

DÔVODOVÁ SPRÁVA
k záмене nehnuteľností medzi mestom Senec a Ing. JUDr. Michalom Slobodom

1. Predmet zámeny podľa návrhu Ing. JUDr. Michala Slobodu:

Pozemok vo vlastníctve mesta Senec, k.ú. Senec:

- pozemok C-KN parc. č. **4797/17**, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 301 m², oddelený od pozemku C-KN parc.č.4797/11, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 3620 m², evidovaný na liste vlastníctva č.2800, v katastrálnom území Senec, podľa geometrického plánu č.22-1/2025, vyhotoveného spoločnosťou Geodetika s.r.o., úradne overeného OÚ Senec, katastrálnym odborom dňa 24.11.2025 pod č.G1-1891/2025.

- Lokalita: Hlboké jazero (Guláška)

Pozemky vo vlastníctve Ing. JUDr. Michala Slobodu, k.ú. Senec:

Parcela	Výmera (m ²)	Druh pozemku	LV č.	Lokalita
E 981/2	451	Orná pôda	9251	Šamorínska ul.
C 2880/3	77	Zastavaná plocha a nádvorie	9251	Šamorínska ul.
C 2880/2	36	Zastavaná plocha a nádvorie	9991	Komunikácia, Šamorínska ul.
C 3979/5	313	Orná pôda	9991	Komunikácia a chodník, Kysucká ul.
E 3817/11	22	Zastavaná plocha a nádvorie	9221	Chodník, Hviezdoslavova ul.
E 3817/59	56	Orná pôda	9221	Komunikácia a chodník, ul. A. Sládkoviča
E 938/8	32	Zastavaná plocha a nádvorie	9221	Chodník, Šamorínska ul.
E 754/8	10,5 (63)*	Zastavaná plocha a nádvorie	9149	Chodník, ul. SNP
C 4579/156	248	Orná pôda	9251	Šamorínska ul.
SPOLU	1245,50			

*10,5 m² predstavuje 1/6 spoluvlastníckeho podielu na celku s výmerou 63 m².

Návrh zámeny:

Navrhuje sa zámenný prevod pozemkov bez finančného vyrovnania, pričom hodnota zamieňaných pozemkov bola určená znaleckým posudkom.

2. Odôvodnenie návrhu:

Mesto Senec oslovilo vlastníka Ing. JUDr. Michala Slobodu so záujmom odkúpiť pozemky:

- **C-KN parc. č. 2880/2**
- **E-KN parc. č. 981/2**

v súvislosti s **výstavbou „Cyklotrasy Senec – juh“** a vybudovaním **stojiska pre cisternové vozidlá BVS** pri ČOV.

Ing. JUDr. Michal Sloboda reagoval listom zo dňa 2.5.2025 s návrhom na **bezodplatnú zámenu** pozemkov. Všetky náklady spojené so zámenou pozemkov znáša navrhovateľ.

3. Vecné bremeno:

Na liste vlastníctva č. 9251 je zriadené v časti C:Ľarchy nasledovné vecné bremeno:

Vecné bremeno spočívajúce v práve

a) uloženia podzemnej chráničky/chráničiek a/alebo inžinierskych sietí a ich príslušenstva, a to v súlade s platnými právnymi predpismi, podtláčaním pod povrchom a v práve túto sieť prevádzkovať, užívať, vykonávať jej opravu, správu, kontrolu, údržbu, zmenu, odstránenie, prípadne nahradenie novou a v súvislosti s tým právo uskutočniť potrebné terénne úpravy na zaťažených nehnuteľnostiach a na účely uvedených oprávnení vstupovať pešo a motorovými vozidlami vrátane stavebných mechanizmov na zaťažené nehnuteľnosti,

*b) prechodu, prejazdu a príjazdu bez obmedzenia pešo, jednostopovým a viacstopovým motorovým vozidlám v prospech každodobého vlastníka oprávnených nehnuteľností a jeho obchodných partnerov a zákazníkov cez **zaťažené nehnuteľnosti** do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam: **parc. č. 2880/3, 4579/156**, v prospech každodobého vlastníka parc. č. 4579/72, 4579/82, 4579/134, 4579/157, stavby s.č. 6504 na parc. č. 4579/82 a stavby s.č. 6505 na parc. č. 4579/134, na základe zmluvy o zriadení vecného bremena V-639/2026 zo dňa 02.03.2026. č.z. 564/2026.*

4. Účel využitia pozemkov:

Pozemky budú využité na verejnoprospešné účely:

- **C-KN parc. č. 2880/2, 2880/3 a E-KN parc.č. 981/2** – pre vybudovanie cyklotrasy Senec – juh
- **C-KN parc. č. 4579/156** – pre vybudovanie stojiska cisternových vozidiel BVS pri ČOV

Na ostatných parcelách sa nachádzajú:

- cesta a chodníky (Kysucká ul., Hviezdoslavova ul., A. Sládkoviča, Šamorínska ul., SNP)

5. Vyjadrenie podľa Zásad hospodárenia:

Podľa čl. 2 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec je potrebné posúdiť, či pozemok – parcely **C-KN parc. č. 4797/17** (pôvodne časť parcely 4797/11 o výmere cca 300 m²) o výmere **301 m²** (Hlboké jazero) je pre mesto Senec **trvalo prebytočný**. Na základe tejto analýzy je potrebné vyjadriť sa **k odporúčaniu alebo neodporúčaniu zámeny**.

6. Vyjadrenia poradných orgánov:

- **Komisia výstavby a územného plánovania**, dňa 30. 7. 2025:

Komisie sa zúčastnil aj žiadateľ, predostrel žiadosť a návrhy zámen. Uviedol, že je otvorený návrhom, ak čo sa týka prípadného doplatenia rozdielných cien,...Komisia sa po diskusii zhodla, že odporúča navrhované zámeny, keďže pre mesto sú niektoré naozaj opodstatnené a využiteľné. Zároveň predseda uviedol, že ale treba dodržať pravidlo zámeny nie m² za m² ale hodnota za hodnotu, keďže pozemky sa nachádzajú v rôznych častiach mesta a sú rôznych výmer.

Návrh uznesenia 30/2025 „Komisia návrh na zámenu pozemku **C-KN p.č. 4797/11 k.ú. Senec o výmere 300 m² za pozemky v zmysle predloženej dôvodovej správy** vo vlastníctve žiadateľa **odporúča** ale nie m² za m² ale hodnota za hodnotu určenú podľa znaleckého posudku, kde rozsah finančnej a nefinančnej hodnoty vyrovnanie ešte určí finančná komisia a **pozemok vo vlastníctve Mesta 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**

Navrhovateľ predložil geometrický plán 22-1/2025 na oddelenie pozemku C-KN parc. č. **4797/17**, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 301 m², ktorý bol oddelený od pozemku C-KN parc.č.**4797/11**, v katastrálnom území Senec (Lokalita: Hlboké jazero, Guláška).

Mestská rada, zo dňa 19.11.2025: odporučila Mestskému zastupiteľstvu schváliť zámer previesť predmetný pozemok zámenou pozemkov **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.165/2025: schválená trvalá prebytočnosť nehnuteľného majetku mesta Senec a zámer previesť mestský pozemok zámenou pozemkov **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.

7. Geometrický plán a vecné bremeno:

Za účelom zriadenia vecného bremena bol vypracovaný geometrický plán, ktorým boli z pôvodnej parcely E-KN parc. č. 981/2 o výmere 776 m², evidovanej na LV č. 9251 vo vlastníctve Ing. JUDr. Michala Slobodu, oddelené nasledovné pozemky:

- C-KN parc. č. 2880/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m²,
- C-KN parc. č. 4579/156, druh pozemku: orná pôda o výmere 248 m²,
- E-KN parc. č. 981/2 druh pozemku: orná pôda o výmere 451 m².

Vlastník nehnuteľností zriadil vecné bremeno (uvedené v bode 3 tejto dôvodovej správy) na pozemkoch C-KN parc. č. 2880/3 a 4579/156.

Žiadateľ k žiadosti doložil znalecký posudok.

8. Všeobecná hodnota predmetu zámeny:

Na základe znaleckého posudku č. 3/2025 zo dňa 14.01.2026, ktorý vypracovala Ing. Sylvia Piffková, znalkyňa v odbore stavebníctva – odhad hodnoty nehnuteľností, bola stanovená všeobecná hodnota **pozemkov tvoriacich predmet zámeny** nasledovne:

Pozemky vo vlastníctve Ing. JUDr. Michala Slobodu:

- E-KN parc.č. 981/2 - výmera 451 m², jednotková hodnota **60,23 €/m²**, t.j. 27 163,73 €
 - C-KN parc.č. 2880/3 - výmera 77 m², jednotková hodnota **60,23 €/m²**, t.j. 4 637,71 €
 - C-KN parc.č. 2880/2 - výmera 36 m², jednotková hodnota **60,23 €/m²**, t.j. 2 168,28 €
 - C-KN parc.č. 3979/5 - výmera 313 m², jednotková hodnota **60,23 €/m²**, t.j. 18 851,99 €
 - E-KN parc.č. 3817/11 - výmera 22 m², jednotková hodnota **60,23 €/m²**, t.j. 1 325,06 €
 - E-KN parc.č. 3817/59 - výmera 56 m², jednotková hodnota **60,23 €/m²**, t.j. 3 372,88 €
 - E-KN parc.č. 938/8 - výmera 32 m², jednotková hodnota **60,23 €/m²**, t.j. 1 927,36 €
 - E-KN parc.č. 754/8 - výmera 10,5 m², jednotková hodnota **60,23 €/m²**, t.j. 632,42 €
 - C-KN parc.č. 4579/156 - výmera 248 m², jednotková hodnota **84,13 €/m²**, t.j. 20 864,24 €
- Výmera spolu: **1 245,50 m²** Všeobecná hodnota celkom: **80 942,67 €**

Pozemok vo vlastníctve mesta Senec -

- C-KN parc.č. 4797/17 - výmera 301 m², jednotková hodnota **30,93 €/m²**, t.j. 9 309,93 €

9. Rekapitulácia hodnoty predmetu zámeny:

Mesto Senec nadobudne pozemky v celkovej výmere 1 245,50 m² vo všeobecnej hodnote 80 942,67 €

Mesto Senec odovzdá pozemok v celkovej výmere 301 m² vo všeobecnej hodnote 9 309,93 €

10. Vyjadrenia poradných orgánov:

Finančná komisia (uznesenie č. 13/2026 zo dňa 18.03.2026):

Finančná komisia odporúča zámenu nehnuteľností na základe nasledovného ocenenia pozemkov:

- pozemky určené na výstavbu cyklotrasy a stojiska cisternových vozidiel BVS pri ČOV (parc. č. 981/2, 2880/3, 2880/2 a 4579/156) vo výške **25 €/m²**,
- pozemky, na ktorých sa nachádzajú komunikácie a chodníky (parc. č. 3979/5, 3817/11, 3817/59, 938/8, 754/8) **paušálnou hodnotou 1 € za všetky pozemky spolu**,
- pozemok vo vlastníctve mesta Senec (parc. č. 4797/17) vo výške **130 €/m²**.

Prepočet podľa návrhu finančnej komisie:

Pozemky nadobúdané mestom:

- p.č. 981/2 – 451 m²
- p.č. 2880/3 – 77 m²
- p.č. 2880/2 – 36 m²
- p.č. 4579/156 – 248 m²
- **Spolu: 812 m² × 25 € = 20 300 €**
- pozemky (cesty a chodníky) = **1 €**

Hodnota spolu: 20 301 €

Pozemok odovzdávaný mestom:

- $4797/17 - 301 \text{ m}^2 \times 130 \text{ €} = \mathbf{39\,130 \text{ €}}$

Výsledok zámeny:

- hodnota pozemku odovzdávaných mestom: **39 130 €**
- hodnota pozemkov nadobúdaných mestom: **20 301 €**

Rozdiel: 18 829 €

Záver:

Na základe uvedeného finančná komisia odporúča realizovať zámenu s tým, že **Ing. JUDr. Michal Sloboda uhradí mestu Senec finančné vyrovnanie vo výške 18 829 €.**

Hlasovanie: za: 7/ proti: 0/ zdržal sa: 2/ neprítomní: 0/

11. Vyjadrenie žiadateľa k návrhu finančnej komisie:

Žiadateľ, Ing. JUDr. Michal Sloboda, predložil k návrhu finančnej komisie protinávrh ocenenia časti pozemkov vo svojom vlastníctve.

Svoj návrh odôvodňuje tým, že podľa znaleckého posudku predstavuje hodnota:

- pozemku určeného na stojisko cisternových vozidiel pri ČOV 84,13 €/m²,
- pozemku v mieste plánovanej úpravy križovatky 60,23 €/m².

Uvádza, že po zrealizovaní cyklochodníka na Šamorínskej ulici zostane z pozemku p. č. 4579/156 plnohodnotne využiteľná plocha o výmere 186 m², ktorá umožňuje vybudovanie minimálne troch parkovacích miest pre cisternové vozidlá.

Zároveň poukazuje na skutočnosť, že mesto Senec v roku 2022 schválilo odpredaj pozemku na Poľnej ulici v susednej lokalite za cenu 100 €/m² (Milina Lahová a Milina Feješová).

V prípade pozemku na Kysuckej ulici (p. č. 3979/5) uvádza, že sa na danom území plánuje úprava križovatky a rozšírenie miestnej komunikácie, čo podľa jeho názoru zvyšuje hodnotu predmetného pozemku.

Ďalej konštatuje, že cena vo výške 25 €/m², použitá pri ocenení pozemkov pre účely výstavby cyklotrasy, vychádza z viac ako 10 rokov starého ocenenia a v súčasnosti už nezodpovedá reálnym trhovým podmienkam ani vývoju inflácie.

Na základe uvedeného navrhuje upraviť hodnotu nasledovných pozemkov:

- p. č. 4579/156 tak, že časť o výmere 186 m² bude ocenená sumou 50 €/m² a zvyšná časť o výmere 62 m² sumou 25 €/m²,
- p. č. 3979/5 o výmere 313 m² oceniť sumou 7,50 €/m².

V ostatných častiach s návrhom finančnej komisie súhlasí.

Prepočet podľa návrhu Ing. JUDr. Michala Slobodu:

Pozemky nadobúdané mestom (po úprave podľa protinávrhu):

**1. pozemok určený na výstavbu stojiska cisternových vozidiel BVS pri ČOV
p.č. 4579/156 – spolu 248 m²:**

- $186 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €} = 9\,300 \text{ €}$
 - $62 \text{ m}^2 \times 25 \text{ €} = 1\,550 \text{ €}$
- Spolu: 10 850 €**

**2. pozemok na Kysuckej ulici, na ktorom sa nachádza komunikácia a chodník
p.č. 3979/5 – $313 \text{ m}^2 \times 7,50 \text{ €} = 2\,347,50 \text{ €}$**

3. Ostatné pozemky (bez zmeny):

- p.č. 981/2 – $451 \text{ m}^2 \times 25 \text{ €} = 11\,275 \text{ €}$
- p.č. 2880/3 – $77 \text{ m}^2 \times 25 \text{ €} = 1\,925 \text{ €}$
- p.č. 2880/2 – $36 \text{ m}^2 \times 25 \text{ €} = 900 \text{ €}$
- ostatné pozemky (cesty a chodníky) = 1 €

Spolu: 14 101 €

Hodnota spolu nadobúdané pozemky: spolu 27 298,50 €

Výsledok zámeny:

- hodnota pozemku odovzdávaného mestom: **39 130 €**
- hodnota pozemkov nadobúdaných mestom: **27 298,50 €**

Rozdiel: 11 831,50 €

Záver: Pri akceptovaní protinávrhu by **Ing. JUDr. Michal Sloboda doplatil mestu Senec 11 831,50 €**

12. Na základe uvedeného predkladáme MsR a MsZ na zváženie dve alternatívy riešenia:

A. Návrh na zámenu pozemkov podľa návrhu Ing. JUDr. Michala Slobodu s finančným vyrovnaním vo výške 11 831,50 €

B. Návrh na zámenu pozemkov podľa návrhu Finančnej komisie s finančným vyrovnaním vo výške 18 829 €

Mestská rada, zo dňa 15.04.2026: súhlasí so zámenou pozemkov podľa návrhu Finančnej komisie s finančným vyrovnaním vo výške **18 829 €**

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

Uznesenie MsZ č. 165/2025

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. 4797/17, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 301 m²,** oddelený od pozemku C-KN parc.č.4797/11, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 3620 m², evidovaný na liste vlastníctva č.2800, v katastrálnom území Senec, podľa geometrického plánu č.22-1/2025, vyhotoveného spoločnosťou Geodetika s.r.o.; lokalita: Hlboké jazero (Guláška).

B. Spôsob prevodu vlastníctva uvedeného pozemku - zámenou pozemkov, a to nasledovne:

- **pozemok C-KN parc. č. 4797/17, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 301 m²,** oddelený od pozemku C-KN parc.č.4797/11, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 3620 m², evidovaný na liste vlastníctva č.2800, v katastrálnom území Senec, podľa geometrického plánu č.22-1/2025, vyhotoveného spoločnosťou Geodetika s.r.o.; lokalita: Hlboké jazero (Guláška),
- **nadobúdateľ:** Michal Sloboda r. Sloboda, Ing. JUDr., Vajanského 1118/1, Senec, PSČ 903 01, SR, spoluvlastnícky podiel:1/1

a

Parcela	Výmera (m ²)	Druh pozemku	LV č.	Lokalita	Spoluvlastnícky podiel
E 981/2	776	Orná pôda	9251	na výstavbu 1/1 cyklotrasy a stojiska pre cisternové vozidlá BVS, Šamorínska ul.	
C 2880/2	36	Zastavaná nádvorie	a 9991	na výstavbu 1/1 cyklotrasy komunikácia, Šamorínska ul.	
C 3979/5	313	Orná pôda	9991	komunikácia a 1/1 chodník, Kysucká ul.	

Parcela	Výmera (m ²)	Druh pozemku	LV č.	Lokalita	Spoluvlastnícky podiel
E 3817/11	22	Zastavaná plocha a nádvorie	a 9221	chodník, Hviezdoslavova ul.	1/1
E 3817/59	56	Orná pôda	9221	komunikácia chodník, ul. A. Sládkoviča	a 1/1
E 938/8	32	Zastavaná plocha a nádvorie	a 9221	chodník, Šamorínska ul.	1/1
E 754/8	63 (10,5)	Zastavaná plocha a nádvorie	a 9149	chodník, ul. SNP	1/6

• **nadobúdateľ:** Mesto Senec, Mierové námestie 8, 903 01 Senec, SR, IČO: 00305065

• **Právny dôvod prevodu:** zámena pozemkov 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. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec.

Zriadenie vecného bremena:

Z dôvodu existencie obslužného vjazdu a NN prípojky pre nehnuteľnosti evidované na LV č. 10907 v katastrálnom území Senec, bude na časti pozemku E-KN parc. č. 981/2 v rozsahu cca 325 m² zriadené vecné bremeno, a to nasledovné:

• **zriadenie vecného bremena in rem** spočívajúceho v povinnosti mesta Senec a každého budúceho vlastníka pozemku E-KN p.č. 981/2 ako **povinného z vecného bremena** strpieť:

- a) zriadenie a uloženie inžinierskych sietí – elektrických rozvodov nízkeho napätia, vrátane jej prípojok a všetkých súčastí kdekoľvek pod povrchom zaťaženej nehnuteľnosti,
- b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy inžinierskych sietí a ich odstránenie, a v súvislosti s tým právo uskutočniť potrebné terénne úpravy,
- c) vstup, vjazd, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v písm. a) a b)

na časti zaťaženom pozemku **E-KN parc.č. 981/2**, druh pozemku: orná pôda o výmere 776 m², v rozsahu stanovenom geometrickým plánom na vyznačenie práva uloženia inžinierskej siete, v prospech **oprávneného z vecného bremena** – **Michal Sloboda** r. Sloboda, Ing. JUDr., Vajanského 1118/1, Senec, PSČ 903 01, SR, ako vlastníka nehnuteľností evidovaných na liste vlastníctva č. 10907 v katastrálnom území Senec:

- pozemok C-KN parc.č. 4579/31, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1133 m²,
- pozemok C-KN parc.č. 4579/72, druh pozemku: orná pôda o výmere 1009 m²,
- pozemok C-KN parc.č. 4579/82, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 367 m²,

- pozemok C-KN parc.č. 4579/126, druh pozemku: orná pôda o výmere 17 m²,
- pozemok C-KN parc.č. 4579/127, druh pozemku: orná pôda o výmere 215 m²,
- pozemok C-KN parc.č. 4579/134, druh pozemku: zastavená plocha a nádvorie o výmere 30 m²,
- pozemok C-KN parc.č. 4579/137, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 45 m²,
- pozemok E-KN parc.č. 993, druh pozemku: orná pôda o výmere 327 m²,
- stavba skladovo servisná hala, súpisné číslo 6504, postavená na pozemku C-KN parc.č. 4579/82, druh pozemku: zastavená plocha a nádvorie o výmere 367 m²,
- stavba administratívna budova, súpisné číslo 6505, postavená na pozemku C-KN parc.č. 4579/134, druh pozemku: zastavená plocha a nádvorie o výmere 30 m²,

(„Oprávnené nehnuteľnosti“)

ako aj všetkých ďalších budúcich vlastníkov Oprávnených nehnuteľností a nimi poverených osôb, **bezodplatne, na dobu neurčitú.**

Odôvodnenie osobitného zreteľa:

Predmetnou zámenou pozemkov mesto Senec majetkovoprávne usporiada územie určené na verejnoprospešný účel – výstavbu cyklistickej cesty Senec – juh (E-KN p.č. 981/2, C-KN p.č. 2880/2 - Šamorínska ulica), pozemkov pod miestnymi komunikáciami a chodníkmi (C-KN p.č.3979/5 - Kysucká ul., E-KN p.č. 3817/11 - Hviezdoslavova ul., E-KN p.č. 3817/59 - ul.A. Sládkoviča, E-KN p.č. 938/8 - Šamorínska ul., E-KN p.č. 754/8 - ul.SNP) a na vybudovanie stojiska cisternových vozidiel BVS pri ČOV (E-KN p.č. 981/2 - Šamorínska ul.). Zámena sa uskutočňuje za účelom realizácie investičných zámerov mesta v oblasti dopravnej a technickej infraštruktúry, ktoré slúžia širokej verejnosti. Ide o prevod majetku mesta podporujúci všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel podľa čl.11 ods.2 písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec.

Hlasovanie:

Za: 15, proti: 0, zdržal sa: 5, neprítomný: 1;

Uvedený materiál bol schválený



Ing. Pavol Kvál
primátor mesta

Za správnosť:

Bronislava Gašparová

V Senci dňa 10.12.2025

Mesto Senec
Útvar právny a správy majetku
Mierové námestie 8
903 01 Senec

Vec: Vyjadrenie k návrhu Finančnej komisie k zámene pozemkov zo dňa 18.3.2026

Vážená Finančná komisia Mesta Senec,
dovoľujem si reagovať na Váš návrh finančného vyrovnania zo dňa 18.3.2026 vo veci majetkovoprávneho usporiadania pozemkov vo vlastníctve Ing. JUDr. Michala Slobodu, trvale bytom Vajanského 1118/1, 903 01 Senec a Mesta Senec, Mierové námestie 8, 903 01 Senec a to spôsobom zámeny pozemkov s finančným vyrovnaním. V návrhu zámeny nehnuteľností Finančná komisia stanovila ocenenie pozemkov:

- pozemky určené na výstavbu cyklotrasy a stojiská cisternových vozidiel BVS pri ČOV (parcely číslo: 981/2, 2880/3, 2880/2 a 4579/156) sumu vo výške 25,-€/m²
- pozemky na ktorých sa nachádzajú komunikácie a chodníky (parcely číslo: 3979/5, 3817/11, 3817/59, 938/8 a 754/8) paušálnou hodnotou 1,-€ za všetky pozemky spolu
- pozemok vo vlastníctve mesta Senec (parcela číslo 4797/17) vo výške 130,-€/m² (ďalej spolu ako „Pozemky“)

Výsledok zámeny:

- hodnota pozemkov odovzdávaného mestom 39.130,-€
- hodnota pozemkov nadobúdaných mestom: 20.301,-€
- rozdiel na úhradu mestu Senec vo výške 18.829,-€ (ďalej len „Návrh“)

Po preštudovaní Návrhu uvádzam, že súhlasím len čiastočne. Zásadnú výhradu mám k spôsobu ocenenia dvoch pozemkov vo vlastníctve mojej osoby:

- *pozemok určený na výstavbu stojiská cisternových vozidiel BVS pri ČOV parcela KN-C číslo 4579/156, v sume vo výške 25,-€/m² (ďalej len „Pozemok pre stojisko“)*
- *pozemok na ktorom sa nachádza mestská komunikácia a chodníky parcela číslo: 3979/5, paušálna hodnota 1,-€ za všetky pozemky spolu na ktorých sa nachádzajú komunikácie a chodníky (ďalej len „Pozemok pre križovatku“)*

Svoje nesúhlasné stanovisko odôvodňujem:

- výsledkami znaleckého posudku č. 3/2025 zo dňa 15.12.2025 vypracovaného znalcom Ing. Sylvia Piříková, so sídlom Turnianska 80, 903 01 Senci vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty Pozemkov (ďalej len „Znalecký posudok“). Znaleckým dokazovaním bola stanovená všeobecná hodnota Pozemku pre stojisko vo výške 84,13€/m² a Pozemku pre križovatku vo výške 60,23€/m²
- z Pozemku pre stojisko po zrealizovaní cyklochodníka na ulici Šamorínskej v Senci, zostáva plnohodnotná využiteľná plocha o veľkosti 186m² s možnosťou vybudovania stojiska minimálne pre tri cisternové vozidlá (viď príloha č. 1)
- mesto Senec na základe uznesenia MsZ č. 56/2022 v roku 2022, schválilo odpredaj pozemku v susednej lokalite na ul. Poľnej v hodnote 100€/m² (LAHOVA, FEDEŠOVA)
- v mieste Pozemku pre križovatku je mestom Senec plánovaná úprava križovatky a rozšírenie miestnej cesty ul. Kysuckej

- suma vo výške 25,-€/m² za odkúpenie pozemkov pre výstavbu cyklotrasy vychádza z viac ako desať rokov starého ocenenia a v súčasnosti už nezodpovedá reálnym trhovým podmienkam ani vývoju inflácie

Uvedený Znalecký posudok predstavuje aktuálny, relevantný a odborne podložený doklad pre určenie všeobecnej hodnoty Pozemkov. Opomenutie Znaleckého posudku a dôležitosť plánovanej investičnej výstavby mesta Senec považujem za zásadné nedostatky predloženého Návrhu, ktorý má priamy vplyv na vyváženosť a spravodlivosť navrhovaného majetkového vysporiadania.

Z uvedených dôvodov žiadam, aby bol Návrh v tejto časti pozmenený aspoň na minimálne hodnoty mojou osobou akceptovateľné:

- **pozemok určený na výstavbu stojiská cisternových vozidiel BVS pri ČOV parcela KN-C číslo 4579/156, v časti 186m² sume vo výške 50,-€/m² a vo zvyšnej časti 62m² ostáva suma vo výške 25,-€/m²**
- **pozemok na ktorom sa nachádza mestská komunikácia a chodníky parcela číslo: 3979/5 v sume vo výške 7,5 €/m²**

Týmto riešením mám za to, že nový návrh sa aspoň z časti priblíži k výsledkom Znaleckého posudku.

V Senci, dňa 30. 3. 2026.

111

 Ing. JUDr. Michal Sloboda

Prílohy: 1. Grafický znázornený záber cyklochodníka na parcele číslo 4579/156

VYJADRENIE K NÁVRHU FINANČNEJ KOMISIE

4550/1

d d :9 d :7 4550/8 d

POĽNA'

4578/1

4579/127

4579/82

186 m²

4579/72

4579/137

4579/134

4579/31

4579/113

A
4579/21

(981/2)

2880/2

2880/1

cyklochodník
139 m²

4579/156

2880/3

ŠAMORÍNSKA
UL.

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: Ing. JUDr. Michal Sloboda, Vajanského 1118/1, 903 01 Senec

Číslo spisu (objednávky): Objednávka (ústna) zo dňa 15.12.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 3/2025

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- pozemok registra „C KN“ **parcelné číslo 4797/17** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 301 m²,
 - pozemok registra „C KN“ **parcelné číslo 2880/2** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m²,
 - pozemok registra „C KN“ **parcelné číslo 3979/5** - orná pôda o výmere 313 m²,
 - pozemok registra „C KN“ **parcelné číslo 2880/3** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m²,
 - pozemok registra „C KN“ **parcelné číslo 4579/156** - orná pôda o výmere 248 m²,
 - pozemok registra „E KN“ **parcelné číslo 981/2** - orná pôda o výmere 451 m²,
 - pozemok registra „E KN“ **parcelné číslo 3817/59** - orná pôda o výmere 56 m²,
 - pozemok registra „E KN“ **parcelné číslo 3817/11** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 22 m²,
 - pozemok registra „E KN“ **parcelné číslo 938/8** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 32 m²,
 - pozemok registra „E KN“ **parcelné číslo 754/8** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 63 m²,
- k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec, pre účel plánovaného prevodu vlastníckych práv.

Počet strán (z toho príloh): 54 (38)

Počet vyhotovení: 4 exempláre+ 1 CD

Miestna obhliadka spojená s vyhotovením fotodokumentácie skutkového stavu pozemkov bola vykonaná znalcom dňa 07.01.2026. Všetky pozemky boli v čase obhliadky voľne prístupné, boli preverené možnosti napojenia na inžinierske siete a ich poloha v území, tvar a ich využitie, možnosti prístupovej cesty k nehnuteľnosti.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom,

Predmetom ohodnotenia nie je stavba postavená na pozemku, preto technická dokumentácia nebola predložená a jej porovnanie so skutkovým stavom nebolo vykonané.

e) Porovnanie údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Poskytnuté a znalcom získané údaje katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Zistené skutočnosti v popisných a geodetických údajoch katastra:

Podľa skutkového stavu v geodetických údajoch parcely reg C č. 2880/3, 4579/156, 2880/2, 3979/5 a pozemky parc.reg. E č. 981/2, 938/8, 3817/11, 3817/59, 754/8 sú evidované na liste vlastníctva aj v katastrálnej mape, alebo mape určeného operátu v súlade so skutočnosťou.

Na liste vlastníctva ani v kópii z katastrálnej mapy nie je zaznamenaný nový stav podľa predloženého:

Geometrického plánu č. 22-1/2025, (kt. je priložený v prílohe ZP), poskytnutý geometrický plán rieši oddelenie parc. č. 4797/17, k.ú. Senec od pôvodnej parc. č. 4797/11, k.ú. Senec

V čase spracovania znaleckého posudku, neboli navrhované zmeny podľa geometrického plánu, uvedené v popisných, ani geodetických údajoch katastra nehnuteľností vytvorených cez katastrálny portál. V čase vyhotovenia znaleckého posudku, údaje katastra nehnuteľností nie sú v súlade so skutočným stavom užívania nehnuteľnosti. Grafické a polohové údaje v GP sú v súlade so skutočnosťou zistenou pri obhliadke. Obhliadkou neboli zistené odchýlky od získaných podkladov.

Pre stanovenie hodnoty pozemkov znalec bude ďalej uvažovať identifikáciu podľa údajov uvedených v overenom GP.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom hodnotenia:

- pozemok registra „C KN“ **parcelné číslo 4797/17** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 301 m²,
- pozemok registra „C KN“ **parcelné číslo 2880/2** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m²,
- pozemok registra „C KN“ **parcelné číslo 2880/3** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m²,
- pozemok registra „C KN“ **parcelné číslo 3979/5** - orná pôda o výmere 313 m²,
- pozemok registra „C KN“ **parcelné číslo 4579/156** - orná pôda o výmere 248 m²,

- pozemok registra „E KN“ **parcelné číslo 981/2** - orná pôda o výmere 451 m²,
- pozemok registra „E KN“ **parcelné číslo 3817/59** - orná pôda o výmere 56 m²,
- pozemok registra „E KN“ **parcelné číslo 3817/11** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 22 m²,
- pozemok registra „E KN“ **parcelné číslo 938/8** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 32 m²,
- pozemok registra „E KN“ **parcelné číslo 754/8** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 63 m², k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec, pre účel plánovaného prevodu vlastníckych práv.

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: Nie sú.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Územný plán (ÚPN) mesta Senec bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Senci dňa 18.09.2024 Uznesením č. 106/2024 (PDF) a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením (VZN) Mesta Senec č. 9/2024 (PDF) zo dňa 18.09.2024 s účinnosťou od 14.10.2024.

Na základe územného plánu mesta Senec, sú riešené pozemky súčasťou územia existujúcej urbanistickej štruktúry, regulačný blok "d" s funkčným využitím "dopravná vybavenosť" regulačný blok "p1" s funkčným využitím "priemysel" a regulačný blok "š" s funkčným využitím "šport a rekreácia".

internetová stránka:

<https://www.senec.sk/uzemne-planovanie/uzemny-plan-upn-mesta-senec/>

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Všetky ohodnocované pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Senec. Pozemky sú situované v centrálnej časti mesta na uliciach: Kysucká, Hviezdoslavova, SNP, Andreja Sládkoviča alebo v južnej časti mesta Senec za železničným priecestím na Šamorínskej ulici a pri Čiernovodskom jazere (Guláška). Pozemky sú súčasťou cestného koridoru, zeleného pásu alebo pod cestným telesom. Sú prístupné z verejných spevnených komunikácií, všetky IS v dosahu okrem pozemku pri jazere.

Mesto Senec sa nachádza na juhozápade Slovenska, v Bratislavskom kraji, 25 km východne od Bratislavy. Mesto má veľmi dobrú dopravnú polohu, neďaleko prechádza diaľnica D1 Bratislava - Žilina. Relatívne blízko sa nachádza aj letisko M. R. Štefánika v Bratislave a hraničné priechody do Rakúska a Maďarska. Doprava pre obyvateľov mesta je zabezpečená autobusovou a vlakovou dopravou. V rámci mesta premáva aj bezplatná mestská hromadná doprava. Zaujímavosť lokality potvrdzuje ľahká dostupnosť Bratislavy a neďaleký výjazd na diaľnicu. V meste sa nachádzajú Slnčné jazero, jedna z najvýznamnejších leňých rekreačných oblastí Slovenska ako aj Hlboké jazero. Senec svojou polohou ponúka pokojné, bezpečné, bývanie neďaleko hlavného mesta SR Bratislavy s plnou občianskou vybavenosťou. V Senci žije v súčasnosti okolo dvadsaťtisíc obyvateľov. V meste i v jeho okolí žijú obyvatelia slovenskej aj maďarskej národnosti. Dvojazyčnosť územia rešpektuje aj školstvo. Nachádza sa tu preto okrem iných aj základná škola s vyučovacím jazykom maďarským ako aj maďarské gymnázium. V dosahu dopravy je dostatočná ponuka pracovných možností s nezamestnanosťou do 5 %, ktorá je ovplyvnená blízkosťou Bratislavy.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Na základe Územného plánu mesta Senec sú **pozemok p. č. 4797/17** je súčasťou územia navrhovanej urbanistickej štruktúry, ako lokalita č. 7.1 "Čiernovodské (Hlboké) jazero", **regulačný blok "ž"** s funkčným využitím "šport, rekreácia". **Pozemok nemá priame napojenie ja technickú vybavenosť, nemá prístupovú cestu. V súčasnosti pozemok bez využitia, z výhľadového hľadiska využitie na rekreáciu s možnosťou vstupu k vodnej ploche.**

Na základe Územného plánu mesta Senec sú **pozemok p. č. 4579/156** súčasťou územia navrhovanej urbanistickej štruktúry, ako lokalita č. 10.1b "Poľná ulica", **regulačný blok "p1"** s funkčným využitím "priemysel". **Budúce možné využitie - parkovisko pre motorové vozidlá príslušného skladovo administratívneho areálu.**

Na základe Územného plánu mesta Senec, sú **pozemky KN-C p. č. 2880/2, 3979/5, 2880/3, pozemok KN-E p. č. 981/2, 3817/59, 3817/11, 938/8, 547/8**, súčasťou územia existujúcej urbanistickej štruktúry, **regulačný blok "d"** s funkčným využitím "dopravná vybavenosť" ako súčasť dopravných koridorov.

2880/2 - križovatka cesty III/1064 (Šamorínska cesta) a miestnej komunikácie (Poľná ulica) - pozemok pod cestným telesom,

2880/3 - cesta III. triedy č. 1064 (Šamorínska cesta) - pozemok pod zeleňou tohto dopr. koridoru

981/2 - cesta III. triedy č. 1064 (Šamorínska cesta) - pozemok pod zeleňou tohto dopr. koridoru.

Predpokladané využitie týchto troch parciel - umiestnenie verejnoprospešnej stavby - cyklotrasa.

3979/5 - miestna cesta (Kysucká ulica) - pozemok pod cestným telesom a z časti pod chodníkom,

3817/59 - miestna cesta (ulica A. Sládkoviča) - pozemok pod cestným telesom a chodníkom

3817/11 - miestna cesta (ulica Hviezdoslavova) - pozemok pod cestným telesom a chodníkom

938/8 - cesta III. triedy č. 1064 (Šamorínska cesta) - pozemok pod chodníkom

754/8 - cesta III. triedy č. 1049 (ulica SNP) - pozemok pod cestným telesom, zeleňou a chodníkom.

Predpokladané využitie parciel - je dané ich skutkovým stavom.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Vzhľadom k účelu vypracovania znaleckého posudku neboli zistené výrazné riziká spojené s využívaním nehnuteľností. **Využitie hodnotených pozemkov je v súčasnosti dané skutkovým stavom (súčasť dopravného koridoru a spevnej plochy a zeleň pri ceste). Pozemok pri Hlbokom jazere z výhľadového hľadiska je možné využívať na rekreačné účely šport.**

Neboli zistené iné riziká spojené s využívaním nehnuteľností (napr. ľarchy v prospech peňažného subjektu, exekučné konanie, ...)

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 Pozemok, k. ú. Senec - dopravný koridor

POPIS

Predmetom posúdenia sú **pozemky umiestnené v zastavanom území mesta Senec, obec Senec, okres Senec.**

Pozemok parc. č. **2880/2**, zastavaná plocha a nádvorie, rozloha 36 m², sa nachádza na križovatke cesty III/1064 (Šamorínska cesta) a miestnej komunikácie (Poľná ulica) v priemyselnej časti mesta, v blízkosti čistiarnie odpadových vôd. Tvar pozemku je obdĺžnikový, nachádza sa na ňom spevnená plocha cestného telesa. Iné využitie, ako v súčasnom stave sa nepredpokladá.

Pozemok parc. č. **3979/5**, orná pôda, rozloha 33 m², sa nachádza pod miestnou cestou (Kysucká ulica) medzi bytovými domami. Pozemok je pod cestným telesom a z časti pod chodníkom. Jeho využitie je dané skutkovým stavom, iné sa nepredpokladá.

Pozemok parc. č. **981/2**, orná pôda, rozloha 451 m² cesta III. triedy č. 1064 (Šamorínska cesta) - pozemok pod zeleňou tohto dopr. koridoru. V súčasnej dome je pozemok nevyužitý, z výhľadového hľadiska využitie ako cyklotrasa.

Pozemok parc. č. **2880/3**, zastavaná plocha a nádvorie, rozloha 77 m² - cesta III. triedy č. 1064 (Šamorínska cesta) - pozemok pod zeleňou tohto dopr. koridoru. V súčasnej dome je pozemok nevyužitý, z výhľadového hľadiska je plánované využitie ako cyklotrasa.

Pozemok parc. č. **3817/59**, orná pôda, rozloha 56 m², sa nachádza pod chodníkom a cestným telesom miestnej cesty (ulica A. Sládkoviča). Jeho využitie je dané skutkovým stavom, zabezpečuje vstup k rodinnému domu súp. č. 1012, iné sa nepredpokladá.

Pozemok parc. č. **3817/11**, zastavaná plocha a nádvorie, rozloha 22 m², sa nachádza pod chodníkom a cestným telesom miestnej cesty (ulica Hviezdoslavova). Jeho využitie je dané skutkovým stavom, zabezpečuje vstup k rodinnému domu súp. č. 1678, iné sa nepredpokladá.

Pozemok parc. č. **938/8**, zastavaná plocha a nádvorie, rozloha 32 m², - cesta III. triedy č. 1064 (Šamorínska cesta) - pozemok pod chodníkom. Jeho využitie je dané skutkovým stavom, zabezpečuje vstup k rodinnému domu súp. č. 1678, iné sa nepredpokladá.

Pozemok parc. č. **754/8** - cesta III. triedy č. 1049 (ulica SNP) - pozemok pod cestným telesom, zeleňou a chodníkom. Jeho využitie je dané skutkovým stavom, zabezpečuje vstup k rodinnému domu súp. č. 493, iné sa nepredpokladá.

Pozemky sú rovinatého charakteru, prístupné zo spevnenej verejnej komunikácie, dostupné všetky inžinierske siete.

Východisková hodnota jedného metra štvorcového pozemku je určená podľa prílohy č. 3 vyhlášky 492/2004 a jej novelizovanej vyhlášky 213/2017. Vzhľadom na to, že sa jedná o obec so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľnosti zo strany obyvateľov Bratislavy, východisková hodnota pozemku je stanovená vo výške 80 % z východiskovej hodnoty pozemkov v Bratislave (66,39 EUR/m²), t. j. 53,11 EUR/m².

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
981/2	orná pôda	451,00	1/1	451,00
2880/3	zastavaná plocha a nádvorie	77,00	1/1	77,00
2880/2	zastavaná plocha a nádvorie	36,00	1/1	36,00
3979/5	orná pôda	313,00	1/1	313,00
38179/11	zastavaná plocha a nádvorie	22,00	1/1	22,00
38179/59	orná pôda	56,00	1/1	56,00
938/8	zastavaná plocha a nádvorie	32,00	1/1	32,00
754/8	zastavaná plocha a nádvorie	63,00	1/6	10,50
Spolu výmera				997,50

Obec:

Senec

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 80,00% z 66,39 Eur/m² = 53,11 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
	centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	
k _v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,70
	súčasť dopravného koridoru a zeleného pásu	
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
	Vlaková, autobusová doprava a MHD	
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90

	V zmysle UPI - Dopravný koridor, plocha pre umiestňovanie verejnoprospešných stavieb	
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) Dostupné všetky IS	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	$K_{PD} = 1,20 * 0,70 * 1,00 * 0,90 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,1340
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * K_{PD} = 53,11 \text{ Eur/m}^2 * 1,1340$	60,23 Eur/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 981/2	$451,00 \text{ m}^2 * 60,23 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	27 163,73
parc. č. 2880/3	$77,00 \text{ m}^2 * 60,23 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	4 637,71
parc. č. 2880/2	$36,00 \text{ m}^2 * 60,23 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 168,28
parc. č. 3979/5	$313,00 \text{ m}^2 * 60,23 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	18 851,99
parc. č. 38179/11	$22,00 \text{ m}^2 * 60,23 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 325,06
parc. č. 38179/59	$56,00 \text{ m}^2 * 60,23 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	3 372,88
parc. č. 938/8	$32,00 \text{ m}^2 * 60,23 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 927,36
parc. č. 754/8	$63,00 \text{ m}^2 * 60,23 \text{ Eur/m}^2 * 1/6$	632,42
Spolu		60 079,43

2.2.1.2 Pozemok, k. ú. Senec - priemysel

POPIS

Predmetom posúdenia je pozemok umiestnený v zastavanom území mesta Senec, obec Senec, okres Senec na Šamorínskej ulici.

Pozemok **parcelné číslo 4579/156**, orná pôda s výmerou 248,0 m² je rovinatého charakteru, bez stavby s povrchom zo spevnenej plochy z asfaltu, má obdĺžnikový tvar. Pozemok sa nachádza medzi oploteným areálom skladovo administratívneho objektu na Poľnej ulici a cestou III. triedy č. 1064 (Šamorínska ulica). Prístupný zo spevnenej verejnej komunikácie, dostupné všetky inžinierske siete. **Výhľadové využitie ako parkovacia plocha pre motorové vozidlá.**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4579/156	orná pôda	248,00	1/1	248,00

Obec:

Senec

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,20
	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,80

k_v koeficient intenzity využitia	spevnená plocha vedľa skladového areálu	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy Vlaková, autobusová zastávka, MHD	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie V zmysle UPI - priemyselná oblasť	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) Dostupné všetky IS	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 0,80 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,5840
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ Eur/m}^2 * 1,5840$	84,13 Eur/m ²

VÝHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 4579/156	$248,00 \text{ m}^2 * 84,13 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	20 864,24
Spolu		20 864,24

2.2.1.3 Pozemok, k. ú. Senec - rekreácia a šport

POPIS

Predmetom posúdenia je pozemok parc. č. 4797/17, ktorý vznikol oddelením od parc. č. 4797/11, k.ú. Senec na základe zamerania v GP č. 22-1/2025 ako ostatná plocha s výmerou 301 m².

Pozemok je umiestnený v zastavanom území mesta Senec, obec Senec, okres Senec na severovýchodnom brehu Čiernovodského jazera. Parcela má tvar nepravidelného päťuholníka, južná hranica pozemku tvorí breh jazera. V čase obhliadky sa na pozemku nenachádzali žiadne stavby iba lávka a drevené oplotenie, ktorá zabezpečuje vstup k vodnej ploche. Pozemok je zarastený trávou, náletovými rastlinami a stromami. Pozemok nemá dopravné napojenie, je bez prístupovej komunikácie a bez možnosti napojenia na IS.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4797/17	zastavaná plocha a nádvorie	301,00	1/1	301,00

Obec:

Senec

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov Oblasť pre individuálnu rekreáciu	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov,	0,70

	- sídelná koncentrácia obydli obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva <i>Breh jazera, pozemok nevyužívaný, okolitá priem. zástavba v dosahu 1 km</i>	
k_D koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke <i>Doprava vo vzdialenosti 2 km</i>	0,80
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>V zmysle UPI - šport a rekreácia</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>bez možnosti napojenia na IS</i>	0,80
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	$k_{PD} = 1,00 * 0,70 * 0,80 * 1,30 * 0,80 * 1,00 * 1,00$	0,5824
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ Eur/m}^2 * 0,5824$	30,93 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcely č. 4797/17	$301,00 \text{ m}^2 * 30,93 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	9 309,93
Spolu		9 309,93

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca:

Bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pozemkov registra „C KN“ parcelné číslo 4797/17, 2880/2, 3979/5, 2880/3, 4579/156, registra „E KN“ p. č. 981/2, 3817/11, 3817/59, 938/8, 754/8, k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec, pre účel plánovaného prevodu vlastníckych práv.

Odpooved':

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..

Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia kombinovanej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty, bola ako jediná vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciácie.

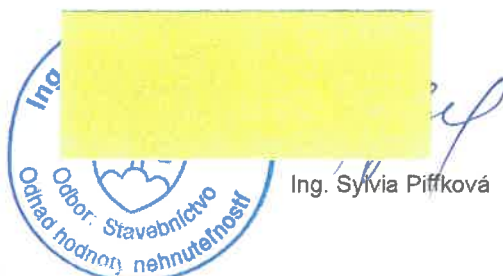
Pri spracovaní znaleckého posudku bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť všeobecnú hodnotu nehnuteľností. Bolo prihliadnuté na miestne okolnosti z titulu územno-plánovacích podmienok (ochranné pásma), vzájomných susedských vzťahov, polohy pozemku. Ďalej boli zohľadnené a využité v čase ohodnotenia znalca dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených, alebo zamlčaných skutočností. Zadávatel' uviedol, že nemá žiadne iné doklady, ktoré by mali vplyv na spracovaný znalecký posudok. Po dodatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností sa stanovená všeobecná hodnota nehnuteľnosti stane neplatnou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Pozemky		
Pozemok, k. ú. Senec - parc. č. 981/2 (451 m ²) - Michal Sloboda	1/1	60,23 €/m ² 27 163,73
Pozemok, k. ú. Senec - parc. č. 2880/3 (77 m ²) - Michal Sloboda	1/1	60,23 4 637,71
Pozemok, k. ú. Senec - parc. č. 2880/2 (36 m ²) - Michal Sloboda	1/1	60,23 2 168,28
Pozemok, k. ú. Senec - parc. č. 3979/5 (313 m ²) - Michal Sloboda	1/1	60,23 18 851,99
Pozemok, k. ú. Senec - parc. č. 38179/11 (22 m ²) - Michal Sloboda	1/1	60,23 1 325,06
Pozemok, k. ú. Senec - parc. č. 38179/59 (56 m ²) - Michal Sloboda	1/1	60,23 3 372,88
Pozemok, k. ú. Senec - parc. č. 938/8 (32 m ²) - Michal Sloboda	1/1	60,23 1 927,36
Pozemok, k. ú. Senec - parc. č. 754/8 (10,5 m ²) - Michal Sloboda	1/6	60,23 632,42
Pozemok, k. ú. Senec - parc. č. 4579/156 (248 m ²) - Michal Sloboda	1/1	84,13 20 864,24
Pozemok, k. ú. Senec - parc. č. 4797/17 (301 m ²) - Mesto Senec	1/1	30,93 9 309,93
Spolu pozemky (1 546,50 m ²)		90 253,60
Všeobecná hodnota celkom		90 253,60
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		90 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatštyristo Eur		

V Senci, dňa 14.01.2026

Ing. Sylvia Piffková



Zdroj: www.zbgis.skgeodesy.sk

Novovzniknutá parc. č. 4797/17 (oddelená od pôvodnej parc. č. 4797/11) - Guláška



Severný pohľad



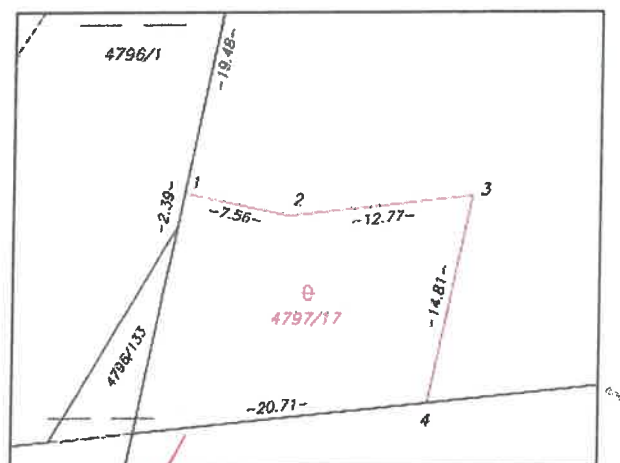
Západný pohľad



Východný pohľad



Vstup k vodnej ploche



4797/11
K Ú. S. P. 1834/611, Ú. S. P. 1834/611

LV 2550 ÚJELNÝ LV 2550 ÚJELNÝ

KÓPIA Z KATASTRÁLNEJ MAPY

1. Mesto Senec, Mierové námestie 8, Senec, PSČ 903 01, SR

Podiel: 1/1



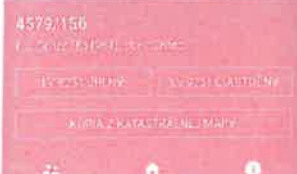
Šamorínska ulica Parc. č. 981/2



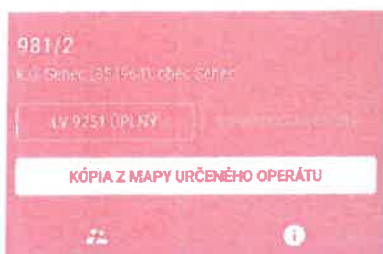
Parc. č. 2880/2



1. Sloboda Michal r. Sloboda, Ing. JUDr., Vajanského
1118/1, Senec, PSČ 903 01, SR
Podiel: 1/1



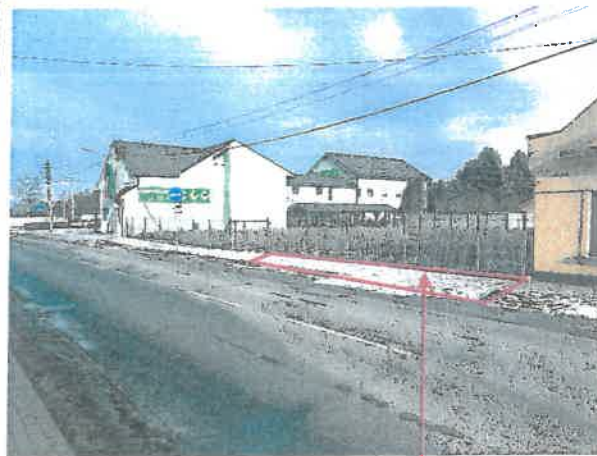
1. Sloboda Michal r. Sloboda, Ing. JUDr., Vajanského
1118/1, Senec, PSČ 903 01, SR
Podiel: 1/1



1. Sloboda Michal r. Sloboda, Ing. JUDr., Vajanského
1118/1, Senec, PSČ 903 01, SR
Podiel: 1/1

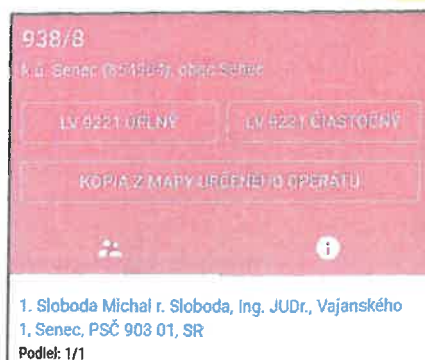


1. Sloboda Michal r. Sloboda, Ing. JUDr., Vajanského
1118/1, Senec, PSČ 903 01, SR
Podiel: 1/1



Parc. č. 981/2

parc. registra E č. 938/8



1. Sloboda Michal r. Sloboda, Ing. JUDr., Vajanského
1. Senec, PSČ 903 01, SR
Podiel: 1/1





Ulica Andreja Sládkoviča

3817/59

k.ú. Senec (854964), obec Senec

LV 9221 ÚPLNÝ

LV 9221 ČIASTOČNÝ

KÓPIA Z MAPY URČENÉHO OPERÁTU

1. Sloboda Michal r. Sloboda, Ing. JUDr., Vajanského
1, Senec, PSČ 903 01, SR

Podiel: 1/1



Hviezdoslavova ulica

3817/11

k.ú. Senec (854964), obec Senec

LV 9221 ÚPLNÝ

LV 9221 ČIASTOČNÝ

KÓPIA Z MAPY URČENÉHO OPERÁTU

1. Sloboda Michal r. Sloboda, Ing. JUDr., Vajanského
1, Senec, PSČ 903 01, SR

Podiel: 1/1





UI. SNP



1. Dubcová Andrea r. Dubcová, Pribinova 17, Senec, PSČ 903 01, SR

Podiel: 5/6

2. Sloboda Michal r. Sloboda, Ing. JUDr., Vajanského 1, Senec, PSČ 903 01, SR

Podiel: 1/6



Kysucká ulica



1. Sloboda Michal r. Sloboda, Ing. JUDr., Vajanského 1118/1, Senec, PSČ 903 01, SR

Podiel: 1/1



HLBOKÉ JAZERO (GULAŤKA)

1598

- VO VLASTNÍCTVE : MESTO SENEC

C.p.č. 4797/11

Príloha č. 1



GEOMETRICKÝ PLÁN č. 22-7/2025

HLBOKÉ JAZERO (GULAŠKA)

- VO VLASTNICTVĚ : MĚSTO SENEC



TAJALPKA MAREK VLASTNÍKOV
A S PŘEDNÁMÝCH
V SPRÁVĚ SPF

MĚSTO SENEC

k.u. Ráča
k.u. Senec

⊕
4797/11

-115.97-

A
4797/1

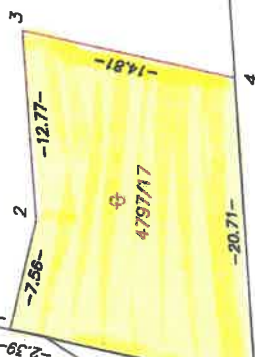
Senec Gulaška s.r.o.

→
4796/22

JAZERO

4796/1

-19.48-



4796/11

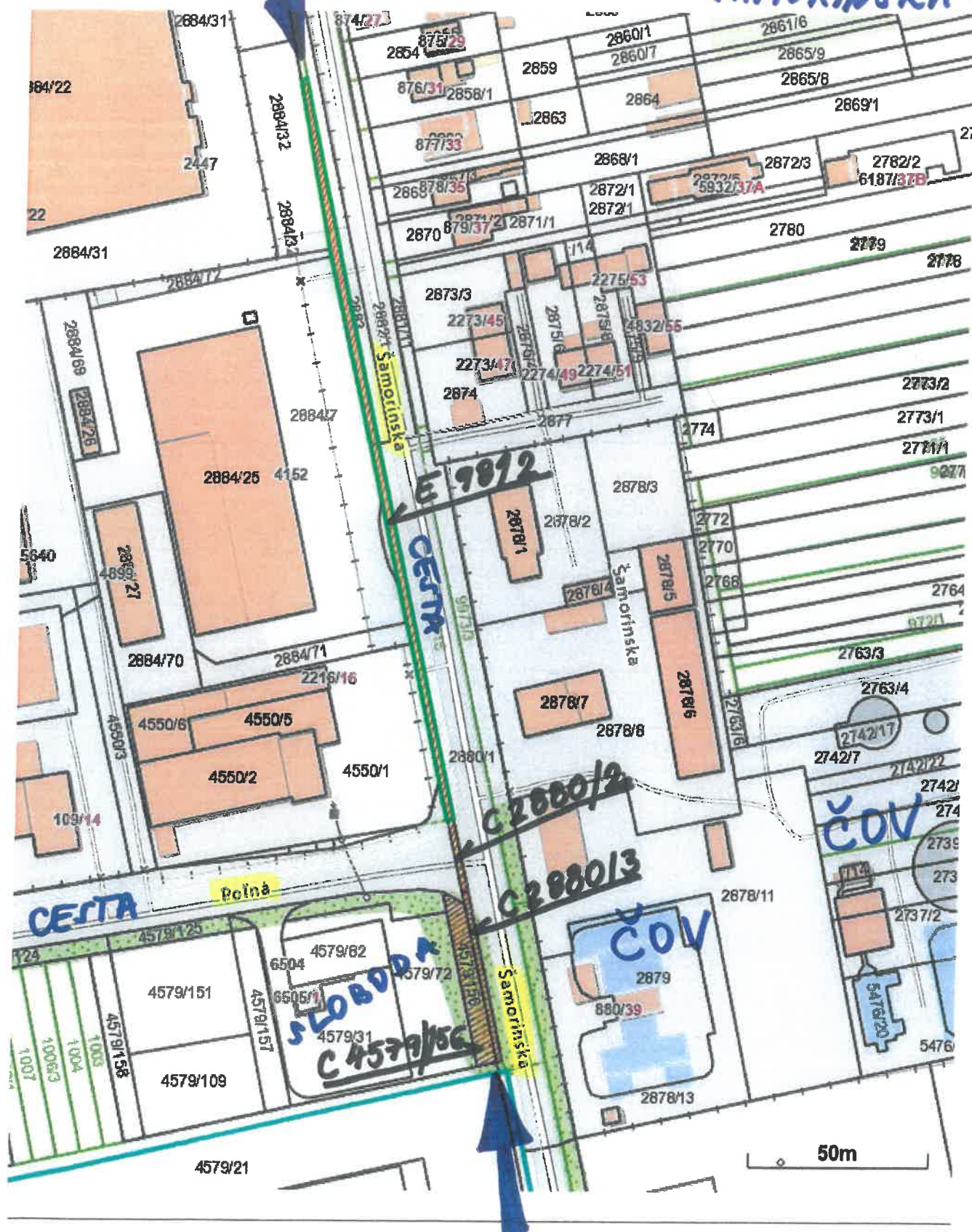
26

VO VLASTNÍCTVE: MICHAL SLOBODA

Parcela registra E, 981/2

Bratislavský > Senec > Senec > Senec

ŠAMORÍNSKA UL.



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.

27

Parcela registra E, 981/2

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.

3993/2

3991/4

3905/2

3907

3709

3742/174

3743/174

3744/174

3745/174

3746/174

3747/174

3748/174

3749/174

3750/174

3751/174

3752/174

3753/174

3754/174

3755/174

3756/174

3758/10

3758/2

3758/1

komín

3758/3

3902

3903

3917/3

3917/1

3917/4

3917/2

3917/5

3918/2

3918/1

3920/2

3920/1

3924/1

3923

3925/2

3966

3967/1

3967/2

3967/3

3967/4

3967/5

3967/6

3967/7

3967/8

3967/9

3967/10

3967/11

3967/12

3967/13

3967/14

3967/15

3967/16

3967/17

3967/18

3967/19

3967/20

3967/21

3967/22

3967/23

3967/24

3967/25

3967/26

3967/27

3967/28

3967/29

3967/30

3967/31

3967/32

3967/33

3967/34

3967/35

3967/36

3967/37

3967/38

3967/39

3967/40

3967/41

3967/42

3967/43

3967/44

3967/45

3967/46

3967/47

3967/48

3967/49

3967/50

3967/51

3967/52

3967/53

3967/54

3967/55

3967/56

3967/57

3967/58

3967/59

3967/60

3967/61

3967/62

3967/63

3967/64

3967/65

3967/66

3967/67

3967/68

3967/69

3967/70

3967/71

3967/72

3967/73

3967/74

3967/75

3967/76

3967/77

3967/78

3967/79

3967/80

3967/81

3967/82

3967/83

3967/84

3967/85

3967/86

3967/87

3967/88

3967/89

3967/90

3967/91

3967/92

3967/93

3967/94

3967/95

3967/96

3967/97

3967/98

3967/99

3967/100

3967/101

3967/102

3967/103

3967/104

3967/105

3967/106

3967/107

3967/108

3967/109

3967/110

3967/111

3967/112

3967/113

3967/114

3967/115

3967/116

3967/117

3967/118

3967/119

3967/120

3967/121

3967/122

3967/123

3967/124

3967/125

3967/126

3967/127

3967/128

3967/129

3967/130

3967/131

3967/132

3967/133

3967/134

3967/135

3967/136

3967/137

3967/138

3967/139

3967/140

3967/141

3967/142

3967/143

3967/144

3967/145

3967/146

3967/147

3967/148

3967/149

3967/150

3967/151

3967/152

3967/153

3967/154

3967/155

3967/156

3967/157

3967/158

3967/159

3967/160

3967/161

3967/162

3967/163

3967/164

3967/165

3967/166

3967/167

3967/168

3967/169

3967/170

3967/171

3967/172

3967/173

3967/174

3967/175

3967/176

3967/177

3967/178

3967/179

3967/180

3967/181

3967/182

3967/183

3967/184

3967/185

3967/186

3967/187

3967/188

3967/189

3967/190

3967/191

3967/192

3967/193

3967/194

3967/195

3967/196

3967/197

3967/198

3967/199

3967/200

3967/201

3967/202

3967/203

3967/204

3967/205

3967/206

3967/207

3967/208

3967/209

3967/210

3967/211

3967/212

3967/213

3967/214

3967/215

3967/216

3967/217

3967/218

3967/219

3967/220

3967/221

3967/222

3967/223

3967/224

3967/225

3967/226

3967/227

3967/228

3967/229

3967/230

3967/231

3967/232

3967/233

3967/234

3967/235

3967/236

3967/237

3967/238

3967/239

3967/240

3967/241

3967/242

3967/243

3967/244

3967/245

3967/246

3967/247

3967/248

3967/249

3967/250

3967/251

3967/252

3967/253

3967/254

3967/255

A. SLÁDKOVIČA E.p.č. 3817/59
H. VEZDOŠLAVOVA E.p.č. 3817/11

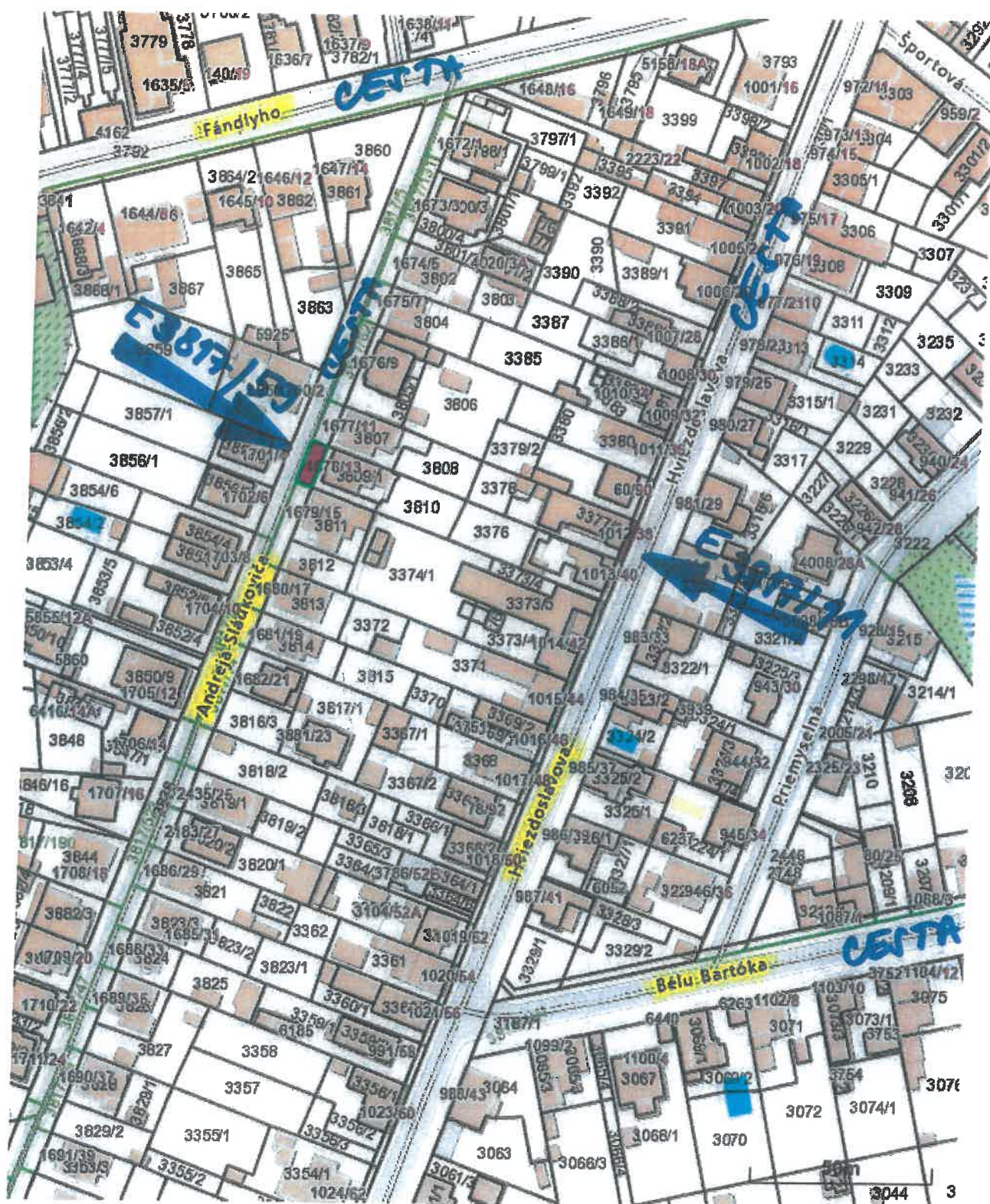
© Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Dátum: 16. 6. 2025

VLASTNÍK : MICHAL ŠLOBODA

Parcela registra E, 3817/59

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.

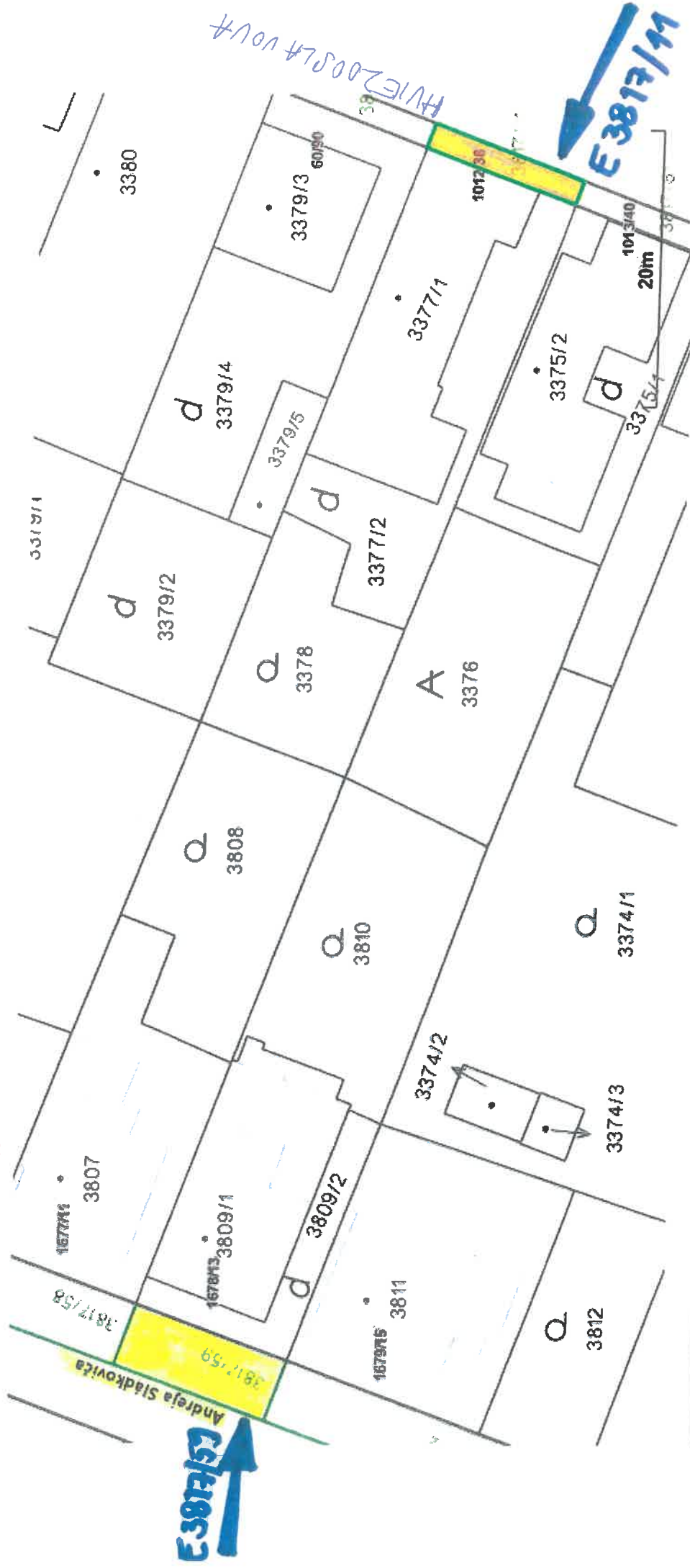
30

Handwritten: HVIEZDDSLAVOV + U.

Dátum: 16. 6. 2025

Parcela registra E, 3817/11

VLAJNIK: MICHAEL JLOBODA



(1/3)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytyčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytyčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné spôsobilá osoba.

37

ŠAMORÍNSKA UL.

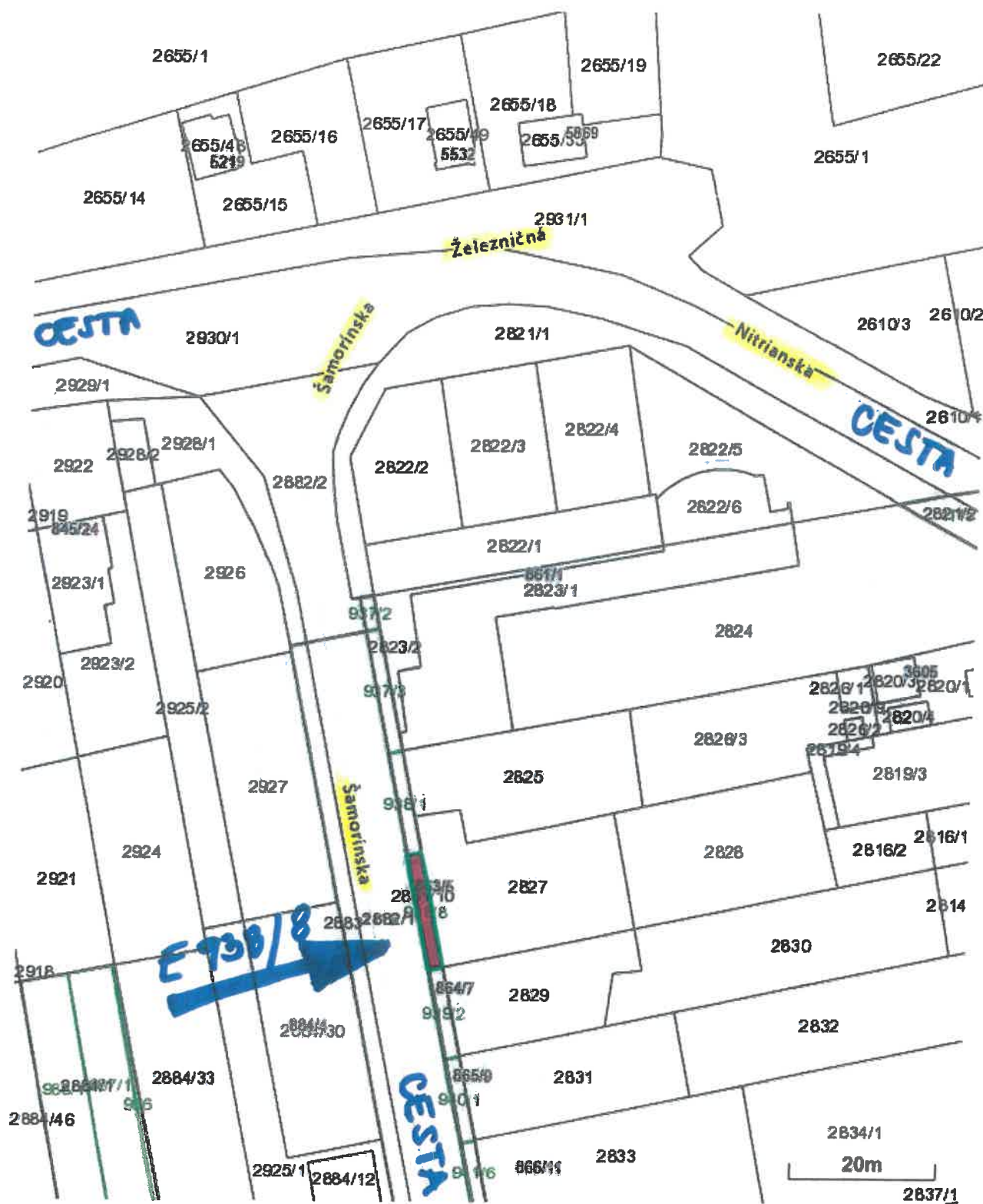
© Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Dátum: 16. 6. 2025

E.p.č. 938/8 vlastník: MICHAL SLOBODA

Parcela registra E, 938/8

Bratislavský > Senec > Senec > k.ú. Senec



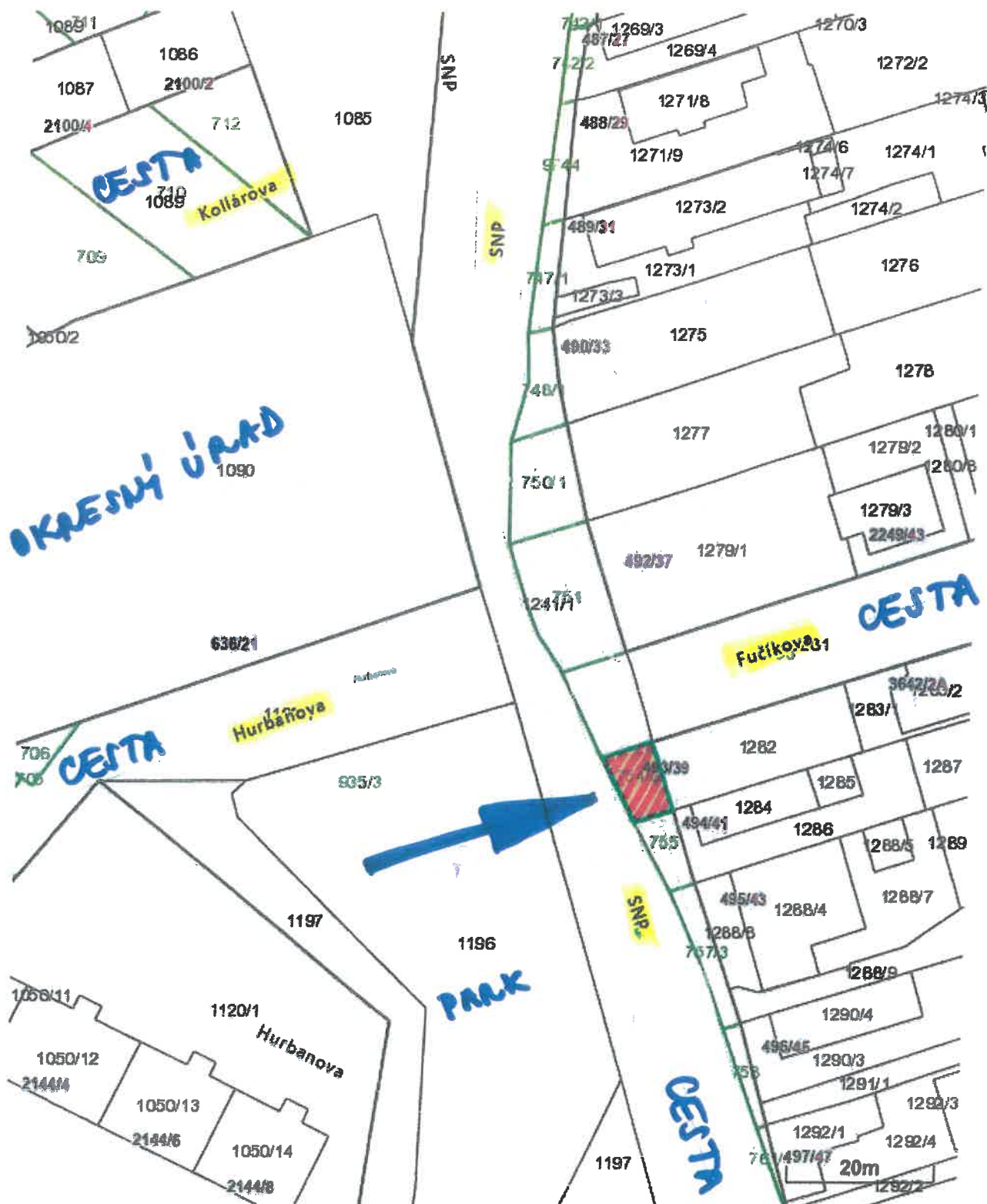
Vytlačené z aplikácie MAPKA. Nepoužiteľné na právne úkony.

(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.

E p.č. 754/8 Vlastník: MICHAL SLOBODA 1/6 Parcela registra E, 754/8

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.

Mestský úrad Senec

Dátum:
09-05-2025

Číslo spisu:
30069/25

Vybavuje:
[signature]

Mesto Senec
Mestský úrad v Senci
Bc. Jarmila Ďurčová
Mierové nám. č. 8
903 01 Senec

V Serici, dňa 2. 5. 2025

Vec: Vyjadrenie k návrhu na majetkovoprávne usporiadanie pozemku

Dňa 16. 4. 2025 som obdržal od Mestského úradu v Senci list so žiadosťou o návrh majetkovoprávneho usporiadania časti pozemku nachádzajúceho sa v katastrálnom území Senec, ul. Šamorínska parcela registra „E“ číslo 981/2, druh pozemku: orná pôda, evidovaná na liste vlastníctva číslo 9251, časť o výmere 325m². Dôvodom žiadosti je potreba Mesta Senec zabezpečiť stojisko pre cisternové vozidlá na dovoz žumpových vôd.

V nadväznosti na žiadosť evidovanú pod číslom 18662/851/2025/DR, a prebiehajúceho výkupového procesu pozemkov pod budúcou cyklotrasou „SENEC – JUH“ si dovoľujem v ustanovenej lehote uviesť nasledovný návrh:

BEZODPLATNÁ ZÁMENA NEHNUTEĽNOSTÍ A ZRIADENIE VECNÉHO BREMENA „in rem“

Mesto Senec ako výlučný vlastník vlastní nehnuteľnosť:

okres	obec	k.ú.	LV	register	číslo parcely	druh pozemku	výmera v m2	podiel
Senec	Senec	Senec	2800	C	4797/11	ostatná plocha	3620	1/1
Predmetom zámeny je len časť pozemku o výmere 300m ² (ďalej len „nehuteľnosť č.1“).								

Ing. JUDr. Michala Sloboda, vlastní v podielovom spoluvlastníctve nehnuteľností:

okres	obec	k.ú.	LV	register	číslo parcely	druh pozemku	výmera v m2	podiel
Senec	Senec	Senec	9251	E	981/2	orná pôda	776	1/1
Senec	Senec	Senec	9991	C	2880/2	zast. pl. a nádvorie	36	1/1
Senec	Senec	Senec	9991	C	3979/5	orná pôda	313	1/1
Senec	Senec	Senec	9221	E	3817/11	zast. pl. a nádvorie	22	1/1
Senec	Senec	Senec	9221	E	3817/59	orná pôda	56	1/1
Senec	Senec	Senec	9221	E	938/8	zast. pl. a nádvorie	32	1/1
Senec	Senec	Senec	9149	E	754/8	zast. pl. a nádvorie	63	1/6
Predmetom zámeny sú všetky pozemky o celkovej výmere 1245,5m ² (ďalej len „nehuteľnosti č.2“).								

Predmetom zámeny by bol prevod vlastníctva nehnuteľností a zriadenie vecného bremena „in rem“:

1. Mesto Senec ako výlučný vlastník nehnuteľnosti č. 1 by odovzdal bezodplatne zámennou zmluvou (príloha č. 1) do výlučného vlastníctva Ing. JUDr. Michalovi Slobodovi
2. Ing. JUDr. Michal Sloboda ako podielový spoluvlastník nehnuteľností č. 2 by bezodplatne odovzdal zámennou zmluvou nehnuteľnosti č. 2 do výlučného vlastníctva Mesta Senec

3. Ing. JUDr. Michal Sloboda by zriadil k časti pozemku parcely E-KN číslo 981/2 o výmere 60m² vecné bremeno „in rem“ v prospech každodobého vlastníka nehnuteľnosti parcely C-KN číslo 4579/31 spočívajúce v povinnosti (príloha č. 2):
- a) strpieť vstup osôb pešo, vjazd motorových vozidiel vrátane stavebných mechanizmov
 - b) právo uloženia inžinierskych sietí a to elektrických rozvodov nízkeho napätia, vrátane jej prípojk a všetkých súčastí kdekoľvek pod povrchom zaťaženej nehnuteľnosti, a v práve tieto siete prevádzkovať, užívať, vykonávať ich opravu, správu, kontrolu, údržbu, zmenu, odstránenie, prípadne nahradenie novou inžinierskou sieťou a v súvislosti s tým právo uskutočniť potrebné terénne úpravy

Všetky náklady spojené s predmetnou zámenou by boli výlučne hradené mojou osobu.

Predmetný návrh odôvodňujem na základe nasledovných skutočností:

- v zmysle projektovej dokumentácie pre stavbu „CYKLOTRASA SENEC JUH“ vstupní DUR navrhovaná cyklotrasa prechádza cez pozemky parcely E-KN číslo 981/2 a C-KN číslo 2880/2. Cyklotrasa zaberá celý pozemok parcely C-KN číslo 2880/2 a cca 60% pozemok parcely E-KN číslo 981/2. Zvyšná časť pozemku parcely E-KN číslo 981/2 má využitie ako stojisko pre cisternové vozidlá na dovoz žumpových vôd
- zriadenie vecného bremena in – rem k časti parcely E-KN číslo 981/2 o výmere 60m² v prospech každodobého vlastníka nehnuteľnosti parcely C-KN číslo 4579/31 (v zmysle bodu 3), je z dôvodu, existencie obslužného vjazdu a NN prípojky pre parcelu C-KN číslo 4579/31
- pozemok parcela C-KN číslo 3979/5 je situovaná na ul. Kysucká, a tvorí značnú časť križovatky pri Strednej odbornej škole – automobilová a podnikania Senec. Daný pozemok je pre Mesto Senec potrebný z dôvodu plánovanej rekonštrukcie križovatky na ul. Kysuckej
- zvyšné pozemky parcely E-KN číslo 3817/11, 3817/59, 938/8, 754/8 sú súčasťou chodníkov v Meste Senec, za ktoré nežiadam žiadnu náhradu. Pre budúce majetkovo právne usporiadanie pozemkov pod chodníkmi, považujem nadobudnutie týchto pozemkov ako prínos pre Mesto Senec
- pozemok parcela C-KN číslo 4797/11 je situovaný pri Hlbokom jazere v Senci „Guláška“. Podľa priloženej prílohy č. 1 žiadam len o časť pozemku o výmere 300m². Táto časť pozemku má tvar rokliny, je plná starého odpadu a je bez priameho prístupu k vodnej ploche.

V súlade s vyššie uvedeným návrhom majetkovoprávneho usporiadania nehnuteľností a záujmom o dosiahnutie dohody, považujem predmetný návrh riešenia za primeraný.

S pozdravom,

Ing. JUDr. Michal Sloboda

Prílohy:

1. návrh časti parcely č. 4797/11
2. návrh časti parcely č. 981/2 pre zriadenie vecného bremena
3. kópia KM parcela C-KN 2880/2, 3979/5
4. fotodokumentácia časti parcely C-KN číslo 4797/11



MESTO SENEC

Mestský úrad v Senci, Mierové nám. č. 8, 903 01 Senec

Ing. JUDr. Michal Sloboda
Vajanského 1
903 01 Senec

VAŠA ZNAČKA:	NAŠA ZNAČKA:	Vybavuje	V SENCI DŇA:
	18662/851/2025/DR	Bc. Ďurčová Jarmila 02/ 20 205 120 durcova.j@senec.sk	08.04.2025

VEC: Návrh na majetkovoprávne usporiadanie pozemku

Mesto Senec potrebuje zabezpečiť stojisko pre cisternové vozidlá na dovoz žumpových vôd v blízkosti Čistiarnie odpadových vôd mesta Senec na Šamorínskej ulici v Senci. Na základe tejto skutočnosti si Vás ako vlastníka nehnuteľnosti E-KN parc.č. 981/2 druh pozemku: orná pôda, evidovanej na liste vlastníctva č. 9251 dovoľujeme požiadať o majetkovoprávne usporiadanie časti predmetného pozemku o výmere cca 325 m² v katastrálnom území Senec, podľa priloženého situačného nákresu.

V zmysle hore uvedeného si Vás dovoľujeme požiadať v lehote 30 dní od doručenia tohto oznámenia o písomné vyjadrenie k predloženej ponuke, a to listom na adresu Mestského úradu Senec prípadne elektronickou korešpondenciou na hore uvedenú e-mailovú adresu. Zároveň žiadame uviesť telefonický kontakt a mailovú adresu, čo uľahčí a zefektívni našu komunikáciu.

Za spoluprácu a ochotu vopred ďakujeme.

S pozdravom

Ing. Pavol Kvál
primátor mesta



Prílohy: situačný nákres



MIESTO SENEC

Mestský úrad v Senci, Mierové nám. č. 8, 903 01 Senec

JUDr. Ing. Michal Sloboda
Vajanského 1118/1
903 01 Senec

MIESTO SENEC
Mestský úrad
Mierové nám. č. 8
903 01 Senec

VAŠA ZNAČKA:	NAŠA ZNAČKA:	Vybavuje	V SENCI DŇA:
	47833/850/2023/DR	Bc. Ďurčová Jarmila 02/20 205 120 durcova.j@senec.sk	13.11.2023

VEC: Návrh na odkúpenie pozemku – cyklistická cesta Senec - JUH v Senci

Mesto Senec, Mierové nám.8, Senec v zastúpení Ing. Pavlom Kváľom – primátorom mesta, má záujem vybudovať „Cyklotrasu Senec – juh“, ktorá je vedená juhovýchodným kvadrantom mesta Senec a bude súčasťou integrovaného dopravného systému v Bratislavskom kraji. Trasovanie cyklotrasy je navrhnuté tak, aby bola zabezpečená cyklodoprava medzi už existujúcimi či plánovanými obytnými zónami v južnej a juhozápadnej časti mesta a vlakovou stanicou. Cyklotrasa bude prepojená s cyklocestami v Turni, Veľkom Bieli aj Novej Dedinke, čím získa prepojenie následne až do Bratislavy.

Pre výstavbu budúcej cyklotrasy je potrebné vopred usporiadať vlastnícke vzťahy s vlastníkmi pozemkov, na ktorých sa bude cyklotrasa budovať. V súčasnosti mesto Senec začalo oslovovať vlastníkov dotknutých pozemkov za účelom odkúpenia resp. iného usporiadania vlastníckych práv k pozemkom pod budúcou cyklotrasou.

Trasa navrhovanej cyklotrasy je vedená aj cez pozemok vo Vašom vlastníctve -
* • **E-KN parc.č. 11065/311**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m², ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. 9991 v prospech vlastníka: **JUDr. Ing. Sloboda Michal** r. Sloboda, Vajanského 1118/1, 903 01 Senec, Dátum narodenia: 17.02.1989, v spoluvlastníckom podiele 1/1, v katastrálnom území Senec.

Mesto Senec má záujem o odkúpenie časti pozemku E-KN parc.č. 11065/311, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 32 m² v k.ú. Senec, v rozsahu podľa priloženého situačného nákresu označený ako úsek č.18.

Návrh na usporiadanie predmetných pozemkov bol predložený vo Finančnej komisii Mestského zastupiteľstva v Senci dňa 16.05.2023, ktorá podľa uznesenia č. 21/2023 navrhuje výšku kúpnej ceny 25,- €/m².

* V súčasnosti sa zjednáva o parc.č. C-KN parc.č. 2880/2

V prípade, že súhlasíte s navrhovanou kúpnu cenou, všetky úkony a náklady súvisiace s prevodom nehnuteľností (náklady na vyhotovenie geometrického plánu, vypracovanie kúpnej zmluvy, úhrada správneho poplatku za návrh na vklad do katastra nehnuteľností...) zabezpečí a bude hradíť mesto Senec.

V zmysle hore uvedeného si Vás dovoľujeme požiadať **v lehote 30 dní od doručenia tohto oznámenia o písomné vyjadrenie k predloženej ponuke**, a to listom na adresu Mestského úradu Senec prípadne elektronickou korešpondenciou na hore uvedenú e-mailovú adresu. Zároveň žiadame uviesť telefonický kontakt a mailovú adresu, čo uľahčí a zefektívni našu komunikáciu.

Za spoluprácu a ochotu vopred ďakujeme. Veríme, že pomôžete k rozvoju cyklodopravy v Senci a k plynulému napojeniu Senca smerom do Bratislavy a okolitých obcí, ale i k rozvoju cykloturistiky v našom meste – regióne.

S pozdravom

MESTO SENEC
MESTSKÝ ÚRAD
Mierové nám. 8
903 01 SENEC
8.

.....
Ing. Pavol Kvál
primátor mesta

Prílohy: situačný náčrt

