



Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 14.09.2023

bod: 07.

07. Návrh na urovanie právnych vzťahov s BSK - - pamätný dom Jána Kupeckého

Predkladateľ: JUDr. Roman Mács, primátor mesta
Spracovateľ: Mgr. Peter Štetka, prednosta mestského úradu

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

schvaľuje

urovanie právnych vzťahov vyplývajúcich z kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 19. 12. 2016 medzi Bratislavským samosprávnym krajom, ako predávajúcim a mestom Pezinok, ako kupujúcim, a to tak, že mesto Pezinok so sídlom Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok, IČO: 00305022 **je naďalej výlučným vlastníkom** nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, vedených v katastri nehnuteľností Okresného úradu Pezinok, katastrálny odbor, zapísaných na liste vlastníctva č. 4234

- stavba s. č. 735, postavená na parcele č. 107, popis stavby: múzeum
- pozemok reg. C-KN, parcelné číslo: 107, vo výmere 252 m², zastavaná plocha a nádvorie,

a to v nadväznosti na uznesenia Mestského zastupiteľstva v Pezinku č. 160/2016 zo dňa 06.10.2016 a č. 1-213/2021 zo dňa 07.10.2021,

s podmienkami:

- Mesto Pezinok sa zaväzuje investovať do predmetných nehnuteľností finančné prostriedky tak, aby celková suma investície v časom horizonte k 30. 06. 2024 odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, t.j. od 07. 03. 2017 súhrnne dosiahla výšku minimálne 200 000,- €;
- pre prípad nedodržania záväzku investície podľa bodu a) je Mesto Pezinok povinné uhradiť Bratislavskému samosprávnemu kraju zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % zo sumy 200 000,- € za každý deň omeškania;
- zachovanie účelovosti využitia kupujúcim nadobudnutých nehnuteľností, t.j. prevádzané nehnuteľnosti ďalej využívať ako expozíciu o živote a diele Jána Kupeckého po dobu minimálne 20 rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva.

Dôvodová správa:

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku schválilo uznesením č. 160/2016 zo dňa 06.10.2016 nadobudnutie nehnuteľností ma Kupeckého 39 v Pezinku (pamätný dom Jána Kupeckého), s konkrétnymi podmienkami. Prevod bol výsledkom žiadosti mesta o nadobudnutie nehnuteľností, so záujmom dom rekonštruovať a navrátiť mu pôvodnú funkciu – expozíciu o živote a diele Jána Kupeckého.

Rovnaký úkon za predávajúceho urobilo aj zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja uznesením č. 79/2016 zo dňa 09. 09. 2016, ktoré schválilo ako prípad hodný osobitného zreteľa predaj nehnuteľností na Kupeckého ulici č. 39 v Pezinku - stavbu a pozemok tvoriace národnú kultúrnu pamiatku „pamätný dom Jána Kupeckého“ Mestu Pezinok za symbolickú kúpnu cenu vo výške 1,- €, s podmienkami, ako vyplývajú z predmetného uznesenia.

Výsledkom uznesení bola kúpna zmluva na predaj nehnuteľností – pozemok + stavba tvoriace NKP „Kupeckého dom“, ktorá bola uzatvorená dňa 19. 12. 2016, zverejnená 20. 12. 2016 a účinná od 21. 12. 2016. Vklad vlastníckeho práva bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Pezinok, katastrálny odbor, pod V-110/2017 zo dňa 07. 03. 2017. Uvedeným dňom mesto Pezinok nadobudlo vlastnícke právo k prevádzaným nehnuteľnostiam.

S nadobudnutím vlastníctva boli v kúpnej zmluve uvedené aj podmienky:

*„Kupujúci sa zaväzuje investovať do predmetných nehnuteľností finančné prostriedky v celkovej výške minimálne 200 000,- € v čase horizonte do 5 rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva, pričom **nevyhnutné stavebné úpravy** potrebné na uvedenie priestorov do užívania schopného stavu na dohodnutý účel (minimálne oprava a rekonštrukcia strešného pláňa) je povinný vykonať **do 1 roka** odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva, **a do 3 rokov** od nadobudnutia vlastníckeho práva je povinný **preinvestovať minimálne ½ celkovej sumy, t.j. finančné prostriedky** vo výške minimálne 100 000,- €.“*

Mesto Pezinok preinvestovalo v rokoch 2017-2018 na rekonštrukciu pamätného domu celkovú čiastku vo výške 80 205,23 € (na realizáciu stavebno-historického prieskumu, obnovu strechy, časti elektroinštalácie, odstránenie omietok).

V rokoch 2020 a 2021 prebiehala komunikácia medzi BSK a mestom, ohľadom plnenia podmienok.

Mesto Pezinok určilo v rozpočte na rok 2020 čiastku 130 tis. € na dokončenie rekonštrukcie objektu J. Kupeckého. Prišli však neočakávané situácie, rozpočtové provizorium do 30.03.2020, neplánované výdavky z dôvodu Covid-19, výpadky v príjmovej časti rozpočtu, z dôvodu čoho sa rekonštrukcia v roku 2020 neuskutočnila. Finančné prostriedky vo výške 130 tis. € boli zahrnuté aj v návrhu rozpočtu pre rok 2021. V roku 2021 sa však tieto finančné prostriedky neinvestovali.

V kúpnej zmluve bolo dohodnuté, že pre prípad porušenia podmienok uvedených v zmluve mestom, sa zmluvné strany dohodli na rozvázovacej podmienke platnosti kúpnej zmluvy.

Následkom bolo, že márnym uplynutím 3 rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva mesta k prevádzaným nehnuteľnostiam, t.j. dňom 07. 03. 2020 KZ stratila platnosť.

V roku 2021 na to nadväzovali uznesenia, ktoré prijalo BSK aj mesto.

Uznesením č. 1-213/2021 zo dňa 07.10.2021 mestské zastupiteľstvo schválilo zmenu uznesenia MsZ č. 160/2016 zo dňa 06.10.2016, tak, že znenie druhej podmienky je nasledovné:

- „kupujúci sa zaväzuje investovať do predmetných nehnuteľností finančné prostriedky v celkovej výške minimálne 200 000,- € v časovom horizonte **do 31.12.2023**, pričom nevyhnutné stavebné úpravy potrebné na uvedenie priestorov do užívania schopného stavu na dohodnutý účel (minimálne oprava a rekonštrukcia strešného plášťa) je povinný vykonať do 1 roka odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva (kupujúcim už zrealizované)“

Zastupiteľstvo BSK schválilo uznesenie č. 400/2021 zo dňa 10.09.2021, ktorým mení uznesenie zastupiteľstva BSK č. 79/2016, časť B. zo dňa 9.09.2016 zastupiteľstvo BSK, v rovnakom znení ako uznesenie mesta.

V zmysle týchto uznesení bol zo strany BSK predložený návrh kúpnej zmluvy. Nedošlo však k podpisu kúpnej zmluvy, ani iného právneho úkonu.

V roku 2022 prebiehala medzi zástupcami oboch strán komunikácia, s hľadaním právneho riešenia danej situácie. Neprišlo sa však ku konkrétnemu riešeniu. Vec zostala nevyriešená.

V roku 2023 sa uskutočnili pracovné stretnutia so zástupcami BSK.

Ich výsledkom je návrh urovnania právnych vzťahov, ktorý je predložený na MsZ.

Mesto Pezinok sa zaväzuje preinvestovať sumu 200 000 eur, ktorá bola záväzkom už v podmienkach v roku 2016, tentokrát s lehotou do 30.06.2024

Zo strany BSK boli identifikované dve možné právneho riešenia vzniknutej situácie, ktoré boli predmetom komunikácie oboch strán v roku 2023:

1. Prvý spôsob je vec riešiť **záznamovým** konaním cez kataster nehnuteľností (KN). Súhlasným vyhlásením (alebo inak označeným dokumentom), ktorý bude prílohou návrhu na záznam, budú obe zmluvné strany deklarovať faktický a právny stav a budú konštatovať zánik zmluvy. Keďže zánik zmluvy nemá vplyv na vecno-právne účinky vlastníckeho práva (ktoré nastali povolením vkladu vlastníckeho práva), kataster nehnuteľností, na návrh vykoná zápis vlastníckeho práva záznamom (t.j. vráti právny stav do súladu so skutkovým stavom). Išlo by teda aj o formálno-právny spätný prevod vlastníckeho práva na Bratislavský samosprávny kraj. Za tým účelom by bolo potrebné po vykonaní záznamového konania odovzdať tento nehnuteľný majetok do vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja, Mesto Pezinok by muselo upraviť svoju evidenciu – vyradiť majetok, Bratislavský samosprávny kraj upraviť evidenciu – zaradiť majetok, za tým účelom je potrebné mať znaleckým posudkom stanovenú hodnotu – vstupná cena na zaradenie majetku. Rovnako tak by bolo potrebné titulom bezdôvodného obohatenia vrátiť zo strany Bratislavského samosprávneho kraja finančné plnenia Mestu Pezinok za predmetné nehnuteľnosti (kúpna cena + doteraz preinvestované prostriedky). Následne by bolo potrebné od začiatku realizovať prevod vlastníckeho práva – cez žiadosť kupujúceho, schválením v Zastupiteľstve Bratislavského samosprávneho kraja a Mesta Pezinok. Nakoľko predmetom prevodu je rodný dom J. Kupeckého, ide o kultúrnu pamiatku, bolo by potrebné opätovne nehnuteľnosti ponúknuť štátu na uplatnenie predkupného práva cestou ponukového konania na Ministerstve kultúry SR. V prípade nevyužitia predkupného práva by zmluvné strany

mohli iniciovať prevod vlastníckeho práva z predávajúceho na kupujúceho na základe novej kúpnej zmluvy a návrhu na vklad do KN.

2. Druhý spôsob riešenia (jednoduchšia cesta) je nahradiť pôvodnú kúpnu zmluvu, ktorá naplnením rozvázovacej podmienky zanikla. Navrhovaný postup spočíva v **urovnaní záväzkov**, tak, že nahradia doterajší záväzok novým záväzkom a vzájomne si upraví sporné a pochybné práva medzi stranami. Účastníci pôvodnej kúpnej zmluvy v preambule dokumentu týkajúceho sa urovnania zhodnotia doterajší právny stav, ako východisko na urovanie a novú úpravu sporných a pochybných práv, s tým, že je jednoznačná vôľa na oboch stranách pokračovať v projekte za nových pozmenených podmienok, bez vzájomného vrátenia si plnení (nakoľko odpadol právny titul, na základe ktorého si strany pôvodne plnili), teda bez spätného prevodu nehnuteľností cez kataster do vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja a vrátenia investície Mestu Pezinok.

Vzhľadom na jednoznačnú zhodnú vôľu oboch strán dosiahnuť ciele pôvodnej kúpnej zmluvy, administratívnu a časovú náročnosť riešenia formou záznamového konania a plánovaného pokračovania rekonštrukcie a využívania predmetných nehnuteľností Mestom Pezinok v krátkom čase, sa zmluvné strany pôvodnej kúpnej zmluvy rozhodli prikrôčiť k druhému spôsobu riešenia, t.j. formou urovnania.

Na základe vyššie uvedených skutočností predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Pezinku materiál na schválenie.