

Dôvodová správa k odpredaju nehnuteľností
(žiadateľ: PhDr. Monika Zvarová, lokalita: Slnečné jazerá-juh; Senec)

Predmet odpredaja (podľa návrhu žiadateľa a Komisie výstavby a ÚP zo dňa 19.02.2025):

- Pozemok C-KN parc. č. **2460/44**, druh pozemku: zastavaná plocha, výmera: 4 m² – zastavaný stavbou vo vlastníctve žiadateľa.
- Pozemok C-KN parc. č. **2460/45**, druh pozemku: ostatná plocha, výmera: 6 m² – príľahlý pozemok (chodník), slúžiaci ako prístup k stavbe.

Pozemky sú oddelené od parcely C-KN č. 2460/21, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 765 m², zapísanej na LV č. 2800, vo vlastníctve mesta Senec, v katastrálnom území Senec, podľa geometrického plánu č. 128/2024, ktorý vyhotovil Ing. Marián Voštinár – AGM. Plán bol úradne overený Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom dňa 11.04.2025 pod č. G1-527/25.

Kupujúci: PhDr. Monika Zvarová, r. Kovalčíková, Letná 5, Bratislava, PSČ 831 03, SR, 1/1

Odôvodnenie:

Dňa 14.11.2024 bola Mestskému úradu v Senci doručená žiadosť pani Moniky Zvarovej o odkúpenie časti pozemku pod stavbou (časť jej rekreačnej chaty) a časti chodníka medzi jej stavbou a stavbou na pozemku C-KN parc. č. 2436/1. Dôvodom žiadosti je zabezpečenie prístupu ku chate z dôvodu vykonania údržby (náter fasády). Rekreačná chata bola rekonštruovaná v roku 2002, kolaudovaná dňa 15.09.2002 pod č. j. ŽP-Výst.1887-02-Ka. Pri geodetickom zameraní bolo zistené, že stavba čiastočne zasahuje na mestský pozemok. Žiadateľka má záujem dať do súladu skutkový stav v teréne s právnym stavom.

Podľa listu vlastníctva č. 3146 je PhDr. Monika Zvarová výlučná vlastníčka nehnuteľností, a to pozemku C-KN parc.č. 2435, druh pozemku: zastavaná plocha o výmere 84 m² a stavby – rekreačnej chaty, súpisné č.2877 na pozemku parc.č. 2435, k.ú.Senec.

Predložené doklady:

- Kolaudačné rozhodnutie č.j.ŽP-Výst.1887-02-Ka zo dňa 20.8.2002.
- Potvrdenie o súpisnom čísle zo dňa 23.04.2025.

Prerokovanie v poradných orgánoch mestského zastupiteľstva:

• **Komisia výstavby a územného plánovania – uznesenie 12/2025 zo dňa 19.02.2025:**
„Komisia návrh na odpredaj časti nehnuteľnosti pozemku C-KN p.č. 2460/44 k.ú. Senec o výmere 4 m² a časti pozemku C-KN p.č. 2460/45 k.ú. Senec o výmere 6 m² v zmysle predloženej dôvodovej správy odporúča a pozemok pokladá za trvalo prebytočný podľa čl. 2 ods.1 písmena a) a c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec.“

Všeobecná hodnota predmetu predaja:

Hodnota pozemkov bola stanovená znaleckým posudkom č. 66/2025 zo dňa 22.04.2025, ktorý vypracovala Ing. Sylvia Piffková, znalec v odbore stavebníctvo – odhad hodnoty nehnuteľností. Jednotková všeobecná hodnota pozemku bola stanovená vo výške **178,31 €/m²**. Celková hodnota predmetu predaja (10 m²) predstavuje 1 783,10 €, zaokrúhlene 1 780 €.

• **Finančná komisia - uznesenie č. 17/2025 zo dňa 21.05.2025:** „FK určuje návrh ceny: **390 eur/m²**.“

Mestská rada, zo dňa 27.08.2025: odporučila Mestskému zastupiteľstvu schváliť zámer predať predmetné pozemky podľa § 9a ods. 15 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a to ako **prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy**, ktorá tvorí so stavbou neoddeliteľný celok.

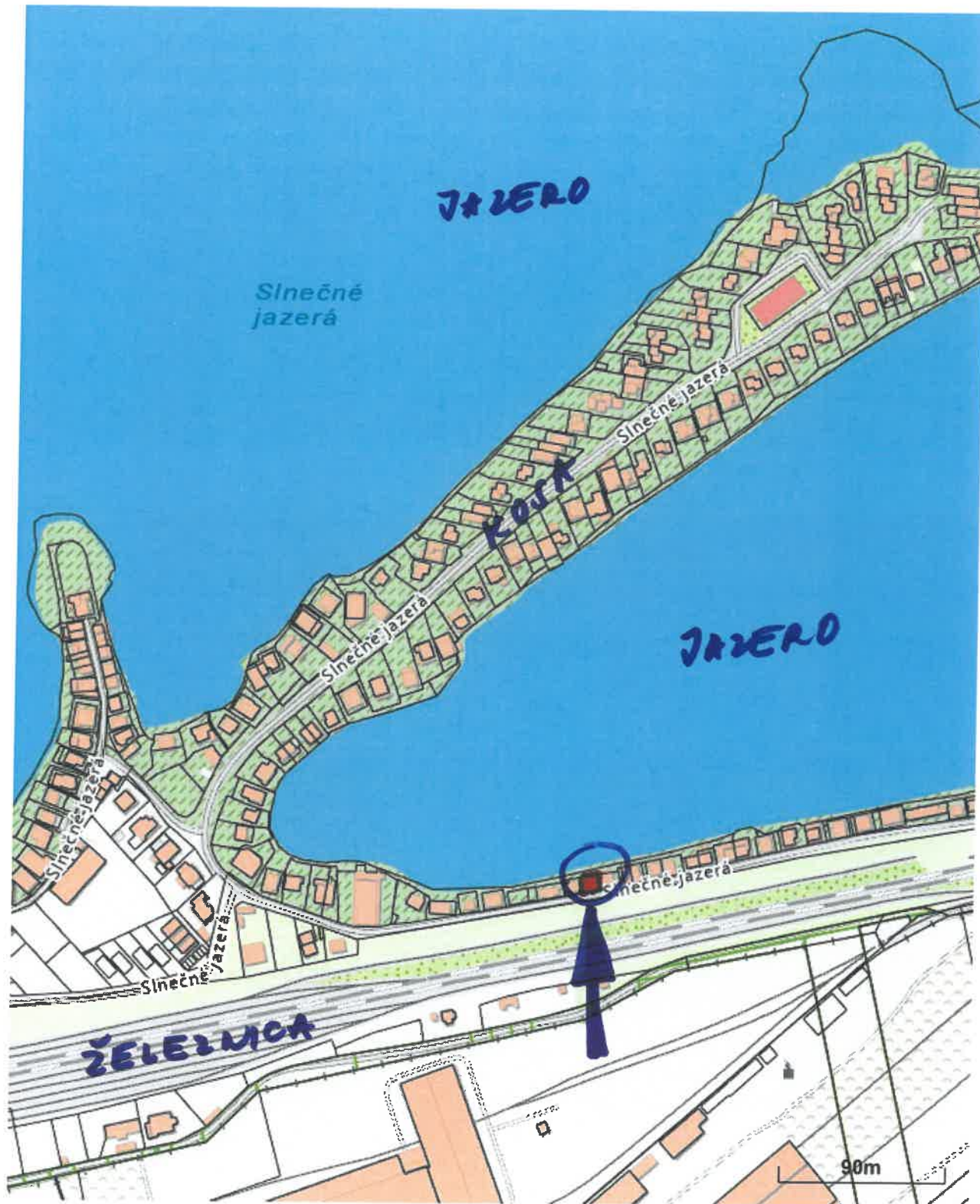
Poslanci zároveň navrhli, aby si žiadateľka odkúpila celý pozemok (chodník), alebo aby si zvyšnú časť pozemku zobrala do prenájmu.

Vyjadrenie k návrhu poslancov:

Pozemok C-KN parc. č. 2460/45 je okapový chodník široký 66 cm, ktorý zároveň slúži ako prístup k rekreačnej chate žiadateľky. Zvyšná časť chodníka sa nachádza na pozemku C-KN parc. č. 2436/2. Tento je podľa LV č. 1487 evidovaný vo vlastníctve: Juraj Koutun, MUDr. a Silvia Koutunová, MUDr.

Parcela registra C, 2435

Bratislavský > Senec > Senec > k.ú. Senec



Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

overený 61-527/25

ZASTAVANÝ STAVBOU



3

ΝΑΪΝΗ ΚΟΠΙΕ ΒΥΤΑ ΒΥ ΑΪΡ
20 ΔΙΑ 19.2.2025



náčrt komisie k uzneseniu 12/2025 - BOD 2.13

k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytne zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>V zmysle skutočného využitia v čase obhliadky</i>	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>V zmysle UPI - šport a rekreácia</i>	1,30
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácia)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, prístup k vodnej ploche) <i>Rekreačná zóna Slniečnych jazier, vstup k vodnej ploche</i>	2,15
k_R koeficient redukovajúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, malá výmera pozemku, stavba na pozemku) <i>Nepravideľný tvar pozemku, využiteľnosť pozemku len pre majiteľov príľahlej nehnuteľnosti, obmedzená ďalšia výstavba</i>	0,55

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,15 * 0,55$	3,3574
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ Eur/m}^2 * 3,3574$	178,31 Eur/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcely č. 2460/44	$4,00 \text{ m}^2 * 178,31 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	713,24
parcely č. 2460/45	$6,00 \text{ m}^2 * 178,31 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 069,86
Spolu		1 783,10

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: pozemok registra „C KN“ par. č. 2460/44 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², parc. č. 2460/45 - ostatná plocha o výmere 6 m², k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec, Slniečné jazerá č. 2877, vytvoreného z pozemku registra „C KN“ parc. č. 2460/21, k.ú. Senec (evidovaného na liste vlastníctva číslo 2800, vo vlastníctve Mesta Senec) na základe Geometrického plánu číslo 128/2024, zo dňa 1.4.2025, úradne overeného pod číslom 527/25 dňa 11.04.2025 pre účel plánovaného prevodu vlastníckych práv.

Odpoveď:

Na základe dodaných podkladov od zadávateľa a podkladov získaných pri miestnej obhliadke bola stanovená hodnota predmetných nehnuteľností podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Určená všeobecná hodnota nehnuteľnosti je výstižným znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia. Pri spracovaní znaleckého posudku boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalci známe a dostupné podklady a údaje.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok, k. ú. Senec - GP č. 128/2024 - parc. č. 2460/44 (4 m ²)	713,24
Pozemok, k. ú. Senec - GP č. 128/2024 - parc. č. 2460/45 (6 m ²)	1 069,86
Spolu pozemky (10,00 m ²)	1 783,10
Všeobecná hodnota celkom	1 783,10
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 780,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedentisíc sedemsto osemdesiat Eur	

Výsledná všeobecná hodnota sa zaokrúhľuje do 100 eur na celé eurá, nad 100 eur do 500 eur na celých päť eur, nad 500 eur do 5000 eur na celých desať eur, nad 5000 eur do 100.000 eur na celých sto eur, nad 100.000 eur do 1.000.000 eur na celých tisíc eur, nad 1.000.000 eur na celých desaťtisíc eur. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti, stanovená podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z., obsahuje aj daň z pridanej hodnoty. Aktuálna sadzba DPH je 20 % zo zdaniteľného plnenia (podľa zákona č. 222/2004 Z.z. v platnom znení).

V Senci, dňa 22.04.2025


Ing. Sylvia Piffková

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2800 - čiastočný, k. ú. Senec, zo dňa 22.4.2025, vytvorený cez katastrálny portál ZBGIS
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3146 - čiastočný, k. ú. Senec, zo dňa 17.4.2025, vytvorený cez katastrálny portál ZBGIS
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Senec zo dňa 17.4.2025 vytvorená cez katastrálny portál ZBGIS.
4. Geometrický plán 128/2024
5. Fotodokumentácia.
6. Identifikácia parciel - mapka ZBGIS
7. Mapa okolia - www.mapa.zoznam.sk.

Fotodokumentácia

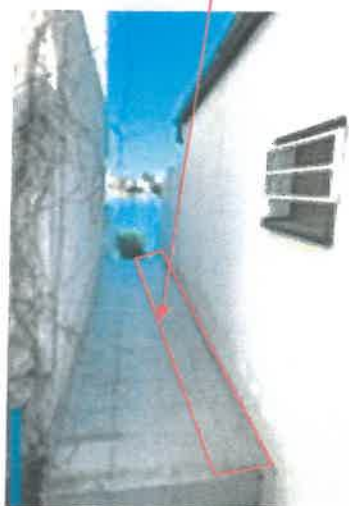
Pozemok parc. č. 2460/44, 2460/45, k.ú. Senec, Slnčné jazerá č. 2877, Senec



Južný pohľad z príjazdovej komunikácie, vstup ku chate



Severný pohľad od jazera, pozemok pod terasou



Novovzniknutá parc. č. 2460/45



Novovzniknutá parc. č. 2460/44



MESTSKÝ ÚRAD SENEC

Mestský úrad v Senci, Mierové nám. č. 8, 903 01 Senec

Monika Zvarová
Letná 5
831 03 Bratislava

VAŠA ZNAČKA:	NAŠA ZNAČKA:	Vybavuje	V SENCI DŇA:
	16953/383/2025/Vyst	Galvánková	23.04.2025

VEC

Potvrdenie

Dňa 043.04.2025 bola na Mesto Senec, útvar výstavby a ochrany ŽP, doručená žiadosť pre stavebníka: Monika Zvarová, Letná 5, 831 03 Bratislava.

Mesto Senec – útvar výstavby a ochrany ŽP týmto potvrdzuje, že rekonštrukcia rekreačnej chaty v zmysle rozhodnutia užívania stavby č. ŽP-Výst. 1877-02-Ka zo dňa 20.8.2002, na Slnečných jazerách na pozemku C-KN parcela č. 2435/1, 2460/44 podľa GP č. 128/2024, vypracoval Ing. Marián Voštinár AGM, Jesenná 2, Bratislava, má pridelené súpisné číslo 2877.

Zameranie adresného bodu stavby :

φ šírka adresného bodu 48,2151925
λ dĺžka adresného bodu 17,4230947
h výška adresného bodu 165,59

Toto potvrdenie sa vydáva na žiadosť menovanej pre potreby zápisu do katastra nehnuteľností.

Karol ZERE

vedúci útvaru výstavby a ochrany ŽP

Okresný úrad v S e n c i

odbor životného prostredia, oddelenie stavebného poriadku
Hurbanova 21, 903 01 Senec

Č. j.: ŽP - Výst.1887-02-Ka

V Senci, dňa 20.8.2002

Vec: Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia

Navrhovateľ: Mgr. Zvarová Monika, na Hrebienku 14/A, Bratislava, 811 02

Rozhodnutie

Stavebník Mgr. Zvarová Monika, na Hrebienku 14/A, Bratislava, 811 02 podal dňa 21.6.2002 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu '**rekonštrukcia rekreačnej chaty s.č. 2877**', pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Okresného úradu v Senci, odbor životného prostredia dňa 11.12.2000 pod č. ŽP/Výst/2716/00-Ka.

Okresný úrad v Senci, odbor životného prostredia, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa §117 ods. 1 Zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a podľa §13 ods. 1 Zák. č. 222/1996 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, po preskúmaní návrhu žiadateľa a na základe ústneho konania spojeného s miestnym zisťovaním, v súlade s ustanovením §82 ods.1 stavebného zákona

povoľuje užívanie stavby

'**rekonštrukcia rekreačnej chaty s.č. 2877**', postavenej na pozemku parc. č. 2435 katastrálne územie Senec.

Stavba obsahuje : v 1.PP – sklad športového náradia
v 1.NP – spoločenskú miestnosť, kuchynský kút, hyg. zariadenie a terasu
v podkroví – dve izby a hyg. zariadenie
vrátane novej prípojky kanalizácie.

Pre užívanie stavby Okresný úrad v Senci, odbor životného prostredia v súlade s ustanovením § 83 ods. 2 stavebného zákona určuje tieto podmienky:

rekreačnú chatu využívať na individuálnu rekreáciu

Odôvodnenie

Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia predmetnej stavby bol posúdený na ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 23.06.2002.

Oznámenie o začatí konania bolo zaslané Okresnému úradu v Senci, ŠOH, OR H a ZZ, ktorí v stanovenej lehote nevzniesli žiadne pripomienky a preto tunajší úrad má za to, že so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia.

V konaní sa zistilo, že stavba bola uskutočnená v súlade s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní a boli dodržané podmienky stavebného povolenia a podmienky určené v územnom rozhodnutí. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie.

Poučenie

Podľa §54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia na Krajský úrad Bratislava podaním na Okresný úrad v Senci, odbor životného prostredia.



Ing. Ján W i n k l e r
vedúci odboru
v z. Ing. Miroslava V a c h o v á
zástupkyňa vedúceho odboru



1

Doručuje sa:

Mgr .Zvarová Monika , na Hrebienku 14/A, Bratislava, 811 02

Na vedomie po právoplatnosti:

Primátor mesta , Senec, 903 01

Katastrálny úrad v Bratislave , Správa katastra Senec

Vybavuje:Ing. Kaiserová

PhDr. Monika ZVAROVÁ, Letná 5, 831 03 Bratislava

Mestský úrad Senec

Mierové námestie 8

903 01 Senec

Mestský úrad Senec	
Dátum: 14-11-2024	
Evidenčné číslo: 49263/24	Číslo spisu:
Prílohy/lysty: 9	Vybavuje: práve

V Bratislave, 11.11.2024

Vec: Slnéčné jazerá – rekreačná chata č. 274
- Žiadosť o kúpu príslušného pozemku

Týmto si Vás dovoľujem požiadať o odkúpenie pozemku príslušného k mojej chate č. 274 (pac. č. 2435) v rozsahu vyznačenom na kópií z katastrálnej mapy.

Dňa 3.10.2000 som na základe kúpnej zmluvy, ktorej predmetom bol pozemok k pac. č. 2435 od Mesta Senec nadobudla diel č. 1 o výmere 33 m². Túto časť pozemku som v tom čase nadobudla za účelom rekonštrukcie chaty, ktorá bola ukončená vydaním kolaudačného rozhodnutia dňa 20.08.2002. Žiaľ som až teraz zistila, že rekonštrukcia nebola vložená do katastra nehnuteľností a preto som si dala vyhotoviť nový geometrický plán, aby som tento nedostatok mohla odstrániť. Pri zameraní geodet zistil, že stavba smerom k jazeru zasahuje na pozemok Mesta Senec, ktorý by som rada nadobudla kúpou od Mesta Senec do môjho vlastníctva. Zároveň by som mala záujem aj o polovicu chodníka medzi mojou chatou a chatou na pozemku s parc. č. 2436/1, pre zabezpečenie prístupu kvôli potrebnému náteru fasády. Ohľadom ďalšieho postupu som kedykoľvek zastihnuteľná na telefónnom čísle [redacted]

Za kladné vybavenie mojej žiadosti vopred ďakujem a
ostávam s pozdravom

[redacted]
Monika Zvarová
Vlastník nehnuteľnosti

Prílohy:

1. Výpis z listu vlastníctva č. 3146 z 11.11.2024
2. Geometrický plán z 8.10.2024
3. Fotokópia kúpnej zmluvy z 3.10.2000
4. Listina o určení súpisného čísla z 20.06.2000
5. Rozhodnutie (vydanie kolaudačného rozhodnutia) z 20.8.2002