



MESTO PEZINOK

MATERIÁL NA ROKOVANIE MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA
V PEZINKU KONANÉHO DŇA 18.08.2022

MESTSKÝ ÚRAD V PEZINOK

Číslo záznamu: 50547/2022

Spisový znak: AG1

Číslo materiálu: 6.

Návrh

**doplnenia Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom
mesta Pezinok o výpočet nájomného pri prenechaní
mestských pozemkov do dočasného užívania pri realizácii
developerských investičných zámerov**

Predkladateľ:

Ing. arch. Igor Hianik, v.r.
primátor mesta Pezinok

Zodpovedný:

RNDr. PaedDr. Bc. Daniela
Vašková Kasáková, v.r.
Vedúca oddelenia stratégie
a životného prostredia

Spracovateľ:

Ing. arch. Zdenka Augustiničová, v.r.
Vedúca referátu stratégie a rozvoja mesta

Ing. Silvia Ruppertová, v.r.
Vedúca oddelenia majetku

JUDr. Jana Sivul'ková, v.r.
Vedúca kancelárie prednostu

Materiál obsahuje

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Príloha č. 1 Zásady
hospodárenia a nakladania
s majetkom mesta Pezinok
4. Príloha č. 2 Uznesenie MsZ
č. 1-160/2022 zo dňa
23.06.2022



MATERIÁL NA ROKOVANIE MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA V PEZINKU KONANÉHO DŇA 18.08.2022

č. mat.: 6.

N á v r h u z n e s e n i a

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

s c h v a ľ u j e

v zmysle ustanovenia § 11 ods. 4 písm. a) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“) v spojení s ustanovením § 9 ods. 1 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“),

zmenu Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok, schválených uznesením Mestského zastupiteľstva v Pezinku č. 1-149/2022 dňa 30.05.2022 tak, že:

1. **Doplňa** sa ustanovenie Čl. 10 Nájom majetku mesta o nový odsek 12, ktorý znie:

„(12) Pri prenechávaní pozemkov vo vlastníctve mesta do nájmu za účelom realizácie developerského investičného stavebného zámeru, ktorý vyvolá úpravu alebo zmenu existujúceho stavu prenajatého alebo súvisiaceho pozemku či stavby vo vlastníctve mesta Pezinok, mesto pri výpočte výšky nájomného postupuje podľa Prílohy č. 2 k týmto zásadám, s výnimkou prípadov v nej uvedených. Nájomná zmluva sa v týchto prípadoch uzatvára na obdobie piatich rokov, a na toto obdobie sa vzťahuje aj nájomné určené podľa Prílohy č. 2.“

2. Na konci sa **doplňa** nový Čl. 16 , ktorý vrátane nadpisu znie:

„Čl.16

Prechodné ustanovenie

Ustanovenia uznesenia MsZ č. 1- /2022 zo dňa 18.08.2022 sa vzťahujú na všetky nájmy spĺňajúce podmienky Čl. 10 ods. 12 a Prílohy č. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok, o ktorých bude mestské zastupiteľstvo rozhodovať po nadobudnutí účinnosti tohto uznesenia.“

3. **Doplňa** sa Príloha č. 2 k Zásadám hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok v znení:



MATERIÁL NA ROKOVANIE MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA V PEZINKU KONANÉHO DŇA 18.08.2022

„Príloha č. 2

Výpočet nájomného, podmienky jeho uplatnenia a použitie nájomného

1. Nájomné za použitie mestských pozemkov za účelom realizovania developerských investičných zámerov (ďalej len „nájomné“) sa uplatňuje v prípade, ak developerský investičný zámer vyvolá úpravu alebo zmenu existujúceho (súčasného, pôvodného) stavu týchto pozemkov alebo stavieb na nich, t. j. ak je existujúci stav týchto pozemkov alebo stavieb na ňom je pre developerský investičný zámer nevyhovujúci.
2. Developerským investičným zámerom je každý zámer fyzickej alebo právnickej osoby, ktorého cieľom je úprava riešeného územia, stavebná alebo iná činnosť v riešenom území, vyžadujúca rozhodnutie alebo povolenie stavebného úradu.
3. Nájomné sa uplatňuje len raz za celú dobu trvania nájomného vzťahu na základe jednej nájomnej zmluvy a predmet prenájmu.
4. Nájomné je príjmom mesta a bude využité na výstavbu, modernizáciu a údržbu dopravnej infraštruktúry, technickej infraštruktúry, sociálnej infraštruktúry (školsťvo, šport, kultúra, zdravotníctvo) a zelenej infraštruktúry.
5. Tento postup sa nevzťahuje na prípady, ak sú kumulatívne splnené nasledovné podmienky:
 - a) žiadateľom je:
 - vlastníť predmetných parciel riešeného územia (RU) a
 - fyzická osoba nepodnikateľ
 - b) na predmetných parcelách (RU) sa nachádza alebo bude nachádzať stavba:
 - výhradne s funkciou bývania a
 - s jednou bytovou jednotkou.

Nájomné sa vypočíta podľa vzorca:

$$N (\text{€}) = PP (\text{m}^2) \times C (\text{€/m}^2) \times KP$$

Kde platí, že:

$$ZP (\text{m}^2) = RU (\text{m}^2) \times KZP$$

$$PP (\text{m}^2) = ZP (\text{m}^2) \times NP$$

Vysvetlivky:

N	nájomné (€),
C	jednotková cena je 7,00 € za 1 m²,
KP	koeficient polohy mestských pozemkov; údaj je získaný z tabuľky č. 1,
RU	plocha celkového riešeného územia v m²; je to súčet plôch všetkých pozemkov / parciel, na ktoré sa bude vzťahovať rozhodnutie alebo povolenie stavebného úradu,
KZP	koeficient zastavania; údaj je získaný z Územného plánu mesta Pezinok,



MATERIÁL NA ROKOVANIE MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA V PEZINKU KONANÉHO DŇA 18.08.2022

NP	počet nadzemných podlaží ; údaj je získaný z Územného plánu mesta Pezinok,
ZP	maximálna zastavaná plocha riešeného územia; údaj je získaný zo vzťahu veľkosti súčtu riešených pozemkov investičného / stavebného zámeru (RU) a koeficientu zastavania (KZP),
PP	maximálna podlažná plocha všetkých nadzemných podlaží budov v riešenom území; údaj je získaný zo vzťahu maximálnej novej zastavanosti (ZP) riešeného územia (RU) a maximálneho možného počtu podlaží (NP).

Tabuľka č. 1 – Koeficient polohy

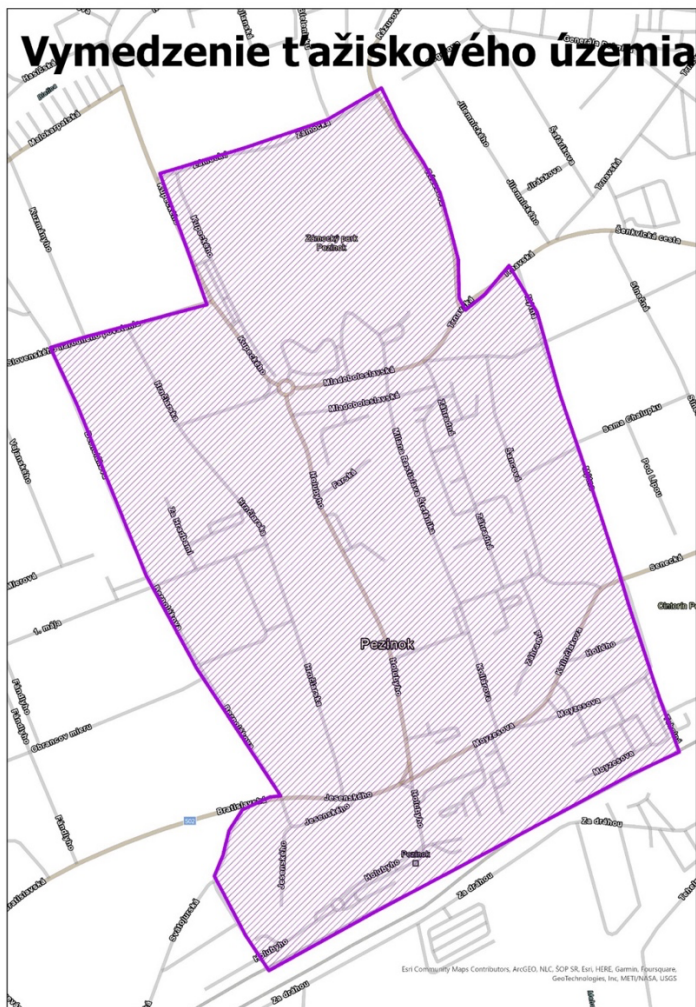
Poloha	KP
ťažiskové územie (viď vymedzenie na mape s poznámkou)	2
v ostatnom zastavanom území mesta (intravilán)	1
satelity, rekreačné oblasti (vzdialená urbanizácia)	1,5

Obrázok č. 1 – Vymedzenie
ťažiskového územia

Poznámka:

Územie je na priloženom obrázku síce vymedzené **názorne** osou ulíc, resp. osou dopravných koridorov, ale **do ťažiskového územia spadajú všetky objekty, parcely** prislúchajúce k danej ulici. Rozhodujúci faktor **je bod napojenia**.

Napríklad: *Bernolákova ulica - aj pravá aj ľavá časť ulice.*





MATERIÁL NA ROKOVANIE MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA V PEZINKU KONANÉHO DŇA 18.08.2022

D ô v o d o v á s p r á v a

Daný materiál má, ambíciu riešiť transparentný a jednotný postup pri principiálne rovnakých žiadostiach o nájom, ktorý je riešený spôsobom hodného osobitného zreteľa.

Ide o mechanizmus ako objektívne určiť cenu nájomného tak, aby mesto nakladalo so svojím majetkom hospodárne, vzhľadom k tomu, že spôsob hodný osobitného zreteľa z objektívnych dôvodov vylučuje proces súťaženia, teda získania čo najvýhodnejšej ceny.

Tento postup pre výpočet nájomného sa uplatňuje iba v prípadoch, kedy žiadateľ z dôvodov ním uvedených, zasahuje do majetku mesta tak, že ho v prospech svojho zámeru mení, pretvára. Mestský majetok sa tak pretvára a prispôbuje potrebám investičných (podnikateľských) developerských zámerov.

Takáto forma nájmu, a teda ustúpenia mesta od prísneho nazerania na vec, zhodnocuje majetok a zvyšuje ekonomickú efektívnosť projektu žiadateľa. Každý žiadateľ má v prvom rade vyriešiť svoje územie tak, aby nemusel stavebne zasahovať a meniť na svoj obraz verejné priestranstvo – verejný majetok.

Ak sa tak nestane a žiadateľ svojím projektom zasahuje do vlastníctva mesta, je na mieste žiadať od neho relevantnú finančnú protihodnotu, a to na základe obchodno-majetkového rokovania. Rovnakým spôsobom pristupujú súkromní vlastníci k hájeniu svojich majetkových práv a ekonomických hodnôt. V prípade mesta by však tieto podmienky určovania finančnej protihodnoty mali byť stanovené vopred, určito a zrozumiteľne, aby sa v obdobných prípadoch postupovalo obdobným spôsobom, a teda predvídateľne, čím sa naplňa aj jeden zo základných princípov právneho štátu - princíp právnej istoty.

Predložený materiál veľmi jednoducho definuje postup výpočtu odplaty za takéto využitie nehnuteľného majetku mesta. Narába s dostupne známymi konštantami, ktoré sú uvedené v územnom pláne mesta. Ide tak o postup, ktorý si vie každý žiadateľ sám vyrátať a teda dopredu presne vedieť, za akých podmienok bude mesto ochotné predmetný pozemok prenajať.

Okrem spomínaných koeficientov (konštánt) ako **koeficient zastavania, počet nadzemných podlaží, ktoré sú jasne definované v územnom pláne**, sa navrhuje do výpočtu zapojiť aj ďalší koeficient – koeficient polohy definovaný v tabuľke.

Koeficient polohy je rozdelený do troch kategórií, ktoré sú odstupňované v závislosti od dvoch faktorov: lukratívnosť polohy (pozitívne zhodnotenie projektu); blízkosť k centru; satelitná poloha výstavby (enormné zaťaženie bežného rozpočtu mesta – služby, ktoré musí mesto poskytovať a to napr. zimná a letná údržba, odpadové hospodárstvo, verejné osvetlenie a pod.)



MATERIÁL NA ROKOVANIE MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA V PEZINKU KONANÉHO DŇA 18.08.2022

Vzhľadom k tomu boli definované koeficienty nasledovne:

ťažiskové územie – koeficient 2; zdôvodnenie:

- maximálne zaťaženie centra mesta dopravou, dochádzanie do ZŠ a za rekreáciou,
- maximálna požiadavka na kvalitu materiálov vo verejnom priestore, na služby poskytované od mesta (ak si obyvateľ kúpi drahú nehnuteľnosť v lukratívnej polohe, očakáva aj nadštandardné služby),

satelity, rekreačné oblasti (vzdialená urbanizácia) – koeficient 1,5; zdôvodnenie:

- zaťaženie výdavkov mesta na bežné služby,
- zaťaženie extenzívnych polôh mesta urbanizáciou,
- vyžadovanie poskytovania mestských služieb v rekreačných oblastiach (ekonomická nerentabilita, v niektorých prípadoch nie je možné vykonať aj z technických a iných objektívnych dôvodov),

v ostatnom zastavanom území mesta (intravilán) – koeficient 1; zdôvodnenie:

- primerané územie pre urbanizáciu v súlade s územným plánom bez vyššieho zaťaženia, ktoré je uvedené ostatných dvoch prípadoch.

Predloženým materiálom je zároveň splnená úloha uložená Mestskému úradu uznesením Mestského zastupiteľstva v Pezinku č. 1-160/2022 zo dňa 23.06.2022.