



Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 04.12.2025

bod: 12.09.

12. 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. 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

a) schvaľuje

DOČASNÚ PREBYTOČNOSŤ NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU MESTA podľa článku 2 ods. 3 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok

ZDÔVODNENIE

PREBYTOČNOSTI:

podľa článku 2 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok možno považovať nebytový priestor v budove - stavba so súpisným číslom 41 postavená na pozemku parcele registra „C“ KN s parcelným číslom 4662/2 o výmere 865 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, druh stavby: administratívna budova, popis stavby: polyfunkčný objekt, nachádzajúca sa v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, katastrálnom území: Pezinok, vedená Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na LV č. 4234, vo vlastníctve mesta Pezinok v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku, lokalita: Radničné námestie 9, a to konkrétne: miestnosť č. 320a o výmere 26,60 m² na 3. nadzemnom podlaží, za **dočasne prebytočný**, pretože nie je potrebný na plnenie úloh samosprávy, preneseného výkonu štátnej správy alebo podnikateľskú činnosť mesta a protihodnotu, ktorú mesto získa vo forme nájmu a verejnoprospešný účel spočívajúci v poskytovaní služieb obyvateľom v oblasti výkonu štátnej správy a verejnej správy na úseku cestnej dopravy a pozemných komunikácií, čo možno považovať za adekvátne využitie daných nebytových priestorov, ktorý poskytne zodpovedajúci prínos pre mesto.

b) schvaľuje

ZMENU DOHODNUTÝCH PODMIENOK NÁJOMNÉHO VZŤAHU UZATVORENÉHO Z DÔVODU HODNÉHO OSOBITNÉHO ZRETEĽA DOČASNE PREBYTOČNÉHO NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU MESTA podľa §9aa ods. 2 písm. e)

zákona o majetku obcí a článku 3 ods. 3 písm. a) v spojitosti s článkom 15 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok,

založeného Zmluvou o nájme nebytových priestorov zo dňa 26.06.2012 zn. 5/2-4/4180/2012/NZ-KÚCDaPK/20444/2012 v znení dodatku č. 1 zn. 5/22/3879/2014/31368/2014 zo dňa 06.10.2014, uzatvorenú medzi prenajímateľom: Mesto Pezinok, Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok, IČO: 00 305 022 a nájomcom: Ministerstvo vnútra SR, Pribinova č. 2, 812 72 Bratislava, IČO: 00 151 866, Okresný úrad Pezinok, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií (ďalej len „zmluva o nájme“), v súvislosti so zmenou predmetu nájmu, zmenou výšky nájmu.

PREDMET NÁJMU: **Zmena zmluvy o nájme v článku 3. Predmet a účel nájmu, pričom sa dopĺňa predmet nájmu o:**
časť stavby so súpisným číslom 41 postavená na pozemku parcele registra „C“ KN s parcelným číslom 4662/2 o výmere 865 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, druh stavby: administratívna budova, popis stavby: polyfunkčný objekt, nachádzajúca sa v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, katastrálnom území: Pezinok, vedená Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na LV č. 4234, vo vlastníctve mesta Pezinok v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku, lokalita: Radničné námestie 9, konkrétne:
- miestnosť č. 320a o výmere 26,60 m² na 3. nadzemnom podlaží,
a to v zmysle priloženej situácie,

NÁJOMNÉ: **Zmena zmluvy o nájme v článku 5. Nájomné a spôsob úhrady, pričom sa pôvodné nájomné vo výške 5 eur/m²/mesiac sa mení na:**
12,- EUR/m²/mesiac + cena služieb spojených s nájmom

VŠEOBECNÁ HODNOTA NÁJOMNÉHO: **139,08 EUR/m²/rok** stanovená znaleckým posudkom č. 5/2025 zo dňa 25.03.2025 vyhotoveného znalcom: Ing. Peter Kovačovský, znalec v odbore: stavebníctvo, odvetvie: pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu časti stavby polyfunkčného objektu súp. č. 41 – miestnosť č. 319, 320, 320a, admin. budovy MsÚ súp. č. 44 (miestnosti v suteréne a IV. NP) a polyfunkčnej budovy súp. č. 24 (miestnosti na III. NP a IV. NP) v Pezinku (k.ú. Pezinok)

ZDÔVODNENIE

OSOBITNÉHO ZRETEĽA: dôvod hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) bod 2 zákona o majetku obcí je v súlade s Čl. 14 Nájom majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa ods. 2 písm. n) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok a spočíva v prenájme majetku mesta medzi mestom Pezinok a štátom zastúpeným Ministerstvom vnútra SR vo verejnom záujme spočívajúcom v poskytovaní služieb obyvateľom v oblasti výkonu štátnej správy a verejnej správy na úseku cestnej dopravy a pozemných komunikácií

ZVEREJNENIE ZÁMERU: Zámer zmeniť podmienky nájomného vzťahu majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol zverejnený na úradnej tabuli a na webovom sídle mesta Pezinok od 18.11.2025 do 04.12.2025

Zmena prenájmu nehnuteľného majetku mesta sa schvaľuje trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle ustanovenia § 9aa odsek 2 písm. e) zákona.

c) schvaľuje

ukončenie zmluvného vzťahu založeného Zmluvou o nájme nebytových priestorov zo dňa 26.06.2012 zn. 5/2-4/4180/2012/NZ-KÚCDaPK/20444/2012 v znení dodatku č. 1 zn. 5/22/3879/2014/31368/2014 zo dňa 06.10.2014, uzatvorenú medzi prenajímateľom: Mesto Pezinok, Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok, IČO: 00 305 022 a nájomcom: Ministerstvo vnútra SR, Pribinova č. 2, 812 72 Bratislava, IČO: 00 151 866, Okresný úrad Pezinok, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, na dobu neurčitú, za účelom výkonu činnosti nájomcu,

a to písomnou výpoveďou v súlade s článkom 4. bod 4.3 písm. b) zmluvy o nájme, bez uvedenia dôvodu, v trojmesačnej výpovednej lehote, doručenou najneskôr ku dňu 28.02.2026 nájomcovi,

za podmienky, že nájomca neuzatvorí dodatok k zmluve o nájme v zmysle bodu a) a b) tohto uznesenia, pričom výpovedná lehota začne plynúť dňom 01.03.2026.

Ukončenie nájomného vzťahu nehnuteľného majetku mesta sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov.

Dôvodová správa

Mesto Pezinok uzatvorilo dňa 26.06.2012 ako prenajímateľ zmluvu o nájme nebytových priestorov v objekte na Radničnom námestí č. 9 v Pezinku zn. 5/2-4/4180/2012/NZ-KÚCDaPK/20444/2012, v znení dodatku č. 1 zn. 5/22/3879/2014/31368/2014 zo dňa 06.10.2014, s nájomcom Ministerstvom vnútra SR, pričom užívateľom je Okresný úrad Pezinok, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, ktorej predmetom nájmu je časť stavby so súpisným číslom 41 postavené na pozemku parcele registra „C“ KN s parcelným číslom 4662/2 o výmere 865 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, druh stavby: administratívna budova, popis stavby: polyfunkčný objekt, nachádzajúca sa v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, katastrálnom území: Pezinok, vedená Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na LV č. 4234, vo vlastníctve mesta Pezinok v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku, lokalita: Radničné námestie 9, konkrétne:

- miestnosť č. 319 o výmere 65,37 m² na 3. nadzemnom podlaží,
 - miestnosť č. 320 o výmere 32,40 m² na 3. nadzemnom podlaží,
- spolu vo výmere 97,77 m², na dobu neurčitú, za nájomné 60 eur/m²/rok.

Nájomca v skutočnosti užíva v uvedenej stavbe na Radničnom námestí č. 9 aj miestnosť č. 320a o výmere 26,60 m² na 3. nadzemnom podlaží, z uvedeného dôvodu je potrebné rozšíriť predmet nájmu o uvedenú miestnosť, tak ako je uvedené v návrhu uznesenia.

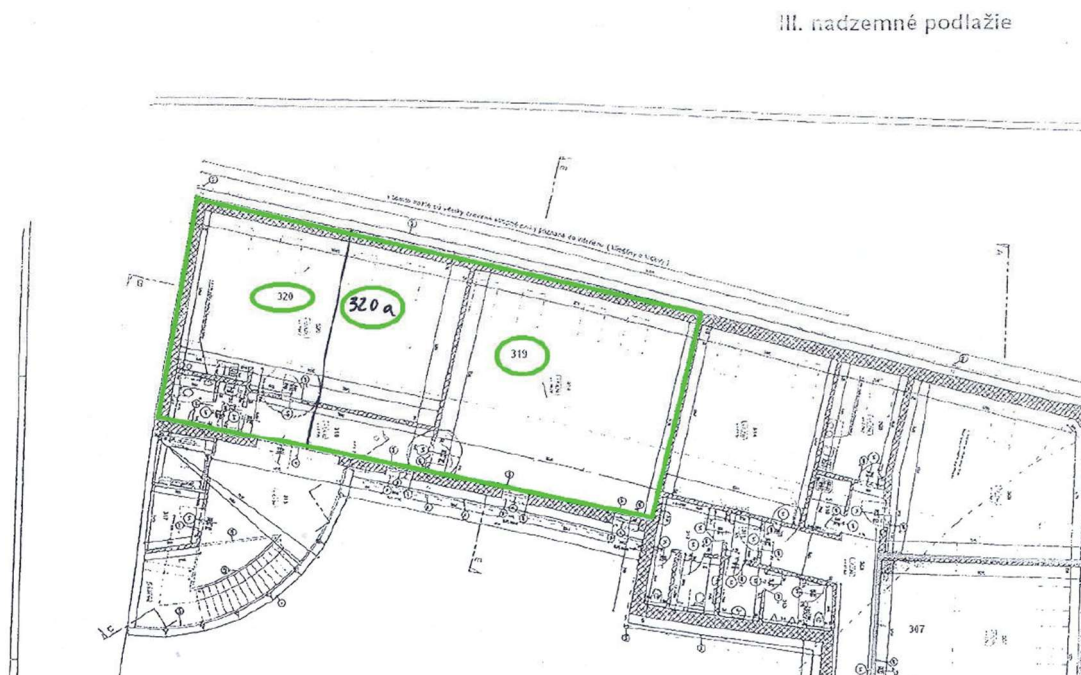
Zároveň mesto Pezinok má záujem o úpravu výšky nájomného tak, aby bolo v súlade so sadzobníkom minimálnych cien nehnuteľností bod 2 Minimálna mesačná sadzba nájomného za 1 m² nebytového priestoru podľa využitia a účelu písm. a) Nájomné v objektoch Pamiatkovej Mestskej Zóny vo vlastníctve mesta, účel využitia – obchodné a kancelárske priestory, pre služby, reštauračné priestory využívané na podnikateľskú činnosť, ktorý tvorí prílohu k Zásadám hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok.

Mesto Pezinok v predmetnej veci opakovane viedlo rokovania so zástupcami Ministerstva vnútra SR smerujúce k úprave zmluvných podmienok, najmä k revízii výšky nájomného. Napriek uvedeným rokovaniam zo strany nájomcu doposiaľ nebol prejavovaný dostatočný súhlas s navrhovanou úpravou nájomného, a k dohode o jeho zmene tak nedošlo. Z uvedeného dôvodu sa navrhuje schváliť úpravu (zvýšenie) nájomného, ako aj ustanoviť možnosť ukončenia nájomného vzťahu v prípade, že k dohode medzi zmluvnými stranami nedôjde.

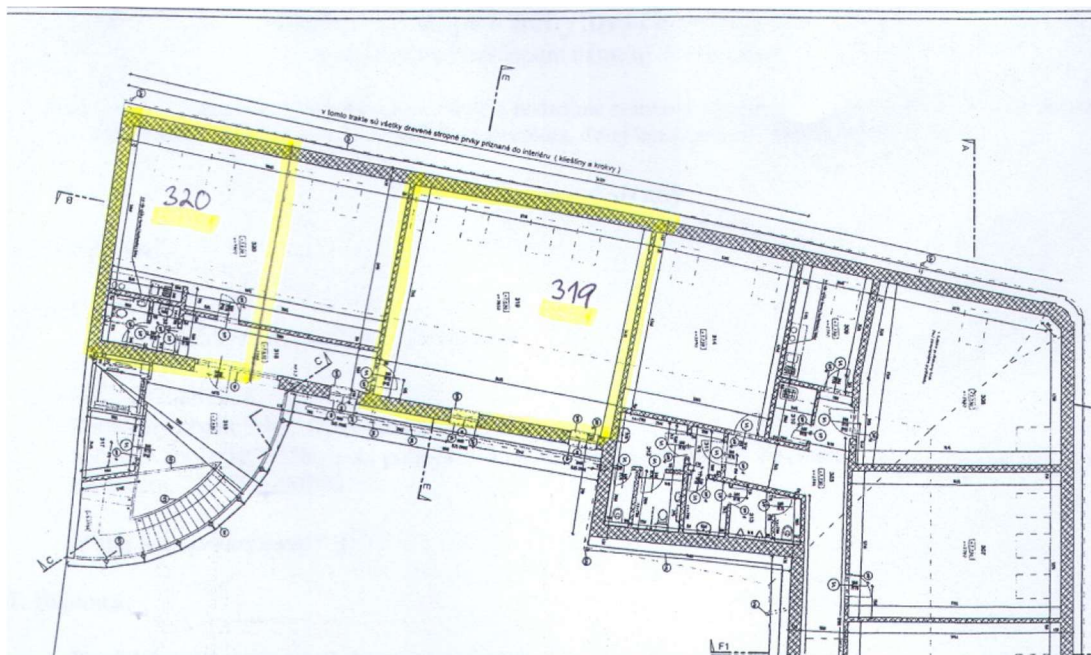
Mesto Pezinok neeviduje voči žiadateľovi žiadne nedoplatky.

Z vyššie uvedených dôvodov predkladáme mestskému zastupiteľstvu na schválenie dočasnú prebytočnosť a návrh na zmenu dohodnutých podmienok nájomného vzťahu uzatvoreného z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ako aj návrh na jeho ukončenie v prípade, že nebude uzatvorený dodatok k zmluve, ktorým sa menia podmienky nájomného vzťahu, a to v súlade s návrhom uznesenia.

01. Príloha č. 1 – situácia – navrhovaný predmet nájmu



02. Príloha č. 2 – situácia – pôvodný predmet nájmu



03. Úvodná informácia

