

Dôvodová správa k odpredaju nehnuteľnosti
(JUDr. Adriana Fekete, Záhradnícka – Žarnovova ul., Senec)

Predmet odpredaja (podľa návrhu Komisie výstavby a ÚP):

- pozemok C-KN parc.č. 4321/5, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 9 m²,
- pozemok C-KN parc.č. 4321/6, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m²,

oddelené od pozemku C-KN parc.č. 4321/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2695 m², evidovaného na liste vlastníctva č.2800 v prospech mesta Senec, v katastrálnom území Senec, podľa geometrického plánu č.44/2024, ktorý vyhotovil Zoltán Kupkovič, úradne overený OÚ Senec, katastrálnym odborom dňa 23.02.2026 pod č.G1-232/2026.

Kupujúca:

JUDr. Adriana Fekete r. Feketová, Nám. 1. mája 27/7, 903 01 Senec, SR, podiel 1/1

Odôvodnenie:

Mestu Senec bola dňa 27. 12. 2024 doručená žiadosť JUDr. Adriany Fekete o odkúpenie časti pozemku C-KN parc. č. 4321/1 o výmere cca 28,80 m².

Predmetná časť pozemku sa nachádza na nároží ulíc Žarnovova a Záhradnícka v Senci. Ide o územne aj funkčne obmedzenú plochu, ktorá nie je samostatne využiteľná na verejný ani iný účel.

Žiadateľka je výlučnou vlastníčkou bezprostredne susediaceho pozemku C-KN parc. č. 4322/3, na ktorom pripravuje realizáciu projektu bytového domu „Garden Living“.

Podľa listu vlastníctva č. 8241 je JUDr. Adriana Fekete výlučnou vlastníčkou pozemku C-KN parc. č. 4322/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 652 m², katastrálne územie Senec.

Žiadateľka sa osobne zúčastnila rokovania Finančnej komisie dňa 20.05.2026, na ktorom vzala svoj návrh na zámenu pozemkov (pozemky pod mestskými chodníkmi) v celom rozsahu späť. V súčasnosti žiada výlučne o odkúpenie novovzniknutých pozemkov C-KN parc. č. 4321/5 o výmere 9 m² a C-KN parc. č. 4321/6 o výmere 21 m² vo vlastníctve mesta Senec.“

Poznámky:

Na liste vlastníctva č. 8241 je v časti „Poznámka“ zapísaná informácia o prebiehajúcom súdnom konaní vedenom na Okresnom súde v Pezinku pod sp. zn. 36C/3/2025 vo veci určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti parc. č. 4322/3, evidovaná pod P-18/2025, č. z. 81/2025.

Stanoviská poradných orgánov Mestského zastupiteľstva:

- **Komisia výstavby a územného plánovania (19. 02. 2025):**

Uznesenie č. 03/2025 „Komisia návrh na odpredaj nehnuteľnosti časti pozemku C-KN p.č. 4321/1 k.ú. Senec v zmysle dôvodovej správy a priloženého náčrtu odporúča a pozemok pokladá za trvalo prebytočný podľa čl. 2 ods.1 písmena a) a c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec a zároveň predložený návrh na zámenu pozemkov odporúča so zahrnutím pozemkov aj pod príľahlými chodníkmi kľúčom hodnota za hodnotu nie výmera za výmeru a pozemky pokladá za trvalo prebytočné podľa čl. 2 ods.1 písmena a) a c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec.“

Hlasovanie: **ZA: 5** **PROTI: 4** **ZDRŽAL SA: 0**

Žiadateľka predložila:

- geometrický plán č.44/2024, č.overenia G1-232/2026 na oddelenie pozemku v zmysle návrhu Komisie výstavby a ÚP,
- znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku.

Všeobecná hodnota predmetu predaja:

Znaleckým posudkom č. 41/2026 zo dňa 12.03.2026, ktorý vypracovala Ing. Zuzana Satinová, znalkyňa v odbore stavebníctva – odhad hodnoty nehnuteľností, bola stanovená všeobecná hodnota predávaných pozemkov je nasledovná:

- p.č. 4321/5 vo výške **1 717,65 €** (t. j. **190,85 €/m²**).
- p.č. 4321/6 vo výške **4 007,85 €** (t. j. **190,85 €/m²**).

• **Finančná komisia (uznesenie č. 17/2026 zo dňa 20.05.2026):** „FK odporúča predaj pozemkov parc.č. 4321/6 a parc.č. 4321/5 a určuje návrh kúpnej ceny vo výške: **195 eur/m²**.“
Hlasovanie: za: **6/** proti: **0/** zdržal sa: **0/** neprítomní: **3/**

Mestská rada, zo dňa 10.06.2026: 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.

Mestské zastupiteľstvo, zo dňa 24.06.2026:

Jarmila Ďurčová

Od: Adriana Fekete
Odoslané: piatok, 22. mája 2026 11:07
Komu: JUDr. Zuzana Mažáryová; Jarmila Ďurčová; podhoroval@senec.sk
Predmet: Žiadosť o prerokovanie návrhu na odkúpenie pozemkov na rokovanie mestského zastupiteľstva dňa 24.06.2026
Prílohy: doloženie podkladov na Mesto Senec (1).pdf

Dobrý deň,

žiadosťou zo dňa 13.3.2026 (v prílohe) som žiadala Finančnú komisiu pri Mestskom zastupiteľstve (následne MZ mesta Senec) o zámenu a odkúpenie pozemkov na rohu Žarnovovej a Záhradníckej ulice v Senci.

Na základe predloženej žiadosti z 13.3.2026 som pôvodne žiadala o zámenu pozemkov v súlade s uznesením č. 03/2025 Komisie výstavby a územného plánovania pri Mestskom zastupiteľstve v Senci zo dňa 19.02.2025, ktorým odporučila návrh na odpredaj časti pozemku C-KN parc. č. 4321/1 k. ú. Senec a zároveň odporučila zámenu pozemkov so zahrnutím pozemkov pod príľahlými chodníkmi s princípom „hodnota za hodnotu“.

Na základe geometrického plánu č. 44/2024, ktorý som na základe uvedeného uznesenia dala vypracovať; boli oddelené nové parcely :

z pozemku C-KN parc. č. 4321/1 (vlastník : Mesto Senec)

- novovytvorená parcela C-KN 4321/5 o výmere 9 m², zastavaná plocha

z pozemku C-KN parc. č. 4322/3 (vlastník : JUDr. Adriana Fekete)

- novovytvorená parcela C-KN 4322/4 o výmere 5 m², zastavaná plocha
- novovytvorená parcela C-KN 4322/5 o výmere 4 m², zastavaná plocha

Komisia zároveň odporučila odpredaj novovytvorenej parcely C-KN č. 4321/6 o výmere 21 m², zastavaná plocha, ktorá vznikla oddelením od pôvodnej parcely C-KN č. 4321/1, ktorú by som chcela od mesta Senec odkúpiť.

Dňa 20.05.2026 bol tento môj návrh prejednaný na zasadnutí Finančnej komisie pri Mestskom zastupiteľstve, ktorá schválila moju žiadosť o odkúpenie parciel C-KN : č. 4321/6 o výmere 21 m² zastavaná plocha a č. 4321/5 o výmere 9 m² zastavaná plocha za cenu 190€/m².

Na zasadnutí komisie som sa zúčastnila osobne a vzala som v časti návrh na zámenu pozemkov (mestské chodníky postavené na mojom pozemku) v celom rozsahu späť.

Čiže v súčasnosti týmto žiadam o zmenu môjho pôvodného návrhu na prejednanie MZ Senec zo zámény a odkúpenia pozemkov na rohu Žarnovova a Záhradnícka ulica; len na odkúpenie novovzniknutých parciel vo vlastníctve mesta Senec : C-KN :č. 4321/6 o výmere 21 m² zastavaná plocha a č. 4321/5 o výmere 9 m² v zmysle odsúhlaseného uznesenia Finančnej komisie pri Mestskom zastupiteľstve zo dňa 20.05.2026.

Chcem touto cestou požiadať, aby bol môj návrh na odkúpenie vyššie uvedených pozemkov prejednaný na najbližšom zasadnutí MZ Senec, nakoľko platnosť znaleckého posudku v predmetnej veci je len 6 mesiacov a jeho platnosť skončí 03.09.2026.

Znalec : Ing. Zuzana Satinová
Hrnčiarska 29, 902 01 Pezinok
Evidenčné číslo : 914 322
Tel. : 0905 310 495

Zadávateľ :

JUDr. Adriana Fekete
Námestie 1. mája 27/7
903 01 Senec

Číslo spisu (objednávky) :

41/2026 zo dňa 03.03.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 41/2026

Vo veci : Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parcela C KN č. 4321/5 a 4321/6 ktoré vzniknú odčlenením od pôvodnej parcely C KN č. 4321/1- LV č. 2800 a pozemkov parcela C KN č. 4322/4 a 4322/5, ktoré vzniknú odčlenením od pôvodnej parcely C KN č. 4322/3 podľa GP č. 44/2024, na ulici Žarnovova v okresnom meste Senec
k. ú. : Senec, obec : Senec, okres : Senec
Pre účel : Uzatvorenie zámennej zmluvy

Počet strán posudku (z toho príloh) : 34 strán (z toho 23 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 2



Roh ulice Záhradná a Žarnovova, CKN č. 4321/6



Parcely C KN č. 4321/5-6



Pohľad od ulice Záhradná parcela C KN č. 4322/4



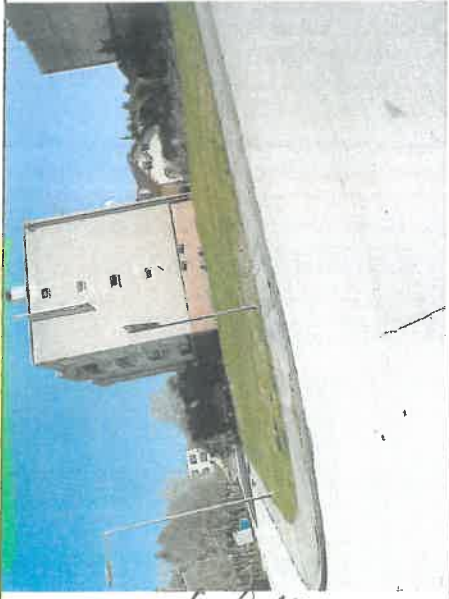
Parcely C KN č. 4321/5-6 a 4322/5



Parcely C KN č. 4322/4, 4321/5-6



Parcely C KN č. 4321/5-6 a 4322/5



Pohľad od ulice Žarnovova , parcely C KN č. 4321/5-6 a 4322/5



Pohľad od ulice Žarnovova parcela C KN č. 4322/5

Handwritten signature

Všeobecná hodnota za 1m² pozemkov parcela C KN č. 4321/5, 4321/6 stanovená metódou polohovej diferenciácie je 190,85 EUR.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky podľa GP č. 44/2024- odčlenené z C KN č. 4322/3 - parc. č. 4322/4 (5 m ²)	1 307,60
Pozemky podľa GP č. 44/2024- odčlenené z C KN č. 4322/3 - parc. č. 4322/5 (4 m ²)	1 046,08
Pozemky podľa GP č. 44/2024- odčlenené z C KN č. 4321/1 - parc. č. 4321/5 (9 m ²)	190,85 €/m ² 1 717,65
Pozemky podľa GP č. 44/2024- odčlenené z C KN č. 4321/1 - parc. č. 4321/6 (21 m ²)	190,85 €/m ² 4 007,85
Spolu pozemky (39,00 m²)	8 079,18
Všeobecná hodnota celkom	8 079,18
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	8 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemtisícsto Eur	

V Pezinku, dňa 12.03.2026

Ing. Zuzana Satinová



IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 41/2026
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 8241, k. ú. Senec zo dňa 11.03.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 2800 - čiastočný, k. ú. Senec zo dňa 11.03.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 4322/3, 4321/1 a parcela pre prístup E UO č. 3787/120, k. ú. Senec zo dňa 11.03.2026 vytvorená cez katastrálny portál ZBGIS
- Kópia GP č. 44/2024 zo dňa 26.01.2026 overeného Okresným úradom v Senci, Katastrálny odbor dňa 23.02.2026 pod G1-232/2026
- 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
- B. Záväzná časť strany 1-7
- Grafická časť - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia
- Grafická časť - Výkres regulatívov a verejnoprospešných stavieb
- Fotodokumentácia
- Internetová ponuka RK porovnateľných nehnuteľností, údaje z internetu www.topreality.sk;
- Doložka

Mestský úrad Senec	
Datum:	
13-03-2026	
Evidenčné číslo:	Číslo opisu:
12019/26	
Prílohy/lis:	Vypavuje:
3	právné

Mesto Senec
Mestský úrad Senec
útvár právny a správy majetku
Mierové námestie 8
903 01 Senec

Senec 13.3.2026

VEC: Doplnenie podkladov a žiadost' o zaradenie materiálu na rokovanie Finančnej komisie a Mestského zastupiteľstva mesta Senec – odpredaj a zámena pozemkov Záhradnícka – Žarnovova ul., k. ú. Senec.

Komisia výstavby a územného plánovania pri Mestskom zastupiteľstve v Senci dňa 19.02.2025 prijala uznesenie č. 03/2025, ktorým odporučila návrh na odpredaj časti pozemku C-KN parc. č. 4321/1 k. ú. Senec a zároveň odporučila zámenu pozemkov so zahrnutím pozemkov pod príslušnými chodníkmi s princípom „hodnota za hodnotu“.

Na základe geometrického plánu č. 44/2024, ktorým boli oddelené nové parcely (2 vyhotovenia príkladám v prílohe):

z pozemku C-KN parc. č. 4321/1 (vlastník : Mesto Senec)

- novovytvorená parcela C-KN 4321/5 o výmere 9 m², zastavaná plocha

z pozemku C-KN parc. č. 4322/3 (vlastník : JUDr. Adriana Fekete)

- novovytvorená parcela C-KN 4322/4 o výmere 5 m², zastavaná plocha
- novovytvorená parcela C-KN 4322/5 o výmere 4 m², zastavaná plocha

Predmetné novovzniknuté parcely v mojom vlastníctve, na ktorých sú realizované mestské chodníky navrhujem v rámci majetkoprávneho vysporiadania zameniť za vyššie uvedenú novovzniknutú parcelu vo vlastníctve mesta Senec.

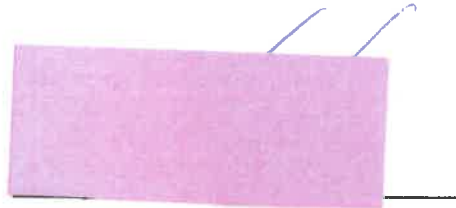
Komisia zároveň odporučila odpredaj novovytvorenej parcely C-KN č. 4321/6 o výmere 21 m², zastavaná plocha, ktorá vznikla oddelením od pôvodnej parcely C-KN č. 4321/1, ktorú by som chcela od mesta Senec odkúpiť.

Zároveň predkladám znalecký posudok č. 41/2026 vypracovaný znalkyňou Ing. Zuzanou Satinovou, ktorým bola stanovená všeobecná hodnota predmetných pozemkov parc. č. C-KN 4321/5, 4321/6, 4322/4 a 4322/5 v katastrálnom území Senec podľa geometrického plánu č. 44/2024, a to pre účel uzatvorenia zámennej zmluvy a kúpnej zmluvy.

Týmto žiadam, aby bola predmetná vec zaradená na rokovanie **Finančnej komisie**, následne prerokovaná a predložená na rozhodnutie **Mestskému zastupiteľstvu mesta Senec**.

Prílohy:

1. Geometrický plán č. 44/2024 na oddelenie pozemkov (2x originál)
2. Znalecký posudok č. 41/2026 vypracovaný Ing. Zuzanou Satinovou (1x originál)

A rectangular area of the document is redacted with a pink marker. Two blue pen strokes are visible above the redaction, likely representing the start of a signature.

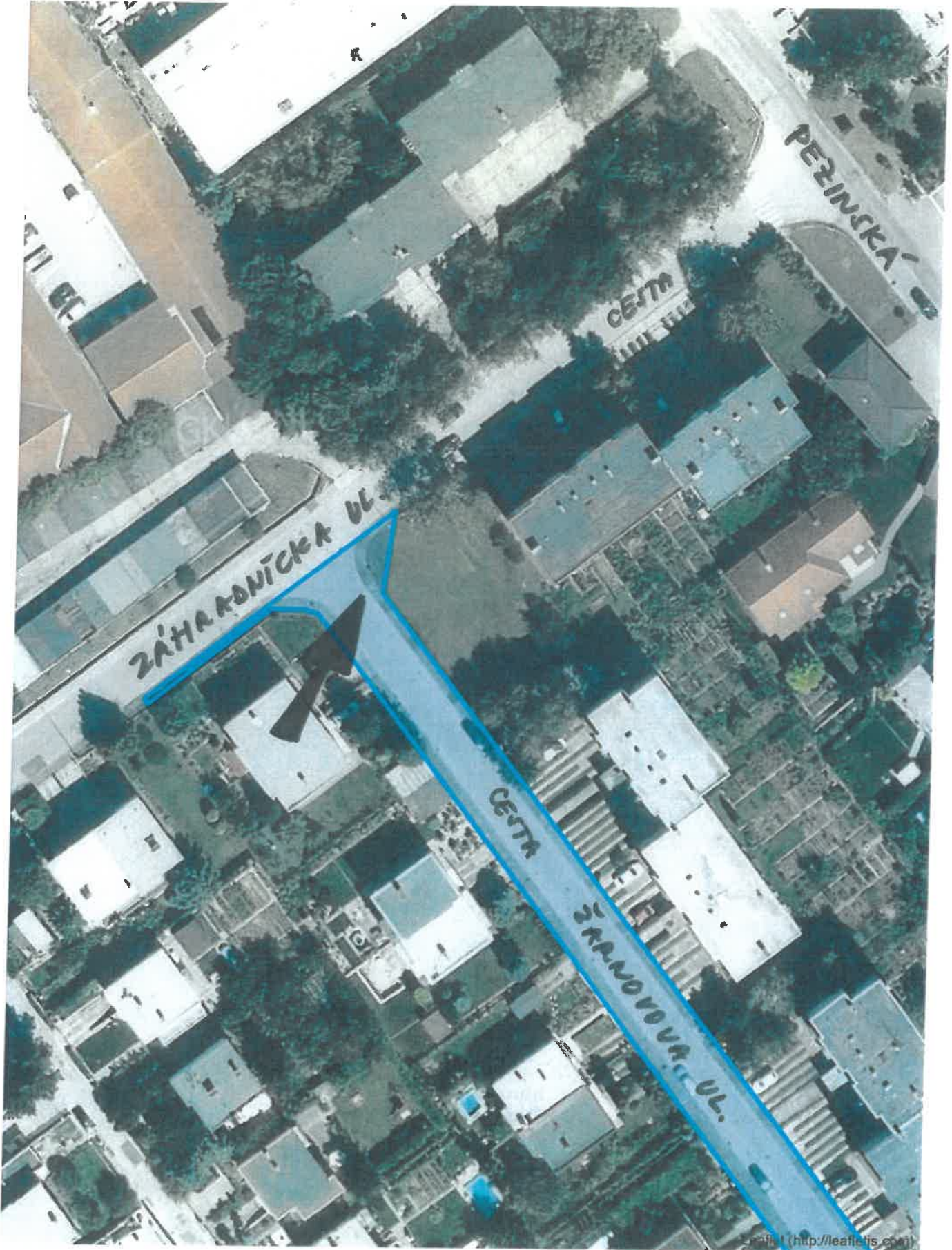
JUDr. Adriana Fekete

NÁVRAH KOMISIE VÝSTAVBY A ÚP 19.2.2025

PRÍLOHA – NÁČRTY:



náčrt komisie k uzneseniu 03/2025 – BOD 2.2; 2.3



11

NAVRAH ŽIADATEĽA - PŮVODNÝ

BYTOVÝ DOM

4322/2

d
4322/1

BYTOVÝ DOM

4323

TEREZA ADRIANA

d
4322/3

0.22 murik

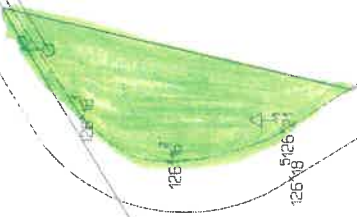
3 m²

PRÍLEŽ. ÚZ. 1

5 m²

4/11

PRÍLEŽ. ÚZ. 2



126/14

126/16

CESTA

4321/1

ZEMNODVŮRA

1/2

d
4321/3

d
4320/3

4320/6

d
4320/1

4320/5

4413/71

d

1/58

CESTA

72

Mestský úrad Senec	
Datum: 27-12-2024	
Evidenčné číslo: 53010/2024 DR 571/25	Číslo spisu: 571/25
Prílohy/úlohy:	Výdavok: jaroce

Mesto Senec
Útvar právny a správy majetku
Mestský úrad Senec
Mierové námestie 8
903 01 Senec, Slovensko

V Senci 27.12.2024

VEC: Žiadosť o odkúpenie časti pozemku na rohu Záhradníckej a Žarnovovej ul. v Senci.

Týmto sa ako výlučný vlastník pozemku, ktorý sa nachádza v Senci na rohu Záhradníckej a Žarnovovej ulice obraciam na Vás so žiadosťou o odkúpenie časti pozemku vo vlastníctve Mesta Senec, a to C KN parc. č. 4321/1.

Som vlastníkom pozemku - parcela C KN parc. č. 4322/3 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 652 m², evidovaný OU Senec, kat. odbor na LV č. 8241, na ktorom je pripravovaný projekt bytového domu : Garden Living – konanie vedené na Spoločnom stavebnom úrade Senec pod č.j. Výst. 1093-21-Sc, Gu. Môj pozemok sa nachádza v susedstve pozemku Mesta Senec.

Žiadam o odpredaj časti pozemku vo vlastníctve Mesta Senec – parcela C KN 4321/1 vo výmere cca 28,80 m². Presnejšie geodetické zameranie doložím dodatočne. Jedná sa o cíp rohu ulíc na Žarnovovej a Záhradníckej ulici v Senci, ktorý nie je vhodný na ďalšie jednotlivé využitie.

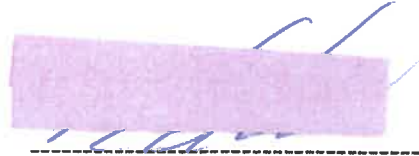
Pozemok aj po mojom prípadnom odkúpení, nebude ohradený plotom ani uzatvorený. Bude aj naďalej prístupný verejnosti, pričom sa na ňom bude realizovať okrasná výsadba, ktorá by dopĺňala vzhľad a okolie pripravovaného projektu Garden Living.

Všetky prípadné náklady spojené s navrhovaným odkúpením pozemku budem znášať v celom rozsahu.

V prípade potreby doplnenia ďalších podkladov či informácií som k dispozícii.

Za kladné a skoré vybavenie mojej žiadosti vopred ďakujem.

S úctou,

A rectangular area of the document is redacted with a purple marker, obscuring the handwritten signature of the author.

JUDr. Adriana Fekete

Prílohy : LV 8241, k.ú. Senec
Stručný náčrt z časti pozemku C KN parc. č. 4321/1, ktorý navrhujem odkúpiť