



Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 22.06.2023

bod: 20.10

20. Prevody a nájmy mestského majetku a návrhy na nadobudnutie majetku

Predkladateľ: JUDr. Roman Mács, primátor mesta Pezinok
Spracovateľ: JUDr. Monika Beláková, referent vysporiadania nehnuteľností

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“) a článku 9 ods. 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok

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 – Ľubomír Škantár a Martina Škantárová – prevod pozemku za účelom výstavby garáže

Dňa 16.12.2022 bolo podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijaté podanie žiadateľov – Ľubomír Škantár a Martina Škantárová, o odkúpenie pozemku, v lokalite ul. Trnavská, vo vlastníctve mesta Pezinok zaevidované pod č. 60387/2022.

Žiadatelia citovaným podaním požiadali o odkúpenie časti pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2065/2 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere cca 40 m², k.ú. Pezinok, vedený na liste vlastníctva č. 4234, v prospech vlastníka mesto Pezinok v podiele 1/1 k celku, za účelom vybudovania garáže. V uvedenej lokalite sa nachádzajú samostatne stojace garáže.

Podľa stanoviska technického oddelenia k podanej žiadosti je z hľadiska územného plánu výstavba garáže prípustná, avšak územný plán vyžaduje aj preukázanie miery zastavania a podielu zelene v území.

Po posúdení podanej žiadosti uvádzame, že mesto Pezinok nemá v súčasnosti záujem o predaj pozemkov v danej lokalite a v prípade predaja pozemku by v zmysle zákona a v súlade s Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok v danom prípade prichádzal do úvahy prevod nehnuteľnosti formou obchodnej verejnej súťaže, vzhľadom k tomu, že ide o predaj pozemku pre navrhovanú stavbu garáže, o výstavbu ktorej prejavilo a by mohlo ešte prejsť záujem viacero obyvateľov mesta v danej lokalite.

Na základe vyššie uvedeného primátor mesta Pezinok neschválil zámer predat' časť pozemku registra „C“ KN parc. č. 2065/2 – zastavané plochy a nádvorja vo výmere cca 40 m², evidovanom na LV č. 4234, pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku za účelom výstavby samostatne stojacej garáže.

2. Žiadosť – Michal Juriš – prevod pozemku za účelom osadenia garáže

Dňa 31.01.2022 bolo podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijaté podanie žiadateľa – Michal Juriš, o odkúpenie pozemku, v lokalite ul. Trnavská, vo vlastníctve mesta Pezinok zaevidované pod č. 2734/2022.

Žiadateľ citovaným podaním požiadal o odkúpenie časti pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2065/2 – zastavané plochy a nádvorja vo výmere 1576 m², k.ú. Pezinok, vedený na liste vlastníctva č. 4234, v prospech vlastníka mesto Pezinok v podiele 1/1 k celku, za účelom osadenia betónovej garáže. V uvedenej lokalite sa nachádzajú samostatne stojace garáže.

Podľa stanoviska technického oddelenia k podanej žiadosti je z hľadiska územného plánu výstavba garáže prípustná, avšak územný plán vyžaduje aj preukázanie miery zastavania a podielu zelene v území.

Tak ako pri predchádzajúcej žiadosti uvádzame, že mesto Pezinok nemá v súčasnosti záujem o predaj pozemkov v danej lokalite a v prípade predaja pozemku by v zmysle zákona a v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok v danom prípade prichádzal do úvahy prevod nehnuteľnosti formou obchodnej verejnej súťaže, vzhľadom k tomu, že ide o predaj pozemku pre navrhovanú stavbu garáže, o výstavbu ktorej prejavilo a by mohlo ešte prejsť záujem viacero obyvateľov mesta v danej lokalite.

Na základe vyššie uvedeného primátor mesta Pezinok neschválil zámer predat' časť pozemku registra „C“ KN parc. č. 2065/2 – zastavané plochy a nádvorja vo výmere 1576 m², evidovanom na LV č. 4234, pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku za účelom osadenia betónovej garáže.

3. Žiadosť – Tomáš Jeništa – žiadosť o nájom pozemku

Mesto Pezinok výzvou zo dňa 08.06.2022 umiestnenou na garáži na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2047/1 – ostatné plochy vo výmere 8689 m², k.ú. Pezinok, vyzvalo vlastníka prípadne užívateľa stavby o preukázanie vzťahu k pozemku pod stavbou garáže a o kolaudačné rozhodnutie k stavbe. Dňa 29.06.2022 bolo podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijaté podanie žiadateľa – Tomáš Jeništa, o prenájom citovanej časti pozemku v lokalite ul. Muškátová, zaevidované pod č. 2734/2022.

Žiadateľ citovaným podaním požiadal o prenájom pozemkov pod stavbou garáže a to časti pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2047/1 – ostatné plochy vo výmere 8689 m², k.ú. Pezinok, vedený na liste vlastníctva č. 4234, v prospech vlastníka mesto Pezinok v podiele 1/1 k celku a časti pozemku reg. „E“ parc. č. 1505/1 – ostatné plochy vo výmere 142 m², k.ú. Pezinok, vedený na liste vlastníctva č. 10434, v prospech vlastníka mesto Pezinok v podiele 1/1, za účelom zabezpečenia podkladov k preukázaniu zákonného vybudovania stavby garáže. V uvedenej lokalite sa nachádzajú samostatne stojace garáže.

Žiadateľ doplnil podaním doručeným dňa 16.09.2022, zaevidovaným pod č. 52881/2022, geometrický plán č. 16/2022, vyhotovený dňa 05.09.2022 Ing. Michalom Urmaničom, SNP č. 62, 902 01 Pezinok, IČO: 452 699 63, autorizačne overený dňa 05.09.2022, úradne overený Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom dňa 13.09.2022, pod č. G1-726/2022, ktorým boli vytvorené pozemky:

- parc. reg. „C“ KN č. 2053/54 – zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 8 m², z pôvodného pozemku reg. „E“ parc. č. 1505/1 – ostatné plochy vo výmere 142 m², k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, vedený na LV č 10434, v prospech vlastníka mesto Pezinok v podiele 1/1 k celku,
- parc. reg. „C“ KN č. 2047/146 – zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 7 m², z pôvodného pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2047/1 – ostatné plochy vo výmere 8689 m², k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, vedený na LV č 4234, v prospech vlastníka mesto Pezinok v podiele 1/1 k celku.

Zároveň na výzvu právneho referátu, aby žiadateľ preukázal vlastnícke právo ku garáži, boli mestu doručené dve čestné vyhlásenia o skutočnosti, že žiadateľ vlastní garáž asi od roku 2016.

Z vyjadrenia referátu miestnych daní a poplatkov MsÚ Pezinok vyplýva, že žiadateľ a neevidujú ako platiteľ a dane z nehnuteľnosti za stavbu garáže.

Podľa stanoviska technického oddelenia k podanej žiadosti lustráciou v ortofotomapovom podklade za viaceré roky bolo zistené, že v roku 2016 dotknutá garáž sa na uvedenom mieste nenachádzala a bola tam umiestnená niekedy medzi rokom 2016 až 2018. Garáž zasahuje aj do pozemku v spoluvlastníctve fyzických osôb. Na pozemkoch vo vlastníctve mesta Pezinok, na ktorých je garáž umiestnená, je z hľadiska územného plánu výstavba garáže prípustná, avšak územný plán vyžaduje aj preukázanie miery zastavania a podielu zelene v území. Pri odkúpení pozemku výlučne len pod garážou je miera zastavanosti 100 %, územný plán pripušťa max. mieru zastavanosti 30 %. Pri dodatočnom povolení stavby je nutné preukázať okrem iného súlad s Územným plánom, v tomto prípade maximálnu mieru zastavania a minimálneho podielu zelene, čo pri 100 % zastavanosti garážou pozemku nie je možné.

V danom prípade uvádzame, že žiadateľ nepreukázal dostatočne nielen vlastnícke právo k stavbe ale ani legálnosť stavby, to znamená, že bola v minulosti povolená.

Na základe vyššie uvedeného primátor mesta Pezinok neschválil zámer prenajať časti pozemkov: parcela registra „E“ parc. č. 1505/1 – ostatné plochy vo výmere 142 m², evidovaná na LV č. 10434, pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku a parcela registra „C“ KN parc. č. 2047/1 – ostatné plochy vo výmere 8689 m², evidovaná na LV č. 4234, pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku.

4. Žiadosť – Ing. Peter Dohányos a Ing. Eva Dohányosová – nájom pozemku

Dňa 05.12.2022 bolo podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijaté podanie žiadateľov – Ing. Peter Dohányos a Ing. Eva Dohányosová zast. Ing. Pavlínou Burgerovou, o nájom pozemku v lokalite ul. Trnavská vo vlastníctve mesta Pezinok zaevidované pod č. 59209/2022.

Žiadatelia citovaným podaním požiadali o nájom časti pozemku reg. „E“ parc. č. 1327/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere cca 3,30 m², k.ú. Pezinok, vedený na liste vlastníctva č. 10434, v prospech vlastníka mesto Pezinok v podiele 1/1 k celku, za účelom zriadenia vjazdu do garáže.

Podľa stanoviska technického oddelenia k podanej žiadosti o zriadenie nového vjazdu na pozemok „C“ KN parc. č. 2031/10, k.ú. Pezinok pre plánovanú garáž. Jedná sa o zriadenie nového vjazdu z miestnej komunikácie (ul. Trnavská), ktorá je v zmysle ÚPN funkčnej triedy B3 MZ 8/50 s perspektívnym napojením na regionálnu cestu II/503, čím sa zabezpečí prepojenie vonkajšieho a vnútorného dopravného skeletu mesta. Z uvedeného dôvodu a z predpokladu vysokej frekvencie automobilovej dopravy v budúcnosti nesúhlasíme so zriadením nového vjazdu podľa predloženej dokumentácie. Žiadateľ je vlastníkom príslušných pozemkov a RD, ktorý má vjazd na pozemok zabezpečený z ul. Gen. Viesta.

Cestný správny orgán vydal stanovisko č. PesMi-236-56721/2022 zo dňa 23.01.2023, ktorým so zriadením vjazdu na miestnu cestu ul. Trnavská nesúhlasil.

Na základe vyššie uvedeného primátor mesta Pezinok neschválil zámer prenajať časť pozemku parcela registra „E“ parc. č. 1327/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3,30 m², evidovaná na LV č. 10434, pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku.

5. Žiadosť – Bc. Svetlana Danociová – nájom a predaj pozemkov

Dňa 23.05.2022 bolo podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijaté podanie žiadateľa – Bc. Svitlana Danociova, o odkúpenie pozemku vo vlastníctve mesta Pezinok zaevidovaná pod č. 39910/2022.

Žiadateľka citovaným podaním požiadala o odkúpenie, v lokalite RO Leitne, časti pozemku reg. „C“ KN parc. č. 6215/1 – záhrada vo výmere 168 m², k.ú. Pezinok, vedený na liste vlastníctva č. 10434, v prospech vlastníka mesto Pezinok v podiele 1/1 k celku. V žiadosti zároveň uviedla, že sa jedná o zarastený pozemok, o ktorý by sa chcela starať. Podaním doručeným dňa 29.11.2022 zaevidovaným pod č. 58656/2022 žiadateľka svoju žiadosť doplnila a uviedla, že na citovanom pozemku by chcela zriadiť parkovacie miesta, pričom pozemok v súčasnosti využíva ako prístup k chate, v ktorej býva. Prílohu k žiadosti tvorila zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy uzatvorená medzi predávajúcou Mgr. Zuzanou Tatarovou a kupujúcimi Jozefom Danócim a Bc. Svitlanou Danociovou k pozemkom reg. „C“ KN parc. č. 6215/2, 6212/3, 6215/3, k.ú. Pezinok

Žiadateľka podaním doručeným dňa 27.03.2023 zaevidovaným pod č. 11971 požiadala o odkúpenie alebo nájom pozemku reg. „C“ KN parc. č. 6212/1 k.ú. Pezinok za účelom využívania existujúcej studni a získania stavebného povolenia.

Podľa stanoviska technického oddelenia sa jedná o odkúpenie pozemku reg. „C“ KN parc. č. 6215/1, k.ú. Pezinok za účelom riešenia parkovacích plôch k jestvujúcej chate. Medzi pozemkom žiadateľky a pozemkom mesta Pezinok je pozemok vo vlastníctve tretej osoby, s ktorou má žiadateľka podpísanú zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, čím by si zabezpečila prístup k svojej nehnuteľnosti (chate s pozemkom parc.č. 6213 a 6214). Žiadosť bola doplnená o odkúpenie resp. dlhodobý nájom časti pozemku reg. „C“ KN parc. č. 6212/1, k.ú. Pezinok z dôvodu vybudovanej studne (už je zrealizovaná).

Pozemky sú v zmysle územného plánu súčasťou Zmiešaného územia s rekreáciou, budovanie parkovania k jestvujúcej chate je prípustné. Výstavba novej chaty je v rozpore s územným plánom. V dotknutom území nie sú navrhované žiadne verejnoprospešné stavby. Predaj pozemku z hľadiska územného plánu je prípustný.

Žiadateľka si prístup k svojmu pozemku a chate vie zabezpečiť po pozemkoch tretej osoby, s ktorými má uzatvorenú zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluve a mesto Pezinok nemá záujem o predaj pozemkov v danej lokalite. Stavbu studne si môže žiadateľka zrealizovať na pozemku v jej vlastníctve.

Na základe vyššie uvedeného primátor mesta Pezinok neschválil zámer predat' pozemok registra „C“ KN parc. č. 6215/1 – záhrada vo výmere 168 m², evidovanom na LV č. 10434, pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku a zároveň neschválil zámer predat' ani prenajať pozemok reg. „C“ KN parc. č. 6212/1 – lesný pozemok vo výmere 6191 m², evidovanom na LV č. 7580, pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku v rozsahu jestvujúcej studne v zmysle podanej žiadosti.

6. Žiadosť – Eva Vadingerová – žiadosť o prevod práv a povinností z nájomnej zmluvy

Dňa 11.03.2022 bola podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijaté podanie žiadateľky – Eva Vadingerová, o prevod práv a povinností z nájomnej zmluvy k pozemku vo vlastníctve mesta Pezinok zaevidovaná pod č. 5840/2022.

Žiadateľka citovaným podaním požiadala o prevod práv a povinností z nájomnej zmluvy, v lokalite Dolná tehelná, časti pozemku reg. „E“ parc. č. 2031 – orná pôda vo výmere 25 m², k.ú. Pezinok, vedený na liste vlastníctva č. 10434, v prospech vlastníka mesto Pezinok v podiele 1/1 k celku. Dotknutá časť pozemku susedí s pozemkom reg. „C“ KN parc.č. 2940 k.ú. Pezinok vo výlučnom vlastníctve žiadateľky. K žiadosti bola priložená nájomná zmluva zn. 5/20/náj.Vadinger/01 zo dňa 21.03.2001 uzatvorená s Danielom Vadingerom, ktorý bol v zmysle priloženého uznesenia o dedičstve právoplatného dňa 25.02.2022 manželom žiadateľky.

Zo stanoviska technického oddelenia vyplýva, že v zmysle predloženej pôvodnej nájomnej zmluvy bol predmetný pozemok prenajatý za účelom jeho užívania ako záhradky. Z ortofotomapy je zrejmé, že na danom pozemku sa nachádza jestvujúca stavba. V zmysle územného plánu je uvedený pozemok určený na využitie ako sprievodná zeleň vodných tokov – akákoľvek stavebná činnosť je v danom území zakázaná. Na základe uvedených skutočností sa neodporúča prenájom, ale ponechať dotknutý pozemok ako verejné priestranstvo.

Na základe vyššie uvedeného primátor mesta Pezinok neschválil zámer prenajať časť pozemku parcela registra „E“ parc. č. 2031 – orná pôda vo výmere 25 m², evidovaná na LV č. 10434, pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom 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. Výhradnú kompetenciu rozhodovať o nakladaní s majetkom mesta zákon o majetku obcí zveruje mestskému zastupiteľstvu v ustanovení § 9 ods. 2, ktoré vymedzuje jednotlivé úkony o ktorých môže rozhodnúť výlučne mestské zastupiteľstvo. To znamená, že o týchto úkonoch nemôže rozhodovať iný orgán mesta. Pri úkonoch, ktoré nie sú výhradnou kompetenciou mestského zastupiteľstva môže rozhodovať aj primátor mesta.

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

V zmysle základných zásad hospodárenia s majetkom mesta určených zákonom o majetku obcí je povinnosťou orgánov mesta hospodáriť s jeho majetkom v prospech rozvoja obce a jej občanov a v prospech ochrany a tvorby životného prostredia. 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, obchodnou verejnou súťažou alebo osobitným postupom podľa § 9a ods. 8 zákona o majetku obcí a to buď za splnenia zákonných výnimiek uvedených pod písm. a) až d) a písm. f) alebo na základe rozhodnutia mestského zastupiteľstva z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Ustanovenia zákona o majetku obcí je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu.

Podľa článku 5 odsek 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 9 odsek 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok „Výsledkom vyhodnotenia doručeného návrhu môže byť začatie prevodového procesu alebo jeho odloženie. O odložení návrhu mestský úrad upovedomí navrhovateľa písomne alebo elektronicky, prípadne e-mailom. Informatívnu správu o odložených návrhoch predkladá primátor na najbližšom zasadnutí mestského zastupiteľstva, ktorá obsahuje stručný dôvod ich odloženia.“

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