

**Dôvodová správa k odpredaju nehnuteľnosti**  
(žiadateľ: PhDr. Dagmar Povodová; lokalita: Slnečné jazerá – sever, Senec)

**Predmet odpredaja** (podľa návrhu žiadateľa, doporučený Komisiou výstavby a ÚP):

- pozemok C-KN parc. č. 2252/35, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 17 m<sup>2</sup>, oddelený od parcely C-KN parc. č. 2252/1, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 2277 m<sup>2</sup>, evidovaný na liste vlastníctva č. 2800 v prospech mesta Senec v katastrálnom území Senec, podľa geometrického plánu č. 111/2025, ktorý vyhotovila spoločnosť fm-geo, s. r. o., a ktorý bol úradne overený OÚ Senec, katastrálnym odborom dňa 24.06.2025 pod č. G1-988/2025.

**Kupujúci:**

Povodová Dagmar r. Brunclíková, PhDr., Pavlovova 5, Bratislava, PSČ 821 08, SR, podiel 1/1

**Odôvodnenie:**

Dňa 09.10.2024 bola na Mestský úrad v Senci doručená žiadosť pani Dagmar Povodovej o odkúpenie časti pozemku C-KN parc. č. 2252/1 (v rozsahu 15 m × 1,5 m), podľa vyznačeného situačného plánu. Predmetný pozemok sa nachádza medzi parcelami C-KN parc. č. 2252/15 a 2252/20 a cieľom odkúpenia je zabezpečiť priamy prístup k jazeru.

Pozemok je v súčasnosti neupravený, zanedbaný, zarastený burinou a starými drevinami, ktoré si vyžadujú asanáciu. Po oplotení susedných pozemkov (C-KN parc. č. 2252/15 a 2252/20) bol žiadateľke znemožnený priamy prístup k vode – aby sa dostala k jazeru, musí obchádzať viacero parciel.

Podľa listu vlastníctva č. 3892 je pani Dagmar Povodová výlučnou vlastníčkou nasledovných nehnuteľností:

- pozemky C-KN parc. č. 2252/2 a 2252/21,
- rekreačná chata súpis. č. 2656, postavená na pozemku C-KN parc. č. 2252/2, v katastrálnom území Senec.

**Prerokovanie v poradných orgánoch mestského zastupiteľstva:**

**Stanovisko Komisie výstavby a ÚP zo dňa 30.10.2024:**

Uznesenie 60/2024 „Komisia návrh na odpredaj nehnuteľnosti v zmysle dôvodovej správy a priloženého náčrtu **odporúča, po predložení súhlasu vlastníkov susedných nehnuteľností, a pozemok podkladá za trvalo prebytočný podľa čl. 2 ods.1 písmena a) a c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec.**“

**Žiadateľka k žiadosti doložila:**

- geometrický plán,
- znalecký posudok,
- súhlasy susedných vlastníkov.

**Všeobecná hodnota predmetu predaja:**

Na základe znaleckého posudku č. 131/2025 zo dňa 25.06.2025, ktorý vypracovala Ing. Sylvia Piffková, znalkyňa v odbore stavebníctva – odhad hodnoty nehnuteľností, bola stanovená všeobecná hodnota predmetného pozemku vo výške **5 723,39 €** (t. j. **336,67 €/m<sup>2</sup>**). Hodnota bola za účelom odpredaja zaokrúhlená na **5 700 €**

**Finančná komisia** (uznesenie č. 26/2025 zo dňa 10.09.2025): „FK určuje návrh ceny: **350 eur/m<sup>2</sup>**.“

**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.

Kópia je nepoužiteľná 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 spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Senec	Obec Senec	Katastrálne územie Senec
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2252/1 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	18.9.2024 11:12:43	Bez autorizácie	
Údaje platné k	17.9.2024 18:00:00		

# GEOMETRICKÝ PLÁN č. 111/2025



A  
RVPS  
2252/20

2252/2

POVOŠOVÁ  
DAGMAR

A  
POVOŠOVÁ  
2252/21

DAGMAR

A  
2252/18

2239

SR-REGIONÁLNÁ VETERINÁRNA  
POTRAVINOVÁ SPRÁVA (RVPS) SENEČ

JANKOVÁ KATARÍNA

2252/15

KREMNIČANOVÁ  
LUDMILA

2252/35

RVPS

JANKOVÁ KATARÍNA

KREMNIČANOVÁ LUDMILA  
2240

RVPS

-1.37- -1.25-  
-1.17-

2252/1

2253/1

A  
2271/48

A  
2271/68

CESTA  
MESTO SENEČ

JANKOVÁ KATARÍNA  
KREMNIČANOVÁ LUDMILA

2252/7

PhDr. Dagmar Povodová, Pavlovova 5, 821 08 Bratislava,

Rodina Janeková  
Furdekova ul.  
Bratislava

V Bratislave, 25.3.2025

VEC: Žiadosť o súhlas s odkúpením susedného pozemku

Dolu podpísaná Dagmar Povodová žiadam Vás týmto o Vaše súhlasné stanovisko s odkúpením časti pozemku na Slniečnych jazerách – severná strana, ktorý je vo vlastníctve mesta Senec a susedí s Vašou parcelou číslo 2252/15 podľa vyznačeného plánu - v dĺžke 15m x 1,5m. Som vlastníčkou chaty č.2656 na parcele č.2252/2 a 2252/21 a svoju žiadosť odôvodňujem tým, že po oplotení a uzamknutí okolitých pozemkov sa nám znemožnil prístup k jazeru. Aby sme sa dostali k vode, musíme obchádzať niekoľko parciel.

Jedná sa o časť pozemku, ktorý nikto nepoužíva, nikto ho neudržiava a zarastá burinou. Rástli na ňom staré, vysoké, nebezpečne sa nakláňajúce stromy, ktoré bolo treba sanovať - ohrozovali totiž súkromný majetok a v neposlednom rade aj zdravie a životy ľudí. Odkúpením pozemku ho budeme udržiavať vo vlastnej réžii.

Ďakujem

PhDr. Dagmar Povodová

parcely č.	vlastník	v zastúpení	súhlasím - podpis	č.OP
2252/15	KATARÍNA JÁNEKOVÁ			



PhDr. Dagmar Povodová, Pavlovova 5, 821 08 Bratislava,

V Bratislave, 25.3.2025

Regionálna veterinárna a potravinová  
správa Senec  
Svätoplukova 50  
903 01 Senec

VEC: Žiadosť o súhlas s odkúpením susedného pozemku

Dolu podpísaná Dagmar Povodová žiadam Vás týmto o Vaše súhlasné stanovisko s odkúpením časti pozemku na Slnecných jazerách – severná strana, ktorý je vo vlastníctve mesta Senec a susedí s Vašou parcelou číslo 2252/20 podľa vyznačeného plánu - v dĺžke 15m x 1,5m. Som vlastníkom chaty na parcele č.2252/2 a 2252/21 a svoju žiadosť odôvodňujem tým, že po oplotení a uzamknutí okolitých pozemkov sa nám znemožnil prístup k jazeru. Aby sme sa dostali k vode, musíme obchádzať niekoľko parciel.

Jedná sa o časť pozemku, ktorý nikto nepoužíva, nikto ho neudržiava a zarastá burinou. Rástli na ňom staré, vysoké, nebezpečne sa nakláňajúce stromy, ktoré bolo treba sanovať - ohrozovali totiž súkromný majetok a v neposlednom rade aj zdravie a životy ľudí. Odkúpením pozemku ho budeme udržiavať vo vlastnej réžii.

Ďakujem

PhDr. Dagmar Povodová

parcely č.	vlastník	v zastúpení	súhlasím - podpis	pečiatka
------------	----------	-------------	-------------------	----------

2252/20 RVPS Senec

MVDr. Martin BARANČOK

Regionálna veterinárna a  
potravinová správa Senec  
903 01 SENEČ, Svätoplukova 50  
- 3 -

**Ing. Sylvia Piffková**

Znalec z odboru stavebníctvo - odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914949  
Turnianska 80, 903 01 Senec; mobil: 0903 743 047; e-mail: piffkovas@gmail.com

Zadávatel:

Dagmar Povodová, Pavlovova č. 5, 831 03 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

Objednávka (ústna) zo dňa 10.06.2025

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

**znalecký úkon číslo 131/2025**

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: pozemok registra „C KN“ par. č. **2252/35** - ostatná plocha o výmere 17 m<sup>2</sup> k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec, Slnčné jazerá č. 2656, vytvoreného z pozemku registra „C KN“ parc. č. 2252/1, k.ú. Senec (evidovaného na liste vlastníctva číslo 2800, vo vlastníctve Mesta Senec) na základe Geometrického plánu číslo 111/2025, zo dňa 9.6.2025, úradne overeného pod číslom G1-988/2025 dňa 24.06.2025 pre účel plánovaného prevodu vlastníckych práv.

Počet strán (z toho príloh): 17 (7)

Počet vyhotovení: 3 exempláre + 1 archív znalca

$k_D$ 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	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Všetky IS v dosahu</i>	1,50
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Rekreačná zóna severnej pláže Slniečnych jazier</i>	2,15
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Tvar, výmera pozemku</i>	0,90

## JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,15 * 0,90$	6,3391
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ Eur/m}^2 * 6,3391$	<b>336,67 Eur/m<sup>2</sup></b>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 2252/35	$17,00 \text{ m}^2 * 336,67 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	5 723,39
Spolu		5 723,39



### III. ZÁVER

#### OTÁZKY A ODPOVEDE

##### Úlohou znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: pozemok registra „C KN“ par. č. 2252/35 - ostatná plocha o výmere 17 m<sup>2</sup> k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec, Slnéčné jazerá, vytvoreného z pozemku registra „C KN“ parc. č. 2252/1, k.ú. Senec (evidovaného na liste vlastníctva číslo 2800, vo vlastníctve Mesta Senec) na základe Geometrického plánu číslo 111/2025, zo dňa 9.6.2025, úradne overeného pod číslom G1-988/2025 dňa 24.06.2025 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. 111/2025 - parc. č. 2252/35 (17 m <sup>2</sup> )	336 673,10 5 723,39
Všeobecná hodnota celkom	5 723,39
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>5 700,00</b>
Všeobecná hodnota slovom: Päťtisíc sedemsto 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).

Sylvia PIFFKOVÁ  
ZNALEC

hodnoty nehnuteľnosti

V Senci, dňa 25.06.2025

#### IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2800 - čiastočný, k. ú. Senec, zo dňa 10.6.2025, vytvorený cez katastrálny portál ZBGIS
2. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Senec zo dňa 10.6.2025 vytvorená cez katastrálny portál ZBGIS.
3. Geometrický plán 111/2025
4. Fotodokumentácia.
5. Identifikácia parciel - mapka ZBGIS
6. Mapa okolia - www.mapa.sk.mapy.cz

### Fotodokumentácia

Pozemok parc. č. 2252/35, k.ú. Senec, Slnčné jazerá č. 2656, Senec



Južný pohľad z prízjazdovej komunikácie  
Vstup k parc. č. 2252/35



Prízjazdová komunikácia parc. č. 2252/1



Sesedná parc. č. 2252/20



Novovzniknutá parc. č. 2252/35



PhDr. Dagmar Povodová, Pavlova 5, 821 08 Bratislava

V Bratislave, 26.9.2024

<b>Mestský úrad Senec</b>	
Dátum: 09 -10- 2024	
Evidenčné číslo: 45422/24	Číslo spisu:
Prílohy/listy:	Vybavuje: <i>[signature]</i>

Mestský úrad v Senci  
Mierové námestie 14  
903 01 Senec

Vec: Žiadosť o odkúpenie pozemku

Dolu podpísaná PhDr. Dagmar Povodová chcem touto cestou požiadať o odkúpenie časti pozemku na Slnecných jazerách v Senci.

Som vlastníkom chaty č. 2656 na Slnecných jazerách – sever, na pozemku parc.č.2252/2 a č. 2252/21, ktoré sú tiež v mojom vlastníctve. Mám záujem o odkúpenie časti pozemku medzi parcelami č.2252/15 a č. 2252/20 podľa vyznačeného plánu - v dĺžke 15 m x 1,5 m. Pozemok je vo vlastníctve mesta. Svoju žiadosť odôvodňujem tým, že po oplotení a uzamknutí spomínaných pozemkov sa nám znemožnil prístup k jazeru. Aby sme sa dostali k vode, musíme obchádzať niekoľko parciel. Odkúpením vyznačeného pozemku by sa náš problém vyriešil. Jedná sa o časť pozemku, ktorý nikto nepoužíva, nikto ho neudržiava a zarastá burinou. Rastú na ňom staré, vysoké, nebezpečne sa nakláňajúce stromy, ktoré treba sanovať - ohrozujú totiž súkromný majetok a v neposlednom rade aj zdravie a životy ľudí. Odkúpením pozemku sa o stromy postaráme na vlastné náklady a pozemok budeme udržiavať.

Ďakujem.

S pozdravom

PhDr. Dagmar Povodová