



Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 25.06.2026

bod: 12.09.

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

schvaľuje

ZRIADENIE BUDÚCEHO VECNÉHO BREMENA

PREDMET: zriadenie budúceho vecného bremena „in personam“ na časti pozemkov vo vlastníctve mesta Pezinok nachádzajúceho sa v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, katastrálne územie: Pezinok, zapísanom na liste vlastníctva č. 4234 a 10434, v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku, lokalita: Kupeckého ulica, Mladoboľslavská ulica ako pozemky:

- parcela registra „E“ KN s parcelným číslom 1266/8 o výmere 38 180 m², druh pozemku: ostatné plochy,
- parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 102/3 o výmere 720 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría,
- parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 100/19 o výmere 34 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría,
- parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 100/21 o výmere 115 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría,
- parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 103/3 o výmere 566 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría,
- parcela registra „E“ KN s parcelným číslom 1135/1 o výmere 524 m², druh pozemku: lesné pozemky,
- parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 4 o výmere 888 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría,
- parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 3/4 o výmere 4 166 m², druh pozemku: ostatné plochy,
- parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 5/2 o výmere 3 897 m², druh pozemku: ostatné plochy,
- parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 4549/1 o výmere 2 570 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría,
- parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 2296/2 o výmere 130 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría,

- parcela registra „E“ KN s parcelným číslom 1144/1 o výmere 458 m², druh pozemku: ostatné plochy,
- parcela registra „E“ KN s parcelným číslom 1135/2 o výmere 23 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría,
- parcela registra „E“ KN s parcelným číslom 1286 o výmere 395 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría,
- parcela registra „E“ KN s parcelným číslom 1281 o výmere 4 836 m², druh pozemku: ostatné plochy,
- parcela registra „E“ KN s parcelným číslom 1282 o výmere 10 644 m², druh pozemku: ostatné plochy,
- parcela registra „E“ KN s parcelným číslom 1273 o výmere 5 592 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría,
- parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 4912/10 o výmere 84 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría. (ďalej len „budúce zaťažené nehnuteľnosti“)

spočívajúce v povinnosti budúceho povinného z vecného bremena strpieť v prospech budúceho oprávneného z vecného bremena na budúcich zaťažených nehnuteľnostiach v rozsahu koridoru vecných bremien vyznačenom v geometrickom pláne, ktorého vypracovanie zabezpečí budúci povinný z vecného bremena po vybudovaní Elektroenergetických zariadení (t.j. SO 01 VN káblové vedenie, SO 02 NN káblové vedenie)

- a) zriadenie a uloženie Elektroenergetických zariadení so záberom pozemkov v predpokladanej dĺžke cca 790 m v zmysle priloženej situácie (presná trasa a výmera vedenia bude vyznačená v porealizačnom geometrickom pláne),
- b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie,

**BUDÚCI
OPRÁVNENÝ
Z VECNÉHO
BREMENA:**

Západoslovenská distribučná, a.s., so sídlom: Čulenova 6, 816 47 Bratislava, SR, IČO: 36 361 518

**BUDÚCI
POVINNÝ
Z VECNÉHO
BREMENA:**

Mesto Pezinok, Radničné námestie 44/7, 902 14 Pezinok, IČO: 00 305 022

**JEDNORAZOVA
ODPLATA ZA**

VECNÉ BREMENO: stanovená znaleckým posudkom na základe porealizačného geometrického plánu

**DOBA TRVANIA
VECNÉHO
BREMENA:**

neurčitá

**LEHOTA NA
UZATVORENIE
ZMLUVY O ZRIADENÍ**

VECNÉHO BREMENA: po doručení výzvy budúcim oprávneným z vecného bremena na uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena spolu s porealizačným

digitálnym zameraním a geometrickým plánom a znaleckým posudkom do podateľne Mestského úradu v Pezinku, do 90 kalendárnych dní odo dňa podpísania uznesenia primátorom mesta Pezinok, ktorým Mestské zastupiteľstvo v Pezinku schválilo zriadenie vecného bremena na nehnuteľnom majetku mesta. Budúci povinný z vecného bremena a budúci oprávnený z vecného bremena uzatvoria zmluvu o zriadení vecného bremena najneskôr do 180 dní odo dňa právoplatného skolaudovania inžinierskej stavby.

OSOBITNÁ

PODMIENKA:

Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje na vlastné náklady inžiniersku stavbu – Elektroenergetických zariadení digitálne zmerať, vyhotoviť geometrický plán a znalecký posudok a toto zameranie bezodplatne odovzdá budúcemu povinnému z vecného bremena spolu s vyhotoveným znaleckým posudkom a geometrickým plánom. Zároveň sa budúci oprávnený z vecného bremena zaväzuje umiestniť nové SR rozpojovacie a istiace skrine, čo najbližšie k stĺpom vzdušného vedenia podľa situácie pre VB.

Dôvodová správa

Dňa 14.04.2026 bola podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijatá žiadosť spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 361 518, o stanovisko k umiestneniu stavby a o zriadenie vecného bremena na energetické zariadenia a rozvody plánované v rámci pripravovanej stavby „BA_SK_Pezinok, FTVE_TS0052-002, TS, VNK, NNK“. Žiadateľ má záujem o zriadenie odplateného vecného bremena, pričom projektová dokumentácia, situácia so zakreslením trasy plánovaného elektrického vedenia a súpis dotknutých pozemkov boli predložené ako prílohy žiadosti.

Časť žiadosti ohľadom výstavby stavby kioskovej transformačnej stanice vo výmere 35,2 m² z pozemku reg. „E“ č. 1266/8, vo výmere 38 180 m², druh pozemku ostatné plochy bude riešený nájomným vzťahom počas výstavby uvedenej transformačnej stanice, pričom podľa článku 13 ods. 4 písm. b) v spojitosti s článkom 3 ods. 5 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok uzatvorenie nájomného vzťahu je v kompetencii primátora mesta. Po kolaudácii stavby a zameraní časti pozemku, na ktorej bude stavba transformačnej stanice vybudovaná pristúpi mesto k odpredaju uvedenej časti pozemku. Časť žiadosti týkajúca sa vybudovania a uloženia elektrického VN a NN káblového vedenia pre kioskovú transformačnú stanicu je predmetom výroku predkladaného návrhu uznesenia.

Predmetom predkladaného návrhu uznesenia je zriadenie budúceho vecného bremena „in personam“ v prospech budúceho oprávneného z vecného bremena, spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., na častiach pozemkov vo vlastníctve Mesta Pezinok, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Pezinok, zapísaných na LV č. 4234 a LV č. 10434, v rozsahu podľa výroku návrhu uznesenia. Vecné bremeno sa má zriadiť v nevyhnutnom rozsahu pre uloženie, užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a prípadné odstránenie elektroenergetických zariadení, a to najmä stavebných objektov SO 01 – VN káblové vedenie a SO 02 – NN káblové vedenie.

Z predloženej projektovej dokumentácie – stavebného zámeru, vyhotoveného pre stavbu BA_SK_Pezinok, FTVE_TS0052-002, TS, VNK, NNK, vyplýva, že účelom stavby je výstavba novej transformačnej stanice typu EH11A.32, nových pilierových skríň SR a nových podzemných káblových vedení vysokého a nízkeho napätia v meste Pezinok. V transformačnej

stanici má byť inštalovaný VN rozvádzač KKT, NN rozvádzač so siedmimi vývodmi a transformátor s výkonom 400 kVA. Transformačná stanica bude napojená prostredníctvom novovybudovaných podzemných VN káblových vedení a zároveň budú do nej pripojené nové podzemné NN káblové trasy napojené na existujúce NN vzdušné vedenia.

Stavbu podľa predloženej dokumentácie tvoria tieto stavebné objekty a prevádzkový súbor:

SO 01 – Podzemný VN kábel + UOK,
SO 02 – Podzemný NN kábel + UOK,
PS 01 – Kiosková transformačná stanica.

Podľa prehľadu kapacitných údajov a bilancií stavby je navrhovaná jedna typizovaná kiosková transformačná stanica EH11A.32 s výkonom 400 kVA, VN vedenie zemným káblom v celkovej dĺžke približne 900 m, NN vedenie zemným káblom v celkovej dĺžke približne 1 120 m a osadenie 12 ks skriň SR. Presný rozsah zásahu do pozemkov mesta bude určený až po realizácii stavby porealizačným geometrickým plánom, ktorý bude podkladom pre uzatvorenie samotnej zmluvy o zriadení vecného bremena a pre stanovenie jednorazovej odplaty znaleckým posudkom.

V rámci stavebného objektu SO 01 – Nový podzemný VN kábel + UOK sa má vybudovať nové podzemné VN vedenie medzi novou kioskovou transformačnou stanicou a existujúcim VN podzemným vedením č. 1020. Káblové vedenie bude vedené v káblovej ryhe vo výkope a v miestach križovania komunikácií pretláčaním pod cestou, pričom pri križovaní a súbehu s inými inžinierskymi sieťami sa má dodržať usporiadanie podľa príslušných technických noriem.

V rámci stavebného objektu SO 02 – Nový podzemný NN kábel + UOK budú z navrhovanej kioskovej transformačnej stanice vyvedené nové NN vývody, ktorými budú napojené nové skrine SR. Súčasne sa počíta s uložením HDPE chráničky pre budúci úložný optický kábel. Nové káblové trasy budú vedené v káblovej ryhe vo výkope a v miestach pretláčania v chráničkách, pričom pred začiatkom realizačných prác je investor v spolupráci s realizátorom stavby povinný zabezpečiť vytýčenie všetkých podzemných inžinierskych sietí.

V miestach výkopov má byť terén po ukončení prác upravený do pôvodného stavu. Počas realizácie stavby možno očakávať dočasné zvýšenie hluku a prašnosti vyvolané pohybom mechanizmov. Po ukončení výstavby je investor, resp. dodávateľ stavby, povinný odstrániť poškodenia spôsobené realizáciou stavby a dotknuté priestranstvá a plochy uviesť do pôvodného stavu.

Podľa projektovej dokumentácie je navrhovaná stavba v súlade so záväznou časťou príslušnej územnoplánovacej dokumentácie, keďže v dotknutom území je možné umiestňovať technické objekty slúžiace k základnej funkcii územia.

Podľa článku 3 ods. 3 písm. n) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok „Mestské zastupiteľstvo schvaľuje rozhodnutie zriadiť vecné bremeno na nehnuteľnom majetku mesta na základe zmluvy, a to len v nevyhnutnom rozsahu a za odplatu podľa znaleckého posudku, s výnimkou vecných bremien na prípojky inžinierskych sietí.“

Budúce vecné bremeno sa navrhuje zriadiť odplatne, pričom jednorazová odplata bude stanovená znaleckým posudkom na základe porealizačného geometrického plánu. Budúci oprávnený z vecného bremena sa zaviazuje na vlastné náklady zabezpečiť porealizačné digitálne zameranie inžinierskej stavby, vyhotovenie geometrického plánu a znaleckého posudku a tieto

podklady bezodplatne odovzdať budúcemu povinnému z vecného bremena. Zároveň sa budúci oprávnený z vecného bremena zaviazá umiestniť nové SR rozpojovacie a istiace skrine čo najbližšie k stĺpom vzdušného vedenia podľa situácie pre vecné bremeno.

Podľa stanoviska technického oddelenia boli k pôvodnej žiadosti uplatnené nasledovné pripomienky:

- požiadavka na úpravu umiestnenia 12 ks rozpojovacích a istiacich skríň,
- požiadavka na úpravu trasy vedenia v predparčí zámku.

Na základe uvedených pripomienok bola projektová dokumentácia prepracovaná. Rozpojovacie a istiace skrine budú umiestnené v čo najväčšej možnej miere v blízkosti stĺpov vzdušného vedenia v upravenom umiestnení. Trasa vedenia v predparčí zámku bola, s prihliadnutím na už uloženú chráničku a teda nutnosti rozkopaniu predmetnej plochy, ponechaná v pôvodnej trase. Na základe uvedené technické oddelenie dalo k žiadosti súhlasné stanovisko.

ZSD, a.s. doplnila k pripomienkam vznesením na zasadnutí Komisie ekonomiky, financií a podnikania nasledujúce vyjadrenie:

„K realizácii dôjde v závislosti od vydania povolenia ku stavbe, predpoklad začiatkom budúceho roka. Realizácia rozvodov vedúcich cez parkovisko a cesty je navrhovaná podtláčaním (vyznačené vo výkresoch). Rozvody sú potrebné pre zvýšenie kvality dodávky el. energie pre rodinné domy, vzhľadom na nahlásenú nekvalitu. Taktiež sú nevyhnutné pre napojenie podujatí ktoré sa konajú na tejto ulici.“

Mesto Pezinok neeviduje voči žiadateľovi žiadne nedoplatky.

Vzhľadom na uvedené predkladáme a navrhujeme mestskému zastupiteľstvu schváliť zriadenie budúceho vecného bremena na pozemkoch mesta tak ako je uvedené v návrhu uznesenia.

01. Situácia širších vzťahov

