



# Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

## Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 25.06.2026

bod: 12.08

### 12. Prevody a nájmy mestského majetku

Predkladateľ: JUDr. Roman Mács, primátor mesta Pezinok  
Spracovateľ: JUDr. Monika Beláková, referentka vysporiadania nehnuteľností

#### Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku  
v zmysle § 11 ods. 4 písm. a) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“) a článku 3 ods. 3 písm. n) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok

**schvaľuje**

#### ZRIADENIE BUDÚCEHO VECNÉHO BREMENA

**PREDMET:** zriadenie budúceho vecného bremena „**in rem**“ na časti pozemku vo vlastníctve Mesta Pezinok v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku, nachádzajúceho sa v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, katastrálne územie: Grinava, lokalita: Myslenická ulica, ako pozemok:

- parcela registra „E“ KN s parcelným číslom **2523/2** o výmere 964 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda, vedená na LV č. 1872, (ďalej len „**budúca zaťažená nehnuteľnosť**“)

spočívajúce v povinnosti budúceho povinného z vecného bremena strpieť v prospech budúceho oprávneného z vecného bremena, ktorým je každodobý vlastník pozemku:

- parcela registra „C“ KN č. **1298/1** o výmere 483 m<sup>2</sup>, druh pozemku: vinica, zapísaného v katastri nehnuteľností Okresného úradu Pezinok, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 2454, katastrálne územie Grinava, obec Pezinok, okres Pezinok, a to právo:

- a) zriadenia a uloženia vodomernej šachty a inžinierskej siete – areálového vodovodu v predpokladanej dĺžke cca 5,5 m (presná trasa a výmera vedenia inžinierskej siete a vodomernej šachty bude vyznačená v porealizačnom geometrickom pláne),
- b) užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy inžinierskej siete a vodomernej šachty a jej odstránenie;
- c) vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami budúceho oprávneného z vecného bremena alebo ním poverených osôb, za účelom výkonu činností uvedených v písm. a) a b);

- d) vstupu užívateľovi prípojky a vodomeru umiestneného vo vodomernej šachte za účelom jeho kontroly a odstavenia prívodu vody,
- e) vstupu pracovníkov BVS, a.s. poverených na vykonanie odpočtu vodomeru, jeho výmenu a k obsluhu a údržbe prípojkového uzáveru vody.

**BUDÚCI OPRÁVNENÍ**

**Z VECNÉHO BREMENA:** **Vedran Pisarevič rod. Pisarevič a Ing. Zuzana Pisarevič, rodená Némethová, obaja trvale bytom Račianska č. 1548/2, 831 02 Bratislava**

**BUDÚCI POVINNÝ**

**Z VECNÉHO BREMENA:** **Mesto Pezinok, Radničné námestie 44/7, 902 14 Pezinok, SR, IČO: 00 305 022**

**JEDNORAZOVÁ ODPLATA**

**ZA VECNÉ BREMENO:** **stanovená znaleckým posudkom na základe porealizačného geometrického plánu**

**DOBA TRVANIA**

**VECNEHO BREMENA:** **neurčitá**

**LEHOTA NA UZATVORENIE**

**ZMLUVY O ZRIADENÍ**

**VECNEHO BREMENA:** po doručení výzvy budúcich oprávnených z vecného bremena na uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena budúcemu povinnému z vecného bremena spolu s porealizačným geometrickým plánom, digitálnym zameraním a znaleckým posudkom, bude uzatvorená zmluva o zriadení vecného bremena do 60 kalendárnych dní odo dňa podpísania uznesenia primátorom mesta Pezinok, ktorým Mestské zastupiteľstvo mesta Pezinok schválilo zriadenie vecného bremena na nehnuteľnom majetku mesta. Budúci povinný z vecného bremena a budúci oprávnení z vecného bremena uzatvoria zmluvu o zriadení vecného bremena najneskôr do 180 kalendárnych dní odo dňa právoplatného skolaudovania inžinierskej stavby a vodomernej šachty.

**OSOBITNÁ PODMIENKA:**

budúci oprávnení z vecného bremena sa zaväzujú na vlastné náklady inžinierske siete a vodomernú šachtu digitálne zamerať a toto zameranie bezodplatne odovzdať budúcemu povinnému z vecného bremena spolu s porealizačným geometrickým plánom a znaleckým posudkom

**Dôvodová správa**

Pôvodným žiadateľom vo veci plánovanej výstavby rodinného domu „RD Grinava“ na Myslenickej ulici bol Matej Hargaš, ktorý v zastúpení Marekom Brunovským požiadal mesto Pezinok ako vlastníka dotknutých pozemkov o vydanie súhlasu vlastníka pozemku s

rekonštrukciou jestvujúceho vjazdu a s uskutočnením prípojok inžinierskych sietí, najmä elektrickej a vodovodnej prípojky, cez pozemok KN E č. 2523/2 v katastrálnom území Grinava v súvislosti s plánovanou novostavbou rodinného domu na pozemku KN C č. 1298/1. Následne bolo podanie doplnené aj o žiadosť o zriadenie vecného bremena na uloženie inžinierskych sietí cez pozemok KN E č. 2523/2 v katastrálnom území Grinava.

Mestská rada v Pezinku uznesením č. 2-23/2021 zo dňa 23.02.2021 schválila vydanie súhlasu vlastníka pozemku k územnému konaniu a zároveň schválila zriadenie budúceho vecného bremena za účelom realizácie prípojok inžinierskych sietí – elektriny a vodovodu – k plánovanej novostavbe rodinného domu. Predmetné budúce vecné bremeno sa v tom čase týkalo častí pozemkov vo vlastníctve mesta Pezinok, a to parciel registra „E“ KN č. 2523/1, č. 2523/2 a č. 2530/1, zapísaných na LV č. 1872. Elektrická prípojka bola uvádzaná v predpokladanej dĺžke cca 55 m a vodovodná prípojka v predpokladanej dĺžke cca 12 m.

Na základe uvedeného uznesenia bola medzi mestom Pezinok ako budúcim povinným z vecného bremena a Matejom Hargašom ako budúcim oprávneným z vecného bremena uzatvorená zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena. Jej účelom bolo upraviť podmienky, za ktorých malo po zrealizovaní prípojok, ich geometrickom zameraní, digitálnom zameraní a po schválení zriadenia vecného bremena príslušným orgánom mesta dôjsť k uzatvoreniu zmluvy o zriadení vecného bremena.

V ďalšom priebehu došlo k prevodu vlastníckeho práva k pozemku parcela registra „C“ KN č. 1298/1 a k prevodu spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/4 k pozemku parcela registra „C“ KN č. 1298/9 z Mateja Hargaša na Ing. Zuzanu Pisarevič, r. Némethovú, a Vedrana Pisareviča. V kúpnej zmluve bolo zároveň uvedené, že predávajúci postupuje kupujúcim aj nadobudnuté vlastnícke práva k projektovej dokumentácii RD Grinava, ul. Myslenická, k. ú. Grinava, vrátane vyjadrení, stanovísk, rozhodnutí súvisiacich s legislatívnou prípravou a práv zo zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena s mestom Pezinok.

Manželia Pisarevičovci sa následne obrátili na mesto Pezinok so žiadosťou doručenou dňa 19.03.2026, zaevidovanou pod č. 9319/2026, o akceptáciu vyjadrení, stanovísk, rozhodnutí a zmlúv súvisiacich s prípravou predmetnej stavby, ktoré nadobudli kúpou pozemku parcela registra „C“ KN č. 1298/1 a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parcela registra „C“ KN č. 1298/9 od pôvodného vlastníka Mateja Hargaša. Zo žiadosti vyplýva, že žiadatelia žiadajú, aby mesto Pezinok zohľadnilo právnu a vecnú kontinuitu doterajšej prípravy stavby a nadobudnutých práv k projektovej dokumentácii a súvisiacim podkladom.

Technické oddelenie mesta Pezinok sa k veci vyjadrilo tak, že predmetom žiadosti je postúpenie práv a povinností zo zmluvy o budúcom vecnom bremene na zriadenie NN prípojky a vodovodnej prípojky vrátane vodomernej šachty, pôvodne z Mateja Hargaša na Ing. Zuzanu Pisarevič a Vedrana Pisareviča. Zo stanoviska zároveň vyplýva, že trasa NN prípojky je mierne upravená a má byť vedená po celej dĺžke v zemi, pričom prípojka vody je bez zmeny. Technické oddelenie s návrhom súhlasí s podmienkou, aby bola nová NN prípojka trasovaná ďalej od jestvujúceho plota smerom k ceste tak, aby nevznikla potreba výrubu ani poškodenia jestvujúcej vzrastlej zelene, najmä vrby previsnutej.

V danom prípade vzhľadom na zmenu vecného bremena ohľadom doplnenia vodomernej šachty a zároveň vzhľadom na skutočnosť, že bez súhlasu mesta nemožno účinne nahradiť pôvodného budúceho oprávneného z vecného bremena novým subjektom v celej zmluvnej

pozícii, ak sa tým majú previesť aj povinnosti voči mestu, mesto za účelom právnej istoty navrhuje uzatvorenie novej zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena.

Aktuálny návrh uznesenia predkladaný Mestskému zastupiteľstvu mesta Pezinok sa však vecne týka iba zriadenia budúceho vecného bremena „in rem“ na časti pozemku vo vlastníctve mesta Pezinok, parcela registra „E“ KN č. 2523/2, v rozsahu potrebnom pre vodomernú šachtu a areálový vodovod v predpokladanej dĺžke cca 5,5 m. Presná trasa a výmera budúceho vecného bremena budú určené až po realizácii stavby na základe porealizačného geometrického plánu.

Zriadenie budúceho vecného bremena je potrebné najmä z dôvodu zabezpečenia právneho vzťahu k časti pozemku vo vlastníctve mesta Pezinok, na ktorej má byť umiestnená vodomerná šachta a uložený areálový vodovod slúžiaci pre nehnuteľnosť vo vlastníctve budúcich oprávnených z vecného bremena. Vecné bremeno sa navrhuje zriadiť ako vecné bremeno „in rem“, teda v prospech každodobého vlastníka pozemku parcela registra „C“ KN č. 1298/1.

Potreba umiestniť vodomernú šachtu na pozemku mesta vyplýva z pravidiel o navrhovaní vodomerných prípojok spracovaných na základe zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov, zákona č. 364/2024 o vodách v znení neskorších predpisov, stavebného zákona a zákona č. 157/2018 o metrológii v znení neskorších predpisov a príslušných právnych predpisov a noriem, podľa ktorých sa vodomerné šachty osádzajú za hranicou pripájanej nehnuteľnosti, čo najbližšie k napojeniu na verejný vodovod, maximálne však 20 m od bodu napojenia na verejný vodovod.

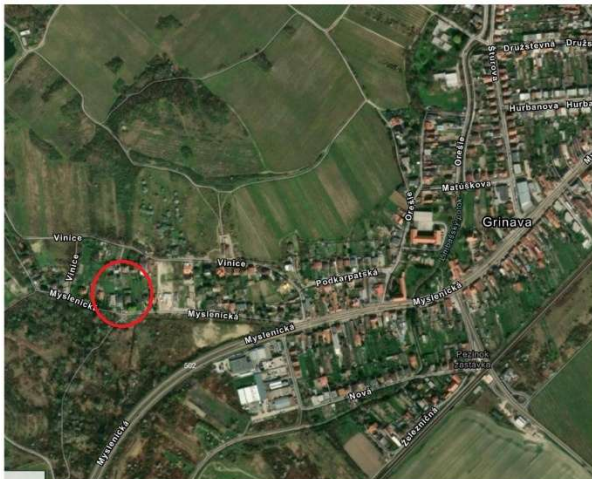
Budúci oprávnení z vecného bremena budú povinní po realizácii stavby zabezpečiť na vlastné náklady porealizačný geometrický plán, digitálne zameranie a znalecký posudok, na základe ktorého bude určená jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena. Zmluva o zriadení vecného bremena bude uzatvorená až po splnení uvedených podmienok a po doručení výzvy budúcich oprávnených z vecného bremena budúcemu povinnému z vecného bremena.

Uzatvorenie zmluvy o budúcom vecnom bremene k vodovodnej prípojke a elektrickej prípojke, ktoré sú taktiež predmetom žiadosti žiadateľov a nadväzujú na pôvodne riešenú zmluvu s Matejom Hargašom, patrí do kompetencie primátora mesta Pezinok. Predkladaný návrh uznesenia preto rieši výlučne tú časť veci, ktorá sa týka zriadenia budúceho vecného bremena „in rem“ na nehnuteľnom majetku mesta vo vzťahu k vodomernej šachte a areálovému vodovodu, ktorej schválenie patrí do kompetencie mestského zastupiteľstva

Mesto Pezinok neeviduje voči oprávnenému z vecného bremena žiadne nedoplatky.

Z vyššie uvedeného dôvodu predkladáme a navrhujeme mestskému zastupiteľstvu schváliť zriadenie vecného bremena na pozemkoch mesta, tak ako je uvedené v návrhu uznesenia.

# 01. Úvodná informácia



 pozemky vo vlastníctve Mesta Pezink