

Dôvodová správa k odpredaju nehnuteľnosti
(žiadatelia: **Eduard Kubala a Denisa Kubalová**; lokalita: **Slnečné jazerá - juh, Senec**)

Predmet odpredaja (podľa návrhu žiadateľa, odporučený Komisiou výstavby a ÚP zo dňa 30.10.2024):

• pozemok **C-KN parc.č. 2371/491**, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 13 m², oddelený od pozemku C-KN parc.č.2371/1, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 29 096 m², evidovaný na liste vlastníctva č.2800, v katastrálnom území Senec, podľa geometrického plánu č.14/2025, vyhotoveného spoločnosťou ORION SK s.r.o., úradne overeného OÚ Senec, katastrálnym odborom dňa 11.03.2025 pod č.G1-264/2025.

Kupujúci:

Kubala Eduard r. Kubala a **Denisa Kubalová** r. Juhászová, Ing., Nitrianska 908/34, Senec, PSČ 903 01, SR, (Dlhá 4620/26, 90301 Senec), bezpodielové spoluvlastníctvo manželov (BSM), spoluvlastnícky podiel: 1/1.

Odôvodnenie:

Mestskému úradu v Senci bola dňa 23.10.2024 doručená žiadosť pána Eduarda Kubalu o odkúpenie pozemku bezprostredne príslušného k ich nehnuteľnosti, na ktorom sa nachádza zeleň. Jedná sa o malú výmeru.

Podľa listu vlastníctva č.7101 sú Kubala Eduard a Denisa Kubalová v BSM výlučnými vlastníckymi bezprostredne príslušných nehnuteľností, a to pozemku C-KN parc.č.2371/51 a rekreačnej chaty súpis.č.2741 postavenej na pozemku C-KN p.č. 2371/51, k.ú.Senec.

Prerokovanie v poradných orgánoch mestského zastupiteľstva:

Návrh **Komisie výstavby a ÚP**, zo dňa 30.10.2024: Uznesenie 75/2024 A: „*Komisia návrh na odpredaj časti parcely C-KN p.č. 2371/1 o výmere 12,7 m², vytvorenej k.ú. Senec v zmysle predloženej dôvodovej správy odporúča a pozemok podkladá za trvalo prebytočný v zmysle čl. 2 ods.1 písmena a) a c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec.*“

Všeobecná hodnota predmetu predaja: Hodnota pozemku bola stanovená znaleckým posudkom č.98/2025 zo dňa 28.03.2025, ktorý vypracovala Ing. Natália Uherčíková, znalec v odbore stavebníctvo - odhad hodnoty nehnuteľností. Cena pozemku bola určená na 2 677,87 €(**205,99 €/m²**), zaokrúhlene **2 680,- €**

Návrh **Finančnej komisie**, zo dňa 21.05.2025: Uznesenie č. 13/2025: „FK určuje návrh ceny: **350 eur/m²**.“

Mestská rada, zo dňa 27.08.2025: odporučila Mestskému zastupiteľstvu schváliť zámer predat' predmetný pozemok **z dôvodu hodného osobitného zreteľa** podľa § 9a ods. 15 písm. f) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p.

Mestské zastupiteľstvo, zo dňa 17.09.2025, uznesenie MsZ č.89/2025 (bod 19) : schválená trvalá prebytočnosť nehnuteľného majetku mesta Senec a zámer previesť mestský pozemok **z dôvodu hodného osobitného zreteľa** podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z. n. p., za podmienok uvedených návrhu uznesenia.

Mestská rada, zo dňa 08.10.2025: odporúča MsZ schváliť prevod nehnuteľnosti za kúpnu cenu 350,- €/m² za podmienok uvedených v návrhu uznesenia.

Všetky materiály k navrhovanému prevodu pozemku boli predložené poslancom Mestského zastupiteľstva na zasadnutí dňa 17.09.2025. V prípade potreby môžu byť tieto materiály opätovne predložené.

**Uznesenie z rokovania Mestského zastupiteľstva v Senci
zo dňa 17. septembra 2025**

Uznesenie MsZ č. 89/2025

I. MsZ po prerokovaní *schvaľuje*:

A. Trvalú prebytočnosť nehnuteľného majetku mesta Senec v zmysle čl. 2 ods.1 písm.a) a c) a ods.3 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec, a to:

- pozemok C-KN parc.č. 2371/491, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 13 m², oddelený od pozemku C-KN parc.č.2371/1, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 29 096 m², evidovaný na liste vlastníctva č.2800, v katastrálnom území Senec, podľa geometrického plánu č.14/2025, vyhotoveného spoločnosťou ORION SK s.r.o., úradne overeného OÚ Senec, katastrálnym odborom dňa 11.03.2025 pod č.G1-264/2025.

B.Spôsob prevodu vlastníctva uvedeného pozemku:

- **Nadobúdateľ:** Kubala Eduard r. Kubala a Denisa Kubalová r. Juhászová, Ing., Nitrianska 908/34, Senec, PSČ 903 01, SR, (Dlhá 4620/26, 90301 Senec), do bezpodielového spoluvlastníctva manželov (BSM), spoluvlastnícky podiel: 1/1,

- **Právny dôvod prevodu:** z dôvodu **hodného osobitného zreteľa** podľa § 9a ods. 15 písm. f) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a v zmysle čl.11 ods.2 písm. a), d) a i) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec.

- **Odôvodnenie osobitného zreteľa:**

Predmetný pozemok bezprostredne susedí s nehnuteľnosťou vo vlastníctve nadobúdateľov. Nemožno objektívne predpokladať, že by tento pozemok mohla účelne nadobudnúť iná osoba, ako práve žiadatelia. Pozemok sa nachádza medzi účelovou asfaltovou komunikáciou a ich nehnuteľnosťou. Ide o pozemok s malou výmerou a nízkou hodnotou, na ktorom sa nachádza nespevnená, zatrávnená plocha. Jeho prevodom dôjde k účelnejšiemu využitiu mestského majetku – k sceleniu nesúrodých parciel a k efektívnejšiemu usporiadaniu majetkových pomerov, najmä s ohľadom na tvar a rozmery dotknutých pozemkov.

Hlasovanie:

Za: 13, proti: 0, zdržal sa: 4, neprítomní: 3, nehlasoval: 1;

Uvedený návrh bol schválený



**Ing. Pavol Kvál
primátor mesta**

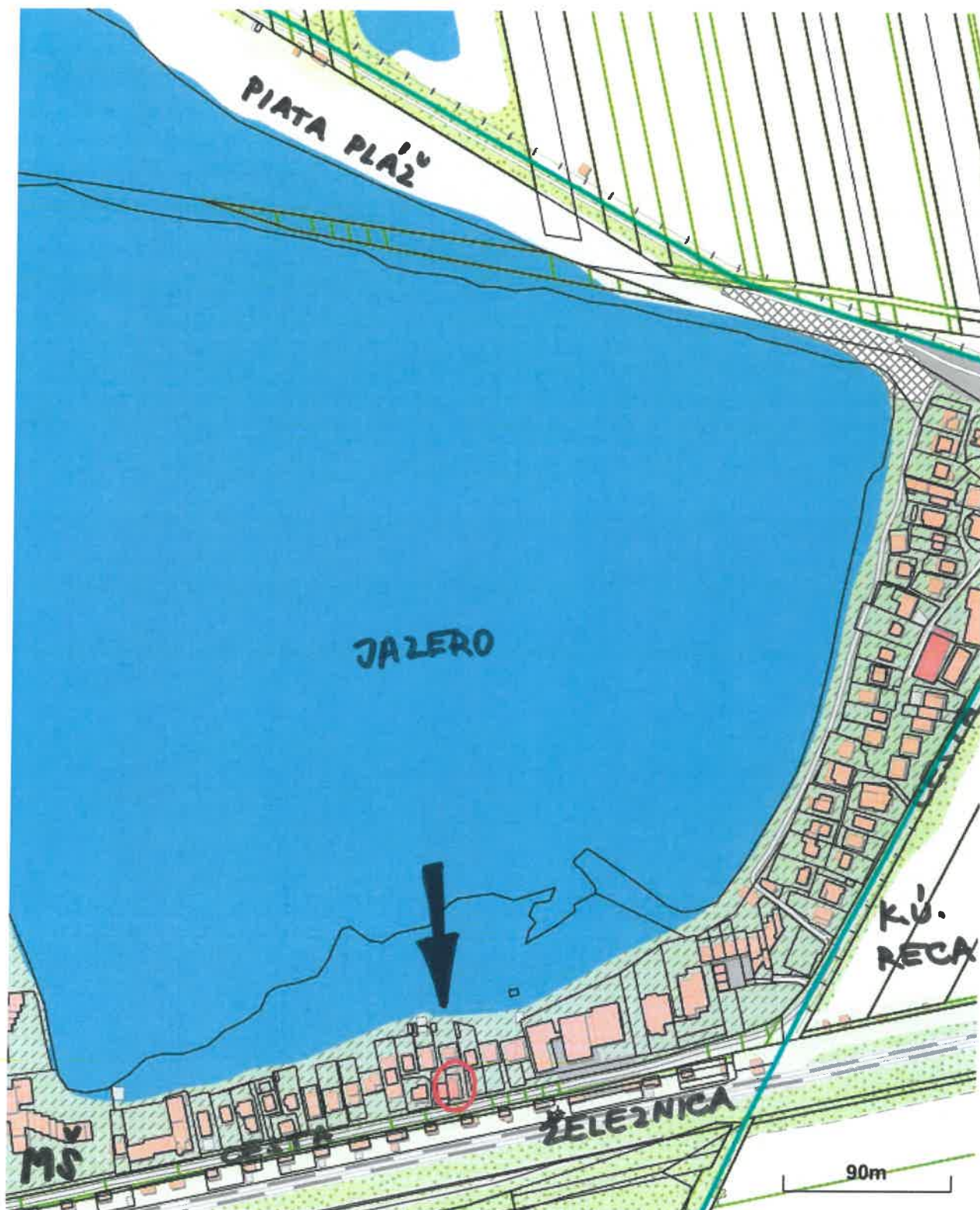
Za správnosť:

Bronislava Gašparová

V Senci dňa 22.09.2025

Názov

Bratislavský > Senec > Senec > k.ú. Senec



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

(1/1)

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 odborné

4

GEOMETRICKÝ PLÁN č. 14/2025

o. overenia G1 - 264/2025



2371/49

2371/52

A

MESTO BENEČ

A
2371/344

MESZÁROS
d. KAROL

2371/235

2371/1

KUBA * EDUARD
DENISA
A

2371/51

MESZÁROS
KAROL

2371/50

-13.18-

A
2371/396

KUBA * EDUARD
DENISA
A

-7.72-

-1.96-

2371/491

-7.66-

-7.84-

-1.30-

#

2461/2

CESTA

5

Ing. Natália UHERČÍKOVÁ

Harmónia 3038, 900 01 Modra, mobil: 0903 259 608, uhercikova.natalia@gmail.com

Znalec z odboru Stavebníctvo, odvetvie: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, ev. č.: 915136

Zadávatel': **Eduard Kubala a Ing. Denisa Kubalová**
Nitrianska 34
903 01 Senec

Číslo objednávky: Ústna objednávka zo dňa 03.03.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

98/2025

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku reg. C-KN parc. č. 2371/491 vyznačenom v geometrickom pláne č. 14/2025 č.ov. G1-264, k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec za účelom prevodu nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh): 29 (20)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2x + 1x - archív znalca

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo bytové budovy s nízkym využitím, - ekvivalentná položka	0,90
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 území (obytná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (cena stavebných pozemkov pre vonkajšie parkovacie státi v meste Senec sa hýbe od 200 €/m ² do 400 €/m ² , ohodnocovaný pozemok sa nachádza pred súkromnou rekreačnou chatou a možnosť parkovania je obmedzená len na majiteľov chaty)	1,70
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,70 * 1,00$	3,8786
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 3,8786$	205,99 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 2371/491	$13,00 \text{ m}^2 * 205,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 677,87
Spolu		2 677,87

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty **pozemku** reg. C-KN **parc. č. 2371/491** vyznačenom v geometrickom pláne č. 14/2025 č.ov. G1-264, k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec za účelom prevodu nehnuteľnosti.

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 [€]
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 2371/491 (13 m ²)	2 677,87
Všeobecná hodnota celkom	2 677,87
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 680,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvetisícšesťstoosemdesiat Eur vrátane DPH	



V Modre, dňa 28.03.2025

Ing. Natália Uherčíková

Fotodokumentácia zo dňa 27.03.2025



EDUARD KUBALA

(R.Č. [REDACTED])

NITRIANSKA 34

903 01 SENEČ

(+ [REDACTED])

MESTO SENEČ

Mestský úrad Senec	
Dátum:	
23-10-2024	
Evidenčné číslo:	Číslo spisu:
443772	
Prílohy/lísty:	Vybavuje:
3	

VEC: ŽIADOSŤ O ODKÚPENIE A PRENÁJOM POZEMKOV.

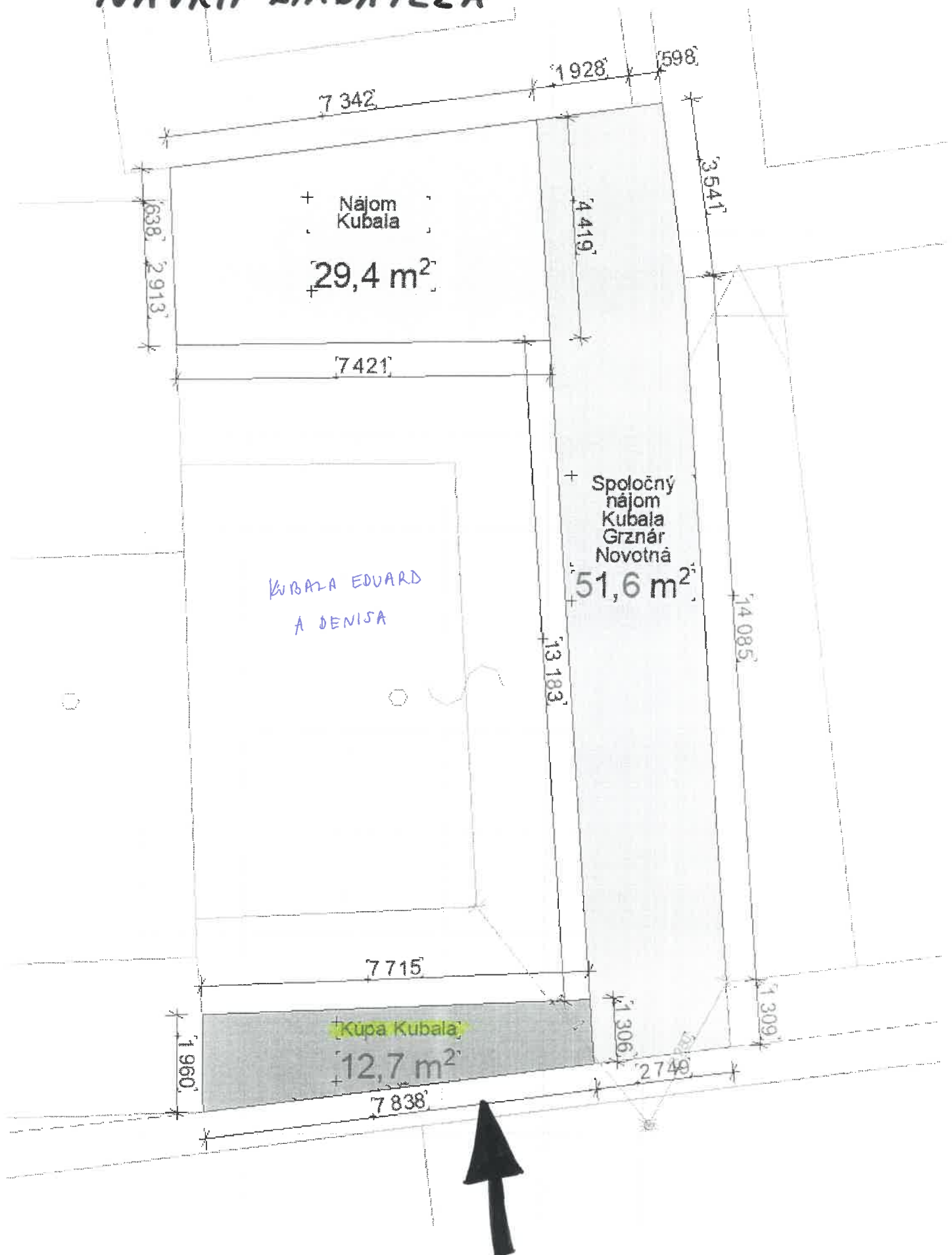
JA, DOLUPODPÍSANÝ EDUARD KUBALA, TÝMTO ŽIADAM
O KÚPU / PRENÁJOM POZEMKOV, KTORÉ SA NACHÁDZAJÚ
PRI NAŠEJ REKREAČNEJ CHATE (2371/51).

PRÍVAHLÉ POZEMKY TVORIA ZELEŇ A UDRŽIAVANE ICH
OD OBDOBIA 90-TYCH ROKOV, KEDY BOL OBJEKT POSTAVENÝ

V SENCI DŇA 23.10.2024

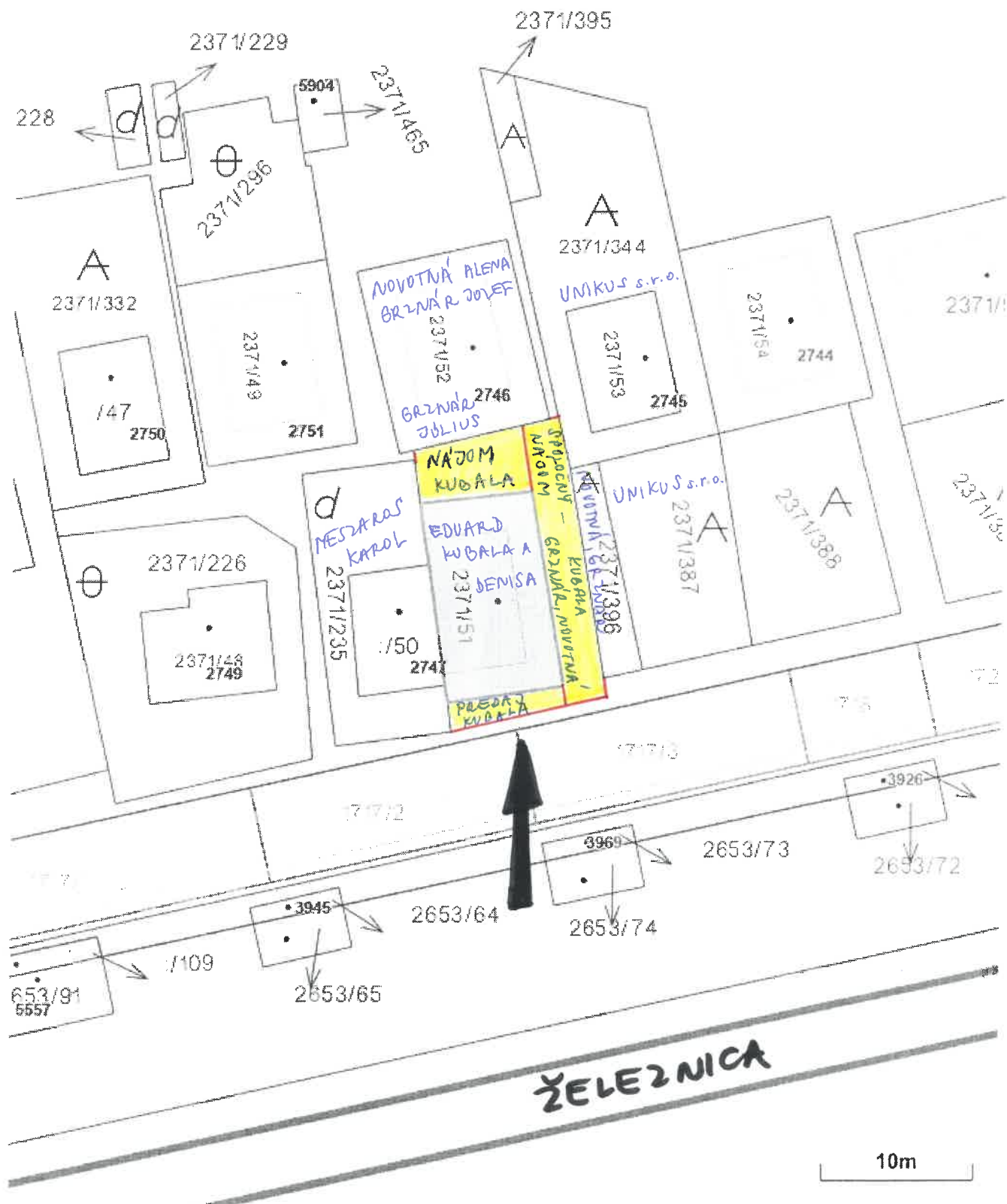
[REDACTED]

10



Parcela registra C, 2371/51

Bratislavský > Senec > Senec > k.ú. Senec



Vytlačené z aplikácie MAPKA. Nepoužiteľné na právne úkony.

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