

Mesto Pezinok

podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa § 281 až 288 Obchodného zákonníka

vyhlasuje
obchodnú verejnú súťaž
na prevod vlastníctva majetku

A. PREDMET SÚŤAŽE

1. Predmetom súťaže je predaj nehnuteľností v katastrálnom území **Pezinok**, obec Pezinok, okres Pezinok, na **Holubyho 23**, vo vlastníctve Mesta Pezinok, v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku, podľa listu vlastníctva č. 3740, konkrétne:

pozemok registra "C" parcelné číslo 4628, výmera 1762 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie
stavba súpisné číslo 58 na parcele číslo 4628, popis stavby Stavba

2. Minimálna kúpna cena je stanovená vo výške **400 000,00 EUR**, slovom: štyristotisíc eur, za celý predmet. Na predmet súťaže nebol zadán znalecký posudok.
3. V zmysle nového Územného plánu mesta Pezinok, je funkčné využitie danej lokality 01-14 „MC“ zmiešané územie mestského centra, max. podlažnosť 3 NP, max. koeficient zastavania 0,50 a koeficient zelene nie je daný, pozn.: zachovať charakter zástavby, typ a orientáciu striech (susedné stavby a mestské opevnenie sú v zapísané v registri NKP).
4. Dom meštiansky v Pezinku na Holubyho 23 bol vyhlásený za národnú kultúrnu pamiatku (NKP) rozhodnutím Pamiatkového úradu SR zo dňa 05.12.2016 a zapísaný do ústredného zoznamu pamiatkového fondu. Ide o meštiansky dom ako výnimočný príklad vývinu architektúry od nového typu renesančného mestského vinohradníckeho domu zo začiatku 16.storočia až po 20.storočie, kedy sa prestavbou stáva klasickým meštianskym domom, ktorý je nositeľom predovšetkým historickej, urbanistickej, architektonickej a umelecko-remeselnej pamiatkovej hodnoty.
Dom je zároveň vedený v zozname pamätihodností mesta Pezinok (VZN č. 2/2007) ako Meštiansky dom Holubyho 23 s popisom: Renesančný objekt s barokovými úpravami a prestavbou.
K prípadným rekonštrukciám sa bude musieť vždy vyjadriť krajský pamiatkový úrad (KPÚ), a to až po predložení zámeru.
5. Záujemca je povinný predmet súťaže odkúpiť v stave akom sa nachádza. Vyhlasovateľ prehlasuje, že predmet súťaže je bez nájomných vzťahov.
6. Doplnujúce podklady k dispozícii, vo formáte pdf:
 - rozhodnutie Pamiatkového úradu zo dňa 05.12.2016, o vyhlásení za NKP
 - pôdorysy budovy s legendou o období jednotlivých stavebných úprav

B. PODMIENKY SÚŤAŽE

1. Predaj nehnuteľností sa uskutoční formou **elektronickej aukcie**, prostredníctvom aukčného systému.
2. Záujemca predloží vo svojej ponuke:
 - **označenie záujemcu**,

pri fyzickej osobe: meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, miesto trvalého pobytu;

pri právnickej osobe a fyzickej osoby podnikateľovi: obchodné meno, sídlo alebo miesto podnikania, právna forma, identifikačné číslo, DIČ alebo IČ DPH, označenie štatutárneho orgánu s uvedením oprávnenia ku konaniu,

- **návrh na uzavretie zmluvy**, za ktorý vyhlasovateľ považuje ponúknutú cenu za predmet súťaže, uvedenú ako celkovú cenu v eurách (pri platiteľovi DPH aj s DPH), s dátumom a podpisom záujemcu,
 - **vyhlásenie**, že súhlasí so všetkými vyhlásenými podmienkami súťaže,
 - **kontakt**: telefón a email, dôležitý pre komunikáciu k elektronickej aukcii, (ďalej spolu len návrh).
3. Návrh musí byť vyhotovený v slovenskom jazyku a je možné ho meniť, dopĺňať alebo odvolať iba do skončenia lehoty na podávanie návrhov.
 4. Lehota na podávanie návrhov: Návrh je potrebné zaslať najneskôr **do 20.09.2017 (streda) do 14.00 hod.** v zalepenej obálke so spätnou adresou záujemcu, na adresu: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok, s označením hesla:
„OVS - predaj Holubyho 23 NEOTVÁRĀ!“
 5. Otváranie a vyhodnotenie návrhov sa uskutoční bezodkladne po skončení lehoty na podávanie návrhov.
 6. V prípade predloženia dvoch a viacerých návrhov, sa stanoví termín uskutočnenia elektronickej aukcie (za úvodné cenové ponuky budú považované ceny uvedené v návrhoch) a uskutoční sa elektronická aukcia na predaj majetku. V prípade predloženia len jedného návrhu sa elektronická aukcia neuskutoční.
 7. Kritériom pre určenie víťaza súťaže je **NAJVYŠŠIA PONÚKNUTÁ CENA** za celý predmet súťaže v EUR (vyhlasovateľ nie je platcom DPH).
 8. Priebeh súťaže aj s aukciou je neverejný.
 9. **Oznámenie vybraného návrhu**: Víťazovi súťaže bude výsledok súťaže oznámený bezodkladne po skončení elektronickej aukcie, resp. po vyhodnotení návrhu, v prípade predloženia len jedného návrhu. Rovnako vyhlasovateľ bez zbytočného odkladu po ukončení súťaže upovedomí ostatných účastníkov súťaže, ktorí v súťaži neuspeli, že ich návrhy sa odmietli.
 10. Vyhlasovateľ si vyhradzuje realizovať komunikáciu prevažne elektronickou formou.
 11. Vyhlasovateľ uzatvorí kúpnu zmluvu výlučne s víťazom súťaže.
 12. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy a ukončiť súťaž ako neúspešnú, alebo zrušiť súťaž. Túto skutočnosť ihneď oznámi záujemcom a uverejní spôsobom, ktorým vyhlásil podmienky súťaže.
 13. Po skončení súťaže vyhotoví vyhlasovateľ zápisnicu z vyhodnotenia súťaže, kde uvedie víťaza súťaže, označenie všetkých záujemcov a ich cenové návrhy.
 14. Vyhlasovateľ schválil predaj predmetu súťaže na základe obchodnej verejnej súťaže elektronickou aukciou na Mestskom zastupiteľstve v Pezinku dňa 06.07.2017, uznesením č. 127/2017.

15. Predkupné právo štátu na kúpu kultúrnej pamiatky: Vyhlasovateľ ako vlastník splní svoju povinnosť písomne ponúknuť kultúrnu pamiatku na kúpu štátu, zastúpenému ministerstvom kultúry, za podmienok stanovených v § 23 zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu.

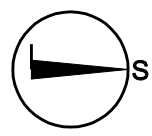
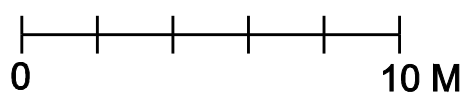
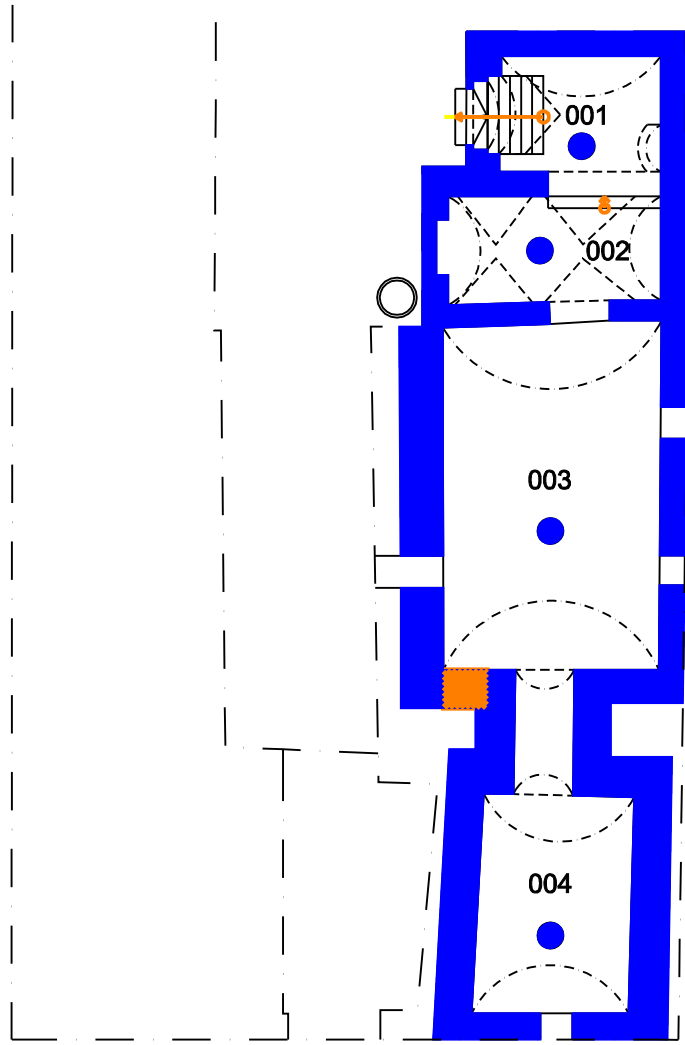
C. PODMIENKY ZMLUVY

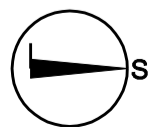
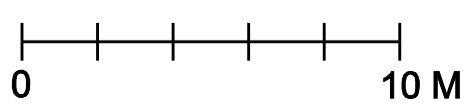
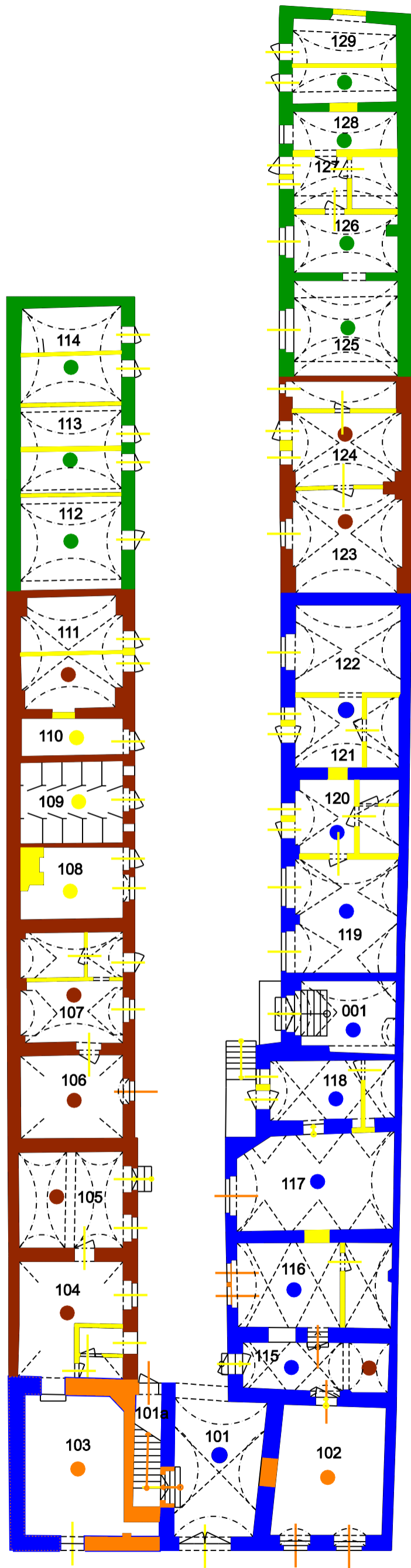
1. Na základe výsledku súťaže bude víťazovi súťaže predložený návrh kúpnej zmluvy, spracovaný v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
2. Víťaz súťaže sa zaväzuje spolupracovať s vyhlasovateľom na realizácii kúpnej zmluvy, jej podpise, uhradenia kúpnej ceny a podania návrhu na kataster.
3. Označenie vyhlasovateľa ako predávajúceho je nasledovné:
Mesto Pezinok
Sídlo: Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
IČO: 00 30 50 22
DIČ: 2020662226
Štatutárny orgán: Mgr. Oliver Solga, primátor
Bankové spojenie: IBAN: SK02 5600 0000 0066 0200 6001, BIC: KOMASK2X
4. Ďalšie podstatné podmienky zmluvy:
 - (a) spôsob a lehota zaplataenia kúpnej ceny: najneskôr do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy
 - (b) zmluvná pokuta pre prípad nedodržania termínu splatnosti kúpnej ceny vo výške 0,1 % z kúpnej ceny za každý deň omeškania z nezaplatenej sumy
 - (c) návrh na vklad podá predávajúci a to až po úplnom zaplatení kúpnej ceny
 - (d) osobitná podmienka: Predávajúci si vyhradzuje právo odstúpiť od kúpnej zmluvy, ak kupujúci nedodrží zmluvné záväzky o zaplatení kúpnej ceny
 - (e) správny poplatok súvisiaci s prevodom nehnuteľností hradí kupujúci
5. Za podmienky celej súťaže sa považujú aj podmienky zmluvy.

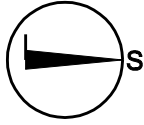
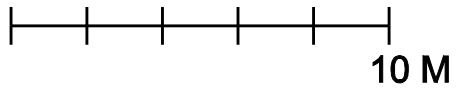
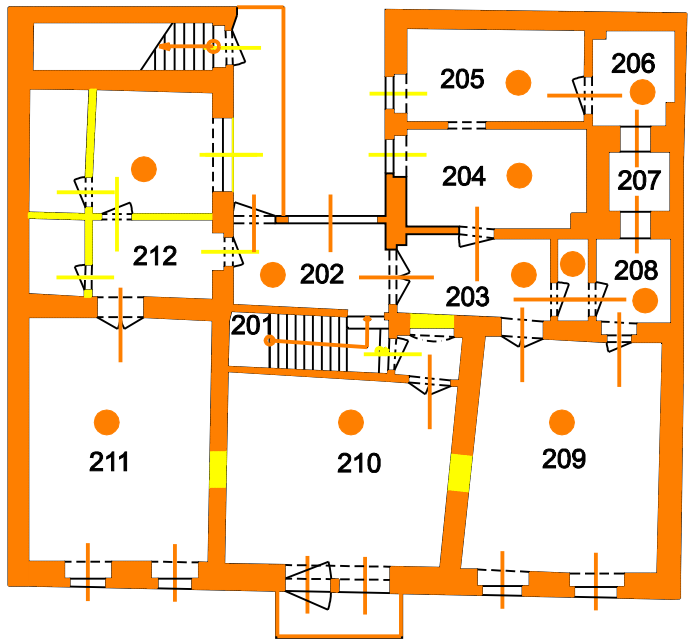
D. ĎALŠIE INFORMÁCIE

1. Záujemcovia majú možnosť obrátiť sa ohľadom podmienok súťaže na kontaktné osoby:
 - (a) Mgr. Peter Štetka, právnik MsÚ v Pezinku, organizátor súťaže, e-mail: peter.stetka@msupezinok.sk, tel. č. 033/6901 201, vo veciach organizačných
 - (b) Katarína Miháliková, referentka správy majetku majetkovoprávneho oddelenia MsÚ v Pezinku, e-mail: katarina.mihalikova@msupezinok.sk, tel. č. 033/6901 210, vo veciach technických a obhliadky nehnuteľností; obhliadka sa uskutoční po vzájomnej dohode.

V Pezinku, dňa 06.07.2017







LEGENDA

 RENESANCIA - 1. POLOVICA 17. STOROČIA

 BAROK - POLOVICA 18. STOROČIA

 KLASICIZMUS - OKOLO 1800

 1. ŠTVRTINA 20. STOROČIA

 2. POLOVICA 20. STOROČIA

 KLENBA, STROP

 VÝSTUPNICA, DVERNÁ OKENNÁ OS



PAMIATKOVÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Cesta na Červený most 6, 814 06 Bratislava

Číslo: PUSR-2016/22234-3/94192/KIR
Bratislava, 5. 12. 2016

5112
5734/2016

MESTSKÝ ÚRAD PEZINOK	
Došlo:	12. 12. 2016
Číslo:	16.704
Odbor:	DP
Pril.:	
Ukl. zn.:	

P-5

KÓPIA *PK*

kópia 5/7 orig. 5/2

Pamiatkový úrad Slovenskej republiky ako miestne a vecne príslušný správny orgán v zmysle ustanovenia § 9 ods. 3 a § 10 ods. 2 písm. e) zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej iba „pamiatkový zákon“) vydáva podľa § 15 ods. 1 zákona v súlade s ustanovením § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov toto

rozhodnutie:

Pamiatkový úrad Slovenskej republiky podľa ustanovenia § 15 ods. 1 pamiatkového zákona v spojení s ustanovením § 2 ods. 2 pamiatkového zákona

vyhlasuje za národnú kultúrnu pamiatku

Dom meštiansky v Pezinku na Holubyho ul. č. 23, súp. č. 58 na parcele č. 4628, k. ú. Pezinok, ktorý je vedený na liste vlastníctva č. 3740 ako „stavba“ vo vlastníctve Mesta Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok.

Odôvodnenie

V zmysle § 2 ods. 3 pamiatkového zákona je kultúrna pamiatka podľa tohto zákona hnutelná vec alebo nehnuteľná vec pamiatkovej hodnoty, ktorá je z dôvodu ochrany vyhlásená za kultúrnu pamiatku.

Pamiatkový úrad Slovenskej republiky (ďalej len „Pamiatkový úrad“) začal dňa 9. 11. 2016 správne konanie o vyhlásení predmetného meštianskeho domu v Pezinku za národnú kultúrnu pamiatku na základe podkladu pre vyhlásenie národnej kultúrnej pamiatky (ďalej len „podklad“), vypracovaného Pamiatkovým úradom na podnet vlastníka.

Účastníkovi konania, Mestu Pezinok, bolo oznámenie o začatí správneho konania spolu s podkladom doručené dňa 9. 11. 2016. Účastník konania sa k podkladu rozhodnutia nevyjadril.

Pamiatkový úrad v priebehu správneho konania zistil skutočný stav veci tak, ako to ustanovuje § 32 ods. 1 správneho poriadku, pričom vychádzal najmä z predloženej historickej, urbanistickej, architektonickej a umelecko-remeselnej charakteristiky objektu meštianskeho domu a následne posúdil splnenie kritérií podľa § 15 ods. 1 zákona, podľa ktorého sa vec, ktorá má pamiatkovú hodnotu, vyhlasuje za národnú kultúrnu pamiatku. Keďže podklad pre vyhlásenie veci za národnú kultúrnu pamiatku jednoznačne preukázal pamiatkovú hodnotu, ktorou je podľa § 2 ods. 2 pamiatkového zákona súhrn významných historických, spoločenských, krajinných, urbanistických, architektonických, vedeckých, technických, výtvarných alebo umelecko-remeselných hodnôt, pre ktoré môžu byť veci predmetom individuálnej alebo územnej ochrany, došlo k splneniu kritérií na vyhlásenie predmetného meštianskeho domu v Pezinku za národnú kultúrnu pamiatku vo verejnom záujme.

Správny orgán vychádzal zo skutočnosti, že predmetný meštiansky dom situovaný na západnej strane Holubyho ulice, južne od námestia v radovej zástavbe meštianskych a vinohradníckych domov, prešiel stavebným vývojom od renesančného mestského vinohradníckeho domu až po klasický nájomný meštiansky dom. Svojou dispozíciou a skladbou priestorov je charakteristický pre malokarpatský región a mesto Pezinok. Dom je postavený na pozdĺžnej parcele orientovanej kolmo na ulicu ako trojkriдловý, pôdorysne v tvare „U“ – uličné východné krídlo zaberá celú šírku parcely, dvorové krídla (južné kratšie a dlhšie severné) vymedzujú priestor dvora. Dom vznikol zrejme na mieste stredovekého objektu v 1. polovici 17. storočia ako vyspelejší renesančný vinohradnícky dom, jednopodlažný, na pôdoryse „U“ s prejazdom s valenou klenbou so styčnými lunetovými výsečami a vystúpenými hrebienkami. Z tejto stavebnej fázy je zachovaný aj suterén, ktorý sa rozprestieral pod časťou severného renesančného krídla až po ulicu. Štvorpriestorový suterén bol prispôsobený pre výrobu a skladovanie vína. Prístupný bola schodiskom z dvora cez pravouhlý kamenný portál a tiež cez vstup, ktorý pôvodne vyúsťoval v čiernej kuchyni. Priestory suterénu boli zaklenuté valenými klenbami (so styčnými lunetovými výsečami s vystúpenými hrebienkami). Renesančné krídlo pravdepodobne pokračovalo na úrovni terénu ďalšími, asi hospodárskymi priestormi, smerom do hĺbky parcely, zaklenutými valenou klenbou s protistojnými lunetovými výsečami s vystúpenými hrebienkami. Južné krídlo bolo postavené približne v polovici 18. storočia. Jeho priestory sú zaklenuté kláštornou klenbou, pruskou klenbou s medziklenbovým pásom a valenou klenbou s päťbokými výsečami, následne bolo krídlo predĺžené o ďalšie priestory, z ktorých je v súčasnosti zaklenutý iba posledný priestor, prístupný pôvodne širokým polkruhovým otvoreným vstupom zo severu (dnes zamurovaným). Južné krídlo bolo zastrešené sedlovou strechou (v krove je zachovaná časť sedlového štítu, ktorý lícuje so západným obvodovým múrom miestnosti) a pravdepodobne slúžilo najmä na hospodárske účely (dielne, sklady, vozovne). Severné krídlo bolo v tejto barokovej fáze predĺžené o jeden priestor s tvaroslovne rovnakým zaklenutím ako posledný priestor južného krídla a mohlo byť uspokojené potrebám bývania. Južné krídlo mohlo byť rovnako zastrešené sedlovou strechou. V tomto období bol zrejme zamurovaný aj sopúch čiernej kuchyne valenou klenbou. Do začiatku 19. storočia možno podľa použitých typov klenieb zaradiť výstavbu ďalších prízemných priestorov severného i južného krídla, ktoré nadviazali na prechádzajúce hmoty: v severnom krídle vznikli v tejto klasicistickej fáze zrejme tri priestory zaklenuté pruskými klenbami na pásoch, v južnom krídle bol zaklenutý pruskou klenbou s medziklenbovými pásmi ďalší pôvodne

väčší priestor (v súčasnosti tri miestnosti). Z tohto obdobia sa z umelecko-remeselných detailov zachovali sekundárne použité dvere s klasicistickým kovaním vedúce do v súčasnosti podschodiskového priestoru, prípadne mohlo byť klasicistické kovanie preosadené na novšiu dvernú výplň. Podľa poľného náčrtu ku katastrálnej mape z roku 1895 bol objekt aj v tomto období stále jednopodlažný. Stavebné úpravy v 1. štvrtine 20. storočia sa dotkli najmä uličného krídla na krátkom úseku i dvorových krídel. Z typického prízemného mestského vinohradníckeho domu sa stal klasický meštiansky dom, ktorý implementoval vo svojej hmote takmer všetky staršie konštrukcie a funkcie. Objekt prešiel viacerými úpravami suterénu i 1. nadzemného podlažia, došlo zrejme tiež ku kompletnej výmene okenných a dverných výplní a podláh. V súvislosti s nadstavbou uličného krídla o jedno nadzemné podlažie boli upravené aj priestory uličných miestností prízemia - čiastočne bolo pôvodné zastropenie vymenené za rovné stropy, do priestoru južnej miestnosti bolo vložené schodisko vedúce z prejazdu do 2. nadzemného podlažia. Napriek týmto úpravám zostal zachovaný klenutý prejazd. Priestory prízemia boli využité najmä na obchodnú funkciu, horné podlažie slúžilo na bývanie. Schodisko z umelého kameňa ústilo do vstupného priestoru poschodia presvetleného širokým okenným otvorom s prechodom na pavlač južného krídla. Zo vstupného priestoru boli prístupné ostatné miestnosti poschodia, prechodom cez chodbu boli v severnom krídle kuchyňa s komorou, kúpeľňa s toaletou a dve z troch pomerne veľkých izieb, ktoré tvorili uličné krídlo poschodia. Miestnosti boli navzájom priechodné s vlyskovými podlahami, okrem kúpeľne, kde boli použité dekoratívne keramické dlaždice a vo vstupnom schodiskovom priestore jednoduché keramické dlaždice rovnako ako na podestách schodiska. Všetky priestory poschodia boli s rovnými stropmi a do súčasnosti sa v tejto časti objektu zachovali takmer všetky dobové dverné i okenné výplne. Stredná miestnosť poschodia mala výstup na balkón do uličnej fasády, ktorá dostala eklektický výraz so secesnými detailmi na poschodí a barokovými na prízemí. V centrálnej osi bol pravouhlý portál bez výzdoby v strede, v roku 1928 doplnený o omietkový klenák s reliéfom so strapcom hrozna a datovaním. Zdobnejšie bola poňatá fasáda na poschodí, kde bol umiestnený balkón nesený krakorcami s kovovým zábradlím so štylizovanými kovovými kvetmi a rastlinnými úponkami, ohraničený pilastrami. Náročnejšie boli riešené aj okenné otvory s podokenným omietkovým vlysom, paspartou s úzkymi pilastrami dosadajúcimi na murovaný parapet, nad murovanou nadokennou rímsou je v suprafenestre reliéf s maskarónom a rastlinnými motívmi. V priebehu 2. polovice 20. storočia mali úpravy objektu utilitárnejší charakter a súviseli predovšetkým s adaptáciou priestorov na mestské nájomné byty, pričom úpravy sa týkali vstavby viacerých priečok predeľujúcich pôvodné väčšie miestnosti, zväčšenia existujúcich a vzniku nových okenných a dverných otvorov najmä na dvorových krídlach a výmenou výplní za novodobé. V prízemí južnej časti uličnej fasády vznikol široký presklený výklad so vstupom. Koncom 20. storočia v rámci poslednej rekonštrukcie boli modernizované bytové jednotky a vymenená strešná krytina.

Východné – uličné krídlo domu je dvojpodlažné, priečne trojtraktové, dvorové krídla sú na krátkom východnom úseku dvojpodlažné, z väčšej časti jednopodlažné, jednotraktové. Suterén sa rozprestiera pod severnou časťou uličného krídla, sčasti zachádzajúci pod severné dvorové krídlo. Priestory sú v súčasnosti predelené novšími priečkami sekundárne na samostatné byty s vlastným vonkajším vstupom z kuchyne, z ktorej sa prechádzalo do obytných miestností s hygienickým zariadením. Hlavný vstup z uličnej fasády vedie do zaklenutého prejazdu. Priestory 1. a 2. nadzemného podlažia sú prepojené schodiskom.

Meštiansky dom aj napriek neskorším úpravám a adaptáciám na bytové účely sa zachoval v podstatnej miere autenticity pôdorysu, hmotovo-priestorového riešenia (uličná hmota a dve dvorové krídla), základný dispozičný systém prejazdového meštianskeho domu,

s architektonickými a remeselnými prvkami a detailmi charakteristickými pre jednotlivé obdobia výstavby, ktoré sú v súčasnosti stále čitateľné a prezentovateľné, predovšetkým klenbový systém, vnútorné schodisko, pavlač, architektonické riešenie uličnej fasády.

Objekt je nositeľom súboru pamiatkových hodnôt:

Hodnoty historickej: Objekt predstavuje výnimočný príklad vývinu architektúry mesta od nového typu renesančného mestského vinohradníckeho domu zo začiatku 16. storočia až po 20. storočie, kedy sa nadstavbou uličného krídla stáva klasickým meštianskym domom so starším jadrom. Objekt s príľahlou záhradou sú významným dokladom vinohradníckej tradície mesta i celého malokarpatského regiónu. Majitelia objektu sú známi najskôr z obdobia 1. polovice 18. storočia – od roku 1736 ho vlastnil šľachtic Samuel Majthany (Maithany), ktorý patrilo k významným predstaviteľom verejného života v Pezinku – výrazne sa angažoval v mestskej správe, pôsobil ako radný a v 30. a 40. rokoch 18. storočia bol opakovane richtárom. Samuelovi priami dedičia vlastnili predmetný dom na Holubyho č. 23 a aj susedný objekt Holubyho č. 21 do roku 1806. Od roku 1805 dedičstvom pripadol objekt jednej z Majthanyiovských dedičiek, vdove Petra Pronaya, neskôr manželke Antona Majerhofferu, ktorý sa ako vlastník domu uvádza do roku 1820. V roku 1905 sa majiteľom domu stáva Dr. Filip Werner s manželkou Pavlínou Stern, ktorý mal od roku 1901 v Pezinku advokátsku kanceláriu. Po predaji domu Pezinskej úverovej banke dom kúpila rodina Bončo (na ňu odkazuje vložený reliéf so strapcom hrozna a datovaním v klenáku vstupného portálu).

Hodnoty urbanistickej: Meštiansky dom je situovaný v exponovanej polohe radovej zástavby meštianskych a vinohradníckych domov v tesnej blízkosti námestia, čo zvyšuje jeho urbanistickú hodnotu. Holubyho ulica, ktorá sa formovala v rámci urbanizmu Pezinka už od stredoveku, predstavovala jednu z dvoch hlavných osí mesta, na ktorej sa nachádzali domy patriace k najväčším v meste, čomu zodpovedala aj veľkosť ich parcely. Na stredoveký spôsob parcelácie nadviazala i zástavba renesančných objektov v čase urbanistického a stavebného rozmachu mesta. Pôdorys vnútorného mesta sa uzatvoril hradbami, ktoré definitívne vymedzili parcely a aj spôsob ich zastavania. Orientácia úzkej a dlhej parcely ovplyvnila pôdorys špecifického vinohradníckeho renesančného domu v tvare písmena U. Tradícia výroby a skladovania vína mala vplyv i na využitie príľahlého dvora so záhradou, využívanou predovšetkým na pestovanie viniča, ktoré sa stali integrálnou súčasťou zachovaného vinohradníckeho objektu.

Hodnoty architektonickej: Meštiansky dom, ktorý implementoval a rešpektoval renesančné hmoty staršieho vinohradníckeho objektu, je v súčasnosti ojedinele zachovaným typom architektúry v štruktúre historického jadra mesta Pezinok. Architektonické hodnoty sa prejavujú predovšetkým zachovanými objemami (uličné krídlo s nadstavaným poschodím, prízemné dvorové krídla), takmer nenarušenou renesančnou dispozíciou priestorov podzemného a prvého nadzemného podlažia a ich prístavieb s rozsiahlym klenbovým systémom (klenby renesančné z 1. polovice 17. storočia a barokové klenby z polovice 18. storočia, klasicistické klenby z obdobia okolo roku 1800). Z významných renesančných detailov sa zachoval aj vstupný portál do suterénu, ostenia vetracích otvorov, fragmenty renesančných okenných ostení (použitie na schodisku), renesančná studňa. Súčasťou architektonických hodnôt je i nadstavba poschodia z 1. štvrtiny 20. storočia, vrátane krovových konštrukcií a architektonické, výtvarné a umelecko-remeselné riešenie uličnej eklektickej fasády z 1. štvrtiny 20. storočia.

Hodnoty umelecko-remeselnej: V objekte sa okrem výtvarných a remeselných prvkov uličnej fasády zachovali viaceré drevené a kovové prvky, zodpovedajúce predovšetkým úprave objektu v 1. štvrtine 20. storočia: zábradlie balkóna, zábradlie pavlače a schodiska, vikiere

uličného krídla, odkvap na uličnej fasáde, reklamný držiak, dverné kazetované výplne, prípadne výplne s presklením, okenné výplne, dosková a vlysková podlaha alebo dlažby. Zo starších vývojových etáp sú zachované dvere do podkrovia južného krídla (polovica 19. storočia) a krovové konštrukcie vrátane krovov nad dvorovými krídlami (koniec 19. storočia až 1. štvrtina 20. storočia).

Predmetný, pôvodne renesančný vinohradnícky dom v historickom jadre mesta Pezinok, s predpokladom starších stredovekých murovaných konštrukcií, do súčasnosti zachovaný v kompaktnej podobe postupne narastajúceho objektu na klasickej pôdoryse pozdĺžnej parcely meštianskeho resp. mestského dvojpodlažného domu, so zachovanou hmotou, dispozíciou, pôdorysom, konštrukciami, architektonickými a remeselnými prvkami a detailmi a charakteristickou eklektickou uličnou fasádou, s definovanými pamiatkovými hodnotami v spojení so spoločenským záujmom na zachovaní veci, napĺňa stanovené kritéria pre vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku.

Ústava Slovenskej republiky č. 460/1992 Zb. v znení neskorších ústavných zákonov v čl. 44 ods. 2 ukladá každému povinnosť chrániť a zveľaďovať životné prostredie a kultúrne dedičstvo. Podrobnosti o právach a povinnostiach v súvislosti s touto povinnosťou sú ustanovené zákonom (čl. 44 ods. 5 Ústavy Slovenskej republiky). Ochrana kultúrneho dedičstva je verejným záujmom, čo vyjadruje aj Deklarácia Národnej rady Slovenskej republiky v uznesení č. 91/2001 Z. z., pričom Slovenská republika je tiež v tejto oblasti viazaná medzinárodnými svetovými a európskymi dohovormi o ochrane kultúrneho a prírodného dedičstva.

V zmysle ustanovenia § 27 ods. 1 pamiatkového zákona sa základná ochrana kultúrnej pamiatky rozumie súhrn činností a opatrení vykonávaných na predchádzanie ohrozeniu, poškodeniu, zničeniu alebo odcudzeniu kultúrnej pamiatky, na trvalé udržiavanie dobrého stavu vrátane prostredia kultúrnej pamiatky a na taký spôsob využívania a prezentácie, ktorý zodpovedá jej pamiatkovej hodnote a technickému stavu.

Podľa § 27 ods. 2 pamiatkového zákona v bezprostrednom okolí nehnuteľnej kultúrnej pamiatky nemožno vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky. Bezprostredné okolie nehnuteľnej kultúrnej pamiatky je priestor v okruhu desiatich metrov od nehnuteľnej kultúrnej pamiatky; desať metrov sa počíta od obvodového plášťa stavby, ak nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou je stavba, alebo od hranice pozemku, ak je nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou aj pozemok.


Vzhľadom na uvedené rozhodol správny orgán tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Podľa § 53 a § 58 ods. 1 správneho poriadku má účastník konania právo podať proti tomuto rozhodnutiu odvolanie na Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky. Podľa § 54 ods. 1 a 2 správneho poriadku sa odvolanie proti tomuto rozhodnutiu podáva prostredníctvom Pamiatkového úradu Slovenskej republiky a to v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní všetkých opravných prostriedkov za podmienok ustanovených v § 247 a nasl. zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov.




PhDr. Katarína Kosová
generálna riaditeľka

Rozhodnutie sa doručí – do vlastných rúk:

1. Mesto Pezinok, Mestský úrad, Radničné nám. 7, 902 14 Pezinok

Rozhodnutie sa doručí – doporučene:

2. Okresný úrad Pezinok, Katastrálny odbor, Radničné nám. 7, 902 01 Pezinok – po nadobudnutí právoplatnosti

Na vedomie:

3. Krajský pamiatkový úrad Bratislava
4. Pamiatkový úrad SR na založenie do spisu

Pozemok C-KN parc. č. 4628, k.ú. Pezinok (Holubyho 23)

Predmetný pozemok v zmysle Územného plánu mesta Pezinok je súčasťou urbanistického obvodu **U001**, urbanistický blok č. **01-14 MC Zmiešané územie mestského centra**.

Urbanistický obvod U001

V urbanistickej koncepcii rozvoja priestoru uplatniť nasledovné zásady:

- zachovať pôvodnú urbanistickú osnovu a štruktúru celého priestoru
- zachovať súčasnú výšku objektov v jednotlivých urbanistických blokoch, nedovoliť zvyšovanie podlažnosti
- zachovať pri rekonštrukcii a prestavbe existujúcich objektov, alebo výstavbe nových objektov v prielukách pôvodný uličný ráz a architektonický charakter okolitých objektov, zachovať typické uličné čiary, tvar zastrešenia pôvodného historického centra a pôvodnú parceláciu centra mesta
- rešpektovať dominanty mesta ležiace na území mestského centra vymedzenú historickými hradbami mesta s priľahlými ulicami (Hrnčiarska, Št. Polkorába, Mladoboleslavská, Šancová, Moyzesova) a zohľadňovať ich aj pri zástavbe v okolitých urbanistických blokoch
- chrániť mestské hradby ako neoddeliteľný celok urbanizmu mesta.

MC Zmiešané územie mestského centra

Základná charakteristika:

Funkčné využitie formujúce typické prostredie mestského centra charakteristické prevažne polyfunkčným parterom objektov orientovaných do verejného priestoru ulíc a námestí, ktoré sú vymedzené prevažne kompaktnou zástavbou. Polyfunkčné územie tvorené monofunkčnými a polyfunkčnými objektmi, ktoré tvoria v existujúcej zástavbe uličné bloky. Predstavuje jadrové územie mesta s najintenzívnejším využitím plôch a najvyššou mierou polyfunkčnosti, územnej aj objektovej. V zásade ide o územie vymedzené stredovekými mestskými hradbami mesta Pezinok.

Dominantná funkcia:

- zariadenia obslužnej sféry nadmestského a mestského významu prevažne komerčného charakteru, so zodpovedajúcim exteriérovým zázemím (parkovanie, garážovanie, zásobovanie)
- obchodné, kancelárske a správne budovy
- zariadenie maloobchodu, služieb, verejného stravovania, zábavné a kultúrne zariadenia
- obytné a administratívne budovy s polyfunkčným parterom, zariadenia prechodného ubytovania
- polyfunkčné objekty mestského typu s bývaním najmä vo vyšších nadzemných podlažiach a podkroviach

Vhodné (prípustné) funkcie:

- vyššia občianska vybavenosť (kultúrne, spoločenské, ubytovacie, stravovacie, maloobchodné, administratívne, kancelárske, finančné a pod. obslužné zariadenia)
- úmerné zastúpenie bytov v polyfunkčných alebo v existujúcich obytných domoch
- verejná zeleň (parky, parčíky), verejné priestranstvá, líniová zeleň
- obslužná a pešia komunikačná sieť a zastávky MHD
- nevyhnutné plochy technického vybavenia
- odstavňé miesta

Podmienečne vhodné (obmedzené) funkcie:

- plochy a objekty statickej dopravy, hromadné garáže integrované do okolitej zástavby
- zariadenia školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti
- rodinné domy v existujúcej zástavbe vhodne začlenené do okolitého prostredia, bytové domy v existujúcej zástavbe vhodne začlenené do okolitého prostredia, služobné byty v objektoch občianskej vybavenosti
- prevádzky nevýrobných a výrobných služieb bez neprimeraných negatívnych dopadov na okolie
- zariadenia pre šport a rekreáciu vhodne začlenené do okolitej zástavby
- zariadenia technickej infraštruktúry slúžiace pre obsluhu územia
- plochy upravenej zelene

Nepripustné (zakázané) funkcie:

- funkcie, ktoré svojimi priestorovými a prevádzkovými nárokmi alebo vplyvmi na okolie negatívne vplyva na kvalitu prostredia mestského centra (estetickú, environmentálnu, kompozičnú ap.)
- výstavba veľkohmotných zariadení občianskej vybavenosti narúšajúca urbanistický a architektonický charakter zástavby mestského centra
- sklady, veľkoobchod, dopravné zariadenia (veľkoplošné parkoviská) a výrobné činnosti, ktoré negatívnymi vplyvmi priamo či nepriamo zasahujú obytné objekty alebo objekty a priestory využívané verejnosťou
- rodinné a bytové domy (mimo objektov existujúcej zástavby) narúšajúce charakter okolitej zástavby
- zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, zariadenia stavebnej výroby, výrobných služieb, veľkoskladov, sklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- zariadenia občianskej vybavenosti regionálneho významu s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu a negatívnym vplyvom na kvalitu prostredia (veľkoobchodné zariadenia, hypermarkety (bigbox))
- zariadenia pre šport a rekreáciu regionálneho významu narúšajúce charakter okolitej zástavby
- zariadenia nadradených systémov dopravnej a technickej infraštruktúry, čerpacie stanice pohonných hmôt, zariadenia energetiky lokálneho významu, zariadenia nadradených systémov energetiky
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti a areálové športové zariadenia

Doplňujúce ustanovenia:

- priamy a nepriamy vplyv prevádzkovaných služieb nesmie negatívne ovplyvňovať susedné parcely viac, než stanovujú hygienické normy pre obytnú zástavbu
- parkovanie vozidiel užívateľov musí byť riešené predovšetkým na pozemkoch prevádzkovateľov služieb, alebo na vyhradených verejných odstavných plochách
- pri výstavbe nových budov a zariadení na území mestského centra musia byť potrebné parkovacie a odstavné státi (v kapacitách podľa STN 736110) pre osobné vozidlá riešené v rámci novo navrhovaných objektov, alebo na ich pozemkoch, ak tomu nebránia obmedzenia vyplývajúce z osobitných predpisov. V odôvodnených prípadoch, ak nie je možné tieto plochy situovať v objekte alebo stavebným napojením naň, je možné ich umiestniť aj mimo tohto pozemku príp. uvažovať s iným vhodným riešením. V povoľovacom konaní stavieb je nevyhnutné preukázať možnosť uspokojivého spôsobu parkovania a odstavovania vozidiel v kapacitne dostatočnom rozsahu

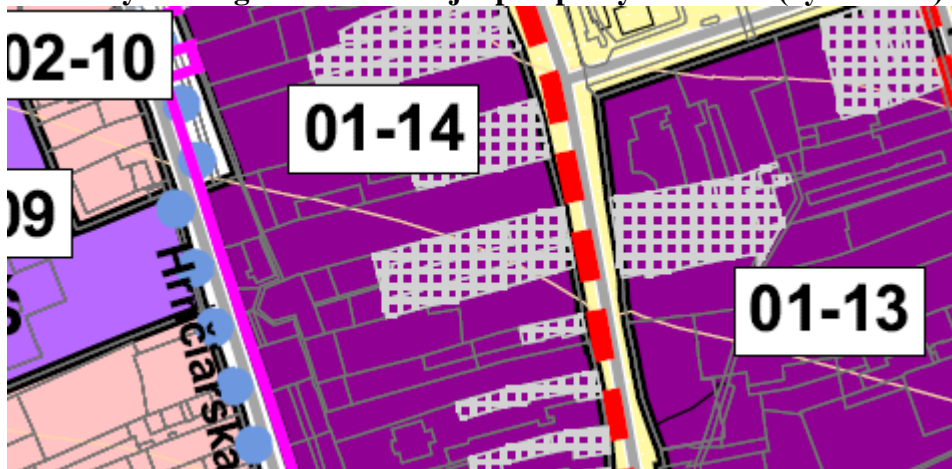
ÚPN - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (výkres č. 2)



zmiešané územie mestského centra

 národná kultúrna pamiatka (stavebný objekt)

ÚPN - Výkres regulatívov a verejnoprospešných stavieb (výkres č. 6)



číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		urbanistická štruktúra (UŠ)	intervenčné zásahy (IZ)	podlažnosť/ max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
	názov	označenie						
01 - 14	zmiešané územie mestského centra	MC	kompaktná bloková zástavba	regenerácia	3		0,50	zachovať charakter zástavby, typ a orientáciu sítní

