

Dôvodová správa k odpredaju nehnuteľnosti

(žiadateľ: Ing. Jaroslav Klein a Zuzana Kleinová, lokalita: Robotnícka-Svätého Urbana; Senec)

Predmet odpredaja (podľa návrhu Komisie výstavby a ÚP):

- pozemok C-KN parc. č. **137/1**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 177 m², ktorý bol oddelený ako diel č.1 od pozemku C-KN parc.č.137, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 273 m², evidovaný na liste vlastníctva č.2800,
- pozemok C-KN parc. č. **5281/19**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 26 m², ktorý bol oddelený ako diel č.5 od pozemku E-KN parc.č.936/206, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 26 m², evidovaný na liste vlastníctva č.9058,

nachádzajúce sa v katastrálnom území Senec, podľa geometrického plánu č.1/2026, vyhotoveného spoločnosťou Geodetika, s.r.o., úradne overeného OÚ Senec, katastrálnym odborom dňa 28.01.2026 pod č.G1-78/2026.

Kupujúci: Klein Jaroslav r. Klein, Ing. a Zuzana Kleinová r. Vdoviaková, Svätého Urbana 5041/39, Senec, PSČ 903 01, SR, bezpodielové spoluvlastníctvo manželov (BSM), podiel 1/1.

Odôvodnenie:

Dňa 12.09.2025 bola Mestskému úradu v Senci doručená žiadosť pána Ing. Jaroslava Kleina o odkúpenie pozemku C-KN parc. č. 147/9, na ktorom sa podľa tvrdenia žiadateľov nachádza garáž v ich vlastníctve a zároveň pozemku E-KN parc. č. 936/206, ktorý žiadatelia dlhodobo využívajú ako prístup k rodinnému domu a na parkovanie.

Na pozemok E-KN parc. č. 936/206 a časť príslušného pozemku C-KN parc. č. 137 je od roku 2007 uzatvorená nájomná zmluva medzi mestom Senec a žiadateľmi.

Komisia výstavby a ÚP neodporučila odpredaj pozemku C-KN parc. č. 147/9, nakoľko sa na uvedenom pozemku garáž nenachádza. Zároveň však odporučila odpredaj časti pozemkov, ktoré žiadatelia dlhodobo užívajú, a to:

- pozemku registra E-KN parc. č. 936/206, ktorý je podľa geometrického plánu novovytvorený ako C-KN parc. č. 5281/19 o výmere 26 m²,
- a časti pozemku registra C-KN parc. č. 137, ktorá je podľa geometrického plánu novovytvorená ako C-KN parc. č. 137/1 o výmere 177 m².

Predmetné pozemky sú dlhodobo využívané ako dvor a zároveň tvoria prístup k rodinnému domu žiadateľov.

Prerokovanie v poradných orgánoch mestského zastupiteľstva:

• **Komisia výstavby a územného plánovania – uznesenie 50/2025 zo dňa 05.11.2025:**
„Komisia návrh na odpredaj pozemkov v zmysle náčrtu komisie odporúča a 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**

Žiadatelia predložili geometrický plán vypracovaný v súlade s návrhom Komisie výstavby a ÚP, ako aj znalecký posudok na určenie všeobecnej hodnoty prevádzaných nehnuteľností.

Všeobecná hodnota predmetu predaja:

Na základe znaleckého posudku č. 30/2026 zo dňa 16.02.2026, ktorý vypracovala Ing. Miroslava Milošovičová, znalkyňa v odbore stavebníctva – odhad hodnoty nehnuteľností, bola stanovená všeobecná hodnota predmetných pozemkov vo výške **33 637,10 €** (t. j. **165,70 €/m²**).

• **Finančná komisia** (uznesenie č. 12/2026 zo dňa 18.03.2026): „*FK určuje návrh kúpnej ceny vo výške: **195 eur/m²** v rozsahu určenom v náčrte Komisie výstavby a územného plánovania, s požiadavkou na zabezpečenie výmazu neexistujúcej stavby garáže so súpisným číslom 3219 na parcele registra „C“ KN parc. č. 147/9 z katastra nehnuteľností pred uzatvorením kúpnej zmluvy a so zachovaním koridoru od susednej stavby.*“

Mestská rada, zo dňa 15.04.2026: 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..

Zároveň Mestská rada navrhla preveriť záujem vlastníka susednej nehnuteľnosti o odkúpenie oddelenej časti pozemku, a to parcely registra C-KN parc. č. 137/2 o výmere 18 m², ktorá prislúcha k rodinnému domu postavenému na pozemku parc. č. 139/4.

Pani Milena Madarász bola v tejto veci písomne oslovená so žiadosťou o vyjadrenie k možnosti odkúpenia uvedenej časti pozemku.

Mestské zastupiteľstvo, zo dňa 06.05.2026:

Jarmila Ďurčová

Od: Jaroslav Klein
Odoslané: streda, 1. apríla 2026 17:52
Komu: Jarmila Ďurčová
Predmet: RE: Oznámenie o prerokovaní žiadosti – odpredaj pozemkov, k. ú. Senec

Pekný deň.

Dakujem za odpoveď a potvrdzujem jej prevzatie, pričom pripájam nasledovné odpovede na Vaše otázky

1. Finančnou komisiou stanovenú kúpnu cenu 195 €/m² akceptujem 2. V prípade kladného rozhodnutia Mestského zastupiteľstva a Mestskej rady, sa zaväzujem pri podpise Kúpnej zmluvy doložiť originál "podania návrhu na výmaz uvedenej stavby garáže z katastra nehnuteľností"

S pozdravom
Jaroslav Klein

-----Original Message-----

From: Jarmila Ďurčová <durcova.j@senec.sk>
Sent: Tuesday, March 3, 2026 17:52
To: Jaroslav Klein
Subject: RE: Oznámenie o prerokovaní žiadosti – odpredaj pozemkov, k. ú. Senec

Dobrý deň, pán Klein,

vo veci odpredaja nehnuteľnosti v katastrálnom území Senec Vám oznamujeme, že Vaša žiadosť bola prerokovaná v poradnom orgáne Mestského zastupiteľstva v Senci – Finančnej komisii (ďalej len „komisia“).

Stanovisko Finančnej komisie zo dňa 18. 03. 2026:

Návrh uznesenia č. 12/2026: „Finančná komisia určuje návrh kúpnej ceny vo výške 195 €/m², v rozsahu určenom v náčrte Komisie výstavby a územného plánovania, s požiadavkou na zabezpečenie výmazu neexistujúcej stavby garáže so súpisným číslom 3219 na parcele registra „C“ KN parc. č. 147/9 z katastra nehnuteľností pred uzatvorením kúpnej zmluvy a so zachovaním koridoru od susednej stavby.“

Hlasovanie: za: 9 / proti: 0 / zdržal sa: 0 / neprítomní: 0

Podľa čl. 2 ods. 3 Zásad hospodárenia s majetkom mesta rozhoduje o prebytočnosti majetku Mestské zastupiteľstvo v Senci, pričom tomuto rozhodnutiu predchádza rozhodnutie o zámere jeho predaja.

V súlade s požiadavkou finančnej komisie Vás žiadame o doloženie podania návrhu na výmaz uvedenej stavby garáže z katastra nehnuteľností a o zaslanie Vášho stanoviska k návrhu kúpnej ceny stanovenej finančnou komisiou.

Návrh na rozhodnutie o prebytočnosti nehnuteľného majetku mesta bude predložený na rokovaní Mestskej rady a následne Mestského zastupiteľstva v Senci. O výsledku Vás budeme včas informovať.

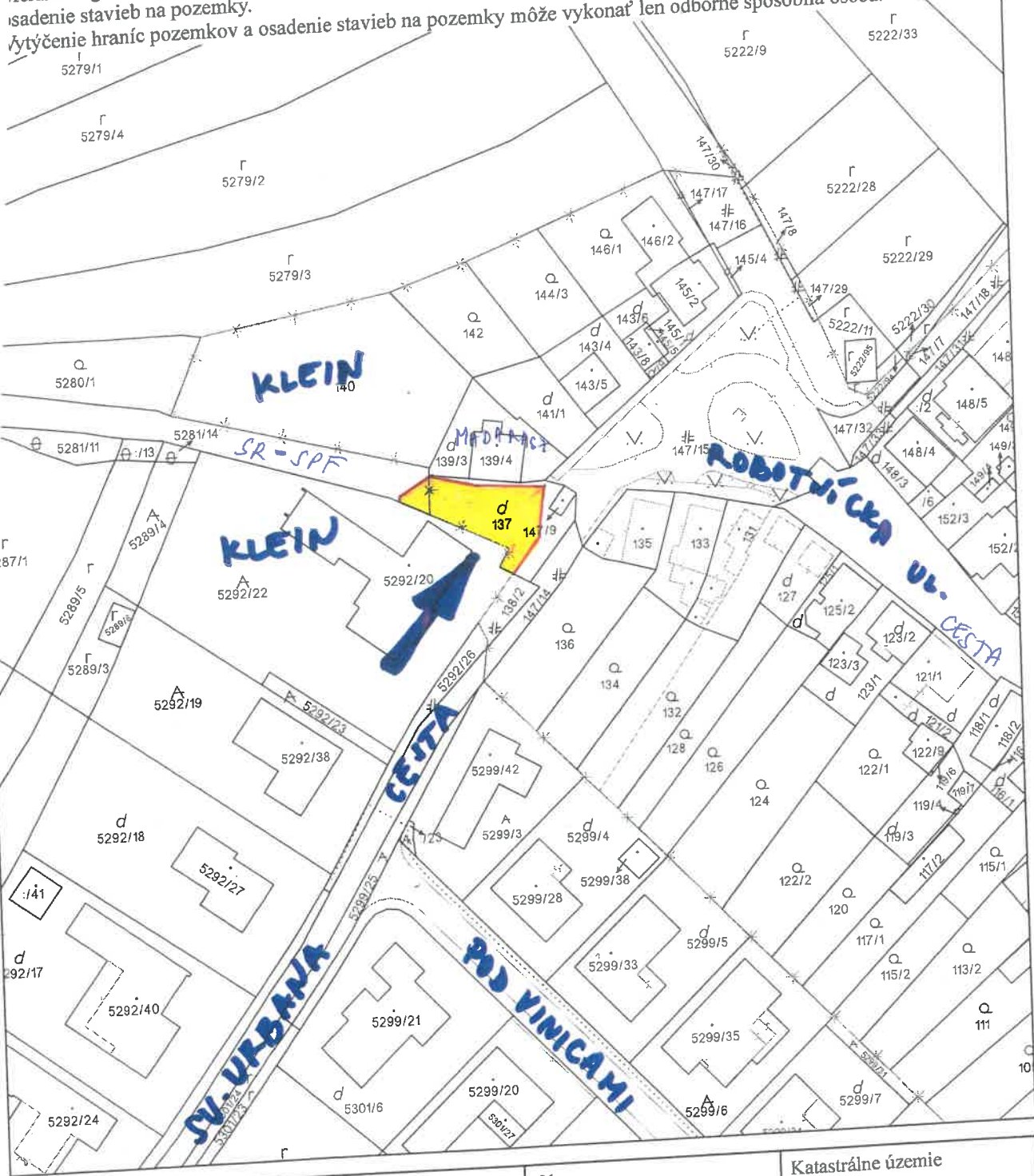
Prosíme Vás o potvrdenie prijatia tohto e-mailu.

S pozdravom

Bc. Jarmila Ďurčová

ROBOTNÍČKA - SV. VABANA

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Senec	Senec	Senec
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 137		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	Bez autorizácie		
Údaje platné k			
6. 2. 2026 7:35:04			
3. 2. 2026 18:00:00			
Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky			
			Strana 1 z 1

64-78/2026



6



Znalec:

Ing. Miroslava Milošovičová, Jedľová č.6014/27, 903 01 Senec
tel. 0918 983 176
Evidenčné číslo: 912346

Zadávateľ:

Jaroslav Klein, ulica Svätého Urbana č.39, 903 01 Senec

Číslo spisu/objednávky:

Objednávka ústna zo dňa 23.01.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 30/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - novovytvorených pozemkov registra "C" parc.č.137/1, 137/2, 5281/19 podľa nového stavu v geometrickom pláne, ktorý sa nachádza v obci Senec, k.ú.Senec pre účel prevodu vlastníckeho práva.

Počet strán (z toho príloh): 35 z toho 24 strán príloh

Počet vyhotovení: 3

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Právna dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom a boli zistené nasledovné skutočnosti:

- pozemok registra "C" 137 je evidovaný v katastri nehnuteľností v súlade so skutkovým stavom, je zapísaný v katastri nehnuteľností a zakreslený na kópii katastrálnej mapy,
- pozemok registra "E" 936/206 je evidovaný v katastri nehnuteľností v súlade so skutkovým stavom, je zapísaný v katastri nehnuteľností a zakreslený na kópii mapy určeného operátu,
- novovzniknuté pozemky parc.č.137/1, 137/2, 5281/19 nie sú evidované v katastri nehnuteľností, vznikli odčlenením na základe geometrického plánu z parc.č.137 a 936/206, geometrický plán sa nachádza v prílohe znaleckého posudku.

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

- Novovzniknutý pozemok registra "C" parc.č.137/1, k.ú.Senec
- Novovzniknutý pozemok registra "C" parc.č.137/2, k.ú.Senec
- Novovzniknutý pozemok registra "C" parc.č.5281/19, k.ú.Senec

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Stavby a spevnené plochy na novovzniknutých pozemkoch parc.č.137/1, 137/2, 5281/19, k.ú. Senec

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):

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite definovanej ako plochy individuálnej bytovej výstavby podľa Územného plánu mesta Senec, ktorý je verejne prístupný na oficiálnej webovej stránke mesta <https://www.senec.sk/uzemne-planovanie/uzemny-plan-upn-mesta-senec/>.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť leží v zastavanom území obce Senec, v jej obytnej časti, k.ú. Senec. Obec Senec je okresným mestom, ktoré leží východným smerom od Bratislavy vo vzdialenosti 25 km. Má počet obyvateľov 20234 obyvateľov (stav k 31.12.2024). Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v okrajovej časti mesta, v pešej dostupnosti centra mesta. V bezprostrednom okolí sa nachádza zástavba rodinnými domami. Lokalita sa nachádza cca 1000 m od centra mesta a doba jazdy autom do centra je cca 5 min. V okolí sa nenachádza žiadna priemyselná činnosť. Predmetné pozemky sú zatrávnené a vysadené stromami, využívajú sa ako dvor vedľa rodinných domov, na časti pozemku sa nachádza spevnená plocha s povrchom z betónovej dlažby. Lokalita má dobrú technickú vybavenosť, a to verejné rozvody vodovodnej, kanalizačnej, elektrickej a plynovej siete. Prístup k pozemku je z verejnej spevnenej komunikácie na pozemku parc.č.147/14, ktorý nie je evidovaný ma LV. Pracovné možnosti obyvateľstva v obci sú dostatočné v mieste. V lokalite je priemerná hustota obyvateľstva, znalec nezaznamenal v mieste konfliktné skupiny obyvateľstva. Doprava v meste je zabezpečená autobusovou a železničnou dopravou, taxislužbou a mestskou dopravou. V meste sa nachádza široká sieť obchodov, kompletná sústava úradov (mestský, obvodný, daňový, katastrálny, colný, stavebný, pozemkový úrad a ďalšie), dobrá občianska vybavenosť, a to pošta, banky, poliklinika, školy. Nachádzajú sa tu kultúrne zariadenia,

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	3,1200
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 3,1200$	165,70 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 221,00 \text{ m}^2 * 165,70 \text{ €/m}^2$	36 619,70 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 137/1	29 328,90
parcelsa č. 137/2	2 982,60
parcelsa č. 5281/19	4 308,20
Spolu	36 619,70

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky	137/1	177,00
Pozemky	137/2	18,00
Pozemky	5281/19	26,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 36 619,70 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	165,70 €/m ²
Pozemky - parc. č. 137/1 (177 m ²)	29 328,90
Pozemky - parc. č. 137/2 (18 m ²)	2 982,60
Pozemky - parc. č. 5281/19 (26 m ²)	4 308,20
Spolu VŠH	36 619,70
Zaokrúhlená VŠH spolu	36 600,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 36 600,00 €
Slovom: Tridsaťšesťtisícšesťsto Eur

33 637,10

V Senci, dňa 16.02.2026



Ing. Miroslava Milošovičová



Pozemky parc.č.137/1 a
137/2,
k.ú. Senec



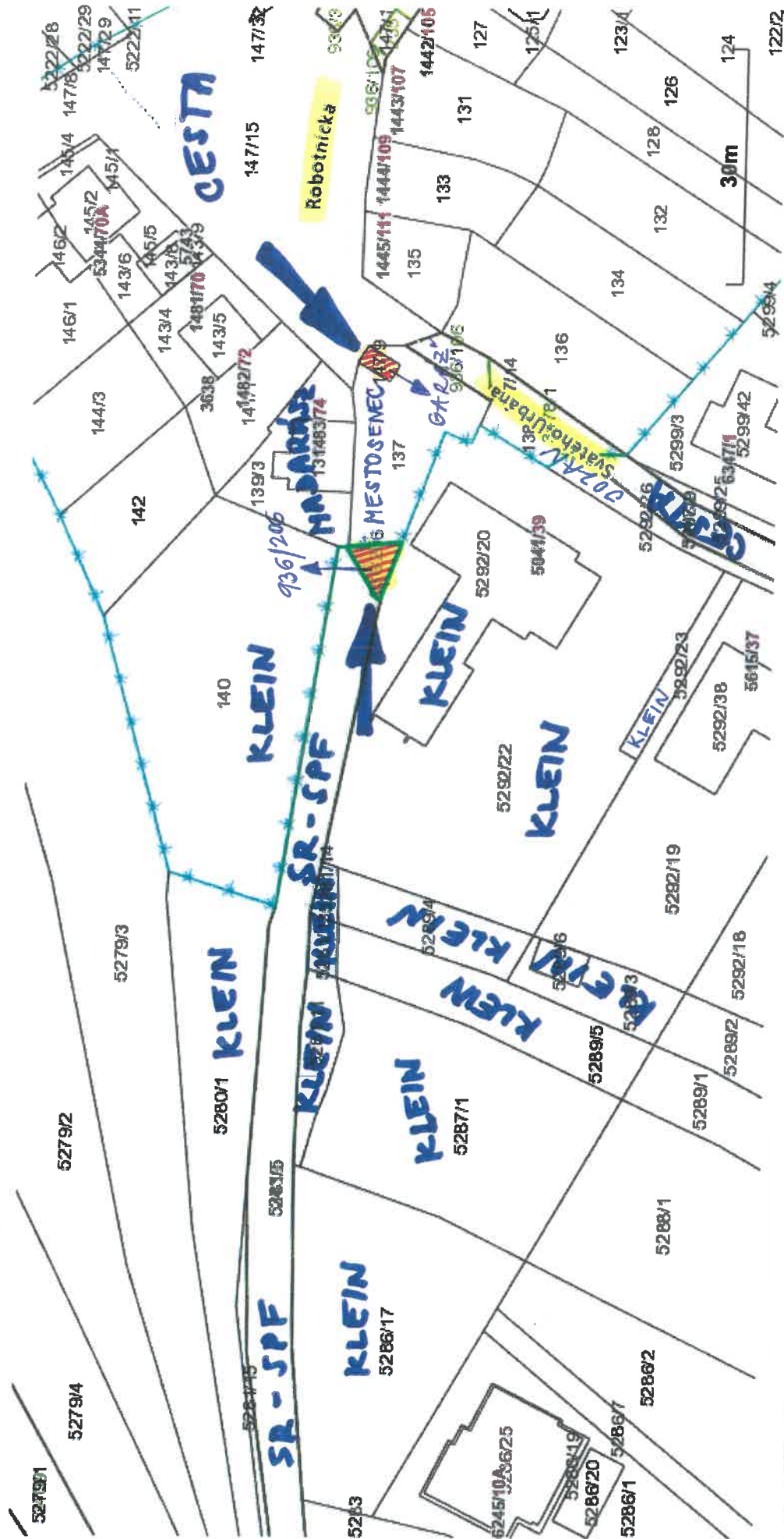
Pozemky parc.č.137/1 a
137/2,
k.ú. Senec



Pozemok parc.č.137/1 a
5281/19,
k.ú. Senec

Parcela registra E, 936/206

Bratislavský > Senec > Senec > k.ú. Senec



Vytlačené z aplikácie **MAPKA**. Nepoužiteľné na právne úkony.

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

Žiadateľ: Jaroslav Klein, [redacted] Sv. Urbana 39, 903 01 Senec, T [redacted]

Mestský úrad Senec	
Dátum: 12-09-2025	
Evidenčné číslo: 42953/bx	Číslo spisu:
Prílohy/lysty: 4	Výbavuje: protivne

Adresát:

Mesto Senec
Mierové námestie 8
903 01 Senec

Vec: Žiadosť o odkúpenie pozemkov vo vlastníctve mesta Senec

Vážený pán primátor, vážené mestské zastupiteľstvo,

ja, Jaroslav Klein, [redacted] bytom Sv. Urbana 39, 903 01 Senec, týmto v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a súvisiacich právnych predpisov, podávam žiadosť o odkúpenie nasledovných pozemkov vo vlastníctve mesta Senec:

1. parc. č. 147/9 v k. ú. Senec, o výmere 12 m² – na uvedenom pozemku sa nachádza moja garáž, zapísaná na LV č. 7005 (aktuálne v štádiu zápisu do katastra)
2. parc. č. 936/206 v k. ú. Senec, o výmere 26 m² a parc. č. 137 v k. ú. Senec, o výmere 273 m² – k uvedeným pozemkom prislúchajú moje susedné nehnuteľnosti, parc. č. 5292/20, 5292/22 a 5292/23, na ktorých je postavený rodinný dom. Tieto pozemky mám v dlhodobom prenájme od mesta a využívam ich na prístup a parkovanie k rodinnému domu.

Za účelom vyriešenia otázky prejazdnosti cestnej komunikácie a príslušného chodníka akceptujem potrebu vypracovania prípadného geometrického plánu a som pripravený podriaďiť sa technickému riešeniu určenému mestom. V prípade potreby som ochotný pristúpiť aj k odstráneniu stavby garáže evidovanej v katastri nehnuteľností, pokiaľ to bude zodpovedať celkovému riešeniu situácie.

Zároveň si dovoľujem požiadať o **umožnenie mojej účasti na zasadnutí stavebnej komisie mesta Senec**, aby som mal možnosť osobne konzultovať prípadné otázky súvisiace s touto žiadosťou.

Za kladné vybavenie mojej žiadosti vopred ďakujem.

S úctou

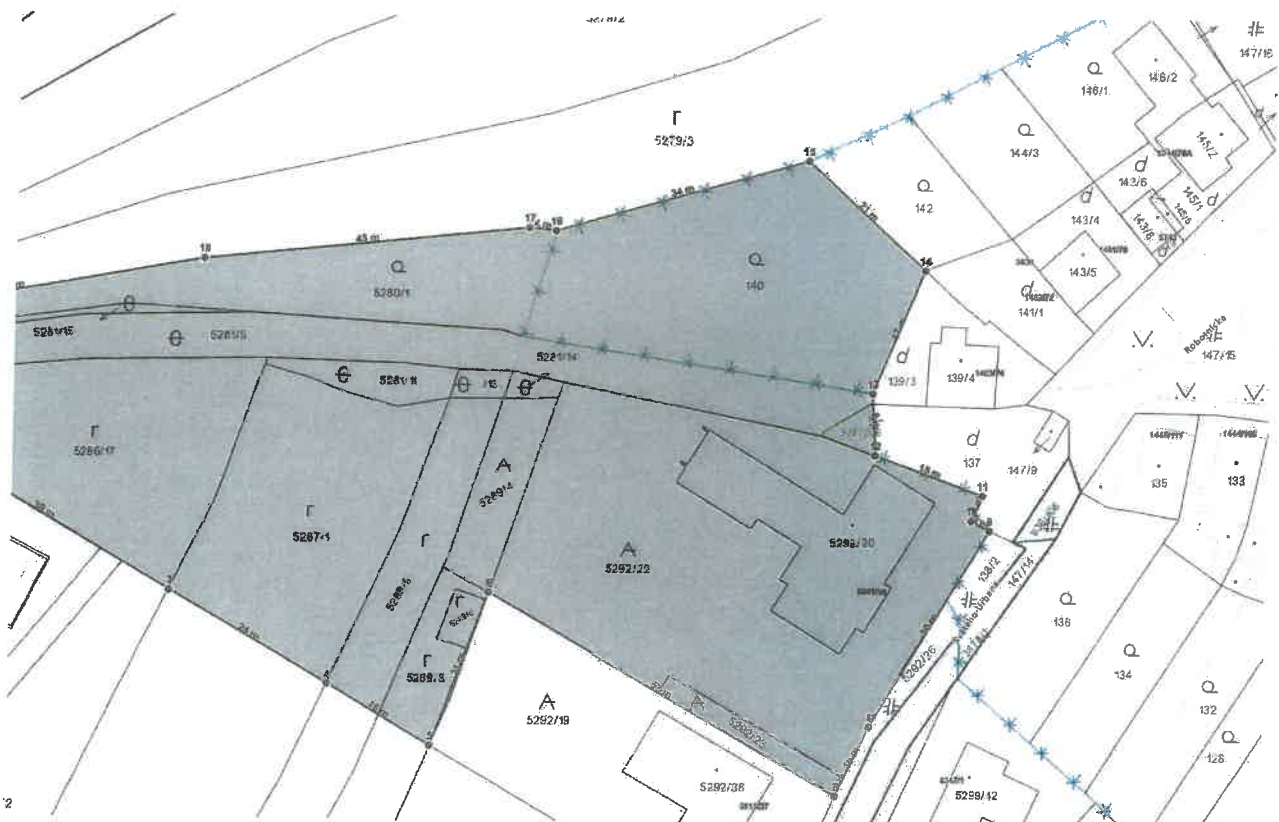
V Senci, dňa 12.9.2025

[redacted]
Jaroslav Klein

Prílohy:

1. Kópia listu vlastníctva LV č. 7005 (nehnuteľnosť – garáž).
2. Kópie listov vlastníctva k susedným pozemkom parc. č. 5292/20, 5292/22 a 5292/23.
3. Snímka z katastrálnej mapy so zakreslením predmetných parciel.

PRÍLOHA ŽIADATEĽA



PRÍLOHA ŽIADATEĽA

