

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

dňa: 23.06.2022

číslo: 02.08.

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
JUDr. Jana Sivul'ková, referent právnik – poverený riadením právneho referátu MsÚ Pezinok

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 článku 9 ods. 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok

berie na vedomie

Informatívnu správu o primátorom mesta Pezinok odložených návrhoch
v znení predloženého materiálu

- (a) bez pripomienok
- (b) s týmito pripomienkami

1. Žiadosť

Dňa 02.03.2022 bola podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijatá hromadná žiadosť žiadateľa – Ing. xxx o odkúpenie pozemku vo vlastníctve mesta Pezinok, zaevidovaná pod č. 5103/2022.

Uvedenou žiadosťou žiadateľ žiadal o odkúpenie časti pozemku registra „C“ KN s parcelným číslom 7318/1, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 7981 m², evidovanom na LV č. 5472 pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku vlastníckmi parceli 7319/32, 7319/34, 7319/35, 7319/36, 7319/37, 7319/38, 7319/39, 7319/40, 7319/41, 7319/42, 7319/43, 7319/44, 7319/45 a 7319/46, a to v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 47/2019 ktorý úradne overil dňa Ing. Iveta Jankovičová, Okresný úrad Pezinok, katastrálny odbor č. G1-310/2020.

Podľa stanoviska referátu rozvoja mesta pozemok s parc. č. KN-C 7318/1, k. ú. Pezinok, je v zmysle ÚP z hľadiska funkčného využitia súčasťou čiastočne územia ostatnej vysokej zelene (nelesnej drevinovej vegetácie) a čiastočne územia sprievodnej zelene vodných tokov. V územiach sprievodnej zelene vodných tokov je okrem iného nepripustná napr. akákoľvek stavebná činnosť, zmena druhovej skladby porastov ako aj poškodzovanie pôdneho krytu. Z dôvodu vyššie uvedeného funkčného využitia a udržateľnosti daných funkcií príslušný referát neodporúča odpredaj pozemku.

Vzhľadom na uvedené primátor mesta Pezinok neschválil zámer previesť časť pozemku registra „C“ KN s parcelným číslom 7318/1, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 7981 m², evidovanom na LV č. 5472 pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku.

2. Žiadosť

Dňa 28.02.2022 bola podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijatá žiadosť žiadateľa – Ing. xxx o zámenu parc. reg. „E“ č. xxx, zaevidovaná pod č. 4894/2022.

Uvedenou žiadosťou žiadateľ žiadal o zámenu pozemku registra „E“ KN s parcelným číslom xxx, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m², evidovanom na LV č. 10868 pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, v podielovom spoluvlastníctve vlastníka xxx o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/5 k celku, xxx o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/5 k celku, xxx o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/5 k celku, xxx o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/5 k celku a Ing. xxx o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/5 k celku za časť pozemku registra „E“ KN s parcelným číslom 1279, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 1090 m², evidovanom na LV č. 10434 pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku. Podľa vyjadrenia žiadateľa parcela registra „E“ KN s parcelným číslom xxx sa nachádza pred domom č. xx na Rázusovej ulici v Pezinku a zasahuje svojim tvarom do cesty, ktorú by rád zamenil tak aby bola umiestnená pred domom č. xx, ktorého je spoluvlastníkom.

Zámenu navrhovanú žiadateľom nie je možné považovať za hospodárne nakladanie s majetkom mesta. Pozemok je súčasťou verejného dopravného koridoru. Aj keď je povinnosťou mesta vysporiadávať pozemky, ktoré sa nachádzajú pod stavbami ciest a chodníkov, navrhovaný spôsob sa nejaví v danom prípade ako vhodný. Žiadateľ je len jedným z piatich spoluvlastníkov pozemku, pričom sám ako menšinový vlastník nie je oprávnený nakladať s pozemkom a realizovať navrhovanú zámenu.

Na základe vyššie uvedeného primátor mesta Pezinok neschválil zámer zameniť časť pozemku registra „E“ KN s parcelným číslom 1279, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m², evidovanom na LV č. 10434 pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku za pozemok registra „E“ KN s parcelným číslom xxx, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m², evidovanom na LV č. xxx pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, v podielovom

spoluvlastníctve vlastníka xxx o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/5 k celku, xxx o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/5 k celku, xxx o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/5 k celku, xxx o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/5 k celku a Ing. xxx o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/5 k celku.

3. Žiadosť

Dňa 06.04.2022 bola podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijatá žiadosť žiadateľa – obchodnej spoločnosti PK REAL SERVIS s. r. o. zaevidovaná pod č. 12768/2022 a 12770/2022.

Uvedenou žiadosťou žiadateľ žiadal o prenájom časti pozemku parcela „C“ KN s parcelným číslom 3332, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1663 m², evidovanom na LV č. 4234 pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, a to pozemku vo výmere 20 m² v zmysle situačného nákresu, ktorý tvoril prílohu žiadosti žiadateľa.

Dôvod pre podanie žiadosti:

Spoločnosť PK REAL SERVIS s. r. o. (ďalej ako žiadateľ) podala dňa 12.10.2016 prostredníctvom splnomocneného zástupcu spoločnosti PORTIK, spol. s r.o. návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby podľa § 35 zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) v znení neskorších zmien a doplnkov, a § 3 vyhl. MSŽP SR č. 453/2000 Z. z.. Predmetom projektu územného rozhodnutia je umiestnenie stavby radových garáží na pozemkoch parc. č. 3510/2, 3510/121 a 3510/11, celkového počtu 24 ks rozmiestnených podľa situačného plánu, vrátane príjazdovej spevnenej plochy a elektroinštalácie.

Mesto Pezinok svojím podaním zo dňa 15.03.2022 označeným ako „Žiadosť o vydanie stanoviska k PD pre územné rozhodnutie - odpoveď“ oznámilo žiadateľovi, že nemá námietky k predloženej projektovej dokumentácii pre výstavbu radových garáží na pozemkoch parc. č. 3510/2, 3510/121, 3510/11. zároveň vyzvalo žiadateľa – stavebníka, aby tento doložil „iné právo k nehnuteľnosti Mesta Pezinok so stavebnými úpravami na komunikácii pre peších (chodník) v majetku Mesta Pezinok v mieste napojenia na ulici Obrancov mieru na pozemku – parcela č. 3332 KN C“.

Žiadateľ alternatívne navrhuje vlastníkovi pozemku, aby za účelom splnenia podmienok zo strany Mesta Pezinok zriadil na základe zmluvy o zriadení vecného bremena v prospech žiadateľa – stavebníka vecné bremeno „in rem“ spočívajúce „v práve prechodu pešo a prejazdu motorovými vozidlami cez pozemok parcela C KN č. 3332, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1663 m², vedenej na Okresnom úrade Pezinok, katastrálny odbor na LV č. 4234 pre okres Pezinok, obec Pezinok, katastrálne územie Pezinok v rozsahu vyznačenom ako diel 1 o výmere 20 m² v geometrickom pláne č./2022 vyhotovenom dňa2022 úradne overenom Okresným úradom Pezinok, dňa2022 pod č. G .../2022.

Podľa stanoviska referátu rozvoja mesta pozemok s parc. č. 3332, k. ú. Pezinok, je v zmysle ÚP súčasťou verejného dopravného koridoru (ul. Obrancov mieru). V rámci dopravného koridoru je umiestnená cestná komunikácia s obojstranným chodníkom. Príľahlé územie, v ktorom sa nachádza stavebný zámer žiadateľa, urbanistický blok 02-25, je z hľadiska funkčného využitia určený ako obytné územie – bytové domy. V obytnom území – bytové domy sú okrem iného neprípustné zariadenia dopravy ako hlavné stavby, čiže ak dané „radové garáže“ nebudú plniť doplnkovú funkciu pre hlavné stavby v urbanistickom bloku 02-25, sú v rozpore s ÚP a teda nie je ani dôvod zaťažovať predmetný pozemok vecným bremenom.

Z dôvodu vyššie uvedeného primátor mesta Pezinok neschválil zámer prenajať časť pozemku registra „C“ KN s parcelným číslom 3332, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1663 m², evidovanom na LV č. 4234 pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku.

4. Žiadosť

Dňa 04.01.2021 bola podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijatá žiadosť žiadateľa – xxx, ktorá bola zaevidovaná pod č. 136/2021.

Uvedenou žiadosťou žiadateľ žiadal o prenájom časti pozemku parcely „C“ KN s parcelným číslom 6436/1, druh pozemku: trvalý trávny porast o výmere 10972 m², evidovanom na LV č. 7580 pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, a to pozemku vo výmere 70 m² v zmysle situačného nákresu, ktorý tvoril prílohu žiadosti žiadateľa.

Žiadateľ žiadosť odôvodňoval tým, že ide o príľahlý pozemok pri chate zapísanej na LV č xx, parcela reg. CKN č . xxx, pričom pozemok pre nehnuteľnosťou využívajú na rodinné aktivity (umiestnenie detského ihriska, záhradného sedenia, pieskoviska a v lete bazén), z ľavej strany nehnuteľnosti majú umiestnenú otvorenú dreváreň a z pravej strany nehnuteľnosti smerom k lúke využívajú priestor na parkovanie automobilu.

Pozemok, po ktorý má žiadateľ záujem sa nachádza v rekreačnej oblasti Slnčné údolie. Priestranstvo v okolí individuálnych chát slúži na všeobecné užívanie širokej verejnosti. V územiach rekreačných oblastí sa okrem iného požaduje zachovať charakter rekreačnej funkcie, neuvažuje sa s ďalším rozvojom individuálnych chát, ani so zvyšovaním úžitkových plôch chát a nepripúšťa sa výstavba oplotení znehodnocujúcich prirodzené prírodné prostredie. Negatívnym dôsledkom prenajímania pozemkov v okolí chát je nekoordinované a svojvoľné umiestňovanie drobných stavieb a iných objektov, odstavovanie motorových vozidiel a oplacovanie.

Z uvedených dôvodov primátor mesta Pezinok neschválil zámer prenajať časť pozemku o výmere 70 m², z parcely registra „C“ KN s parcelným číslom 6436/1, druh pozemku: trvalý trávny porast o výmere 1090 m², evidovanom na LV č. 7580 pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku.

5. Žiadosť

Dňa 03.06.2022 bola podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijatá žiadosť žiadateľa – spoločnosti KAMET s.r.o., ktorá bola zaevidovaná pod č. 41090/2022.

Uvedenou žiadosťou žiadateľ žiadal o predĺženie nájmu nebytových priestorov pre prevádzku Radnica – café & wine bar, nachádzajúcich sa v objekte Starej Radnice v Pezinku na ul. M.R.Štefánika 1, súp.č. 1, parc.č. 4969, na prízemí, v celkovej výmere 154,2 m² a pozemku – podbránia objektu od vstupu z Potočnej ulice vo výmere 43 m³.

Žiadosť žiadateľ odôvodňoval tým, že skoro dve desaťročia vytvára pre návštevníkov jedinečné prostredie, tiež prostredie na prezentáciu a podporu lokálnych kultúrno-spoločenských, remeselných a vinohradníckych klenotov formou degustácií, spoločenských diskusií, či zábavy. Dve dekády hrdo prezentuje malokarpatské vína, propaguje mesto a región, podporujú podujatia v ňom, organizuje množstvo koncertov, kultúrno-spoločenských podujatí., v čom chcú pokračovať aj v nadchádzajúcich rokoch. O opätovný prenájom žiada žiadateľ z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Trvanie nájomnej zmluvy uzavretej s nájomcom dňa 28.11.2012 je obmedzené dobou 10 rokov, ktorá uplynie dňa 29.11.2022. Predĺžiť nájomnú zmluvu uzavretú so žiadateľom v súčasnosti nie je možné, nakoľko pôvodná zmluva bola uzavretá spôsobom priameho prenájmu, pri ktorom neboli dodržané procesné ustanovenia príslušných zákonov upravujúcich nakladanie s majetkom mesta, keďže sa obišlo ponukové konanie, teda súťažná forma. K zmluve, ktorá nebola uzavretá v súlade s ustanoveniami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nemožno platne uzavrieť akýkoľvek dodatok. Išlo by o neplatný právny úkon, a to úkon absolútne neplatný. V zmysle aktuálne platných a účinných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok je možné prenechať

majetok mesta do užívania tretej osobe len na určitý čas, a to na najdlhšie na 10 rokov. Umožnenie vykonávania podnikateľskej činnosti po určitú dobu v priestoroch ich vlastníka, nech už je tá doba akákoľvek, nezakladá právo ani na pokračovanie ani na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy, čoho si je nájomca vedomý už pri jej prvotnom uzatváraaní.

Pokiaľ ide o žiadateľom požadovanú formu prenájmu, t.j. z dôvodu hodného osobitného zreteľa, z dôvodov, ktoré žiadateľ uvádza vo svojej žiadosti, ani jeden nepredstavuje dôvod hodný osobitného zreteľa.

Úmyslom zákonodarcu pre ponechanie možnosti previesť/prenajať vlastníctvo mesta neštandardne, t.j. z dôvodu hodného osobitného zreteľa, bolo ponechanie možnosti pre mesto previesť/prenajať svoj majetok mimo verejnej ponuky ako reakcia na špecifické situácie, ktoré nemožno vylúčiť, a v ktorých by aplikácia štandardných foriem prevodu /prenájmu bola neprímerane prísna. Takto je možné prenajať nehnuteľnosti, pri ktorých s ohľadom na ich polohu, charakter, veľkosť, tvar alebo možné využitie, je účelné, aby ich nadobudla určitá konkrétna osoba, pričom ide skutočne o výnimočnú a ojedinelú formu prenechania majetku mesta do užívania.

Dôvody ktoré uvádza žiadateľ v žiadosti, spočívajú v pokračovaní svojej podnikateľskej činnosti, čo za žiadnych okolností nemožno považovať za dôvody hodného osobitného zreteľa, teda za nejakú ojedinelú, výnimočnú situáciu, na ktorú je nevyhnutné pri prenechávaní do nájmu prihliadnúť. Vzhľadom k tomu, že dôvody, ktoré žiadateľ v žiadosti uvádza, sú také, ktoré je možné očakávať, že sú splniteľné a realizovateľné aj zo strany iných subjektov vykonávajúcich obdobnú podnikateľskú činnosť s podobným predmetom podnikania, neexistuje zákonný dôvod pre vylúčenie súťaže ako spôsobu, ktorým sa bude realizovať tento nájom. Žiadateľ tak, ako aj iné subjekty, ktorých daný priestor zaujíma, môže sa uchádzať o jeho získanie spôsobom a za podmienok, ktoré mestské zastupiteľstvo schváli na svojom zasadnutí.

Z uvedených dôvodov primátor mesta Pezinok neschválil zámer prenajať nebytové priestory v stavbe starej radnice so súpisným č. 1 na pozemku registra C-KN č. 4969 vedenej nna LV č. 4234 pre k.ú. Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, spôsobom z dôvodu hodného osobitného zreteľa priamo žiadateľovi.

Dôvodová správa:

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 Zásady 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 povinné 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.

Podľa článku 5 odsek 5 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok „Primátor mesta rozhoduje vo všetkých veciach nakladania s majetkom mesta, v ktorých nie je zákonom, štatútom mesta a zásadami výslovne zverená rozhodovacia právomoc mestskému zastupiteľstvu.“

Podľa článku 9 odsek 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok „Výsledkom vyhodnotenia doručeného návrhu môže byť začatie prevodového procesu alebo jeho odloženie. O odložení návrhu mestský úrad upovedomí navrhovateľa písomne alebo elektronicky, prípadne e-mailom. Informatívnu správu o odložených návrhoch predkladá primátor na najbližšom zasadnutí mestského zastupiteľstva, ktorá obsahuje stručný dôvod ich odloženia.“

Z vyššie uvedeného dôvodu predkladáme, a navrhujeme mestskému zastupiteľstvu zobrať na vedomie, Informatívnu správu o primátorom mesta Pezinok odložených návrhoch.