

Mestská rada v PEZINKU

dňa: 19.11.2019

číslo: 15.01.

15.01. Návrh na vysporiadanie komunikácií a pozemkov

PREDKLADÁ:
SPRACOVAL:

Ing. arch. Igor Hianik, primátor mesta Pezinok
Mgr. Martina Sameková, právnik MsÚ v Pezinku

UZNESENIE MsR č. 2-/2019

Mestská rada v Pezinku

berie na vedomie
informáciu o návrhu na vysporiadanie komunikácií a pozemkov

ÚČASTNÍK 1:
(ŽIADATEĽ)

Development In Slovak Investments, s.r.o.
Sídlo: Myslenická 2/C/4660, Pezinok, PSČ: 902 01, IČO: 34 109 099
Zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro, vložka č. 13088/B

ÚČASTNÍK 2:

Mesto Pezinok, sídlo: Radničné námestie č. 7, Pezinok, IČO: 00 305 022

PREDMET:

Prevod komunikácie na Okružnej ulici a súvisiacich komunikácií do majetku Mesta Pezinok, komunikácie:

Stavebné dielo: „Komunikácie, Dubový vršok v Pezinku – SO 01
Miestna zberná komunikácia – I. etapa“,

Stavebné dielo: „Komunikácie, Dubový vršok v Pezinku – SO 02 účelové komunikácie územia – II. etapa“,

Stavebné dielo: „III. etapa prepojenie Okružnej ulice s ulicou SNP“

a súčasne zámena pozemkov pod uvedenými komunikáciami (približne rovnakej výmery) vo vlastníctve Development In Slovak Investments, s.r.o. nachádzajúcich sa v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, katastrálnom území: Pezinok, lokalita: Okružná ulica, zapísaných na LV č. 8467 ako parcely:

- registra „C“ s parcelným číslom 5244/1 o výmere 8307 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- registra „C“ s parcelným číslom 5244/3 o výmere 2055 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- registra „C“ s parcelným číslom 5244/4 o výmere 2002 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- registra „C“ s parcelným číslom 5244/5 o výmere 2441 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- registra „C“ s parcelným číslom 5244/6 o výmere 5269 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- registra „C“ s parcelným číslom 5244/7 o výmere 6297 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- registra „C“ s parcelným číslom 5244/90 o výmere 333 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- registra „C“ s parcelným číslom 5244/170 o výmere 9608 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,

- registra „C“ s parcelným číslom 5244/171 o výmere 274 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
 - registra „C“ s parcelným číslom 5244/172 o výmere 340 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
 - registra „C“ s parcelným číslom 5244/173 o výmere 245 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
 - registra „C“ s parcelným číslom 5244/174 o výmere 509 m², druh pozemku: ostatná plocha,
 - registra „C“ s parcelným číslom 5244/175 o výmere 322 m², druh pozemku: ostatná plocha,
 - registra „C“ s parcelným číslom 5244/169 o výmere 4695 m², druh pozemku: ostatná plocha,
 - registra „C“ s parcelným číslom 5244/418 o výmere 3578 m², druh pozemku: ostatná plocha,
 - registra „C“ s parcelným číslom 5244/419 o výmere 19 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
 - registra „C“ s parcelným číslom 5244/420 o výmere 356 m², druh pozemku: ostatná plocha,
 - registra „C“ s parcelným číslom 5244/421 o výmere 9 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- celková výmera pozemkov 46659 m²**

za pozemky vo vlastníctve Mesta Pezinok (v porovnateľnej výmere) nachádzajúcich sa v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, katastrálnom území Pezinok, zapísané na LV č. 4234, 5472 a 7580 ako parcely:

alternatíva A)

- registra „C“ s parcelným číslom 1963/2 o výmere 32235 m², druh pozemku: trvalý trávny porast,
- registra „C“ s parcelným číslom 5191/19 o výmere 17634 m², druh pozemku: orná pôda,

celkový výmera pozemkov 49869 m², ALEBO

alternatíva B)

- registra „C“ s parcelným číslom 6494/2 o výmere 35002 m², druh pozemku: lesný pozemok,
- registra „C“ s parcelným číslom 5611 o výmere 15290 m², druh pozemku: ostatná plocha,

celková výmera pozemkov 50292 m², ALEBO

alternatíva C)

- registra „C“ s parcelným číslom 5191/19 o výmere 17634 m², druh pozemku: orná pôda,
- registra „C“ s parcelným číslom 5308/1 o výmere 23547 m², druh pozemku: trvalý trávny porast,
- registra „C“ s parcelným číslom 5242/1 o výmere 1498 m², druh pozemku: trvalý trávny porast,
- registra „C“ s parcelným číslom 2066/1 o výmere 3141 m², druh pozemku: ostatná plocha

celková výmera pozemkov 45820 m², ALEBO

alternatíva D)

- časť parcely registra „C“ s parcelným číslom 2895/1 o výmere 120797 m², druh pozemku: orná pôda, **vo výmere 46659 m².**

HODNOTA POZEMKOV:

4.190.000 € (Hodnota pozemkov vo vlastníctve Development In Slovak Investments, s.r.o. bola určená znaleckým posudkom č. 31/2019 vypracovaným znalcom Ing. Monika Krnáčová)

FINANČNÉ VZŤAHY:

bezodplatná zámena pozemkov pod komunikáciou
prevod komunikácií za 1 € + DPH

ÚČEL:

Majetkovoprávne vysporiadanie miestnej komunikácie na Okružnej ulici v Pezinku a súvisiacich komunikácii a pozemkov v lokalite Dubový vršok.

Dôvodová správa

Žiadateľ (účastník 1) podal dňa 11.09.2019 na Mesto Pezinok návrh na majetkovoprávne vysporiadanie miestnej komunikácie na Okružnej ulici v Pezinku a súvisiacich miestnych komunikácii a pozemkov v lokalite Dubový vršok.

Mesto Pezinok uzatvorilo so žiadateľom Zmluvu o spolupráci zo dňa 30.10.2002. Predmetom plnenia zmluvy bolo stanovenie piatich hlavných okruhov spolupráce medzi Mestom Pezinok a žiadateľom za účelom splnenia záväzkov vyplývajúcich z Uznesenia MsZ 1-98 z 24.05.2001.

Záväzky žiadateľa - predmetom záväzku bolo vybudovanie miestnej komunikácie od štátnej cesty 502/II po napojenie sa na miestnu komunikáciu ul. SNP, ktorá sa bude realizovať ako prístupová komunikácia pre územie Pezinok Juh SAHARA. Investorom prístupovej komunikácie k predmetnému územiu bol žiadateľ, pričom pozemok pod prístupovou komunikáciou mal zostať vo vlastníctve Mesta Pezinok, ktoré malo uzavrieť s investorom nájomnú zmluvu na pozemok pod komunikáciou so súhlasom na výstavbu miestnej komunikácie.

Stavebné dielo týkajúce sa komunikácie na Okružnej ulici a súvisiacich komunikácii v lokalite Dubový vršok v Pezinku, bolo zrealizované a skolaudované v troch etapách.

Mesto Pezinok ako príslušný správny cestný orgán komunikáciu na Okružnej ulici v Pezinku zaradilo do svojej siete miestnych komunikácii (do kategórie – „verejná účelová komunikácia), ale náklady s ňou spojené prenieslo Mesto na žiadateľa. V tejto súvislosti žiadateľ poukazuje na ustanovenie § 3d odsek 3 Cestného zákona, kde sa uvádza „Miestne komunikácie sú vo vlastníctve obcí.“

Žiadateľ teda navrhuje prevod komunikácie na Okružnej ulici a súvisiacich komunikácii do majetku Mesta Pezinok za 1 € + DPH a súčasne

zámenu pozemkov pod uvedenými komunikáciami (približne rovnakej výmery) vo vlastníctve žiadateľa za pozemky vo vlastníctve Mesta Pezinok (v porovnateľnej výmere).

Hodnota pozemkov vo vlastníctve žiadateľa bola určená znaleckým posudkom č. 31/2019 vypracovaným znalcom Ing. Monika Krnáčová na sumu 4.190.000 €.

Žiadateľ má záväzky voči Mestu Pezinok vysporiadané.

V položke príprava sú uložené podklady:

01. Návrh na majetkovoprávne vysporiadanie miestnej komunikácie a pozemkov
02. Zmluva o spolupráci zo dňa 30.10.2002
03. Zobrazenie alternatív na mape
04. Výrez z katastrálnej mapy
05. Orto mapa
06. Znalecký posudok č. 31/2019 - záver

Spracovala dňa 15.11.2019

Mgr. Martina Sameková

M.S.

MESTSKÝ ÚRAD PEZINOK	
Došlo: 11. 09. 2019	
Číslo: 30400	Pril.: 1
Odbor: 672	Ukl. zn.:

Titl.
Mesto Pezinok
Radničné námestie č. 7
902 01 PEZINOK

V Pezinku dňa 10.09.2019

**Návrh na majetkovoprávne vysporiadanie miestnej komunikácie na
Okružnej ulici v Pezinku a súvisiacich miestnych komunikácií a pozemkov
v lokalite Dubový vršok**

Vážený pán primátor,
Vážené poslankyne a poslanci Mestského zastupiteľstva v Pezinku,

Dovoľte, aby sme touto cestou opätovne podali návrh a požiadali o majetkovoprávne vysporiadanie miestnej komunikácie na Okružnej ulici v Pezinku a súvisiacich miestnych komunikácií a pozemkov v lokalite Dubový vršok a to z dôvodov a za podmienok uvedených nižšie v tejto písomnej žiadosti.

Vzhľadom k tomu, že väčšina zvolených zástupcov Mesta Pezinok je nová a problematika majetkovoprávneho vysporiadania pozemkov sa ťahá už niekoľko volebných období, na úvod by som uviedol genézu vzniku záväzkových právnych vzťahov a spolupráce, ktorá vznikla medzi Mestom Pezinok a obchodnou spol. DISI, s.r.o. období (o význame vysporiadania svedčí aj skutočnosť, že aj pán primátor pred voľbami na verejnom stretnutí s občanmi Dubového vrška prisľúbil, že podnikne kroky smerujúce k vysporiadaniu predmetných pozemkov).

V danom období išlo určite o najvýznamnejšiu spoluprácu medzi Mestom Pezinok a súkromným sektorom. Súčasťou volebného programu Mesta Pezinok na roky 1998-2002 bolo vytvárať podmienky zlepšujúce rozvoj mesta vzhľadom na rozvoj obchodnej siete a za týmto účelom sa mesto usilovalo zahrnúť pozemky v lokalite tzv. SAHARY do intravilánu Mesta Pezinok (uvedené ustanovenie je aj v čl. II A Zmluvy o spolupráci).

Na základe uvedených skutočností Mesto Pezinok uzatvorilo s obchodnou spoločnosťou Development In Slovak Investments, s.r.o., **Zmluvu o spolupráci zo dňa 30.10.2002** (ďalej len ZoS“).

Predmetom plnenia **Zmluvy o spolupráci v čl. II** bolo stanovenie piatich hlavných okruhov spolupráce medzi Mestom Pezinok a spol. DISI, s.r.o. za účelom splnenia záväzkov vyplývajúcich z Uznesenia MsZ 1-98 z 24.5.2001. Zmluvné strany sa dohodli na týchto hlavných okruhoch spolupráce:

- a) Mesto Pezinok sa zaviazalo v aktualizácii ÚPN z roku 2002 posunúť hranice intravilánu o územie „SAHARY“ (vtedy pozemky parc. č. 5241, 5242/1, 5242,2, 5244/1 v k. ú. Pezinok)

Výsledok: hranice sa neposunuli

- b) Mesto Pezinok sa v medziach Stavebného zákona zaviazalo spolupracovať na pripomienkovom a schvaľovacom procese ÚPN zóny SAHARA s osobou, ktorá riešila uvedenú zónu

Výsledok: ÚPN bola schválená

- c) **Výstavbu prístupovej komunikácie v šírke 2 jazdných pruhov od mostu cez potok Saulak – Blatina pri ulici SNP po vjazd zo štátnej cesty 502/II**

Výsledok: komunikácia bola zrealizovaná na náklady spol. DISI a riadne skolaudovaná.

- d) Spoluprácu pri riešení podmienok ČOV, tak aby bolo možné vydať súhlas na pripojenie objektov schválených územným plánom zóny Pezinok Juh Sahara na verejnú kanalizačnú sieť

Výsledok: utesnili sa priesaky v kanalizácii za finančné prostriedky spol. DISI a zlepšila sa tak hydraulika ČOV

- e) IS a prístupové komunikácie na dotknutom území.

Výsledok: siete a komunikácie na náklady spol. DISI, boli zrealizované

Záväzky zmluvných strán pri budovaní IS a komunikácii v zmysle Zmluvy o spolupráci:

Záväzky spol. DISI (celá realizácia na náklady spol.) – predmetom záväzku bolo vybudovanie miestnej komunikácie od štátnej cesty 502/II po napojenie sa na miestnu komunikáciu ul. SNP, ktorá sa bude realizovať ako prístupová komunikácia pre predmetné územie Pezinok Juh SAHARA na pozemkoch parc. č. 5244/1, 5242/1, 5240/2 a 5243/1. Investorm prístupovej komunikácie k predmetnému územiu bola spoločnosť DISI, s.r.o., pričom pozemok pod prístupovou komunikáciou mal zostať vo vlastníctve Mesta Pezinok, ktoré malo uzavrieť s investorom nájomnú zmluvu na pozemok pod komunikáciou so súhlasom na výstavbu miestnej komunikácie.

Podotýkame, že vyššie uvedený zmluvný záväzok bol spol. DISI riadne splnený (t.j. komunikácia bola vybudovaná), ale ustanovenie týkajúce sa majetkových vzťahov k pozemku pod komunikáciou nebolo dodržané v zmysle Zmluvy o spolupráci (čl. II. C), na čo už roky upozorňujeme a o nápravu čoho sa snažíme. Napriek skutočnosti, že predmetné pozemky pod komunikáciou mali zostať vo vlastníctve Mesta Pezinok, oddelovacím geometrickým plánom prišlo k prevodu aj týchto pozemkov, ktoré sa dostali do majetku spol. DISI, s.r.o., ktorá riadne uhradila kúpnu cenu.

Stavebné dielo týkajúce sa komunikácie na Okružnej ulici a súvisiacich komunikácii v lokalite Dubový vršok v Pezinku, bolo zrealizované a skolaudované v troch etapách nasledovne:

- Stavebné dielo: „Komunikácie, Dubový vršok v Pezinku – SO 01 Miestna zberná komunikácia – I. etapa“
- Stavebné dielo: „Komunikácie, Dubový vršok v Pezinku – SO 02 účelové komunikácie územia – II. etapa“
- Stavebné dielo: „III. etapa prepojenie Okružnej ulice s ulicou SNP“

Mesto Pezinok, ako príslušný správny cestný orgán (v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách – cestný zákon) komunikáciu na Okružnej ulici v Pezinku zaradilo do svojej siete miestnych komunikácií (do kategórie – „verejná účelová komunikácia“), ale náklady s ňou spojené prenieslo Mesto na spoločnosť DISI.

V tejto súvislosti by sme si dovoľili poukázať na ustanovenie § 3d odsek 3 Cestného zákona, kde sa uvádza, cit.: „Miestne komunikácie sú vo vlastníctve obcí“.

Na základe vyššie uvedeného, aby prišlo k naplneniu zákonného ustanovenia (§3d odsek 3 Cestného zákona) a aby bolo odstránené zmluvné porušenie podmienky o vlastníctve pozemkov pod komunikáciou (čl. II. C. Zmluvy o spolupráci z 30.10.2002), predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Pezinku,

N Á V R H

na majetkovoprávne vysporiadanie miestnej komunikácie na Okružnej ulici v Pezinku a súvisiacich komunikácií a pozemkov v lokalite Dubový vršok, nasledovne:

prevod komunikácie na Okružnej ulici a súvisiacich komunikácií do majetku Mesta Pezinok za 1 euro + DPH

Komunikácie:

- Stavebné dielo: „Komunikácie, Dubový vršok v Pezinku – SO 01 Miestna zberná komunikácia – I. etapa“;
- Stavebné dielo: „Komunikácie, Dubový vršok v Pezinku – SO 02 účelové komunikácie územia – II. etapa“;
- Stavebné dielo: „III. etapa prepojenie Okružnej ulice s ulicou SNP“)

a súčasne zámenu pozemkov pod uvedenými komunikáciami (približne rovnakej výmery), ktoré sú vo vlastníctve spol. DISI, s.r.o.

Pozemky:

- parc. č. 5244/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 8307 m²
- parc. č. 5244/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2055 m²
- parc. č. 5244/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2002 m²
- parc. č. 5244/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2441 m²
- parc. č. 5244/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5269 m²
- parc. č. 5244/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6297 m²
- parc. č. 5244/90 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 333 m²
- parc. č. 5244/170 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 9608 m²

- parc. č. 5244/171 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 274 m²
- parc. č. 5244/172 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 340 m²
- parc. č. 5244/173 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 245 m²
- parc. č. 5244/174 ostatná plocha o výmere 509 m²
- parc. č. 5244/175 ostatná plocha o výmere 322 m²
- parc. č. 5244/169 ostatná plocha o výmere 4695 m²
- parc. č. 5244/418 ostatná plocha o výmere 3578 m²
- parc. č. 5244/419 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m²
- parc. č. 5244/420 ostatná plocha o výmere 356 m²
- parc. č. 5244/421 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 9 m²

celková výmera pozemkov: 46659 m² (všetky zapísané na LV 8467, ktorý je evidovaný na Katastrálnom odbore Okresného úradu Pezinok).

Znaleckým posudkom č. 31/2019, vypracovaným Ing. Monikou Krnáčovou, znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľnosti (zapísaná v zozname znalcom, tlmočníkov a predkladateľov, vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod evidenčným číslom 915160), boli vyššie uvedené pozemky ocenené na sumu **4.190.000 eur** (slovom: štyr milióny sto deväť desiat tisíc eur).

za pozemky vo vlastníctve MESTA PEZINOK (v porovnateľnej výmere), konkrétne –

alt. 1

<i>parcelné číslo</i>	<i>druh pozemku</i>	<i>výmera v m²</i>
1963/2	tr. tr. porast	32235
5191/19	orná pôda	17634
SPOLU		49869

alt. 2

<i>parcelné číslo</i>	<i>druh pozemku</i>	<i>výmera v m²</i>
6494/2	lesný pozemok	35002
5611	ostatná plocha	15290
SPOLU		50292

alt. 3

<i>parcelné číslo</i>	<i>druh pozemku</i>	<i>výmera v m²</i>
5191/19	orná pôda	17634
5308/1	tr. tr. porast	23547
5242/1	tr. tr. porast	1498
2066/1	ostatná plocha	3141
SPOLU		45820

alt. 4

<i>parcelné číslo</i>	<i>druh pozemku</i>	<i>výmera v m²</i>
2895/1	orná pôda	časť parc. o výmere 46659

Spoločnosť Development In Slovak Investments, s.r.o. pevne verí, že Mestské zastupiteľstvo v Pezinku schváli jednu z navrhovaných alternatív na vysporiadanie pozemkov pod komunikáciou na Okružnej ulici, ako aj súvisiacich pozemkov v lokalite Dubový vršok v Pezinku, čím príde k naplneniu Zmluvy o spolupráci ako aj príslušných ustanovení Cestného zákona.

S pozdravom

**Development In Slovak Investments, s.r.o.
Ing. Viliam Frič, konateľ spol.**

Prílohy: Zmluva o spolupráci
 Znalecký posudok 31/2019

ZMLUVA O SPOLUPRÁCI

(uzatvorená v zmysle ustanovenia § 262 a nasl. Obchodného zákonníka)

Účastníci zmluvy

1. Mesto Pezinok

V zastúpení : Ing. Ivan Pessel
Primátor mesta

IČO: 305022

Bankové spojenie: Slov . sporiteľňa , a.s.

Pobočka Pezinok

Číslo účtu: 0019191062/0900

A

2. Development In Slovak Investments s.r.o. (ďalej DISI)

So sídlom : Tolstého 2885/7 , Pezinok

V zastúpení : Ing. Viliam Frič, konateľ

IČO: 34 109 099

DIČ: 34 109 099/ 608

Bankové spojenie: Tatra banka , a.s.

Pobočka Pezinok

Číslo účtu: 2628400076/1100

uzatvárajú túto Zmluvu o spolupráci uzatvorenú v zmysle ustanovenia § 262 a nasl. Obchodného zákonníka a za týchto podmienok :

Článok I. Účel zmluvy

Účel tejto zmluvy je zabezpečenie právneho rámca a podmienok spolupráce medzi účastníkmi tejto zmluvy pri realizácii podnikateľského zámeru spoločnosti Development In Slovak Investments s.r.o.(ďalej DISI s.r.o.) na pozemkoch patriacich Mestu Pezinok, schváleného MsZ Pezinok (Pezinok uz.č. MsZ 1-98/2001 zo dňa 24.05.2001). Táto zmluva prispieva ku špecifikácii podmienok , ktoré pre obidve zmluvné strany vyplývajú z uznesenia mestského zastupiteľstva, ako aj zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzavretej medzi zmluvnými stranami dňa 28.06.2001.

Článok II. Predmet zmluvy

Na splnenie záväzkov vyplývajúcich z uznesenia a zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zmluvné strany spoločne deklarujú tieto hlavné okruhy spolupráce:

- A. Mesto Pezinok do aktualizácie územného plánu mesta v roku 2002 navrhne posunutie hranice intravilánu tak, aby predmetné územie špecifikované parcelnými číslami 5241, 5242/1, 5242/2, 5244/1 k.ú. Pezinok sa nachádzalo v intraviláne Mesta Pezinok.
- B. Mesto Pezinok v medziach Stavebného zákona bude spolupracovať na pripomienkovom a schvaľovacom procese s organizáciou zabezpečujúcou v zmysle Stavebného zákona projektovú dokumentáciu Územného plánu zóny SAHARA Pezinok, s ktorou DISI uzavrie zmluvu o dielo, ako osoba majúca záujem o vyriešenie zóny SAHARA.
- C. Výstavba prístupovej komunikácie v šírke dvoch jazdných pásov od mostu cez potok Saulak – Blatina pri ulici SNP po vjazd zo štátnej cesty 502/II.
- D. Spolupráca pri riešení podmienok správcu ČOV, tak aby bolo možné vydať súhlas správcu na pripojenie objektov schválených územným plánom zóny Pezinok Juh SAHARA na verejnú kanalizačnú sieť.
- E. Inžinierske siete a prístupové komunikácie na predmetnom pozemku parcelné č. 5244/1, 5242/1, 5240/2 a 5243/1.

Článok II A.

Mesto v zmysle volebného programu bude vytvárať podmienky zlepšujúce rozvoj mesta vzhľadom na rozvoj obchodnej siete. Mesto Pezinok vyvinie maximálne úsilie na zahrnutie pozemkov na parcelách č. 5241, 5242/1, 5242/2 a 5244/1 k.ú. Pezinok do intravilánu mesta a to v nasledovnej postupnosti:

- Požiada príslušný orgán štátnej správy o aktualizáciu územného plánu mesta so zmenou hraníc predmetného územia do 08.2002.
- Na tento účel zabezpečí na svoje náklady všetku potrebnú dokumentáciu a doklady, ktoré vyžaduje zákon.
- Do jedného mesiaca od negatívneho rozhodnutia príslušného orgánu vo veci zmeny hraníc zastavaného územia na predmetných pozemkoch, požiada vlastník pozemkov o zmenu kultúry dotknutých pozemkoch. V takom prípade ak o to jedna zo zmluvných strán požiada, zmluvné strany sa stretnú a budú rokovať o prípadných zmenách v doteraz prijatých dohodách tak , aby sa predišlo k prípadným nejasnostiam alebo sporom.
- V prípade, že sa nepodari schváliť aktualizáciu územného plánu Mesta Pezinok s ohľadom na zahrnutie predmetného pozemku parcelné č. 5244/1, 5242/1 , 5240/2 a 5243/1 do

zastavaného územia mesta, zmluvné strany upravíva dodatkom zmluvu o budúcej kúpnej zmluve tak, aby budúci kupujúci v zmysle zmluvy o budúcej kúpnej zmluve mohol kúpiť príslušnú časť pozemku po získaní územného rozhodnutia na jednotlivé stavby, aby mohol zaplatiť poplatok za vyňatie z PPF pred získaním stavebného povolenia na svoj majetok.

Článok II.B

V súlade s uznesením mestského zastupiteľstva mesta Pezinok spoločnosť DISI s.r.o. v spolupráci s mestom na svoje náklady zabezpečí vypracovanie dokumentácie územného plánu zóny Pezinok Juh SAHARA na predmetných pozemkoch. Mesto Pezinok bude maximálne nápomocné v procese prerokovávania a schvaľovania ÚPDZ.

Článok II.C

Jedná sa o miestnu komunikáciu od štátnej cesty 502/II po napojenie sa na miestnu komunikáciu ul. SNP, ktorá sa bude realizovať ako prístupová komunikácia pre predmetné územie Pezinok Juh SAHARA na pozemkoch parcelné č. 5244/1, 5242/1, 5240/2 a 5243/1.

- Investorom prístupovej komunikácie k predmetnému územiu bude spoločnosť DISI s.r.o., pozemok pod prístupovou komunikáciou parcelné č. 5243/1 a 5244/1 zostane vo vlastníctve Mesta Pezinok, ktoré uzavrie s investorom nájomnú zmluvu na pozemok pod komunikáciou so súhlasom na výstavbu miestnej komunikácie.
- Spoločnosť DISI s.r.o. sa zaväzuje po naplnení zmluvy o budúcej zmluve čl. III (t.j. budúci predávajúci odpredá budúcemu kupujúcemu za dohodnutých podmienok pozemky na parcelách č. 5241, 5242/1 a 5242/2 schválených v územnom pláne zóny), zrealizovať prístupovú komunikáciu na pozemku parcelné č. 5243/1 a 5244/1 do 150 dní od právoplatnosti stavebného povolenia na prístupovú komunikáciu v šírke dvoch jazdných pásov

Článok II.D

Spoločnosť DISI s.r.o. uhradí na účet Mesta Pezinok, 5.000.000,-Sk (slovom : päťmilionov Sk) na preskúmanie a vylepšenie hydraulických pomerov kanalizačnej siete a ČOV, na ktorú budú pripojené stavebné objekty predmetného územia v troch tranžiach po splnení nižšie uvedených podmienok.

- Prvá tranža vo výške 1.700.000,- Sk bude uhradená v termíne do 30 dní od vydania súhlasného záväzného stanoviska mesta na výstavbu objektu SUPERMARKET obj. č. 1, OBCHODNÉ CENTRUM obj. č. 2 a čerpacia stanica PH obj. č.5 , súhlasu správcu kanalizačnej siete a ČOV Pezinok na pripojenie na mestskú kanalizáciu a právoplatnosti stavebného povolenia na inžinierske siete v zóne Pezinok Juh SAHARA.
- Druhá tranža vo výške 1.700.000,- Sk bude uhradená do 30 dní od vydania súhlasného záväzného stanoviska mesta k územnému rozhodnutiu na výstavbu objektu obj. č. 3 OBČIANSKA VYBAVENOSŤ, obj. č. 4 TECHNICKÝ TOVAR a obj. č.10 POLYFUNKČNÝ OBJEKT a súhlasu správcu kanalizačnej siete a ČOV Pezinok na pripojenie na mestskú kanalizáciu.
- Tretia tranža vo výške 1.600.000,- Sk bude uhradená do 30 dní od vydania súhlasného záväzného stanoviska mesta k územnému rozhodnutiu na výstavbu zostávajúcich objektov č. 6, 7, 8, 9 a 11 v zmysle schváleného územného plánu zóny a súhlasu správcu kanalizačnej siete a ČOV Pezinok na pripojenie na mestskú kanalizáciu.

Článok II.E

Spoločnosť DISI s.r.o. na svoje náklady a vo svojom mene vybuduje na predmetných pozemkoch inžinierske siete a komunikácie.

Inžinierske siete a komunikácie bude realizovať na pozemkoch oddelených geometrickým plánom v zmysle schválenej UPD zóny, ktoré budúcim kupujúcim odkúpi v zmysle zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

Na pozemky, ktoré nebudú ešte budúcim kupujúcim odkúpené vydá vlastníak pozemku súhlas na realizáciu inžierskych sietí na predmetných pozemkoch, realizovaných stavebníkom pre účely obchodného centra Pezinok Juh SAHARA.

Článok III. Ostatné ujednania

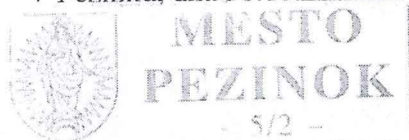
Ostatné ujednania nezachytené v tejto zmluve budú zmluvné strany riešiť v súlade Obchodným zákonníkom SR. Riešenie rozporov a nejasností budú zmluvné strany riešiť vzájomným rokovaním a výsledky dohôd budú zapísané dodatkami k zmluve.

Článok IV. Záverečné ustanovenia.

Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane dva potvrdené exempláre. Zmeny a dodatky sú platné len v písomnej forme potvrdené oboma zmluvnými stranami.

Účinnosť zmluvy je od augusta 2001 a platnosť dňom podpísania.

V Pezinku, dňa 30.10.2002



Za Mesto Pezinok primátor
Ing. Ivan Pessel

Za DISI s.r.o. konateľ
Ing. Viliam Frič

Obr. č. 1: Výrez z katastrálnej mapy.

Pozemky vo vlastníctve spoločnosti Development In Slovak Investments, s.r.o.

Mapa KN k 1.09.2019



Obr. č. 2: Ortomapa

Pozemky vo vlastníctve spoločnosti Development In Slovak Investments, s.r.o.

Mapa KN k 1.09.2019



ORTO apríl 2018

1 : 2000

Ing. Monika Krnáčová, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností, zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod evidenčným č. 915160

Adresa: |
mobil: (|
e-mail: n |

Zadávateľ : Development In Slovak Investments, s.r.o., Tolstého 2885/7, 902 01 Pezinok

Číslo spisu (objednávky) : objednávka zo dňa 9.7.2019

ZNALECKÝ POSUDOK Č. 31/2019

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemkov parc. č. 5244/1, 5244/3, 5244/4, 5244/5, 5244/6, 5244/7, 5244/90, 5244/169, 5244/170, 5244/171, 5244/172, 5244/173, 5244/174, 5244/175, 5244/418, 5244/419, 5244/420, 5244/421 v zmysle LV 8467, katastrálne územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok za účelom prevodu nehnuteľnosti

Počet listov posudku (z toho príloh): 29 (listov príloh) 16

Počet odovzdaných vyhotovení: 3x +1x archív znalca

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemkov parc. č. 5244/1, 5244/3, 5244/4, 5244/5, 5244/6, 5244/7, 5244/90, 5244/169, 5244/170, 5244/171, 5244/172, 5244/173, 5244/174, 5244/175, 5244/418, 5244/419, 5244/420, 5244/421 v zmysle LV 8467, katastrálne územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok za účelom prevodu nehnuteľnosti

Odpoveď:

Nebola použitá kombinovaná metóda, ani porovnávací metóda v pravom význame slova použitej vyhlášky, avšak cena za 1m² bola porovnaná s cenami pozemkov v dotknutej lokalite v čase ohodnotenia a hodnota bola upravená na základe špecifik konkrétnych pozemkov, popísaných v popise pozemku.

Zvolená metóda - metóda polohovej diferenciácie je štandardne používanou metódou podľa vyhlášky č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení platných predpisov, ktorá v tomto prípade a za použitia odporúčaných a vhodne zvolených koeficientov dostatočne a preukázateľne odzrkadľuje skutočnú všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Parcely v zmysle LV 8467, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, Pezinok - parc. č. 5244/1 (8 307 m ²)	745 220,97
Parcely v zmysle LV 8467, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, Pezinok - parc. č. 5244/3 (2 055 m ²)	184 354,05
Parcely v zmysle LV 8467, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, Pezinok - parc. č. 5244/4 (2 002 m ²)	179 599,42
Parcely v zmysle LV 8467, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, Pezinok - parc. č. 5244/5 (2 441 m ²)	218 982,11
Parcely v zmysle LV 8467, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, Pezinok - parc. č. 5244/6 (5 269 m ²)	472 681,99
Parcely v zmysle LV 8467, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, Pezinok - parc. č. 5244/7 (6 297 m ²)	564 903,87
Parcely v zmysle LV 8467, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, Pezinok - parc. č. 5244/90 (333 m ²)	29 873,43
Parcely v zmysle LV 8467, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, Pezinok - parc. č. 5244/169 (4 695 m ²)	421 188,45
Parcely v zmysle LV 8467, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, Pezinok - parc. č. 5244/170 (9 608 m ²)	861 933,68
Parcely v zmysle LV 8467, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, Pezinok - parc. č. 5244/171 (274 m ²)	24 580,54
Parcely v zmysle LV 8467, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, Pezinok - parc. č. 5244/172 (340 m ²)	30 501,40
Parcely v zmysle LV 8467, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, Pezinok - parc. č. 5244/173 (245 m ²)	21 978,95
Parcely v zmysle LV 8467, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, Pezinok - parc. č. 5244/174 (509 m ²)	45 662,39
Parcely v zmysle LV 8467, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, Pezinok - parc. č. 5244/175 (322 m ²)	28 886,62
Parcely v zmysle LV 8467, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, Pezinok - parc. č. 5244/418 (3 578 m ²)	320 982,38

Parcely v zmysle LV 8467, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, Pezinok - parc. č. 5244/419 (19 m ²)	1 704,49
Parcely v zmysle LV 8467, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, Pezinok - parc. č. 5244/420 (356 m ²)	31 936,76
Parcely v zmysle LV 8467, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, Pezinok - parc. č. 5244/421 (9 m ²)	807,39
Spolu pozemky (46 659,00 m²)	4 185 778,89
Všeobecná hodnota celkom	4 185 778,89
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	4 190 000,00

Slovom: Štyrímilióntodevätdešiatistisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Vecné bremeno v prospech Mesta Pezinok spočívajúce v práve umiestnenia a správy rozvodových káblov, rozvádzačov a stĺpov verejného osvetlenia na parc.č. 5244/1, 5244/3, 5244/4, 5244/5, 5244/6, 5244/7, 5244/90, 5244/170, 5244/171, 5

244/172, 5244/173, 5244/174 a 5244/175 podľa GP č. 6/2011 na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena V 283/2012 zo dňa: 25. 5. 2012

Vecné bremeno práva na uloženie infraštruktúry, právo vstupu pešo a motorovými i nemotorovými vozidlami, strojmi a mechanizmami, právo opravy, úpravy a údržby infraštruktúry a právo prechodu a prejazdu na účely výkonu opravy,

úpravy a údržby infraštruktúry k pozemkom parc.č. 5244/1, 5244/3, 5244/4, 5244/5, 5244/6, 5244/7, 5244/90, 5244/169, 5244/170, 5244/218, 5244/220, 5242/12 v prospech oprávneného z vecného bremena Bratislavská vodárenská spoločnosť

, a.s., IČO: 35 850 370, so sídlom Prešovská 48, 826 46 Bratislava, ako aj každodobých vlastníkov infraštruktúry, v rozsahu podľa GP č. 10/2015 zo dňa 03.02.2015, podľa zmluvy V 2312/2015 zo dňa 13.07.2015.

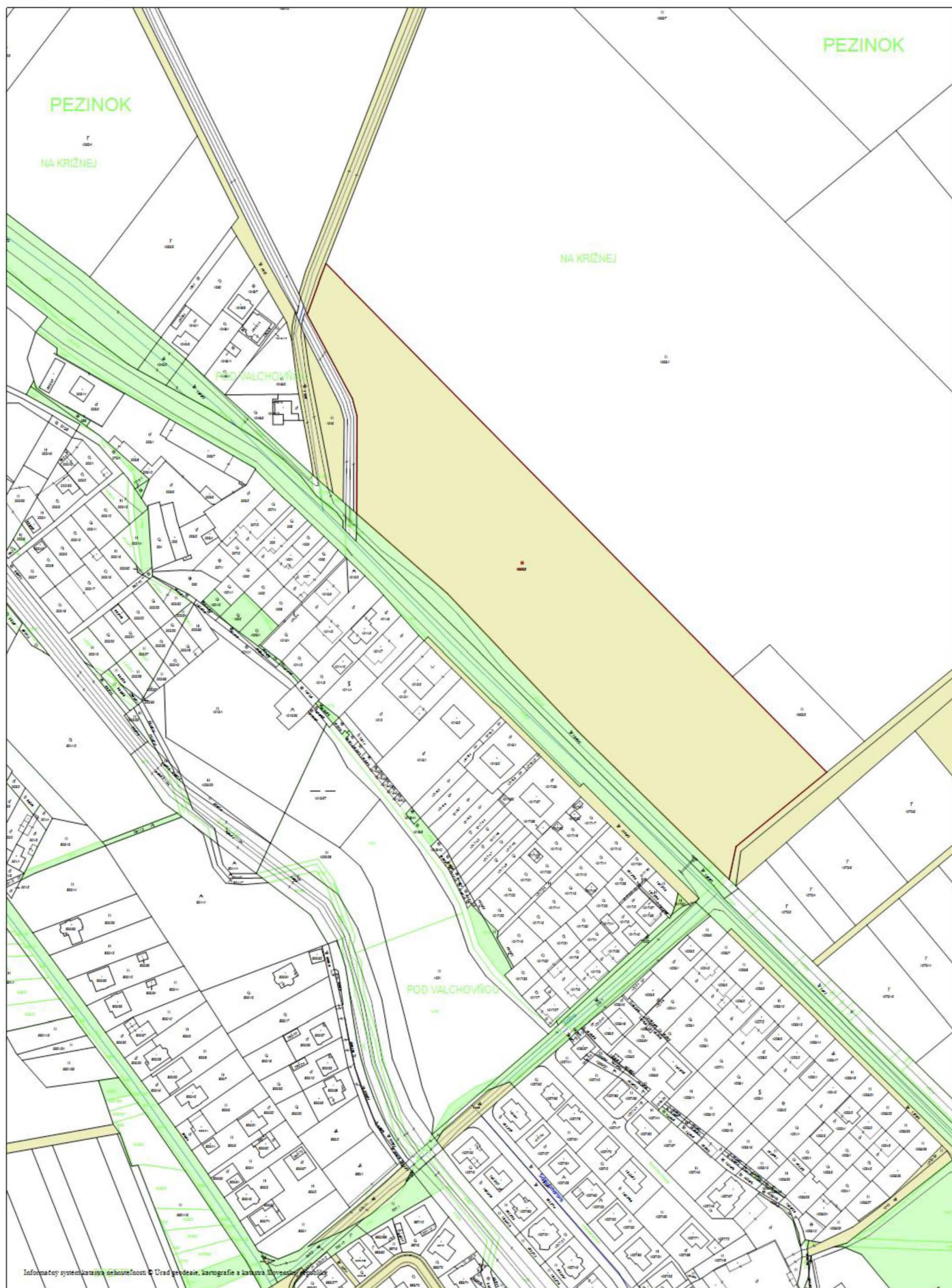
Mimoriadne riziká na ohodnocovaných nehnuteľnostiach neboli zistené.

V Pezinku, dňa 9.8.2019



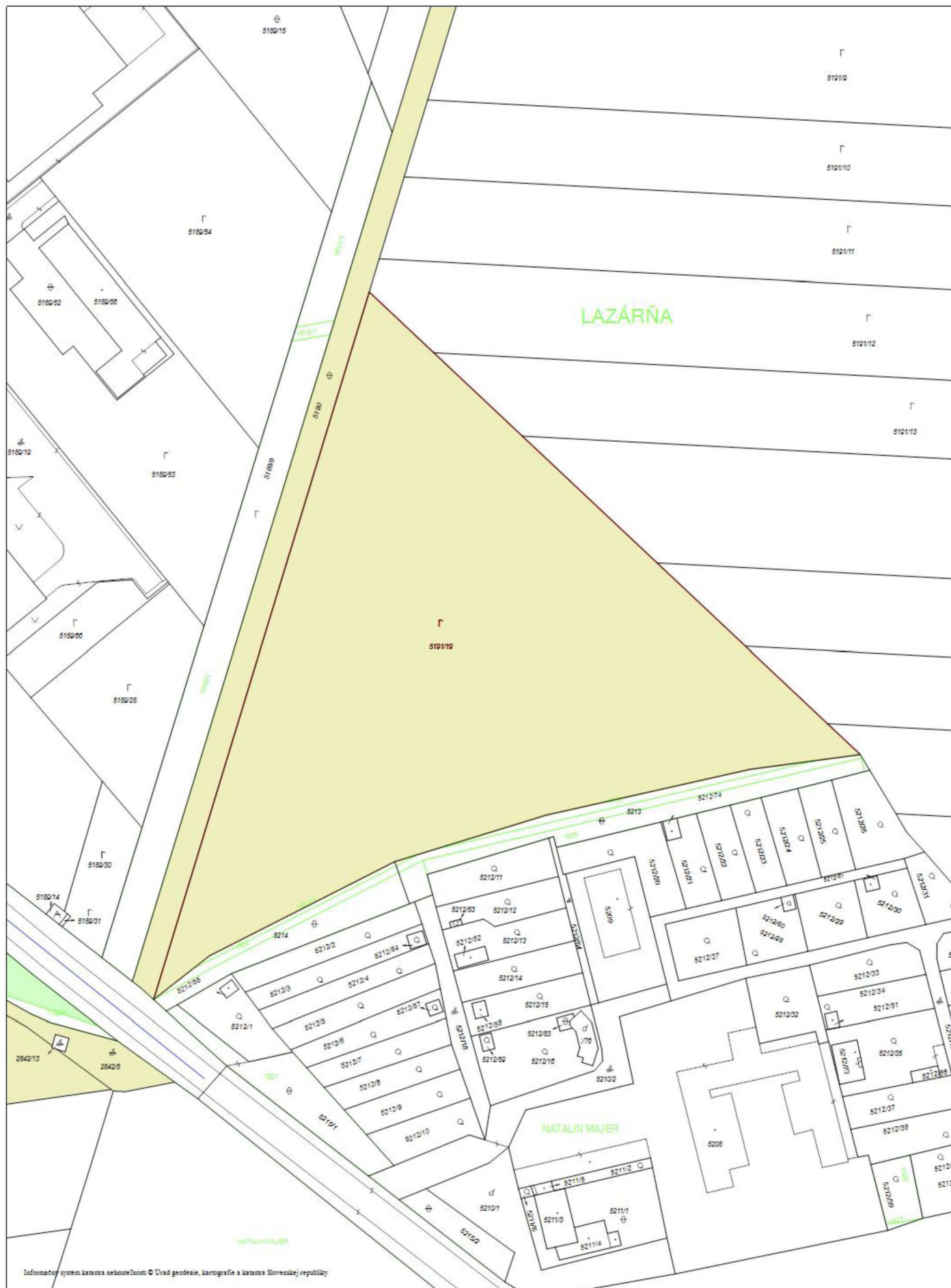
Ing. Monika Krnáčová



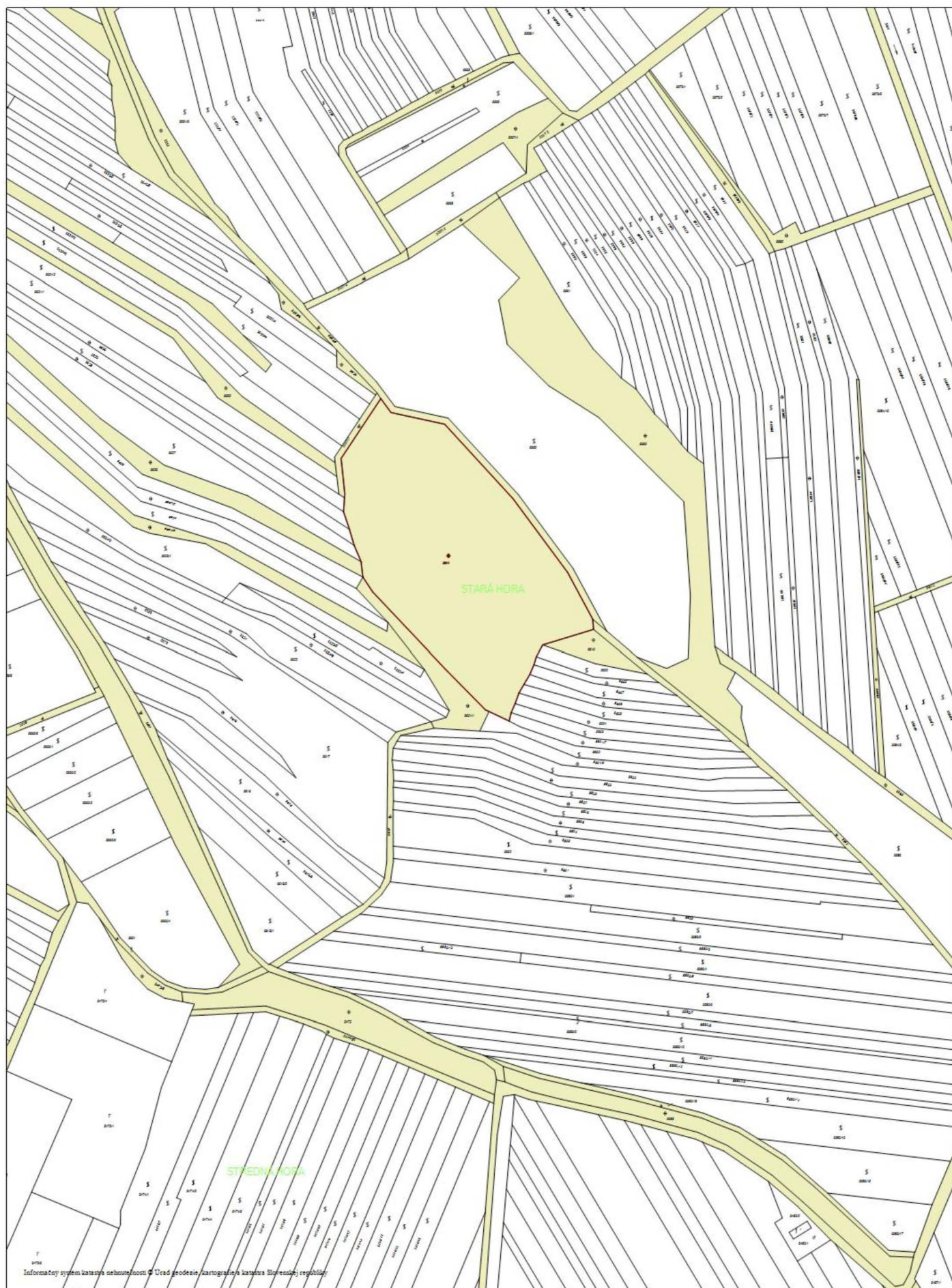


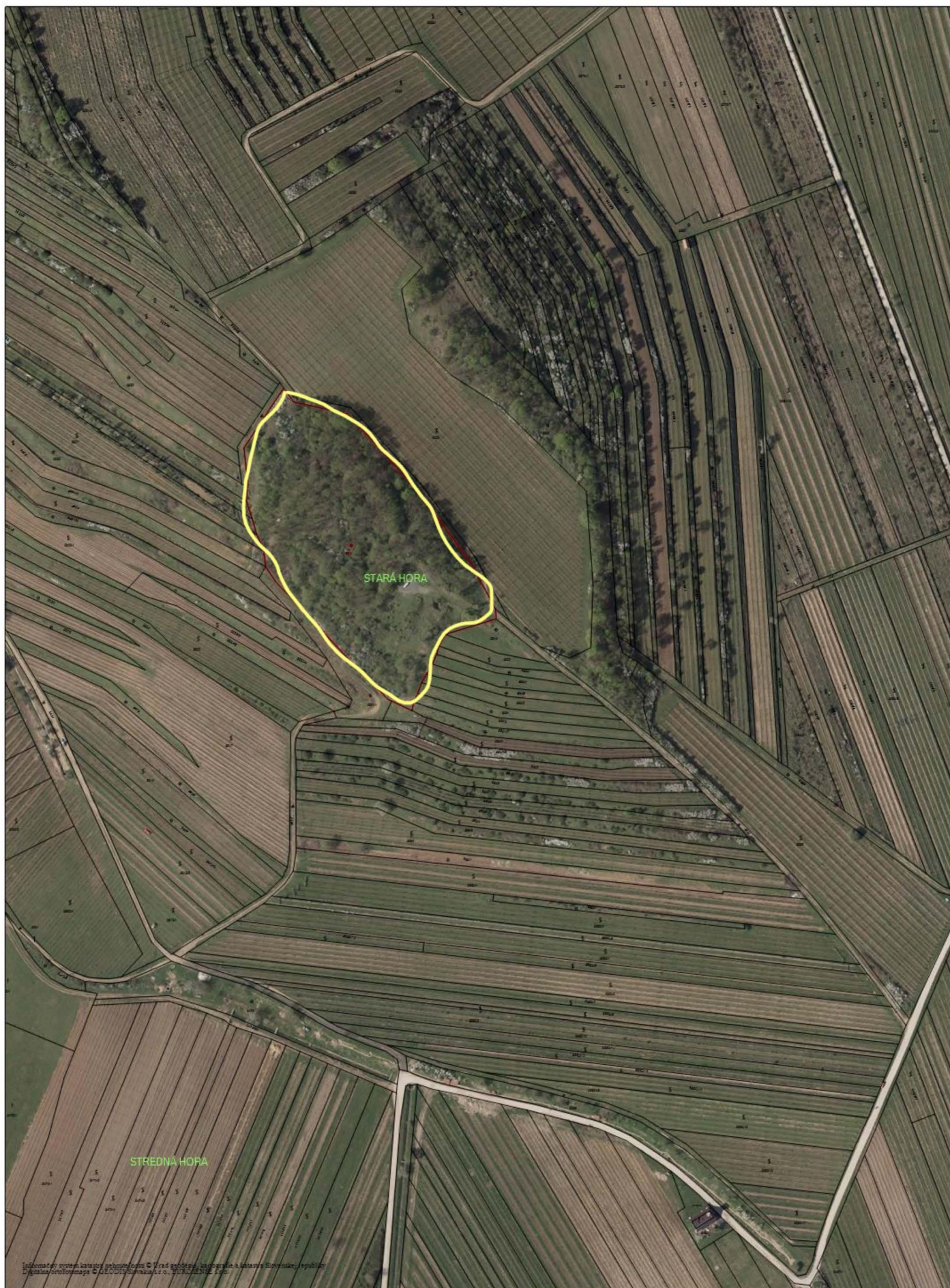
Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky







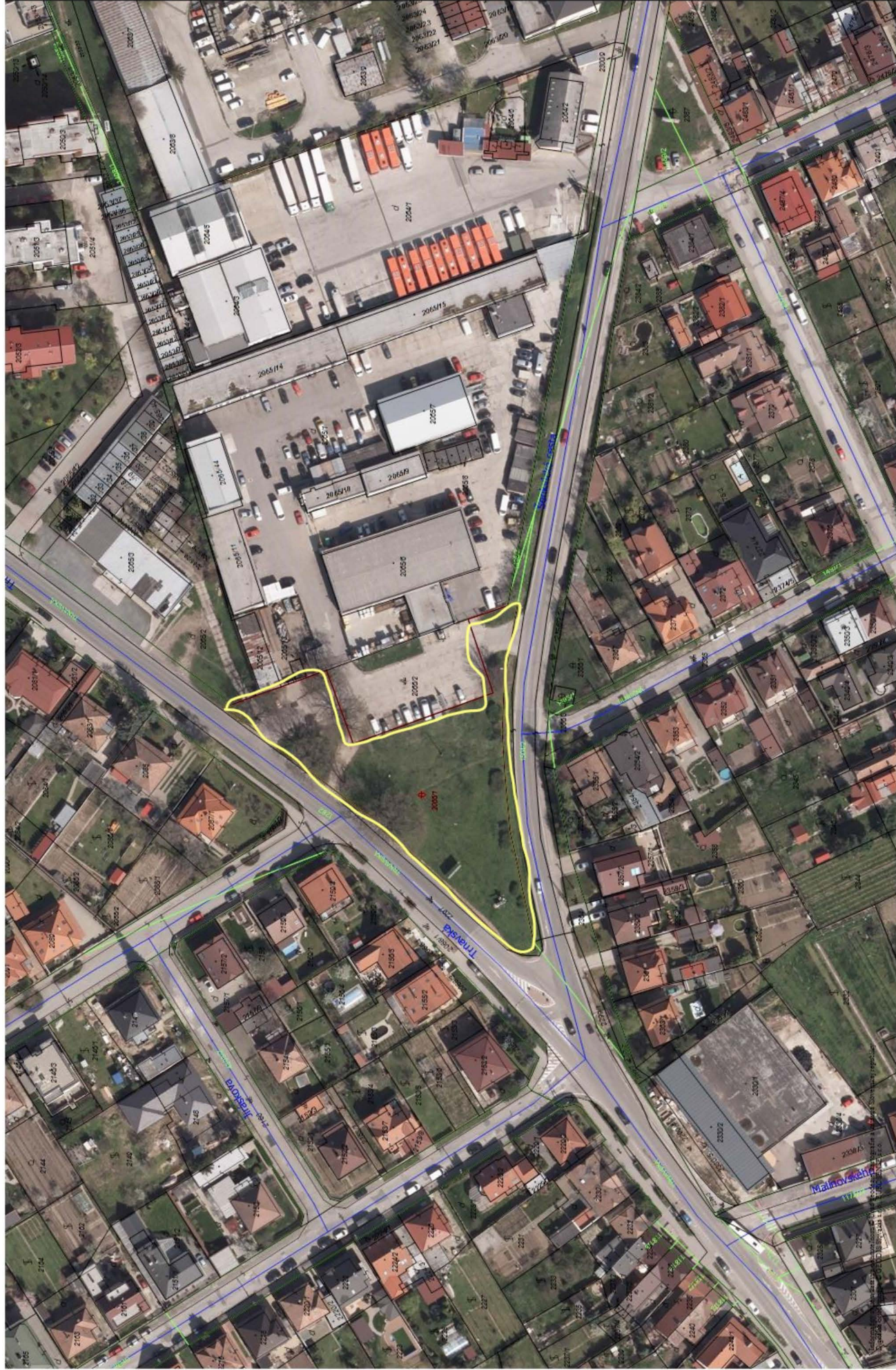


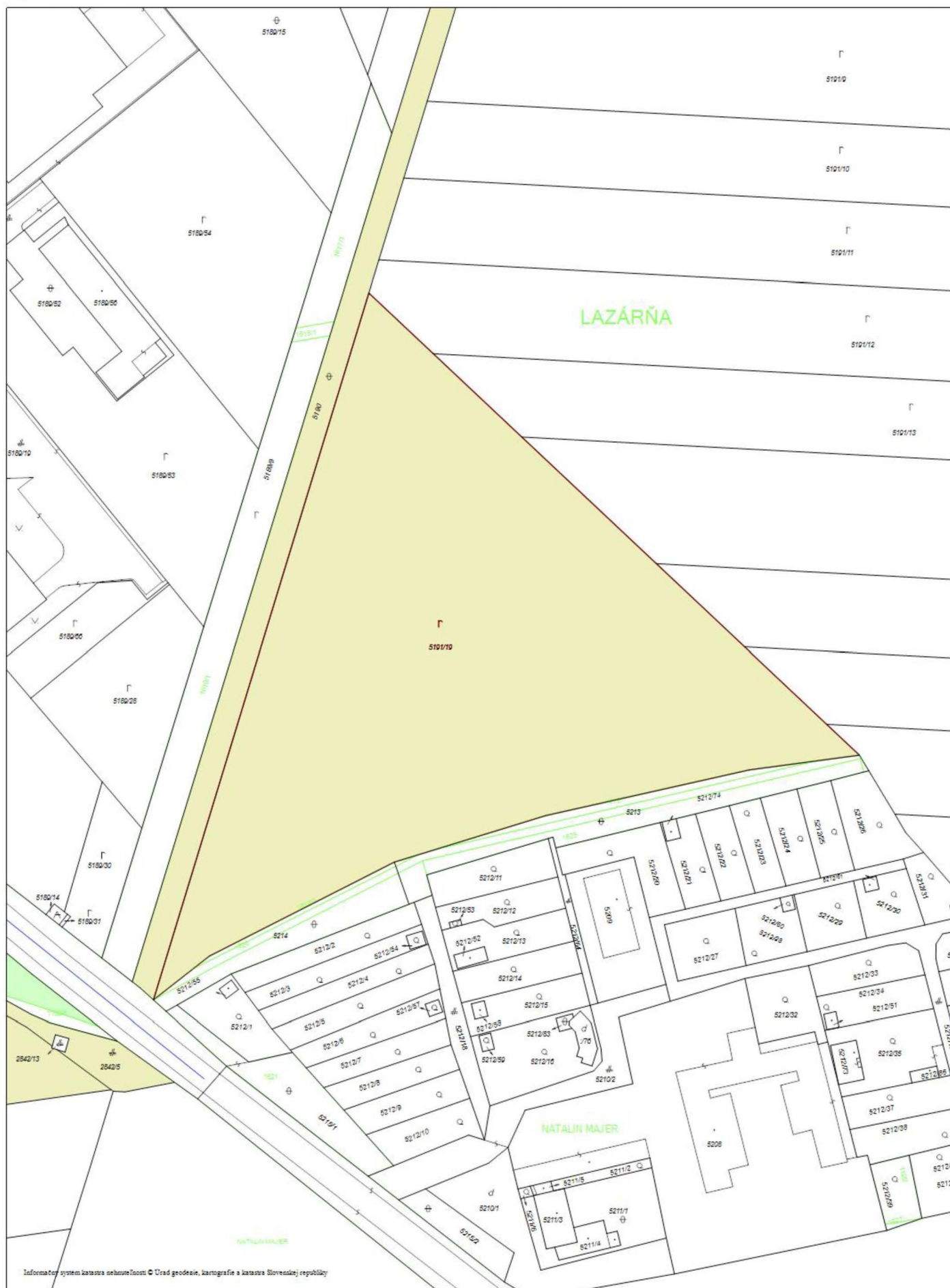


Informačný systém katastra nehnuteľností © Vládny úrad, katastrálne územie Slovenskej republiky
Digitálna ortofotomapa © GEODIG Bratislava s.r.o., DIGITALNÚ 100

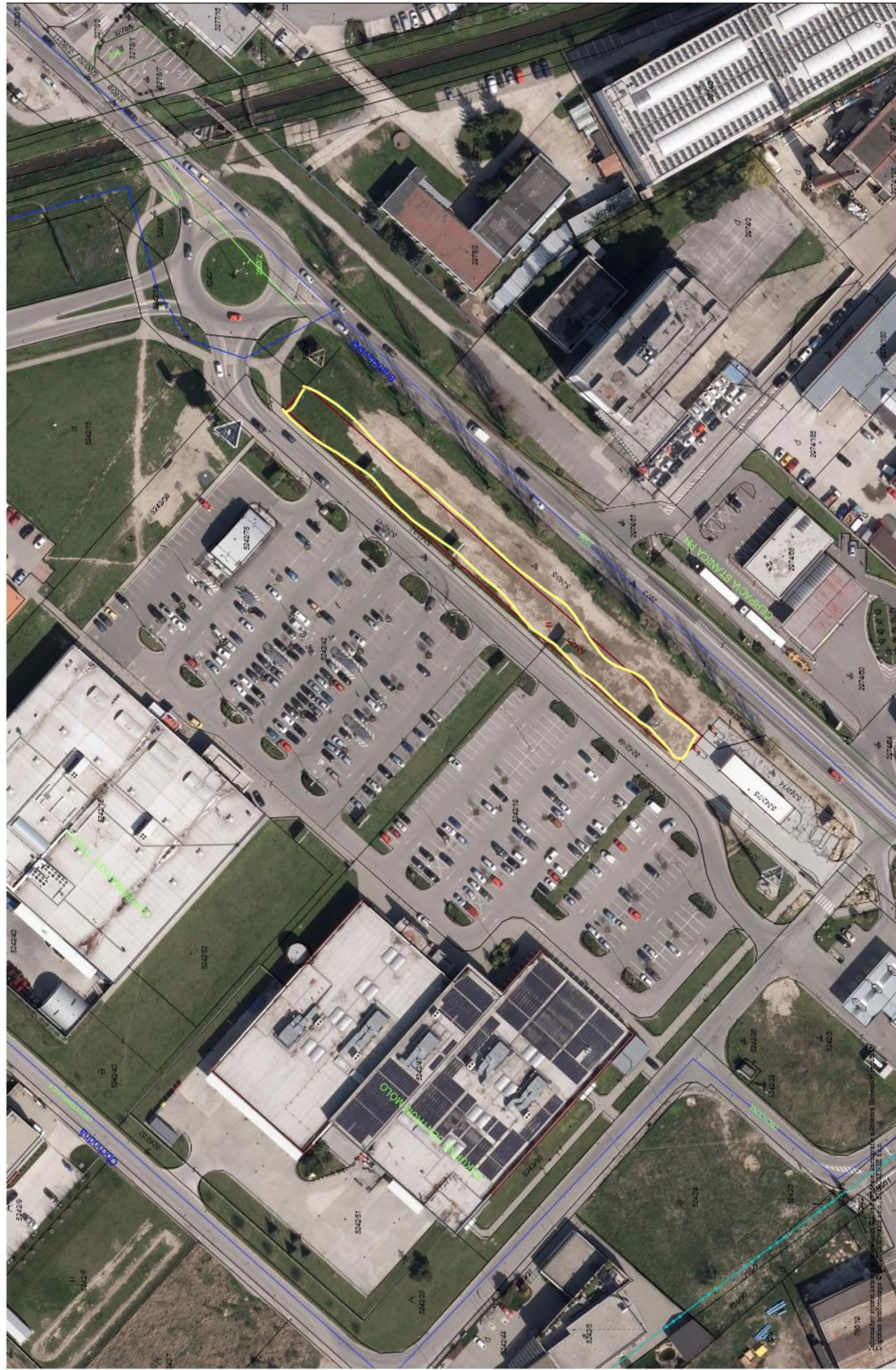




















Informácia o spracovaní a šírení údajov: © 2018 spoločnosť, ktorá je a ktorá Slovenskej republiky.
Všetky práva sú vyhradené a chránené. Všetky údaje sú chránené a chránené. Všetky údaje sú chránené a chránené.

Prevod

Prevod komunikácie (stavby na Okružnej ulici)

Prevod pozemkov pod komunikáciou (stavbou)

Podklady a informácie k prevodovému procesu

(MsZ – nakladanie s majetkom mesta, prenechanie a vzatie do nájmu vo výmere nad 100 m²)

ÚČASTNÍK 1:

Development In Slovak Investments, s.r.o.

Sídlo: Myslenická 2/C/4660, Pezinok, PSČ: 902 01, IČO: 34 109 099

Zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro, vložka č. 13088/B

ÚČASTNÍK 2:

Mesto Pezinok, sídlo: Radničné nám. č. 7, Pezinok, IČO: 00 305 022

PREDMET:

Prevod komunikácie na Okružnej ulici a súvisiacich komunikácii do majetku Mesta Pezinok, komunikácie:

Stavebné dielo: „Komunikácie, Dubový vršok v Pezinku – SO 01 Miestna zberná komunikácia – I. etapa“,

Stavebné dielo: „Komunikácie, Dubový vršok v Pezinku – SO 02 účelové komunikácie územia – II. etapa“,

Stavebné dielo: „III. etapa prepojenie Okružnej ulice s ulicou SNP“

a súčasne zámena pozemkov pod uvedenými komunikáciami (približne rovnakej výmery) vo vlastníctve Development In Slovak Investments, s.r.o. nachádzajúcich sa v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, katastrálnom území: Pezinok, lokalita: Okružná ulica, zapísaných na LV č. 8467 ako parcely:

- registra „C“ s parcelným číslom 5244/1 o výmere 8307 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- registra „C“ s parcelným číslom 5244/3 o výmere 2055 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- registra „C“ s parcelným číslom 5244/4 o výmere 2002 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- registra „C“ s parcelným číslom 5244/5 o výmere 2441 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- registra „C“ s parcelným číslom 5244/6 o výmere 5269 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- registra „C“ s parcelným číslom 5244/7 o výmere 6297 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- registra „C“ s parcelným číslom 5244/90 o výmere 333 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- registra „C“ s parcelným číslom 5244/170 o výmere 9608 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- registra „C“ s parcelným číslom 5244/171 o výmere 274 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- registra „C“ s parcelným číslom 5244/172 o výmere 340 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- registra „C“ s parcelným číslom 5244/173 o výmere 245 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- registra „C“ s parcelným číslom 5244/174 o výmere 509 m², druh pozemku: ostatná plocha,
- registra „C“ s parcelným číslom 5244/175 o výmere 322 m², druh pozemku: ostatná plocha,
- registra „C“ s parcelným číslom 5244/169 o výmere 4695 m², druh pozemku: ostatná plocha,

- registra „C“ s parcelným číslom 5244/418 o výmere 3578 m², druh pozemku: ostatná plocha,
 - registra „C“ s parcelným číslom 5244/419 o výmere 19 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
 - registra „C“ s parcelným číslom 5244/420 o výmere 356 m², druh pozemku: ostatná plocha,
 - registra „C“ s parcelným číslom 5244/421 o výmere 9 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- celková výmera pozemkov 46659 m²**

za pozemky vo vlastníctve Mesta Pezinok (v porovnateľnej výmere) nachádzajúcich sa v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, katastrálnom území Pezinok, zapísané na LV č. 4234, 5472 a 7580 ako parcely:

alternatíva A)

- registra „C“ s parcelným číslom 1963/2 o výmere 32235 m², druh pozemku: trvalý trávny porast,
- registra „C“ s parcelným číslom 5191/19 o výmere 17634 m², druh pozemku: orná pôda,

celkový výmera pozemkov 49869 m², ALEBO

alternatíva B)

- registra „C“ s parcelným číslom 6494/2 o výmere 35002 m², druh pozemku: lesný pozemok,
- registra „C“ s parcelným číslom 5611 o výmere 15290 m², druh pozemku: ostatná plocha,

celková výmera pozemkov 50292 m², ALEBO

alternatíva C)

- registra „C“ s parcelným číslom 5191/19 o výmere 17634 m², druh pozemku: orná pôda,
- registra „C“ s parcelným číslom 5308/1 o výmere 23547 m², druh pozemku: trvalý trávny porast,
- registra „C“ s parcelným číslom 5242/1 o výmere 1498 m², druh pozemku: trvalý trávny porast,
- registra „C“ s parcelným číslom 2066/1 o výmere 3141 m², druh pozemku: ostatná plocha

celková výmera pozemkov 45820 m², ALEBO

alternatíva D)

- registra „C“ s parcelným číslom 2895/1 o výmere 120797 m², druh pozemku: orná pôda, vo výmere 46659 m².

HODNOTA POZEMKOV

POD KOMUNIKÁCIU:

4.190.000 € (Hodnota pozemkov vo vlastníctve Development In Slovak Investments, s.r.o. bola určená znaleckým posudkom č. 31/2019 vypracovaným znalcom Ing. Monika Krnáčová)

FINANČNÉ VZŤAHY:

bezodplatná zámena pozemkov pod komunikáciou
prevod komunikácie za 1 € + DPH

Prílohy:

01. Návrh na majetkovoprávne vysporiadanie miestnej komunikácie a pozemkov
02. Zmluva o spolupráci zo dňa 30.10.2002
03. Zobrazenie alternatív na mape
04. Výrez z katastrálnej mapy
05. Orto mapa
06. Znalecký posudok č. 31/2019 - záver
07. Fotodokumentácia

Vyjadrenia príslušných oddelení MsÚ

Oddelenie	Stanovisko zaslané mailom zo dňa	Informácie od príslušných oddelení
Právne oddelenie (PO)	05.11.2019 Odporúča/neodporúča	Konceptuálna MSZ v zmysle VZN/2019
Referát správy majetku (RSM)	06.11.2019 Odporúča/neodporúča	SÚHLASÍ S PREJEDOM KOMUNIKACIE S POZEMKOV ZA 1 €
Oddelenie výstavby a životného prostredia (OVŽP)	06.11.2019 Odporúča/neodporúča	ANIKATY S PREJEDOM A VÝSTAVBY REFERATU VOJEDY KOM. OKRUZAT DOM VETRY KAPTA ET TE BEZ ZHLEAY POZEMKOV. **
Finančné oddelenie (FO)	xx.xx.2019 Odporúča/neodporúča	SÚHLASÍ S PREJEDOM KOMUNIKACIE S POZEMKOV ZA 1 €
Referát rozvoja mesta (RRM)	06.11.2019 Odporúča/neodporúča	neodporúčame prevod komunikácií bez pozemkov; komunikácie sa musia previesť aj s pozemkami; * zámena f
Stavebný úrad (SÚ)	11.11.2019 Odporúča/neodporúča	Malo by sa postupovať obdobne ako v iných prípadoch - f. bez náhradného pozemku

v Pezinku, dňa 05.11.2019

spracovala: Mgr. Martina Sameková, právne oddelenie

Vyjadrenia príslušných oddelení MsÚ

Oddelenie	Stanovisko zaslané mailom zo dňa	Informácie od príslušných oddelení
Právne oddelenie (PO)	xx.xx.2019 Odporúča/neodporúča	Existuje vzťah s mestom, spory a pod. A/N (aký) Kompetencia Pr, MsR, MsZ Spôsob prevodu/nájmu; osobitný zreteľ, výnimky
Referát správy majetku (RSM)	xx.xx.2019 Odporúča/neodporúča	Súčasný stav objektu/pozemku Fotodokumentácia Základný popis objektu
Oddelenie výstavby a životného prostredia (OVŽP)	xx.xx.2019 Odporúča/neodporúča	Mapa širších vzťahov 1:5000 formát A4 Situácia pozemku s objektami UPI pozemku
Finančné oddelenie (FO)	xx.xx.2019 Odporúča/neodporúča	Informácia o cene okolitých a príbuzných pozemkoch Informácia o záväzkoch žiadateľa voči mestu
Referát rozvoja mesta (RRM)	xx.xx.2019 Odporúča/neodporúča	
Stavebný úrad (SÚ)	xx.xx.2019 Odporúča/neodporúča	Zoznam konaní na susedných parcelách

* zámena pozemkov - neodporúčame var. 1; 3 - sú tam verejnoprospešné stavby 6.11.2019

** UNÍPROBLOKOVÉ KOMUNIKÁCIE - PREJEDÍ FUNKCIONÍ PRE TECH. OKRUZY