

**Dôvodová správa k odpredaju nehnuteľností**  
**(žiadateľ: Mészáros Ladislav; Lokalita: Slnčné jazerá – juh, Senec)**

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

• pozemok **C-KN parc.č. 2587/76**, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 139 m<sup>2</sup>, oddelený od pozemku C-KN parc.č. 2587/1, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 9238 m<sup>2</sup> evidovaný na liste vlastníctva č.2800 v prospech mesta Senec v katastrálnom území Senec, podľa geometrického plánu č.22/2025, ktorý vyhotovila spoločnosť GEOBOD s.r.o., a ktorý bol úradne overený OÚ Senec, katastrálnym odborom dňa 18.06.2025 pod č. G1-972/2025.

**Kupujúci:**

Mészáros Ladislav r. Mészáros, Školská 74, Jelka, PSČ 925 23, SR, podiel 1/1

**Odôvodnenie:**

Dňa 22. 05. 2024 bola Mestskému úradu v Senci doručená žiadosť pána Mészárosa o odkúpenie bezprostredne priľahlého pozemku, ktorý dlhodobo využíva na rekreačné účely. Podľa listu vlastníctva č. 363 je Mészáros Ladislav výlučným vlastníkom bezprostredne priľahlých nehnuteľností, a to pozemku C-KN parc.č.2587/26 a rekreačnej chaty súpis.č.4632 postavenej na pozemku C-KN p.č. 2587/26, k.ú.Senec.

**Poznámka:**

Komisia výstavby a územného plánovania sa opakovane zaoberala majetkovoprávnym usporiadaním pozemkov v tejto lokalite. Na predmetný pozemok nie je uzatvorená nájomná zmluva.

**Stanovisko Komisie výstavby a ÚP zo dňa 19. 02. 2025:**

Na zasadnutí (bod 2.19 programu) bol prerokovaný návrh na rozdelenie a vysporiadanie pozemkov vo vlastníctve mesta Senec v lokalite Slnčné jazerá – juh.

**Záver komisie:**

Komisia odporúča vysporiadanie pozemkov podľa predloženého návrhu (viď situačné náčrty). Dotknutí vlastníci rekreačných chat budú oslovení a vyzvaní, aby sa k návrhu vyjadrili. Následne im bude ponúknutá možnosť odkúpenia alebo prenájmu dotknutého pozemku. V prípade iných návrhov ich môžu predložiť komisii na posúdenie.

Žiadateľ doložil k žiadosti geometrický plán vypracovaný podľa návrhu komisie výstavby a ÚP, **žiadosť o zníženie ceny pozemku** ako aj znalecký posudok.

**Všeobecná hodnota predmetu predaja:**

Na základe znaleckého posudku č. 054/2025 zo dňa 19.06.2025, ktorý vypracoval Ing. Karol Follrich, znalec v odbore stavebníctva – odhad hodnoty nehnuteľností, bola stanovená všeobecná hodnota predmetného pozemku vo výške **29 887,78 €** (t. j. **215,02 €/m<sup>2</sup>**). Hodnota bola za účelom odpredaja zaokrúhlená na **29 900 €**.

**Finančná komisia** (uznesenie č. 29/2025 zo dňa 10.09.2025): „FK určuje návrh ceny: **390 eur/m<sup>2</sup>**.

**Mestská rada, zo dňa 08.10.2025:** 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 29.10.2025, uznesenie MsZ č.118/2025:** 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 19.11.2025: odporúča** MsZ schváliť prevod nehnuteľnosti za kúpnu cenu 390,- €/m<sup>2</sup> za podmienok uvedených v návrhu uznesenia.

**Uznesenie z rokovania Mestského zastupiteľstva v Senci  
zo dňa 29. októbra 2025**

**Uznesenie MsZ č. 118/2025**

**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. 2587/76**, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 139 m<sup>2</sup>, oddelený od pozemku C-KN parc. č. 2587/1, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 9238 m<sup>2</sup> evidovaný na liste vlastníctva č.2800 v prospech mesta Senec v katastrálnom území Senec, podľa geometrického plánu č.22/2025, ktorý vyhotovila spoločnosť GEOBOD s. r. o., a ktorý bol úradne overený OÚ Senec, katastrálnym odborom dňa 18.06.2025 pod č. G1-972/2025.

**B. Spôsob prevodu vlastníctva uvedeného pozemku:**

- **Nadobúdateľ:** Mészáros Ladislav r. Mészáros, Školská 74, Jelka, PSČ 925 23, SR, 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. d) a i) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec.

- **Odôvodnenie osobitného zreteľa:**

Predmetný pozemok bezprostredne susedí s nehnuteľnosťou vo vlastníctve nadobúdateľa. Vzhľadom na jeho polohu, tvar a rozmery nie je možné zabezpečiť jeho účelné využitie inou osobou. Prevodom dôjde k zabezpečeniu prístupu k nehnuteľnosti na parc. č. 2587/26, k sceleniu dotknutých parciel a k racionálnemu usporiadaniu majetkových pomerov v danej lokalite.

**Hlasovanie:**

Za: 9, proti: 3, zdržal sa: 3, neprítomní: 6;

*Uvedený návrh bol schválený*



**Ing. Pavol Kvál  
primátor mesta**

Za správnosť:  
Katarína Mišková

V Senci dňa 3. 11. 2025

3

## Bratislavský &gt; Senec &gt; Senec &gt; k.ú. Senec



(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.



# GEOMETRICKÝ PLÁN č. 22/2025

VYPRACOVANÝ PODĽA NÁVRHU KOMISIE ÚSTAVBY  
A ÚP ZO DŇA 19.2.2025



CESTA

A  
2587/66

28

A  
2587/68

27

TRPÍNOVA

MĚZÁŘS  
d  
2587/26  
LADISLAV

A  
2587/76

21

20

19

A  
2587/1

2552/1

6

-2.88-

-4.80-

-9.66-

-9.42-

5

-16.54-

-1.93-

-5.54-

4

3

2

ZÁHORCOVA  
d  
2579

ŠMERO  
PROPERTY  
s.r.o.

24

60

2587/58

57

59

72

2587/7

2587/8

5

20 MAY 19.2.2025

STAVBA A PARCELY V SÚKROMNOM VLASTNÍCTVE

MESTSKÉ PARCELY ODPORÚČANÉ NA PREDAJ

PARCELY ODPORÚČANÉ NA ODKÚPENIE





Ladislav Mészáros, Školská 472/74, 925 23 Jelka, tel.

<b>Mestský úrad Senec</b>	
Dátum: <b>30 -06- 2025</b>	
Evidenčné číslo: <b>34991/25</b>	Číslo spisu:
Prílohy/listy: <b>2</b>	Vybavuje: <b>právnne</b>

Mestský úrad Senec

Vec: žiadosť o znížene ceny pozemku:

Dolu podpísaný Ladislav Mészáros sa týmto obraciam na Vás so žiadosťou o znížení ceny ku kúpu pozemku v meste Senec ležiaci v lokalite Slnenčné jazerá juh v Senci, k pozemku p.č. 2587/76 o výmere 139m<sup>2</sup>. Kúpna cena bola stanovená podľa znaleckého posudku č. 054/2025 zo dňa 19.06.2025 na hodnotu 215,02-€/m<sup>2</sup>. Moju žiadosť odôvodňujem tým, že o uvedený pozemok sa starám už minimálne 30 rokov. To znamená, že pozemok skrášľujem, kosím, starám sa o zeleň a vysádzam naň stromy a kríky.

Po prehodnotení mojej žiadosti, Vás žiadam, aby ste ma o Vašom rozhodnutí vyrozumeli.

Za kladné vybavenie mojej žiadosti Vám vopred Ďakujem.

S úctou ,

V Jelke dňa 23.06.2025

Ladislav Mészáros

**Meno,adresa znalca:** Ing. Karol Follrich, Lichnerova č.84 A, 903 01 Senec. Evidenčné číslo: 910785 pre odbor stavebníctvo ,odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti.  
**Tel :** Mobil: 0903/708 704, e-mail: karol.follrich@gmail.com

---

**Zadávateľ :** Ladislav Mészáros, Školská 74, 925 23 Jelka

**Číslo spisu :** Ústna objednávka zo dňa 19.06.2025

# ZNALCKÝ POSUDOK

---

číslo 054/2025

**Predmet znaleckého posudku:** Stanoviť všeobecnú cenu pre pozemok p.č.2587/76, v k.ú. Senec, v meste Senec, ležiaci v lokalite Slnečné jazerá - juh, v Senci

**Vo veci :** Prevodu nehnuteľnosti

**Počet strán znaleckého posudku:** 27  
**z toho posudok :** 14  
**prílohy :** 13

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 4.

Z toho : 3x zadávateľ  
1x archív znalca

V Senci dňa 19.06.2025

---



**3.2 Analýza využitia nehnuteľností:**

Pozemok bol v čase ku ktorému oceňuje voľný bez zástavby a neudržiavaný, jeho šírka neumožňuje výstavbu plnohodnotnými stavbami. Je vhodný ako prístupová komunikácia k nehnuteľnosti na p.č.2587/26, prípadne parkovacie plochy - vhodný hlavne pre vlastníka nehnuteľnosti na p.č.2587/26.

**3.3. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť je osadená rušnej - hlavne v letných mesiacoch využívanej lokality, vzhľadom na šírku pozemku je veľmi malé využitie. Na pozemok nie je uložené záložné právo.

**2.1 POZEMKY****2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 Pozemky v ZUO****POPIS**

Všeobecnú hodnotu pozemkov počítam zo vzťahu :

$$V\dot{S}H_{poz} = m \cdot V\dot{S}H_{mj}$$

kde

m - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

V $\dot{S}$ H<sub>mj</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m<sup>2</sup>

Jednotková všeobecná hodnota pozemku metódou polohovej diferenciácie sa určí zo vzťahu:

$$V\dot{S}H_{mj} = V H_{mj} \cdot K_{pd}$$

kde

VH<sub>mj</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku

K<sub>pd</sub> - koeficient polohovej diferenciácie

VH<sub>mj</sub> - sa stanoví podľa klasifikácie obcí. Mesto Senec má počet obyvateľov cca 22 000, je okresným mestom, to znamená že východisková hodnota pozemku je 9,96 EUR/m<sup>2</sup>. Vzhľadom na skutočnosť, že pozemky sa nachádzajú v lokalite obce, kde je bežný záujem o kúpu nehnuteľností zo strany obyvateľov Bratislavy, stanovujem východiskovú hodnotu pozemku vo výške 80 % z východiskovej hodnoty pozemkov v Bratislave (66,39 EUR/m<sup>2</sup>).

Je možnosť napojenia na všetky IS a spevnené komunikácie, pozemok je rovinatý. V čase obhliadky a zamerania bol nevyužívaný.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku metódou polohovej diferenciácie sa určí zo vzťahu:

$$K_{pd} = k_s \cdot k_v \cdot k_d \cdot k_f \cdot k_z \cdot k_r \cdot k_i$$

kde

k<sub>s</sub> - koeficient všeobecnej situácie (0,7 - 2,00)

k<sub>v</sub> - koeficient intenzity využitia (0,5 - 2,0)

k<sub>d</sub> - koeficient dopravných vzťahov (0,8 - 1,20)

k<sub>f</sub> - koeficient funkčného využitia pozemku (0,80 - 2,00)

k<sub>i</sub> - koeficient technickej infraštruktúry (0,80 - 1,50)

# III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Názov : Pozemok p.č.2587/76 k.ú. Senec  
Adresa : Senec, Slnčné jazera juh  
Vlastník : Mesto Senec  
Výpis z KN : LV 2800, k.ú.Senec

### Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky v ZUO	5325/76	139,00

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
Pozemky v ZUO - parc. č. 5325/76 (139 m <sup>2</sup> )	215,02 € / m <sup>2</sup> 29 887,78
Všeobecná hodnota celkom	29 887,78
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	29 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťdeväťtisícdeväťsto Eur	

V Senci, dňa 19.06.2025



Ing. Karol Follrich



# GEOMETRICKÝ PLÁN č. 40/2023

## PŮVODNÍ NÁVRH ŽADATELE

CESTA

2552

MĚSTO SENEC

MĚSTO SENEC

2587/66

MOLNÁŘ

228

IMRICH

MOLNÁŘ

2587/68

TRPÍNOVÁ  
MONIKA

227

MĚJÁROŠ

d  
2587/26

LADISLAV

-6.42-

A  
2587/74

ZA HORAČOVÁ

2579

MĚSTO

225

PROPERTY

224

257

2587/58

NAGY  
ŠTEFÁN

MĚSTO  
&  
2587/60

MĚSTO SENEC

d  
222

2587/71

ZA HORAČOVÁ

2587/6

71

MĚSTO SENEC

A  
2587/1

-4.11-

3

-10.08-

-2.58-

-16.90-

-3.87-

2

221

220

219

Ladislav Mészáros, Školská 472/74, 925 23 Jelka, tel.

mail:

<b>Mestský úrad Senec</b>	
Dátum: <b>22 -05- 2024</b>	
Evidenčné číslo: <b>32690/24</b>	Číslo spisu:
Prílohy/lísty: <b>1</b>	Vyplavuje: <i>perovae</i>

Mesto Senec  
Mestský úrad  
Mierové námestie 8  
903 01 Senec

Vec: Žiadosť o kúpu pozemku na Slnčných jazerách Senec

Touto žiadosťou sa obraciam na Mesto Senec o odkúpenie pozemku okolo rekreačnej chaty súpisného čísla 4632, č. parcely C 2587/26, LV 363, na slnečných jazerách podľa priloženého návrhu geometrického plánu.

Mám záujem odkúpiť plochu okolo chaty, ktorú aj doteraz užívame a to vo výmere 125m<sup>2</sup>, ktorá parcela je vedená ako ostatné plochy, viď priložený návrh geometrického plánu.

S pozdravom,

V Jelke dňa 02.04.2024

Ladislav Mészáros

Príloha: 1 x Návrh geometrického plánu