

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 02.03.2017

bod číslo: **17.**

17. Návrh na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na predaj domu s pozemkom na Holubyho 23 v Pezinku

PREDKLADÁ: Mgr. Oliver Solga, primátor Mesta Pezinok

SPRACOVAL: Mgr. Peter Štetka, právnik MsÚ Pezinok

UZNESENIE MsZ č./2017

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku,
v zmysle ustanovení § 11 ods. 4 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších
predpisov

schvaľuje

predaj nehnuteľností na Holubyho 23 v Pezinku,
vo vlastníctve Mesta Pezinok, podľa LV 3740, pre katastrálne územie Pezinok:

pozemok registra "C"

parcelné číslo 4628, výmera 1762 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie

stavba

súpisné číslo 58 na parcele číslo 4628, popis stavby Stavba,

na základe **obchodnej verejnej súťaže**
podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
a podľa § 281 až 288 Obchodného zákonníka

FORMOU ELEKTRONICKEJ AUKCIE

za nasledovných podmienok:

1. **Minimálna kúpna cena: 400 000,00 EUR**
2. Kritérium pre určenie víťaza súťaže je **NAJVEŠIA PONÚKNUTÁ CENA**
3. Lehota na podávanie návrhov: **10.05.2017 (streda) do 14.00 hod.**
4. Elektronická aukcia na predaj majetku sa uskutoční v prípade predloženia dvoch a viacerých návrhov

- (a) bez pripomienok
- (b) s týmito pripomienkam

Mesto Pezinok

podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
a podľa § 281 až 288 Obchodného zákonníka

vyhlasuje
obchodnú verejnú súťaž
na prevod vlastníctva majetku

A. PREDMET SÚŤAŽE

1. Predmetom súťaže je predaj nehnuteľností v katastrálnom území **Pezinok**, obec Pezinok, okres Pezinok, na **Holubyho 23**, vo vlastníctve Mesta Pezinok, v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku, podľa listu vlastníctva č. 3740, konkrétne:

pozemok registra "C" parcelné číslo 4628, výmera 1762 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie
stavba súpisné číslo 58 na parcele číslo 4628, popis stavby Stavba
2. Minimálna kúpna cena je stanovená vo výške **400 000,00 EUR**, slovom: štyristotisíc eur, za celý predmet. Na predmet súťaže nebol zadán znalecký posudok.
3. V zmysle nového Územného plánu mesta Pezinok, je funkčné využitie danej lokality 01-14 „MC“ zmiešané územie mestského centra, max. podlažnosť 3 NP, max. koeficient zastavania 0,50 a koeficient zelene nie je daný, pozn.: zachovať charakter zástavby, typ a orientáciu striech (susedné stavby a mestské opevnenie sú v zapísané v registri NKP).
4. Dom meštiansky v Pezinku na Holubyho 23 bol vyhlásený za národnú kultúrnu pamiatku (NKP) rozhodnutím Pamiatkového úradu SR zo dňa 05.12.2016 a zapísaný do ústredného zoznamu pamiatkového fondu. Ide o meštiansky dom ako výnimočný príklad vývinu architektúry od nového typu renesančného mestského vinohradníckeho domu zo začiatku 16.storočia až po 20.storočie, kedy sa prestavbou stáva klasickým meštianskym domom, ktorý je nositeľom predovšetkým historickej, urbanistickej, architektonickej a umelecko-remeselnej pamiatkovej hodnoty. Dom je zároveň vedený v zozname pamätihodností mesta Pezinok (VZN č. 2/2007) ako Meštiansky dom Holubyho 23 s popisom: Renesančný objekt s barokovými úpravami a prestavbou. K prípadným rekonštrukciám sa bude musieť vždy vyjadriť krajský pamiatkový úrad (KPÚ), a to až po predložení zámeru.
5. Záujemca je povinný predmet súťaže odkúpiť v stave akom sa nachádza. Vyhlasovateľ prehlasuje, že predmet súťaže je bez nájomných vzťahov.
6. Doplnujúce podklady k dispozícii, vo formáte pdf:
 - rozhodnutie Pamiatkového úradu zo dňa 05.12.2016, o vyhlásení za NKP
 - pôdorysy budovy s legendou o období jednotlivých stavebných úprav

B. PODMIENKY SÚŤAŽE

1. Predaj nehnuteľností sa uskutoční formou **elektronickej aukcie**, prostredníctvom aukčného systému.
2. Záujemca predloží vo svojej ponuke:

- **označenie záujemcu,**
pri fyzickej osobe: meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, miesto trvalého pobytu;
pri právnickej osobe a fyzickej osoby podnikateľovi: obchodné meno, sídlo alebo miesto podnikania, právna forma, identifikačné číslo, DIČ alebo IČ DPH, označenie štatutárneho orgánu s uvedením oprávnenia ku konaniu,
 - **návrh na uzavretie zmluvy,** za ktorý vyhlasovateľ považuje ponúknutú cenu za predmet súťaže, uvedenú ako celkovú cenu v eurách (pri platiteľovi DPH aj s DPH), s dátumom a podpisom záujemcu,
 - **vyhlásenie,** že súhlasí so všetkými vyhlásenými podmienkami súťaže,
 - **kontakt:** telefón a email, dôležitý pre komunikáciu k elektronickej aukcii, (ďalej spolu len návrh).
3. Návrh musí byť vyhotovený v slovenskom jazyku a je možné ho meniť, dopĺňať alebo odvolať iba do skončenia lehoty na podávanie návrhov.
 4. Lehota na podávanie návrhov: Návrh je potrebné zaslať najneskôr **do 10.05.2017 do 14.00 hod.** v zalepenej obálke so spätnou adresou záujemcu,
na adresu: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok, s označením hesla:
„OVS - predaj Holubyho 23 NEOTVÁRAŤ!“
 5. Otváranie a vyhodnotenie návrhov sa uskutoční bezodkladne po skončení lehoty na podávanie návrhov.
 6. V prípade predloženia dvoch a viacerých návrhov, sa stanoví termín uskutočnenia elektronickej aukcie (za úvodné cenové ponuky budú považované ceny uvedené v návrhoch) a uskutoční sa elektronická aukcia na predaj majetku. V prípade predloženia len jedného návrhu sa elektronická aukcia neuskutoční.
 7. Kritériom pre určenie víťaza súťaže je **NAJVIŠŠIA PONÚKNUTÁ CENA** za celý predmet súťaže v EUR (vyhlasovateľ nie je platcom DPH).
 8. Priebeh súťaže aj s aukciou je neverejný.
 9. **Oznámenie vybraného návrhu:** Víťazovi súťaže bude výsledok súťaže oznámený bezodkladne po skončení elektronickej aukcie, resp. po vyhodnotení návrhu, v prípade predloženia len jedného návrhu. Rovnako vyhlasovateľ bez zbytočného odkladu po ukončení súťaže upovedomí ostatných účastníkov súťaže, ktorí v súťaži neuspeli, že ich návrhy sa odmietli.
 10. Vyhlasovateľ si vyhradzuje realizovať komunikáciu prevažne elektronickou formou.
 11. Vyhlasovateľ uzatvorí kúpnu zmluvu výlučne s víťazom súťaže.
 12. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy a ukončiť súťaž ako neúspešnú, alebo zrušiť súťaž. Túto skutočnosť ihneď oznámi záujemcom a uverejní spôsobom, ktorým vyhlásil podmienky súťaže.
 13. Po skončení súťaže vyhotoví vyhlasovateľ zápisnicu z vyhodnotenia súťaže, kde uvedie víťaza súťaže, označenie všetkých záujemcov a ich cenové návrhy.

14. Vyhlasovateľ schválil predaj predmetu súťaže na základe obchodnej verejnej súťaže elektronickou aukciou na Mestskom zastupiteľstve v Pezinku dňa 02.03.2017.
15. Predkupné právo štátu na kúpu kultúrnej pamiatky: Vyhlasovateľ ako vlastník splní svoju povinnosť písomne ponúknuť kultúrnu pamiatku na kúpu štátu, zastúpenému ministerstvom kultúry, za podmienok stanovených v § 23 zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu.

C. PODMIENKY ZMLUVY

1. Na základe výsledku súťaže bude víťazovi súťaže predložený návrh kúpnej zmluvy, spracovaný v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
2. Víťaz súťaže sa zaväzuje spolupracovať s vyhlasovateľom na realizácii kúpnej zmluvy, jej podpise, uhradenia kúpnej ceny a podania návrhu na kataster.
3. Označenie vyhlasovateľa ako predávajúceho je nasledovné:
Mesto Pezinok
Sídlo: Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
IČO: 00 30 50 22
DIČ: 2020662226
Štatutárny orgán: Mgr. Oliver Solga, primátor
Bankové spojenie: IBAN: SK02 5600 0000 0066 0200 6001, BIC: KOMASK2X
4. Ďalšie podstatné podmienky zmluvy:
 - (a) spôsob a lehota zaplatenia kúpnej ceny: najneskôr do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy
 - (b) zmluvná pokuta pre prípad nedodržania termínu splatnosti kúpnej ceny vo výške 0,1 % z kúpnej ceny za každý deň omeškania z nezaplatenej sumy
 - (c) návrh na vklad podá predávajúci a to až po úplnom zaplatení kúpnej ceny
 - (d) osobitná podmienka: Predávajúci si vyhradzuje právo odstúpiť od kúpnej zmluvy, ak kupujúci nedodrží zmluvné záväzky o zaplatení kúpnej ceny
 - (e) správny poplatok súvisiaci s prevodom nehnuteľností hradí kupujúci
5. Za podmienky celej súťaže sa považujú aj podmienky zmluvy.

D. ĎALŠIE INFORMÁCIE

1. Záujemcovia majú možnosť obrátiť sa ohľadom podmienok súťaže na kontaktné osoby:
 - (a) Mgr. Peter Štetka, právnik MsÚ v Pezinku, organizátor súťaže, e-mail: peter.stetka@msupezinok.sk, tel. č. 033/6901 201, vo veciach organizačných
 - (b) Katarína Miháliková, referentka správy majetku majetkovoprávneho oddelenia MsÚ v Pezinku, e-mail: katarina.mihalikova@msupezinok.sk, tel. č. 033/6901 210, vo veciach technických a obhliadky nehnuteľností; obhliadka sa uskutoční po vzájomnej dohode.

V Pezinku, dňa 02.03.2017

Mgr. Oliver Solga
primátor Mesta Pezinok

Mgr. Miroslav Šebesta
prednosta MsÚ v Pezinku



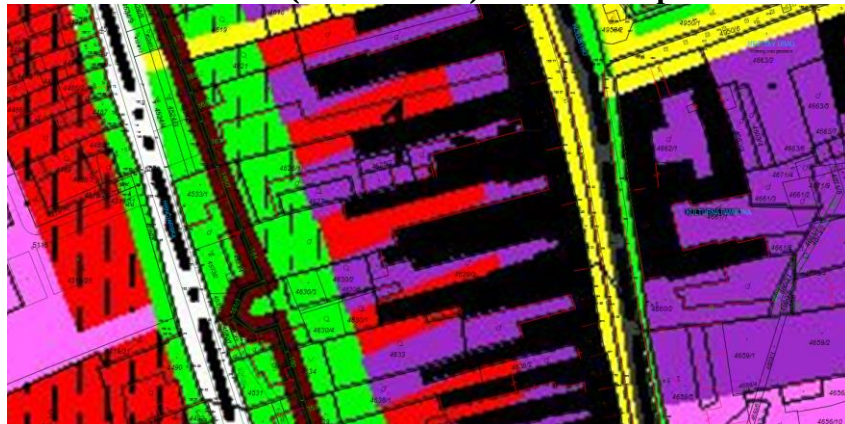
Pozemok C-KN parc. č. 4628, k.ú. Pezinok (Holubyho 23)

Predmetný pozemok v zmysle Územného plánu mesta Pezinok v znení neskorších zmien a doplnkov tvorí súčasť územno-priestorového celku 1-3.

Z hľadiska funkčného využitia je predmetný pozemok zaradení medzi **plochy s vyššou mierou polyfunkčnosti a bývania**. Časť pozemku je zaradená medzi **plochy zelene** vedené popri mestskom opevnení. Do pozemku zasahuje ochranné pásmo nehnuteľných kultúrnych pamiatok (susedné stavby a mestské opevnenie sú v zapísané v registri NKP).

Poznámka: Dňa 8.12.2016 bol mestským zastupiteľstvom schválený nový územný plán mesta Pezinok, ktorý nadobudne účinnosť dňa 1.4.2017. V zmysle nového UPN je funkčné využitie danej lokality **01-14 „MC“ zmiešané územie** mestského centra, max. podlažnosť 3 NP, max. koeficient zastavania 0,50 a koeficient zelene nie je daný, Pozn.: zachovať charakter zástavby, typ a orientáciu striech

ÚPN Mesta Pezinok (do 31.3.2017) – funkčná a priestorová koncepcia



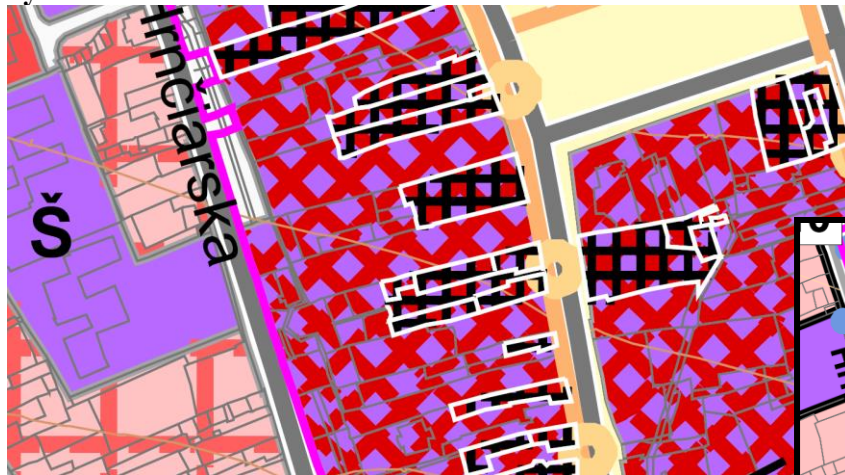
PLOCHY S VYŠŠOU MIEROU POLYFUNKČNOSTI BYVANIA A VYBAVENOSTI

AREÁLOVÁ A VYHRADENÁ ZELEŇ S OBMEDZENÝM PRÍSTUPOM

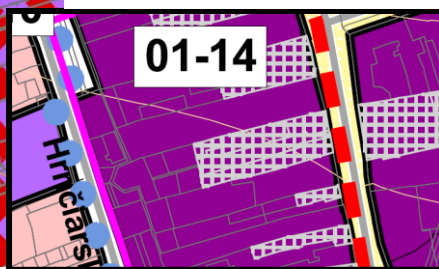
ORTOFOTO



Nový ÚPN (od 1.4.2017) - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

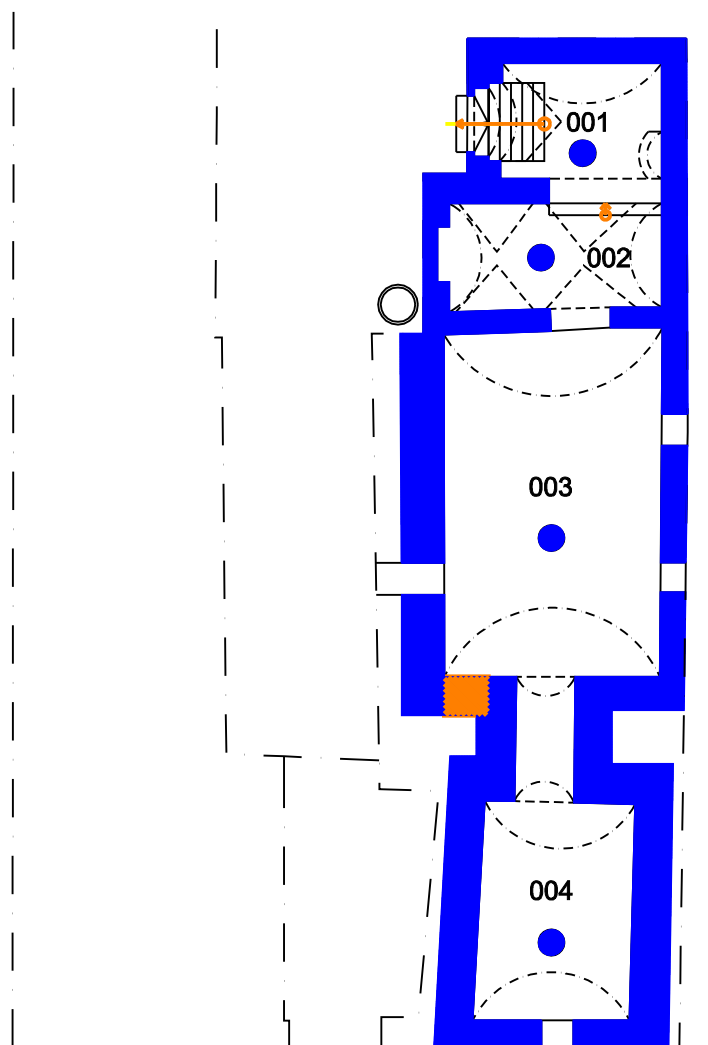


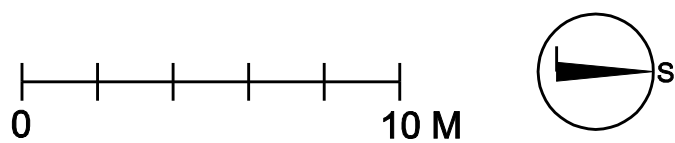
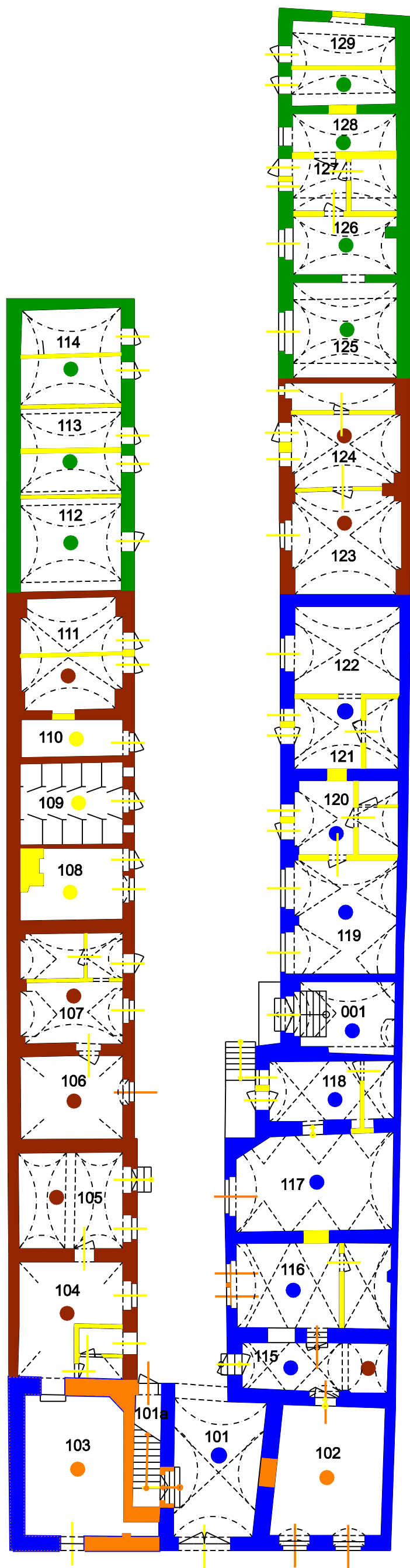
Výkres regulatívov
a verejnoprospešných stavieb

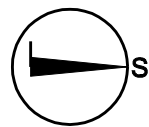
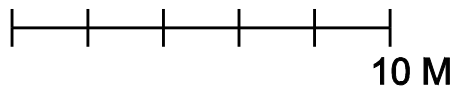
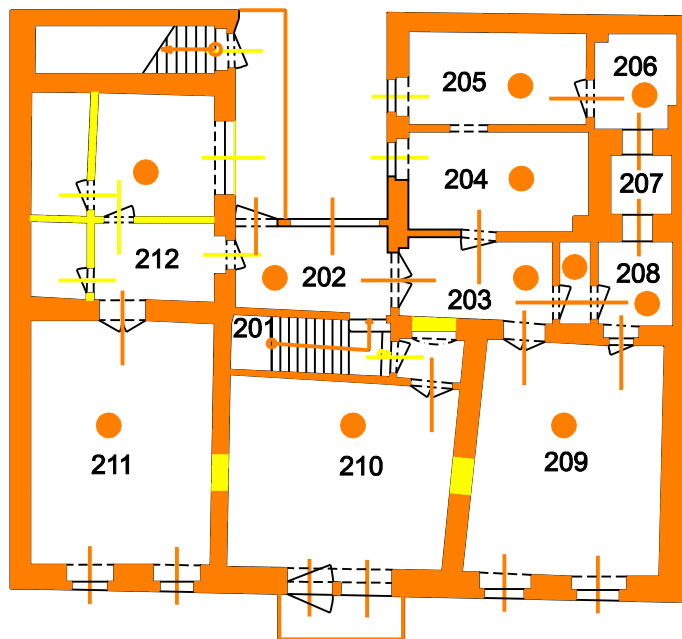


šachovnicový vzor národná kultúrna pamiatka (stavebný objekt)

číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		urbanistická štruktúra (UŠ)	intervenčné zásahy (IZ)	podlažnosť/ max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
	názov	označenie						
01 - 14	zmiešané územie mestského centra	MC	kompaktná bloková zástavba	regenerácia	3	0,50		zachovať charakter zástavby, typ a orientáciu striech







LEGENDA

 RENESANCIA - 1. POLOVICA 17. STOROČIA

 BAROK - POLOVICA 18. STOROČIA

 KLASICIZMUS - OKOLO 1800

 1. ŠTVRTINA 20. STOROČIA

 2. POLOVICA 20. STOROČIA

 KLENBA, STROP

 VÝSTUPNICA, DVERNÁ OKENNÁ OS



PAMIATKOVÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Cesta na Červený most 6, 814 06 Bratislava

Číslo: PUSR-2016/22234-3/94192/KIR
Bratislava, 5. 12. 2016

M E S T S K Ý Ú R A D P E Z I N O K	
Došlo: 12. 12. 2016	
Číslo: 16.304	Pril.:
Odbor: Dpe	Ukl. zn.: P-5

KÓPIA *PR*

kópia 5/7 orig. 5/2

Pamiatkový úrad Slovenskej republiky ako miestne a vecne príslušný správny orgán v zmysle ustanovenia § 9 ods. 3 a § 10 ods. 2 písm. e) zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej iba „pamiatkový zákon“) vydáva podľa § 15 ods. 1 zákona v súlade s ustanovením § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov toto

r o z h o d n u t i e :

Pamiatkový úrad Slovenskej republiky podľa ustanovenia § 15 ods. 1 pamiatkového zákona v spojení s ustanovením § 2 ods. 2 pamiatkového zákona

v y h l a s u j e z a n á r o d n ú k u l t ú r n u p a m i a t k u

Dom meštiansky v Pezinku na Holubyho ul. č. 23, súp. č. 58 na parcele č. 4628, k. ú. Pezinok, ktorý je vedený na liste vlastníctva č. 3740 ako „stavba“ vo vlastníctve Mesta Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok.

O d ô v o d n e n i e

V zmysle § 2 ods. 3 pamiatkového zákona je kultúrna pamiatka podľa tohto zákona hnutel'ná vec alebo nehnuteľná vec pamiatkovej hodnoty, ktorá je z dôvodu ochrany vyhlásená za kultúrnú pamiatku.

Pamiatkový úrad Slovenskej republiky (ďalej len „Pamiatkový úrad“) začal dňa 9. 11. 2016 správne konanie o vyhlásení predmetného meštianskeho domu v Pezinku za národnú kultúrnú pamiatku na základe podkladu pre vyhlásenie národnej kultúrnej pamiatky (ďalej len „podklad“), vypracovaného Pamiatkovým úradom na podnet vlastníka.

Účastníkovi konania, Mestu Pezinok, bolo oznámenie o začatí správneho konania spolu s podkladom doručené dňa 9. 11. 2016. Účastník konania sa k podkladu rozhodnutia nevyjadril.

Pamiatkový úrad v priebehu správneho konania zistil skutočný stav veci tak, ako to ustanovuje § 32 ods. 1 správneho poriadku, pričom vychádzal najmä z predloženej historickej, urbanistickej, architektonickej a umelecko-remeselnej charakteristiky objektu meštianskeho domu a následne posúdil splnenie kritérií podľa § 15 ods. 1 zákona, podľa ktorého sa vec, ktorá má pamiatkovú hodnotu, vyhlasuje za národnú kultúrnu pamiatku. Keďže podklad pre vyhlásenie veci za národnú kultúrnu pamiatku jednoznačne preukázal pamiatkovú hodnotu, ktorou je podľa § 2 ods. 2 pamiatkového zákona súhrn významných historických, spoločenských, krajinných, urbanistických, architektonických, vedeckých, technických, výtvarných alebo umelecko-remeselných hodnôt, pre ktoré môžu byť veci predmetom individuálnej alebo územnej ochrany, došlo k splneniu kritérií na vyhlásenie predmetného meštianskeho domu v Pezinku za národnú kultúrnu pamiatku vo verejnom záujme.

Správny orgán vychádzal zo skutočnosti, že predmetný meštiansky dom situovaný na západnej strane Holubyho ulice, južne od námestia v radovej zástavbe meštianskych a vinohradníckych domov, prešiel stavebným vývojom od renesančného mestského vinohradníckeho domu až po klasický nájomný meštiansky dom. Svojou dispozíciou a skladbou priestorov je charakteristický pre malokarpatský región a mesto Pezinok. Dom je postavený na pozdĺžnej parcele orientovanej kolmo na ulicu ako trojkřídlový, pôdorysne v tvare „U“ – uličné východné křídlo zaberá celú šírku parcely, dvorové křídla (južné kratšie a dlhšie severné) vymedzujú priestor dvora. Dom vznikol zrejme na mieste stredovekého objektu v 1. polovici 17. storočia ako vyspelejší renesančný vinohradnícky dom, jednopodlažný, na pôdoryse „U“ s prejazdom s valenou klenbou so styčnými lunetovými výsečami a vystúpenými hrebienkami. Z tejto stavebnej fázy je zachovaný aj suterén, ktorý sa rozprestieral pod časťou severného renesančného křídla až po ulicu. Štvorpriestorový suterén bol prispôsobený pre výrobu a skladovanie vína. Prístupný bola schodiskom z dvora cez pravouhlý kamenný portál a tiež cez vstup, ktorý pôvodne vyúsťoval v čiernej kuchyni. Priestory suterénu boli zaklenuté valenými klenbami (so styčnými lunetovými výsečami s vystúpenými hrebienkami). Renesančné křídlo pravdepodobne pokračovalo na úrovni terénu ďalšími, asi hospodárskymi priestormi, smerom do hĺbky parcely, zaklenutými valenou klenbou s protistojnými lunetovými výsečami s vystúpenými hrebienkami. Južné křídlo bolo postavené približne v polovici 18. storočia. Jeho priestory sú zaklenuté kláštorňou klenbou, pruskou klenbou s medziklenbovým pásom a valenou klenbou s päťbokými výsečami, následne bolo křídlo predĺžené o ďalšie priestory, z ktorých je v súčasnosti zaklenutý iba posledný priestor, prístupný pôvodne širokým polkruhovým otvoreným vstupom zo severu (dnes zamurovaným). Južné křídlo bolo zastrešené sedlovou strechou (v krove je zachovaná časť sedlového štítu, ktorý lícuje so západným obvodovým múrom miestnosti) a pravdepodobne slúžilo najmä na hospodárske účely (dielne, sklady, vozovne). Severné křídlo bolo v tejto barokovej fáze predĺžené o jeden priestor s tvaroslovne rovnakým zaklenutím ako posledný priestor južného křídla a mohlo byť uspokojené potrebám bývania. Južné křídlo mohlo byť rovnako zastrešené sedlovou strechou. V tomto období bol zrejme zamurovaný aj sopúch čiernej kuchyne valenou klenbou. Do začiatku 19. storočia možno podľa použitých typov klenieb zaradiť výstavbu ďalších prízemných priestorov severného i južného křídla, ktoré nadviazali na prechádzajúce hmoty: v severnom křídle vznikli v tejto klasicistickej fáze zrejme tri priestory zaklenuté pruskými klenbami na pásoch, v južnom křídle bol zaklenutý pruskou klenbou s medziklenbovými pásmi ďalší pôvodne

väčší priestor (v súčasnosti tri miestnosti). Z tohto obdobia sa z umelecko-remeselných detailov zachovali sekundárne použité dvere s klasicistickým kovaním vedúce do v súčasnosti podschodiskového priestoru, prípadne mohlo byť klasicistické kovanie preosadené na novšiu dvernú výplň. Podľa poľného náčrtu ku katastrálnej mape z roku 1895 bol objekt aj v tomto období stále jednopodlažný. Stavebné úpravy v 1. štvrtine 20. storočia sa dotkli najmä uličného krídla na krátkom úseku i dvorových krídel. Z typického prízemného mestského vinohradníckeho domu sa stal klasický meštiansky dom, ktorý implementoval vo svojej hmote takmer všetky staršie konštrukcie a funkcie. Objekt prešiel viacerými úpravami suterénu i 1. nadzemného podlažia, došlo zrejme tiež ku kompletnej výmene okenných a dverných výplní a podláh. V súvislosti s nadstavbou uličného krídla o jedno nadzemné podlažie boli upravené aj priestory uličných miestností prízemia - čiastočne bolo pôvodné zastropenie vymenené za rovné stropy, do priestoru južnej miestnosti bolo vložené schodisko vedúce z prejazdu do 2. nadzemného podlažia. Napriek týmto úpravám zostal zachovaný klenutý prejazd. Priestory prízemia boli využité najmä na obchodnú funkciu, horné podlažie slúžilo na bývanie. Schodisko z umelého kameňa ústilo do vstupného priestoru poschodia presvetleného širokým okenným otvorom s prechodom na pavlač južného krídla. Zo vstupného priestoru boli prístupné ostatné miestnosti poschodia, prechodom cez chodbu boli v severnom krídle kuchyňa s komorou, kúpeľňa s toaletou a dve z troch pomerne veľkých izieb, ktoré tvorili uličné krídlo poschodia. Miestnosti boli navzájom priechodné s vlyskovými podlahami, okrem kúpeľne, kde boli použité dekoratívne keramické dlaždice a vo vstupnom schodiskovom priestore jednoduché keramické dlaždice rovnako ako na podestách schodiska. Všetky priestory poschodia boli s rovnými stropmi a do súčasnosti sa v tejto časti objektu zachovali takmer všetky dobové dverné i okenné výplne. Stredná miestnosť poschodia mala výstup na balkón do uličnej fasády, ktorá dostala eklektický výraz so secesnými detailmi na poschodí a barokovými na prízemí. V centrálnej osi bol pravouhlý portál bez výzdoby v strede, v roku 1928 doplnený o omietkový klenák s reliéfom so strapcom hrozna a datovaním. Zdobnejšie bola poňatá fasáda na poschodí, kde bol umiestnený balkón nesený krakorcami s kovovým zábradlím so štylizovanými kovovými kvetmi a rastlinnými úponkami, ohraničený pilastrami. Náročnejšie boli riešené aj okenné otvory s podokenným omietkovým vlysom, paspartou s úzkymi pilastrami dosadajúcimi na murovaný parapet, nad murovanou nadokennou rímsou je v suprafenestre reliéf s maskarónom a rastlinnými motívami. V priebehu 2. polovice 20. storočia mali úpravy objektu utilitárnejší charakter a súviseli predovšetkým s adaptáciou priestorov na mestské nájomné byty, pričom úpravy sa týkali vstavby viacerých priečok predeľujúcich pôvodné väčšie miestnosti, zväčšenia existujúcich a vzniku nových okenných a dverných otvorov najmä na dvorových krídlach a výmenou výplní za novodobé. V prízemí južnej časti uličnej fasády vznikol široký presklený výklad so vstupom. Koncom 20. storočia v rámci poslednej rekonštrukcie boli modernizované bytové jednotky a vymenená strešná krytina.

Východné – uličné krídlo domu je dvojpodlažné, priečne trojtraktové, dvorové krídla sú na krátkom východnom úseku dvojpodlažné, z väčšej časti jednopodlažné, jednotraktové. Suterén sa rozprestiera pod severnou časťou uličného krídla, sčasti zachádzajúci pod severné dvorové krídlo. Priestory sú v súčasnosti predelené novšími priečkami sekundárne na samostatné byty s vlastným vonkajším vstupom z kuchyne, z ktorej sa prechádzalo do obytných miestností s hygienickým zariadením. Hlavný vstup z uličnej fasády vedie do zaklenutého prejazdu. Priestory 1. a 2. nadzemného podlažia sú prepojené schodiskom.

Meštiansky dom aj napriek neskorším úpravám a adaptáciám na bytové účely sa zachoval v podstatnej miere autenticity pôdorysu, hmotovo-priestorového riešenia (uličná hmota a dve dvorové krídla), základný dispozičný systém prejazdového meštianskeho domu,

s architektonickými a remeselnými prvkami a detailmi charakteristickými pre jednotlivé obdobia výstavby, ktoré sú v súčasnosti stále čitateľné a prezentovateľné, predovšetkým klenbový systém, vnútorné schodisko, pavlač, architektonické riešenie uličnej fasády.

Objekt je nositeľom súboru pamiatkových hodnôt:

Hodnoty historickej: Objekt predstavuje výnimočný príklad vývinu architektúry mesta od nového typu renesančného mestského vinohradníckeho domu zo začiatku 16. storočia až po 20. storočie, kedy sa nadstavbou uličného krídla stáva klasickým meštianskym domom so starším jadrom. Objekt s príľahlou záhradou sú významným dokladom vinohradníckej tradície mesta i celého malokarpatského regiónu. Majitelia objektu sú známi najskôr z obdobia 1. polovice 18. storočia – od roku 1736 ho vlastnil šľachtic Samuel Majthany (Maithany), ktorý patrila k významným predstaviteľom verejného života v Pezinku – výrazne sa angažoval v mestskej správe, pôsobil ako radný a v 30. a 40. rokoch 18. storočia bol opakovane richtárom. Samuelovi priami dediča vlastnili predmetný dom na Holubyho č. 23 a aj susedný objekt Holubyho č. 21 do roku 1806. Od roku 1805 dedičstvom pripadol objekt jednej z Majthanyiovských dedičiek, vdove Petra Pronaya, neskôr manželke Antona Majerhofferu, ktorý sa ako vlastník domu uvádza do roku 1820. V roku 1905 sa majiteľom domu stáva Dr. Filip Werner s manželkou Pavlínou Stern, ktorý mal od roku 1901 v Pezinku advokátsku kanceláriu. Po predaji domu Pezinskej úverovej banke dom kúpila rodina Bončo (na ňu odkazuje vložený reliéf so strapcom hrozna a datovaním v klenáku vstupného portálu).

Hodnoty urbanistickej: Meštiansky dom je situovaný v exponovanej polohe radovej zástavby meštianskych a vinohradníckych domov v tesnej blízkosti námestia, čo zvyšuje jeho urbanistickú hodnotu. Holubyho ulica, ktorá sa formovala v rámci urbanizmu Pezinka už od stredoveku, predstavovala jednu z dvoch hlavných osí mesta, na ktorej sa nachádzali domy patriace k najväčším v meste, čomu zodpovedala aj veľkosť ich parcely. Na stredoveký spôsob parcelácie nadviazala i zástavba renesančných objektov v čase urbanistického a stavebného rozmachu mesta. Pôdorys vnútorného mesta sa uzatvoril hradbami, ktoré definitívne vymedzili parcely a aj spôsob ich zastavania. Orientácia úzkej a dlhej parcely ovplyvnila pôdorys špecifického vinohradníckeho renesančného domu v tvare písmena U. Tradícia výroby a skladovania vína mala vplyv i na využitie príľahlého dvora so záhradou, využívanou predovšetkým na pestovanie viniča, ktoré sa stali integrálnou súčasťou zachovaného vinohradníckeho objektu.

Hodnoty architektonickej: Meštiansky dom, ktorý implementoval a rešpektoval renesančné hmoty staršieho vinohradníckeho objektu, je v súčasnosti ojedinele zachovaným typom architektúry v štruktúre historického jadra mesta Pezinok. Architektonické hodnoty sa prejavujú predovšetkým zachovanými objemami (uličné krídlo s nadstavaným poschodím, prízemné dvorové krídla), takmer nenarušenou renesančnou dispozíciou priestorov podzemného a prvého nadzemného podlažia a ich prístavieb s rozsiahlym klenbovým systémom (klenby renesančné z 1. polovice 17. storočia a barokové klenby z polovice 18. storočia, klasicistické klenby z obdobia okolo roku 1800). Z významných renesančných detailov sa zachoval aj vstupný portál do suterénu, ostenia vetracích otvorov, fragmenty renesančných okenných ostiení (použité na schodisku), renesančná studňa. Súčasťou architektonických hodnôt je i nadstavba poschodia z 1. štvrtiny 20. storočia, vrátane krovových konštrukcií a architektonické, výtvarné a umelecko-remeselné riešenie uličnej eklektickej fasády z 1. štvrtiny 20. storočia.

Hodnoty umelecko-remeselnej: V objekte sa okrem výtvarných a remeselných prvkov uličnej fasády zachovali viaceré drevené a kovové prvky, zodpovedajúce predovšetkým úprave objektu v 1. štvrtine 20. storočia: zábradlie balkóna, zábradlie pavlače a schodiska, vikiere

uličného krídla, odkvap na uličnej fasáde, reklamný držiak, dverné kazetované výplne, prípadne výplne s presklením, okenné výplne, dosková a vlysková podlaha alebo dlažby. Zo starších vývojových etáp sú zachované dvere do podkrovia južného krídla (polovica 19. storočia) a krovové konštrukcie vrátane krovov nad dvorovými krídlami (koniec 19. storočia až 1. štvrtina 20. storočia).

Predmetný, pôvodne renesančný vinohradnícky dom v historickom jadre mesta Pezinok, s predpokladom starších stredovekých murovaných konštrukcií, do súčasnosti zachovaný v kompaktnej podobe postupne narastajúceho objektu na klasickom pôdoryse pozdĺžnej parcely meštianskeho resp. mestského dvojpodlažného domu, so zachovanou hmotou, dispozíciou, pôdorysom, konštrukciami, architektonickými a remeselnými prvkami a detailmi a charakteristickou eklektickou uličnou fasádou, s definovanými pamiatkovými hodnotami v spojení so spoločenským záujmom na zachovaní veci, napĺňa stanovené kritéria pre vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku.

Ústava Slovenskej republiky č. 460/1992 Zb. v znení neskorších ústavných zákonov v čl. 44 ods. 2 ukladá každému povinnosť chrániť a zveľaďovať životné prostredie a kultúrne dedičstvo. Podrobnosti o právach a povinnostiach v súvislosti s touto povinnosťou sú ustanovené zákonom (čl. 44 ods. 5 Ústavy Slovenskej republiky). Ochrana kultúrneho dedičstva je verejným záujmom, čo vyjadruje aj Deklarácia Národnej rady Slovenskej republiky v uznesení č. 91/2001 Z. z., pričom Slovenská republika je tiež v tejto oblasti viazaná medzinárodnými svetovými a európskymi dohovormi o ochrane kultúrneho a prírodného dedičstva.

V zmysle ustanovenia § 27 ods. 1 pamiatkového zákona sa základná ochrana kultúrnej pamiatky rozumie súhrn činností a opatrení vykonávaných na predchádzanie ohrozeniu, poškodeniu, zničeniu alebo odcudzeniu kultúrnej pamiatky, na trvalé udržiavanie dobrého stavu vrátane prostredia kultúrnej pamiatky a na taký spôsob využívania a prezentácie, ktorý zodpovedá jej pamiatkovej hodnote a technickému stavu.

Podľa § 27 ods. 2 pamiatkového zákona v bezprostrednom okolí nehnuteľnej kultúrnej pamiatky nemožno vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky. Bezprostredné okolie nehnuteľnej kultúrnej pamiatky je priestor v okruhu desiatich metrov od nehnuteľnej kultúrnej pamiatky; desať metrov sa počíta od obvodového plášťa stavby, ak nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou je stavba, alebo od hranice pozemku, ak je nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou aj pozemok.

Vzhľadom na uvedené rozhodol správny orgán tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Podľa § 53 a § 58 ods. 1 správneho poriadku má účastník konania právo podať proti tomuto rozhodnutiu odvolanie na Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky. Podľa § 54 ods. 1 a 2 správneho poriadku sa odvolanie proti tomuto rozhodnutiu podáva prostredníctvom Pamiatkového úradu Slovenskej republiky a to v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní všetkých opravných prostriedkov za podmienok ustanovených v § 247 a nasl. zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov.




PhDr. Katarína Kosová
generálna riaditeľka

Rozhodnutie sa doručí – do vlastných rúk:

1. Mesto Pezinok, Mestský úrad, Radničné nám. 7, 902 14 Pezinok

Rozhodnutie sa doručí – doporučene:

2. Okresný úrad Pezinok, Katastrálny odbor, Radničné nám. 7, 902 01 Pezinok – po nadobudnutí právoplatnosti

Na vedomie:

3. Krajský pamiatkový úrad Bratislava
4. Pamiatkový úrad SR na založenie do spisu