

# Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

dňa: 23.06.2022

číslo: 02.02.

## 02. Prevody a nájmy

- PREDKLADÁ:** Mgr. et Mgr. Martin Chrapčiak, prednosta MsÚ Pezinok  
JUDr. Jana Sivul'ková, referent právnik – poverená riadením právneho referátu MsÚ Pezinok
- SPRACOVAL:** Mgr. Martina Sameková, referent právnik právneho referátu MsÚ Pezinok

Stanovisko Komisie územného plánovania, výstavby a dopravy: bude prezentované a odôvodnené ústne na zasadnutí MsZ.

Stanovisko Komisie ekonomiky, financií a podnikania: bude prezentované a odôvodnené ústne na zasadnutí MsZ.

Stanovisko MsR: bude prezentované a odôvodnené ústne na zasadnutí MsZ.

## UZNESENIE MsZ č. 1- ...../2022

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 § 9a ods. 8 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“), zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok

**schvaľuje**

### PREVOD VLASTNÍCTVA NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU MESTA

**PREDMET:** novovytvorený pozemok parcely registra „C“ s parcelným číslom 2053/50 vo výmere 9 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ktorý vznikol oddelením od pôvodného pozemku nachádzajúceho sa v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, katastrálnom území: Pezinok, lokalita: Muškátová, zapísaného na LV č. 10434 ako pozemok parcely registra „E“ s parcelným číslom 1505/4 o výmere 115 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, na základe Geometrického plánu číslo 54/2022 vyhotovenom dňa 05.04.2022 Ing. Ondrejom Kozlovským, ktorý autorizačne overil dňa 05.04.2022 Ing. Ondrej Kozlovský, a ktorý úradne overil dňa 22.04.2022 Ing. Iveta Jankovičová, Okresný úrad Pezinok, katastrálny odbor, číslo G1-272/2022

nachádzajúci sa pod stavbou vo vlastníctve kupujúcich so súpisným číslom 2604, druh stavby: bytový dom, popis stavby: bytový dom: Muškátová 30, a so súpisným číslom 2605, druh stavby: bytový dom, popis stavby: bytový dom: Muškátová 32, zapísanou na LV č. 7174

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

**KUPUJÚCI:** **Vlastníci bytov a nebytových priestorov** v bytovom dome so súpisným číslom 2604, druh stavby: bytový dom, popis stavby: bytový dom: Muškátová 30, postavený na pozemku parcely registra „C“ s parcelným číslom 2050/2 o výmere 232 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, a so súpisným číslom 2605, druh stavby: bytový dom, popis

stavby: bytový dom: Muškátová 32, postavený na pozemku parcely registra „C“ s parcelným číslom 2050/3 o výmere 228 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, evidované Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom v katastri nehnuteľností na LV č. 7174 nachádzajúce sa v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, katastrálne územie: Pezinok

**KÚPNA CENA:** 4,98 €/m<sup>2</sup>

### **Dôvodová správa**

Dňa 28.12.2021 bola podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijatá žiadosť žiadateľa – 24 b.j. Muškátová 30,32 Pezinok o odkúpenie pozemku vo vlastníctve mesta Pezinok, zaevidovaná pod č. 55148/2021.

Uvedenou žiadosťou žiadateľ v mene spoločenstva vlastníkov žiada o uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve, ktorej predmetom bude kúpa pozemku približne vo výmere 40 m<sup>2</sup>, v súčasnosti patriacich Mestu Pezinok, katastrálne územie Pezinok:

- pozemok s parcelným číslom 2050/1 o výmere 5766 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha, LV č. 4234 a to na parcelách registra „C“
- pozemok s parcelným číslom 1505/4 o výmere 115 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, LV č. 10434 a to na parcelách registra „E“.

Podľa vyjadrenia žiadateľa je výmera orientačná a to 40 m<sup>2</sup>, z toho:

- 30 m<sup>2</sup> bolo stanovených na základe pôdorysu architekta (príloha č. 1 žiadosti), ktorý pripravil dokumentáciu pre stavebný úrad mesta Pezinok, jedná sa o časť parcely v súčasnosti vedenej pod parc. č. 2051/1,
- 10 m<sup>2</sup> bolo stanovených odhadom, pomocou funkcionality Meranie v katastrálnej mape UGKK (príloha č. 2 žiadosti) a v súčasnosti je vedený pod parc. č. 1505/4 reg. „E“.

Účelom kúpy je:

- Plánovaná obnova bytového domu, ktorej cieľom je odstránenie systémových porúch, hydroizolácia na balkónoch (opadajúca omietka, plesne na balkónoch) a zároveň skvalitnenie podmienok na komfort bývania, čím budú existujúce balkóny nahradené za lódzie s väčšou výmerou.
- Vysporiadanie skutkového stavu s právnym stavom, ktorý vznikol v minulosti a to tým, že bytový dom je z časti postavený na parcele, ktorá nebola predmetom prevodu mesta v konaní, v ktorom vlastníci bytového domu si odkupovali pozemok pod bytovým domom do svojho vlastníctva.

Žiadateľ uviedol návrh kúpnej ceny vo výške 20,20 EUR/m<sup>2</sup>.

Podľa stanoviska referátu rozvoja mesta existujúci bytový dom so súp. č. 2605 sa nachádza čiastočne na pozemku vo vlastníctve Mesta. V zmysle GP č. 54/2022 sa z pôvodného pozemku s parc. č. E-KN 1505/4, k.ú. Pezinok, vytvorili nové 2 pozemky, z ktorých pozemok s parc. č. C-KN 2053/50, k. ú. Pezinok, sa nachádza pod predmetnou stavbou. Odpredaj pozemku pod stavbou príslušný referát odporúča.

Podľa stanoviska majetkového oddelenia mesto zadalo vypracovanie GP pod zastavanou plochou BD (par.č. 1505/4). Je potrebné doplniť ešte GP pod budúcimi balkónmi, počas výstavby odporúčam riešiť formou nájmu a po skolaudovaní stavby v tejto časti prevod majetku.

Podľa § 9a ods. 8 zákona o majetku obcí „Ustanovenia odsekov 1 až 7 sa nepoužijú pri prevode majetku obce, a to nehnuteľného majetku, ktorý je obec povinná previesť podľa osobitného predpisu

alebo ktorým sa realizuje právo na prednostný prevod podľa osobitného predpisu“, ktorým je zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Podľa § 18a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov „Vyššiu cenu pozemku zastavaného domom a príslušieho pozemku ako cenu zistenú podľa osobitného predpisu nemožno dojednať.“

Podľa § 18a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov „Ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom domom a prísluším pozemkom do vlastníctva vlastníka bytu, ktorý nadobudol byt do vlastníctva podľa osobitného predpisu, alebo do vlastníctva jeho dediča, alebo do vlastníctva manžela, detí, vnukov alebo rodičov pôvodného vlastníka bytu, cena za 1 m<sup>2</sup> pozemku sa rovná najvyššej výške ročného nájomného za 1 m<sup>2</sup> zistenej podľa osobitného predpisu.“

Podľa § 18a ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov „Obec je povinná previesť vlastníctvo zastavaného a príslušieho pozemku nadobudnuté podľa osobitného predpisu na vlastníka bytu, ktorý nadobudol byt do vlastníctva z vlastníctva bytového družstva, ak vlastníka bytu požiada o prevod spoluvlastníckeho podielu pozemku, za cenu určenú podľa odseku 2; veľkosť spoluvlastníckeho podielu pozemku sa určí podľa § 5 ods. 1 písm. b).“

Podľa § 31a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov „Na výpočet ceny pozemku podľa § 18a sa použijú aj po 31. decembri 2003 ustanovenia cenového predpisu, podľa ktorého sa určovala cena pozemku do 31. decembra 2003.“

Podľa vyššie uvedeného na účely § 18a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov aplikuje sa regulovaná cena pozemkov podľa vyhlášky č. 465/1991 Zb., a to i po jej zrušení. Regulovaná cena pozemkov podľa vyhlášky č. 465/1991 Zb. je pre obec záväzná.

Keďže prvonadobúdatelia bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súpisným číslom 2604 a 2605, katastrálne územie Pezinok nenadobudli byty a nebytové priestory do vlastníctva z vlastníctva bytového družstva, cena za m<sup>2</sup> pozemku pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov je stanovená v zmysle § 18a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a podľa § 15 ods. 1 vyhlášky č. 465/1991 Zb.

Podľa § 15 ods. 1 vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov „Cena za 1 m<sup>2</sup> pozemku alebo jeho časti určeného na stavbu alebo na zriadenie záhrady alebo pozemku vedeného v evidencii nehnuteľností ako zastavaná plocha, nádvorie, záhrada a pozemkov zastavaných líniovými stavbami je:

- a) 1500,- Sk v hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave,
- b) 800,- Sk v Košiciach, Banskej Bystrici, Piešťanoch, Starom Smokovci, Štrbskom Plese, Tatranskej Lomnici a Trenčianskych Tepliciach,
- c) 500,- Sk v Trnave, Trenčíne, Nitre, Žiline, Prešove, Poprade, Zvolene, Liptovskom Mikuláši a Martine,
- d) 150,- Sk v obciach s počtom obyvateľov nad 15 000,
- e) 100,- Sk v obciach s počtom obyvateľov nad 5000,
- f) 70,- Sk v obciach s počtom obyvateľov nad 2000,
- g) 20,- Sk v ostatných obciach.“

Mesto Pezinok neeviduje voči žiadateľom žiadne nedoplatky.

Vzhľadom na vyššie uvedené predkladáme a navrhujeme mestskému zastupiteľstvu schváliť prevod vlastníctva nehnuteľného majetku mesta tak ako je uvedené v návrhu uznesenia.

Príloha:

01. Úvodná informácia

# 01. Úvodná informácia

Parcela

Parcely Vlastníci Stavby Byty a nebytové priestory List vlastníctva

Hľadať: Register C Register E

Zobraz: 10 záznamov Sĺpce Hľadať

Číslo parcely	Číslo listu vlastníctva	Výmera (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiestnenie	Príslušný vzťah	Číslo zmeny	Druh chránenej nehnuteľnosti	register	Katastrálne územie
1505/4	10434	115	zastavaná		intravilán		0		E	PEZINOK
2050/1	4234	5766	ostatná	Pozemok, na ktorom sú skaly,	intravilán		0		C	PEZINOK

Záznamy 1 až 2 z celkového 2

Aktualizácia databázy: 13.1.2022

Ortofotomapa

- Rok 2003
- Rok 2006
- Rok 2007
- Rok 2008
- Rok 2011
- Rok 2012
- Rok 2016
- Rok 2017
- Rok 2018
- Rok 2020
- Rok 2021

- Rozdiely stavieb podľa skutočnosti r. 2018 vs. kataster nehnuteľnosti
- UPD
- Verejné služby

- Zeleň
- Zimná údržba
- Základné vrstvy
- Územný plán
- Zmeny a doplnky č. 1/2018
- Územný plán r. 2017

Parcela

Parcely Vlastníci Stavby Byty a nebytové priestory List vlastníctva

Hľadať: Register C Register E

Zobraz: 10 záznamov Sĺpce Hľadať

Číslo parcely	Číslo listu vlastníctva	Výmera (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiestnenie	Príslušný vzťah	Číslo zmeny	Druh chránenej nehnuteľnosti	register	Katastrálne územie
1505/4	10434	115	zastavaná		intravilán		0		E	PEZINOK
2050/1	4234	5766	ostatná	Pozemok, na ktorom sú skaly,	intravilán		0		C	PEZINOK

Záznamy 1 až 2 z celkového 2

Aktualizácia databázy: 13.1.2022

- Zmeny a doplnky č. 1/2018
- Územný plán r. 2017
- Výkres č. 2 - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia
- Výkres č. 3 - Výkres verejného dopravného vybavenia
- Výkres č. 4a - Výkres verejného technického vybavenia - zásobovanie elektrickou energiou a telekomunikácie
- Výkres č. 4b - Výkres verejného technického vybavenia - zásobovanie plynom a teplom
- Výkres č. 4c - Výkres verejného technického vybavenia - infraštruktúra vodného hospodárstva
- Výkres č. 5 - Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny
- Výkres č. 6a - Výkres regulatívov a verejnoprospešných stavieb - ľavá časť
- Výkres č. 6b - Výkres regulatívov a verejnoprospešných stavieb - pravá časť
- Výkres č. 7 - Vyhodnotenie dôsledkov navrhovaného stavebného rozvoja a iných zámierov na poľnohospodárskej pôde
- Zóny
- Skolstvo
- Podkladové mapy

[https://webgis.geodeticca.sk/obec/pezinok\\_ret/?#url?layers=11339,11362,10264,10270,10298,10296,10299,10297&extent=17.273892843815375,48.29417888327589,17.2761566282237,48.2933803176183&baselayer=blank](https://webgis.geodeticca.sk/obec/pezinok_ret/?#url?layers=11339,11362,10264,10270,10298,10296,10299,10297&extent=17.273892843815375,48.29417888327589,17.2761566282237,48.2933803176183&baselayer=blank)