

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

dňa: 24.02.2022

číslo: 02.12.

02. Prevody a nájmy

PREDKLADÁ: Mgr. et Mgr. Martin Chrapčiak, prednosta MsÚ Pezinok
JUDr. Jana Sivul'ková, referent právnik – poverená riadením právneho referátu MsÚ Pezinok

SPRACOVAL: Mgr. Martina Sameková, referent právnik právneho referátu MsÚ Pezinok

Stanovisko MsR: odporúča zobrať na vedomie v predložennom znení

UZNESENIE MsZ č. 1-/2022

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku
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 o majetku obcí“) a VZN č. 1/2019 o zásadách hospodárenia s majetkom Mesta Pezinok

berie na vedomie

primátorom mesta Pezinok neschválený zámer prenajať časť pozemku registra „C“ KN s parcelným číslom 4661/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1198 m², časť pozemku registra „C“ KN s parcelným číslom 4653/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11650 m², a časti stavby so súpisným číslom 104 postavenej na pozemku registra „C“ KN s parcelným číslom 4661/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1198 m², druh stavby: bytový dom, popis stavby: bytový dom, konkrétne miestnosť č. 114 o výmere 12,2 m² evidované na LV č. 4234 pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku.

Dôvodová správa

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku Uznesením MsZ č. 1-88/2021 zo dňa 27.05.2021 schválilo „vrátiť späť všetky primátorom zamietnuté žiadosti o predaj, prenájom, či vecné bremeno, do riadneho prevodového procesu v zmysle § 8 VZN č. 1/2019 o zásadách hospodárenia s majetkom Mesta Pezinok“. Medzi inými bola takto vrátená aj žiadosť žiadateľa – spoločnosti ŠPAJZKA s. r. o. o nájom časti pozemku a stavby vo vlastníctve mesta podanú na Mestskom úrade v Pezinku dňa 10.06.2020 pod č. 16227/2020. Žiadosť žiadateľa bola neskôr doplnená podaniami, podanými na Mestskom úrade v Pezinku, a to dňa 21.07.2021 pod číslom 43899/2021 a dňa 17.08.2021 pod číslom 45875/2021, 45874/2021 a 45876/2021.

Uvedenou žiadosťou žiadateľ žiadal o rozšírenie nájomnej zmluvy o vstupné podbránie, technickú miestnosť a chodník, teda nájom časti pozemku registra „C“ KN s parcelným číslom 4661/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1198 m², a to pozemku vo výmere 15 m² a časť pozemku registra „C“ KN s parcelným číslom 4653/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11650 m², a to pozemku vo výmere 0,5 m², a časti stavby so súpisným číslom 104 postavenej na pozemku registra „C“ KN s parcelným číslom 4661/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1198 m², druh stavby: bytový dom, popis stavby: bytový dom, konkrétne miestnosť č. 114 o výmere 12,2 m² evidované na LV č. 4234 pre katastrálne územie: Pezinok, obec: PEZINOK, okres: Pezinok, vo výlučnom vlastníctve mesta Pezinok o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku.

Žiadateľ má s mestom uzavretú Zmluvu o nájme nebytových priestorov zo dňa 05.11.2018 a svojou žiadosťou žiada o jej rozšírenie. Žiadateľ chce podbránie v letných mesiacoch využívať na vonkajšie sedenie-letnú terasu a navrhovanú miestnosť ako malý príručný sklad. Časť pozemku vo výmere 0,5 m² chce využívať pre celoročné umiestnenie voľne stojacej reklamnej tabule o výmere 1 m².

Podľa stanoviska referátu rozvoja mesta objekt sa nachádza v pamiatkovej zóne a aj samotný objekt je národnou kultúrnou pamiatkou. Využitie objektu na obchod a služby (občiansku vybavenosť) nie je v rozpore s Územným plánom mesta Pezinok.

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 VZN č. 1/2019 o zásadách 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 majetok mesta zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať.

S účinnosťou novely zákona o majetku obcí č. 258/2009 Z. z. bola zavedená rigorózna právna regulácia nakladania s majetkom obce. Od účinnosti tejto novely, t.j. od 01. júla 2009 sú spôsoby prevodu vlastníctva majetku mesta a prenájmu majetku mesta stanovené kogentne, čiže akékoľvek iné spôsoby prevodu vlastníctva majetku mesta či prenájmu majetku mesta sú neprípustné.

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. Tak, ako pri prevode vlastníctva majetku mesta aj pri prenechávaní majetku

mesta do nájmu ide o kogentné pravidlá nakladania s majetkom mesta, čo znamená, že zákon o majetku obcí nepripúšťa ich nedodržanie. Dôsledkom ich nedodržania je absolútna neplatnosť súkromnoprávneho úkonu.

Po posúdení vyššie uvedenej Zmluvy o nájme nebytových priestorov máme za to, že zmluva bola uzavretá v rozpore so zákonom o majetku obcí. Uvedenému nasvedčuje už ustanovenie článku 2 bod 2.2. zmluvy „Zmluva sa uzatvára na základe žiadosti nájomcu zo dňa 22.05.2018.“ Podľa článku 2 bod 2.3. zmluvy „Prenajímateľ, v zastúpení primátorom, akceptoval žiadosť, stanoviskom zo dňa 02.07.2018, doplnené dňa 05.11.2018, v zmysle VZN č. 6/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom Mesta Pezinok.“

Podľa § 9a ods. 5 zákona o majetku obcí „Obec zverejní zámer predat' svoj majetok priamym predajom najmenej na 15 dní. Zároveň zverejní lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov. Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom, ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa osobitného predpisu presiahne 40 000 eur. Nehnutelnosť musí byť jednoznačne identifikovaná tak, aby nebola zameniteľná s inou nehnuteľnosťou. Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce pri priamom predaji nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov.“

Pri prenechávaní majetku mesta do nájmu formou priameho prenájmu je mesto povinné primerane uplatniť aj §9a ods. 5 zákona o majetku obcí, to znamená že mesto musí zverejniť zámer prenajať svoj majetok priamym prenájomom najmenej na 15 dní, zverejniť lehotu na doručovanie cenových ponúk záujemcov a zároveň nemôže prenechať svoj majetok do nájmu nájomcovi ak všeobecná hodnota tohto majetku presiahne 40.000 € podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

V danom prípade konštatujeme, že zámer prenajať majetok mesta priamym prenájomom nebol zverejnený, cenové ponuky neboli zo strany žiadateľa doručené, znalecký posudok nebol vypracovaný a predpokladáme, že všeobecná hodnota prenajatého majetku presahuje 40.000 €. Máme za to, že v danom prípade neboli dodržané zákonné pravidlá nakladania s majetkom mesta a preto sa neodporúča pokračovať v zmluve ani rozširovať predmet nájmu.

Vzhľadom na skutočnosť, že ide o národnú kultúrnu pamiatku dalo mesto vypracovať Ing. Marianovi Hajtmaníkovi – SANFIX, Kaštieľska 20, 900 24 Veľký Biel, IČO: 34 922 083 vlhkostný prieskum podľa ktorého „Pri sanácii boli pravdepodobne použité sanačné omietky, ktoré sú schopné odolávať zvýšenej vlhkosti spôsobenej kapilárnym vzliňaním. Drevený obklad tvorí bariéru pre odparovanie vlhkosti a vlhkosť postupuje do úrovne nad obklad. Difúzne nepriepustné podlahy spôsobujú zvýšené namáhanie murív a povrchových úprav vlhkosťou. Degradačné účinky vodorozpustných solí neboli zaznamenané. Zvýšená vlhkosť konštrukcii je spôsobená aj existenciou pivničných priestorov. Predmetné priestory prevádzky nie sú využívané každý deň a nie sú dostatočne vetrané. Priestor je potrebné vetrať aj keď je uzavretý, lebo zvýšenú vlhkosť nespôsobuje iba prevádzka (pobyt osôb) ale aj vlhkostný stav konštrukcii (podlahy, omietky) a aj charakter samotného muriva (pravdepodobne kamenne, vysoká akumulácia schopnosť). Priestory by mali byť vetrané aj v čase keď sú priestory uzavreté a dôležitý je aj spôsob vetrania, jednostranné vetranie (aj dlhodobé) nie je postačujúce. Je potrebné priečne krátkodobé prevetrávanie. Z hľadiska hygienického sú priestory vyhovujúce. Teplota pri nevyužívaní priestorov by sa ideálne mala pohybovať okolo 15 ° C.“

Máme za to, že v danom prípade nie sú splnené predpoklady uvedené v zákone o majetku obcí pre prenájom časti pozemku a stavby konkrétnemu žiadateľovi. Prenájom časti pozemku a stavby by bol možný len formou priameho prenájmu (v závislosti od hodnoty majetku) alebo obchodnej verejnej súťaže, ak by mesto vyhodnotilo, že chce tento majetok prenajať. Okrem vyššie uvedených stanovísk je potrebné tiež zdôrazniť, že ide o národnú kultúrnu pamiatku, v ktorej boli vykonané stavebné úpravy nájomcom bez súhlasu prenajímateľa a pamiatkarov, ďalej nie sú dodržiavané podmienky nájmovej zmluvy a nájomca užíval aj priestory, ktoré neboli predmetom nájmu. Okrem uvedeného stále ide o stavenisko, pričom také mesto prenajímať nemôže. I po opätovnom prehodnotení žiadosti žiadateľa a pri rešpektovaní základných zásad nakladania s majetkom mesta sa prenájom časti pozemku a stavby vo vlastníctve mesta nejaví ako vhodné, účelné a efektívne nakladanie s majetkom mesta. Teda prenájom časti pozemku a stavby tak v súčasnej dobe nie je v záujme mesta.

Z vyššie uvedeného dôvodu predkladáme a navrhujeme mestskému zastupiteľstvu zobrať na vedomie primátorom mesta neschválený zámer prenajať časť pozemku a stavby vo vlastníctve mesta.

Príloha:

01. Úvodná informácia

01. Úvodná informácia

