



MESTO PEZINOK

**MATERIÁL NA ROKOVANIE MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA
V PEZINKU KONANÉHO DŇA 06.10.2022**

MESTSKÝ ÚRAD V PEZINOK

Číslo záznamu: 53511/2022

Spisový znak: UK1

Číslo materiálu 02.

Návrh na schválenie nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam

Predkladateľ:

Ing. arch. Igor Hianik
Primátor mesta Pezinok

Materiál obsahuje

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Fotodokumentácia
4. Grafické prílohy
5. List vlastníctva č. 1797 pre k.ú. Grinava
6. Uznesenie č. 1-221/2022 zo dňa 08.09.2022
7. Prezenčná listina z obhliadky
8. Žiadosť o povolenie vstupu
9. Predbežné statické posúdenie
10. Predpokladané náklady na stabilizáciu a obnovu
11. Možnosti využitia územia podľa ÚP
12. Výzva na predkladanie žiadostí

Zodpovedný:

JUDr. Jana Sivuľková
Vedúca kancelárie prednostu MsÚ



MATERIÁL NA ROKOVANIE MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA V PEZINKU KONANÉHO DŇA 06.10.2022

Spracovatelia:

JUDr. Jana Sivul'ková

Vedúca kancelárie prednostu MsÚ

Ing. Monika Hletková

Vedúca referátu výstavby,
realizácie a ŠFRB

Ing. Gabriela Repová

Referent pre výkon ŠFRB a
výstavby

Ing. Andrea Pokorná

Vedúca oddelenia financií



MATERIÁL NA ROKOVANIE MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA V PEZINKU KONANÉHO DŇA 06.10.2022

č. mat.: 2.

N Á V R H U Z N E S E N I A

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 Čl. 8 ods. 4 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok, podľa § 11 ods. 4 písm. b) zákona o obecnom zriadení, § 15 ods. 2 zákona č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy v znení neskorších predpisov (ďalej len “zákon o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy”) po prerokovaní materiálu

s c h v a ľ u j e

- a) nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam – pozemkom a stavbám - evidovaným Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1797 pre katastrálne územie Grinava, obec: PEZINOK, okres: Pezinok v prospech vlastníkov manželov Ing. Š. S., rod. S., xxxxxxxx a Ing. B. S., xxxxxx, obaja bytom xxxxxxxxxxxxxx, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, nachádzajúce sa v lokalite Za panskou záhradou, na základe kúpnej zmluvy, a to:

pozemkom:

- parcela registra „C“ KN č. 803/1 o výmere 3724 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- parcela registra „C“ KN č. 803/3 o výmere 98 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- parcela registra „C“ KN č. 803/4 o výmere 83 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- parcela registra „C“ KN č. 803/5 o výmere 200 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- parcela registra „C“ KN č. 803/8 o výmere 1448 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- parcela registra „C“ KN č. 803/10 o výmere 560 m², druh pozemku: ostatná plocha



MATERIÁL NA ROKOVANIE MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA V PEZINKU KONANÉHO DŇA 06.10.2022

- parcela registra „C“ KN č. 803/11 o výmere 283 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- parcela registra „C“ KN č. 803/12 o výmere 1724 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- parcela registra „C“ KN č. 803/13 o výmere 259 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- parcela registra „C“ KN č. 803/14 o výmere 283 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- parcela registra „C“ KN č. 803/15 o výmere 182 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- parcela registra „C“ KN č. 803/16 o výmere 172 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- parcela registra „C“ KN č. 803/17 o výmere 470 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- parcela registra „C“ KN č. 803/18 o výmere 222 m², druh pozemku: orná pôda
- parcela registra „C“ KN č. 803/19 o výmere 330 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- parcela registra „C“ KN č. 803/23 o výmere 55 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- parcela registra „C“ KN č. 813/9 o výmere 733 m², druh pozemku: orná pôda

a

stavbám:

- so súpisným číslom 3216, druh stavby: iná budova, popis stavby: hospodárska budova, na parcele registra C KN č. 803/17
- so súpisným číslom 3523, druh stavby: iná budova, popis stavby: budova, na parcele registra C KN č. 803/3
- so súpisným číslom 4197, druh stavby: iná budova, popis stavby: dom, na parcele registra C KN č. 803/15
- so súpisným číslom 4198, druh stavby: iná budova, popis stavby: dom, na parcele registra C KN č. 803/16
- bez súpisného čísla, druh stavby: iná budova, popis stavby: dielňa, na parcele registra C KN č. 803/4
- bez súpisného čísla, druh stavby: iná budova, popis stavby: hala, na parcele registra C KN č. 803/5
- bez súpisného čísla, druh stavby: poľnohospodárska budova, popis stavby: sklad, na parcele registra C KN č. 803/13

za kúpnu cenu 800.000,- Eur za celý predmet kúpy

splatnú do 31.12.2022.



MATERIÁL NA ROKOVANIE MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA V PEZINKU KONANÉHO DŇA 06.10.2022

- b) **rozpočtové opatrenie - zvýšenie príjmových finančných operácií a zvýšenie kapitálových výdavkov o sumu 800 000,00 Eur s DPH**
a použitie rezervného fondu mesta vo výške 800.000,- Eur na úhradu kúpnej ceny za nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam evidovaným na liste vlastníctva č. 1797 pre k.ú. Grinava.

prijmové finančné operácie: KZ 46, EK 454 001, v sume 800 000,00 Eur

kapitálové výdavky: PR. 11.3. KZ 46, FK 08.2.0, EK 710, v sume 800 000,00 Eur



MATERIÁL NA ROKOVANIE MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA V PEZINKU KONANÉHO DŇA 06.10.2022

D Ž V O D O V Á S P R Á V A

Uznesením MsZ č. 1-221/2022 zo dňa 08.09.2022 Mestské zastupiteľstvo v Pezinku poverilo vedenie mesta Pezinok rokovaním v zámere nadobudnúť do vlastníctva pozemky a stavby špecifikované vo výrokovej časti uznesenia a zapísané na LV č. 1797 pre k.ú. Grinava, tzv. Smylovsko-Pálffyovskú kúriu Grünfeld. Súčasne pre potreby rozhodnutia o kúpe týchto nehnuteľností žiadalo zabezpečiť prehliadku nehnuteľností, zabezpečiť a predložiť statický posudok, stanovenie ceny na stabilizáciu objektu a rekonštrukciu a opravu nehnuteľností, špecifikáciu zdrojov finančných prostriedkov, ktoré sa použijú na rekonštrukciu objektu a zámer využitia pozemkov a stavieb.

Kúria Grünfeld bola v roku 2019 navrhnutá a zaradená odbornou komisiou Medzinárodnej rady pre pamiatky a sídla (ICOMOS) so sídlom v Paríži do nominácie na ohrozenú pamiatku roka.

Ministerka kultúry Slovenskej republiky v rámci preskúmania rozhodnutia mimo odvolacieho konania rozhodnutím číslo MK-7715/2022-110/3462 zmenila výrok Ministerstva kultúry Slovenskej republiky – sekcie kultúrneho dedičstva tak, že zrušila rozhodnutie Pamiatkového úradu č. PUSR-2018/1217-16/62030/KIR zo dňa 31.07.2018, ktorým bol zamietnutý návrh na vyhlásenie kúrie za národnú kultúrnu pamiatku, a vec vrátila na nové prejednanie a rozhodnutie konštatujúc absenciu jeho odôvodnenia v súlade so zákonom.

Z listu vlastníctva č. 1797 evidovaného Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odobrom, pre k.ú. Grinava vyplýva, že súčasní vlastníci – xxx Ing. Š.S.a Ing. B. S. nadobudli nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy dňa 13.7.2010, kedy bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností pod V 1854/2010.

Dňa 15.09.2022 sa za súhlasu vlastníkov uskutočnila obhliadka nehnuteľností špecifikovaných vo výroku uznesenia za prítomnosti vedenia mesta, zamestnancov Mestského úradu v Pezinku, poslancov mestského zastupiteľstva v Pezinku a ďalších prizvaných osôb.

Dňa 16.09.2022 bolo, na základe technickej obhliadky realizovanej dňa 12.09.2022, vypracované predbežné statické posúdenie Smylovsko-Pálffyovskej kúrie Grünfeld č. SK 22 055 autorizovaným stavebným inžinierom SKSI Ing. Katarínou Kyselovou, bez realizácie a podrobného vyhodnotenia sondážnych prác, ktorého záverom je, že od roku 2006 prišlo k významnému poškodeniu a degradácii nosných prvkov objektu s potrebou dočasného statického zabezpečenia v rozsahu:

- vydreviť a podstojkovať drevené trámové stropy na 1.NP západného krídla
- vydreviť a podstojkovať zrútenú časť klenby v severnom ukončení západného krídla s presahom cca 1 m pod zachovanú časť a zamurovať amorfný otvor v severnej stene a obnoviť klenbu



MATERIÁL NA ROKOVANIE MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA V PEZINKU KONANÉHO DŇA 06.10.2022

- vyčistiť priestor v rozsahu deštrukcie krovu južného ukončenia západného krídla a dočasne prestrešiť
- hrebene oboch krovo dočasne prekryť napr. plachtami, netestnosti strešného plášťa dočasne uzavrieť,
- odstrániť náletovú zeleň z plôch priľahlých k objektu do vzdialenosti aspoň 5 m
- okenné a dverné otvory suterénu zabzpečiť voči vode (prekrytím, spádovaním priľahlého terénu a pod.).

Predpokladané náklady na realizáciu vyššie uvedeného statického zabezpečenia sa odhadujú na sumu 50.000,- až 80.000,- EUR, pričom ich presnejšia výška je určiteľná iba na základe vypracovania podrobnej projektovej dokumentácie.

Predpokladané náklady na obnovu objektu v závislosti od novej funkcie a využitia objektu vrátane rozsiahlej projektovej dokumentácie a stavebno-technického prieskumu sú minimálne 10 000 000 Eur. Prevádzkové náklady, ekonomickú návratnosť a udržateľnosť projektu možno určiť iba na základe finančnej analýzy. Postup pri realizácii statického zabezpečenia a obnovy objektu je detailnejšie vysvetlený v správe vypracovanej vedúcou referátu výstavby, realizácie a ŠFRB, ktorý je súčasťou predkladaného materiálu.

Možnosti financovania rekonštrukcie objektu sú:

- vlastné prostriedky mesta
- investičný úver určený na obstaranie investičného hmotného alebo nehmotného majetku, jeho modernizáciu, rekonštrukciu (splátky istiny by boli uhrádzané z rezervného fondu a splátky úroku z úveru z bežných výdavkov)
- dotácie – napríklad na základe výzvy Ministerstva dopravy a výstavby SR na predkladanie žiadostí o poskytnutie prostriedkov mechanizmu na podporu obnovy a odonosti na obnovu verejných historických a pamiatkovo chránených budov z Plánu obnovy a odolnosti, kde je možnosť získania finančných prostriedkov vo výške 100%, maximálne ale 6 000 000,- EUR s oprávnenosťou výdavkov do 31.12.2025. Zachránený a obnovený objekt bude možné následne využívať aj na komerčné účely na prenájom do maximálnej výšky 20% času alebo plochy verejnej budovy. Obnovením objektu sa musí dosiahnuť úspora energií na úrovni minimálne 30%. Ďalšou možnosťou je nórsky finančný mechanizmus alebo dotácie v rámci cezhraničnej spolupráce.
- kombinácia vyššie uvedených zdrojov

Z hľadiska schváleného územného plánu ide o zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti so zariadeniami komerčného aj nekomerčného charakteru, zariadeniami areálového typu aj solitérových stavieb občianskej vybavenosti s bývaním ako doplnkovou funkciou. Prípustnými funkciami sú najmä správa a administratíva, zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania a prechodného ubytovania, hotely, kongresové centrá, zariadenia zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, zábavy a kultúry plochy a objekty statickej dopravy, hromadné garáže a podobne. Nepripustnými funkciami sú základné a stredné školy, veľké športové zariadenia areálového typu, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebnej výroby a výroby stavebných hmôt, zariadenia odpadového hospodárstva a energetiky, zariadenia pohrebníctva a podobne. Podrobnejší prehľad možného funkčného využitia územia s

MESTO PEZINOK – MESTSKÝ ÚRAD

OKTÓBER 2022



MATERIÁL NA ROKOVANIE MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA V PEZINKU KONANÉHO DŇA 06.10.2022

jeho prípustnými, podmiennečne vhodnými a zakázanými funkciami spracovaný vedúcou referátu stratégie a rozvoja je súčasťou predkladaného materiálu.

Na základe vyššie uvedených skutočností, po obstaraní a predložení Mestským zastupiteľstvom v Pezinku požadovaných informácií a stanovísk, predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Pezinku tento návrh na schválenie nadobudnutia pozemkov a stavieb tvoriacich areál kúrie Grüunfeld, ktorá je zaradená medzi pamätihodnosti mesta Pezinok a je možné v súčasnej dobe predpokladať aj jeho vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku za dohodnutú kúpnu cenu 800.000,- Eur. V zmysle súčasne platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok patrí mestskému zastupiteľstvu výlučná právomoc schvaľovať úkony pri nadobúdaní každého nehnuteľného majetku mestom do vlastníctva mesta.

Kúpnu cenu navrhujeme uhradiť z rezervného fondu mesta v plnej výške. Prostriedky rezervného fondu sa používajú predovšetkým na kapitálové výdavky, na spätý návratných zdrojov financovania, na pokrytie vkladov do majetku inej právnickej osoby pre prípad jej založenia alebo zriadenia. Rozhodovanie o použití rezervného fondu mesta je v zmysle § 15 ods. 2 zákona o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy výlučná kompetencia mestského zastupiteľstva.



MATERIÁL NA ROKOVANIE MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA V PEZINKU KONANÉHO DŇA 06.10.2022

Grafické znázornenie pozemkov a stavieb tvoriacich predmet kúpy

