



Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 10.04.2025

bod: 13.02.

13. Prevody a nájmy mestského 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 § 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 kritérií uvedených v článku 2 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok možno majetok uvedený v bode b) tohto uznesenia považovať za dočasne prebytočný majetok, pretože nie je potrebný na plnenie úloh samosprávy, preneseného výkonu štátnej správy alebo podnikateľskej činnosti mesta a zároveň prenechaním dočasne prebytočného majetku mesta do nájmu získa mesto protihodnotu vo forme nájomného

b) schvaľuje

NÁJOM PREBYTOČNÉHO NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU MESTA Z DÔVODU HODNÉHO OSOBITNÉHO ZRETEĽA podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona o majetku obcí a v súlade s článkom 14 ods. 1 a ods. 2 písm. q) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok

PREDMET:

časť pozemku vo výmere 1948 m² z pozemku parcely registra „EKN“ s parcelným číslom 1327/1 o výmere 7692 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, evidovaného Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom

v katastri nehnuteľností na LV č. 10434, pre okres: Pezinok, obec: Pezinok, katastrálne územie: Pezinok, lokalita: Trnavská ulica, a to v zmysle priloženého výkresu č. D01 zo dňa 09/2024, názov výkresu ARCHITEKTONICKÁ SITUÁCIA, vypracovaného projektantom Ing. arch. Bohdan Hollý; a

časť pozemku vo výmere 97 m² a 43 m², t.j. spolu vo výmere 140 m² z pozemku parcely registra „EKN“ s parcelným číslom 1506 o výmere 521 m², druh pozemku: ostatná plocha, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, evidovaného Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom v katastri nehnuteľností na LV č. 10434, pre okres: Pezinok, obec: Pezinok, katastrálne územie: Pezinok, lokalita: Trnavská ulica, a to v zmysle priloženého výkresu č. D01 zo dňa 09/2024, názov výkresu ARCHITEKTONICKÁ SITUÁCIA, vypracovaného projektantom Ing. arch. Bohdan Hollý; a

časť pozemku vo výmere 10 m² z pozemku parcely registra „EKN“ s parcelným číslom 1509/1 o výmere 281 m², druh pozemku: ostatná plocha, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, evidovaného Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom v katastri nehnuteľností na LV č. 10434, pre okres: Pezinok, obec: Pezinok, katastrálne územie: Pezinok, lokalita: Trnavská ulica, a to v zmysle priloženého výkresu č. D01 zo dňa 09/2024, názov výkresu ARCHITEKTONICKÁ SITUÁCIA, vypracovaného projektantom Ing. arch. Bohdan Hollý

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

NÁJOMCA: **SKALA TOPINVEST, spol. s r.o.**, nám. Mieru 20, 908 51 Holíč, IČO: 34 117 911

DOBA NÁJMU: určitá, do dňa odovzdania vybudovanej (rozšírenej) projektovanej miestnej cesty ulica Trnavská v úseku od vybudovanej križovatky (na pozemku mesta „EKN“ č. 1327/1, katastrálne územie: Pezinok a na pozemku spoločnosti STAVOIMPEX Holíč, spol. s r.o. „CKN“ č. 2043/11, katastrálne územie: Pezinok) po hranicu pozemku „EKN“ č. 1327/2 vo vlastníctve Slovenskej republiky a úpravy zelene, vybudovaného úseku pozemnej komunikácie vrátane parkovacích miest na pozemkoch mesta (a to všetko v zmysle priloženého výkresu č. D01 zo dňa 09/2024, názov výkresu ARCHITEKTONICKÁ SITUÁCIA, vypracovaného projektantom Ing. arch. Bohdan Hollý) do majetku mesta Pezinok, najdlhšie však na dobu 10 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy

ÚČEL NÁJMU: nájom časti pozemku parc. reg. „EKN“ č. 1327/1 za účelom vybudovania (rozšírenia) projektovanej miestnej cesty ulica Trnavská v úseku od vybudovanej križovatky (na pozemku mesta „EKN“ č. 1327/1, katastrálne územie: Pezinok a na pozemku spoločnosti STAVOIMPEX Holíč, spol. s r.o. „CKN“ č. 2043/11,

katastrálne územie: Pezinok) po hranicu pozemku „EKN“ č. 1327/2, katastrálne územie: Pezinok vo vlastníctve Slovenskej republiky a úprava zelene;
nájom časti pozemku parc. reg. „EKN“ č. 1506, katastrálne územie: Pezinok za účelom vybudovania úsekov pozemnej komunikácie vrátane parkovacích miest;
nájom časti pozemku parc. reg. „EKN“ č. 1509/1, katastrálne územie: Pezinok za účelom vybudovania úsekov pozemnej komunikácie
(a to všetko v zmysle priloženého výkresu č. D01 zo dňa 09/2024, názov výkresu ARCHITEKTONICKÁ SITUÁCIA, vypracovaného projektantom Ing. arch. Bohdan Hollý)

NÁJOMNÉ: 4,07 €/m²/ročne

OSOBITNÁ PODMIENKA: nájomca dá vyhotoviť znalecký posudok na hodnotu vybudovanej (rozšírenej) projektovanej miestnej cesty ulica Trnavská v úseku od vybudovanej križovatky (na pozemku mesta „EKN“ č. 1327/1, katastrálne územie: Pezinok a na pozemku spoločnosti STAVOIMPEX Holíč, spol. s r.o. „CKN“ č. 2043/11, katastrálne územie: Pezinok) po hranicu pozemku „EKN“ č. 1327/2, katastrálne územie: Pezinok vo vlastníctve Slovenskej republiky a úpravy zelene, vybudovaného úseku pozemnej komunikácie vrátane parkovacích miest na pozemkoch mesta (a to všetko v zmysle priloženého výkresu č. D01 zo dňa 09/2024, názov výkresu ARCHITEKTONICKÁ SITUÁCIA, vypracovaného projektantom Ing. arch. Bohdan Hollý) a odovzdá ho mestu Pezinok;
nájomca vybudovanú (rozšírenú) projektovanú miestnu cestu ulica Trnavská v úseku od vybudovanej križovatky (na pozemku mesta „EKN“ č. 1327/1, katastrálne územie: Pezinok a na pozemku spoločnosti STAVOIMPEX Holíč, spol. s r.o. „CKN“ č. 2043/11, katastrálne územie: Pezinok) po hranicu pozemku „EKN“ č. 1327/2, katastrálne územie: Pezinok vo vlastníctve Slovenskej republiky a úpravu zelene, vybudovaný úsek pozemnej komunikácie vrátane parkovacích miest na pozemkoch mesta (a to všetko v zmysle priloženého výkresu č. D01 zo dňa 09/2024, názov výkresu ARCHITEKTONICKÁ SITUÁCIA, vypracovaného projektantom Ing. arch. Bohdan Hollý) odovzdá do majetku mesta Pezinok bezodplatne

**ZDÔVODNENIE DÔVODU
HODNÉHO OSOBITNÉHO
ZRETEĽA:**

dôvod hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) bod 2 zákona o majetku obcí v spojení s článkom 14 ods. 2 písm. q) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok spočíva v prenájme pozemkov mesta pre účely budovania, opráv resp. iných stavebných úprav, pričom tieto stavby budú odovzdané do vlastníctva mesta (najmä budovanie a rozšírenie ciest, chodníkov, parkovacích plôch, verejného osvetlenia, škôlok, škôl, stojísk pre umiestnenie nádob na odpad, budovanie vjazdov, a pod.)

**VŠEOBECNÁ HODNOTA
NÁJOMNÉHO:**

3,903 €/m²/rok, podľa Znaleckého posudku č. 2/2025 zo dňa 24.01.2025, vyhotoveným znalcom z odboru: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvia: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 911771, Ing. Kovačovský Peter, vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľného majetku mesta – parcela registra „E“ č. 1327/1, 1506, 1509/1 v Pezinku (k.ú. Pezinok)

Nájom nehnuteľného majetku mesta sa schvaľuje trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle ustanovenia § 9aa odsek 2 písm. e) zákona o majetku obcí.

Dôvodová správa

Dňa 01.03.2023 bola podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijatá žiadosť žiadateľa – obchodnej spoločnosti SKALA TOPINVEST, spol. s r.o., so sídlom: nám. Mieru 20, 908 51 Holíč, IČO: 34117911 o nájom pozemku mesta, zaevidovaná pod č. 6089/2023.

Uvedenou žiadosťou žiadateľ žiada o nájom pozemku parcely registra „EKN“ č. 1509/1 o výmere 281 m², druh pozemku: ostatná plocha a časti pozemku vo výmere 78 m² z pozemku parcely registra „EKN“ s parcelným číslom 1506 o výmere 521 m², druh pozemku: ostatná plocha, nachádzajúcich sa v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, katastrálne územie: Pezinok, evidovaných Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 10434, vo vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku. Ako účel nájmu uviedol žiadateľ vybudovanie prístupových komunikácií, parkovacích miest a inžinierske siete.

Dňa 16.10.2024 bola podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijatá druhá žiadosť žiadateľa – obchodnej spoločnosti SKALA TOPINVEST, spol. s r.o., so sídlom: nám. Mieru 20, 908 51 Holíč, IČO: 34117911 o nájom pozemku, zaevidovaná pod č. 59500/2024.

Druhou žiadosťou žiadateľ žiada o nájom časti pozemku vo výmere 1870 m² z pozemku parcely registra „EKN“ s parcelným číslom 1327/1 o výmere 7692 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie nachádzajúcej sa v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, katastrálne územie: Pezinok, evidovanej Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 10434, vo vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku. Ako účel nájmu uviedol žiadateľ rozšírenie a úprava cesty.

Po posúdení žiadosti spolu s jej prílohami príslušnými referátmi mesta a vedením mesta je stanovisko k žiadosti nasledovné: *„Žiadateľ má zámer výstavby súboru bytových domov s príslušnou technickou infraštruktúrou – cesty, rozvody a prípojky vody, kanalizácie (splašková, dažďová), elektro, plynu, VO a dopravnou infraštruktúrou. Projekt rieši návrh výstavby troch samostatne stojacích bytových domov spolu s 90 b.j. (20 1-izbových , 38 2-izbových, 31 3-izbových, 2 4-izbové) 1 apartmán, 4 nebytové prenajímateľné priestory a škôlka pre 60 detí. Bytové domy majú každý 4NP + 1 ustúpené podlažie. 2 bytové domy sú identické, obdĺžnikového pôdorysného tvaru rozmerov 15x30,25m. tretí bytový dom má pôdorys tvar „L“ celkových rozmerov 47,7x45,7m. Pre potreby bytových domov sú na príľahlých plochách navrhované parkovacie plochy v celkovej kapacite 142 parkovacích stojísk. Prístupy k bytovým domom a parkovacím plochám sú zabezpečené čiastočne z jestvujúcej obslužnej komunikácie budované v rámci I. etapy a čiastočne z novonavrhovanej obslužnej komunikácie funkčnej triedy C3 kategória MO 8,0/30 (vetva A). Nová obslužná komunikácia sa dopravne napája na miestnu cestu ul. Trnavská. V rámci výstavby súboru bytových domov a s tým súvisiacou technickou infraštruktúrou je navrhovaná aj úprava jestvujúcej príľahlej miestnej cesty ul. Trnavská na požadovanú funkčnú triedu B3, kategória MZ 8/50, ako plynulé pokračovanie úpravy danej cesty na požadovanú triedu z I. etapy. Celková dĺžka upravovaného úseku je 174,81 m Súbežne s ul. Trnavská je navrhované trasovanie združeného chodníka pre cyklistov aj peších spolu s dobudovaním verejného osvetlenia popri miestnej ceste a predĺženie kanalizácie (cca 250 m).*

Predložený návrh je v súlade s územným plánom mesta Pezinok, k predloženému zámeru nemáme pripomienky. “

Podľa článku 2 ods. 3 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok, „*O prebytočnosti alebo neupotrebitelnosti majetku mesta, rozhodne ten orgán mesta (mestské zastupiteľstvo alebo primátor mesta), ktorý je podľa zákona alebo týchto zásad oprávnený rozhodnúť o majetkovoprávnom úkone týkajúcom sa daného majetku mesta, ak nie je v ods. 7 až ods. 10 tohto článku zásad uvedených inak.*“

Podľa článku 2 ods. 4 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok, „*Príslušný orgán mesta odôvodní prebytočnosť alebo neupotrebitelnosť majetku mesta kritériami podľa tohto článku zásad.*“

Podľa odseku 1 písm. c) sadzobníka minimálnych cien nehnuteľností, ktorý tvorí prílohu Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok je minimálna ročná sadzba nájomného za 1 m² pozemku vo výške 4,07 EUR.

Zdôvodnenie dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku mesta je uvedené vo výrokovej časti návrhu uznesenia.

Mesto Pezinok neeviduje voči žiadateľovi žiadne nedoplatky.

Vzhľadom na vyššie uvedené predkladáme a navrhujeme mestskému zastupiteľstvu schváliť dočasnú prebytočnosť a nájom nehnuteľného majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa tak ako je uvedené v návrhu uznesenia.

Stanovisko zo zasadnutia Komisie územného rozvoja, dopravy a životného prostredia, ktoré sa konalo dňa 17. marca 2025: 5 ZA – podmienka komplexne doplniť zapracované zmeny a požiadavky, ktoré odznali na zasadnutí MsZ 13.02.2025

Stanovisko zo zasadnutia Komisie ekonomiky, financií a podnikania, ktoré sa konalo dňa 18. marca 2025: Komisia neodporúča MsZ schváliť Návrh uznesenia v predloženom znení

01. Úvodná informácia



02. Situação

