Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 08.02.2024 bod: 08.11.

08. Prevody a nájmy mestského majetku a návrhy na vyhlásenie OVS na nájom mestského majetku

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

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 9 ods. 2 písm. a) a § 9a ods. 15 písm. f) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok

schvaľuje

1. **TRVALÚ PREBYTOČNOSŤ NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU MESTA**
2. **ZÁMENU TRVALO PREBYTOČNÉHO NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU MESTA FORMOU Z DÔVODU HODNÉHO OSOBITNÉHO ZRETEĽA**

PREDMET: **zámena nehnuteľností** v katastrálnom území Pezinok, a to:

pozemkov vo vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, nachádzajúceho sa v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, katastrálnom území: Pezinok, lokalita: Lazárňa, ako novovytvorené parcely registra „C“ KN s:
- **parcelným číslom 2839/9 o výmere 670 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,**
- **parcelným číslom 2842/20 o výmere 823 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,**

vytvorené geometrickým plánom č. PK 8/2023 na oddelenie pozemkov parc. č. 2839/9 a 2842/20 vyhotovený G&G-Survey s.r.o., Jamnických 6235/42, 902 01 Pezinok, IČO: 47 449 314, dňa 17.08.2023, ktorý bol autorizačne overený Ing. Andrejom Džubákom, autorizovaným geodetom a kartografom dňa 18.08.2023, úradne overený Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom dňa 07.09.2023, pod č. G1-625/2023, ktorým
- z pôvodného pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2839/2 o výmere 1085

	m^2, zastavané plochy a nádvoria, vedeného na LV č. 5472, boli vytvorené pozemky reg. „C“ KN parc. č. 2839/2 o výmere 415 m^2, zastavané plochy a nádvoria a parc. reg. „C“ KN č. 2839/9 vo výmere 670 m^2, zastavané plochy a nádvoria, - a z pôvodného pozemku reg. „C“ KN č. 2842/4 o výmere 3080 m^2, zastavené plochy a nádvoria, vedený na LV č. 5472, boli vytvorené pozemky reg. „C“ KN č. 2842/4 o výmere 2257 m^2, zastavané plochy a nádvoria a parc. reg. „C“ KN č. 2842/20 o výmere 823 m^2, zastavané plochy a nádvoria, v k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok (ďalej len „GP č. PK 8/2023“)
	za
	pozemok vo vlastníctve Pezinské tehelne – Paneláreň, a.s. o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, nachádzajúceho sa v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, katastrálnom území: Pezinok, lokalita: Lazárňa, vedeného Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na LV č. 7195, **- ako parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 2842/19 o výmere 1373 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria**
STRANY ZÁMENY:	**Mesto Pezinok,** Radničné námestie 44/7, 902 14 Pezinok, IČO: 00 305 022 **Pezinské tehelne – Paneláreň, a.s.,** Tehelná 9, 902 01 Pezinok, IČO:35 757 540, zápis v OR Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 1975/B
CENA ZÁMENY:	s finančným vyrovnaním formou dohody v sume 30,- Eur/1m^2 za 120 m^2, teda spolu v sume **3 600,- Eur**
VŠEOBECNÁ HODNOTA PREVÁDZANÉHO MAJETKU:	**1,97 Eur/1m^2 podľa znaleckého posudku č. 1/2024, spolu v sume do 3000,- Eur**
ZDÔVODNENIE OSOBITNÉHO ZRETEĽA:	dôvod hodný osobitného zreteľa je v súlade s Čl. 11 Prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa ods. 2 písm. d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok a spočíva v zámene majetku mesta, ktorý prispeje k účelnejšiemu usporiadaniu majetkových pomerov s ohľadom na tvar a rozmery pozemkov vo vlastníctve mesta a tretích osôb.
ŤARCHY:	**Mesto Pezinok** prevádzanú nehnuteľnosť parc.reg. C-KN č. 2842/19 nadobúda spolu s vecnými bremenami ako osoba povinná, ktoré preberá v celom rozsahu práv a povinností z nich vyplývajúcich – vecné bremená podľa zápisu v časti C listu vlastníctva č. 7195, katastrálne územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok pod číslom konania Z 3977/2015, Z 180/2016.

Zámena nehnuteľného majetku mesta sa schvaľuje trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle ustanovenia § 9a odsek 15 písm. f) zákona o majetku obcí.

Dôvodová správa

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku uznesením MsZ č. 122/2023 zo dňa 22.06.2023 zobralo na vedomie zámer právnych úkonov so spoločnosťami Pezinské tehelne – Paneláreň, a.s. a PTP Real, s.r.o., predmetom ktorého bola:

- zámena nehnuteľností v k.ú. Pezinok časti pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 2839/2 a 2842/4 vo vlastníctve mesta Pezinok v podiele 1/1 k celku za časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2842/14 vo vlastníctve spoločnosti Pezinské tehelne – Paneláreň a.s., za účelom rozšírenia ťažby aj na pozemky mesta Pezinok, ktoré slúžia ako prístup do územia a ako kompenzáciu ponúkajú časť pozemku vo vlastníctve Pezinských tehelní – Paneláreň a.s., ktorá by slúžila ako vstup do územia.
- Zároveň ponúkla spoločnosť PTP Real, s.r.o. mestu časť svojho pozemku reg. „C“ KN parc. č. 7586 k.ú. Pezinok v podiele 1/1 k celku, na ktorej je navrhované trasovanie cyklochodníka Pezinok – Viničné.
- Súčasne Pezinské tehelne – Paneláreň a.s. ponúkli pozemky reg. „C“ KN parc. č. 2834/1, 2833/1, 2834/2 k.ú. Pezinok za účelom zriadenia vecného bremena práva prechodu a prejazdu a vybudovania prístupovej komunikácie k pozemkom vo vlastníctve mesta, kde je zámer vybudovať areál MPS a zberný dvor.

Na základe uznesenia MsZ č. 122/2023 zo dňa 22.06.2023 boli vyvolané rokovania s uvedenými spoločnosťami, ktorých výsledkom je predložený návrh na zámenu pozemkov.

Spoločnosti Pezinské tehelne – Paneláreň a.s. bolo Okresným úradom Pezinok, odbor starostlivosti o životné prostredie k zámeru „Pokračovanie ťažby tehliarskych surovín na ložisku Pezinok“ vydané rozhodnutie v zisťovacom konaní k projektovej dokumentácii: „Zmena č. 1 Plánu využitia ložiska tehliarskych surovín Pezinok (na roky 2011-2018) do doby vydobytia dobývateľných zásob tehliarskych surovín“ bez ďalšieho posudzovania pre variant V1 (zachovanie súčasného objemu ťažby pri zväčšení plochy pre povolenie danej činnosti).

Variant uvažuje s rozšírením plôch ťažby na pozemok reg. „C“ KN parc. č. 2842/14 vo vlastníctve Pezinské tehelne – Paneláreň a.s. a cez pozemky reg. „C“ KN parc. č. 2839/2 a 2842/4 vo vlastníctve mesta Pezinok. Z uvedeného dôvodu má spoločnosť Pezinské tehelne – Paneláreň a.s. zámer nadobudnúť predmetné pozemky do svojho vlastníctva.

Pozemky reg. „C“ KN parc. č. 2839/2, 2842/4 k.ú. Pezinok vo vlastníctve mesta Pezinok v podiele 1/1 sú v katastri nehnuteľností vedené ako zastavané plochy a nádvoria a slúžia ako prístupy do územia. Z uvedených pozemkov boli geometrickým plánom č. PK 8/2023 overeným dňa 07.09.2023 odčlenené časti a vytvorené pozemky s:
- parcelným číslom 2839/9 o výmere 670 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,
- parcelným číslom 2842/20 o výmere 823 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,
ktoré sú predmetom zámeny a za ktoré mesto získa od spoločnosti Pezinské tehelne – Paneláreň a.s. pozemok reg. „C“ KN parc. č. 2842/19 o výmere 1373 m^2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, k.ú. Pezinok v podiele 1/1 k celku. Pozemok reg. „C“ KN parc. č. 2842/19 adekvátne nahradí vstup do územia a zároveň táto zámena nezasiahne do trasovania cyklochodníka Pezinok – Viničné.

Zároveň s navrhovanou zámennou zmluvou bude uzatvorená aj darovacia zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena, ktorých uzatvorenie v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok patrí do kompetencie primátora.

Mesto Pezinok získa za zamenené pozemky reg. „C“ KN parc. č. 2839/9, 2842/20 k.ú. Pezinok darom od spoločnosti PTP Real, s.r.o. novovytvorený pozemok reg. „C“ KN parc. č. 7586/2 o výmere 3010 m2, druh pozemku orná pôda, k.ú. Pezinok v podiele 1/1 k celku vytvorený geometrickým plánom č. PK 10/2023 overený dňa 12.09.2023 z pôvodného pozemku reg. „C“ KN parc. č. 7586 k.ú. Pezinok, cez ktorý je trasovaný cyklochodník Pezinok – Viničné, ktorý má mesto zámer v blízkej budúcnosti vybudovať.

Zároveň bude zriadené vecné bremeno „in rem“ cez pozemky spoločnosti Pezinské tehelne – Paneláreň a.s. parc. reg. „C“ KN č. 2834/4, 2833/10, 2834/5, k.ú. Pezinok vytvorené geometrickým plánom č. PK 9/2023 overený dňa 07.09.2023 za účelom prechodu a prejazdu a vybudovania prístupovej komunikácie k pozemkom reg. „C“ KN parc. č. 2842/7, 2842/5 vo vlastníctve mesta kde je zámer vybudovať areál MPS a zberný dvor.

Pozemky vo vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, nachádzajúceho sa v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, katastrálnom území: Pezinok, lokalita: Lazárňa, ako novovytvorené parcely registra „C“ KN s:
- parcelným číslom 2839/9 o výmere 670 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,
- parcelným číslom 2842/20 o výmere 823 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,
vytvorené geometrickým plánom č. PK 8/2023, v zmysle kritérií podľa čl. 2 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok možno považovať zo trvale prebytočný majetok, pretože nie je potrebný na plnenie úloh samosprávy, preneseného výkonu štátnej správy alebo podnikateľskú činnosť mesta, pretože je v súčasnosti v časti využívaný ako ťažobný priestor a v časti je poľnohospodárky obhospodarovaný treťou osobou. Z uvedeného dôvodu protihodnotu, ktorú mesto zámennou zmluvou a na to nadväzujúcimi právnymi úkonmi získa možno považovať za zodpovedajúci prínos pre mesto.

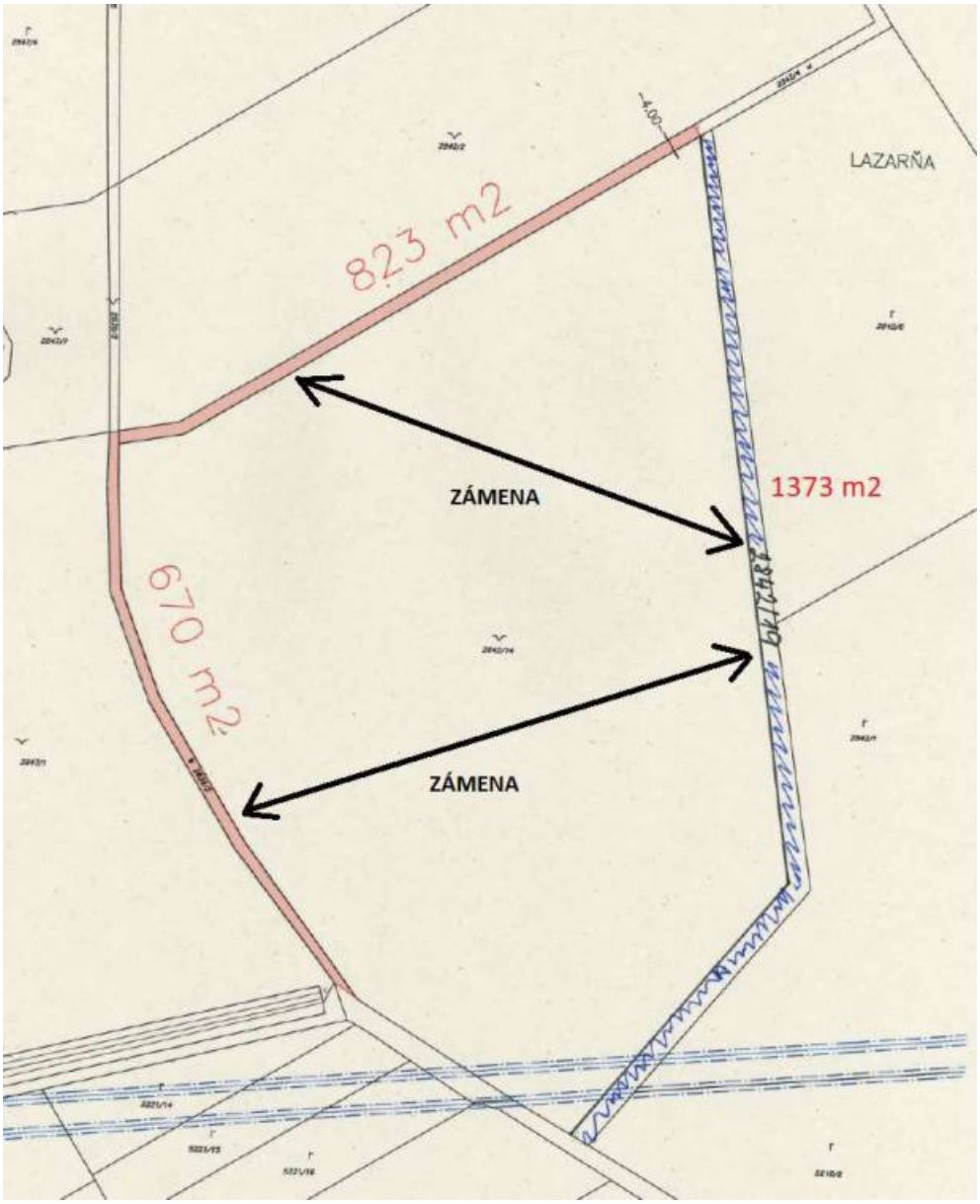
Dôvod hodný osobitného zreteľa je v súlade s Čl. 11 Prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa ods. 2 písm. d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok a spočíva v zámene majetku mesta, ktorý prispeje k účelnejšiemu usporiadaniu majetkových pomerov s ohľadom na tvar a rozmery pozemkov vo vlastníctve mesta a tretích osôb.

Mesto Pezinok neeviduje voči žiadateľovi žiadne nedoplatky.

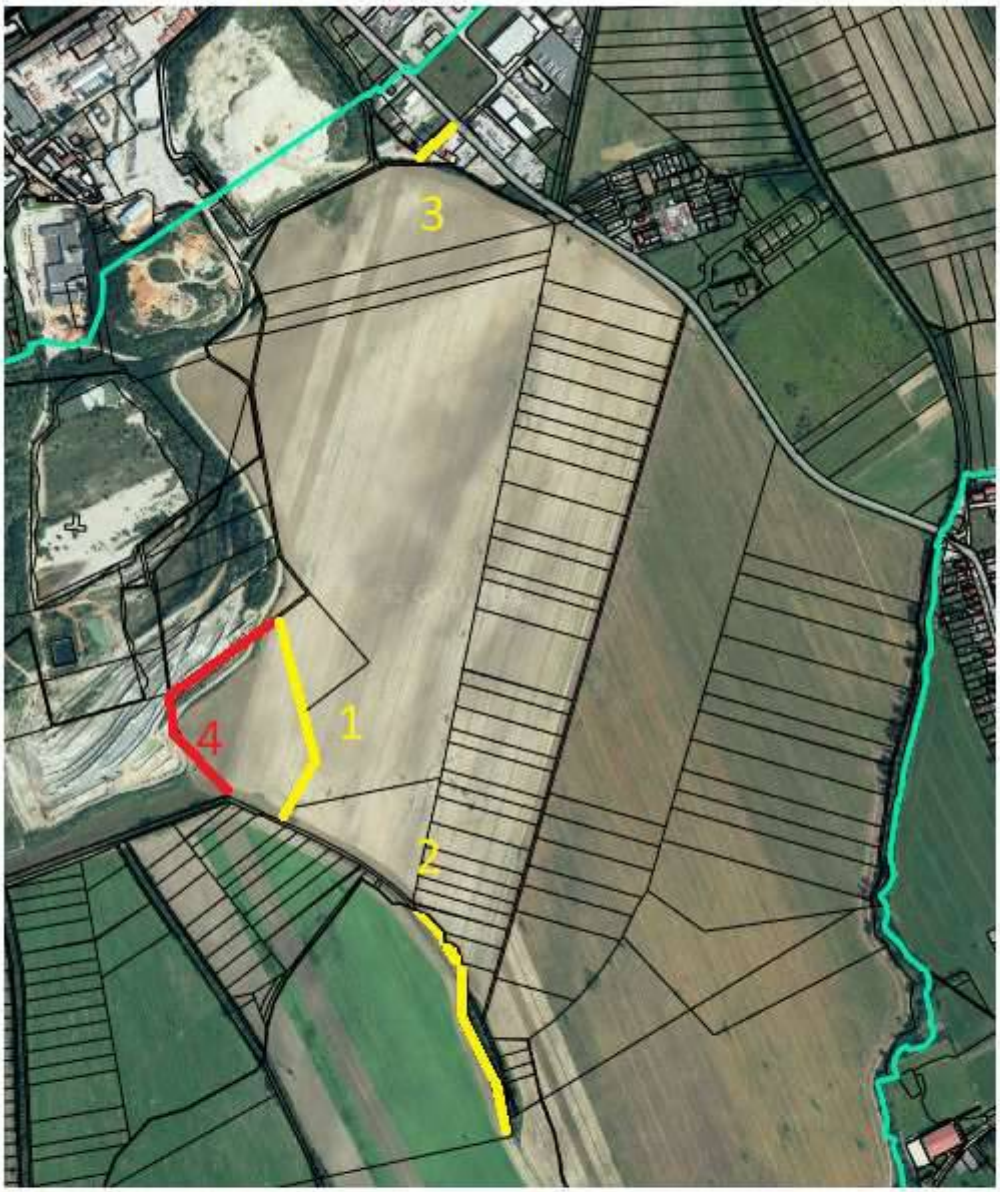
Vzhľadom na uvedené navrhujeme mestskému zastupiteľstvu schváliť predloženú zámenu pozemkov, tak ako je uvedené v návrhu uznesenia.

Prílohy:

01. Situácia



ZÁMENNÁ ZMLUVA, DAROVACIA ZMLUVA, ZMLUVA O ZRIADENÍ VECNÉHO BREMENA



POZEMKY VO VLASTNÍCTVE - PEZINSKÉ TEHELNE - PANELÁREŇ, a.s. a PTP Real, s.r.o.

POZEMKY VO VLASTNÍCTVE - MESTA PEZINOK

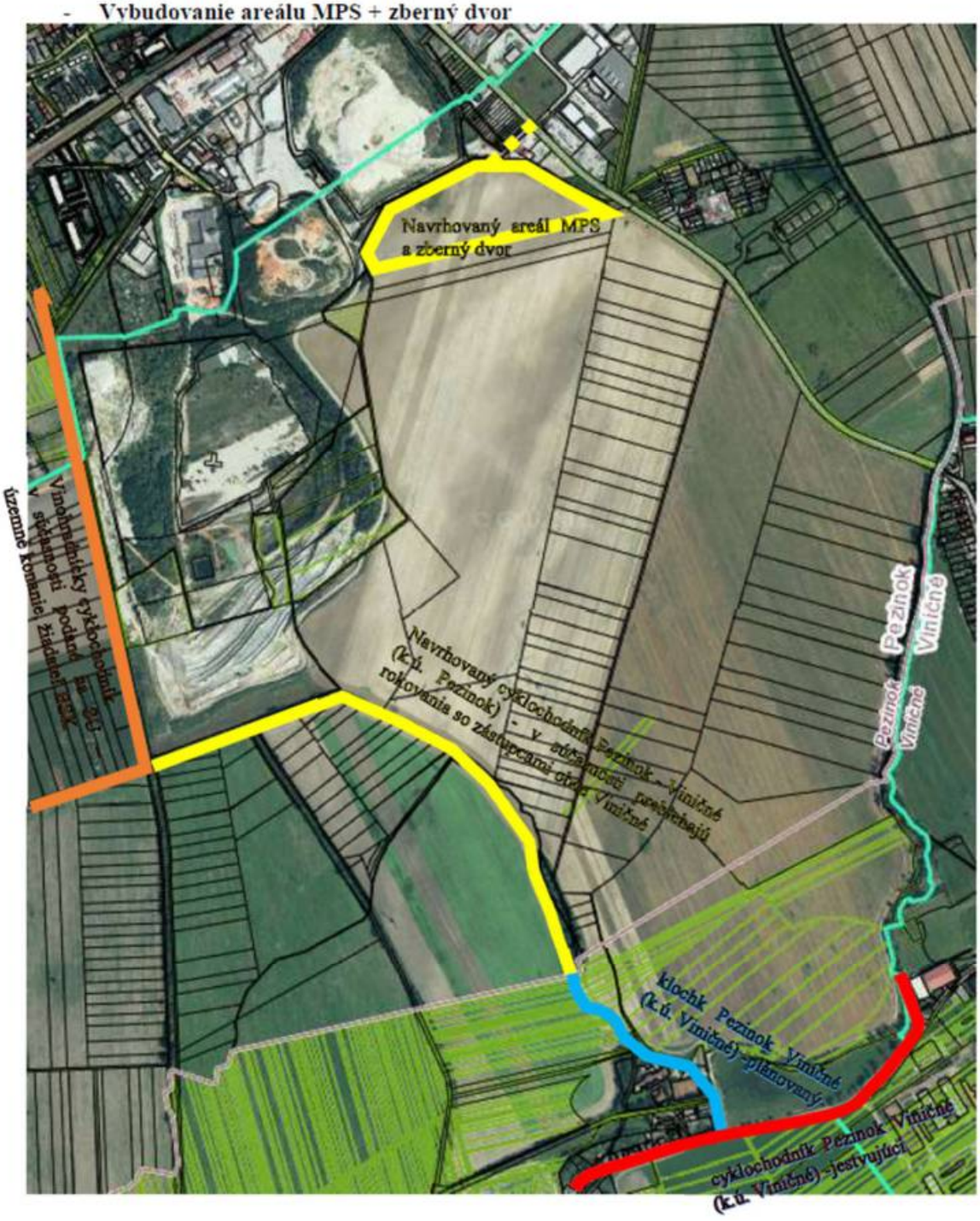
1 a 4 - ZÁMENNÁ ZMLUVA

2 - DAROVACIA ZMLUVA

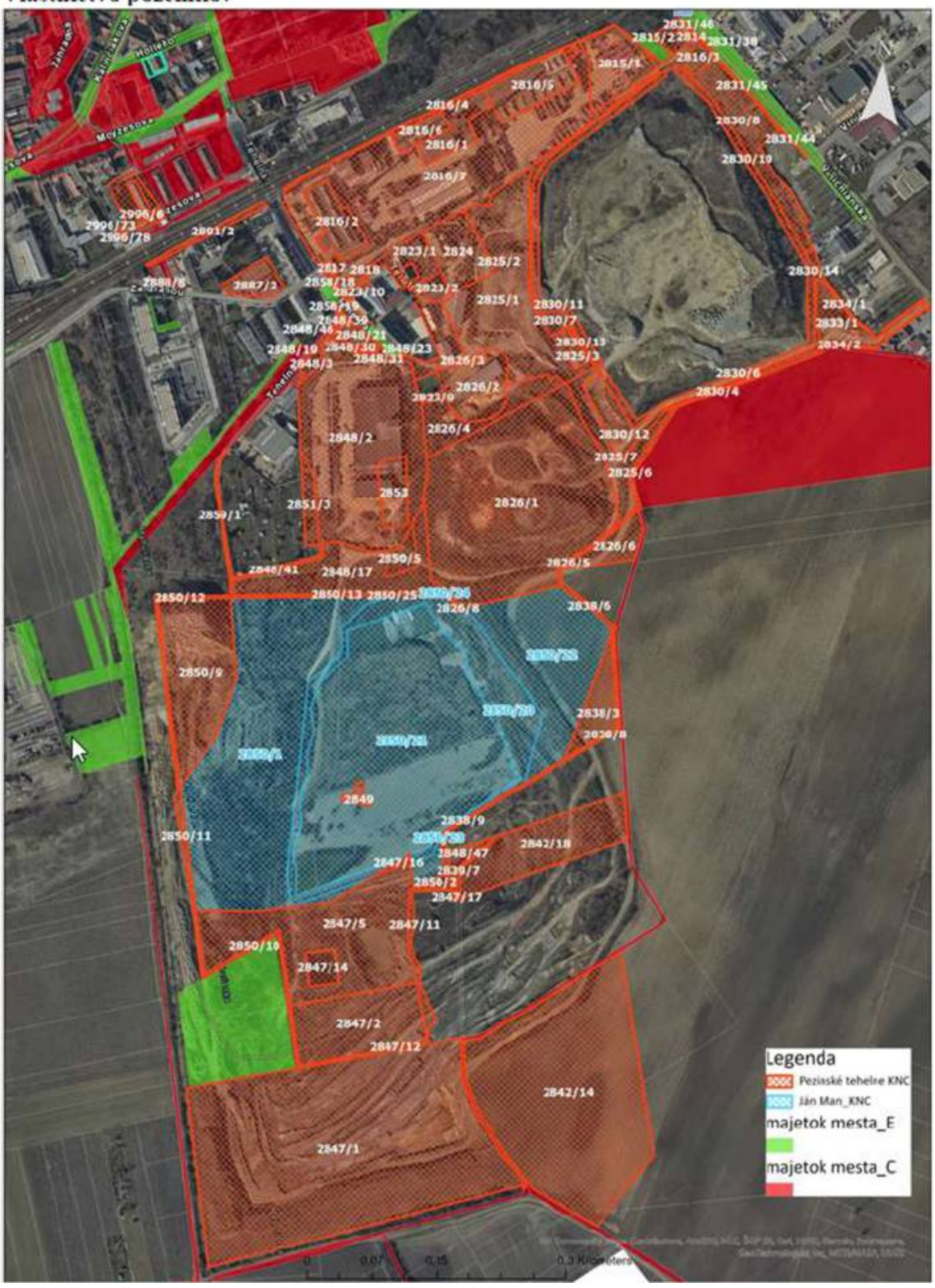
3 - ZMLUVA O ZRIADENÍ VECNÉHO BREMENA

Investičné zámery Mesta Pezinok

- **Cyklotrasa Pezinok – Viničné**
- **Vybudovanie areálu MPS + zberný dvor**



Vlastníctvo pozemkov



ÚPN - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

(výkres č. 2)

ÚPN - Výkres regulatívov a verejnoprospešných stavieb

(výkres č. 6b)

Malokarpatský obchvat