

Dôvodová správa k žiadosti o odpredaj nehnuteľnosti
(SUN LAKES APARTMENTS I, spol. s r.o., Mierové námestie č. 2, 903 01 Senec)

Predmet:

- časť pozemku vo výmere 383 m² - parcela registra C-KN **parc. č. 2371/1** o celkovej výmere 29028 m², druh pozemku: ostatná plocha, evidované na LV č. 2800, k.ú. Senec, v prospech mesta Senec (ďalej ako „predmet predaja“).

Žiadateľ: **SUN LAKES APARTMENTS I spol. s r.o., Mierové námestie č. 2, 903 01 Senec, IČO: 47 892 242**

Odôvodnenie:

Mestskému úradu v Senci bola dňa 13.02.2026 doručená žiadosť žiadateľa SUN LAKES APARTMENTS I spol. s r.o., Mierové námestie č. 2, 903 01 Senec o predaj časti pozemku vo výmere 393 m², parcela registra C-KN **parc. č. 2371/1**, druh pozemku: ostatná plocha, evidovaná na LV č. 2800, k.ú. Senec, v prospech mesta Senec. Uvedená parcela je situovaná v oblasti Slniečnych jazier Juh. Žiadateľ je vlastníkom ubytovacieho zariadenia. Predmet predaja sa nachádza v bezprostrednej blízkosti ubytovacieho zariadenia a parkovacích miest vo vlastníctve žiadateľa. Podľa vyjadrenia žiadateľa by bol predmet predaja využitý na účely scelenia s pozemkom vo vlastníctve žiadateľa a rozšírenia kapacity parkovania. Výstavba chaty alebo ubytovacieho zariadenia nie je možná, keďže podľa územnej dokumentácie je minimálna výmera pozemku stanovená na 400 m². Komisia výstavby a územného plánovania zo zasadnutia dňa 11.03.2026 vyžiadala doloženie vyjadrenia susednej nehnuteľnosti (TRANSPETROL a.s., Šumavská 38, 821 08 Bratislava) k možnému odpredaju pre navrhovateľa. Dňa 04.05.2026 žiadateľ doručil stanovisko vlastníka susednej nehnuteľnosti, v zmysle ktorého súhlas s predajom podmieňuje požiadavkou dodržať účel uvedený v žiadosti, ďalej zriadenie vecného bremena na náklady žiadateľa spočívajúceho v práve prechodu pešo a prejazdu vozidlom. A zároveň požiadavkou podať na príslušný okresný úrad, katastrálny odbor návrh na zriadenie vecného bremena súčasne s návrhom na vklad vlastníckeho práva. Na základe odporúčania poradných orgánov mestské zastupiteľstvo 24. 6. 2026 schválilo uznesenie o trvalej prebytočnosti časti pozemku C-KN parc. č. 2371/1 v k. ú. Senec s nižšou výmerou ako požadoval žiadateľ, a to 383 m².

Všeobecná hodnota: 19 600,- € stanovená znaleckým posudkom č. 96/2026 vypracovaným znalcom Ing. Róbert Gergič, RSc, (t.j. 51,08 €/ m²).

(pokračovanie materiálu na ďalšej strane)

Žiadosť bola predložená v poradných orgánoch Mestského zastupiteľstva:

Komisia výstavby a územného plánovania, zo dňa 21.05.2026: Návrh uznesenia č. 16/2026 „Komisia návrh na odpredaj časti pozemku C-KN p.č. 2371/1, k.ú. Senec **o výmere 383 m²** v zmysle predloženého náčrtu komisie odporúča a zároveň pozemok pokladá za trvalo prebytočný v zmysle čl. 2 ods. 1 písmena a) a c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec.“

Hlasovanie: **ZA: 6** PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0

Mestská rada, zo dňa 10.06.2026: súhlasí s trvalou prebytočnosťou a so spôsobom prevodu majetku mesta z dôvodu osobitného zreteľa v zmysle predloženého materiálu.

Materiál bol predložený na Mestskom zastupiteľstve dňa 24.06.2026:

Uznesením č. 91/2026 MsZ súhlasilo s trvalou prebytočnosťou a spôsobom prevodu majetku mesta z dôvodu osobitného zreteľa v zmysle predloženého materiálu.

Hlasovanie: **ZA: 10** PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 8 NEPRÍTOMNÍ: 3

Finančná komisia, zo dňa 30.07.2026: Návrh uznesenia č. 26/2026 „FK určuje návrh kúpnej ceny vo výške: **390,- EUR/m²**“ (V čase spracovania tohto materiálu nebola k dispozícii podpísaná zápisnica zo zasadnutia Finančnej komisie.)

Hlasovanie: **ZA: 7** PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0 NEPRÍTOMNÍ: 2

Mestská rada, zo dňa 26.08.2026: súhlasí s predajom pozemku za 390,- €/ m².

Uznesenie z rokovania Mestského zastupiteľstva v Senci
zo dňa 24. júna 2026

Uznesenie MsZ č. 91/2026

I. MsZ po prerokovaní **schvaľuje** v zmysle čl. 2 ods.1 a 3 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec, **trvalú prebytočnosť majetku mesta:**

- časť pozemku o výmere 383 m², parcela registra C-KN parc. č. 2371/1 o celkovej výmere 29028 m², druh pozemku: ostatná plocha, evidované na LV č. 2800, k.ú. Senec.

II. MsZ po prerokovaní **schvaľuje** spôsob prevodu vlastníctva uvedenej časti pozemku:

Nadobúdateľ: SUN LAKES APARTMENTS I spol. s r.o., Mierové námestie č. 2, 903 01 Senec, IČO: 47 892 242. v podiele 1/1.

Právny dôvod prevodu: z dôvodu osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. z. o majetku obcí v znení neskorších právnych predpisov a v zmysle čl. 11 ods. 2 písm. d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec.

Odôvodnenie osobitného zreteľa: Predmetná časť pozemku bezprostredne susedí s nehnuteľnosťou vo vlastníctve nadobúdateľa. Jeho prevodom dôjde k účelnejšiemu využitiu mestského majetku, k sceleniu nesúrodých parciel a k efektívnejšiemu usporiadaniu majetkových pomerov, najmä s ohľadom na tvar a rozmery dotknutých pozemkov.

Hlasovanie:

Za: 10, proti: 0, zdržal sa: 8, neprítomní: 3;

Uvedený materiál bol schválený




Ing. Pavol Kvál
primátor mesta

Za správnosť:
Bronislava Gašparová

V Senci dňa 26.06.2026

Mestský úrad Senec	
Datum:	
13-02-2026	
Evidenčné číslo:	Číslo spisu:
4045/26	
Prílohy/isy:	Vybavuje:
1	právné

Mestský úrad Senec
Mierové námestie 8
903 01 Senec

Do rúk:
Útvar právny a správy majetku mesta

Vybavuje:

Senec
13.02.2026

Vec: Žiadosť o kúpu majetku vo vlastníctve mesta

Týmto Vás zdvorilo žiadame o posúdenie predaja majetku vo vlastníctve mesta Senec - pozemok s parc. č.: 2371/1 evidovanom na liste vlastníctva číslo 2800.

Predmetom žiadosti o kúpu je časť pozemku, ktorá je graficky znázornená v prílohe.

Zároveň sa radi zúčastníme všetkých komisií, ktoré budú našu žiadosť posudzovať, ak budeme upovedomení o termíne ich konania v dostatočnom predstihu.

S úctou

ICO: 47 892 242, IČ DPH: SK2024131868
doc. Dr. Martin Čepel PhD., DBA
konateľ spoločnosti

Príloha: grafické znázornenie predmetnej časti pozemku

SUN lakes apartments I spol. s r.o.
Mierové nám. 2, 903 01 Senec
IČO: 47 892 242
IČ DPH: SK2024131868

Tel: 00421 (2) 20 633 455
Fax: 00421 (31) 78 455 51
E-mail: info@lansk.com
Web: www.lansk.sk

☐ Doručovacia adresa:
SUN lakes apartments I spol. s r.o.
Mierové nám. 2,
903 01 Senec

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III., odd. Sro, vložka č. 111685/B



Mestský úrad Senec
Útvar právny a správy majetku
mesta
Mierové námestie 8
903 01 Senec

Do rúk:
JUDr. Dominika Maldonado
maldonadod@senec.sk
+421 20 205 116

Vybavuje:

Senec
24.02.2026

Vec: Žiadosť o kúpu majetku vo vlastníctve mesta - doplnenie

Na základe e-mailu zo dňa 23.02.2026 doplníme pôvodnú žiadosť zo dňa 13.02.2026 o účel, na ktorý by bol pozemok využitý.

Účel využitia:

- Zarovnanie stávajúceho pozemku vo vlastníctve spoločnosti
- Rozšírenie kapacity parkovacích miest

S úctou

konateľ spoločnosti

SUN lakes apartments I spol. s r.o.
Mierové nám. 2, 903 01 Senec
IČO: 47 892 242
IČ DPH: SK2024131868

Tel: 00421 (2) 20 633 455
Fax: 00421 (31) 78 455 51
E-mail: info@lansk.com
Web: www.lansk.sk

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III., odd. Sro, vložka č. 111685/B

☒ Doručovacia adresa:
SUN lakes apartments I spol. s r.o.
Mierové nám. 2,
903 01 Senec

5

SUN lakes apartments I spol. s r.o.
Mierové námestie 2
903 01 Senec

Bratislava, 30.4.2026

Naša zn.: 60/1006/2026

Vec: Žiadosť o vyjadrenie vlastníka susednej nehnuteľnosti k možnému odpredaju majetku - odpoveď

k Vašej žiadosti o súhlasné stanovisko k odpredaju majetku zo dňa 27.4.2026 (ďalej len žiadosť), ktorý je vo vlastníctve Mesta Senec- časť pozemku parc.č. 2371/1, evidovanom na liste vlastníctva č. 2800, okres Senec, obec Senec, kat. územie Senec uvádzame nasledovné:

Spoločnosť TRANSPETROL, a.s., so sídlom Šumavská 38, 821 08 Bratislava, IČO: 31 341 977, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 507/B (ďalej len TRANSPETROL, a.s.) ako vlastníka susedného pozemku parc. č. 2371/123 evidovaného na liste vlastníctva č. 3726, vyjadruje predbežný súhlas s predajom časti pozemku parc.č. 2371/1 evidovanom na liste vlastníctva č. 2800, ktorá je graficky znázornená v prílohe k žiadosti (ďalej len nehnuteľnosť), z doterajšieho vlastníka Mesto Senec, Mierové námestie 8, 903 01 Senec, na nadobúdateľa SUN lakes apartments I spol. s r.o., Mierové námestie 2, 903 01 Senec, IČO: 47 892 242, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, odd. Sro, vl. č. 111685/B, avšak výhradne za kumulatívneho splnenia nasledujúcich podmienok:

1. Nehnuteľnosť bude využívaná výlučne na účel uvedený v Žiadosti o kúpu majetku vo vlastníctve mesta – doplnenie zo dňa 24.2.2026, t.j. zarovnanie pozemku a rozšírenie kapacity parkovacích miest.
2. Súčasne s prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti bude v prospech TRANSPETROL, a.s. ako oprávneného z vecného bremena (ako vlastníka nehnuteľnosti parc. č. 2371/123) zriadené vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu a prejazdu (pešo, osobnými aj nákladnými motorovými vozidlami) cez predmetnú nehnuteľnosť.
3. Návrh na vklad vlastníckeho práva v prospech nadobúdateľa bude podaný na príslušný okresný úrad, katastrálny odbor, súčasne s návrhom na vklad vecného bremena v prospech TRANSPETROL, a.s. ako oprávneného z vecného bremena.
4. Všetky náklady súvisiace so vznikom, realizáciou a zápisom vecného bremena podľa tohto súhlasu znáša v celom rozsahu SUN lakes apartments I spol. s r.o.

Tento súhlas je neoddeliteľnou súčasťou podkladov k prevodu nehnuteľnosti. V prípade, ak k zriadeniu vecného bremena v dohodnutom rozsahu nedôjde, považuje sa tento súhlas za neplatný od počiatku.



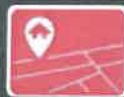
Ing. Martin Suštr, PhD.
predseda predstavenstva
TRANSPETROL, a.s.



RNDr. Martin Ružinský, Phd. PhD.
člen predstavenstva
TRANSPETROL, a.s.

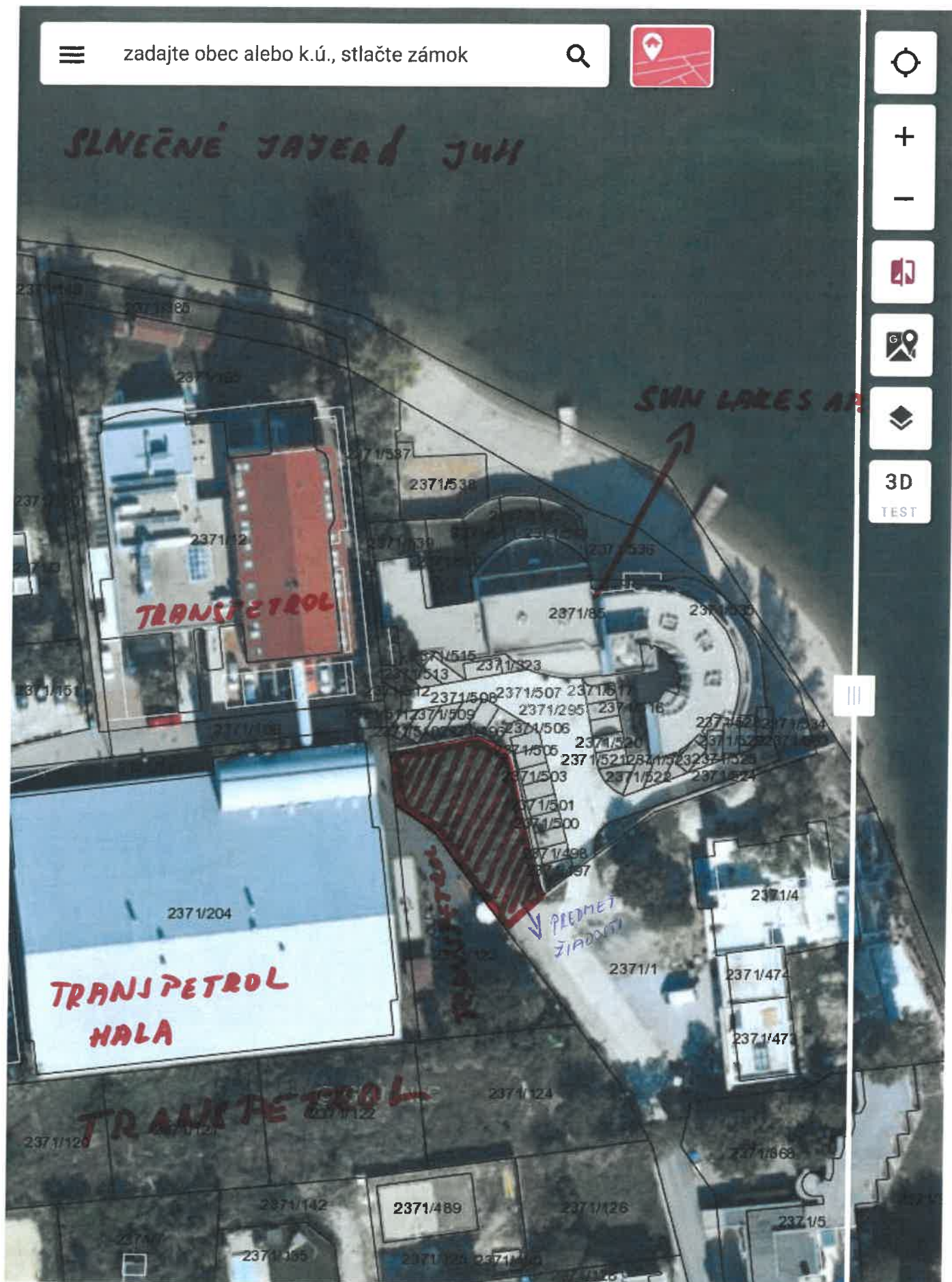


zadajte obec alebo k.ú., stlačte zámok



3D

TEST



20 m



Mestský úrad Senec	
Dátum: 09 -06- 2026	
Evidenčné číslo: 33267/20	Číslo spisu:
Prílohy/listy: 8	Vybavuje:

Mestský úrad Senec
Mierové námestie 8
903 01 Senec

Do rúk:
Členovia Mestskej rady

Senec
09.06.2026



VEC: Dopĺňujúce stanovisko k žiadosti o odkúpenie mestského pozemku

Vážené členky Mestskej rady mesta Senec,

Vážení členovia Mestskej rady,

dovoľujeme si obrátiť sa na Vás v súvislosti s pozemkom vo vlastníctve mesta Senec, o ktorého odkúpenie požiadala spoločnosť SUN lakes apartments I spol. s r. o.

Z informácií, ktoré máme k dispozícii, vyplýva, že Komisia výstavby, územného plánovania a rozvoja mesta odporučila predmetný pozemok zaradiť medzi prebytočný majetok mesta.

Radi by sme Vám poskytli dopĺňujúce vysvetlenie nášho zámeru, aby pri rozhodovaní o ďalšom postupe nedošlo k nesprávnej interpretácii účelu nadobudnutia uvedeného pozemku.

Spoločnosť SUN lakes apartments I spol. s r. o. nemá v súvislosti s týmto pozemkom zámer realizovať novú výstavbu ani ďalší developerský projekt.

Záujem o odkúpenie pozemku vychádza predovšetkým z potreby majetkového a prevádzkového usporiadania územia v bezprostrednej väzbe na existujúce nehnuteľnosti a infraštruktúru, a to v rozsahu uvedenom v dokumente „Žiadosť o kúpu majetku vo vlastníctve mesta Senec – doplnenie“ zo dňa 24. 02. 2026. Pozemok považujeme za funkčne súvisiaci s okolitým územím, ktoré dlhodobo spravujeme a udržiavame. Jeho nadobudnutie by umožnilo efektívnejšiu správu územia, zabezpečenie jednotnej starostlivosti o predmetnú plochu a odstránenie vlastníckych a prevádzkových nejasností do budúcnosti.

Zároveň chceme jednoznačne deklarovať, že nadobudnutie pozemku nie je spojené so zámerom realizovať na ňom stavebnú činnosť smerujúcu k výstavbe nových objektov. V prípade jeho odkúpenia bude pozemok slúžiť ako súčasť existujúceho funkčného celku a bude využívaný výlučne v súlade s účelom deklarovaným v podanej žiadosti.

Sme presvedčení, že navrhované riešenie predstavuje racionálne a dlhodobu udržateľné usporiadanie vlastníckych vzťahov, ktoré nebude vytvárať dodatočné nároky na verejnú infraštruktúru, dopravu ani občiansku vybavenosť mesta.

Spoločnosť SUN lakes apartments I spol. s r. o. sa v súvislosti s uvedeným pozemkom neuchádza o vytvorenie nových rozvojových plôch a nepovažuje ho za investičnú príležitosť na bytovú ani komerčnú výstavbu.

Ďakujeme Vám za zváženie uvedených skutočností pri Vašom rozhodovaní. V prípade potreby sme pripravení poskytnúť doplňujúce informácie alebo osobne prezentovať naše stanovisko.

S úct



doc. Dr. Martin Čepel PhD., DBA
konateľ spoločnosti

Znalec : Ing. Róbert GERGIČ, RSc. Hurbanova 49 LEOPOLDOV 920 41
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo 910900.
tel. 0905 - 618 211, e-mail : robert.gergic@gmail.com

Zadávateľ : **SUN lakes apartments I spol. s r.o. ,**
ul. Mierové námestie 2, 903 01 SENEČ

Číslo spisu (objednávky) : **Objednávka zo dňa 17.7.2026**

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 96 / 2026

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností : Pozemku parcela registra "C" KN č. : 2371/1001, podľa Geometrického plánu č. 27/2026, vypracovala spoločnosť Orion SK s.r.o. Senec.
Pozemok sa nachádza vedľa novopostaveného komplexu Sun Lake Apartments Senec súp.č. 2767 v k.ú. Senec, pôvodný pozemok je zapísaný na LV č. 2800, Katastrálneho odboru OÚ v Senci.

Znalecký posudok je spracovaný k zamýšľanému prevodu vlastníctva, v zmysle Vyhlášky MŠ SR č. 213/2017 Z. z., ktorou sa mení vyhl. MŠ SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.

Počet listov / z toho príloh : 18 / 9

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 ks

V Leopoldove dňa 20.7.2026

11.

Obec:
Výhodisková hodnota:

Senec
 $VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 66,39 \text{ Eur/m}^2 = 39,83 \text{ Eur/m}^2$

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 <i>0,9-1,0 Rekreačná lokalita miest do 50 000 obyvateľov</i>	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia <i>0,95-1,0 Nebytové stavby v okolí, využitie je obmedzené na parkovacie plochy</i>	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>1,0 Možnosť využitia autobusovej a železničnej dopravy</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>0,90 - 1,30 Plochy rekreačných území</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>1,30 - 1,50 Všetky IS - v prípade parkovísk menej podstatná požiadavka na sieť</i>	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>1-3 Nevyskytuje sa-Vyššie využitie je málo pravdepodobné.</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>0,2-1 Nevyskytuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,2825
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\hat{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 39,83 \text{ Eur/m}^2 * 1,2825$	51,08 Eur/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 2371/557	$383,00 \text{ m}^2 * 51,08 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	19 563,64
Spolu		19 563,64

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti : Pozemku parcelsa registra "C" KN č. : 2371/557, podľa Geometrického plánu č. 27/2026, vypracovala spoločnosť Orion SK s.r.o. Senec. Pozemok sa nachádza vedľa novopostaveného komplexu Sun Lake Apartments Senec súp.č. 2767 v k.ú. Senec, pôvodný pozemok je zapísaný na LV č. 2800, Katastrálneho odboru OÚ v Senci.

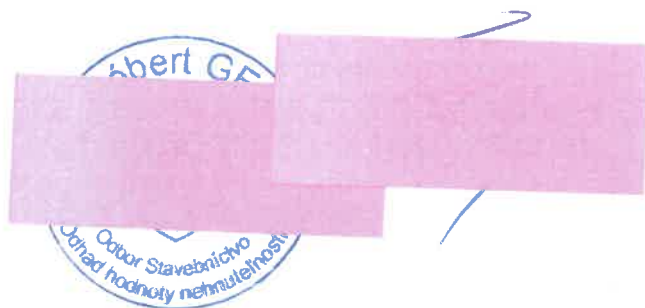
Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 2371/557 (383 m ²)	19 563,64
Všeobecná hodnota celkom	19 563,64
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	19 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Devätnásťtisícšesťsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

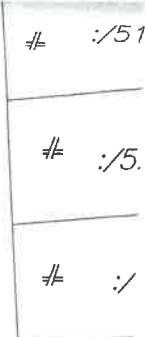
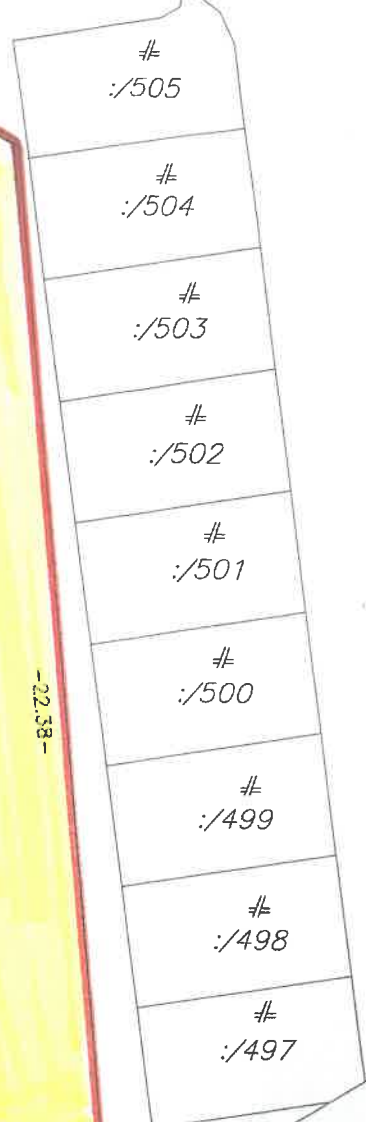
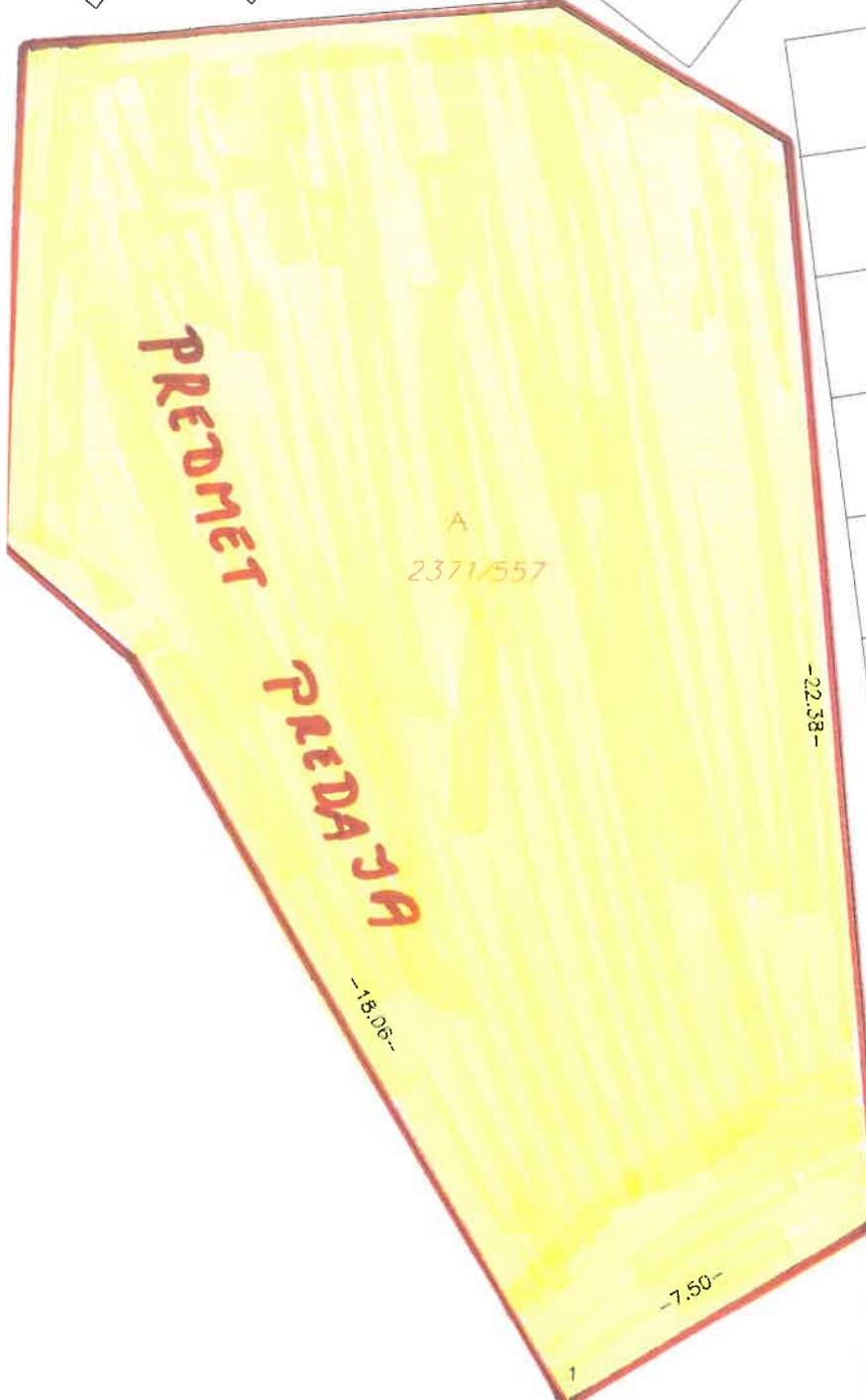


V Leopoldove, dňa 20.08.2026

Ing. Róbert GERGIČ, RSc

IV. PRÍLOHY

- List vlastníctva č. 2800-čiastočný
- Kópia z katastrálnej mapy 2x
- GP č. 27/2026
- Mapa širších vzťahov
- Uznesenie MZ v Senci
- Fotodokumentácia 1 x A4



2371/295

0
2371/123

A
2371/1

GEOMETRICKÝ PLÁN
č. 27/2026