



Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 25.06.2026

bod: 12.12.

12. Prevody a nájmy mestského majetku

Predkladateľ: JUDr. Roman Mács, primátor mesta Pezinok
Spracovateľ: Mgr. Rastislav Slezák, referent právnik

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 rem“ na pozemku vo vlastníctve mesta Pezinok evidovaného Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 10434 nachádzajúceho sa v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, katastrálnom území: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku, ako:

- parcela registra „E“ KN s parcelným číslom 1266/8, o výmere 38 180 m², druh pozemku: ostatná plocha,

spočívajúce v povinnosti budúceho povinného strpieť v prospech budúcich oprávnených z vecného bremena, ktorými sú každodobí vlastníci stavby rodinného domu so súpisným číslom 432, druh stavby: rodinný dom, postavenej na pozemkoch parcely registra „C“ KN č. 4531/2, č. 4531/3, č. 4531/4 a č. 4531/5, a nehnuteľností vedených v katastri nehnuteľností Okresného úradu Pezinok, katastrálny odbor, zapísaných na liste vlastníctva č. 11435, katastrálne územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, lokalita: Hrnčiarska, v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne, ktorého vyhotovenie zabezpečia budúci oprávnení z vecného bremena, a to:

a) **umiestnenie presahu časti stavby – zateplenia uličnej fasády rodinného domu** so súpisným číslom 432 nad pozemkom mesta parcely registra „E“ KN č. 1266/8 **v predpokladanom rozsahu cca 1,86 m²** v zmysle priloženej

situácie; presná výmera bude určená v porealizačnom geometrickom pláne,

b) **umiestnenie presahu časti stavby – strešnej rímasy, resp. presahu strechy vrátane strešného žľabu rodinného domu** so súpisným číslom 432 nad pozemkom mesta parcely registra „E“ KN č. 1266/8 v **predpokladanom rozsahu cca 10,075 m²** v zmysle priloženej situácie; presná výmera bude určená v porealizačnom geometrickom pláne,

c) **uloženie a vedenie vnútroareálového rozvodu dažďovej kanalizácie** pod chodníkom na pozemku mesta parcely registra „E“ KN č. 1266/8 v **predpokladanej dĺžke cca 15,5 m** v zmysle priloženej situácie; presná trasa a rozsah budú určené v porealizačnom geometrickom pláne,

d) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a odstránenie častí stavby a vnútroareálového rozvodu dažďovej kanalizácie uvedených v písm. a) až c),

e) vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami budúcimi oprávnenými z vecného bremena za účelom výkonu činností uvedených v písm. a) až d).

**BUDÚCI OPRÁVNENÝ
Z VECNÉHO**

BREMENA: **Tomáš Novák a Anna Nováková, obaja bytom Pezinská 15/15, 902 01 Vinosady**

**BUDÚCI POVINNÝ
Z VECNÉHO**

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

**JEDNORAZOVÁ
ODPLATA ZA BUDÚCE**

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 budúceho oprávneného z vecného bremena na uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena budúcemu povinnému z vecného bremena spolu s porealizačným geometrickým plánom, digitálnym zameraním a znaleckým posudkom, bude uzatvorená zmluva o zriadení vecného bremena do 90 kalendárnych dní odo dňa podpísania uznesenia primátorom mesta Pezinok, ktorým Mestské

zastupiteľstvo mesta Pezinok 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 kalendárnych dní odo dňa právoplatného skolaudovania stavby, resp. stavebných úprav, ktorých súčasťou je zateplenie fasády, presah strechy vrátane žľabu a dažďové rozvody pod chodníkom.

**OSOBITNÁ
PODMIENKA:**

budúci oprávnený z vecného bremena zabezpečí na vlastné náklady vyhotovenie porealizačného geometrického plánu spolu so znaleckým posudkom.

Dôvodová správa

Dňa 10.12.2025 bola Mestskému úradu v Pezinku doručená žiadosť žiadateľov Tomáša Nováka a Anny Novákovej, evidovaná pod číslom 61756/2025. Predmetom pôvodnej žiadosti bolo zriadenie vecného bremena v súvislosti so stavbou „Rekonštrukcia podkrovia rodinného domu“, Hrnčiarska 432/10, Pezinok, a to najmä zmena vedenia NN, presah strechy, zateplenie fasády a odvodnenie zo strechy.

Po posúdení predloženej žiadosti a projektovej dokumentácie bolo zo strany technického oddelenia požadované doplnenie a úprava projektového riešenia. Medzitým žiadatelia podali samostatnú žiadosť zo dňa 11.03.2026, evidovanú pod číslom 8695/2026, ktorej predmetom bola preložka prípojky NN. Na základe tejto žiadosti bola dňa 23.04.2026 uzavretá zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena. Uvedená časť, teda preložka prípojky NN, nie je predmetom tohto návrhu uznesenia.

Predmetom tohto návrhu uznesenia je zostatok pôvodnej žiadosti po doplnení a úprave projektu zo dňa 05.06.2026, a to zriadenie budúceho vecného bremena z dôvodu presahu kontaktného zateplenia uličnej fasády, presahu strešnej rímsy, resp. presahu strechy vrátane strešného žľabu, a uloženia vnútroareálového rozvodu dažďovej kanalizácie pod chodníkom.

Budúci povinný z vecného bremena, Mesto Pezinok, je výlučným vlastníkom pozemku parcely registra „E“ KN č. 1266/8 o výmere 38 180 m², druh pozemku: ostatná plocha, evidovaného na LV č. 10434, katastrálne územie Pezinok. Budúci oprávnení z vecného bremena sú vlastníkami rodinného domu so súpisným číslom 432, druh stavby: rodinný dom, a súvisiacich nehnuteľností evidovaných na LV č. 11435, katastrálne územie Pezinok, lokalita Hrnčiarska. Podľa doplnenej projektovej dokumentácie je strešná plocha so sklonom do ulice v súčasnosti odvádzaná na mestský pozemok do zelene nachádzajúcej sa v koridore priláhlého chodníka pomocou dvoch krajných zvodov. Navrhovaným riešením je odvieť tieto dažďové vody do dvorovej časti do vsaku na pozemku stavebníka. Novovybudovaná dažďová kanalizácia z PVC DN 125 bude uložená v zemi pod podbráním a zaústená do existujúceho vsaku na pozemku stavebníka.

Projektová dokumentácia zároveň rieši zateplenie uličnej fasády hrúbky 120 mm. Vplyvom dodatočného zateplenia sa jestvujúca šírka chodníka 1350 mm skrúti na 1230 mm; projekt zároveň uvádza možnosť rozšíriť šírku chodníka skrátením zeleného pásu až na potrebných 1500 mm pri zachovaní ochranného pásma vozovky. Navrhované vykonzolovanie strešnej rímsy je podľa projektového doplnenia uvažované na kóte maximálne 650 mm vrátane strešného žľabu.

Predpokladaný rozsah budúceho vecného bremena je podľa predložených podkladov nasledovný: dĺžka dažďových rozvodov pod chodníkom cca 15,5 m, plocha zateplenia uličnej fasády pri hrúbke 0,12 m a dĺžke 15,5 m predstavuje cca 1,86 m² a plocha presahu strechy vrátane žľabu pri presahu 0,65 m a dĺžke 15,5 m predstavuje cca 10,075 m². Presná trasa, rozsah a výmera budú určené porealizačným geometrickým plánom po realizácii stavby.

Podľa stanoviska technického oddelenia Mestského úradu v Pezinku zo dňa 05.06.2026 bolo upravené riešenie odvádzania dažďovej vody zo strechy posúdené tak, že zvody budú zaústené do dažďovej kanalizácie umiestnenej pod chodníkom a následne odvedené do vsaku na pozemku stavebníka. Technické oddelenie s takýmto riešením súhlasí a uviedlo, že vec má byť

riešená formou vecného bremena na umiestnenie dažďovej kanalizácie pod chodníkom. Zároveň uviedlo, že so zateplením a presahom strechy súhlasí.

Technické oddelenie zároveň upresnilo, že v prípade dažďovej kanalizácie ide o vnútroareálové rozvody dažďovej kanalizácie; nejde o prípojku ani o rozvod inžinierskych sietí v obvyklom režime, keďže nejde o napojenie na verejné rozvody ani o rozvody správcov sietí. Z uvedeného dôvodu sa táto časť predkladá na schválenie Mestskému zastupiteľstvu v Pezinku ako zriadenie budúceho vecného bremena na nehnuteľnom majetku mesta.

Vecné bremeno sa navrhuje zriadiť ako vecné bremeno „in rem“, teda v prospech každodobých vlastníkov rodinného domu so súpisným číslom 432, aby práva a povinnosti zodpovedajúce vecnému bremenu boli viazané na vlastníctvo dotknutej nehnuteľnosti a nie iba na súčasných vlastníkov.

Iné právo k pozemku vo vlastníctve mesta Pezinok navrhujeme riešiť dohodou o budúcej zmluve o vecnom bremene v zmysle § 139 ods. 1 zákona o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).

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.“

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

Komisia územného rozvoja, dopravy a životného prostredia pri MsZ v Pezinku na zasadnutí konanom dňa prijala uznesenie, ktorým odporučila MsZ schváliť návrh uznesenia v predložennom znení. Hlasovanie: počet za: ..., počet proti: ..., zdržalo sa:

Komisia ekonomiky, financií a podnikania pri MsZ v Pezinku na zasadnutí konanom dňa prijala uznesenie, ktorým odporučila MsZ schváliť návrh uznesenia v predložennom znení. Hlasovanie: počet za: ..., počet proti: ..., zdržalo sa:

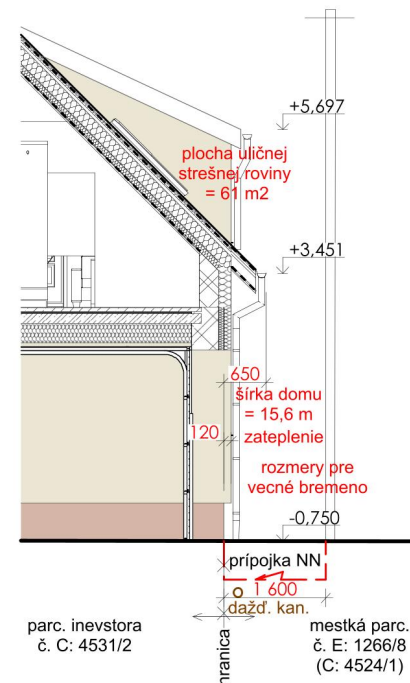
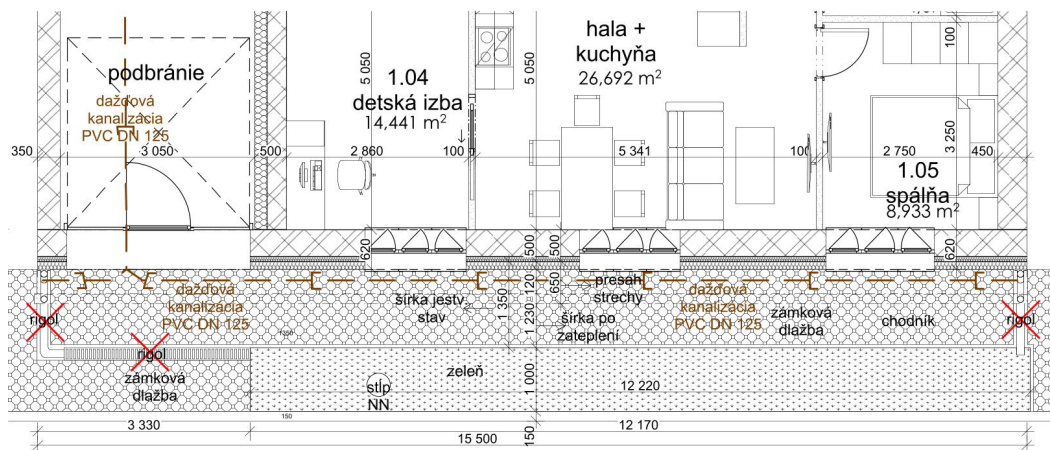
Mesto Pezinok neeviduje voči budúcim oprávneným z vecného bremena žiadne nedoplatky.

Príloha:

01. Situácia

02. Úvodná informácia

01. Situácia



DODATOK K TEXTOVEJ SPRÁVE:

Dažďové vody

Strešné plochy v dvorovej časti objektu a všetky spevnené plochy investora sú odvádzané do jestvujúceho vsaku na pozemku investora.

Strešná plocha so sklonom do ulice je v súčasnosti odvádzaná na mestský pozemok do zelene nachádzajúcej sa v koridore príľahlého chodníka pomocou dvoch krajných zvodov.

Navrhovaným riešením je odviezť tieto dažďové vody do dvorovej časti do vsaku na pozemku investora. V mieste výtok zvodu bude osadený v úrovni hornej hrany príľahlého terénu lapač strešných nečistôt. Novovybudovaná dažďová kanalizácia z PVC DN 125 bude uložená v zemi pod podbráním a zaústená do jestv. vsaku na pozemku stavebníka.

Zateplenie uličnej fasády

Jestvujúca šírka chodníka 1350 mm bude vplyvom dodatočného zateplenia rodinného domu o hr. 120 mm skrátená na šírku 1230 mm. Je možné šírku chodníka rozšíriť skrátením šírky zeleného pásu až na potrebných 1500 mm, pričom zostane ochranné pásmo vozovky v šírke viac ako 500 mm v pásme zelene.

Strešená rímsa

Navrhované vykonštruovanie strešnej rímsy je v zmysle pôvodného stavu aj v zmysle pamiatkového úradu na kóte max. 650 mm vrátane strešného žľabu.

POZNÁMKY:

- POLOHU, VEKOSŤ DIMENZÍ A MATERIÁL VŠETKÝCH INŽINIERSKÝCH SÍŤÍ JE POTREBNÉ OVIERIŤ.
- MIN. KRYTIE, KRÍŽOVANIE ALEBO SÚBEH POZEMNÝCH VEDENÍ JE POTREBNÉ DODRŽAŤ V ZMYSLE STN 73 6005
- PRED REALIZÁCIOU ZAMERIAŤ SKUTOČNÉ ROZMERY KIA STAVBE, DISPROPORCIE OPROTI PROJEKTOVEJ DOKUMENTÁCIÍ KONZULTOVAŤ S PROJEKTANTOM.
- PRED ZAHÁJENÍM ZEMNÝCH PRÁČ JE POTREBNÉ PRÍVAŤ DOTKNUTÝCH SPRÁVCOV POZEMNÝCH VEDENÍ ZA ÚČELOM ICH VYTÝČENIA.
- PROJEKT NERUČÍ ZA FUNKČNOSŤ, SPRÁVNOSŤ A CHOD ZARIADENÍ A SYSTÉMU, POKIAL BUDÚ ZMENENÉ AKÉKÖVĚK POTRUBIA, ZARIADENIA ALEBO NASTAVENIA UVEDENÉ V PROJEKTE STAVBY, BEZ PREDCHÁDZajúcej KONZULTÁCIE S PROJEKTANTOM.
- TENTO PROJEKT JE SPRACOVANÝ NA STUPNI PROJEKTU PRE STAVEBNÉ POVOLENIE. PRI REALIZÁCIÍ JE POTREBNÉ DODRŽAŤ VŠETKY BEPEČNOSTNÉ PREDPISY, TECHNOLÖGICKE POSTUPY A NORMY!

Doplnenie, 06/2026

navy / zodpovedný projektant	ZSCPZĚ SZP 01 1111 S01 ASR 012 SCH 01	poř	
ing. arch. M. ZÁHRADSKÝ	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10		
miesto stavby	Pezinok, Hrnčiarska 432/10, parc. č. 45312/3,4,5,6		
investor	Tomas Novák a Anna Nováková, Pezinská 15/15, 902 01 Vinosady		
názov stavby	Rekonštrukcia podkrovia rodinného domu		druh dok. stavby
kód stavby	T111		stavby záměr
príloha	A3		merka: 1:60
vypracoval	05 / 2025		
druh výkresu	Uličný priestor		012



