



Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 25.06.2026

bod: 12.07.

12. Prevody a nájmy mestského majetku

Predkladateľ: JUDr. Roman Mács, primátor mesta Pezinok
Spracovateľ: JUDr. Monika Beláková, referentka 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 článku 3 ods. 3 písm. n) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok

a) schvaľuje

zrušenie uznesenia MsZ č. 168/2025 zo dňa 04.12.2025

b) schvaľuje

ZRIADENIE VECNÉHO BREMENA

PREDMET: Zriadenie vecného bremena „in personam“ v celom rozsahu pozemkov vo vlastníctve Mesta Pezinok v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku nachádzajúcich sa v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, katastrálnom území: Pezinok, a to:

- parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 2893/2 o výmere 954 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, LV č. 10434,
- parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 2892/12 o výmere 243 m², druh pozemku: vodná plocha, LV č. 10434,
- parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 2893/15 o výmere 161 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, LV č. 10434,
- parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 2892/11 o výmere 107 m², druh pozemku: vodná plocha, LV č. 10434,
- parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 2893/14 o výmere 111 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, LV č. 10434,
- parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 2892/10 o výmere 150 m², druh pozemku: vodná plocha, LV č. 10434,
- parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 2893/12 o výmere 31 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, LV č. 10434,
- parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 2892/9 o výmere 53 m², druh pozemku: vodná plocha, LV č. 10434,
- parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 2893/11 o výmere 78 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, LV č. 10434,

- parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 2892/8 o výmere 121 m², druh pozemku: vodná plocha, LV č. 10434,
 - parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 2893/10 o výmere 66 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, LV č. 10434,
 - parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 2892/7 o výmere 90 m², druh pozemku: vodná plocha, LV č. 10434,
 - parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 2893/9 o výmere 33 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, LV č. 10434,
 - parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 2892/6 o výmere 41 m², druh pozemku: vodná plocha, LV č. 10434,
 - parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 2893/5 o výmere 158 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, LV č. 5472,
 - parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 2893/6 o výmere 70 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, LV č. 5472,
 - parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 2893/1 o výmere 1810 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, LV č. 5472,
 - parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 2894/3 o výmere 23 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, LV č. 5472,
 - parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 5236/3 o výmere 4191 m², druh pozemku: ostatné plochy, LV č. 5472,
 - parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 5237/3 o výmere 2624 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, LV č. 5472,
 - parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 5237/2 o výmere 3 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, LV č. 5472,
 - parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 5237/5 o výmere 87 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, LV č. 5472,
 - parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 5231/5 o výmere 4 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, LV č. 5472,
 - parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 5231/7 o výmere 50 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, LV č. 5472,
 - parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 5229/26 o výmere 295 m², druh pozemku: ostatné plochy, LV č. 5472,
 - parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 5229/25 o výmere 19 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, LV č. 5472,
 - parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 5231/3 o výmere 345 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, LV č. 5472,
 - parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 5232/14 o výmere 151 m², druh pozemku: ostatné plochy, LV č. 5472,
 - parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 5232/15 o výmere 4 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,
- (ďalej ako „**zaťažené nehnuteľnosti**“)

spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť v prospech oprávneného z vecného bremena na zaťažných nehnuteľnostiach právo

- a) vybudovania a umiestnenia stavby – Vinohradnícka cyklocesta 1. etapa,
- b) užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy stavby – Vinohradnícka cyklocesta 1. etapa a jej odstránenie

- c) vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami za účelom činností uvedených v písm. a) a b)

**OPRÁVNENÝ
Z VECNÉHO**

BREMENA: **Bratislavský samosprávny kraj**, Sabinovská č. 16, 820 05 Bratislava 25, IČO: 36 063 606

**POVINNÝ
Z VECNÉHO**

BREMENA: **Mesto Pezinok**, Radničné námestie č. 44/7, 902 14 Pezinok, IČO: 00 305 022

**JEDNORAZOVÁ
ODPLATA ZA**

VECNÉ BREMENO: **bezodplatne**

ZDÔVODNENIE: Vecné bremeno sa zriaďuje bezodplatne z dôvodu realizácie verejnoprospešnej stavby – cyklotrasy, ktorá prispeje k rozvoju dopravnej infraštruktúry.

**DOBA TRVANIA
VECNÉHO**

BREMENA: **neurčitá**

OSOBITNÁ

PODMIENKA: Oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje po realizácii stavby „Vinohradnícka cyklocesta – 1. etapa“ zabezpečiť jej digitálne zameranie a toto zameranie bezodplatne odovzdať povinnému z vecného bremena spolu s úradne overeným porealizačným geometrickým plánom.

Dôvodová správa

Dňa 03.09.2025 bola podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijatá žiadosť o majetkovoprávne usporiadanie pozemkov pod stavbou Vinohradnícka cyklotrasa 1. etapa, zaevidovaná pod č. 51420/2025.

Na stavbu Vinohradnícka cyklocesta 1. etapa bolo vydané rozhodnutie o umiestnení stavby pod zn. PreAd-991-39841/2025, vydaného stavebným úradom v Pezinku dňa 05.05.2025, ktoré nadobudlo právoplatnosť 23.06.2025.

Z technickej správy pre stavbu Vinohradnícka cyklotrasa 1. etapa, dátum 11/2024, dokumentácia pre stavebné povolenie a realizáciu stavby vyplýva:

„Začiatok úseku je v katastrálnom území Svätý Jur za mostným objektom cez Šúrsky kanál (napojenie na už zrealizovanú cyklotrasu JURAVA). Trasa pokračuje po hrádzi Šúrskeho kanála, výškovo sa rešpektujú existujúce vjazdy na pozemky. Trasa je vedená po hrádzi Šúrskeho kanála až po km 5,060. V km 3,620 trasa križuje cestu 1083, v km 4,305 je navrhnutá lávka cez Viničiarský potok.

V km 5,060 sa trasa odkláňa od Šúrskeho kanála a pokračuje okrajom polí a poľných cestách až po km cca 7,113. Tu je trasa ukončená v napojení na komunikáciu ulice Za Dráhou. Cyklistická cesta je v rámci prvej etapy navrhovaná ako asfaltobetónová v šírke 3,5m/3,0m. Všetky prejazdy a napojenia sú osadené prechodmi pre chodcov a cyklistov. Cyklochodník je obojstranne lemovaný nespevnenou krajinou šírky 0,5m.“

Geometrickým plánom č. 07-03/2024 zo dňa 29.05.2024, vyhotoveným spoločnosťou Geo Advice, s. r. o., so sídlom Jazerná 585/30, 927 01 Šaľa, IČO: 50 448 129, autorizačne overeným dňa 30.05.2024 a úradne overeným pod č. GI-437/2024 boli zamerané časti pozemkov pod navrhovanou stavbou Vinohradnícka cyklocesta 1. etapa v katastrálnom území Pezinok, ktoré sú predmetom zriadenia vecného bremena.

Mestské zastupiteľstvo mesta Pezinok schválilo zriadenie budúceho vecného bremena uznesením MsZ č. 168/2025 zo dňa 04.12.2025. Žiadosťou zo dňa 03.06.2026 požiadal Bratislavský samosprávny kraj o zriadenie riadneho vecného bremena a to bezodplatne, z dôvodu potreby trvalého zabezpečenia práv Bratislavského samosprávneho kraja ako stavebníka a vlastníka cyklotrasy. Vzhľadom na dvojkoľajovosť schvaľovania vecného bremena (schválenie zriadenia budúceho vecného bremena a následne zriadenie vecného bremena) nie je možné vylúčiť negatívne vplyvy na udržateľnosť projektu (práva k pozemkom počas udržateľnosti).

Vecné bremeno sa zriaďuje bezodplatne z dôvodu realizácie verejnoprospešnej stavby – cyklotrasy, ktorá prispeje k rozvoju dopravnej infraštruktúry, zvýšeniu bezpečnosti a plynulosti nemotorovej dopravy, podpore ekologických foriem dopravy a zlepšeniu kvality života obyvateľov dotknutého územia.

Vyjadrenie BSK k vznesením pripomienkam na prerokovaní na Komisii územného rozvoja, dopravy a životného prostredia pri MsZ v Pezinku:

„Bratislavskému samosprávnemu kraju bolo predložené uznesenie č. 168/2025 zo dňa 04.12.2025 zastupiteľstva mesta Pezinok, ktorým schválilo zriadenie budúceho vecného bremena, avšak čo je nevyhnutné podotknúť, s podmienkou jeho opätovného schvaľovania v budúcnosti. Vytvoril sa tak stav, kedy dané uznesenie podmieňuje vecné bremeno opätovným schvaľovaním a teda nie je isté, či v budúcnosti po výstavbe cyklotrasy bude v prospech Bratislavského samosprávneho kraja schválené vecné bremeno. Medzi týmtó uznesením a budúcim uznesením môže dôjsť k zmene situácií, ktoré ani kraj, ani vaše mesto nevie predpokladať resp. vylúčiť.“

Súčasne uvádzame, že zámer vinohradníckej cyklotrasy bol schválený v sume 4.800.000,- EUR. Ak by došlo k vzniku situácie (ad absurdum), kedy by kraj akceptoval súčasné uznesenie, začal s výstavbou a v budúcnosti by mu mestom Pezinok nebolo schválené riadne vecné bremeno, **hrozilo by vrátenie 100% poskytnutých finančných prostriedkov.** Bratislavský samosprávny kraj sa nemôže vystaviť takémuto riziku a začať realizovať cyklotrasu s takýmito podmienkami. Je potrebné prihliadať aj na skutočnosť, že sa nejedná o developerský projekt, ale všeobecne prospešnú stavbu, ktorá prispeje aj mestu Pezinok.“

Na základe uvedeného navrhujeme zrušenie uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Pezinok č. 168/2025 zo dňa 04.12.2025, ktorým bolo schválené zriadenie budúceho vecného bremena, a schválenie zriadenia riadneho vecného bremena v prospech Bratislavského

samosprávneho kraja ako oprávneného z vecného bremena, a to za účelom realizácie stavby „Vinohradnícka cyklocesta – 1. etapa“.

Navrhovaný postup sa považuje za právne vhodnejší a účelnejší, keďže zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena nezakladá samotné vecné právo k nehnuteľnosti, ale iba záväzok zmluvných strán uzavrieť v budúcnosti hlavnú zmluvu. Takýto záväzkový právny vzťah neposkytuje oprávnenému z budúceho vecného bremena rovnakú mieru právnej istoty ako riadne vecné bremeno zapísané v katastri nehnuteľností. Vecné bremeno je podľa § 151n Občianskeho zákonníka vecným právom, ktorým je vlastník nehnuteľnosti povinný v prospech iného niečo trpieť, niečo sa zdržať alebo niečo konať. Podľa § 151o Občianskeho zákonníka vecné bremená vznikajú okrem iného písomnou zmluvou a na nadobudnutie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu je potrebný vklad do katastra nehnuteľností.

Podľa § 28 katastrálneho zákona sa práva k nehnuteľnostiam zo zmlúv zapisujú do katastra vkladom a právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru, o jeho povolení. Zriadením riadneho vecného bremena sa preto dosiahne stav, v ktorom bude majetkovoprávne usporiadanie dotknutých pozemkov jednoznačné, právne účinné a preukázateľné voči tretím osobám.

V danom prípade už nie je potrebné ponechať majetkovoprávne usporiadanie len v režime budúceho vecného bremena. **Trasa cyklocesty bola zameraná geometrickým plánom č. 07-03/2024 zo dňa 29.05.2024, vyhotoveným spoločnosťou Geo Advice, s. r. o., autorizačne overeným dňa 30.05.2024 a úradne overeným pod č. G1-437/2024. Časti pozemkov dotknuté navrhovanou stavbou sú teda dostatočne identifikované a predmet vecného bremena je určiteľný. Tým odpadá hlavný praktický dôvod, pre ktorý sa v obdobných prípadoch spravidla najskôr schvaľuje budúce vecné bremeno, teda potreba vyčkať na presné zameranie rozsahu zaťaženia. Keďže dotknuté časti pozemkov sú už dostatočne identifikované, je možné pristúpiť priamo k zriadeniu riadneho vecného bremena.**

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok neustanovujú povinnosť, aby zriadeniu riadneho vecného bremena muselo vždy predchádzať uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena. Článok 3 ods. 3 písm. n) Zásad upravuje právomoc mestského zastupiteľstva schváliť rozhodnutie zriadiť vecné bremeno na nehnuteľnom majetku mesta na základe zmluvy. **Zásady teda upravujú kompetenciu mestského zastupiteľstva pri zriaďovaní vecných bremien, nie povinný dvojestupňový postup pozostávajúci najskôr zo schválenia budúceho vecného bremena a až následne zo schválenia riadneho vecného bremena.** Skutočnosť, že mesto v iných prípadoch z praktických dôvodov využíva dvojkrokový model, neznamená, že ide o záväzný alebo výlučný postup.

Zriadenie riadneho vecného bremena je v tomto prípade odôvodnené aj verejným záujmom a hospodárnym nakladaním s majetkom mesta. Podľa § 7 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí sú orgány obce povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej občanov a v záujme ochrany a tvorby životného prostredia. Predmetná cyklocesta predstavuje verejnoprospešnú stavbu dopravnej infraštruktúry, ktorá prispeje k rozvoju nemotorovej dopravy, zvýšeniu bezpečnosti cyklistov a chodcov, zlepšeniu dopravnej dostupnosti územia a podpore ekologickej formy dopravy.

Podstatné je aj to, že realizátorom projektu je Bratislavský samosprávny kraj. Ide o investíciu vyššieho územného celku, nie o developerský alebo súkromný komerčný projekt.

Zriadením vecného bremena mesto umožní realizáciu verejnoprospešnej stavby, ktorej prínosy budú slúžiť aj obyvateľom mesta Pezinok. Ak by k realizácii tejto cyklotrasy prostredníctvom Bratislavského samosprávneho kraja nedošlo, mesto by muselo pri obdobnom zámere vynaložiť vlastné finančné prostriedky, administratívne kapacity, odborné zabezpečenie, projektovú prípravu, verejné obstarávanie a následne zabezpečiť aj samotnú realizáciu stavby. Podpora realizácie projektu zo strany Bratislavského samosprávneho kraja je preto z pohľadu mesta hospodárnym, efektívnym a účelným riešením.

Projekt bol zároveň prerokovaný aj na úrovni Bratislavského samosprávneho kraja. **Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja sa na svojom zasadnutí dňa 12.06.2026 zaoberalo predložením žiadosti o nenávratný finančný príspevok na projekt „Vinohradnícka cyklotrasa Svätý Jur – Pezinok“, ako aj majetkovoprávnym vysporiadaním pozemkov pod pripravovanú stavbu „Vinohradnícka cyklocesta I. etapa“. Materiál k majetkovoprávnemu vysporiadaniu bol podľa výsledku hlasovania schválený jednohlasne.** Uvedené potvrdzuje, že projekt sa nachádza v štádiu reálnej investičnej, finančnej a majetkovoprávnej prípravy a že stabilné usporiadanie práv k dotknutým pozemkom je podstatnou podmienkou jeho ďalšieho postupu.

Ponechanie doterajšieho stavu, teda iba schváleného budúceho vecného bremena, by znamenalo zachovanie právnej neistoty. Budúce vecné bremeno je podmienené ďalším schvaľovaním po realizácii stavby. Medzi súčasným rozhodnutím a budúcim rozhodovaním mestského zastupiteľstva sa môžu zmeniť právne, skutkové, personálne alebo finančné okolnosti, ktoré nemožno vopred predvídať. Takýto stav je rizikový najmä pri projekte financovanom z verejných prostriedkov, pri ktorom je potrebné zabezpečiť nielen realizáciu merateľných ukazovateľov, ale aj stabilné majetkovoprávne usporiadanie dotknutých pozemkov počas celej doby udržateľnosti projektu.

Bratislavský samosprávny kraj vo svojom vyjadrení poukázal na to, že pri ponechaní iba budúceho vecného bremena by nebolo isté, či po výstavbe cyklotrasy bude riadne vecné bremeno skutočne schválené. **Takýto stav by mohol ohroziť udržateľnosť projektu a vytvoriť riziko, že stavba bude umiestnená na pozemkoch bez dostatočného právneho titulu. V krajnom prípade by takýto stav mohol viesť k finančným korekciám, resp. k vráteniu poskytnutých finančných prostriedkov.** Schválenie riadneho vecného bremena preto odstraňuje právnu neistotu, znižuje riziko finančných korekcií a vytvára predpoklad pre riadnu realizáciu verejnoprospešnej stavby.

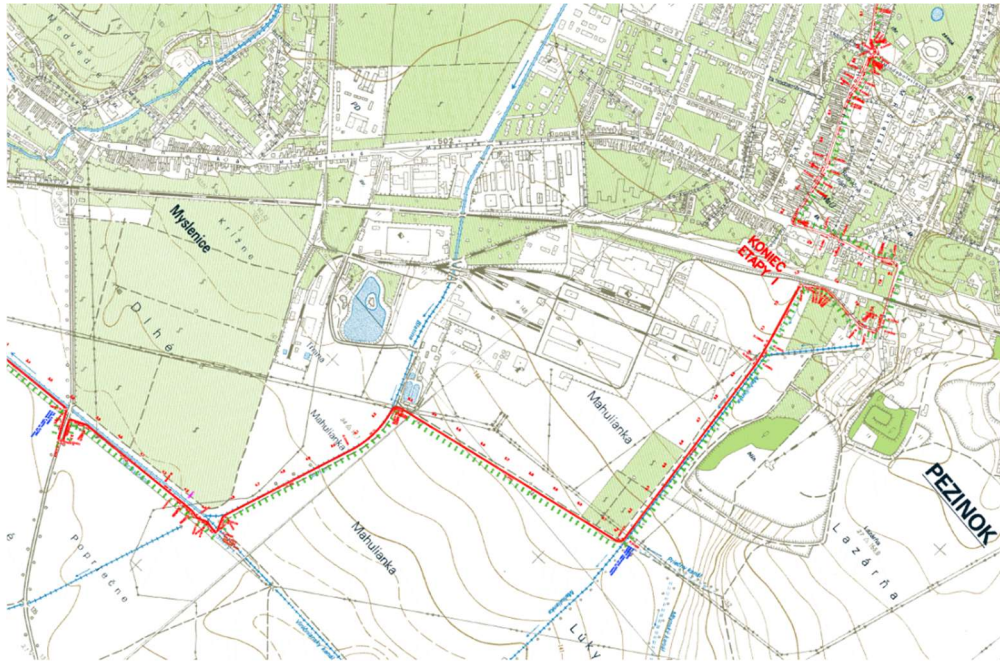
Navrhované vecné bremeno je zároveň primerané sledovanému účelu. Nejde o prevod vlastníckeho práva k pozemkom mesta. Mesto zostáva vlastníkom dotknutých nehnuteľností a obmedzenie vlastníckeho práva spočíva len v povinnosti strpieť vybudovanie, umiestnenie, užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, rekonštrukcie, modernizácie a prípadné odstránenie stavby „Vinohradnícka cyklocesta – 1. etapa“, ako aj vstup, prechod a prejazd za účelom týchto činností. Rozsah vecného bremena je viazaný na konkrétny verejnoprospešný účel a na konkrétne dotknuté pozemky.

Mesto Pezinok neeviduje voči žiadateľovi žiadne nedoplatky.

Vzhľadom na uvedené predkladáme a navrhujeme, aby mestské zastupiteľstvo schválilo zrušenie uznesenia č. 168/2025 zo dňa 04.12.2025 a namiesto budúceho vecného bremena schválilo zriadenie riadneho vecného bremena v prospech Bratislavského samosprávneho kraja. Takýto postup je z hľadiska právnej istoty, udržateľnosti projektu, ochrany verejných prostriedkov, hospodárnosti a verejného záujmu vhodnejší ako ponechanie veci v režime budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena. Zároveň ide o riešenie primerané, keďže

nedochádza k prevodu vlastníckeho práva k pozemkom mesta, ale iba k ich zaťaženiu v rozsahu potrebnom na realizáciu a prevádzku verejnoprospešnej stavby.

01. Situácia



02. Úvodná informácia

