



Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 25.09.2025

bod: 15.06.

15. Prevody a nájmy mestského majetku

Predkladateľ:

JUDr. Roman Mács, primátor mesta

Spracovateľ:

JUDr. Monika Beláková, referent 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 § 9aa ods. 2 písm. c) 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 dohodnutých podmienok nájomného vzťahu založeného

Zmluvou o nájme pozemku zo dňa 19.06.2023 účinnou dňa 30.06.2023 uzatvorenou medzi Mestom Pezinok, Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok, IČO: 00 305 022 ako prenajímateľom a Mgr. Tomášom Kánom a manželkou Mgr. Silviou Kánovou, obaja bytom Tekovská č. 1303/17, 821 09 Bratislava – Ružinov ako nájomcami, pričom predmetom nájmu je časť pozemku vo výmere cca 31,72 m² v zmysle priloženej situácie k zmluve, z pozemku parc. reg. E-KN č. 2530/1 o výmere 1659 m², zastavaná plocha a nádvorie, vedeného v katastri nehnuteľností Okresného úradu Pezinok, katastrálny odbor, zapísaného na liste vlastníctva č. 1872 katastrálne územie Grinava, obec Pezinok, okres Pezinok, vo vlastníctve Mesta Pezinok v spoluvlastníkom podiele 1/1 k celku, nachádzajúceho sa v lokalite Myslenická, doba nájmu je určitá do dňa odovzdania vybudovaného vjazdu do majetku mesta Pezinok, najdlhšie však na dobu 10 rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy, za účelom zriadenia vjazdu na pozemku mesta Pezinok k pozemkom vo vlastníctve nájomcov v súvislosti so zmenou výšky nájomného,

pričom sa pôvodné nájomné:

NÁJOMNÉ:

15 eur/m²/rok - za prvý rok nájmu, každý ďalší rok nájmu sa nájomné zvýši o 15 eur/m²/rok za celý predmet nájmu. odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy

mení na nové nájomné:

NÁJOMNÉ:

15 eur/m²/rok odo dňa účinnosti dodatku k nájomnej zmluve

Dôvodová správa

Na základe uznesenia MsZ č. 92/2023 zo dňa 04.05.2023 bola uzatvorená nájomná zmluva dňa 19.06.2023, ktorá sa stala právne účinnou dňa 30.06.2023 uzatvorenou medzi Mestom Pezinok, Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok, IČO: 00 305 022 ako prenájomcom a Mgr. Tomášom Kánom a manželkou Mgr. Silviou Kánovou, obaja bytom Tekovská č. 1303/17, 821 09 Bratislava – Ružinov ako nájomcami, pričom predmetom nájmu je časť pozemku vo výmere cca 31,72 m² v zmysle priloženej situácie, z pozemku parc.reg. E-KN č. 2530/1 o výmere 1659 m², zastavaná plocha a nádvorie, vedeného v katastri nehnuteľností Okresného úradu Pezinok, katastrálny odbor, zapísaného na liste vlastníctva č. 1872 katastrálne územie Grinava, obec Pezinok, okres Pezinok, vo vlastníctve Mesta Pezinok v spoluvlastníkom podiele 1/1 k celku, nachádzajúceho sa v lokalite Myslenická, doba nájmu je určitá do dňa odovzdania vybudovaného vjazdu do majetku mesta Pezinok, najdlhšie však na dobu 10 rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy, za účelom zriadenia vjazdu na pozemku mesta Pezinok k pozemkom vo vlastníctve nájomcov. Nájomné bolo stanovené 15 eur/m²/rok - za prvý rok nájmu, každý ďalší rok nájmu sa nájomné zvýšilo o 15 eur/m²/rok za celý predmet nájmu, odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy.

Dňa 31.07.2025 bola podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijatá žiadosť žiadateľa – Tomáš Kán o odpustenie platby za nájom pre rok 2025 k nájomnej zmluve zn. BelMo-49704-2050/2023, zaevidovaná pod č. 48406/2025. Žiadateľ v žiadosti uvádza:

„Nájomnú zmluvu sme uzavreli dňa 19.6.2023. Výška prvej platby bola 475,80 EUR. Táto zmluva slúžila ako podklad k žiadosti o stavebné povolenie k výstavbe rodinného domu, objekt „Rodinný dom Silvia a Tomáš“. Stavebné povolenie k výstavbe bolo vydané dňa 19.6.2024 pod číslo Zn: AstMi-631-48122/2024 ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 27.6.2024.

Výška druhej platby bola 951,60 EUR. Prvý rok sme využili na čakanie na vydanie stavebného povolenia. Žiadosť nebola raz vytknutá dotknutým objektom, všetky chýbajúce dokumenty boli obratom doručené. Následne sme vybudovali dom a prístupovú cestu a dňa 12.5.2025 sme podali žiadosť o kolaudáciu na Stavebný úrad Pezinok. Žiadosť o kolaudáciu je vedená pod číslo 4567/2025. Nájomná zmluva sa končí dňom kolaudačného rozhodnutia.

Na základe nájomnej zmluvy sa nájomné každý rok zvyšuje o sumu 15 EUR za 1m²/rok. Toto navýšenie mi bolo na zasadnutí dňa 4.5.2023 vysvetlené ako motivácia k rýchlemu vybudovaniu vjazdu. Pánov poslancov a zastupiteľstvo som v osobne aj mailom z dňa 1.5.2023 prosil o úpravu nájomnej zmluvy z dôvodu nečinnosti stavebného úradu a oslobodenie o navyšovanie až do momentu vydania stavebného povolenia. Moja žiadosť nebola úspešná a preto som nájomnú zmluvu uzatvoril v znení ako bola formulovaná.

Na základe vyššie uvedeného by som Vás chcel poprosiť o odpustenie nájomného za rok 2025 z dôvodu, že prvý rok som čakal na vydanie stavebného povolenia Stavebný úradom Pezinok a teraz čakám na začatie kolaudačného konania Stavebným úradom Pezinok.“

Podľa ust. § 673 zákona č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „občiansky zákonník“) *„Nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady veci, ktoré nespôsobil, nemohol prenajať vec užívať dohodnutým spôsobom alebo ak sa spôsob užívania nedohodol primerane povahe a určeniu veci.“*

Podľa ust. § 674 občianskeho zákonníka *„Ak nájomca môže užívať prenajatú vec z dôvodov uvedených v § 673 iba obmedzene, má nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného.“*

Prenajímateľ si však musí započítať náklady, ktoré ušetril, a cenu výhod, ktoré mal z toho, že nájomca užíval vec len obmedzene.“

Podľa ust. § 675 občianskeho zákonníka „Právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z nájomného sa musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim.“

V zmysle článku 4 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok sú dôvodmi pre trvalé alebo dočasné upustenie od vymáhania majetkových práv mesta nevyhnutnosť pohľadávky určená zásadami, ak dlžník preukáže, že by splnením záväzku voči mestu bola vážne ohrozená jeho výživa alebo výživa osôb na dlžníka odkázaných alebo ak náklady na vymożenie zjavne presiahnu hodnotu dotknutého majetkového práva.

V danom prípade je možné konštatovať, že nie sú splnené podmienky pre zľavu z nájomného ani, že by tu boli vady predmetu nájmu, pre ktoré nemohol predmet nájmu nájomca užívať, zároveň nie sú splnené podmienky ani pre upustenie od vymáhania pohľadávky – nájomného.

Zároveň poukazujeme na to, že nájomca si riadne plní všetky povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, pravidelne uhrádzal dohodnuté nájomné až na v súčasnosti splatné nájomné od 01.09.2025 do 01.09.2026 v sume 1427,40 Eur, ktorého úhradu zatiaľ neevidujeme. Jedná sa o opätovne navýšenú sumu nájomného. Zároveň nájomca, tak ako sa zaviazal v nájomnej zmluve na vlastné náklady zrealizoval výstavbu prístupového vjazdu. Jeho cieľom je v súčasnosti zabezpečiť úspešné skolaudovanie predmetnej stavby a jej prevod na mesto Pezinok.

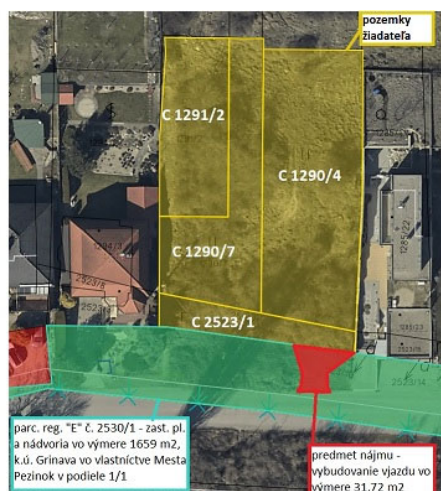
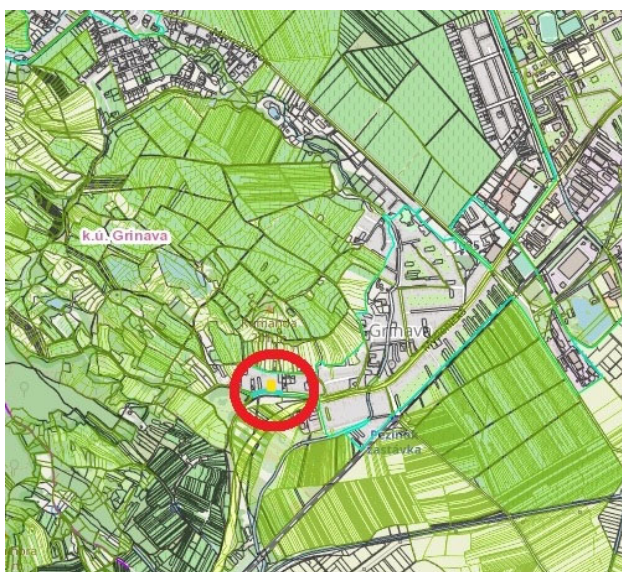
Vzhľadom na tieto skutočnosti navrhujeme upraviť výšku nájomného na pôvodne stanovené nájomné 15 eur/m²/rok.

Komisia územného rozvoja, dopravy a životného prostredia pri MsZ v Pezinku na zasadnutí konanom dňa prijala uznesenie, ktorým odporučila MsZ schváliť Návrh uznesenia ... v predložennom znení. Hlasovanie: počet za: ..., počet proti: ... zdržalo sa: ..

Komisia ekonomiky, financií a podnikania pri MsZ v Pezinku na zasadnutí konanom dňa ... prijala uznesenie, ktorým odporučila MsZ schváliť Návrh uznesenia v predložennom znení. Hlasovanie: počet za: .., počet proti: ... zdržalo sa: ...

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

01. Úvodná informácia



ÚPN - verejnoprospešné stavby

