



Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 26.02.2026

bod: 07.11.

07. Prevody a nájmy mestského majetku

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

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 Čl. 15 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok

schvaľuje

ZMENU NÁJOMNÉHO VZŤAHU NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU MESTA,

založeného zmluvou o nájme pozemku zn. SivJa-2381-11650/2022, uzatvorenou dňa 07.06.2022, z dôvodu hodného osobitného zreteľa medzi zmluvnými stranami mestom Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok, IČO: 00 305 022, ako prenájomcom a Ing. Milanom Šimovičom, nar. 04.05.1946, bytom Za koníčkcom 7, 902 01 Pezinok ako nájomcom (ďalej len „zmluva“), ktorá bude vykonaná dodatkom k zmluve uzatvoreným medzi:

PRENÁJÍMATEĽ: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok, IČO: 00 305 022

PÔVODNÝ NÁJOMCA: Ing. Milan Šimovič, bytom Za koníčkcom č. 7, 902 01 Pezinok

**NOVÝ NÁJOMCA
(PRÍSTUPUJÚCI):** Mgr. Tomáš Pitoňák, bytom Za koníčkcom č. 5, 902 01 Pezinok

a zároveň sa upravujú tieto podstatné náležitosti zmluvy:

PREDMET: časť pozemku registra „E“ KN s parcelným číslom 1510/1 o výmere 13590 m², druh pozemku ostatná plocha, zapísaného na L V č. 10434 pre k.ú. Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, lokalita: Šenkvičná cesta, vo vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, a to konkrétne vo výmere cca **370 m²**, predstavujúca plochu vymedzenú vozovkou a susediacimi parcelami od hranice pozemku parcelné číslo 2418/77 katastrálne

územie Pezinok (spoločnosť „Flaga“) po parcelné číslo 2418/129 katastrálne územie Pezinok vrátane (t.j. cestná priekopa),
pričom plocha vjazdu predstavuje výmeru 51 m² z predmetu nájmu a plocha chodníka predstavuje výmeru 319 m² z predmetu nájmu (podľa zákresu v katastrálnej mape ako príloha č. 1).

DOBA NÁJMU:

na dobu určitú, a to do dňa prevodu do vlastníctva mesta Pezinok každého stavebného objektu samostatne, t. j. vybudovaného vjazdu a vybudovaného chodníka (oba vybudované v súlade so stavebným zákonom), vrátane prevodu príslušných častí pozemkov pod chodníkom

OSOBITNÉ PODMIENKY:

1. nájomcovia budú v postavení navrhovateľov/stavebníkov v jednotlivých správnych konaniach,
2. nový nájomca (pristupujúci) zabezpečí všetky faktické a právne kroky nevyhnutné na zhotovenie chodníka od hranice pozemku parcelné číslo 2418/77 katastrálne územie Pezinok (spoločnosť „Flaga“) po pozemok parcelné číslo 2418/129 katastrálne územie Pezinok (vrátane) spolu s napojením na existujúci chodník pri spoločnosti Flaga, vrátane majetkovoprávneho vysporiadania pozemkov dotknutých stavbou chodníka a jeho bezodplatného prevodu spolu s pozemkami pod stavbou do vlastníctva mesta,
3. pôvodný nájomca zabezpečí všetky faktické a právne kroky nevyhnutné na zhotovenie vjazdu k novovznikajúcej prevádzke „Administratívno-prevádzkový objekt – novostavba“ a jeho bezodplatný prevod na predmete nájmu do vlastníctva mesta Pezinok,
4. lehota na vybudovanie vjazdu a chodníka, ich bezodplatný prevod do vlastníctva mesta Pezinok vrátane pozemkov a odovzdanie do užívania je tri mesiace odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia (kolaudačného osvedčenia), maximálne však do 5 rokov od dňa podpisu zmluvy,
5. zmluvná pokuta za nesplnenie povinností v stanovených lehotách podľa bodu 4 je 150 000,00 Eur.

ROZDELENIE PRÁV A ZÁVÄZKOV:

- **Nový nájomca** preberá nasledujúce záväzky:
 - preberá a bude plniť výlučne všetky záväzky zo zmluvy týkajúce sa prípravy, povoľovania a realizácie chodníka,
 - odovzdanie do užívania a bezodplatného prevodu chodníka a príslušných častí pozemkov do majetku mesta Pezinok podľa zmluvy,
 - lehoty a sankcie týkajúce sa realizácie chodníka podľa vyššie uvedených osobitných podmienok uznesenia podľa bodu 2, 4, 5, pričom v dodatku sa zmluvné strany výslovne dohodnú, že tieto budú zaväzovať nového nájomcu v rozsahu prevzatých povinností,
 - nájomné bude uhrádzať nový nájomca, pričom preberá aj záväzky s tým spojené,

- preberá právo užívať časť predmetu nájmu týkajúceho sa chodníka
- **Pôvodnému nájomcovi** zostávajú nasledovné záväzky a práva:
 - bude plniť výlučne záväzky zo zmluvy týkajúce sa prípravy, povoľovania a realizácie vjazdu,
 - odovzdanie do užívania a bezodplatného prevodu vjazdu do majetku mesta Pezinok v rozsahu predmetu nájmu,
 - lehoty a sankcie týkajúce sa realizácie vjazdu podľa vyššie uvedených osobitných podmienok uznesenia bodu 3, 4, 5, pričom v dodatku sa zmluvné strany výslovne dohodnú, že tieto budú zaväzovať pôvodného nájomcu
 - má právo užívať časť predmetu nájmu týkajúceho sa vjazdu.

Nájomné a zdôvodnenie osobitného zreteľa zostávajú nezmenené. Dodatok bude uzavretý písomne, bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť zmluvy a nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

Zmena nájomného vzťahu nehnuteľného majetku mesta sa schvaľuje trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle ustanovenia § 9aa ods. 2 písm. e) zákona.

Dôvodová správa

Mesto Pezinok ako prenajímateľ uzatvorilo dňa 07.06.2022 s nájomcom Ing. Milanom Šimovičom Zmluvu o nájme pozemku zn. SivJa-2381-11650/2022 na časť pozemku reg. „E“ KN parc. č. 1510/1 v k. ú. Pezinok v rozsahu cca 370 m² (cestná priekopa) za účelom vybudovania vjazdu k novovznikajúcej prevádzke a výstavbe chodníka s napojením na existujúci chodník pri spoločnosti Flaga, s.r.o.

Prenájom bol schválený z dôvodu hodného osobitného zreteľa s tým, že nájomca sa zaviazal vybudované stavebné objekty (vjazd a chodník) spolu s dotknutými časťami pozemkov bezodplatne previesť do majetku mesta, pričom výsledné riešenie má slúžiť aj širokej verejnosti (chodník).

Následne bola mestu doručená žiadosť o zmenu podmienok nájomného vzťahu, spočívajúcu v tom, aby k zmluve pristúpil nový nájomca Mgr. Tomáš Pitoňák a aby sa rozdelili práva a záväzky zo zmluvy samostatne k jednotlivým stavebným objektom.

Navrhovanou zmenou (dodatkom k zmluve) sa sleduje najmä:

- rozdelenie záväzkov a práv tak, že:
 - pôvodný nájomca bude výlučne zabezpečovať prípravu, povoľovanie, realizáciu a bezodplatný prevod vjazdu,
 - nový nájomca (pristupujúci) bude výlučne zabezpečovať prípravu, povoľovanie, realizáciu a bezodplatný prevod chodníka vrátane majetkovoprávneho vysporiadania a prevodu príslušných častí pozemkov pod chodníkom; tým sa jednoznačne určí zodpovednosť za plnenie jednotlivých častí predmetu nájmu a odstráni sa nejasnosť pri uplatňovaní povinností a sankcií.
- prevod povinnosti úhrady nájomného na nového nájomcu, keďže v praxi sa predpokladá, že časť súvisiaca s vjazdom bude realizovaná a odovzdaná skôr, zatiaľ čo

časť súvisiaca s chodníkom bude predmetom činností a užívania zo strany prístupujúceho nájomcu do času splnenia povinností (vrátane prevodu). Zároveň sa nemení výška nájomného dohodnutá v zmluve.

- zmena okamihu, od ktorého plyní lehota na odovzdanie a prevod, a to tak, že lehota sa navrhuje viazať na právoplatnosť kolaudačného rozhodnutia (kolaudačného osvedčenia), nie na právoplatnosť stavebného povolenia. Cieľom je naviazať odovzdanie na moment, keď je stavba právne spôsobilá na užívanie a je možné ju prevziať do majetku mesta.
- zachovanie zmluvnej pokuty za nedodržanie dohodnutých lehôt (vo výške 150 000,00 EUR) – táto ostáva nezmenená, pričom dodatok výslovne určí jej uplatnenie voči tomu nájomcovi, ktorý poruší povinnosti v rozsahu prevzatých záväzkov (samostatne za časť chodníka a samostatne za časť vjazdu).
- zachovanie maximálnej lehoty na splnenie povinností (najneskôr do 5 rokov od podpisu zmluvy) – táto ostáva nezmenená a tvorí pevný časový limit na realizáciu a bezodplatný prevod stavieb a dotknutých pozemkov do majetku mesta.

Navrhovaná zmena nemení účel nájmu ani verejný prínos pôvodne schváleného riešenia (vybudovanie vjazdu a chodníka a ich bezodplatný prevod do vlastníctva mesta), preto zostáva zachované aj pôvodné zdôvodnenie osobitného zreteľa.

Mesto Pezinok neeviduje voči žiadateľom žiadne nedoplatky.

Z vyššie uvedených dôvodov predkladáme a navrhujeme mestskému zastupiteľstvu schváliť zmenu nájomného vzťahu nehnuteľného majetku mesta tak, ako je uvedené v návrhu uznesenia.

01. Príloha č. 1 – situácia – predmet nájmu



