

DÔVODOVÁ SPRÁVA k odpredaju nehnuteľnosti
(žiadateľ: UNIKUS, s.r.o.; lokalita: Slnečné jazerá - juh, Senec)

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

- pozemok C-KN parc. č. **2371/544**, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 10 m², oddelené od pozemku C-KN parc.č.2371/1, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 29 096 m², evidovaný na liste vlastníctva č.2800, v katastrálnom území Senec, podľa geometrického plánu č.40/2025, vyhotoveného spoločnosťou ORION SK s.r.o., úradne overeného OÚ Senec, katastrálnym odborom dňa 17.09.2025 pod č.G1-1459/2025.

Kupujúci: UNIKUS, s.r.o., Sv. Cyrila a Metoda 3068/28, Trnava, PSČ 917 01, SR, IČO: 53400054, spoluvlastnícky podiel:1/1

Odôvodnenie:

Dňa 08.07.2025 bola na Mestský úrad v Senci doručená žiadosť spoločnosti UNIKUS, s.r.o. o odkúpenie časti pozemku parc. č. 2371/1 o celkovej výmere 31 m², a to:

- časť o výmere 21 m² nachádzajúca sa medzi parcelou č. 2371/344 a brehovou čiarou,
- časť o výmere 10 m² nachádzajúca sa medzi parcelou č. 2371/387 a cestou, v súlade so situačným výkresom.

Predmetné pozemky sú v súčasnosti využívané ako prístupová plocha, záhrada a spevnené plochy – lodenica, ktoré slúžia výlučne na obsluhu rekreačnej chaty vo vlastníctve žiadateľa. Tieto pozemky predstavujú neoddeliteľnú súčasť jedného funkčného celku so stavbou a ostatnými nehnuteľnosťami žiadateľa.

Spoločnosť UNIKUS, s.r.o. je podľa listu vlastníctva č. 3147 výlučným vlastníkom pozemkov C-KN parc. č. 2371/53, 344 a 387, ako aj rekreačnej chaty so súpisným číslom 2745, postavenej na pozemku parc. č. 2371/53.

Stanoviská poradných orgánov:

- **Komisia výstavby a územného plánovania** – odporúčanie zo dňa 30.07.2025:

Návrh uznesenia 38/2025 „*Komisia návrh na odpredaj časti pozemku C-KN p.č. 2371/1 k.ú. Senec v zmysle náčrtu komisie 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**

Mestská rada, zo dňa 19.11.2025: 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 10.12.2025, uznesenie MsZ č.164/2025: 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.

- **Odôvodnenie osobitného zreteľa:**

Predmetný pozemok bezprostredne susedí s nehnuteľnosťou vo vlastníctve nadobúdateľa. Nemožno objektívne predpokladať, že by tento pozemok mohla účelne nadobudnúť iná osoba ako žiadateľ. Pozemok sa nachádza medzi účelovou asfaltovou komunikáciou a nehnuteľnosťou žiadateľa, pričom slúži ako prístup k rekreačnej chate. Ide o pozemok s malou výmerou a nízkou hodnotou. Jeho prevodom dôjde k účelnejšiemu využitiu mestského majetku, k sceleniu nesúrodých parciel a k efektívnejšiemu usporiadaniu majetkových pomerov, najmä s ohľadom na tvar a rozmery dotknutých pozemkov.

Všeobecná hodnota predmetu predaja:

Na základe znaleckého posudku č. 135/2025 zo dňa 27.10.2025, ktorý vypracoval Ing. Ľubomír Križan, znalec v odbore stavebníctva – odhad hodnoty nehnuteľností, bola stanovená všeobecná hodnota predmetného pozemku vo výške **1 877, 40 €** (t. j. **187,74 €/m²**). Hodnota bola za účelom odpredaja zaokrúhlená na **1 880,00 €**

- **Finančná komisia** (uznesenie č. XX/2026 zo dňa 21.01.2026): **350,- €/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 pozemku za kúpnu cenu 350 €/m².

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

Uznesenie MsZ č. 164/2025

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. **2371/544**, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 10 m², oddelené od pozemku C-KN parc.č.2371/1, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 29 096 m², evidovaný na liste vlastníctva č.2800, v katastrálnom území Senec, podľa geometrického plánu č.40/2025, vyhotoveného spoločnosťou ORION SK s.r.o., úradne overeného OÚ Senec, katastrálnym odborom dňa 17.09.2025 pod č.G1-1459/2025, vypracovaný podľa návrhu Komisie výstavby a ÚP zo dňa 30.07.2025.

B. Spôsob prevodu vlastníctva uvedeného pozemku:

- **Nadobúdateľ:** UNIKUS, s.r.o., v. Cyrila a Metoda 3068/28, Trnava, PSČ 917 01, SR, IČO: 53400054, spoluvlastnícky 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. a), d) a i) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec.

• Odôvodnenie osobitného zreteľa:

Predmetný pozemok bezprostredne susedí s nehnuteľnosťou vo vlastníctve nadobúdateľa. Nemožno objektívne predpokladať, že by tento pozemok mohla účelne nadobudnúť iná osoba ako žiadateľ. Pozemok sa nachádza medzi účelovou asfaltovou komunikáciou a nehnuteľnosťou žiadateľa, pričom slúži ako prístup k rekreačnej chate. Ide o pozemok s malou výmerou a nízkou hodnotou. Jeho prevodom dôjde k účelnejšiemu využitiu mestského majetku, k sceleniu nesúrodých parciel a k efektívnejšiemu usporiadaniu majetkových pomerov, najmä s ohľadom na tvar a rozmery dotknutých pozemkov.

Hlasovanie:

Za: 17, proti: 0, zdržal sa: 3, neprítomný: 1;

Uvedený materiál bol schválený

Za správnosť:

Bronislava Gašparová



**Ing. Pavol Kvál
primátor mesta**

V Senci dňa 10.12.2025



(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

GEOMETRICKÝ PLÁN Č. 40/2025 G4-1459/2025

NOVOTNÁ
2371/395
GRZNÁR

UNIKUS

UNIKUS
2371/53

A
2371/344

A
2371/1

NOVOTNÁ

UNIKUS

A
2371/387

2371/396

GRZNÁR

2371/544 2371/544

A
2371/546
2371/546

BAJTKO
2371/54

A
2371/388

A
2371/545 2371/545

2371/55

A
2371/389



5

2461/2

NÁVRH KOMISIE MESTAVBY A ÚP

20.07.2025 30.7.2025

2371/395

2371/465

NOVOTRHA
GRZNAK

UNIKUS
A

2371/344

94,625 m²

2371/52

UNIKUS

2371/53

ORTKO

2371/54

2371/55

UNIKUS

2371/387

2371/388

134,389 m²

2371/389

2371/325

13,101 m²

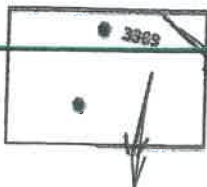
37,473 m²

1717 Slnčné jazero

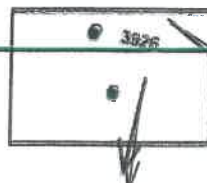
1718

1721

1722



2653/73



2653/72

2653/71

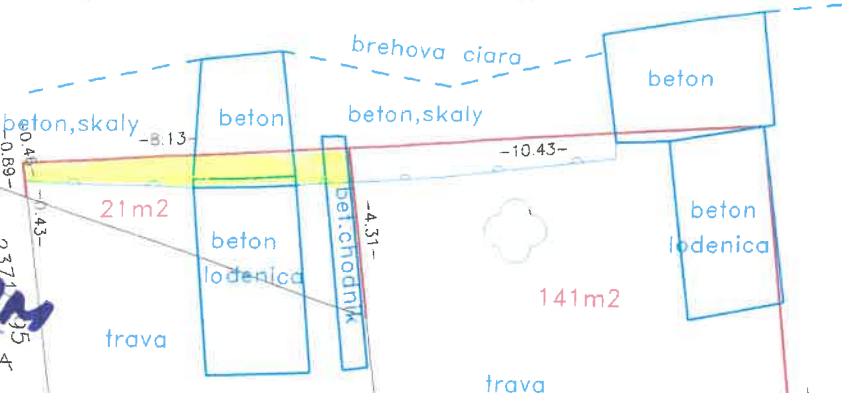
2653/70

6

NÁVRH ŽIADATEĽA

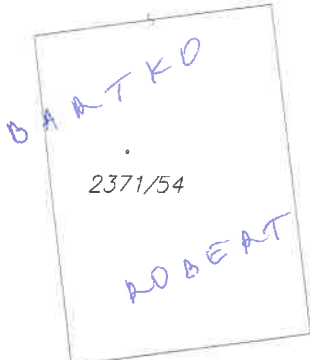
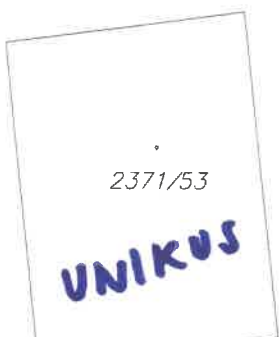
→
NIE JE
PREDMETOM
PREDAJA

NOVÝ
GRZNAK



UNIKUS

MESTO SENEČ



2371/5

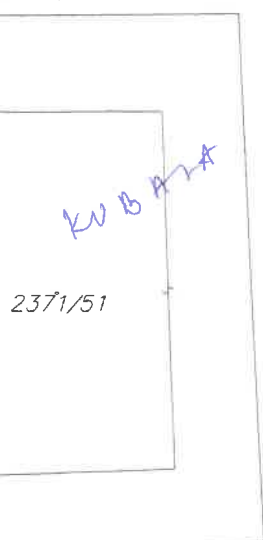
NOVÝ GRZNAK

A
2371/344

UNIKUS

MESTO SENEČ

A
2371/1



NOVÝ GRZNAK
A
2371/396

A
2371/387

A
2371/388

134m2

A
2371/389

-2.60-

-7.41-

-7.34-

10m2

0.80-

39m2

2461/2

-10.01-

-11.77-

0.80-

Návrh vypracoval 03.06.2025 Ing. Peter Šimonč

Signature

STICH SK S.R.O.
Lichnerova 2, 903 01 Šariš
IČO: 50 037 233 DIČ: 21101
TEL: 0533 170

7

Mestský úrad Senec	
08-07-2025	
Evidenčné číslo:	Číslo spisu:
35835/25	
Prílohy/lísty:	Vybavuje:
11	právné

Mesto Senec
Útvar právny a správy
majetku
Mierové námestie 8
90301 Senec

V Trnave, dňa 7.6.2025

Vec: Žiadosť o odkúpenie pozemkov

Vážené mesto,

spoločnosť UNIKUS, s. r. o. ako výlučný vlastník nehnuteľností – rekreačnej chaty súp. č. 2745 a pozemkov, parc. č. 2371/53, 2371/344 a 2371/387 v katastrálnom území Senec týmto žiada Mesto Senec o odkúpenie nehnuteľností v jeho vlastníctve, a to pozemkov, ktoré bezprostredne susedia s rekreačnou chatou a sú dlhodobo užívané spoločne s rekreačnou chatou.

Špecifikácia pozemkov (podľa situačného výkresu):

- časť pozemku, par. č. 2371/1 o výmere 21 m² (medzi parcelou 2371/344 a brehovou čiarou - podľa situačného výkresu),
- časť pozemku, par. č. 2371/1 o výmere 10 m² (medzi parcelou 2371/387 a cestou - podľa situačného výkresu).

Predmetné pozemky sú v súčasnosti využívané ako prístupová plocha, záhrada a spevnené plochy - lodenica slúžiace výlučne na obsluhu rekreačnej chaty. Žiadosť o ich odkúpenie je vedená snahou o zosúladenie faktického užívania s právnym stavom a o zabezpečenie dlhodobého a stabilného vlastníckeho vzťahu k pozemkom, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť jedného funkčného celku.

V prípade potreby som pripravený predložiť ďalšie dokumenty a súčinnosť pri rokovaní.

S úctou,



UNIKUS, s. r. o.
Róbert Bartko, konateľ

Príloha: Situačný náčrt

Znalec: Ing.Lubomír Križan, znalec v odbore Stavebníctvo - Odhad hodnoty nehnuteľností
Evidenčné číslo 915448
Lomonosovova 6, Trnava 917 08
Tel: 0908 116 690

Zadávateľ: Unikus s.r.o., Sv.Cyrila a Metoda 3068/28, Trnava 917 01

Číslo spisu / dátum objednávky: ústne zo dňa 08.10.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 135/2025

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti podľa vyhlášky č. 492 / 2004 Z. z. v znení neskorších predpisov, za účelom uzatvorenia záložnej zmluvy pre úver a zriadenia záložného práva na nehnuteľnosti :

Pozemok parcela registra "C" parc.č.2371/544, na základe geometrického plánu č. 40/2025 na oddelenie pozemku p.č.2371/1, 544, 545, 546, vypracovaný geodetom Ing. Petrom Šimoničom, zo dňa 01.09.2025, overený správou katastra dňa 17.09.2025 pod číslom G1-1459/2025, k.ú.Senec, obec Senec, okres Senec.

Počet listov: 50 (z toho 38 listov príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2 + 1 CD

			výmera [m ²]		[m ²]
2371/544	ostatná plocha	10	10,00	1/1	10,00

Obec:

Senec

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
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	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,90
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nábmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90
	výmera a situovanie pozemku nevhodné na zastavanie	

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 2,90 * 0,90$	4,0400
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 4,0400$	187,74 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 10,00 \text{ m}^2 * 187,74 \text{ €/m}^2$	1 877,40 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo:

Úlohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti- Pozemok parcela registra "C" parc.č.2371/544, na základe geometrického plánu č. 40/2025 na oddelenie pozemku p.č.2371/1, 544, 545, 546, vypracovaný geodetom Ing. Petrom Šimoničom, zo dňa 01.09.2025, overený správou katastra dňa 17.09.2025 pod číslom G1-1459/2025, k.ú.Senec, obec Senec, okres Senec.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok k.ú.Senec - parc. č. 2371/544 (10 m ²)	1 877,40
Všeobecná hodnota celkom	1 877,40
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 880,00

Slovom: Jedentisícosemstoosemdesiat Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Pri miestnej obhliadke nehnuteľností a preštudovaní majetkoprávnej dokumentácie som nezistil riziká, ktoré by mali podstatný vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľností. V okolí sa nenachádzajú žiadne zdroje znečistenia ovzdušia. Pri spracovaní znaleckého posudku bolo prihliadnuté na tie skutočnosti a okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností. V čase ohodnotenia boli zohľadnené a využité dostupné podklady a údaje. Znalec nezdopovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedali zistiť počas obhliadky, či z dodanej technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dodatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností, alebo iných nedostatkov sa tak vypočítaná všeobecná hodnota stane neplatnou.

V Trnave dňa 27.10.2025

Ing. Ľubomír Križan



[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

77

FOTODOKUMENTÁCIA:

