



# Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

## Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 04.05.2023

bod: 07.05

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

Predkladateľ:  
Spracovateľ:

JUDr. Roman Mács, primátor mesta Pezinok  
JUDr. Tamara Maďarová, 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“) 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 cca 25 m<sup>2</sup> v zmysle priloženej situácie, z pozemku parc.reg. C-KN č. 2069/1 o výmere 2348 m<sup>2</sup>, záhrada, vedeného v katastri nehnuteľností Okresného úradu Pezinok, katastrálny odbor, zapísaného na liste vlastníctva č. 4234 katastrálne územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, v spoluvlastníkom podiele 1/1 k celku, nachádzajúceho sa v lokalite gen. Pekníka

časť pozemku vo výmere cca 37,5 m<sup>2</sup> v zmysle priloženej situácie, z pozemku parc.reg. C-KN č. 2070/1 o výmere 3931 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, vedeného v katastri nehnuteľností Okresného úradu Pezinok, katastrálny odbor, zapísaného na liste vlastníctva č. 4234 katastrálne územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, v spoluvlastníkom podiele 1/1 k celku, nachádzajúceho sa v lokalite gen. Pekníka

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

**NÁJOMCA:** Maroš Priečko a manželka Linda Priečková, obaja bytom Jelšová 2867/3, 831 01 Bratislava

- NÁJOMNÉ:** 15 eur/m<sup>2</sup>/rok – za prvý rok nájmu, každý ďalší rok nájmu sa nájomné zvýši o 15 eur/m<sup>2</sup>/rok za celý predmet nájmu, odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy
- DOBA NÁJMU:** určitá, do dňa odovzdania vybudovaných parkovacích miest do majetku mesta Pezinok, najdlhšie na dobu 5 rokov odo dňa účinnosti zmluvy o nájme
- ÚČEL NÁJMU:** vybudovanie piatich parkovacích miest, z toho tri na pozemku parc.reg. C-KN č. 2070/1 a dve na pozemku parc.reg. C-KN č. 2069/1
- OSOBITNÁ PODMIENKA:** Vybudované parkovacie miesta budú odovzdané do majetku mesta Pezinok spolu so znaleckým posudkom na určenie hodnoty predmetu odovzdania, ktorého vypracovanie zabezpečí nájomca na určenie hodnoty na vlastné náklady .

#### **ZDÔVODNENIE**

**OSOBITNÉHO ZRETEĽA:** dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva vo vybudovaní parkovacích miest, ich odovzdanie do majetku mesta Pezinok a preukázanie právneho vzťahu k pozemkom vo vlastníctve mesta, na ktorých budú vybudované parkovacie miesta

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

### **Dôvodová správa**

Dňa 07.07.2022 bola podateľňou Mestského úradu v Pezinku prijatá žiadosť žiadateľov – Maroš Priečko a manželka Linda Priečková, bytom Jelšová 2867/3,, 831 01 Bratislava.

Podanou žiadosťou sa žiadatelia domáhajú pokračovania nájomného vzťahu po stavebníkovi ( predchádzajúcom ) na vybudovanie 5 – tich parkovacích státí k navrhovanej nadstavbe obytného podkrovia – na základe zmluvy o postúpení práv a povinností z povolení a zmluvy o prevode vlastníctva rozostavaných bytov.

V prílohe žiadosti predložili nájomnú zmluvu z 03.07.2015 v znení jej dvoch neskorších dodatkov, uzatvorenú medzi zmluvnými stranami mestom Pezinok a nájomcami Ing. Ľuboš Miškerík a manželka Ing. Ľuba Miškeriková, obaja bytom Trnavská 47, 902 01. Predmetom nájmu podľa uvedenej nájomnej zmluvy v znení dodatkov je časť pozemku parc.reg. C-KN č. 2070/1 a to o výmere 62,5 m<sup>2</sup>. Účelom nájmu je vybudovanie 5 parkovacích miest. Z predloženého stavebného povolenia mesta Pezinok, zn. 5/73-SP/1796-7414/2019, zo dňa 03.07.2019 vyplýva, že mesto Pezinok vydalo stavebné povolenie – zmena dokončenej stavby bytového domu – nadstavba, spevnené plochy, Trnavská 45, Pezinok, na pozemkoch parc.č. 2069/2. 2069/1, 2071/1 s.č. 2290, k.ú. Pezinok pre stavebníkov Ing. Ľuboš Miškerík a manželka Ing. Ľuba Miškeriková. Z oznámenia Mesta Pezinok zn. 5/77- ozn.ZSPD/2185-4877/2022 vyplýva začatie konania zmena stavby pred jej dokončením – zmena stavebníka, zmena dokončenia stavby. Z predloženej Zmluvy o postúpení práv a povinností z povolení je zrejmé postúpenie práv a povinností z vyššie uvedeného stavebného povolenia z pôvodných stavebníkov na nových stavebníkov – žiadateľov manželov Priečkových. Vlastnícke právo žiadateľov k rozostavanej stavbe je zapísané na liste vlastníctva č. 7971 pre katastrálne územie Pezinok, obec a okres Pezinok.

Zo stanoviska referátu rozvoja mesta k predloženému materiálu vyplýva:

Jedná sa postúpenie práv k prenájmu časti pozemku C-KN parc.č. 2070/1 vo výmere 62,5 m<sup>2</sup> ktorý bol v minulosti schválený za účelom vybudovania piatich parkovacích miest pre potreby nadstavby bytového domu na dobu určitú počas výstavby parkovacích miest až do protokolárneho bezodplatného odovzdania do majetku Mesta. Zo snímok je zrejmé, že parkovacie miesta sú už vybudované a aj

užívané. V zmysle stavebného zákona je možné stavbu užívať až po skolaudovaní. Prečo k dnešnému dňu neboli odovzdané mestu? Skolaudované? Je nutný ešte tento prenájom? Odporúčam žiadateľov tlačiť do kolaudácie a následného odovzdania mestu. V prípade schválenia nového nájmu, odporúčame s podmienkou zachovania verejného parkovania pre širokú verejnosť, NIE výlučne pre vlastníkov príslušného bytového domu, zväžiť dobu určitú.

Na základe posúdenia celej veci, predložených listín, vrátane ich príloh a grafických znázornení sme došli k záveru, že v pôvodnej nájomnej zmluve a jej dodatkoch je nesprávne uvedený predmet nájmu, nakoľko vybudovaním piatich parkovacích miest je dotknutý aj iný pozemok vo vlastníctve mesta Pezinok, a to konkrétne parcela registra C-KN č. 2069/1, o výmere 2348 m<sup>2</sup>, záhrada, resp. jej časť o výmere cca 25 m<sup>2</sup>, hoci táto výmera bola pôvodne zahrnutá do výmery prenajatého pozemku.

S ohľadom na skutočnosť, že v danom prípade ide o nájom časti pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom rozhoduje mestské zastupiteľstvo, navrhujeme uzavretie novej nájomnej zmluvy, ktorá bude bezprostredne nadväzovať na pôvodný nájomný vzťah s podmienkami tak, ako sú uvedené vyššie, s tým že uzavretím zmluvy bude súčasne ošetrené ukončenie predchádzajúcej zmluvy v znení jej dodatkov, čo všetky zmluvné strany ( pôvodní nájomcovia i noví ) potvrdia na zmluve svojim podpisom.

Mesto Pezinok neeviduje voči žiadateľovi žiadne pohľadávky.

Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva vo vybudovaní parkovacích miest, ich odovzdanie do majetku mesta Pezinok a preukázanie právneho vzťahu k pozemkom vo vlastníctve mesta, na ktorých budú vybudované parkovacie miesta

Z vyššie uvedených dôvodov predkladáme a navrhujeme mestskému zastupiteľstvu schváliť nájom nehnuteľného majetku mesta tak, ako je uvedené v návrhu uznesenia.

Doplnenie po rokovaní v komisiách:

Komisie trvajú na zabezpečení bezodkladného odovzdania vybudovaných parkovacích miest do majetku mesta.

Proces je v existujúcich zmluvách nasledovný:

Nájomca oznámi vybudovanie parkovacích miest po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, následne sa zistí technický stav diela, urobí sa kontrola technického stavu, výsledkom je protokol, ktorý je podkladom pre návrh uznesenia MsZ o nadobudnutí do majetku mesta. Po podpise uznesenia sa do 30 dní nájomca zaväzuje odovzdať predmet nájmu s vybudovanými parkovacími miestami, čo sa zabezpečí protokolom a samostatnou zmluvou o bezodplatnom nadobudnutí vybudovaných parkovacích miest.

Obvyklé sankcie sú:

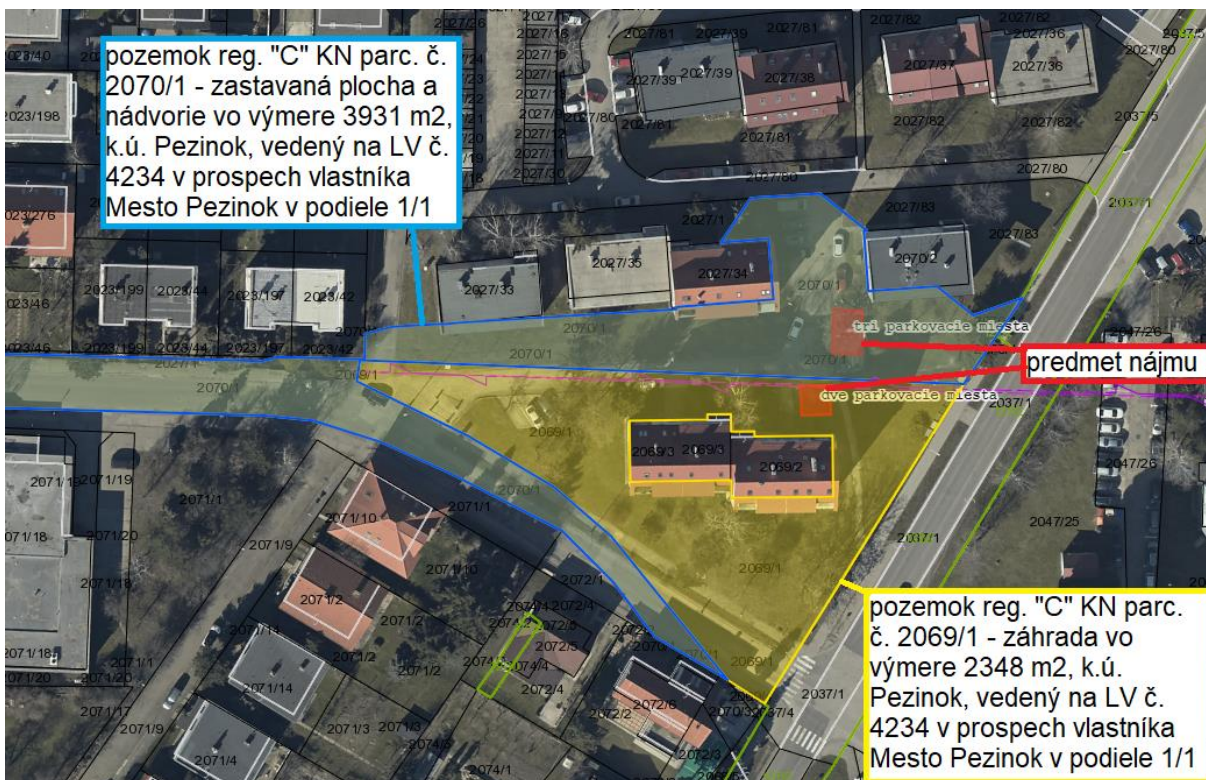
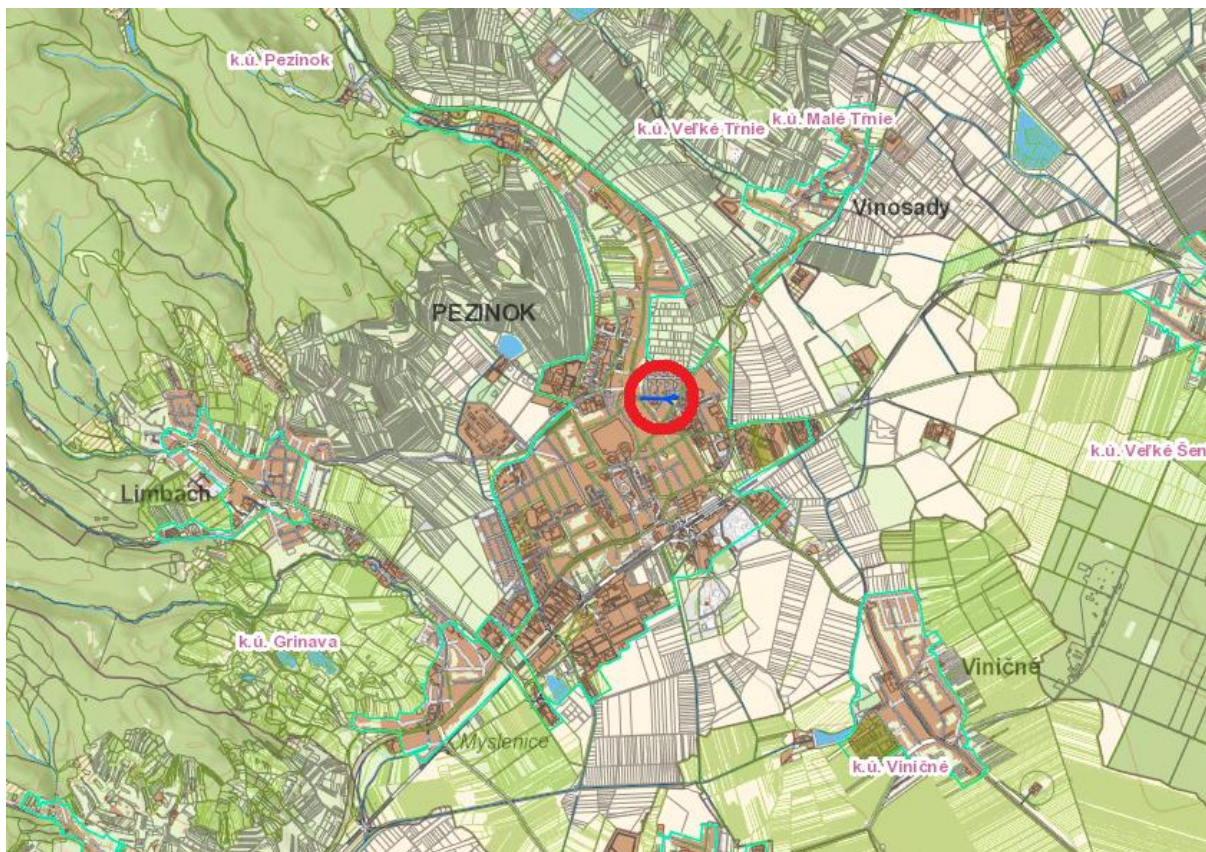
- za neoznámenie vybudovania a kolaudácie v dohodnutej lehote - 10 eur za každý deň omeškania

- za neodovzdanie po uznesení MsZ - 100 eur za každý deň omeškania

Príloha:

01. Úvodná informácia

02. Situácia



# Situácia záberu

