

Dôvodová správa k odpredaju nehnuteľnosti
(žiadateľ: Daniel Kmeťo a Zuzana Kmeťová; lokalita: Kalinčiakova 20, Senec)

Predmet odpredaja:

Na základe žiadosti žiadateľov sa navrhuje **odpredaj spoluvlastníckeho podielu mesta Senec vo výške 1/6** na nasledovných pozemkoch:

- **C-KN parc. č. 4187**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 508 m², na ktorom je postavený rodinný dom súpisné číslo 1523, vo vlastníctve žiadateľov,
- **C-KN parc. č. 4188**, druh pozemku: záhrada o výmere 211 m², zapísaných na liste vlastníctva č. 872, katastrálne územie Senec.

Kupujúci:

Kmeťo Daniel r. Kmeťo a Zuzana Kmeťová r. Slováková, Kalinčiakova 20, Senec, PSČ 903 01, SR, BSM

Odôvodnenie:

Mestskému úradu v Senci bola dňa 24. 07. 2025 doručená žiadosť manželov Daniela Kmeťa a Zuzany Kmeťovej o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu mesta vo výške 1/6 na pozemkoch evidovaných na LV č. 872, parc. č. C-KN 4187 a 4188, k. ú. Senec.

Na pozemku C-KN parc. č. 4187 sa nachádza dvor a rodinný dom súpisné číslo 1523, ktorý je v bezpodielovom spoluvlastníctve žiadateľov. Pozemok C-KN parc. č. 4188 slúži ako záhrada k rodinnému domu.

Keďže žiadatelia už vlastnia podiel **5/6**, žiadajú o odkúpenie zvyšného podielu mesta Senec vo výške **1/6**, čím by sa stali **výlučnými vlastníckmi** predmetných pozemkov.

Právny základ prevodu:

Predaj spoluvlastníckeho podielu mesta Senec vo výške 1/6 na predmetných pozemkoch je možné realizovať v zmysle § 9a ods. 15 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ako zákonnú výnimku z povinnosti uskutočniť prevod majetku obce formou obchodnej verejnej súťaže, dražby alebo priamym predajom, keďže ide o **prevod spoluvlastníckeho podielu obce**, ktorým sa realizuje **zákonné predkupné právo** ostatných spoluvlastníkov, pričom kúpna cena bude určená **najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej znaleckým posudkom**.

Prerokovanie v poradných orgánoch mestského zastupiteľstva:

Návrh **Komisie výstavby a ÚP**, zo dňa 05.11.2025:

Uznesenie 59/2025 „Komisia návrh na odpredaj časti pozemku (podiel 1/6) C-KN p.č. 4187 k.ú. Senec o výmere 508 m² a pozemku C-KN p.č. 4188 k.ú. Senec o výmere 211 m² v zmysle predloženej dôvodovej správy odporúča a zároveň pozemok pokladá za trvalo prebytočný v zmysle čl. 2 ods. 1 písmena a) a c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec.“

Hlasovanie: **ZA: 6** **PROTI: 0** **ZDRŽAL SA: 0**

Všeobecná hodnota predmetu predaja:

Na základe znaleckého posudku č. 8/2026 zo dňa 15.01.2026, ktorý vypracovala Ing. Sylvia Piffková, znalkyňa v odbore stavebníctva – odhad hodnoty nehnuteľností, bola stanovená všeobecná hodnota predmetných pozemkov vo výške **20 849,80 €** (t. j. **173,99 €/m²**). Hodnota bola za účelom odpredaja zaokrúhlená na **20 800,00 €**

Finančná komisia (uznesenie č. XX/2026 zo dňa 21.01.2026): **195,- €/m²**

V čase spracovania tohto materiálu nebola ešte vyhotovená zápisnica zo zasadnutia Finančnej komisie zo dňa 21.01.2026.

Mestská rada, zo dňa 11.02.2026: súhlasí s odpredajom spoluvlastníckeho podielu 1/6 za cenu **195,- €/m²**

KALINČIAKOVA 20

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.

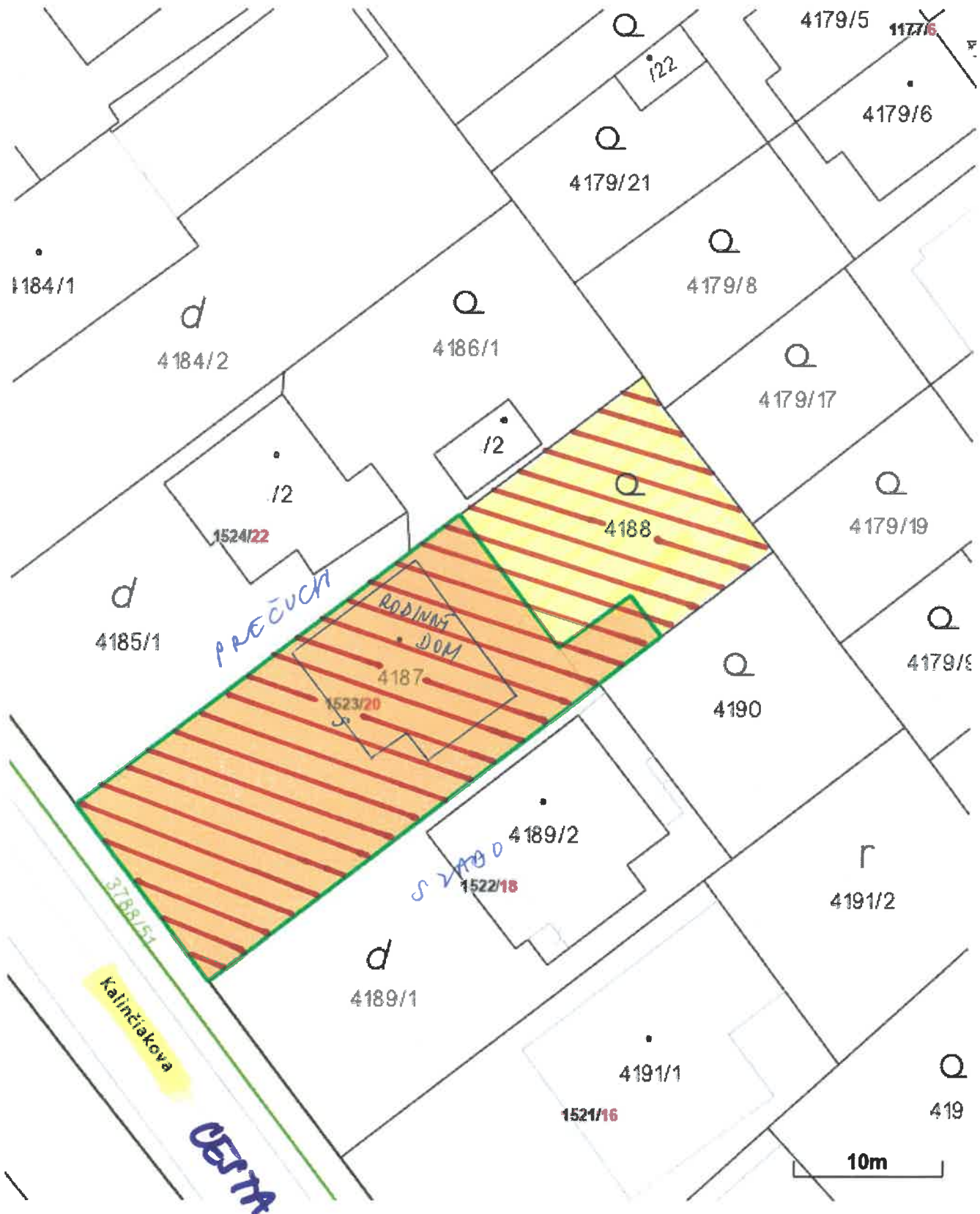
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



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 4187		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	21. 10. 2025 10:02:28	Bez autorizácie	
Údaje platné k	20. 10. 2025 18:00:00		

Parcela registra C, 4187

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.

4

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 108 Senec
Obec : 508217 Senec
Katastrálne územie : 854964 Senec

Dátum vyhotovenia : 21.10.2025
Čas vyhotovenia : 9:13:35
Údaje platné k : 20.10.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 872

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4187	508	Zastavaná plocha a nádvorie	15	1/6 = 84,67 m ²	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1523 evidovanej na pozemku parcelné číslo 4187 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2695.							
Iné údaje: Bez zápisu							
4188	211	Záhrada	4	1/6 = 35,17 m ²	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	MESTO SENEČ, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: Bez zápisu Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/6
4	Kmeťo Daniel r. Kmeťo a Zuzana Kmeťová r. Slovákova, Kalinčiakova 20, Senec, PSČ 903 01, SR, Dátum narodenia: 09.02.1976, Dátum narodenia: 20.08.1978, BSM Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-319/13 zo dňa 13.2.2013 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	5/6

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 108 Senec
Obec : 508217 Senec
Katastrálne územie : 854964 Senec

Dátum vyhotovenia : 21.10.2025
Čas vyhotovenia : 9:14:44
Údaje platné k : 20.10.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2695

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1523	4187	10	rodinný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4187 pod stavbou s.č. 1523 je evidovaný na liste vlastníctva č. 872.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Kmeťo Daniel r. Kmeťo a Zuzana Kmeťová r. Slovákova, Kalinčiakova 20, Senec, PSČ 903 01, SR, Dátum narodenia: 09.02.1976, Dátum narodenia: 20.08.1978, BSM	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-319/13 zo dňa 13.2.2013	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

POZEMOK NA LV 872.

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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

Zadávateľ: Daniel Kmeťo, Kalinčiakova č. 20, 903 01 Senec

Číslo spisu (objednávky): Objednávka (ústna) zo dňa 07.01.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 8/2026

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: pozemok registra „C KN “ **par. č. 4178** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 508 m², **par. č. 4188** - záhrada o výmere 211 m², k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec, Kalinčiakova č. 20, pre účel plánovaného prevodu vlastníckych práv.

Počet strán (z toho príloh): 15 (6)

Počet vyhotovení: 4 exempláre + 1 CD

Obec:

Senec

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 66,39 \text{ Eur/m}^2 = 53,11 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné 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 <i>Mesto v dosahu Bratislavy</i>	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 - pozemok pod rodinným domom, garážou a záhrada</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>Obytná zóna</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	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	3,2760
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 53,11 \text{ Eur/m}^2 * 3,2760$	173,99 Eur/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcely č. 4187	$508,00 \text{ m}^2 * 173,99 \text{ Eur/m}^2 * 1/6$	14 731,15
parcely č. 4188	$211,00 \text{ m}^2 * 173,99 \text{ Eur/m}^2 * 1/6$	6 118,65
Spolu		20 849,80

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: pozemok registra „C KN“ par. č. 4178 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 508 m², par. č. 4188 - záhrada o výmere 211 m², k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec, Kalinčiakova č. 20, 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 nehnuteľností je výstižným znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia. Pri spracovaní znaleckého posudku boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalcovi známe a dostupné podklady a údaje.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Pozemky		
Pozemok, k. ú. Senec - parc. č. 4187 (84,67 m ²)	1/6	14 731,15
Pozemok, k. ú. Senec - parc. č. 4188 (35,17 m ²)	1/6	6 118,65
Spolu pozemky (119,84 m ²)		20 849,80
Všeobecná hodnota celkom		20 849,80
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		20 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťtisícosemsto Eur		

V Senci, dňa 15.01.2026

Ing. Sylvia Piffková

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 872 - čiastočný, k. ú. Senec, zo dňa 13.01.2026, vytvorený cez katastrálny portál ZBGIS
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2695 - čiastočný, k. ú. Senec, zo dňa 15.01.2026, vytvorený cez katastrálny portál ZBGIS
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Senec zo dňa 13.01.2026 vytvorená cez katastrálny portál ZBGIS
4. Fotodokumentácia.
5. Identifikácia parciel - mapka ZBGIS
6. Mapa okolia - www.mapa.zoznam.sk.

Fotodokumentácia

Pozemok parc. č. 4187 a 41888, k.ú. Senec, Kalinčiakova č. 20, Senec



Parc. č. 4187

2. MESTO SENEC

Podiel: 1/6

4. Kmeťo Daniel r. Kmeťo a Zuzana Kmeťová r.
Slováková, Kalinčiakova 20, Senec, PSČ 903 01, SR

Podiel: 5/6



Parc. č. 4188

2. MESTO SENEC

Podiel: 1/6

4. Kmeťo Daniel r. Kmeťo a Zuzana Kmeťová r.
Slováková, Kalinčiakova 20, Senec, PSČ 903 01, SR

Podiel: 5/6



Žiadosť o odkúpenie Mestského pozemku 1/6

Daniel Kmetô [redacted] bytom Kalinčiakova 20
Senec. [redacted]
e mail: [redacted]

Zuzana Kmetová r. Slovákova [redacted]

bytom Kalinčiakova 20, Senec

t.č. [redacted]

e mail [redacted]

90304

Mestský úrad Senec	
Dátum:	
Evidenčné číslo:	Číslo listu:
349692	1
Prílohy/listy:	Vypisuje:
	J. Kráľ

Ako vlastníci domu a pozemku zo dňa 13.2.2013
zapísané na L.V číslo 2695, súpisné číslo 1523
na parcelné číslo 4187 Váš týmto prosím
o odkúpenie 1/6 pozemku zapísané na LV 872
ktoreho vlastníkom je Mesto Senec.
Týmto Váš žiadam o prizvanie na finančnú
komisiu

S pozdravom

dňa 14.7.2025

[redacted]

Žiadosť o prehodnotenie výšky kúpnej ceny

Mestský úrad Senec	
Dátum:	
19-02-2026	
Žiadosť číslo:	Číslo spisu:
5688/26	
Prílohy/úlohy:	Vybavuje:
	právn.

Žiadame Vaš o prehodnotenie kúpnej ceny pozemku
par.č. 4187 a par.č. 4188 a schválenie
kúpnej ceny vo výške stanovenej znakydým posudkom
číslo 8/2026 zo dňa 15.1.2026.

Ktorý bol podmienený k podaniu žiadosti:

Cena posudku bola stanovená na 20.000 €

a sme ochotní akceptovať túto sumu, nevidíme
odôvodnenie na jej zvýšenie nakoľto bola stanovená
znalom. Za kladné vyřízení ďakujeme

S pozdravom

[Redacted signature]
[Redacted signature]

Dňa 19.2.2026 V Seneci