



Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 12.10.2023

bod: 06.12

06. Prevody a nájmy mestského majetku a návrhy na nadobudnutie majetku

Predkladateľ:

JUDr. Roman Mács, primátor mesta Pezinok

Spracovateľ:

Mgr. Štefan Gašparovič, referent právnik MsÚ Pezinok

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu
v zmysle § 11 ods. 4 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších
predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“) a zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku
obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) a článku 9 ods. 5 Zásad hospodárenia a
nakladania s majetkom mesta Pezinok

b e r i e n a v e d o m i e

**Informatívnu správu o primátorom mesta Pezinok odložených návrhoch
v znení predloženého materiálu**

Správa o primátorom mesta Pezinok odložených návrhoch
--

1. Žiadosť – Sociálna poisťovňa – prerokovanie nájomnej zmluvy a dodatkov

Dňa 08.08.2023 bola podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijatá žiadosť, zaevidovaná pod č. 56162/2023 žiadateľa – Sociálna poisťovňa o prehodnotenie návrhu dodatku č. 9 k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 900-165/2009 a prehodnotenie danej zmluvy.

Podaním evidovaným pod č. 56162/2023 žiadateľ prejavil záujem o prerokovanie nájomnej zmluvy a poskytol nasledujúce vyjadrenie: „V zmysle záverov nášho pracovného stretnutia zo dňa 13.6.2023, predmetom ktorého bolo prerokovanie návrhu znenia Dodatku č. 9 k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 900-165/2009, uzatvorenej podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, medzi Sociálnou poisťovňou a Mestom Pezinok, si v predmetnej veci dovoľujeme navrhnúť uzatvorenie novej zmluvy o nájme nebytových priestorov. Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 900-165/2009 bola uzatvorená 29.04.2009 a jej znenie bolo postupne upravované dodatkami č. 1 až 8 (ďalej len „Zmluva“), čím sa Zmluva stala značne neprehľadnou a nezrozumiteľnou. Podľa nášho názoru je v záujme zmluvných strán a najmä právnej istoty tento stav napraviť. Pre ľahšiu orientáciu pri aplikovaní Zmluvy je potrebné spomínaných osem dodatkov konsolidovať do jedného

uceleného dokumentu. Sociálna poisťovňa má okrem Pezinka uzatvorené zmluvy o nájme aj s inými samosprávami v rámci Bratislavského kraja. Pre porovnanie si dovoľujeme dať do pozornosti, že s Mestskou časťou Petržalka máme uzatvorenú zmluvu o nájme nebytových priestorov s nájomným vo výške 99,39678 €/m²/rok, s mestom Malacky s nájomným vo výške 99,60 €/m²/rok a s Mestskou časťou Karlova Ves s nájomným vo výške 98,47 €/m²/rok. V zmysle Zmluvy, aktuálnu výšku nájomného za miestnosti č. 214, 215, 218, 219, 304, 305, 306 a 307 si zmluvné strany dohodli v sume 103,46 €/m²/rok, za miestnosť č. 230 v sume 125,72 €/m²/rok a za miestnosť č. 314 v sume 100 €/m²/rok. Na základe vyššie uvedeného je zrejmé, že aktuálna výška nájomného, dohodnutá medzi Sociálnou poisťovňou a Mestom Pezinok, je v porovnaní so spomínanými samosprávami vyššia. Preto si touto cestou dovoľujeme požiadať aj o jej prehodnotenie. Sociálna poisťovňa ako verejnoprávna inštitúcia je povinná dodržiavať zásady hospodárnosti a účelnosti pri nakladaní s verejnými financiami a v duchu týchto zásad sa obraciame aj na Mesto Pezinok s našim návrhom na uzatvorenie novej zmluvy o nájme nebytových priestorov. Berieme do úvahy našu dlhoročnú úspešnú spoluprácu, ako aj aktuálnu hospodársku situáciu, poznačenú vysokou mierou inflácie, ktorá kladie vysoké nároky aj na optimalizovanie výdavkov verejnej správy.“

Z pohľadu mesta je takto dohodnuté nájomné primerané a porovnateľné s inými mestami a preto nie je potrebné ho znižovať.

Vzhľadom na vyššie uvedené primátor mesta Pezinok neschválil zámer uzatvorenia novej nájomnej zmluvy so Sociálnou poisťovňou na priestory, ku ktorým je v súčasnosti platná a účinná nájomná zmluva.

2. Žiadosť – Milan Ondrejko a Helena Ondrejková

Dňa 30.08.2023 bola podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijatá žiadosť žiadateľov – Milan Ondrejko a Helena Ondrejková o nájom časti pozemku, zaevidovaná pod č. 57880/2023. Lokalita: Zigmundikova ulica.

Uvedenou žiadosťou žiadatelia žiadajú o nájom časti pozemku registra „C“ KN s parcelným číslom 418/4, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1010 m², evidovanom na LV č. 4234 pre katastrálne územie: Pezinok, obec: Pezinok, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku. Žiadatelia žiadajú o časť pozemku vo veľkosti 14 m² v zmysle priloženého náčrtu. Ďalej žiadatelia uvádzajú, že časť pozemku si chcú prenajať z dôvodu zabezpečenia jedného parkovacieho státia pre rodinný dom žiadateľov (súp. č. 657) za účelom kolaudácie prístavby k pôvodnému rodinnému domu. Žiadatelia návrh odplaty neuviedli.

Podľa stanoviska technického oddelenia: „Žiadatelia sú vlastníckmi jestvujúcего rodinného domu a pozemku C-KN parc. č. 421 a 422, k.ú. Pezinok, ul. Zigmundiková. Žiadajú od mesta prenájom pozemku za účelom preukázania splnenia parkovania pre potreby prístavby rodinného domu. Z hľadiska územného plánu parkovanie bývajúcich obyvateľov, užívateľov a návštevníkov obytných domov, ako aj prípadne ostatných zariadení na funkčnej ploche musia byť riešené na pozemkoch ich užívateľov, či prevádzkovateľov. S daným prenájomom nesúhlasíme.“

Na základe vyššie uvedeného primátor mesta Pezinok neschválil zámer prenajať časť pozemku vo výmere 14 m² z pozemku registra „C“ KN s parcelným číslom 418/4, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1010 m², evidovanom na LV č. 4234 pre katastrálne

územie: Pezinok, obec: Pezinok, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku.

3. Žiadosť – Jarmila Tomašovičová - prevod

Dňa 10.08.2023 bola podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijatá žiadosť žiadateľky Jarmila Tomašovičová o kúpu pozemku vo vlastníctve Mesta Pezinok, zaevidovaná pod č. 56485/2023. Lokalita: medzi ulicami Banická - Malacká cesta.

Uvedeným podaním žiadateľka prejavila záujem o kúpu časti pozemku registra „E“ KN s parcelným číslom 611/201, druh pozemku: orná pôda o výmere cca 30 m², evidovanom na LV č. 10434 pre katastrálne územie: Pezinok, obec: Pezinok, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku. Žiadateľka návrh odplaty neuviedla.

Žiadateľka prejavila záujem o kúpu pozemku na záhradkárске účely.

Stanovisko technického oddelenia mesta: „Žiadateľka je vlastníčkou pozemkov C-KN parc č. 1909/1-5 , k. ú. Pezinok a stavby RD s doplnkovými stavbami na predmetných pozemkoch. Žiadateľka má záujem od mesta odkúpiť časť pozemku E-KN parc.č. 611/201 vo výmere cca 30 m², ktoré v súčasnosti využíva. Pozemok je v tesnej blízkosti jestvujúcej záhrady pri rodinnom dome. Okrem pozemku vo vlastníctve mesta sú žiadateľkou užívané ako záhrada aj pozemky vo vlastníctve iných fyzických osôb, susediace s daným pozemkom. Predmetný pozemok sa nachádza v nadväznosti na pozemok C-KN parc.č. 1973/3 vo vlastníctve mesta Pezinok – príľahlá účelová komunikácia, ktorá sprístupňuje príľahlé vinice. Daná účelová komunikácia , vzhľadom na možné urbanizovanie príľahlého územia (v zmysle územného plánu: obytné územie-rodinné domy) dáva vysoký predpoklad umiestnenia miestnej cesty pre sprístupnenie daného územia. Z vyššie uvedených dôvodov daný prevod vlastníctva neodporúčame.“

Na základe vyššie uvedeného primátor mesta Pezinok neschválil zámer previesť časť pozemku registra „E“ KN s parcelným číslom 611/201, druh pozemku: orná pôda o výmere cca 30 m², evidovanom na LV č. 10434 pre katastrálne územie: Pezinok, obec: Pezinok, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku.

4. Žiadosť – Ing. Alena Mihálová - prevod

Dňa 26.07.2023 bola podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijatá žiadosť žiadateľky Ing. Alena Mihálová o kúpu časti pozemku vo vlastníctve Mesta Pezinok, zaevidovaná pod č. 55038/2023. Lokalita: F.P. Drobiševa.

Uvedeným podaním žiadateľka požiadala o kúpu časti pozemku registra „C“ KN s parcelným číslom 2023/487, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1061 m², evidovanom na LV č. 4234 pre katastrálne územie: Pezinok, obec: Pezinok, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku. Žiadateľka žiada o časť pozemku vo veľkosti 91 m² v zmysle priloženého náčrtu. Žiadateľka návrh odplaty neuviedla.

Žiadateľka je výlučnou vlastníčkou rodinného domu susediaceho s pozemkom registra „C“ KN s parcelným číslom 2023/487, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1061 m², evidovanom na LV č. 4234 pre katastrálne územie: Pezinok, obec: Pezinok, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku a ako odôvodnenie uviedla, že „pozemok je súčasťou záhrady za rodinným domom. Za uvedený pozemok platím pravidelne poplatok na základe zmluvy o nájme zo dňa 9.9.2005. Bolo by vhodné sceliť pozemky za rodinným domom aj s uvedeným pozemkom.“

Stanovisko technického oddelenia mesta: „Predmetom žiadosti je odkúpenie časti pozemku C-KN parc.č. 2023/487 vedľa pozemku a stavby rodinného domu vo vlastníctve žiadateľky C-KN parc.č. 2023/141 a 2023/275. Predmetný pozemok dlhodobo užíva na základe nájomnej zmluvy. V zmysle územného plánu mesta Pezinok je cez predmetné územie navrhované trasovanie novej obslužnej cesty C3 MO 8/50 zapísanej v zozname verejnoprospešných stavieb. Daný prevod neodporúčame.“

Na základe vyššie uvedeného primátor mesta Pezinok neschválil zámer previesť časť pozemku registra „C“ KN s parcelným číslom 2023/487, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1061 m², evidovanom na LV č. 4234 pre katastrálne územie: Pezinok, obec: Pezinok, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, v rozsahu žiadanej výmery 91 m² v zmysle priloženého náčrtu.

D ô v o d o v á s p r á v a

Kompetencia nakladania a hospodárenia s majetkom mesta je v zmysle zákona o obecnom zriadení a zákona o majetku obcí delenou kompetenciou, t.j. delí sa medzi dva orgány mesta - mestské zastupiteľstvo a primátora mesta. Výhradnú kompetenciu rozhodovať o nakladaní s majetkom mesta zákon o majetku obcí zveruje mestskému zastupiteľstvu v ustanovení § 9 ods. 2, ktoré vymedzuje jednotlivé úkony o ktorých môže rozhodnúť výlučne mestské zastupiteľstvo. To znamená, že o týchto úkonoch nemôže rozhodovať iný orgán mesta. Pri úkonoch, ktoré nie sú výhradnou kompetenciou mestského zastupiteľstva môže rozhodovať aj primátor mesta.

Vzhľadom na súčasný platný Štatút mesta a Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok rozhoduje o zámere nakladania s majetkom mesta jeho primátor.

V zmysle základných zásad hospodárenia s majetkom mesta určených zákonom o majetku obcí je povinnosťou orgánov mesta hospodáriť s jeho majetkom v prospech rozvoja obce a jej občanov a v prospech ochrany a tvorby životného prostredia. Orgány mesta sú podľa ustanovenia § 7 ods. 2 zákona o majetku obcí povinné majetok mesta zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať.

Prevod majetku obce je možný iba spôsobmi taxatívne vymedzenými v zákone o majetku obcí, a to priamym predajom, dobrovoľnou dražbou, obchodnou verejnou súťažou alebo osobitným postupom podľa § 9a ods. 8 zákona o majetku obcí a to buď za splnenia zákonných výnimiek uvedených pod písm. a) až d) a písm. f) alebo na základe rozhodnutia mestského zastupiteľstva z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Ustanovenia zákona o majetku obcí je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu.

Podľa článku 5 odsek 5 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok „Primátor mesta rozhoduje vo všetkých veciach nakladania s majetkom mesta, v ktorých nie je zákonom, štatútom mesta a zásadami výslovne zverená rozhodovacia právomoc mestskému zastupiteľstvu.“

Podľa článku 9 odsek 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok „Výsledkom vyhodnotenia doručeného návrhu môže byť začatie prevodového procesu alebo jeho odloženie. O odložení návrhu mestský úrad upovedomí navrhovateľa písomne alebo elektronicky, prípadne e-mailom. Informatívnu správu o odložených návrhoch predkladá primátor na najbližšom zasadnutí mestského zastupiteľstva, ktorá obsahuje stručný dôvod ich odloženia.“

Z vyššie uvedeného dôvodu predkladáme, a navrhujeme mestskému zastupiteľstvu zobrať na vedomie, Informatívnu správu o primátorom mesta Pezinok odložených návrhoch.