadateľov, a to najmä náklady na vyhotovenie znaleckého posudku, geometrického plánu, úhrady súvisiacich správnych poplatkov a pod.).

Pokiaľ ide o navrhovaný spôsob určenia odplaty a jej výšky za zriadenie vecného bremena, prijaté uznesenie mestskej rady vychádza z úvahy, že v takomto prípade by hodnota vecného bremena mala mať sčasti aj sankčný charakter, aby nedochádzalo k svojvoľnému záberu mestského majetku. V opačnom prípade zriadenie vecného bremena ako konvalidácia úkonu preukázania právneho vzťahu žiadateľov k pozemku pod neoprávnenou stavbou môže byť dobudúca precedensom, resp. návodom pre ostatné fyzické či právnické osoby ako získať práva na úkor a ťarchu mestského majetku.

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 § 9 Štatútu mesta Pezinok Mestská rada podieľa sa na príprave materiálov do MsZ a predkladá primátorovi vlastné návrhy.

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.

Z vyššie uvedených dôvodov predkladáme a navrhujeme mestskému zastupiteľstvu zobrať na vedomie primátorom mesta Pezinok neschválený zámer previesť a prenajať časť uvedeného pozemku vo vlastníctve mesta Pezinok a zobrať na vedomie primátorom mesta Pezinok schválený zámer časť pozemku zaťažiť vecným bremenom na ťarchu mesta Pezinok, v prospech žiadateľov, za vyššie uvedených podmienok.

Príloha:

01. Úvodná informácia

01. Úvodná informácia

