



Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 10.04.2025

bod: 12.08

12. Prevody a nájmy mestského majetku

Predkladateľ: JUDr. Roman Mács, primátor mesta
Spracovateľ: Mgr. Rastislav Slezák, referent právnik

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 § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok

a) schvaľuje

DOČASNÚ PREBYTOČNOSŤ NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU MESTA podľa článku 2 ods. 3 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok

ZDÔVODNENIE

PREBYTOČNOSTI:

podľa kritérií uvedených v článku 2 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok možno považovať nebytový priestor v budove nachádzajúcej sa na adrese M. R. Štefánika 10, Pezinok, t. j. stavby so súpisným číslom 24, postavenej na pozemku parcely registra „C“, parc. číslo: 4941/1, 4942/1, 4942/2, druh stavby: iná budova, popis stavby: polyfunkčná budova, nachádzajúcej sa v katastrálnom území: Pezinok, obec: Pezinok, okres: Pezinok, vedenej Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom, na LV č. 5167, vo vlastníctve mesta Pezinok, v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku a to konkrétne: **miestnosť č. 218 – výmera 10,60 m²**, za dočasne prebytočný majetok, pretože nie je potrebný na plnenie úloh samosprávy, preneseného výkonu štátnej správy alebo podnikateľskej činnosti mesta a zároveň prenechaním dočasne prebytočného majetku mesta do nájmu získa mesto protihodnotu vo forme nájomného

b) schvaľuje

ZMENU DOHODNUTÝCH PODMIENOK NÁJOMNÉHO VZŤAHU Z DÔVODU HODNÉHO OSOBITNÉHO ZRETEĽA DOČASNE PREBYTOČNÉHO NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU MESTA podľa §9aa ods. 2 písm. e) zákona o majetku obcí a článku 14 ods. 2 písm. n) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok,

založeného Zmluvou o nájme nebytových priestorov zo dňa 10.05.2004, zn. 885/04/5/22/MA6/10/31-11/04 v znení dodatkov 1 až 18, uzavretej medzi prenajímateľom: Mesto Pezinok, Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok, IČO: 00 305 022 a nájomcom: Ministerstvo vnútra SR, Pribinova č. 2, 812 72 Bratislava, IČO: 00 151 866, v zastúpení Centrum podpory Bratislava, a v užívaní Okresný úrad Pezinok a Okresný úrad Pezinok, odbor životného prostredia (ďalej len „zmluva o nájme“), v súvislosti s rozšírením predmetu nájmu a zmenou ceny nájmu,

PREDMET NÁJMU: Zmena zmluvy o nájme v článku 3. Predmet a účel nájmu, pričom sa v celom rozsahu vypúšťa pôvodný predmet nájmu a nahrádza novým znením:

nebytové priestory v budove nachádzajúcej sa na adrese M. R. Štefánika 10, Pezinok, t. j. stavby so súpisným číslom 24, postavenej na pozemku parcely registra „C“, parc. číslo: 4941/1, 4942/1, 4942/2, druh stavby: iná budova, popis stavby: polyfunkčná budova, nachádzajúcej sa v katastrálnom území: Pezinok, obec: Pezinok, okres: Pezinok, vedenej Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom, na LV č. 5167, vo vlastníctve mesta Pezinok, v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku, s celkovou výmerou 732,50 m², a to konkrétne:

3. nadzemné podlažie:

- miestnosť č. **201** – výmera **30,00 m²**
- miestnosť č. **202** – výmera **37,70 m²**
- miestnosť č. **203** – výmera **32,50 m²**
- miestnosť č. **204** – výmera **16,90 m²**
- miestnosť č. **204a** – výmera **19,50 m²**
- miestnosť č. **205** – výmera **44,00 m²**
- miestnosť č. **206** – výmera **23,10 m²**
- miestnosť č. **207** – výmera **25,20 m²**
- miestnosť č. **208** – výmera **20,20 m²**
- miestnosť č. **208a** – výmera **21,30 m²**
- miestnosť č. **209** – výmera **26,40 m²**
- miestnosť č. **210** – výmera **19,30 m²**
- miestnosť č. **210a** – výmera **16,00 m²**
- miestnosť č. **211** – výmera **15,90 m²**
- miestnosť č. **211a** – výmera **18,10 m²**
- miestnosť č. **212** – výmera **19,00 m²**
- miestnosť č. **212a** – výmera **17,60 m²**
- miestnosť č. **213** – výmera **46,80 m²**
- miestnosť č. **214** – výmera **23,80 m²**
- miestnosť č. **214a** – výmera **17,40 m²**
- miestnosť č. **215** – výmera **11,50 m²**
- miestnosti č. **216, 217** – výmera spolu **22,00 m²**
- miestnosť č. **218** – výmera **10,60 m²**

• 4. nadzemné podlažie:

- miestnosť č. **301** – výmera **21,40 m²**
- miestnosť č. **302** – výmera **8,70 m²**
- miestnosť č. **303** – výmera **22,50 m²**
- miestnosť č. **304** – výmera **22,50 m²**
- miestnosť č. **305** – výmera **8,70 m²**
- miestnosť č. **306** – výmera **29,70 m²**
- miestnosť č. **307** – výmera **24,30 m²**
- miestnosť č. **308** – výmera **25,20 m²**
- miestnosť č. **309** – výmera **20,50 m²**

- miestnosť č. 310 – výmera 11,50 m²
- miestnosť č. 310a – výmera 2,70 m²

Celková výmera priestorov je 732,50 m², z toho:

- 3. nadzemné podlažie: 534,80 m²
- 4. nadzemné podlažie: 197,70 m²

NÁJOMNÉ:

Zmena zmluvy o nájme v článku 4. Nájomné a súvisiace platby, pričom sa pôvodné nájomné vo výške 24,90 eur/m²/rok sa mení na:

12,- EUR/m²/mesiac + cena služieb spojených s nájmom

**VŠEOBECNÁ HODNOTA
NÁJOMNÉHO:**

139,08 EUR/m²/rok stanovená znaleckým posudkom č. 5/2025 zo dňa 25.03.2025 vyhotoveného znalcom: Ing. Peter Kovačovský, znalec v odbore: stavebníctvo, odvetvie: pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu časti stavby polyfunkčného objektu súp. č. 41 – miestnosť č. 319, 320, 320a, admin. budovy MsÚ súp. č. 44 (miestnosti v suteréne a IV. NP) a polyfunkčnej budovy súp. č. 24 (miestnosti na III. NP a IV. NP) v Pezinku (k.ú. Pezinok)

ZDÔVODNENIE

OSOBITNÉHO ZRETEĽA:

dôvod hodný osobitného zreteľa je v súlade Čl. 14 Nájom majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa ods. 2 písm. n) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok a spočíva prenájom majetku medzi mestom Pezinok a štátom zastúpeným Ministerstvom vnútra SR vo verejnom záujme za účelom výkonu miestnej štátnej správy.

ZVEREJNENIE ZÁMERU:

Zámer zmeniť podmienky nájomného vzťahu majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol zverejnený na úradnej tabuli a na webovom sídle mesta Pezinok od 18.11.2025 do 04.12.2025

Prenájom nehnuteľného majetku mesta sa schvaľuje trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle ustanovenia § 9aa odsek 2 písm. e) zákona.

c) schvaľuje

ukončenie zmluvného vzťahu založeného Zmluvou o nájme nebytových priestorov zo dňa 10.05.2004, zn. 885/04/5/22/MA6/10/31-11/04 v znení dodatkov 1 až 18 , uzavretej medzi prenajímateľom: Mesto Pezinok, Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok, IČO: 00 305 022 a nájomcom: Ministerstvo vnútra SR, Pribinova č. 2, 812 72 Bratislava, IČO: 00 151 866, v zastúpení Centrum podpory Bratislava, a v užívaní Okresný úrad Pezinok a Okresný úrad Pezinok, odbor životného prostredia, na dobu neurčitú, za účelom výkonu miestnej štátnej správy,

a to písomnou výpoveďou v súlade s článkom 5. bod 5.2 zmluvy o nájme, bez uvedenia dôvodu, v trojmesačnej výpovednej lehote, doručenou najneskôr ku dňu 28.02.2026 nájomcovi,

za podmienky, že nájomca neuzatvorí dodatok k zmluve o nájme v zmysle bodu a) a b) tohto uznesenia, pričom výpovedná lehota začne plynúť dňom 01.03.2026.

Ukončenie nájomného vzťahu nehnuteľného majetku mesta sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov.

Dôvodová správa

Vzhľadom na skutočnosť, že výška nájomného za predmetné nebytové priestory nachádzajúce sa v centre mesta bola dlhé roky podhodnotená a neodzrkadľovala reálnu trhovú hodnotu nájomov v danej lokalite, pristúpilo sa k jej úprave. Cieľom tejto zmeny je zosúladiť výšku nájomného s aktuálnymi trhovými podmienkami a zabezpečiť spravodlivé a primerané finančné plnenie za využívanie mestských priestorov. Výška nájomného bola upravená do takej úrovne, v akej sú v súčasnosti prenajímané aj ostatné nebytové priestory v správe mesta. Zároveň je úprava nájomného v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok, ktoré určujú minimálnu výšku nájomného pre nebytové priestory vo vlastníctve mesta.

Nájomca má uzatvorenú zmluvu o nájme nebytových priestorov zo dňa 10.05.2004, zn. 885/04/5/22/MA6/10/31-11/04 v znení dodatkov 1 až 18:

- dodatku č. 1 zo dňa 18.06.2004, zn. 1008/04/5/22/MA6/10/31-11-Dod.1/04,
- dodatku č. 2 zo dňa 22.06.2004, zn. 1010/04/5/22/MA6/10/31-11-Dod.2/04,
- dodatku č. 3 zo dňa 31.01.2005, zn. 123/05/5/22/334/05/31-11-Dod.3/05,
- dodatku č. 4 zo dňa 13.02.2007, zn. 5/2/348/2007/31-11-Dod.4/07,
- dodatku č. 5 zo dňa 19.04.2007, zn. 14433/5/23/348/2007/31-11-Dod.5/2007,
- dodatku č. 6 zo dňa 30.05.2007, zn. 18642/5/23/348/2007/31-11-Dod.6/2007,
- dodatku č. 7 zo dňa 15.10.2007, zn. 5/21/348/2007/31-11-Dod.7/32693/2007,
- dodatku č. 8 zo dňa 12.12.2007, zn. 5/21/348/2007/31-11-Dod.8/36819/2007,
- dodatku č. 9 zo dňa 09.06.2008, zn. 5/21/348/2007/31-11-Dod.9/19152/2008,
- dodatku č. 10 zo dňa 09.07.2008, zn. 5/21/1384/2008/31-11-Dod.10/23364/2008,
- dodatku č. 11 zo dňa 19.04.2010, zn. 5/22/3242/2010/31-14/14213/2010,
- dodatku č. 12 zo dňa 12.01.2011, zn. 5/21/846/2010/Dod.č.12 ObÚ/62/2011,
- dodatku č. 13 zo dňa 08.06.2011, zn. 5/21/865/2011/Dod.č.13 ObÚ/18790/2011,
- dodatku č. 14 zo dňa 06.10.2014, zn. 5/22/3811/2014/343/2014,
- dodatku č. 15 zo dňa 25.11.2015, zn. 5/2-3///2015,
- dodatku č. 16 zo dňa 12.05.2017, zn. StePe-2971-9761/2017,
- dodatku č. 17 zo dňa 13.12.2017, zn. StePe-2971-35310/2017,
- dodatku č. 18 zo dňa 07.05.2018, zn. KM-OPS4-2018/001604-173

Dodatkom č. 1 boli do predmetu nájmu pridané kancelárske priestory na 2. poschodí (miestnosti č. 212 a 212a) s celkovou výmerou 36,50 m² a zároveň bola odstránená miestnosť na 3. poschodí s výmerou 52,60 m², čo viedlo k novej celkovej výmere 600,50 m². Dodatok č. 2 zmenil prenajatú plochu výmenou kancelárskych priestorov – pridala sa miestnosť č. 118 (11,50 m²) a odstránila sa miestnosť č. 105 (45,10 m²), čo viedlo k novej výmere 566,90 m².

Dodatok č. 3 upravil označenie nájomcu prechodom financovania cez Štátnu pokladnicu a zmenil spôsob úhrady nájomného zo štvrťročnej na mesačnú platbu. Dodatok č. 4 zvyšoval

nájomné na 750 Sk/m²/rok z dôvodu podhodnotenosti a centrálnej polohy budovy. Celkové mesačné platby (vrátane prevádzkových nákladov) boli stanovené na 56 690,00 Sk.

Dodatok č. 5 rozšíril predmet nájmu o kancelárske priestory na 1. poschodí (miestnosti č. 101, 105, 107) s celkovou výmerou 667,30 m² a upravil mesačné nájomné na 41 706,25 Sk. Dodatok č. 6 zmenil výšku zálohových platieb na prevádzkové náklady na 900 Sk/m²/rok, čo viedlo k mesačnej platbe 91 753,75 Sk.

Dodatok č. 7 formálne zmenil označenie nájomcu na Obvodný úrad v Pezinku v dôsledku zrušenia krajských úradov a rozšíril predmet nájmu o miestnosť č. 108 (13,30 m²), čo zvýšilo celkovú výmeru na 680,6 m² a mesačné platby na 93 582,50 Sk. Dodatok č. 8 upravil podmienky upratovania a rozšíril predmet nájmu o miestnosť č. 106 (28 m²), čo zvýšilo celkovú výmeru na 708,6 m² a mesačné platby na 97 432,50 Sk.

Dodatok č. 9 zmenil výšku zálohových platieb na prevádzkové náklady a upravil mesačné platby od 01.01.2009 na 73 812,50 Sk. Dodatok č. 10 rozšíril predmet nájmu o miestnosť č. 110 (34 m²), čo zvýšilo celkovú výmeru na 742,6 m² a upravilo mesačné platby od 01.01.2009 na 77 355,00 Sk.

Dodatok č. 11 upravil výšku nájomného a prevádzkových nákladov v súvislosti s prechodom na menu euro. Mesačné nájomné bolo stanovené na 1 540,63 EUR, prevádzkové náklady na 958 EUR, celková mesačná platba dosiahla 2 498,63 EUR.

Dodatok č. 12 zmenšil predmet nájmu odstránením miestnosti č. 101 s výmerou 31,30 m², čo znižovalo celkovú výmeru na 711,30 m². Mesačné nájomné sa upravilo na 1 475,95 EUR, prevádzkové náklady na 917,60 EUR, celková mesačná platba bola 2 393,55 EUR.

Dodatok č. 13 dočasne znižoval zálohové platby na prevádzkové náklady na obdobie od 15.06.2011 do 31.12.2011. Mesačná platba na prevádzkové náklady bola stanovená na 847 EUR, celková mesačná platba na 2 322,95 EUR.

Dodatok č. 14 upravil označenie nájomcu na Ministerstvo vnútra SR v dôsledku zmien v organizácii štátnej správy. Predmet nájmu bol spojený pre pôvodných nájomcov a celková výmera sa zvýšila na 909 m². Mesačné nájomné bolo stanovené na 1 886,18 EUR, prevádzkové náklady na 1 172,61 EUR, celková mesačná platba dosiahla 3 058,79 EUR.

Dodatok č. 15 redukoval celkovú výmeru prenajatých priestorov na 711,80 m². Mesačné nájomné bolo upravené na 1 476,99 EUR, prevádzkové náklady na 918,22 EUR, celková mesačná platba bola 2 395,21 EUR.

Dodatok č. 16 zmenil podmienky správy budovy, pričom prenajímateľ preniesol výkon správy nebytovej budovy na ulici M. R. Štefánika 10 v Pezinku na externého správcu, spoločnosť Ing. Vojtech Gottschall BAGETA, miesto podnikania: M. R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok, IČO: 301044240. Tento dodatok zároveň zaviedol refakturáciu nákladov na údržbu výťahu, pričom nájomca sa podieľa na úhrade pravidelného mesačného servisu výťahu vo výške 50 % z celkových nákladov, ktoré sa pohybujú približne na úrovni 280 EUR mesačne.

Dodatok č. 17 rozšíril predmet nájmu o technickú miestnosť pre samoobslužný platobný terminál s výmerou 3 m², čím sa celková výmera zväčšila na 714,80 m². Mesačné nájomné sa

upravilo na 1 483,21 EUR, prevádzkové náklady na 922,10 EUR, celková mesačná platba dosiahla 2 405,31 EUR.

Dodatok č. 18 znižoval zálohové platby na prevádzkové náklady na 11,25 EUR/m²/rok. Mesačné nájomné bolo stanovené na 1 483,21 EUR, prevádzkové náklady na 670 EUR, čím celková mesačná platba dosiahla 2 153,21 EUR.

Aktuálny stav podľa roku 2025

V roku 2025 je ročné nájomné stanovené na 24 123,84 EUR, čo predstavuje mesačnú platbu vo výške 2 010,32 EUR. Prevádzkové náklady dosahujú 8 040,00 EUR ročne, pričom mesačne sa jedná o sumu 670,00 EUR. Celková ročná suma nájomného vrátane prevádzkových nákladov dosahuje 32 163,84 EUR, pričom mesačné platby predstavujú 2 680,32 EUR. Náklady na meter štvorcový boli upravené na 33,74 EUR/m²/rok, pričom mesačné nájomné na meter štvorcový vychádza na 2,81 EUR/m². Aktuálna výmera prenajatých priestorov zostáva 714,80 m².

Nájomca v skutočnosti užíva v uvedenej stavbe na M. R. Štefánika č. 10 aj miestnosť č. 218 o výmere 10,60 m² na 3. nadzemnom podlaží, z uvedeného dôvodu je potrebné rozšíriť predmet nájmu o uvedenú miestnosť, zároveň je nesprávne uvedená výmera pri miestnosti 201 o výmere 20 m², má byť správne uvedená výmera 30 m², pri miestnosti 212a o výmere 17,50 m² má byť správne uvedená výmera 17,60 m², čiže celková výmera užívaných nebytových priestorov predstavuje výmeru 732,50 m²,

Oproti sumám stanoveným v dodatku č. 18 došlo k navýšeniu nájomného v dôsledku inflácie. Mesačné nájomné sa zvýšilo z pôvodných 1 483,21 EUR na 2 010,32 EUR, zatiaľ čo mesačné prevádzkové náklady zostali na rovnakej úrovni 670,00 EUR. Celková mesačná platba sa tak zvýšila z 2 153,21 EUR na 2 680,32 EUR, pričom tento nárast je dôsledkom výlučne úpravy nájomného o infláciu.

Podľa článku 2 ods. 3 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok, „*O prebytočnosti alebo neupotrebitelnosti majetku mesta, rozhodne ten orgán mesta (mestské zastupiteľstvo alebo primátor mesta), ktorý je podľa zákona alebo týchto zásad oprávnený rozhodnúť o majetkovoprávnom úkone týkajúcom sa daného majetku mesta, ak nie je v ods. 7 až ods. 10 tohto článku zásad uvedené inak.*“

Podľa článku 2 ods. 4 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok, „*Príslušný orgán mesta odôvodní prebytočnosť alebo neupotrebitelnosť majetku mesta kritériami podľa tohto článku zásad.*“

Podľa odseku 2 písm. a) sadzobníka minimálnych cien nehnuteľností, ktorý tvorí prílohu Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok je minimálna mesačná sadzba nájomného za 1 m² nebytového priestoru vo výške 12,00 EUR.

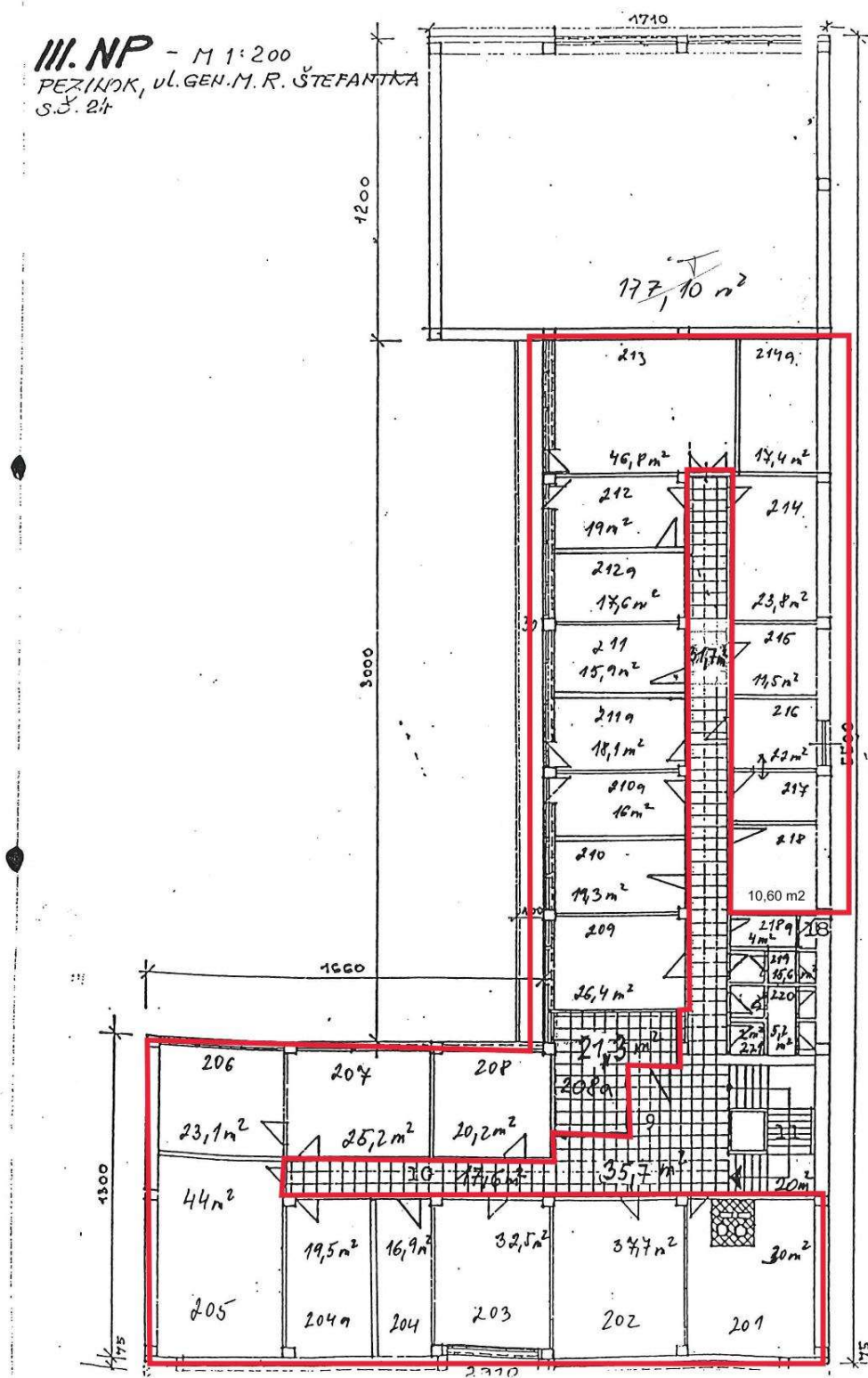
Zdôvodnenie dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku mesta je uvedené vo výrokovej časti návrhu uznesenia.

Mesto Pezinok v predmetnej veci opakovane viedlo rokovania so zástupcami Ministerstva vnútra SR smerujúce k úprave zmluvných podmienok, najmä k revízii výšky nájomného. Napriek uvedeným rokovaniam zo strany nájomcu doposiaľ nebol prejavovaný dostatočný súhlas s navrhovanou úpravou nájomného, a k dohode o jeho zmene tak nedošlo. Z uvedeného dôvodu sa navrhuje schváliť úpravu (zvýšenie) nájomného, ako aj ustanoviť možnosť ukončenia nájomného vzťahu v prípade, že k dohode medzi zmluvnými stranami nedôjde.

Mesto Pezinok neeviduje voči žiadateľovi žiadne nedoplatky.

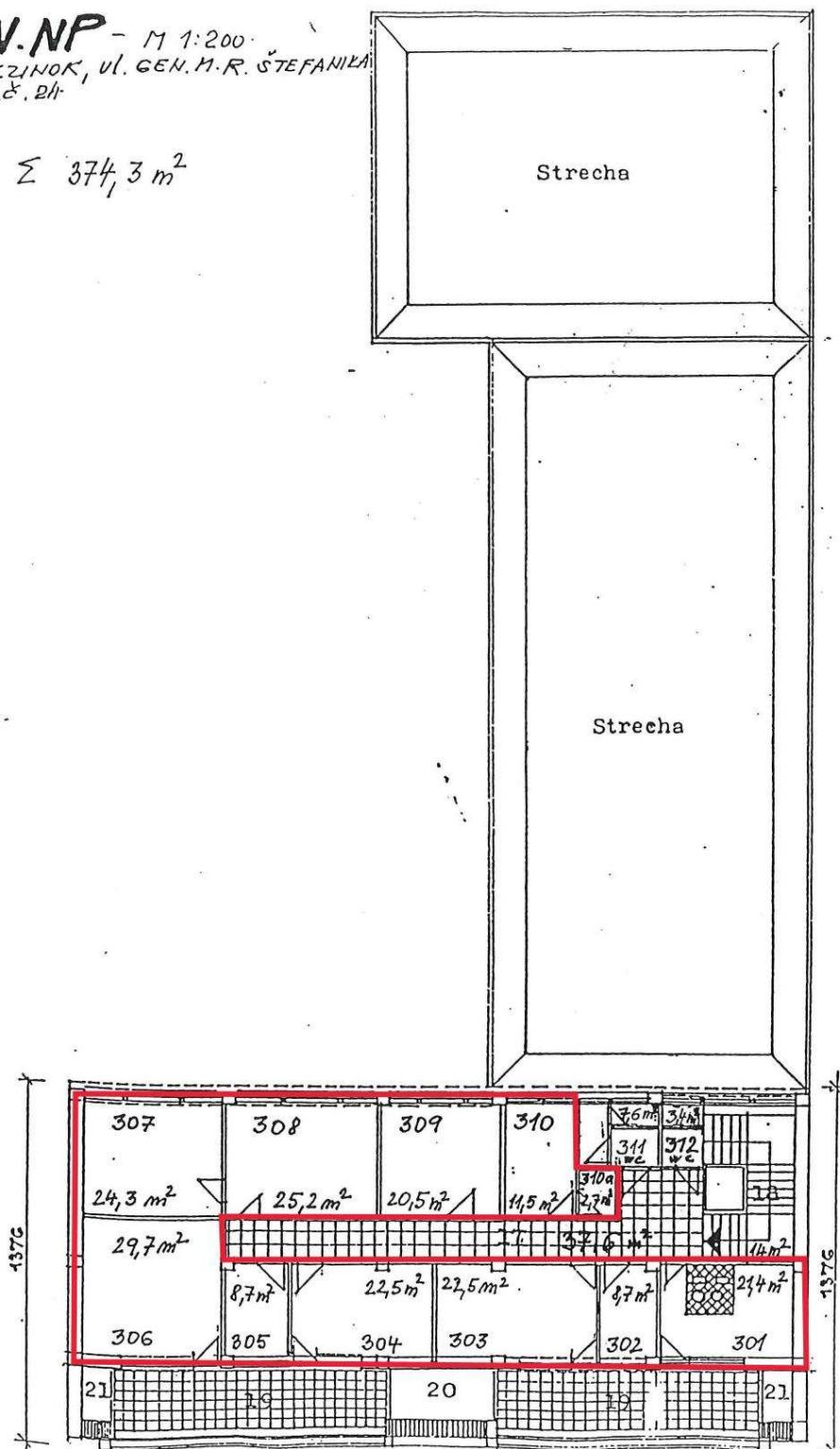
Z vyššie uvedených dôvodov predkladáme mestskému zastupiteľstvu na schválenie dočasnú prebytočnosť a návrh na zmenu dohodnutých podmienok nájomného vzťahu uzatvoreného z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ako aj návrh na jeho ukončenie v prípade, že nebude uzatvorený dodatok k zmluve, ktorým sa menia podmienky nájomného vzťahu, a to v súlade s návrhom uznesenia.

01. Príloha č. 1 – situácia



IV.NP - M 1:200
PEZINOK, UL. GEN. M. R. ŠTEFANIKA
S.Č. 211

$\Sigma 374,3 m^2$



02. Úvodná informácia

