



Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 14.11.2024

bod: 05.05.

05. Prevody a nájmy mestského majetku

Predkladateľ:
Spracovatelia:

JUDr. Roman Mács, primátor mesta Pezinok
Mgr. Martina Sameková, referent právnik

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

v zmysle § 11 ods. 4 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“) a zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) a článku 3 ods. 6 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok (ďalej aj ako „zásady“)

b e r i e n a v e d o m i e

Informatívnu správu o primátorom mesta Pezinok odložených návrhoch
v znení predloženého materiálu

Správa o primátorom mesta Pezinok odložených návrhoch
--

1. Žiadosť – Ján Cipro

Dňa 18.06.2024 bola podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijatá žiadosť žiadateľa – Ján Cipro o kúpu pozemku, zaevidovaná pod č. 48019/2024.

Uvedenou žiadosťou žiadateľ žiada o odkúpenie časti pozemku parcely registra „E“ č. 1170 o výmere 1682 m², druh pozemku: ostatná plocha (konkrétne pozemok parc. reg. „C“ č. 2603/2, 2604 a 2605 pričom právny vzťah k parcele C nie je evidovaný na liste vlastníctva), evidovaného Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 10434, pre okres: Pezinok, obec: Pezinok, katastrálne územie: Pezinok, vo vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku.

Ako ďalej vyplýva zo žiadosti žiadateľ pozemok užíva piaty rok na základe zmluvy o nájme. Na pozemku neplánuje žiadateľ žiadnu výstavbu, užíval by predmetný pozemok ako záhradu. Zároveň o pozemok nejaví záujem židovská obec ani po poslednej návšteve v sprievode zamestnanca mesta Pezinok.

Podľa stanoviska tajomníka technického oddelenia a vedúceho referátu územného plánovania: „Predmetom žiadosti je odkúpenie pozemku C-KN parc.č. 2603/2, 2604 a 2605 (časť E-KN 1170), ktorý žiadateľ užíva ako záhradu pri RD na základe nájomnej zmluvy. Má záujem daný pozemok od mesta odkúpiť. Žiadateľ je spoluvlastníkom príslušného pozemku a rodinného domu (2603/1 a 2603).

Z hľadiska územného plánu je daný prevod prípustný, pozemok nie je dotknutý verejnoprospešnou stavbou.“

Podľa časti stanoviska riaditeľky príspevkovej organizácie Mestské múzeum v Pezinku: „Plocha starého židovského cintorína je súčasťou zoznamu pamätihodností mesta Pezinok, ktorý tvorí prílohu Všeobecne záväzného nariadenia č. 2/2007 o pamätihodnostiach mesta Pezinok.“ Ďalej „Cintorín (resp. jeho pôvodná plocha) bol situovaný na rozhraní Sládkovičovej a Slnecnej ulice, dnes je uzavretý v záhradách rodinných domov. Parcely reg. C. 2603/2, 2604, 2605, ktoré sú predmetom Žiadosti o kúpu, podobne ako susedné parcely reg. C 2607 a 2608 sú vo vlastníctve mesta Pezinok a tvoria zvyšnú nezastavanú plochu pôvodného židovského cintorína. Zaradením do zoznamu pamätihodností mesta sa vytvoril právny rámec na jeho ochranu a prezentáciu ako miesta s vysokou symbolickou hodnotou. V snahe o zachovanie tohto nielen pre židovskú komunitu významného miesta odporúčame ponechanie uvedených parciel v majetku mesta. Domnievame sa, že predajom by mesto stratilo priamy dosah na ich využívanie a novému majiteľovi, prípadne následným vlastníkom by sa otvorili nové možnosti výstavby. Miesto by mohlo natrvalo stratiť svoj pietny a symbolický charakter, osobitne zdôraznený aj v aktuálne platnej Zmluve o nájme pozemku (bod 7).“

Na základe vyššie uvedeného primátor mesta Pezinok neschválil zámer previesť časť pozemku parcely registra „E“ č. 1170 o výmere 1682 m², druh pozemku: ostatná plocha, evidovaného Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 10434, pre okres: Pezinok, obec: Pezinok, katastrálne územie: Pezinok, vo vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku.

2. Žiadosť – Ko.Ma.Co-sk s.r.o.

Dňa 08.10.2024 bola podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijatá žiadosť žiadateľa – obchodnej spoločnosti Ko.Ma.Co-sk s.r.o., so sídlom: Šúrska 136/A, 900 01 Modra, IČO: 47 147 695, o odkúpenie pozemku vo vlastníctve mesta, zaevidovaná pod č. 58726/2024.

Uvedenou žiadosťou žiadateľ žiada o odkúpenie časti pozemku parcely registra „C“ č. 3690/2 o výmere 12887 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, evidovaného Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 4234, pre okres: Pezinok, obec: Pezinok, katastrálne územie: Pezinok, vo vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, a to konkrétne novovytvoreného pozemku parcely registra „C“ č. 3690/8 vo výmere 264 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, podľa návrhu Geometrického plánu č. 36/2024 vyhotoveného dňa 03.10.2024 Ing. Ondrejom Dernerom, GEOREALITA s. r. o., Hlavná 191/242, 900 23 Viničné, IČO: 46 487 727, ktorý autorizačne overil dňa 04.10.2024 Ing. Andrea Kataníková.

Ako ďalej vyplýva zo žiadosti žiadateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – budova so súp. číslom 1757, ktorá je príslušná k parcele 3690/8 a ktorá je evidovaná na LV č. 11839, katastrálne územie Pezinok. Dôvodom odkúpenia parcely 3690/8 je zámer vybudovať na predmetnej parcele parkovisko. Budova je momentálne nevyužívaná, pričom žiadateľ plánuje jej rekonštrukciu a využívanie na verejnoprospešné účely.

Podľa stanoviska tajomníka technického oddelenia a vedúceho referátu územného plánovania: „Žiadateľ je výlučným vlastníkom pozemku C-KN parc.č. 3608 k.ú. Pezinok a budovy na ňom na ul. 1.mája (pôvodne využívané ako potraviny, v súčasnosti nevyužívané). Predmetom žiadosti je odkúpenie časti pozemku C-KN parc.č. 3690/2 vo vlastníctve Mesta Pezinok vo výmere 264 m² v zmysle predloženého GP. 36/2024. Jedná sa o časť pozemku prilahlého k budove vo vlastníctve žiadateľa kde sa v súčasnosti nachádzajú spevnené plochy. Zámerom žiadateľa je na daných plochách budovať parkovisko pre potreby prevádzky v jestvujúcej budove. Predmetný pozemok je súčasťou verejného priestranstva, zväžiť opodstatnenosť a nutnosť predaja tohoto pozemku, či by nebolo pre mesto vhodnejšie na daných plochách riešiť parkovanie pre potreby širokej verejnosti a obyvateľov prilahlých bytových domov, nie len pre potreby danej prevádzky. Z hľadiska územného plánu je daný prevod prípustný, pozemok nie je dotknutý verejnoprospešnou stavbou.“

Na základe vyššie uvedeného primátor mesta Pezinok neschválil zámer previesť časť pozemku parcely registra „C“ č. 3690/2 o výmere 12887 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, evidovaného Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 4234, pre okres: Pezinok, obec: Pezinok, katastrálne územie: Pezinok, vo vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku.

3. Žiadosť – Andrea Porubská a Štefan Porubský

Dňa 18.09.2024 bola podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijatá žiadosť žiadateľov – Andrea Porubská a Štefan Porubský o kúpu pozemku, zaevidovaná pod č. 56573/2024.

Uvedenou žiadosťou žiadateľa žiadajú o odkúpenie časti pozemku vo výmere cca 52,80 m² z pozemku parcely registra „C“ č. 2027/1 o výmere 31977 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, evidovaného Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 4234, pre okres: Pezinok, obec: Pezinok, katastrálne územie: Pezinok, vo vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku.

Ako ďalej vyplýva zo žiadosti žiadateľa by nadobudnutý pozemok užívali na súkromné účely.

Podľa stanoviska tajomníka technického oddelenia a vedúceho referátu územného plánovania: „Žiadatelia sú podielovými vlastníckmi pozemkov C-KN parc.č. 2023/138, 2023/272 a RD na danom pozemku (F.P. Drobiševa 25). Predmetom žiadosti je odkúpenie časti pozemku C-KN parc.č. 2027/1 v nadväznosti na predmetný RD v odhadovanej výmere 48 m² (nie je doložený GP) – pozemok od fasády RD po jestvujúci chodník, z dôvodu využitia v prípade potreby zvýšenej starostlivosti o osoby žijúce v dome (Manželka je ZŤP) a obmedzenie využitia pozemku cudzími osobami .

Predmetný pozemok pred domom je súčasťou verejného priestranstva , zväžiť opodstatnenosť a nutnosť predaja tohoto pozemku. Z hľadiska územného plánu je daný prevod prípustný, pozemok nie je dotknutý verejnoprospešnou stavbou.“

Na základe vyššie uvedeného primátor mesta Pezinok neschválil zámer previesť časť pozemku parcely registra „C“ č. 2027/1 o výmere 31977 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, evidovaného Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 4234, pre okres: Pezinok, obec: Pezinok, katastrálne územie: Pezinok, vo vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku.

D ô v o d o v á s p r á v a

Kompetencia nakladania a hospodárenia s majetkom mesta je v zmysle zákona o obecnom zriadení a zákona o majetku obcí delenou kompetenciou, t.j. delí sa medzi dva orgány mesta - mestské zastupiteľstvo a primátora mesta. V ustanovení § 9 ods. 2 zákona o majetku obcí sú vymedzené jednotlivé úkony, o ktorých môže rozhodnúť výlučne mestské zastupiteľstvo, čo znamená, že iný orgán mesta nemôže rozhodovať o týchto úkonoch. Pri úkonoch, ktoré nie sú výhradnou kompetenciou mestského zastupiteľstva, môže rozhodovať aj primátor mesta. V ustanovení § 9 ods. 1 zákona o majetku obcí je uvedený demonštratívny výpočet kompetencií na základe úpravy Zásad hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí mestské zastupiteľstvo, medzi ktoré patrí aj úprava právomoci a úloh orgánov obce pri nakladaní s majetkom obce; tým nie je dotknutá právomoc mestského zastupiteľstva podľa § 9 ods. 2.

Vzhľadom na súčasný platný Štatút mesta a Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok rozhoduje o zámere nakladania s majetkom mesta jeho primátor.

Účelom zásad je upraviť pravidlá hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, ktoré nie sú upravené vo všeobecne záväzných právnych predpisoch slovenského právneho poriadku na podmienky mesta. Zásady upravujú kompetencie orgánov mesta, ktoré všeobecne záväzné právne predpisy výslovne nepriznávajú niektorému z orgánov mesta. Orgány mesta sú podľa ustanovenia § 7 ods. 2 zákona o majetku obcí povinné majetok mesta zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať.

Prevod majetku obce je možný iba spôsobmi taxatívne vymedzenými v zákone o majetku obcí, a to priamym predajom, dobrovoľnou dražbou a obchodnou verejnou súťažou. Obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu ani priamy predaj pri prevode podľa § 9a ods. 15 Zákona o majetku obcí. To platí buď za splnenia zákonných výnimiek uvedených pod písm. a) až e), alebo na základe rozhodnutia trojpätinovej väčšiny všetkých poslancov mestského zastupiteľstva z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa písm. f) za splnenia podmienok uvedených v bode 1. až 3. Ustanovenia § 9a ods. 1 až 8 a 10 až 14 zákona o majetku obcí je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu, ak zákon o majetku obcí alebo osobitný predpis neustanovuje inak.

Podľa článku 3 ods. 5 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok „Primátor mesta rozhoduje vo všetkých veciach nakladania s majetkom mesta, v ktorých nie je zákonom, štatútom mesta a zásadami výslovne zverená rozhodovacia právomoc mestskému zastupiteľstvu“

Podľa článku 3 ods. 6 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok „Primátor predkladá mestskému zastupiteľstvu na jeho najbližšom zasadnutí informatívnu správu o odložených návrhoch žiadateľov. Informatívna správa obsahuje stručný dôvod ich odloženia. Za odložený návrh sa považuje žiadosť, vo veci nakladania s majetkom mesta, ktorej po jej posúdení príslušnými oddeleniami mestského úradu primátor mesta nevyhovel.“

Z vyššie uvedeného dôvodu predkladáme a navrhujeme mestskému zastupiteľstvu zobrať na vedomie Informatívnu správu o primátorom mesta Pezinok odložených návrhoch.