



Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 14.09.2023

bod: 10.08.

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

Predkladateľ: JUDr. Roman Mács, primátor mesta
Spracovateľ: Mgr. Martina Sameková, referent právnik 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 § 9a ods. 9 písm. c) 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

NÁJOM NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU MESTA FORMOU Z DÔVODU HODNÉHO OSOBITNÉHO ZRETEĽA

PREDMET: časť pozemku vo výmere 43,6 m² v zmysle priloženej situácie, a to z pozemku vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, nachádzajúceho sa v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, katastrálnom území: Pezinok, lokalita: Obchodná ulica, evidovaného Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na LV č. 5472 ako parcela registra „C“ s parcelným číslom 5242/27 o výmere 234 m², druh pozemku: trvalý trávny porast

PRENAJÍMATEĽ: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok, IČO: 00 305 022

NÁJOMCA: SENPET s.r.o., so sídlom: Vinohradnícka 9A, 903 01 Senec, IČO: 50 074 334

NÁJOMNÉ: 115 €/m²/rok

DOBA NÁJMU: určitá, do dňa odovzdania vybudovaného napojenia na verejnú komunikáciu a chodníka do majetku mesta Pezinok, najdlhšie však na dobu 10 rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy

ÚČEL NÁJMU: realizácia stavebných úprav jestvujúceho chodníka a jestvujúceho vjazdu na pozemku mesta CKN parc. č. 5242/27, katastrálne územie: Pezinok za účelom napojenia projektovanej komunikácie na pozemku CKN parc. č. 5242/4, katastrálne územie: Pezinok na verejnú komunikáciu na pozemku CKN parc. č. 5242/21, katastrálne územie: Pezinok

OSOBITNÁ PODMIENKA: nájomca dá vyhotoviť znalecký posudok na hodnotu vybudovaného napojenia na verejnú komunikáciu a chodníka a odovzdá ho mestu Pezinok

ZDÔVODNENIE

OSOBITNÉHO ZRETEĽA: dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v napojení projektovanej komunikácie na pozemku CKN parc. č. 5242/4, katastrálne územie: Pezinok vo vlastníctve nájomcu na verejnú komunikáciu na pozemku CKN parc. č. 5242/21, katastrálne územie: Pezinok vo vlastníctve prenajímateľa

Nájom nehnuteľného majetku mesta sa schvaľuje trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle ustanovenia § 9a odsek 9 písm. c) zákona.

Dôvodová správa

Dňa 04.10.2021 bola podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijatá žiadosť žiadateľa – SENPET, s.r.o., zaevidovanej pod č. 48921/2021 o vydanie súhlasu vlastníka pozemku k územnému konaniu a súhlasu vlastníka komunikácie s napojením na komunikáciu (Obchodná ulica). Uvedenou žiadosťou žiadateľ žiada o vydanie súhlasu vlastníka pozemku k územnému konaniu a súhlas k napojeniu projektovanej komunikácie na komunikáciu a chodník vo vlastníctve mesta Pezinok na parcelách v katastrálnom území Pezinok parc. č. 5242/27 (chodník) a 5242/21 (cesta), podľa projektovej dokumentácie.

Dňa 14.01.2022 bolo podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijaté Doplnenie žiadosti o vydanie súhlasu mesta Pezinok vlastníka dotknutých pozemkov k UR, uzatvoreniu budúcich zmlúv k zriadeniu vecných bremien a súvisiaceho nájmu, zaevidované pod č. 967/2022. V uvedenom doplnení žiadosti žiadateľ uvádza, že pre účely územného konania potrebuje v prvom rade udeliť súhlas mesta Pezinok ako vlastníka dotknutých pozemkov s realizovaním vyplývajúcich stavebných úprav jestvujúceho chodníka a jestvujúceho vjazdu na pozemku a taktiež súhlas s realizovaním infraštruktúrnych pripojení na jednotlivé siete verejného vodovodu, verejnej splaškovej kanalizácie a dažďovej kanalizácie a vedení VN a NN prípojného vedenia, ktoré budú realizované na pozemku komunikácie. Zároveň žiada o uzatvorenie budúcich zmlúv na zriadenie vecných bremien a dohodnúť tiež podmienky prípadného uzatvorenia nájmu pozemkov v požadovanom rozsahu definovanom záberom v primeranej cene.

Dňa 16.03.2022 bolo podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijaté Podanie opravenej projektovanej dokumentácie – Revízia PD, zaevidované pod č. 6682/2022.

Dňa 28.04.2022 Mestské zastupiteľstvo v Pezinku prerokovalo žiadosť žiadateľa a prijalo uznesenie MsZ č. 1-083/2022, ktorým neschválilo prenájom nehnuteľného majetku mesta formou z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Dňa 06.05.2022 bola podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijatá žiadosť žiadateľa o opätovné zaradenie do programu mestského zastupiteľstva vo veci odsúhlasenia nájomnej zmluvy SENPET, s.r.o., zaevidovaná pod č. 36007/2022. Následne mesto prijalo vyjadrenie stavebníka – podpora dôvodovej správy pre najskoršie mestské zastupiteľstvo zo dňa 25.05.2022.

Podľa vyjadrenia žiadateľa, spoločnosť SENPET, s.r.o. je členom skupiny PRIMA BYTY, ktorá úspešne realizuje projekty primárne rezidenčného bývania a to s pôsobnosťou už od roku 2014. V projekte spoločnosť vytvára aj priestor zodpovedajúci až trom celým objektom v ktorých budú zariadenia krátko/strednodobého ubytovania (nie však typu ubytovne či sociálneho bývania) spolufinancované Štátnym fondom rozvoja bývania (ŠFRB). Projekt prešiel 2021/2022 revíziou drobných úprav na základe komunikovaných pripomienok, má kompletne kladné vyjadrenia všetkých dotknutých správcov sietí, inštitúcií a úradov. Po dlhotrvajúcej odbornej debata žiadateľ dospel aj ku kladnému záväznému stanovisku mesta Pezinok.

Podľa vyjadrenia žiadateľa zo dňa 25.05.2022:

- Zástupcovia mesta vyjadrili súhlas s vytvorením zariadenia vecného bremena na predmetnom pozemku, čo demonštruje ich obecne schválenie zámeru spoločnosti.,
- Spoločnosť na predmete nájmu vybuduje na svoje náklady momentálne neúplný chodník, ktorý v lokalite teraz čiastočne chýba, čo ohrozuje bezpečný pohyb chodcov.,
- Navyše, spoločnosť má v lokalite v úmysle vybudovať cenovo dostupné bývanie pre potreby ubytovania, ktoré v meste Pezinku akútne chýba.,
- V podobnom zmysle, spoločnosť mala s predstaviteľmi mesta Pezinok debatu na vytvorenie ubytovania pre policajné zložky štátu Slovensko, teda za verejno-prospešným účelom.,
- V lokalite sa nachádzal vizuálne neatraktívny „brownfield“ s objektmi v havarijnom, nebezpečnom stave. Lokalita už bola spoločnosťou v tomto zmysle stabilizovaná a tieto objekty boli odstránené. V tomto úsilí vylepšiť miesto na úroveň existujúcej zástavby širšej lokality zamýšľa spoločnosť pokračovať.,
- Spoločnosť má v lokalite v pláne vybudovať verejne prístupné zelené plochy, detské ihrisko a zóny pre odpočinok.,
- V neposlednej rade, spoločnosť je ochotná platiť výrazne zvýšené nájomné. Pôvodné nájomné bolo navrhované vo výši na 3 EUR/m².

Dňa 23.06.2022 Mestské zastupiteľstvo v Pezinku prerokovalo žiadosť žiadateľa a prijalo uznesenie MsZ č. 1-161/2022, ktorým neschválilo prenájom nehnuteľného majetku mesta formou z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Dňa 27.07.2022 bola podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijatá opätovná žiadosť žiadateľa o vydanie súhlasu vlastníka pozemku k územnému konaniu a súhlas vlastníka komunikácie s napojením na komunikáciu (Obchodná ulica), zaevidovaná pod č. 49118/2022. Vzhľadom na stanovisko zastupiteľstva a po rokovaníach s vedením mesta Pezinok žiadateľ žiada o vydanie súhlasu vlastníka pozemku k územnému konaniu a súhlas k napojeniu projektovanej komunikácie na komunikáciu a chodník vo vlastníctve mesta na parcelách v katastrálnom území Pezinok parc. č. 5242/27 (chodník) a 5242/21 (cesta), podľa projektovej dokumentácie spracovanej autorizovaným inžinierom.

Dňa 20.01.2023 bola podateľňou prijatá Žiadosť o opätovné prejednanie či zaradenie do programu mestského zastupiteľstva a hlasovanie vo veci nájomnej zmluvy pre spoločnosť SENPET s.r.o. zo dňa 19.01.2023, zaevidovaná pod č. 1934/2023. V žiadosti žiadateľ uvádza, že na základe prebiehajúcich jednaní so zástupcami mesta chce opätovne požiadať o čo najskoršie opätovné prejednanie a hlasovanie vo veci prenájmu časti pozemku vo výmere 43,6 m², a to pozemku vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, nachádzajúceho sa v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, katastrálnom území: Pezinok, lokalita: Obchodná ulica, evidovaného Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na LV č. 5472 ako parcela registra „C“ s parcelným číslom 5242/27 o výmere 234 m², druh pozemku: trvalý trávny porast, za účelom realizácie stavebných úprav jestvujúceho chodníka a jestvujúceho vjazdu na pozemku mesta CKN parc. č. 5242/27, katastrálne územie: Pezinok za účelom napojenia projektovanej komunikácie na pozemku CKN parc. č. 5242/4, katastrálne územie: Pezinok na verejnú komunikáciu na pozemku CKN parc. č. 5242/21, katastrálne územie: Pezinok.

Podľa stanoviska technického oddelenia Mestského úradu Pezinok: Napojenie navrhovanej komunikácie je v polohe jestvujúceho zárodku pre pripojenie komunikácie alebo vjazdu, ktorý v súčasnosti slúži aj ako vjazd na susedný pozemok C-KN parc.č. 5242/44 . Z dokumentácie nie je zrejmé či sa naďalej uvažuje so zachovaním tohto vjazdu. V prípade predĺženia chodníka požadujeme rešpektovať tento vjazd.

Novonavrhovanú komunikáciu riešiť ako verejnú účelovú v zmysle stanoviska CSO BuzTo-1591-44356 /2021 zo dňa 27.07.2021 a BuzTo-1591-53627 /2021 zo dňa 30.11.2021 (komunikácia š. min. 8m /šírka vozovky 7m, chodník š. 2 m).

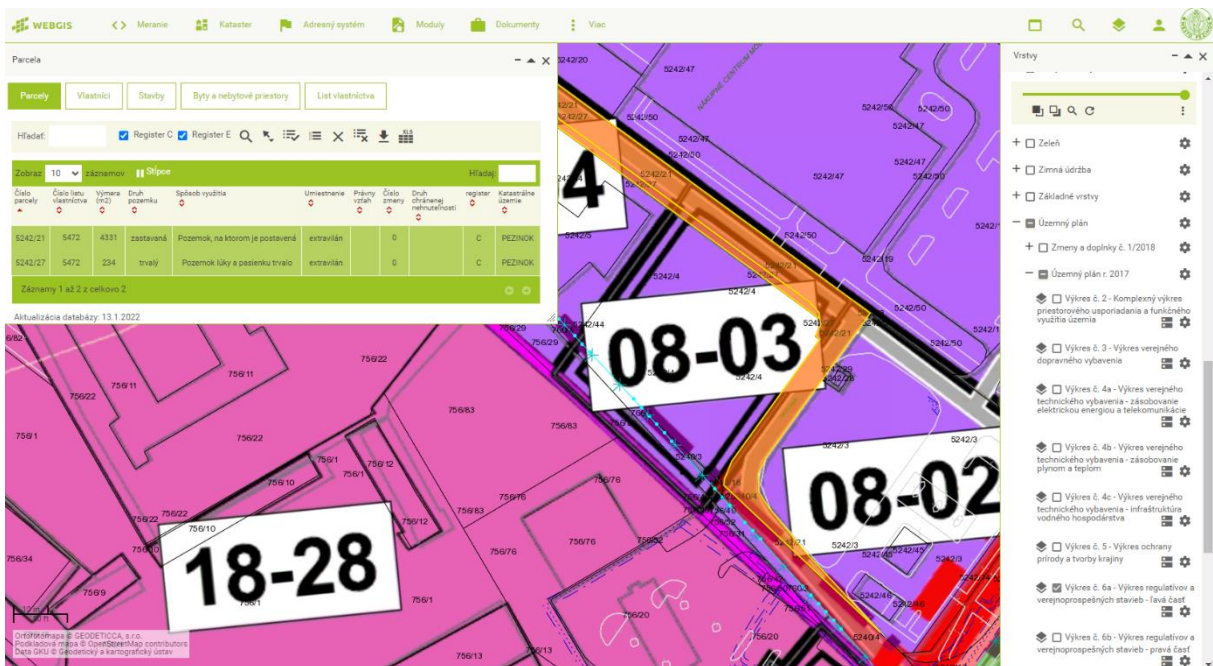
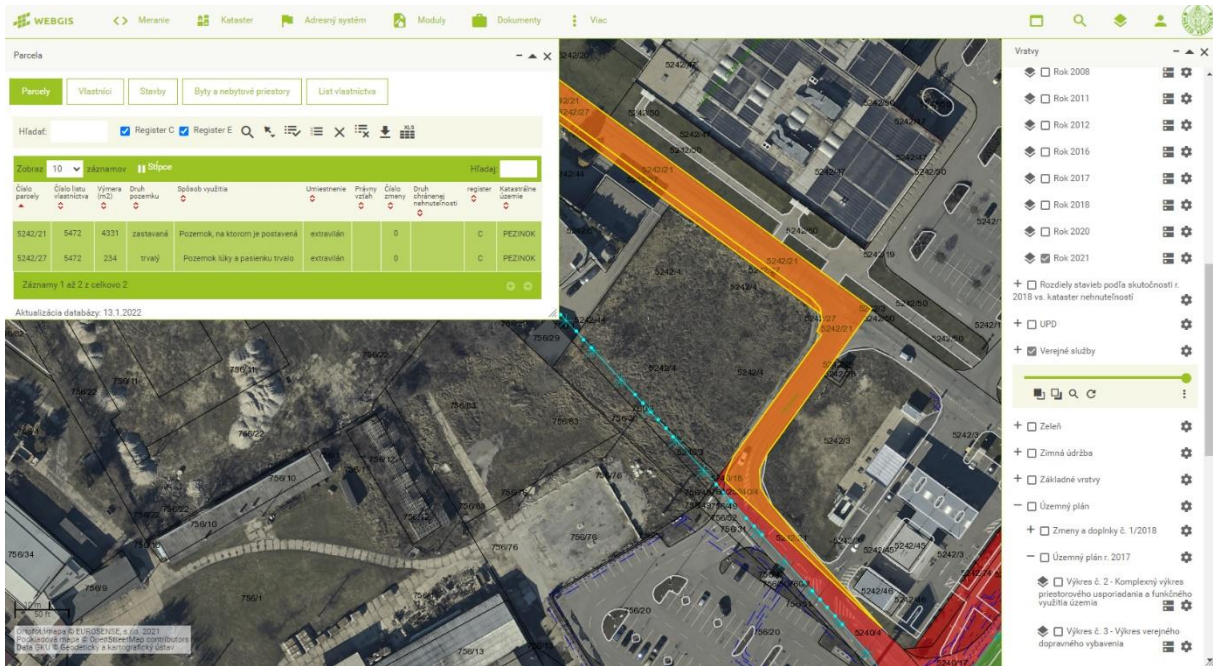
Mesto Pezinok neeviduje voči žiadateľovi žiadne nedoplatky.

Vzhľadom na vyššie uvedené predkladáme a navrhujeme mestskému zastupiteľstvu schváliť nájom nehnuteľného majetku mesta tak ako je uvedené v návrhu uznesenia.

Príloha:

01. Úvodná informácia

01. Úvodná informácia



https://webgis.geodeticca.sk/obec/pezinok_ret/?#url?layers=11362,10264,10270,10298,10296,10299,10297&baselayer=blank&extent=17.25136893872713,48.277478389950005,17.25591796521648,48.275912856148864