



Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 22.06.2023

bod: 20.02.

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

Predkladateľ: JUDr. Roman Mács, primátor mesta
Spracovateľ: Mgr. Martina Sameková, referent právnik 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 §9 ods. 2 písm. a) a §9a ods. 8 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

schvaľuje

UZATVORENIE ZMLUVY O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE FORMOU Z DÔVODU HODNÉHO OSOBITNÉHO ZRETEĽA

PREDMET: časti pozemkov vo výmere spolu cca 30 m² v zmysle priloženého situačného nákresu, a to

- z pozemku vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, nachádzajúceho sa v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, katastrálnom území: Pezinok, lokalita: Muškátová, evidovaného Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na LV č. 4234 ako parcela registra „C“ s parcelným číslom 2050/1 o výmere 5766 m², druh pozemku: ostatná plocha, a
- z pozemku vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, nachádzajúceho sa v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, katastrálnom území: Pezinok, lokalita: Muškátová, evidovaného Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na LV č. 10434 ako parcela registra „C“ s parcelným číslom 2053/51 o výmere 106 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie

(rozsah budúceho predmetu prevodu bude stanovený v porealizačnom geometrickom pláne)

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

BUDÚCI 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 m², 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 m², 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: 100 €/m²

UZATVORENIE

KÚPNEJ ZMLUVY: po doručení výzvy budúci kupujúcimi na uzatvorenie kúpnej zmluvy spolu s porealizačným geometrickým plánom do podateľne Mestského úradu v Pezinku, do 90 kalendárnych dní odo dňa podpísania uznesenia primátorom mesta Pezinok, ktorým Mestské zastupiteľstvo v Pezinku schválilo prevod nehnuteľného majetku mesta kupujúcim

OSOBITNÁ PODMIENKA: po ukončení realizácie stavby - lodžií nad časťami pozemkov mesta C-KN parc. č. 2050/1 a C-KN parc. č. 2053/51, katastrálne územie: Pezinok v zmysle situačného nákresu a pred podaním návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia zabezpečia budúci kupujúci na vlastné náklady za účelom zamerania skutočného umiestnenia stavby vyhotovenie porealizačného geometrického plánu a odovzdajú ho mestu Pezinok

ZDÔVODNENIE

OSOBITNÉHO ZRETEĽA: dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v preukázaní iného práva k pozemku vo vlastníctve budúceho predávajúceho stavebníkmi/budúcimi kupujúcimi, ktoré ich oprávňuje umiestniť nad časťami pozemkov mesta C-KN parc. č. 2050/1 a C-KN parc. č. 2053/51, katastrálne územie: Pezinok v zmysle situačného nákresu stavbu - lodžie, a to pre potreby vydania územného rozhodnutia, stavebného povolenia a následného vysporiadania pozemkov pod touto stavbou

Budúci prevod vlastníctva nehnuteľného majetku mesta sa schvaľuje trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle ustanovenia § 9a odsek 8 písm. e) zákona o majetku obcí.

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 m², v súčasnosti patriacich Mestu Pezinok, katastrálne územie Pezinok:

- pozemok s parcelným číslom 2050/1 o výmere 5766 m², druh pozemku: ostatná plocha, LV č. 4234 a to na parcelách registra „C“
- pozemok s parcelným číslom 1505/4 o výmere 115 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, LV č. 10434 a to na parcelách registra „E“.

Podľa vyjadrenia žiadateľa je výmera orientačná a to 40 m², z toho:

- 30 m² 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 m² 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“,
- Spoločenstvo vlastníkov bytov sa zaväzuje, že bezprostredne po realizácii stavebných úprav bude skutkový stav zameraný geodetom. Vyhotovený geometrický plán budú vlastníci rešpektovať a zaväzujú sa uhradiť kúpnu cenu v zmysle výmery určenej geodetom.

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 lodžie 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/m².

Dňa 23.06.2022 Mestské zastupiteľstvo v Pezinku uznesením MsZ č. 1-158/2022 v zmysle § 11 ods. 4 písm. a) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, § 9a ods. 8 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok schválilo prevod vlastníctva nehnuteľného majetku mesta, a to novovytvoreného pozemku parcely registra „C“ s parcelným číslom 2053/50 vo výmere 9 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, katastrálne územie Pezinok, nachádzajúceho sa pod stavbou vo vlastníctve kupujúcich. Okresný úrad Pezinok, katastrálny odbor rozhodnutím zo dňa 09.01.2023 povolil vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi zmluvnými stranami dňa 15.11.2022 v prospech kupujúcich, pričom právne účinky vkladu vznikli dňom 09.01.2023.

Následne bola žiadosť žiadateľa ešte upresnená tak, že žiada o doplnenie okrem spomenutej parcely 2050/1 aj novú parcelu č. 2053/51, ako umiestnenie pod balkónmi. S poukazom na uvedené, predmetom žiadosti a návrhu uznesenia je už len pozemok parcely registra „C“ s parcelným číslom 2050/1 a s parcelným číslom 2053/51, katastrálne územie: Pezinok nachádzajúci sa pod navrhovanými lodžiami.

Podľa stanoviska technického oddelenia Mestského úradu v Pezinku jedná sa o prestavbu jestvujúcich balkónov na lodžie pri zvýšení pôdorysnej plochy. Pozemok je v zmysle územného plánu súčasťou Obytného územia – bytové domy. Úprava balkónov na lodžie je prípustná (plocha balkónov/lodžií sa neráta do zastavaných plôch, výstavbou lodžií sa nemení ani podiel zelene v území). K prevodu resp. inému právnomu vzťahu (ťarcha, nájom) príslušné oddelenie nemá námietky.

Z dôvodu potreby preukázania iného práva k pozemku vo vlastníctve mesta Pezinok stavebníkmi/žiadateľmi, ktoré ich oprávňuje umiestniť nad pozemkom mesta C-KN parc. č. 2050/1 a parc. č. 2053/51, katastrálne územie Pezinok stavbu - lodžie, v konaní pred príslušným stavebným úradom navrhujeme iné právo k pozemku riešiť formou budúcej kúpnej zmluvy, nakoľko sa tento majetok pod stavbou stáva pre mesto neupotrebitelným.

Vzhľadom na vyššie uvedené predkladáme a navrhujeme mestskému zastupiteľstvu schváliť uzatvorenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve tak ako je uvedené v návrhu uznesenia.

Príloha:

01. Úvodná informácia

01. Úvodná informácia



