

DÔVODOVÁ SPRÁVA k odpredaju nehnuteľnosti
(žiadateľ: Róbert Bartko; lokalita: Slnčné jazerá - juh, Senec)

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

- pozemok C-KN parc. č. **2371/388**, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 134 m², evidovaný na liste vlastníctva č. 2800, vo vlastníctve mesta Senec, v katastrálnom území Senec,
- pozemok C-KN parc. č. **2371/545**, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 37 m²,
- pozemok C-KN parc. č. **2371/546**, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 95 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: Bartko Róbert r. Bartko, Čajkovského 6333/49, Trnava, PSČ 917 08, SR, spoluvlastnícky podiel:1/1

Odôvodnenie:

Dňa 08.07.2025 bola na Mestský úrad v Senci doručená žiadosť pána Róberta Bartka o odkúpenie pozemku C-KN p.č. 2371/388 ostatná plocha, výmera 134 m² a časti pozemku parc. č. 2371/1 o celkovej výmere 180 m², a to:

- časť o výmere 141 m² nachádzajúca sa medzi parcelou č. 2371/54 a brehovou čiarou,
- časť o výmere 39 m² nachádzajúca sa medzi parcelou č. 2371/388 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.

Pán Róbert Bartko je podľa listu vlastníctva č. 3296 výlučným vlastníkom pozemku C-KN parc. č. 2371/54, ako aj rekreačnej chaty so súpisným číslom 2744, postavenej na pozemku parc. č. 2371/54.

Stanoviská poradných orgánov:

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

Návrh uznesenia 39/2025 „Komisia návrh na odpredaj nehnuteľností pozemku C-KN p.č. 2371/388 k.ú. Senec a časti pozemku C-KN p.č. 2371/1 v zmysle náčrtu komisie odporúča a zároveň **pozemky pokladá za trvalo prebytočné** 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.163/2025: 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:**

Predmetné pozemky bezprostredne susedia s nehnuteľnosťou vo vlastníctve nadobúdateľa. Nemožno objektívne predpokladať, že by tieto pozemky mohla účelne nadobudnúť iná osoba ako žiadateľ. Pozemky C-KN parc. č. 2371/388 a 2371/545 sa nachádzajú medzi účelovou asfaltovou komunikáciou a jeho nehnuteľnosťou a zároveň slúžia ako prístup k rekreačnej chate. Pozemok C-KN parc. č. 2371/546 slúži ako prístup k jazeru; nachádza sa na ňom záhrada a spevnené plochy – lodenica, slúžiace výlučne na obsluhu rekreačnej chaty žiadateľa. Pozemky sú využívané na rekreačné účely. Ich 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. 136/2025 zo dňa 28.10.2025, ktorý vypracoval Ing. Ľubomír Križan, znalec v odbore stavebníctva – odhad hodnoty nehnuteľností, bola stanovená všeobecná hodnota predmetného pozemku vo výške **55 487,60 €** (t. j. **208,60 €/m²**). Hodnota bola za účelom odpredaja zaokrúhlená na **55 500,00 €**

• **Finančná komisia** (uznesenie č. XX/2026 zo dňa 21.01.2026):

- Pozemky parc.č. 2371/388 a 2371/545 návrh kúpnej ceny **350,- €/m²**
- Pozemok parc.č. 2371/546 návrh kúpnej ceny **390,- €/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 kúpnu cenu spolu 96 900,- €.

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

Uznesenie MsZ č. 163/2025

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. **2371/388**, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 134 m², evidovaný na liste vlastníctva č. 2800, vo vlastníctve mesta Senec, v katastrálnom území Senec,
- pozemok C-KN parc. č. **2371/545**, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 37 m²,
- pozemok C-KN parc. č. **2371/546**, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 95 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**: Bartko Róbert r. Bartko, Čajkovského 6333/49, Trnava, PSČ 917 08, SR, 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. d) a i) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec.
- **Odôvodnenie osobitného zreteľa**:

Predmetné pozemky bezprostredne susedia s nehnuteľnosťou vo vlastníctve nadobúdateľa. Nemožno objektívne predpokladať, že by tieto pozemky mohli účelne nadobudnúť iná osoba ako žiadateľ. Pozemky C-KN parc. č. 2371/388 a 2371/545 sa nachádzajú medzi účelovou asfaltovou komunikáciou a jeho nehnuteľnosťou a zároveň slúžia ako prístup k rekreačnej chate. Pozemok C-KN parc. č. 2371/546 slúži ako prístup k jazeru; nachádza sa na ňom záhrada a spevnené plochy – lodenica, slúžiace výlučne na obsluhu rekreačnej chaty žiadateľa. Pozemky sú využívané na rekreačné účely. Ich 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

V Senci dňa 10.12.2025



Ing. Pavol Kvál
primátor mesta

GOMETRICKÝ PLÁN

č. 40/2025

61-1459/2025

NOVITNÁ
2371/395
GRZNAŘ

UNIKUS

UNIKUS
2371/53

BATKO
2371/54

UNIKUS
2371/387

NOVITNÁ
2371/396
GRZNAŘ

2371/546

2371/545

MESTO JENEC



GAZO
2371/55

GAZOVÁ

MESTO JENEC

A
2371/389

Parcela registra C, 2371/54

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.

NÁVRH KOMISIE MÍSTAVBY A ÚP

20.08.2025 30.7.2025



NÁVRH ŽIADATEĽA



Návrh vypracoval 03.06.2025 Ing. Peter Šimončič

1/2
Lichnerova 3, 803 01 S
190 50 037 203 DIČ 21 0
191 0003 170 000

7

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

Zadávateľ: Róbert Bartko , Čajkovského 49, Trnava 917 08

Číslo spisu / dátum objednávky: ústne zo dňa 08.10.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 136/2025

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti podľa vyhlášky č. 492 / 2004 Z. z. v znení neskorších predpisov, za účelom prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnostiam :

Pozemky parcela registra "C" parc.č.2371/545 a 2371/546, 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 a pozemok parc. reg. "C" parc.č.2371/388 evidovaný na liste vlastníctva č.2800, k.ú.Senec, obec Senec, okres Senec.

Počet listov: 51 (z toho 39 listov príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2 + 1 CD

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 2,90 * 1,00$	4,4889
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 4,4889$	208,60 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 266,00 \text{ m}^2 * 208,60 \text{ €/m}^2$	55 487,60 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 2371/388	$134,00 \text{ m}^2 * 208,60 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	27 952,40
parcelsa č. 2371/545	$37,00 \text{ m}^2 * 208,60 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	7 718,20
parcelsa č. 2371/546	$95,00 \text{ m}^2 * 208,60 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	19 817,00
Spolu		55 487,60

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo:

Úlohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - Pozemky parcela registra "C" parc.č.2371/545 a 2371/546, 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 a pozemok parc. reg. "C" parc.č.2371/388 evidovaný na liste vlastníctva č.2800, k.ú.Senec, obec Senec, okres Senec.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok k.ú.Senec - parc. č. 2371/388 (134 m ²)	27 952,40
Pozemok k.ú.Senec - parc. č. 2371/545 (37 m ²)	7 718,20
Pozemok k.ú.Senec - parc. č. 2371/546 (95 m ²)	19 817,00
Spolu pozemky (266,00 m²)	55 487,60
Všeobecná hodnota celkom	55 487,60
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	55 500,00

Slovom: Päťdesiatpäťtisícpäťsto 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 28.10.2025

Ing. Ľubomír Križan

FOTODOKUMENTÁCIA:



Mestský úrad Senec

Dátum: 08.07.2025	
Evidenčné číslo: 35834/25	Číslo spisu: ..
Prílohy/lysty: 1	Vybavuje: 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,

ako výlučný vlastník nehnuteľnosti – rekreačnej chaty, súp. č. 2744 a pozemku parc. reg. „C“ č. 2371/54 v katastrálnom území Senec týmto žiadam Mesto Senec o odkúpenie nehnuteľností v jeho vlastníctve, a to pozemkov, ktoré bezprostredne susedia s mojou rekreačnou chatou a sú dlhodobo užívané spoločne s rekreačnou chatou.

Špecifikácia pozemkov (podľa situačného výkresu):

- pozemok, par. č. 2371/388 ostatná plocha o výmere 134 m²,
- časť pozemku, par. č. 2371/1 o výmere 141 m² (medzi parcelou 2371/54 a brehovou čiarou - podľa situačného výkresu),
- časť pozemku, par. č. 2371/1 o výmere 39 m² (medzi parcelou 2371/388 a cestou - podľa situačného výkresu).

Predmetné pozemky sú v súčasnosti využívané ako prístupová plocha, záhrada a spevnené plochy - lodenica slúžiace výlučne na obsluhu mojej 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 funkčného celku s mojou nehnuteľnosťou.

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

1082

Róbert Bartko

Príloha: Situačný náčrt