

Dôvodová správa k odpredaju nehnuteľnosti
(žiadateľ: HOTEL SENEK, a.s., lokalita: Slnčné jazerá-sever; Senec)

Predmet odpredaja (podľa návrhu Komisie výstavby a ÚP zo dňa 30.04.2025):

- pozemok **C-KN parc.č. 2198/4** druh pozemku: ostatná plocha o výmere 442 m², oddelený od pozemkov:
 - C-KN parc. č. 2198/4, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 354 m²,
 - C-KN parc. č. 2199/6, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 74 m²,
 - C-KN parc. č. 2310/25, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 2090 m²,
- evidované na liste vlastníctva č. 2800 v prospech mesta Senec v katastrálnom území Senec, podľa geometrického plánu č. 1189/2025, ktorý vyhotovila spoločnosť GEOram s. r. o., a ktorý bol úradne overený OÚ Senec, katastrálnym odborom dňa 23.06.2025 pod č. G1-983/2025.

Kupujúci: HOTEL SENEK, a.s., Kukuričná 163/1, Bratislava, PSČ 831 03, SR, IČO: 35735953, podiel 1/1

Odôvodnenie:

Dňa 14.03.2025 bola mestu doručená žiadosť spoločnosti HOTEL SENEK, a.s. o odkúpenie pozemkov:

- C-KN parc. č. 2198/4, druh pozemku: ostatná plocha, o výmere 354 m²,
- C-KN parc. č. 2199/6, druh pozemku: ostatná plocha, o výmere 74 m².

Pozemky sa nachádzajú medzi nehnuteľnosťami vo vlastníctve spoločnosti HOTEL SENEK, a.s. a jazerom. Slúžia ako rekreačný priestor pre hotelových hostí – sú zatrávnené a v letnej sezóne využívané na opaľovanie, oddych a ako prístup k jazeru. V budúcnosti žiadateľ plánuje na týchto pozemkoch umiestniť hotelový bazén, ktorý bude slúžiť na oddych a rekreáciu ubytovaných hostí.

Spoločnosť HOTEL SENEK, a.s. je podľa listu vlastníctva č. 4341 výlučným vlastníkom prísluších nehnuteľností – pozemkov C-KN parc. č. 2195/1, 2195/2, 2196, 2198/6, 2198/7, 2198/8, 2198/13, 2310/11 a stavieb: hotel Senec (na parc. č. 2196) a prístavby kongresovej haly (na parc. č. 2195/1), všetky v k. ú. Senec.

Prerokovanie v poradných orgánoch mestského zastupiteľstva:

Stanovisko Komisie výstavby a ÚP zo dňa 30. 04. 2025:

Uznesenie č. 22/2025: „*Komisia návrh na odpredaj časti parcely C-KN č. 2198/4 a časti pozemku C-KN p.č. 2199/6 k.ú. Senec v zmysle **náčrtu komisie odporúča** a pozemky **pokladá za trvalo prebytočné** v zmysle čl. 2 ods. 1 písmena a) a c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec.*“

Žiadateľ k žiadosti doložil geometrický plán a znalecký posudok.

Všeobecná hodnota predmetu predaja:

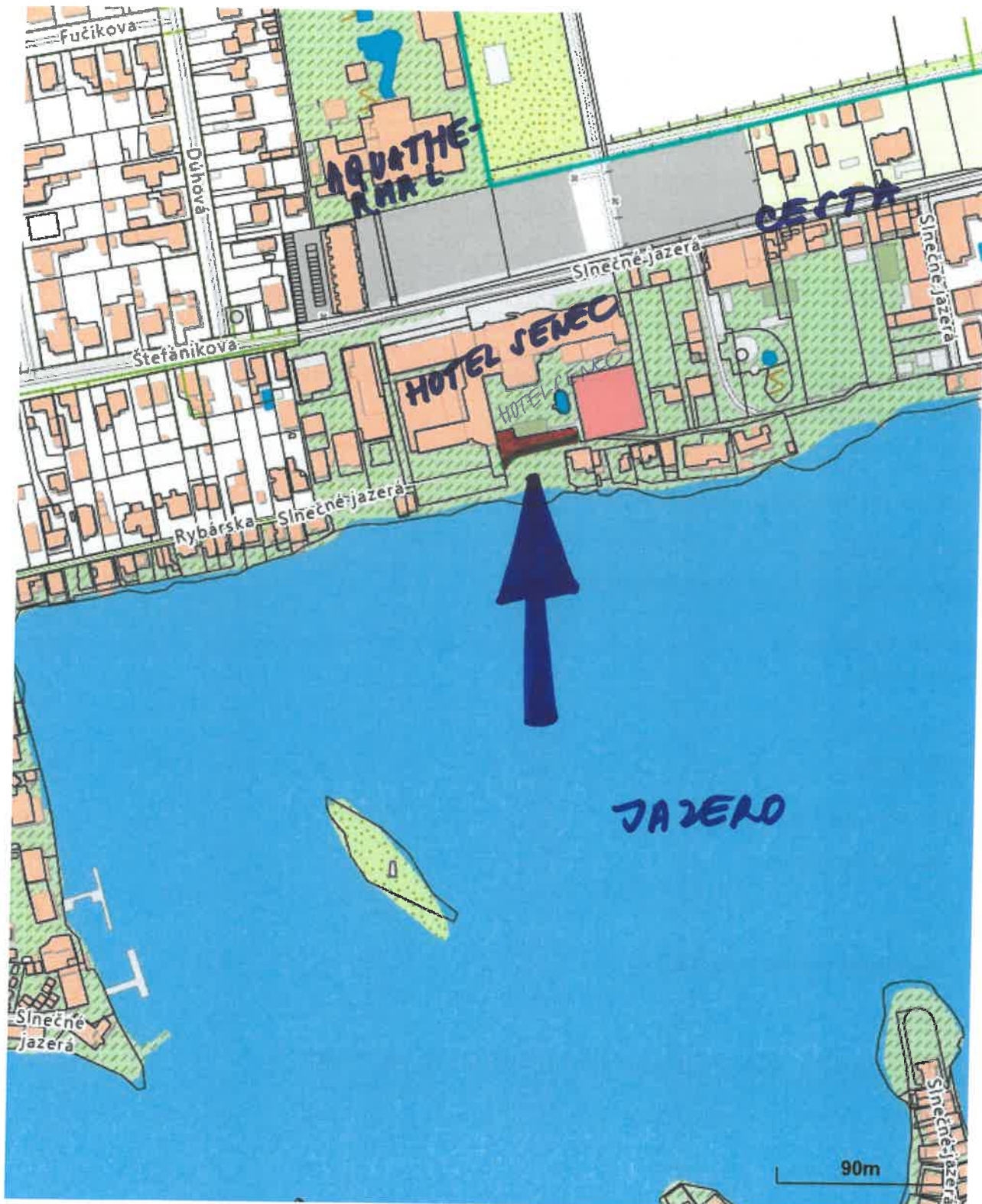
Na základe znaleckého posudku č. 149/2025 zo dňa 25.06.2025, ktorý vypracoval Ing. Dušan Petrík, znalec v odbore stavebníctva – odhad hodnoty nehnuteľností, bola stanovená všeobecná hodnota predmetného pozemku vo výške **52 368,16 €** (t. j. **118,48 €/m²**). Hodnota bola za účelom odpredaja zaokrúhlená na **52 400 €**

Finančná komisia (uznesenie č. 27/2025 zo dňa 10.09.2025): „FK určuje návrh ceny: **390 eur/m²**.

Mestská rada, zo dňa 08.10.2025: odporučila Mestskému zastupiteľstvu schváliť zámer predať 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.

Parcela registra C, 2199/6

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.

3

GEOMETRICKÝ PLÁN č. 1189/2025

2196

HOTEL JENEC

2201

HOTEL JENEC I.J.

d
2198/7

2198/8

2198/6

2200/1

2200/2

HOTEL JENEC I.J.

2198/4

2199/6

-43.46-

2198/5

d 2199/1

-8.10-
-2.20-

2309/2

TAŠKÝ

2309/1

2304/7

2308

2307/27

2307/3

2304/28

d 2307/2

2310/25

A 2304/26

A 2304/23

2304/19

2304/17

2304/31

MĚSTO JENEC

2304/21

2304/1

JAZERO

Znalec:

Ing. Dušan Petrik
Hrachová 10
821 05 Bratislava

0905/744 683
petrik.znalec@gmail.com

Zadávateľ:

HOTEL SENEČ, s.r.o.
Kukuričná 163/1
811 03 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

ústna objednávka z dňa 09.06.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 149/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č.2198/4 v zmysle geometrického plánu 2198/4 vyhotoviteľa GEORam, s.r.o.(nový stav), resp. parc.č.2198/4, časť parc.č.2199/6, časť parc.č.2310/25 (doterajší stav) evidovaných na liste vlastníctva č.2800 v katastrálnom území Senec, obec Senec, okr. Senec.

Počet listov (z toho príloh): 59 (46)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + 1

k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,50 * 0,50$	2,2308
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,2308$	118,48 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 2198/4	$442,00 \text{ m}^2 * 118,48 \text{ €/m}^2 * 1/1$	52 368,16
Spolu		52 368,16

2.1.2 VÝNOSOVÁ METÓDA**2.1.2.1 Pozemky****POPIS**

Hodnotený pozemok je toho času prenajímaný zadávateľovi pozemku. Hrubý výnos je vypočítaný za predpokladu 100% prenajatia objektu formou prenájmu, ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky m² plochy. Pri výpočte pre účel tohoto posudku je uvažované so sadzbou ročného nájomného podľa poskytnutých podkladov, Dodatok č.8 k nájomnej zmluve č.109/1999 zo dňa 1.8.1999 a Dodatok č.10 k nájomnej zmluve č.108/2001 zo dňa 31.5.2000.

Výnosová hodnota je znaleckým odhadom budúcich disponibilných výnosov (t.zn. výnosov znížených o prevádzkové náklady, náklady na údržbu, dane a poplatky) z využitia stavby formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (úrokovou sadzbou).

Vo výpočte hrubého výnosu uvažujem s nájomným vrátane vo výške 4,75 €/m²/rok za časť pozemku prislúchajúcej k bufetu a vo výške 2,14 €/m²/rok za ostatnú plochu pozemku.

V cene nájmu neuvažujem platby za dodávku elektrickej energie, odvoz odpadu, upratovanie, platby a za ďalšie služby spojené s užívaním priestorov nájomcom.

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č.2198/4 v zmysle geometrického plánu 2198/4 vyhotoviteľa GEOram, s.r.o.(nový stav), resp. parc.č.2198/4, časť parc.č.2199/6, časť parc.č.2310/25 (doterajší stav) evidovaných na liste vlastníctva č.2800 v katastrálnom území Senec, obec Senec, okr. Senec.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

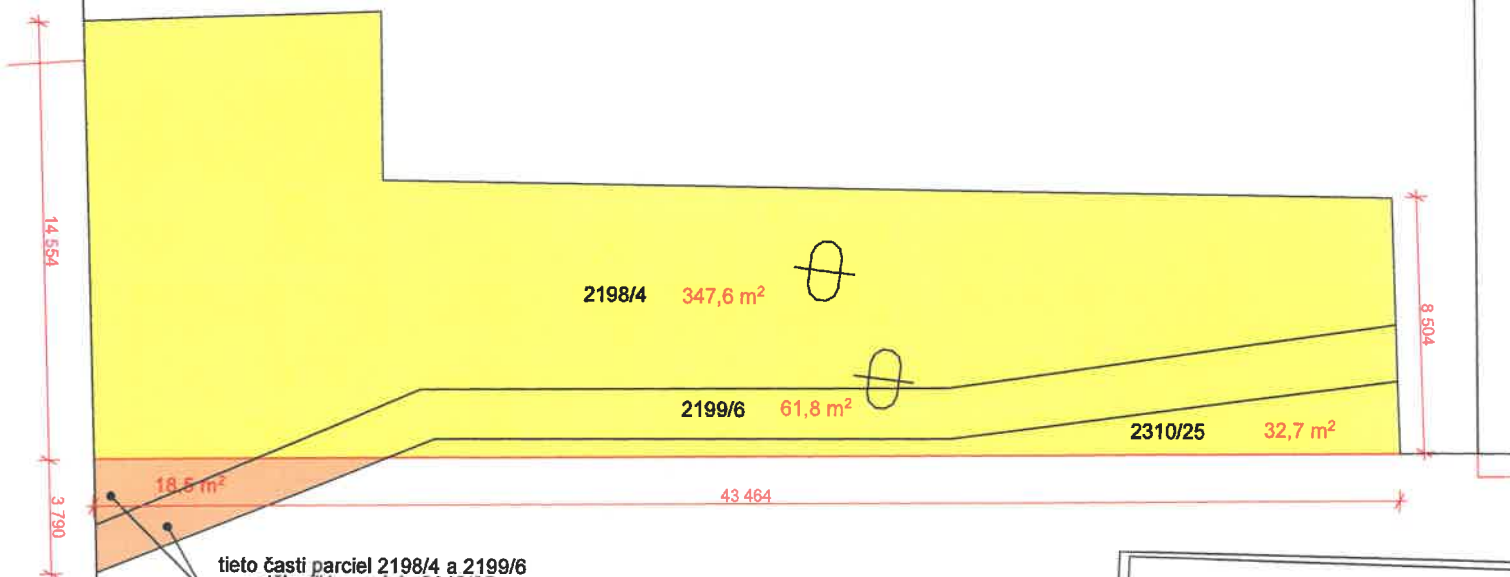
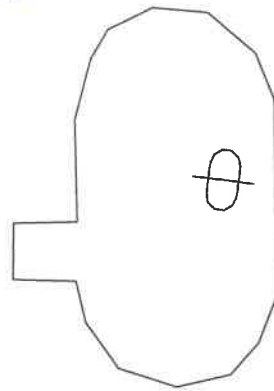
Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 2198/4 (442 m ²)	118,48 €/m ² 52 368,16
Všeobecná hodnota celkom	52 368,16
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	52 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatdvatisícštyristo Eur	

V Bratislave, dňa 25.06.2025

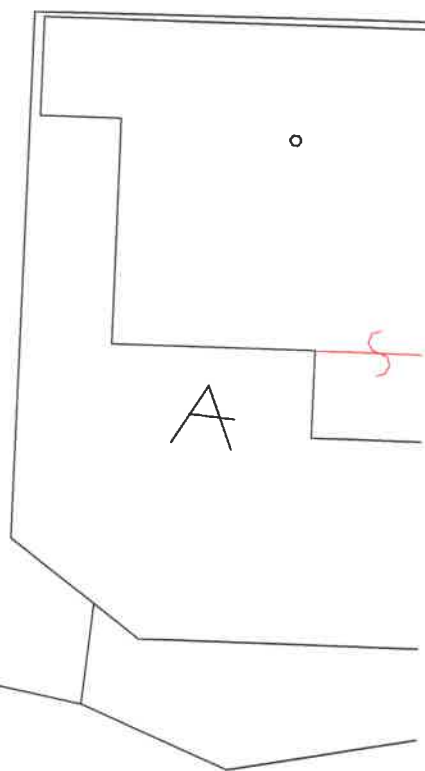
Ing. Dušan Petrik

NÁVRH KOMISIE VÝSTAVBY A ÚP
20. máj 30. 4. 2025

d



tieto časti parciel 2198/4 a 2199/6
pričleniť k parcele 2310/25

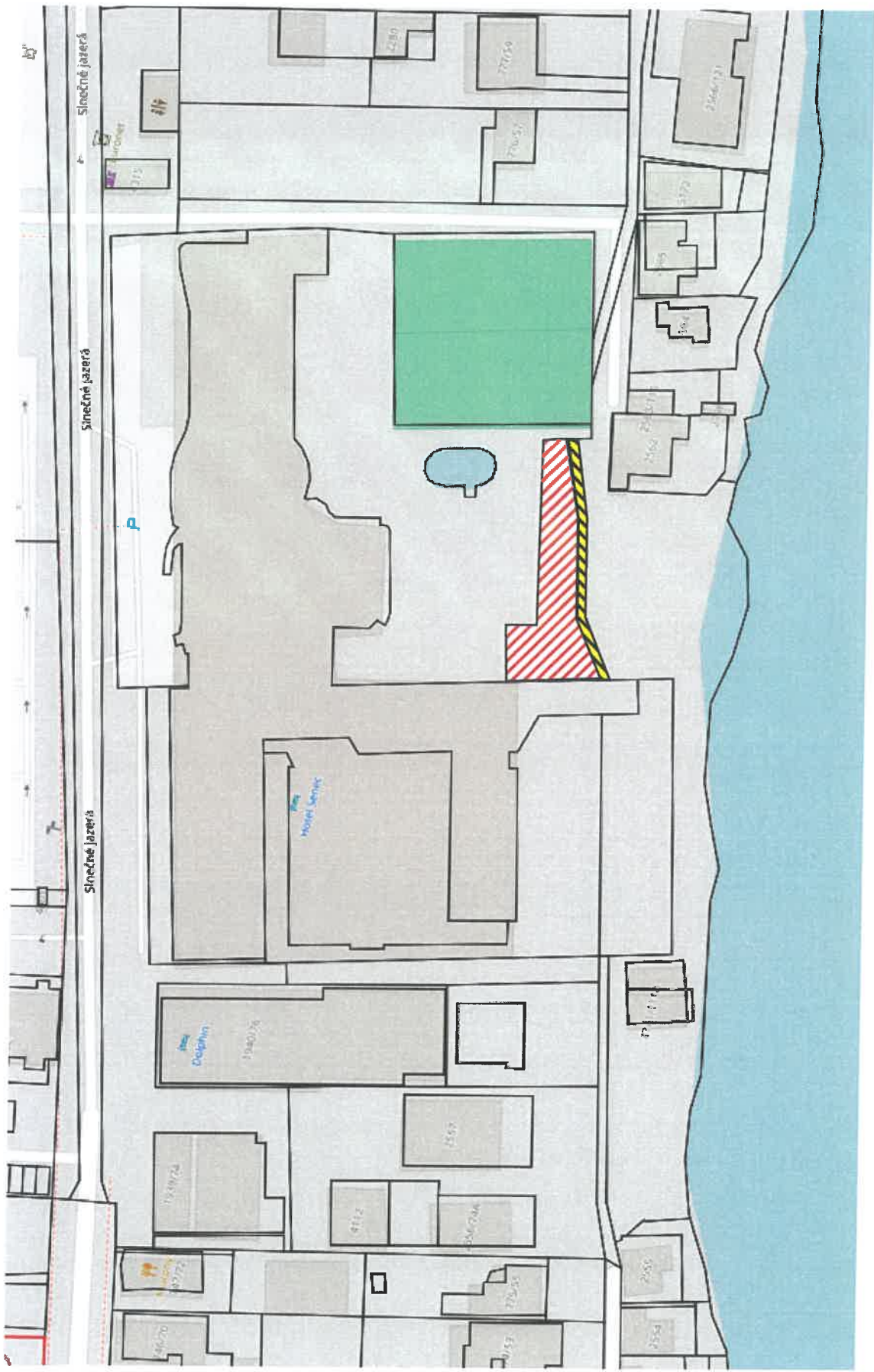


A

9

NÁVRH ŽIAJATEĽA

Príloha: Grafické znázornenie umiestnenia pozemkov



Parcela: 2198/4 354m²

Parcela: 2199/6 74m²

Jarmila Ďurčová

Od: HOTEL SENEC a.s. <hotelsenec@hotelsenec.sk>
Odoslané: streda, 9. apríla 2025 10:47
Komu: durcovaj@senec.sk
Kópia: Michal Petráš
Predmet: FW: Odkúpenie pozemku

Dobrý deň pani Ďurčová,

vo veci Žiadosti o odkúpenie pozemku C-KN parc.č. 2198/4, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 354 m2 a pozemku C-KN parc.č. 2199/6, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 74 m2, k. Senec
Hotelom SENEC Vám posielam odôvodnenie:

V súčasnosti sa dané parcely, ktoré máme aj v nájme od Mesta Senec využívajú na rekreačné účely pre našich hostí Hotela Senec. Ide o zatravnené časti na ktorých sa v letnej sezóne nachádzajú lehátka na opaľovanie a odpočinok. Tento priestor sa využíva tiež ako prístup k jazeru.

Na uvedené parcely plánujeme v budúcnosti premiestniť hotelový bazén, ktorý bude slúžiť na oddych a rekreáciu našich hostí.

S pozdravom

Ing. Jana Šimončíčová / Asistent riaditeľa

+421 902 919 693 / hotelsenec@hotelsenec.sk / trinityhotels.sk

HOTEL SENEC a.s. / Kukuričná 163/1 / 831 03 Bratislava / Slovenská Republika



From: Jarmila Ďurčová <durcovaj@senec.sk>
Sent: Tuesday, April 8, 2025 2:07 PM
To: Recepcia Hotel Senec **** <recepcia@hotelsenec.sk>
Subject: Odkúpenie pozemku

Dobrý deň.

Vo veci Vašej žiadosti o odkúpenie pozemku C-KN parc.č. 2198/4, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 354 m2 a pozemku C-KN parc.č. 2199/6, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 74 m2, k. Senec Vám oznamujeme, že žiadosť je potrebné doplniť o odôvodnenie: čo sa na pozemku nachádza, na čo sa využíva v súčasnosti, za akým účelom máte záujem pozemok odkúpiť.

Po doplnení žiadosti, bude Vaša žiadosť predložená na prerokovanie do poradného orgánu Mestského zastupiteľstva v Senci, a to Komisie výstavby a ÚP.

S pozdravom

Mestský úrad Senec	
Dátum: 14-03-2025	
Evidenčné číslo: 10868/2025	Číslo spisu:
Prílohy/listy:	Vybavuje: <i>[signature]</i>

Žiadateľ: HOTEL SENEK a.s.
Sídlo: Kukuričná 163/1, 831 03 Bratislava
Prevádzka: Slnčné jazerá - sever 113, 903 01 Senec
IČO: 35 735 953
DIČ: 2020229244
IČ DPH: SK2020229244
Zapísaná: v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III,
Oddiel: Sa, Vložka číslo: 1608/B

MESTO SENEK
Mierové námestie 8
903 01 Senec

VEC: Žiadosť o odkúpenie pozemku vo vlastníctve Mesta Senec

Týmto žiada HOTEL SENEK a.s. so sídlom Kukuričná 163/1, 831 03 Bratislava, IČO:35 735 953 o odkúpenie nehnuteľného majetku Mesta Senec:

- Parcela (C) 2198/4 o výmere 354m², druh pozemku: Ostatná plocha, List vlastníctva 2800, Katastrálne územie Senec, Okres Senec
- Parcela (C) 2199/6 o výmere 74m², druh pozemku: Ostatná plocha, List vlastníctva 2800,

Katastrálne územie Senec, Okres Senec

Príloha: Grafické znázornenie umiestnenia pozemku

V Senci dňa: 14.3.2025

[Signature]
C a.s.
63/1
slava
SENEK
ICO: 35 735 953 / IČ DPH: SK2020229244
Podpis žiadateľa
Michal Petráš - predseda predstavenstva
Ing. Michal Chovanec - člen predstavenstva
HOTEL SENEK a.s.

Senec Aqua Resort / Slnčné jazerá - sever 2561 / 903 01 Senec / Slovenská republika
Hotel Senec a. s. / Kukuričná 163-1 / 831 03 Bratislava / IČO » 35735953 / IČ DPH » SK2020229244
infolinka: 18 333 / repcia@hotelsenec.sk
hotelsenec.sk / trinityhotels.sk / kongresovehotely.sk