

DÔVODOVÁ SPRÁVA K ODPREDAJU NEHNUTEĽNOSTI
(žadatelia: Štefan Liskay a Karol Liskay, lokalita: Pivničná 36, Senec)

Predmet odpredaja (podľa návrhu Komisie výstavby a ÚP zo dňa 30.07.2025):

- pozemok **C-KN parc.č. 4475/19**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5 m² (diel č.1) - dvor,
 - pozemok **C-KN parc.č. 4475/20**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m² (diel č.2) - dvor,
 - pozemok **C-KN parc.č. 4475/21**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m² (diel č.3) – zastavaný garážou,
- oddelené od pozemku E-KN parc. č. 936/106, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 39 821 m², evidovaný na liste vlastníctva č. 9058 v prospech mesta Senec v katastrálnom území Senec, podľa geometrického plánu č. 47/2025, ktorý vyhotovil: Ing. Roman Nemeček - GEO99, a ktorý bol úradne overený OÚ Senec, katastrálnym odborom dňa 10.11.2025 pod č. G1-1802/2025.

Kupujúci:

- Štefan Liskay, bytom Kempelenova 728/17, 841 04 Bratislava, SR – spoluvlastnícky podiel 1/2
- Karol Liskay, bytom Pivničná 1319/36, 903 01 Senec, SR – spoluvlastnícky podiel 1/2

Odôvodnenie:

Dňa 05. 05. 2025 bola mestu Senec doručená žiadosť Štefana a Karola Liskaya o odkúpenie časti mestského pozemku o výmere 8 m². Predmetný pozemok je:

- **zastavaný garážou**, ktorá je vo vlastníctve žiadateľov,
- **susedí s ich nehnuteľnosťou**, je súčasťou ich oploteného dvora a fakticky slúži v rámci ich súkromného vlastníctva.

Podľa listu vlastníctva č. 809 sú Štefan a Karol Liskay (každý v podiele 1/2) výlučnými vlastníckymi susediaceho pozemku parc. č. 4522 a rodinného domu súp. č. 1319, ktorý je na ňom postavený, v k. ú. Senec.

Prerokovanie v poradných orgánoch mestského zastupiteľstva:

- **Komisia výstavby a územného plánovania – uznesenie č. 33/2025 zo dňa 30.07.2025:**

Komisia sa po diskusii zhodla, že hoci v predmetnej lokalite väčšinou neodporúča odpredať kvôli stiesneným podmienkam, v tomto prípade sa jedná o dlhoročný stav, kde požiadavka neobmedzuje pomery a ktorý žiadatelia zdedili a chcú len „upratať“ skutkový stav s právnym. Odpredaj však odporúča v zmysle náčrtu, tak aby sa odpredala aj časť pred pani Kovačovskou pani Kovačovskej, aby boli katastrálne hranice zarovnané.

Návrh uznesenia 33/2025 „Komisia návrh na odpredaj nehnuteľnosti časti pozemku E-KN p.č. 936/106 k.ú. Senec v zmysle náčrtu komisie odporúča a časť pozemku pokladá za trvalo prebytočnú podľa čl. 2 ods.1 písmena a) a c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec.“

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

Mestská rada, zo dňa 19.11.2025: odporučila Mestskému zastupiteľstvu schváliť zámer predat' predmetné pozemky podľa § 9a ods. 15 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a to ako **prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy**, ktorá tvorí so stavbou neoddeliteľný celok.

Mestské zastupiteľstvo, zo dňa 10.12.2025, uznesenie MsZ č.162/2025: schválená trvalá prebytočnosť nehnuteľného majetku mesta Senec a zámer previesť mestské pozemky ako zákonná výnimka podľa § 9a ods. 15 písm. b) zák. č. 138/1991 Zb. z. o majetku obcí v z.n.p. - **prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou, za podmienok uvedených návrhu uznesenia.**

Odôvodnenie:

Pozemok C-KN parc. č. 4475/21 je zastavaný stavbou – garážou vo vlastníctve nadobúdateľov. Pozemky C-KN parc. č. 4475/19 a 4475/20 tvoria so stavbou jeden funkčný a neoddeliteľný celok, a to svojím umiestnením aj spôsobom využívania.

Všeobecná hodnota predmetu predaja:

Na základe znaleckého posudku č. 234/2025 zo dňa 01.12.2025, ktorý vypracovala Ing. Sylvia Piffková, znalkyňa v odbore stavebníctva – odhad hodnoty nehnuteľností, bola stanovená všeobecná hodnota predmetných pozemkov vo výške **2 442, 84 €** (t. j. **203,57 €/m²**). Hodnota bola za účelom odpredaja zaokrúhlená na **2 440,00 €**.

- **Finančná komisia** (uznesenie č. XX/2026 zo dňa 21.01.2026): podľa znaleckého posudku t.j. **203,57 €/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 pozemkov za cenu 203,57 €/m²

**Uznesenie z rokovania Mestského zastupiteľstva v Senci
zo dňa 10. decembra 2025**

Uznesenie MsZ č. 162/2025

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. 4475/19**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5 m² (diel č.1) - dvor,
 - pozemok **C-KN parc.č. 4475/20**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m² (diel č.2) - dvor,
 - pozemok **C-KN parc.č. 4475/21**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m² (diel č.3) – zastavaný garážou,
- oddelené od pozemku E-KN parc. č. 936/106, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 39 821 m², evidovaný na liste vlastníctva č. 9058 v prospech mesta Senec v katastrálnom území Senec, podľa geometrického plánu č. 47/2025, ktorý vyhotovil: Ing. Roman Nemeček - GEO99, a ktorý bol úradne overený OÚ Senec, katastrálnym odborom dňa 10.11.2025 pod č. G1-1802/2025.

B. Spôsob prevodu vlastníctva uvedených pozemkov:

• **Nadobúdatelia:**

- Štefan Liszkay, bytom Kempelenova 728/17, 841 04 Bratislava, SR – spoluvlastnícky podiel 1/2,
- Karol Liszkay, bytom Pivničná 1319/36, 903 01 Senec, SR – spoluvlastnícky podiel 1/2.
- **Právny dôvod prevodu:** zákonná výnimka podľa § 9a ods. 15 písm. b) zák. č. 138/1991 Zb. z. o majetku obcí v z.n.p. - **prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.**

• **Odôvodnenie:**

Pozemok C-KN parc. č. 4475/21 je zastavaný stavbou – garážou vo vlastníctve nadobúdateľov. Pozemky C-KN parc. č. 4475/19 a 4475/20 tvoria so stavbou jeden funkčný a neoddeliteľný celok, a to svojím umiestnením aj spôsobom využívania.

Hlasovanie:

Za: 20, proti: 0, zdržal sa: 0, neprítomný: 1;

Uvedený materiál bol schválený

Za správnosť:
Bronislava Gašparová

V Senci dňa 10.12.2025

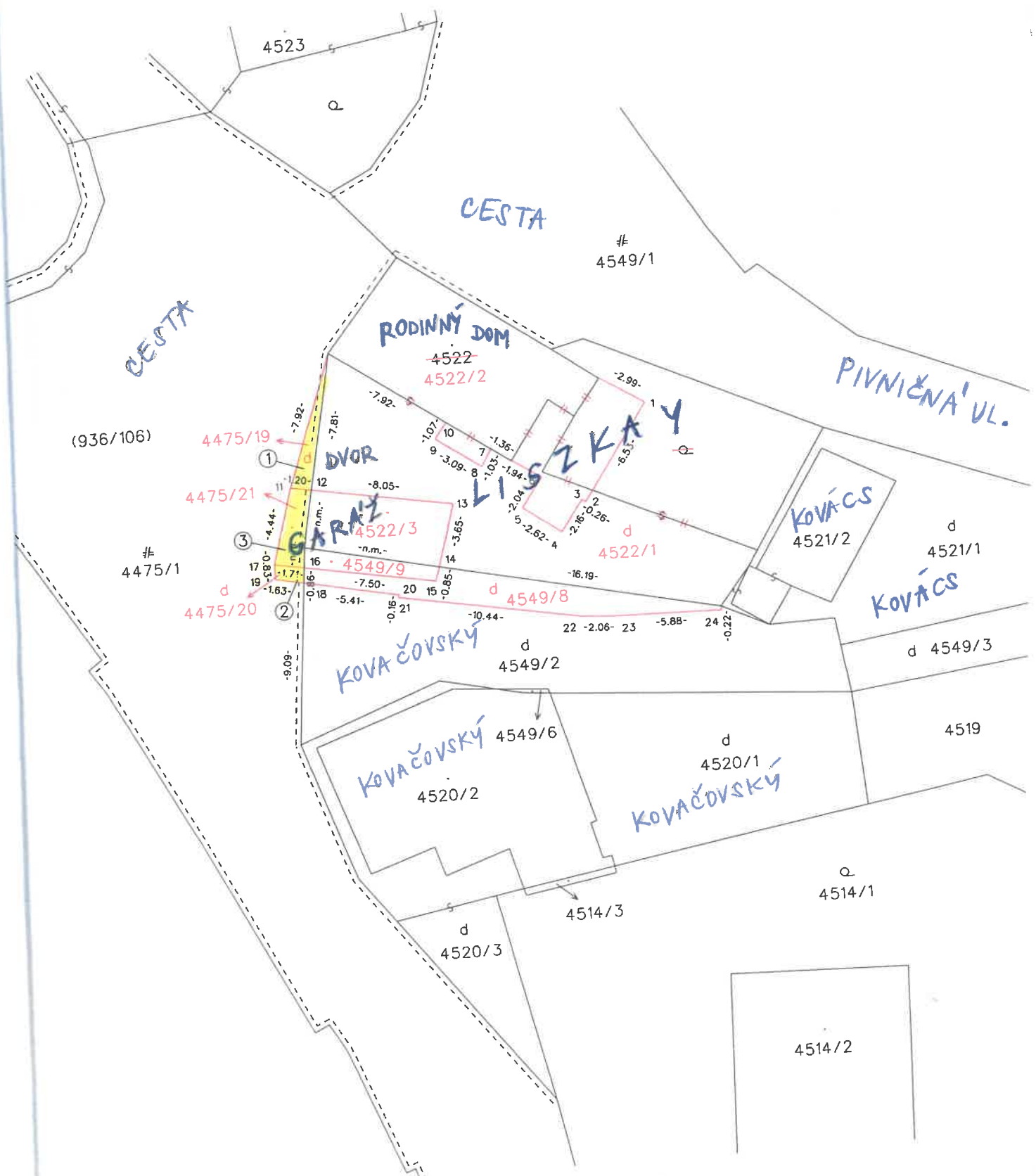



Ing. Pavol Kvál
primátor mesta

Bratislavský > Senec > Senec > k.ú. Senec



GEOMETRICKÝ PLÁN č. 47/2025
G1-1802/2025



PIVNIČNÁ 36



6

NÁVRH KOMISIE VÝSTAVBY A ÚP
20 DŇA 30.7.2025



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: Štefan Liskay, Kepelenova č. 17, Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka (ústna) zo dňa 20.11.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 234/2025

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: pozemok registra „C KN“ par. č. 4475/19 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5 m², par. č. 4475/20 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m² a par. č. 4475/21 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec, Pivničná č. 36, vytvoreného z pozemku registra „E KN“ parc. č. 936/106, k.ú. Senec (evidovaného na LV č. 9058 vo vlastníctve Mesta Senec) na základe Geometrického plánu číslo 47/2025, zo dňa 29.10.2025, úradne overeného pod číslom G1-1802/2025 dňa 10.11.2025 pre účel plánovaného prevodu vlastníckych práv.

Počet strán (z toho príloh): 19 (9)

Počet vyhotovení: 4 exempláre

	- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>V zmysle skutočného využitia v čase obhliadky - dvor a pozemok pod garážou</i>	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou <u>využitia mestskej hromadnej dopravy</u>	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	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku)	1,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Obmedzujúce regulatívy výstavy, pozemok pod stavbou.</i>	0,65

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,80 * 0,65$	3,8329
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ Eur/m}^2 * 3,8329$	203,57 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 4475/19	$5,00 \text{ m}^2 * 203,57 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 017,85
parcelsa č. 4475/20	$1,00 \text{ m}^2 * 203,57 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	203,57
parcelsa č. 4475/21	$6,00 \text{ m}^2 * 203,57 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 221,42
Spolu		2 442,84

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: pozemok registra „C KN“ par. č. 4475/19 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5 m², par. č. 4475/20 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m² a par. č. 4475/21 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec, Pivničná č. 36, vytvoreného z pozemku registra „E KN“ parc. č. 936/106, k.ú. Senec (evidovaného na liste vlastníctva číslo 9058, vo vlastníctve Mesta Senec) na základe Geometrického plánu číslo 47/2025, zo dňa 29.10.2025, úradne overeného pod číslom G1-1802/2025 dňa 10.11.2025 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. 47/2025 - parc. č. 4475/19 (5 m ²)	1 017,85
Pozemok, k. ú. Senec - GP č. 47/2025 - parc. č. 4475/20 (1 m ²)	203,57
Pozemok, k. ú. Senec - GP č. 47/2025 - parc. č. 4475/21 (6 m ²)	1 221,42
Spolu pozemky (12,00 m²)	2 442,84
Všeobecná hodnota celkom	2 442,84
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 440,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvetisícštyristoštyridsať 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).

V Senci, dňa 01.12.2025



Ing. Sylvia Píffková

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 9058 - čiastočný, k. ú. Senec, zo dňa 21.11.2025, vytvorený cez katastrálny portál ZBGIS
2. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Senec zo dňa 21.11.2025 vytvorená cez katastrálny portál ZBGIS
3. GP47/2025
4. Fotodokumentácia.
5. Identifikácia parciel - mapka ZBGIS
6. Mapa okolia - www.mapa.zoznam.sk.

Fotodokumentácia

Pozemok parc. č. 4475/19,4475/20 a 4475/21, k.ú. Senec, Pivničná č. 36, Senec



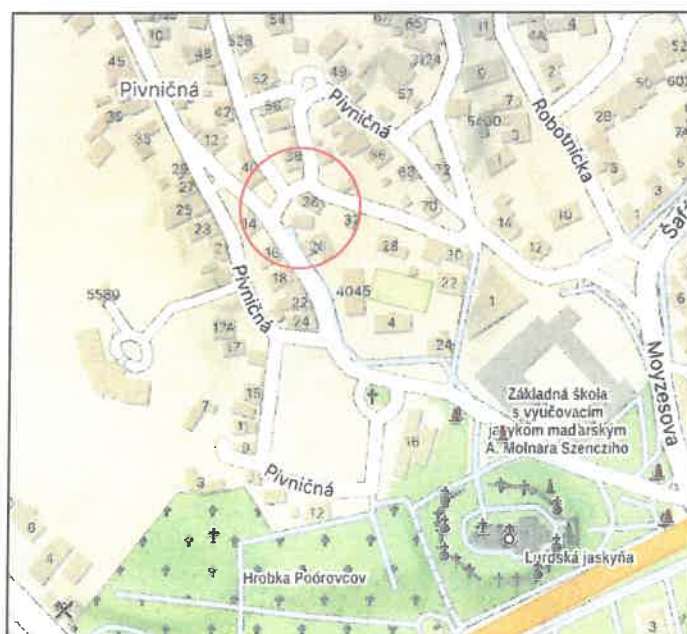
Parc. č. 4475/19

Parc. č. 4475/21

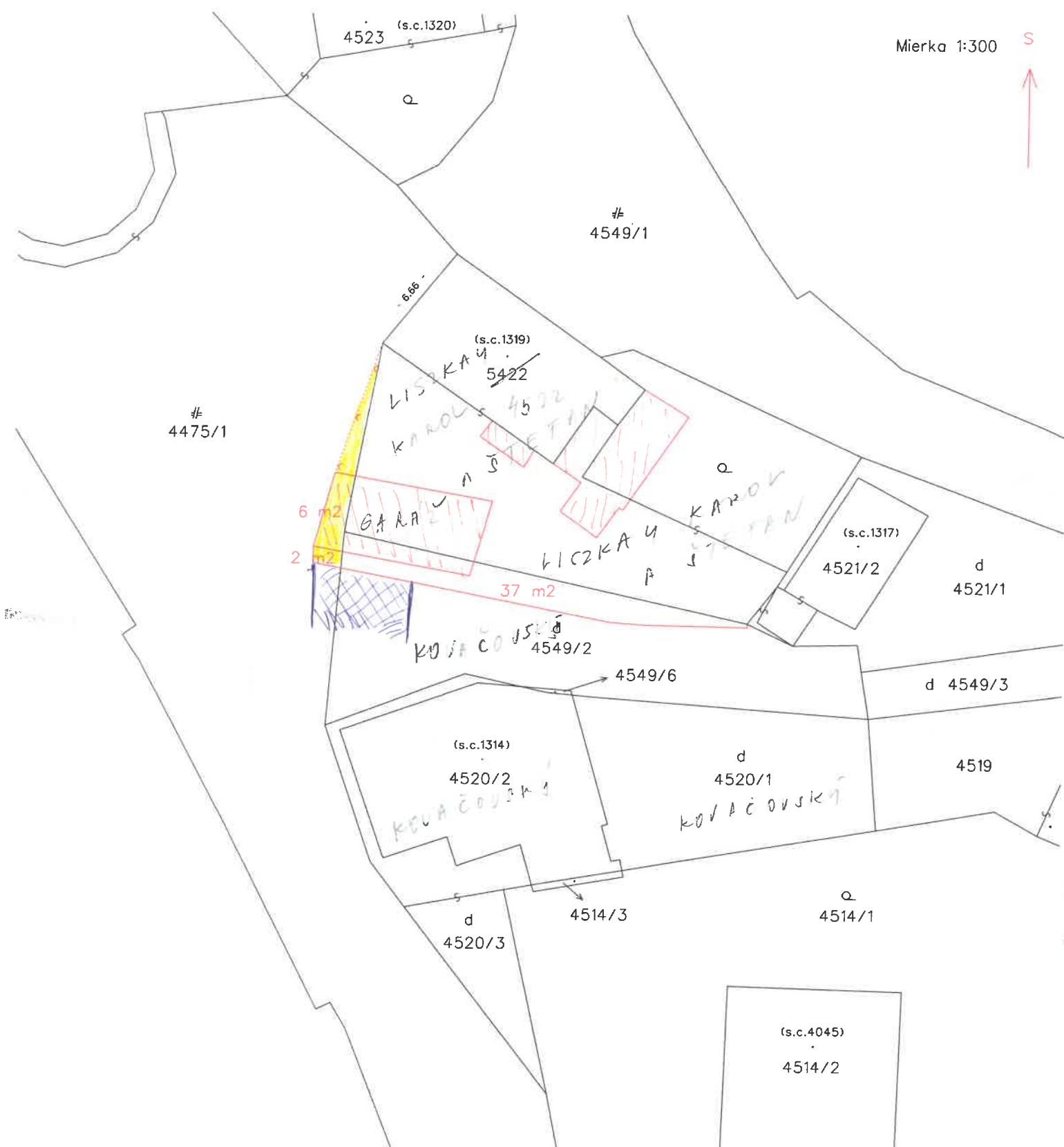
Parc. č. 4475/20



Severný pohľad na pozemok



NÁVRH ŽIADATEĽOV



Ziadosť

My dolu podpísany' Stefan Liszlay,
Karol Liszlay trvaly'm bydliskom
Pivničná' 36, Senec 90301 by'mto
chceme požiadať mesto Senec o
odkupenie pozemku, ktorý sa nachádza
v rodinnom dome, ktorý sme zdedili
na tejto ulici po rodičkách Helena
Liszlayová; Stefan Liszlay. Ten to
majetok chceme vysporiadať.

ČASŤ POZEMKU JE POD GARAZOU A ČASŤ ZMYSLÉ
OPLOTENIA

S pozdravom Stefan Liszlay

ISK.

Karol Liszlay

Mestský úrad Senec	
Dátum:	
05-05-2025	
Evidenčné číslo:	Číslo spisu:
29553/25	
Prílohy/lysty:	Vypavuje:
	feroae

V Senici dňa 5.5.2025