



# Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

## Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 04.05.2023

bod: 07.09

### 07. Návrhy na nakladanie s mestským majetkom (prevody, nájmy, vecné bremená)

Predkladateľ: JUDr. Roman Mács, primátor mesta Pezinok  
Spracovateľ: Bc. Štefan Gašparovič, asistent 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“) 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

Dňa 19.10.2022 bola podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijatá žiadosť žiadateľa – Ing. Milan Pavelka o zriadenie vecného bremena na pozemku vo vlastníctve mesta Pezinok, zaevidovaná pod č. 55287/2022. Následne bola dňa 14.02.2023 podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijatá žiadosť žiadateľa – Ing. Milan Pavelka o zriadenie vecného bremena na pozemku vo vlastníctve mesta Pezinok doplnená o geometrický plán č. G1-953/2022.

Uvedenou žiadosťou žiadateľ žiada o zriadenie vecného bremena na časti pozemku registra „E“ KN s parcelným číslom 2532, druh pozemku: trvalý trávny porast o výmere 2076m<sup>2</sup>, evidovanom na LV č. 1285 pre katastrálne územie: Grinava, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku. Zriadenie vecného bremena na časti pozemku registra „E“ KN s parcelným číslom 2742, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2201m<sup>2</sup>, evidovanom na LV č. 1872 pre katastrálne územie: Grinava, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku. A to vo výmere oboch pozemkov

spolu, 106m<sup>2</sup> podľa geometrického plánu č. G1-953/2022. Ako účel uviedol žiadateľ vjazd na pozemok žiadateľa. Žiadateľ návrh odplaty vecného bremena uviedol 10€/m<sup>2</sup>.

Podľa stanoviska referátu rozvoja mesta žiadateľ má zámer vybudovať vjazd. Vjazd je navrhovaný do územia ktoré je v zmysle Územného plánu mesta Pezinok dané ako Územie výrobnno-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov – nezastavané územie určené na zastavanie. Žiadateľ uvádza, že vjazd je navrhovaný pre plánovanú výstavbu bližšie nešpecifikovanej prevádzky. Mestom Pezinok, cestným správnym orgánom, bolo vydané stanovisko k PD, kde boli vytknuté drobné nedostatky. V zmysle textácie predloženej PD je cez navrhovaný vjazd plánovaný príjazd kamiónovej dopravy. Je na zváženie, či je rozumné a možné povoľovať vjazd bez toho, aby sme vedeli na čo ma slúžiť. Komunikácia, z ktorej je povoľovaný vjazd je miestna obslužná komunikácia bez chodníka, ktorá z druhej strany sprístupňuje rodinné domy. Som názoru, že vjazd by mal byť povoľovaný súčasne s prevádzkou, využitím územia, na ktorú má byť využívaný, aby sa vedeli súčasne nastaviť prípadné opatrenia nevyhnutné na bezpečnú prevádzku jestvujúcej komunikácie (bývanie v rodinných domoch vs. Kamióny, zásobujúce sklady). Preto príslušný referát neodporúča schválenie predloženého zámeru.

Vzhľadom na uvedené primátor mesta Pezinok neschválil zámer zaťažiť vecným bremenom časti pozemku registra „E“ KN s parcelným číslom 2532, druh pozemku: trvalý trávny porast o výmere 2076m<sup>2</sup>, evidovanom na LV č. 1285 pre katastrálne územie: Grinava, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku. Zriadenie vecného bremena časti pozemku registra „E“ KN s parcelným číslom 2742, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2201m<sup>2</sup>, evidovanom na LV č. 1872 pre katastrálne územie: Grinava, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku. A to vo výmere oboch pozemkov spolu, podľa GP 106m<sup>2</sup>.

## 2. Žiadosť

Dňa 16.08.2022 bola podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijatá žiadosť žiadateľa – Jaroslav Zbudila o odkúpenie časti pozemku, zaevidovaná pod č. 50740/2022.

Uvedenou žiadosťou žiadateľ žiadal o odkúpenie časti pozemku registra „C“ KN s parcelným číslom 1977/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3563 m<sup>2</sup>, evidovanom na LV č. 5472 pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku. Podľa vyjadrenia žiadateľa žiadateľ je v súčasnosti vlastníkom susednej parcely č. 2031/6, druh pozemku: záhrada o výmere 505m<sup>2</sup>, evidovanom na LV č. 12205 pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve žiadateľa o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku. Žiadateľ navrhuje oddelenie časti pozemku Mesta Pezinok o výmere 42m<sup>2</sup>, čím by vznikla nová parcela č. 1977/4. Účelom tohto navrhovaného oddelenia a odkúpenia časti parcely č. 1977/2 je scelenie parciel. Podľa priloženého budúceho riešenia cestnej situácie na danom mieste (vyhotovené a poskytnuté spoločnosťou BOSSSEN, s.r.o, ktorá zabezpečovala výstavbu celej ulice gen. Viesta aj s prípojkami a cestnou komunikáciou) by práve táto časť parcely č. 1977/2 zostávala, ako nevyužitá. Žiadateľ navrhuje zaplatiť kúpnu cenu 115€/m<sup>2</sup> t.j. spolu 4830€.

Podľa stanoviska referátu rozvoja mesta sa jedná o pozemky v lokalite Záhumenice, nezastavané územie určené v zmysle Územného plánu mesta Pezinok na zastavanie (obytné územie – rodinné domy). Daný pozemok sa nachádza v lokalite, kde je plánovaná výstavba

obslužnej komunikácie, zapísaná v zozname verejnoprospešných stavieb. Preto príslušný referát neodporúča schválenie predloženého zámeru.

Na základe vyššie uvedeného primátor mesta Pezinok neschválil zámer predať časť pozemku vo veľkosti 42 m<sup>2</sup>. Pozemok registra „C“ KN s parcelným číslom 1977/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3563 m<sup>2</sup>, evidovanom na LV č. 5472 pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku.

### 3. Žiadosť

Dňa 16.03.2023 bola podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijatá žiadosť žiadateľa Ing. Mgr. Alexander Hustý, MBA, zaevidovaná pod č. 8226/2023, o súhlas k prechodu, resp. nájomnú zmluvu, alebo inú zmluvu k pozemkom vo vlastníctve Mesta Pezinok.

Uvedenou žiadosťou žiadateľ žiada o vzťah k pozemku registra „E“ KN s parcelným číslom 4060/1, druh pozemku: trvalý trávny porast o výmere 333m<sup>2</sup>, 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. Zriadenie vzťahu k pozemku registra „C“ KN s parcelným číslom 6116/2, druh pozemku: záhrada o výmere 79m<sup>2</sup>, 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. Žiadateľ návrh odplaty neuviedol.

Podľa vyjadrenia žiadateľa žiadateľ je v súčasnosti vlastníkom pozemku registra „C“ KN s parcelným č. 6120, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 116m<sup>2</sup>, evidovanom na LV č. 1714 pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve žiadateľa o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku. Taktiež pozemku registra „C“ KN s parcelným č. 6119/6, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 66m<sup>2</sup>, evidovanom na LV č. 1714 pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve žiadateľa o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku. Taktiež pozemku registra „C“ KN s parcelným č. 6121/1, druh pozemku: záhrada o výmere 460m<sup>2</sup>, evidovanom na LV č. 1714 pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve žiadateľa o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku. Žiadateľ žiadal o prenájom pozemku Slovenský pozemkový fond, ktorý cez potok susedí s jeho pozemkom. Slovenský pozemkový fond mu odpovedal, že nakoľko pozemok medzi žiadateľovým pozemkom a pozemkom SPF je pozemok patriaci mestu Pezinok, musí mať žiadateľ od Mesta Pezinok vopred schválený súhlas, nájomnú zmluvu alebo inú zmluvu, ktorou sa zabezpečí prístup na ním žiadanú parcelu.

Pozemok SPF, o ktorí žiadateľ žiadal je pozemok registra „E“ KN s parcelným č. 4055, druh pozemku: trvalý trávny porast o výmere 484m<sup>2</sup>, evidovanom na LV č. 10531 pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve Slovenskej republiky o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku.

Stanovisko Referátu stratégie a rozvoja mesta: Žiadateľ žiada o súhlas k prechodu, resp. nájomnú zmluvu alebo iný vzťah k pozemkom C-KN parc. č. 6116/2 vo výmere 79 m<sup>2</sup> a E-KN parc. č. 4060/1 vo výmere 333m<sup>2</sup> vo vlastníctve Mesta Pezinok z dôvodu zabezpečenia prístupu na pozemok E-KN parc. č. 4055 vo vlastníctve SR v správe SPF, ktorý má zámer prenajať za účelom rekreácie. Žiadateľ je vlastníkom rekreačnej chaty s pozemkami C-KN parc.č. 6120, 6121/1 a 6119/6 (rekreačná lokalita Leitné). Pozemok 4060/1 je v bezprostrednej

blízkosti pozemkov E-KN parc. č. 4196 k.ú. Pezinok a E-KN1161/5 k.ú. Limbach vedené ako vodná plocha. Pozemky vo vlastníctve mesta v najužšom mieste majú šírku cca 1m. Z hľadiska Územného plánu mesta Pezinok sa jedná o zmiešané územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí. Cez predmetné územie je navrhované vedenie cyklotrasy, zapísanej v zozname verejnoprospešných stavieb. Neodporúčame prenájom pozemku vo vlastníctve SPF – zachovať verejne prístupné, z tohto dôvodu nesúhlasíme z udelením súhlasu na prechod.

Na základe vyššie uvedeného primátor mesta Pezinok neschválil zámer vydať súhlas k prechodu, resp. nájomnú zmluvu alebo iný vzťah k pozemkom registra „E“ KN s parcelným číslom 4060/1, druh pozemku: trvalý trávny porast o výmere 333m<sup>2</sup>, 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. Zriadenie vzťahu k pozemku registra „C“ KN s parcelným číslom 6116/2, druh pozemku: záhrada o výmere 79m<sup>2</sup>, 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.

#### 4. Žiadosť

Dňa 29.03.2023 bola podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijatá žiadosť žiadateľa – GrandFarm s.r.o. o prenájom viacerých pozemkov, zaevidovaná pod č. 13009/2023. Zároveň s touto žiadosťou zaslal aj žiadosti pod ev. č.: 13012,13013,13014 (všetky pozemky o ktoré žiadateľ žiada sú v žiadosti č.1 spolu a potom v každej samostatne rozdelené podľa druhu pozemku)

Uvedenou žiadosťou žiadateľ žiadal o nájom viacerých pozemkov. Nehnuteľnosti sú vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok, vedené na liste vlastníctva číslo 5472 v katastrálnom území Pezinok.

##### Pozemky vedené ako “ostatná plocha”:

parcelné číslo	register	výmera pozemku
5229/3	„C“	3 055 m <sup>2</sup>
5232/2	„C“	1 135 m <sup>2</sup>
5236/3	„C“	9 281 m <sup>2</sup>
5239/3	„C“	7 420 m <sup>2</sup>

##### Pozemky vedené ako “zastavaná plocha a nádvorie”:

parcelné číslo	register	výmera pozemku
5122/3	„C“	4 441 m <sup>2</sup>
2842/4	„C“	na časť pozemku o výmere 2 150 m <sup>2</sup>
5218/3	„C“	4 701 m <sup>2</sup>
5219	„C“	1 618 m <sup>2</sup>
5228	„C“	1 139 m <sup>2</sup>
5236/4	„C“	3 702 m <sup>2</sup>
5232/1	„C“	1 168 m <sup>2</sup>
5100/1	„C“	2 917 m <sup>2</sup>

##### Pozemky vedené ako “Trvalý trávny porast”:

parcelné číslo	register	výmera pozemku
1963/2	„C“	32 235 m <sup>2</sup>

**Spolu** 74 962 m<sup>2</sup>

Účelom tohto navrhovaného prenájmu je pestovanie poľnohospodárskych plodín. Žiadateľ žiada pozemky do nájmu na dobu určitú – 5 rokov za odplatu navrhuje 200€/ha za rok pri pôde štandardného využitia a 100€/ha za rok pre parcely s trvalým trávnyim porastom.

Podľa stanoviska referátu rozvoja mesta:

Žiadosť č. 1 (všetky pozemky)

Jedná sa o pozemky ktoré v zmysle územného plánu mesta Pezinok sú súčasťou Obytného územia – rodinné domy, ale na túto lokalitu nebolo v rámci procesu schvaľovania územného plánu udelený súhlas na budúce použitie poľnohospodárskej plochy na nepoľnohospodárske účely. Je nutné žiadať o tento súhlas na základe zmien a doplnkov územného plánu. V katastri nehnuteľností je tento pozemok evidovaný ako TTP. Je možná poľnohospodárska činnosť na takýchto pozemkoch? Súbežne s príľahlou regionálnou cestou II/503 je navrhované trasovanie cyklotrasy zapísanej v zozname verejnoprospešných stavieb. V prípade schválenia nájmu pri dĺžke trvania nájmu, resp. rozsahu nájmu zapracovať do podmienok limity súvisiace s perspektívnou výstavbou cyklochodníka.

Žiadosť č. 2 (ostatná plocha)

Jedná sa o pozemky ktoré v zmysle územného plánu mesta Pezinok sú dotknuté verejnoprospešnými stavbami (cyklochodník, obchvat). Cez pozemky parc.č. C-KN 5229/3 a 5232/2 je navrhované trasovanie plánovaného obchvatu. Cez pozemok C-KN parc.č. 5236/3 je trasovaná Vinohradnícka cyklocesta (v súčasnosti podané na stavebnom úrade Pezinok na územné konanie). V katastri nehnuteľností sú tieto pozemky evidované ako ostatné plochy. Jedná sa o pozemky úzke, dlhé, roztrúsené v území, netvoria ucelený plochy vhodné na poľnohospodársku rastlinnú produkciu, prenájmom takýchto „kúskov“ v ucelenom území môže spôsobiť komplikácie pri obhospodarovaní príľahlých poľnohospodárskych plôch v území. Nemáme vedomosť o tom, že by žiadateľ bol vlastníkom, resp. nájomcom príľahlých plôch poľnohospodárskych. Prenájom neodporúčame.

Žiadosť č.3 (časť pozemku „C“ parc. č. 2842/4)

Jedná sa o pozemok C-KN 2842/4, k.ú. Pezinok, ktorý v zmysle územného plánu mesta Pezinok je z časti súčasťou územia priemyselnej a stavebnej výroby a skladového hospodárstva a z časti špecifickej zelene – rekultivácia územia po ukončení povolených činností (vedľa „novej jamy“)

V katastri nehnuteľností sú tieto pozemky evidované ako Zastavané plochy a nádvorie (22).

Jedná sa o pozemky úzke, dlhé, roztrúsené v území, netvoria ucelený plochy vhodné na poľnohospodársku rastlinnú produkciu, prenájmom takýchto „kúskov“ v ucelenom území môže spôsobiť komplikácie pri obhospodarovaní príľahlých poľnohospodárskych plôch v území. Nemáme vedomosť o tom, že by žiadateľ bol vlastníkom, resp. nájomcom príľahlých plôch poľnohospodárskych. Prenájom neodporúčame.

Žiadosť č. 4 (zastavaná plocha a nádvorie)

Jedná sa o niekoľko pozemkov v rámci k.ú. Pezinok, nachádzajúcich sa mimo zastavaného územia mesta v katastri nehnuteľností evidované ako Zastavané plochy a nádvorie (22). Pozemky sú úzke, dlhé, roztrúsené v území, netvoria ucelený plochy vhodné na poľnohospodársku rastlinnú produkciu ako samostatné plochy. Prenájmom takýchto „kúskov“ v ucelenom území môže spôsobiť komplikácie pri obhospodarovaní príľahlých poľnohospodárskych plôch. Nemáme vedomosť o tom, že by žiadateľ bol vlastníkom, resp. nájomcom príľahlých plôch poľnohospodárskych. Prenájom neodporúčame.

Na základe vyššie uvedeného primátor mesta Pezinok neschválil zámer prenajať pozemky, o ktoré žiadateľ žiadal.

## **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.