Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 25.04.2024 bod: 11.01a.

11. Návrh na schválenie podstatných náležitostí dohody o mimosúdnom usporiadaní vzájomných vzťahov a zámeny pozemkov so spoločnosťou TATRA UNITED CORPORATION, a. s.

Predkladateľ: JUDr. Roman Mács, primátor mesta
Spracovateľ: doc. JUDr. Jozef Tekeli, PhD. & Associates, s. r. o., advokátska kancelária
Mgr. Peter Štetka, prednosta Mestského úradu

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku
podľa § 11 ods. 4 písm. a) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“), 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 zverejnené na webovom sídle mesta Pezinok
https://www.pezinok.sk/uradne-tlaciva/300/zasady-hospodarenia-a-nakladania-s-majetkom-mesta-pezinok

a) schvaľuje

trvalú prebytočnosť nehnuteľného majetku mesta podľa článku 2 ods. 3 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok

Zdôvodnenie prebytočnosti: podľa kritérií uvedených v čl. 2 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok možno majetok uvedený v bode b) tohto uznesenia považovať za trvale prebytočný majetok, pretože nie je potrebný na plnenie úloh samosprávy, preneseného výkonu štátnej správy alebo podnikateľskú činnosť mesta. Predmetný nehnuteľný majetok je v súčasnosti využívaný na prevádzku parkúrového areálu s tribúnou v lokalite „Rozálka“, pôvodne prenechané do užívania Zmluvou o nájme pozemku z 27.02.2009 spoločnosti IRI AGROFOREST, a.s., so sídlom Námestie 1. mája 5, 811 06 Bratislava, ktorej právnym nástupcom je spoločnosť TATRA UNITED CORPORATION, a. s., Námestie 1. mája 5, 811 06 Bratislava, IČO: 31382711, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 744/B. a. s.. Zámenou pozemkov sa docieli zachovanie a umožnenie ich kontinuálneho užívania na účely prevádzkovania parkúrového areálu s tribúnou v lokalite „Rozálka“.

Mesto Pezinok získa zámenou za pozemky, ktoré boli prenajaté spoločnosti TATRA UNITED CORPORATION, pozemky, ktorých protihodnota je mierne vyššia ako pozemky

zamieňané mestom Pezinok. Z uvedeného dôvodu protihodnotu, ktorú mesto zámennou zmluvou a na to nadväzujúcimi právnymi úkonmi získa, možno považovať za zodpovedajúci prínos pre mesto Pezinok.

b) schvaľuje

spôsob prevodu vlastníctva majetku mesta podľa § 9 ods. 2 písm. a) a § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí a článku 7 ods. 2 a 3 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok, zámenou prebytočného nehnuteľného majetku mesta 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, v katastrálnom území: Pezinok, vedených Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na **LV č. 4234** ako parcely s:

- parcelným číslom 816/2 o výmere 12 310 m², druh pozemku: trvalý trávny porast, spôsob využívania pozemku : pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, umiestnenie pozemku: pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce,
- parcelným číslom 816/25 o výmere 5 738 m², druh pozemku: trvalý trávny porast, spôsob využívania pozemku : pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, umiestnenie pozemku: pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce

a pozemku o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, nachádzajúceho sa v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, v katastrálnom území: Pezinok, vedenom Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na **LV č. 5472, s parcelným číslom 816/1 o výmere 23 454 m²,** druh pozemku: trvalý trávny porast, spôsob využívania pozemku : pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, umiestnenie pozemku: pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce,
spolu 41 502 m2,

za

pozemky vo vlastníctve **TATRA UNITED CORPORATION, a.s., Námestie 1. mája 5, 811 06 Bratislava, IČO: 31382711** o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, nachádzajúce sa v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, katastrálnom území: Pezinok, ako **novovytvorené parcely** registra „C“ KN s:
- parcelným číslom 5460/7 o výmere 43965 m², druh pozemku: trvalý trávny porast, spôsob využívania pozemku : pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, umiestnenie pozemku: pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce,
- parcelným číslom 5460/8 o výmere 4569 m², druh pozemku: trvalý trávny porast, spôsob využívania pozemku : pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, umiestnenie pozemku: pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce
spolu 48 534 m2,

vytvorené **geometrickým plánom č. 03/2023** na oddelenie pozemkov parc. č. 5460/7 a 5460/8 vyhotovený TERRA-ING s.r.o., Babušková12, 821 03 Bratislava, IČO: 46 898 735, Ing. Petrom Navrátilom dňa 18.03.2024, autorizačne overený Ing. Vladimírom Nemcom, dňa 18.03.2024, úradne overený Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom dňa 26.03.2024 pod č. G1-208/2024, ktorým **pôvodné pozemky** vedené Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na LV 5018, reg. „C“ KN:
- parc. č. 5460/5 o výmere 3866 m², druh pozemku trvalý trávny porast, spôsob využívania pozemku: pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce,
- parc. č. 5460/7 o výmere 18 744 m², druh pozemku trvalý trávny porast, spôsob využívania pozemku: pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce,
- parc. č. 5460/8 o výmere 18 745 m², druh pozemku trvalý trávny porast, spôsob využívania pozemku: pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce,

a pôvodný pozemok, nachádzajúci sa v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, v katastrálnom území: Pezinok, vedený Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na **LV č. 8773, reg. „C“ KN, parc. č. 5460/9 o výmere 7179 m²,** druh pozemku trvalý trávny porast, spôsob využívania pozemku: pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce,

boli zlúčené a oddelené **do novovytvorených pozemkov parc. č. 5460/7 o výmere 43 965 m², druh pozemku trvalý trávny porast a parc. č. 5460/8 o výmere 4569 m², druh pozemku: trvalý trávny porast, s tým, že pôvodné pozemky parc. č. 5460/5 a parc. č. 5460/9 zanikli.**

Strany zámeny:
Mesto Pezinok, Radničné námestie 44/7, 902 14 Pezinok, IČO: 00 305 022
a
TATRA UNITED CORPORATION, a. s., Námestie 1. mája 5, 811 06 Bratislava, IČO: 31382711, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 744/B

Zdôvodnenie osobitného zreteľa: Dôvod hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) bod 2 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s čl. 11 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.

Cena zámeny: zámena je realizovaná bez finančného vyrovnania.

Všeobecná hodnota Prevádzaného majetku je 4,09 €/m² spolu 169 743,18 €, pričom všeobecná hodnota majetku získaného zámenou je 3,51 €/m² spolu 170 354,34 € podľa Znaleckého posudku č. 5/2024 zo dňa 27.03.2024, vyhotoveným znalcom v odbore: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvia: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, Ing. Peter Kovačovský, vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku CKN č. 816/1,

816/2, 816/25 a 5460/5, 5460/7, 5460/8, 5460/9 v Pezinku (k. ú. Pezinok) pre účel prevodu nehnuteľností – zámena nehnuteľností

Dôvodová správa:
Dôvodová správa je spoločná pre bod 11.01a. a bod 11.01b.

Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 25.04.2024 bod: 11.01b.

11. Návrh na schválenie podstatných náležitostí dohody o mimosúdnom usporiadaní vzájomných vzťahov a zámeny pozemkov so spoločnosťou TATRA UNITED CORPORATION, a. s.

Predkladateľ: JUDr. Roman Mács, primátor mesta
Spracovateľ: doc. JUDr. Jozef Tekeli, PhD. & Associates, s. r. o., advokátska kancelária
Mgr. Peter Štetka, prednosta Mestského úradu

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku
podľa § 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 § 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 zverejnené na webovom sídle mesta Pezinok https://www.pezinok.sk/uradne-tlaciva/300/zasady-hospodarenia-a-nakladania-s-majetkom-mesta-pezinok

I. schvaľuje

zámenu prebytočného nehnuteľného majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí a v súlade článkom 11 ods. 1 a ods. 2 písm. d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Pezinok

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

pozemkov **vo vlastníctve mesta Pezinok** o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, nachádzajúcich sa v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, v katastrálnom území: Pezinok, vedených Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na LV č. 4234 ako parcely s:

- parcelným číslom 816/2 o výmere 12 310 m², druh pozemku: trvalý trávny porast, spôsob využívania pozemku: pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, umiestnenie pozemku: pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce,
- parcelným číslom 816/25 o výmere 5 738 m², druh pozemku: trvalý trávny porast, spôsob využívania pozemku : pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, umiestnenie pozemku: pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce

a pozemku o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, nachádzajúceho sa v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, v katastrálnom území: Pezinok, vedenom Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na **LV č. 5472, s parcelným číslom 816/1 o výmere 23 454 m²,** druh pozemku: trvalý trávny porast, spôsob využívania pozemku : pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, umiestnenie pozemku: pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce,
spolu 41 502 m2,

za

pozemky vo vlastníctve **TATRA UNITED CORPORATION, a.s., Námestie 1. mája 5, 811 06 Bratislava, IČO: 31382711** o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, nachádzajúce sa v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, katastrálnom území: Pezinok, ako **novovytvorené parcely** registra „C“ KN s:
- parcelným číslom 5460/7 o výmere 43965 m², druh pozemku: trvalý trávny porast, spôsob využívania pozemku : pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, umiestnenie pozemku: pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce,
- parcelným číslom 5460/8 o výmere 4569 m², druh pozemku: trvalý trávny porast, spôsob využívania pozemku: pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, umiestnenie pozemku: pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce,
spolu 48 534 m2,

vytvorené **geometrickým plánom č. 03/2023** na oddelenie pozemkov parc. č. 5460/7 a 5460/8 vyhotovený TERRA-ING s.r.o., Babušková12, 821 03 Bratislava, IČO: 46 898 735, Ing. Petrom Navrátilom dňa 18.03.2024, autorizačne overený Ing. Vladimírom Nemcom, dňa 18.03.2024, úradne overený Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom dňa 26.03.2024 pod č. G1- 208/2024, ktorým **pôvodné pozemky** vedené Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na LV 5018, reg. „C“ KN:
- parc. č. 5460/5 o výmere 3866 m², druh pozemku trvalý trávny porast, spôsob využívania pozemku: pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce,
- parc. č. 5460/7 o výmere 18 744 m², druh pozemku trvalý trávny porast, spôsob využívania pozemku: pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce,
- parc. č. 5460/8 o výmere 18 745 m², druh pozemku trvalý trávny porast, spôsob využívania pozemku: pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce,

a pôvodný pozemok, nachádzajúci sa v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, v katastrálnom území: Pezinok, vedený Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na **LV č. 8773, reg. „C“ KN, parc. č. 5460/9 o výmere 7179 m²,** druh pozemku trvalý trávny porast, spôsob využívania pozemku: pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast, pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce,

boli zlúčené a oddelené **do novovytvorených pozemkov parc. č. 5460/7 o výmere 43 965 m², druh pozemku trvalý trávny porast a parc. č. 5460/8 o výmere 4569 m², druh**

pozemku: trvalý trávny porast, s tým, že pôvodné pozemky parc. č. 5460/5 a parc. č. 5460/9 zanikli.

Strany zámeny:
Mesto Pezinok, Radničné námestie 44/7, 902 14 Pezinok, IČO: 00 305 022
a
TATRA UNITED CORPORATION, a. s., Námestie 1. mája 5, 811 06 Bratislava, IČO: 31382711, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 744/B

II. schvaľuje

podstatné náležitosti Dohody o mimosúdnom usporiadaní vzájomných vzťahov uzatvorenej medzi Mestom Pezinok a spoločnosťou TATRA UNITED CORPORATION, a. s. nasledovne:

a) **zámenu nehnuteľností** podľa bodu I. uznesenia,
b) Mesto Pezinok (ďalej aj *„Účastník 1“*) a spoločnosť TATRA UNITED CORPORATION, a. s. (ďalej aj *„Účastník 2“*), (ďalej spolu aj „*Účastníci dohody“)* uzatvoria **osobitnú dohodu**, predmetom ktorej bude užívanie, resp. vysporiadanie vlastníctva pozemkov vo vlastníctve Mesta Pezinok, nachádzajúcich sa v okrese Pezinok, obci: Pezinok, v katastrálnom území: Pezinok, vedených Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na LV č. 4234 a to:
   - parcela C-KN č. 829 o výmere 2017 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využívania pozemku: pozemok, na ktorom je umiestnená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti, pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce,
   - parcela C-KN č. 830/10 o výmere 1307 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využívania pozemku: pozemok, na ktorom je umiestnená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti, pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce,

c) Nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom zámeny si Účastníci dohody zamieňajú **bez vzájomného finančného vyrovnania** vzhľadom na takmer rovnakú hodnotu nehnuteľností. Po uskutočnení výmeny teda Účastníci dohody nebudú mať voči sebe žiadne nároky, nebudú si poskytovať žiadne finančné vyrovnanie. Poplatky spojené s návrhom na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradia Účastníci dohody rovným dielom.
d) Spoločnosť TATRA UNITED CORPORATION, a. s. sa zaväzuje **uhradiť Mestu Pezinok za užívanie pozemkov,** ktoré sú predmetom Nájomnej zmluvy za obdobie rokov 2019 – 2024 **nájomné vo výške 8298,50 €** (slovom: *osemtisícdvestodeväťdesiatosem eur päťdesiat eurocentov*), čo zodpovedá ½ nájomného dohodnutého podľa Nájomnej zmluvy za obdobie 10 rokov užívania prenajatých pozemkov a to najneskôr do 30 dní od nadobudnutia účinnosti tejto Dohody o urovnaní a to bezhotovostným prevodom na bankový účet Účastníka 1
e) Spoločnosť TATRA UNITED CORPORATION, a. s. sa zaväzuje, že pri každom podujatí organizovanom a konajúcom sa v Areáli zdravia Rozálka, bude uvedené mesto Pezinok.

f) Účastníci dohody si v súvislosti so záväzkami, ktoré sú predmetom úpravy tejto Dohody o urovnaní a so záväzkami s nimi súvisiacimi, vrátane záväzkov, ktoré sú predmetom súdneho konania vedeného na Krajskom súde Bratislava, sp. zn. 2Con/173/2022 o urovnaní **nebudú uplatňovať akékoľvek nároky na náhradu škody, vrátane ušlého zisku, alebo inej ujmy, náhradu trov konania vrátane trov právneho zastúpenia.**
g) Mesto Pezinok ako žalobca sa zaväzuje, že do 7 (siedmich) dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Pezinok, katastrálny odbor o povolení vkladu do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom zámeny v prospech Účastníkov dohody podá návrh na späťvzatie žaloby v súdnom konaní vedenom na Krajskom súde Bratislava pod sp. zn. 2Con/173/2022 na príslušný súd z dôvodu urovnania sporu medzi ním a Žalovaným. Dohoda o urovnaní bude tvoriť prílohu návrhu na späťvzatie žaloby.
h) Spoločnosť TATRA UNITED CORPORATION, a. s. ako žalovaný bezodkladne potom, ako bude Žalobcom preukázané späťvzatie žaloby v súdnom konaní vedenom Krajským súdom Bratislava pod sp. zn. 2Con/173/2022 zaslať na príslušný súd súhlas so zastavením konania s tým, že si nebude uplatňovať nárok na náhradu trov konania, vrátane trov právneho zastúpenia.

Zdôvodnenie osobitného zreteľa:
Dôvod hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) bod 2 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s čl. 11 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.

Cena zámeny: zámena je realizovaná bez finančného vyrovnania.

Všeobecná hodnota Prevádzaného majetku je 4,09 €/m² spolu 169 743,18 €, pričom všeobecná hodnota majetku získaného zámenou je 3,51 €/m² spolu 170 354,34 € podľa Znaleckého posudku č. 5/2024 zo dňa 27.03.2024, vyhotoveným znalcom v odbore: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvia: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, Ing. Peter Kovačovský, vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku CKN č. 816/1, 816/2, 816/25 a 5460/5, 5460/7, 5460/8, 5460/9 v Pezinku (k. ú. Pezinok) pre účel prevodu nehnuteľností – zámena nehnuteľností

Zverejnenie zámeru: Zámer previesť majetok mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol zverejnený na úradnej tabuli a na webovom sídle mesta Pezinok od **09.04.2024 do 25.04.2024**

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

Dôvodová správa:

Mesto Pezinok uzatvorilo dňa 27.02.2009 **Zmluvu o nájme pozemku** so spoločnosťou IRI AGROFOREST, a.s., so sídlom Námestie 1. mája 5, 811 06 Bratislava, ktorej právnym nástupcom je spoločnosť **TATRA UNITED CORPORATION, a. s.**, Námestie 1. mája 5, 811 06 Bratislava, IČO: 31382711, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 744/B (ďalej aj „*Nájomca"*).
Predmetom Nájomnej zmluvy bolo prenechanie nasledovných pozemkov v lokalite „*Rozálka"* do užívania Nájomcovi:

- parcela C KN č.: 816/2, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 12.310 m²,
- parcela C KN č.: 816/25, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 5.738 m²,
- časť parcely C KN č.: 829, druh pozemku zastavaná plocha a nádvoria o výmere 2.017 m² o prenajatej časti o výmere 239 m²

vedené Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na LV č. 4234
a parcela C KN č.: 816/1, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 23.454 m² vedená Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na LV č. 5472 (ďalej aj *„predmet nájmu*").

Účelom nájmu je podľa článku 3 bod. 3.2 Nájomnej zmluvy „***realizácia investičného zámeru, t. j. vybudovanie pevného oplotenia a novej jazdiarne – parkúrového areálu s tribúnou***."
Podľa čl. 5 ods. 5.1 Nájomnej zmluvy bola doba nájmu dohodnutá na dobu určitú – 10 rokov s účinnosťou odo dňa obojstranného podpísania Nájomnej zmluvy. Podľa čl. 5 ods. 5.2 Nájomnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že v prípade, že zo strany nájomcu **nedôjde počas nájmu k porušeniu účelu nájmu, zmluva sa predlžuje za tých istých podmienok.**
Výška **nájomného** bola podľa čl. 6 ods. 6.2 Nájomnej zmluvy stanovená dohodou zmluvných strán vo výške **16.597,00 eur** za celý predmet nájmu a počas celej doby nájmu.
Mesto Pezinok podalo dňa 30.03.2019 na Okresný súd Pezinok žalobu o vypratanie nehnuteľností, ktorou sa ako vlastník nehnuteľností, domáhal vypratania vyššie uvedených nehnuteľností, ktoré tvorili predmet nájmu podľa Nájomnej zmluvy z dôvodu porušenia účelu nájmu Nájomcom. K porušeniu účelu nájmu Nájomcom malo dôjsť v dôsledku postavenia iných stavieb Nájomcom, a to stavieb v Nájomnej zmluve nevymedzených, postavených v rozpore s dohodnutým účelom nájmu a v rozpore so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
Okresný súd Pezinok rozsudkom sp. zn. 36Cb/35/2019-409 zo dňa 09.05.2022 zamietol žalobu mesta Pezinok v celom rozsahu ako nedôvodnú z dôvodu, že tvrdené porušenie účelu nájmu Nájomcom nebolo preukázané a priznal žalovanému voči žalobcovi náhradu trov súdneho konania. Mesto Pezinok prostredníctvom svojho právneho zástupcu podalo dňa 17.08.2022 odvolanie proti rozsudku Okresného súdu Pezinok sp. zn. 36Cb/35/2019 zo dňa 09.05.2022. Konanie vo veci odvolania mesta Pezinok v danej veci nebolo doposiaľ ukončené.
Dňa 19.01.2024 mesto Pezinok podalo návrh na prerušenie konania vo veci odvolania proti rozsudku Okresného súdu Pezinok sp. zn. 36Cb/35/2019 zo dňa 09.05.2022 na príslušnom súde na dobu 6 mesiacov. Spoločnosť TATRA UNITED CORPORATION, a.s. ako žalovaný prostredníctvom vyjadrenia k návrhu na prerušenie konania spis. zn. 2Con/173/2022 z 22.02.2024 súhlasila s návrhom na prerušenie konania na dobu 3 mesiacov.
Z iniciatívy mesta Pezinok sa dňa 01.03.2024 uskutočnilo rokovanie za účasti zástupcov mesta Pezinok a spoločnosti TATRA UNITED CORPORATION, a.s., za účelom dosiahnutia dohody medzi mestom Pezinok a spoločnosťou TATRA UNITED CORPORATION, a. s. a čiastočného usporiadania sporných vzájomných vzťahov vyplývajúcich z nájomného vzťahu

medzi nimi ako zmluvnými stranami Nájomnej zmluvy. Predmetom rokovania bolo predovšetkým usporiadanie budúcich vzťahov zmluvných strán týkajúcich sa predmetných pozemkov a doriešenie doterajšieho užívania pozemkov, ktoré sú predmetom Nájomnej zmluvy spoločnosťou TATRA UNITED CORPORATION, a. s. ako Nájomcom.
Na základe vyjadrení zástupcov oboch strán boli dohodnuté nasledovné podmienky:

1. Obe strany súhlasili s uzatvorením **dohody o mimosúdnom usporiadaní vzájomných vzťahov** medzi mestom Pezinok a spoločnosťou TATRA UNITED CORPORATION, a. s., ktorej základnými náležitosťami je zámena pozemkov nasledovne:
    - pozemok C-KN parcela č. 816/1 a pozemok C-KN parcela č. 816/25 budú vymieňané v pomere 1:1
    - pozemok C-KN parcela č. 816/2 bude zamieňaná v prospech mesta v pomere 1:1,2
    - pozemok C-KN parcela č. 829, pozemok C-KN parcela č. 830/10 nebudú súčasťou tejto dohody a budú predmetom osobitnej dohody zmluvných strán.
2. Strany si nebudú uplatňovať žiadne požiadavky na náhradu škody, vrátane ušlého zisku, náhradu trov konania vrátane trov právneho zastúpenia a to ani v súčasnosti ani v budúcnosti, zároveň sa zaväzujú, že uzatvoria osobitnú dohodu o užívaní pozemku parcela C-KN parcela č. 829 a pozemku C-KN parcela č. 830/10 vo vlastníctve mesta Pezinok.
3. Usporiadanie vzťahov týkajúcich sa doterajšieho užívania pozemkov vo vlastníctve mesta Pezinok v období rokov 2019 – 2024 spoločnosťou TATRA UNITED CORPORATION, a. s. ako nájomcom tak, že spoločnosť TATRA UNITED CORPORATION, a. s. sa zaviaže uhradiť ½ nájomného dohodnutého podľa Nájomnej zmluvy za obdobie 10 rokov užívania prenajatých pozemkov
4. Pri každom podujatí organizovanom v rámci Areálu zdravia Rozálka bude uvedené aj mesto Pezinok.

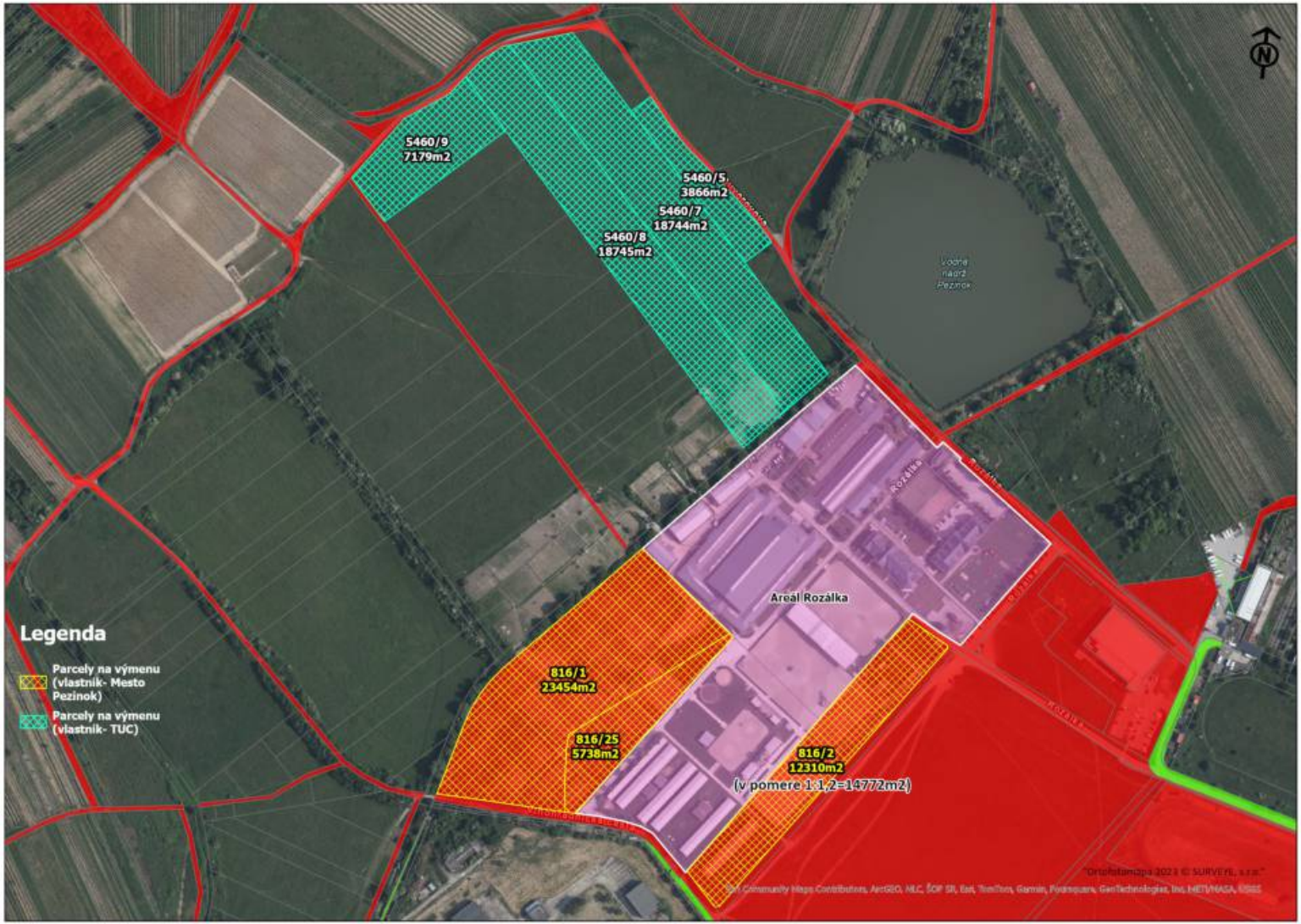
Uzatvorením dohody o mimosúdnom urovnaní vzájomných vzťahov medzi mestom Pezinok a spoločnosťou TATRA UNITED CORPORATION, a. s. za vyššie uvedených podmienok dôjde k vyriešeniu režimu užívania a vlastníctva väčšiny pozemkov, ktoré sú predmetom súdneho sporu, nadobudnutím vlastníctva pozemkov, ktoré sú predmetom zámeny spoločnosťou TATRA UNITED CORPORATION, a. s. sa umožní ich užívanie na účely ďalšieho nerušeného prevádzkovania parkúrového areálu, a samotného Areálu zdravia Rozálka. Mesto Pezinok nadobudne vlastníctvo k novovytvoreným pozemkom, ktorých vlastníkom je v súčasnosti spoločnosť TATRA UNITED CORPORATION, a. s. a to pozemok C-KN parcela č. 5460/7 a pozemok C-KN 5460/8, a rovnako dôjde k úhrade nájomného vzťahujúceho sa k doterajšiemu užívaniu pozemkov spoločnosťou TATRA UNITED CORPORATION, a. s. za obdobie predchádzajúcich 5 rokov.
Zámena pozemkov vo vlastníctve mesta Pezinok, ktoré sú užívané spoločnosťou TATRA UNITED CORPORATION, a. s. na základe Nájomnej zmluvy, ktoré budú predmetom zámeny predstavuje za daných podmienok optimálny spôsob urovnania vzájomných sporných vzťahov týkajúcich sa predmetných pozemkov, čím sa umožní ich kontinuálne užívanie spoločnosťou TATRA UNITED CORPORATION, a. s. za účelom zachovania a prevádzkovania dlhodobo fungujúceho parkúrového areálu v lokalite Areálu zdravia Rozálka. Iné využitie predmetných pozemkov, ktoré sa nachádzajú v Areáli zdravia Rozálka, resp. sú súčasťou parkúrového areálu, ktorý je tvorený aj komplexom stavieb vybudovaných na uvedených pozemkoch za účelom realizácie športových aktivít a podujatí by bolo komplikované, neúčelné až nereálne.
Zámenou pozemkov, ktorou spoločnosť TATRA UNITED CORPORATION, a. s. nadobudne pozemky, ktoré sú súčasťou Areálu zdravia Rozálka sa umožní zachovanie jeho využitia na účely, na ktoré bol vybudovaný a obnoví sa jeho intenzívne a nerušené užívanie na účely športových aktivít a podujatí predovšetkým v oblasti jazdeckého športu, a to aj

s medzinárodnou účasťou, čo bude nepriamo nesporným benefitom aj pre mesto Pezinok a jeho obyvateľov s pozitívnymi účinkami na cestovný ruch a podporu športových aktivít v rámci mesta Pezinok.
Mesto Pezinok zároveň uzatvorením dohody o urovnaní formou zámeny nadobudne do vlastníctva pozemok C-KN parcela č. 5460/7 a pozemok C-KN 5460/8, čím sa umožní mestu jeho ďalšie využitie na účely podľa potrieb mesta, ktorého protihodnota je takmer totožná so všeobecnou hodnotou pozemkov zamieňaných mestom (všeobecná hodnota pozemkov získaných zámenou je mierne vyššia oproti hodnote pozemkov zamieňaných mestom). Uzatvorením dohody o urovnaní dôjde k vyjasneniu a urovnaniu sporných vzťahov týkajúcich sa užívania pozemkov vo vlastníctve mesta, ktoré sú predmetom Nájomnej zmluvy za obdobie od roku 2019 a zároveň k ukončeniu dlhodobo trvajúceho súdneho sporu, čím sa predíde navyšovaniu nákladov v podobe trov konania a trov právneho zastúpenia, ktoré by v prípade neúspechu v spore zaťažilo mesto Pezinok ako neúspešnú stranu sporu.
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 spoločnosti TATRA UNITED CORPORATION, a. s žiadne nedoplatky.

Vzhľadom na uvedené navrhujeme mestskému zastupiteľstvu mesta Pezinok schváliť predloženú zámenu pozemkov, ako aj podstatné náležitosti Dohody o urovnaní vzájomných vzťahov tak ako je uvedené v návrhu uznesenia.

Príloha:
Snímka pozemkov, ktoré sú predmetom zámeny


5460/9
7179m2
5460/5
3866m2
5460/7
18744m2
5460/8
18745m2
Areál Rozálka
816/1
23454m2
816/25
5738m2
816/2
12310m2
(v pomere 1:1,2=14772m2)
Legenda
Parcely na výmenu (vlastník- Mesto Pezinok)
Parcely na výmenu (vlastník- TUC)