

Dôvodová správa k odpredaju nehnuteľnosti

(žiadateľ: Czére Karol a Czéreová Alena, lokalita: ul. Pri Striebornom jazere; Senec)

Predmet odpredaja (podľa návrhu žiadateľa):

• pozemok **C-KN parc. č. 4089/295, diel č. 1** o výmere 48 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vytvorený oddelením od pozemku C-KN parc. č. 4089/23, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1066 m², evidovaného na liste vlastníctva č. 2800 vo vlastníctve mesta Senec, v katastrálnom území Senec, podľa geometrického plánu č. 53/2021 vyhotoveného spoločnosťou ORION SK s. r. o., úradne overeného Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom dňa 20.04.2022 pod č. 619/2022.

Kupujúci: Czére Karol r. Czére a Alena Czéreová r. Šupalová, Pri striebornom jazere 3947/15, Senec, PSČ 903 01, SR, BSM, 1/1

Odôvodnenie:

Dňa 17.02.2026 bola Mestskému úradu v Senci doručená žiadosť pána Karola Czéreho a manželky Aleny Czéreovej o odpredaj časti pozemku parc. č. 4089/23, diel č. 1 o výmere 48 m², v zmysle predloženého geometrického plánu.

Žiadatelia predmetnú časť pozemku dlhodobo užívajú ako súčasť dvora pri rodinnom dome. Uvedená plocha vznikla po vybudovaní komunikácie a v súčasnosti predstavuje pre mesto nevyužitelný zvyškový pozemok.

Podľa listu vlastníctva č. 4165 sú Karol Czére a Alena Czéreová vlastníčkami nehnuteľností v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, a to:

- stavby – rodinný dom postavený na pozemku parc. č. 4089/246,
- stavby – záhradný dom postavený na pozemku parc. č. 4089/160,
- pozemkov parc. č. 4089/159, 4089/160, 4089/246 a 4089/295, v katastrálnom území Senec.

Prerokovanie v poradných orgánoch mestského zastupiteľstva:

- **Komisia výstavby a územného plánovania – uznesenie 4/2026 zo dňa 11.03.2026:**

„Komisia návrh na odpredaj pozemku v zmysle dôvodovej správy odporúča a 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: 7** **PROTI: 0** **ZDRŽAL SA: 0**

Žiadatelia predložili znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku.

Všeobecná hodnota predmetu predaja:

Znaleckým posudkom č. 073/2026 zo dňa 29.04.2026, ktorý vypracoval Ing. Karol Follrich, znalec v odbore stavebníctva – odhad hodnoty nehnuteľností, bola stanovená všeobecná hodnota predávaného pozemku vo výške **5 313,60 €** (t. j. **110,70 €/m²**), zaokrúhlene: **5 300,- €**.

• **Finančná komisia (uznesenie č. 19/2026 zo dňa 20.05.2026):** „FK 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 predať 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, uznesenie MsZ č.92/2026: schválená trvalá prebytočnosť nehnuteľného majetku mesta Senec a zámer previesť mestský pozemok **z dôvodu hodného osobitného zreteľa** podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z. n. p., za podmienok uvedených návrhu uznesenia.

Mestská rada, zo dňa 26.08.2026: súhlasí s odpredajom pozemku za kúpnu cenu 195,- €/m²

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

Uznesenie MsZ č. 92/2026

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. 4089/295, diel č. 1** o výmere 48 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, **vytvorený oddelením** od pozemku C-KN parc. č. 4089/23, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1066 m², evidovaného na liste vlastníctva č. 2800 vo vlastníctve mesta Senec, v katastrálnom území Senec, podľa geometrického plánu č. 53/2021 vyhotoveného spoločnosťou ORION SK s. r. o., úradne overeného Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom dňa 20.04.2022 pod č. 619/2022.

B. **Spôsob prevodu vlastníctva uvedeného pozemku:**

• **Nadobúdateľ:** Czére Karol r. Czére a Alena Czéreová r. Šupalová, Pri striebornom jazere 3947/15, Senec, PSČ 903 01, SR, BSM, 1/1.

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

• **Odôvodnenie osobitného zreteľa:**

Predmetný pozemok bezprostredne susedí s nehnuteľnosťami vo vlastníctve nadobúdateľov, pričom nemožno objektívne predpokladať, že by ho mohla účelne nadobudnúť iná osoba. Nadobúdatelia predmetnú časť pozemku dlhodobo užívajú ako súčasť dvora pri rodinnom dome. Uvedená plocha vznikla po vybudovaní komunikácie a v súčasnosti predstavuje pre mesto nevyužitelný zvyškový pozemok. Jeho prevodom dôjde k účelnejšiemu využitiu majetku mesta, k sceleniu nesúrodých parciel a k efektívnejšiemu usporiadaniu majetkových pomerov, a to aj s ohľadom na tvar a rozmery dotknutých pozemkov.

Hlasovanie:

Za: 18, proti: 0, zdržal sa: 0, neprítomní: 3;

Uvedený materiál bol schválený

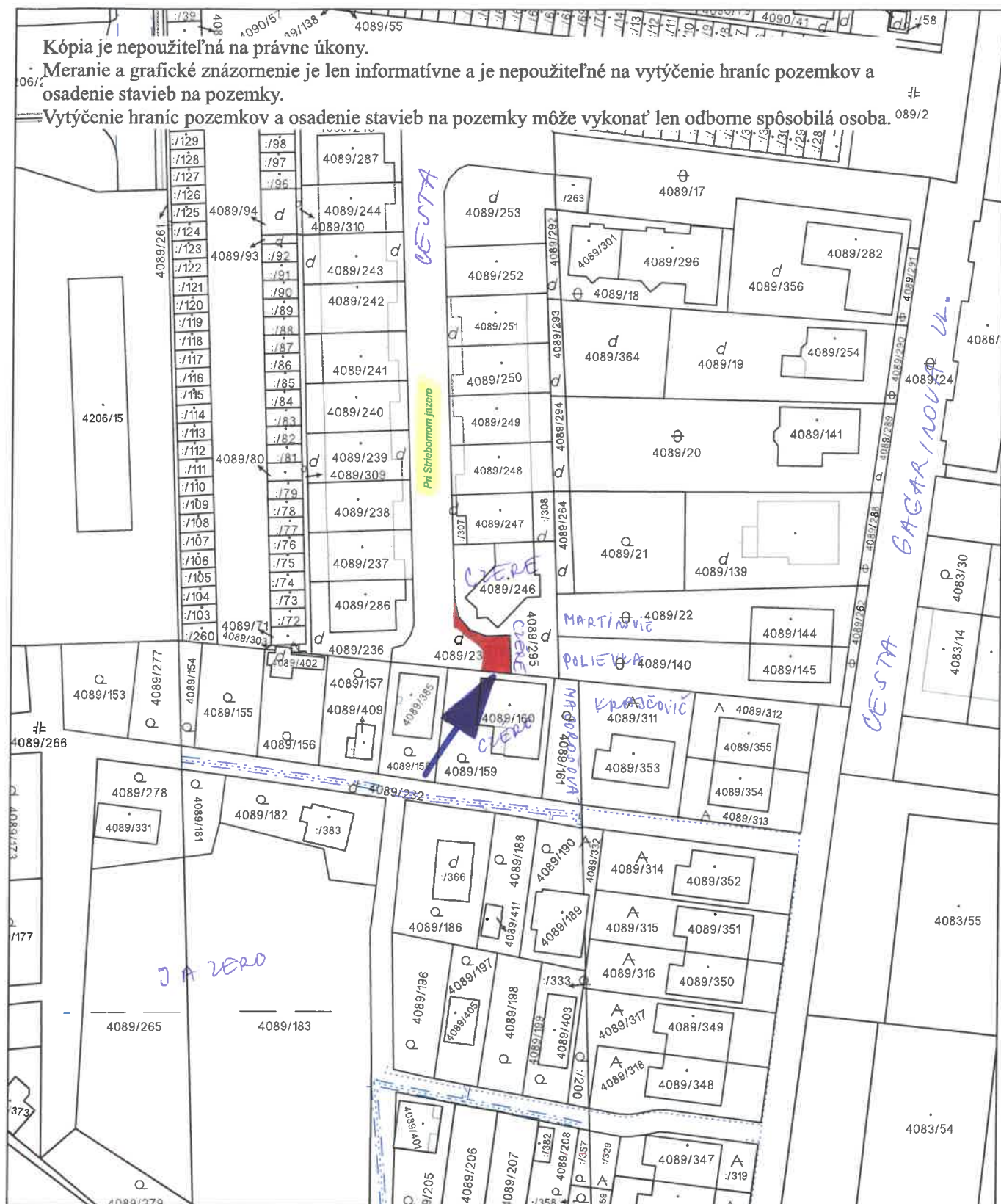
Za správnosť:

Bronislava Gašparová

V Senci dňa 26.06.2026




Ing. Pavol Kvál
primátor mesta



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 4089/295		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	23. 2. 2026 13:32:00	Bez autorizácie	
Údaje platné k	20. 2. 2026 18:00:00		

4

GEOMETRICKÝ PLÁN č. 53/2021

č. overenia G1-619/2022

d
4089/307

4089/247

d
4089/308

d
4089/264



KAROL ČERÉ
AVENA ČÉREOVÁ

4089/246

RODINNÝ DOM

d
4089/295

φ
4089/22

φ
4089/140

KAROL ČERÉ
AVENA ČÉREOVÁ

MESTO SENEC

d
4089/23

-10.00-

-4.29-

-3.14-

2

-3.41-

-0.62-

3

4

-3.22-

-5.60-

5

-4.24-

α
4089/160

α
4089/161

ČERÉ KAROL
ČÉREOVÁ AVENA

ČERÉ KAROL
ČÉREOVÁ AVENA

-4.612-

φ
4089/158

α
4089/159

Meno, adresa znalca: Ing. Karol Follrich, Lichnerova č.84 A, 903 01 Senec. Evidenčné číslo: 910785 pre odbor stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti.
Tel : Mobil: 0903/708 704, e-mail: karol.follrich@gmail.com

Zadávatel' : Karol Czére, Pri Striebornom jazere 15, 903 01 Senec

Číslo spisu : Ústna objednávka zo dňa 28.04.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 073/2026

Predmet znaleckého posudku: Stanoviť všeobecnú cenu pre pozemok p.č.4089/23, diel 1 v k.ú. Senec, v meste Senec, na ulici Pri Striebornom jazere

Vo veci : Prevodu nehnuteľnosti

Počet strán znaleckého posudku: 21

z toho posudok : 10

prílohy : 11

Počet odovzdaných vyhotovení: 4.

Z toho : 3x zadávateľ
1x archív znalca

V Senci dňa 29.04.2026

g./ Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky vysporiadané: 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):

Pozemky ležia v lokalite č.3 - Senec západ, ktorá je určená ÚP na zástavbu objektami na rekreáciu, občiansku vybavenosť

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 Analýza polohy nehnuteľností:

Posudzovaný pozemok p.č.4089/23, diel č.1 sa nachádza v ZUO mesta Senec, v západnej okrajovej časti mesta, pri hlavnom cestnom ťahu Bratislava-Nitra. Je osadená na rovinatom pozemku. Zástavba v okolí je radovými garážami a rodinnými domami prevážne štandardného vyhotovenia. Prístup je z asfaltovej obslužnej komunikácie p.č.4089/23 bez obmedzenia.

V tejto časti mesta je možnosť napojenia na elektrickú, vodovodnú, kanalizačnú a plynovodnú sieť. Mesto Senec je okresným mestom, leží východne od Bratislavy vo vzdialenosti 25 km, doprava je vlaková i autobusová, v meste je miestna doprava. Nachádza sa tu Okresný úrad, Mestský úrad, poliklinika, obchodná sieť, banky, reštaurácie, lekáreň. Možnosti zamestnania sú v mieste alebo v dosahu dopravy - Bratislava. V lete je mesto vyhľadávanou rekreačnou lokalitou zo Slniečnymi jazerami.

3.2 Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok p.č.4089/23, diel 1, bol v čase ocenenia využívaný na vlastníkom nehnuteľnosti na p.č.4089/246 ako udržiavaná predzáhradka pred rodinným s.č.3976. Vzhľadom na šírku pozemku nie je možnosť zástavby (iba oplotenie). Pozemok je vhodný iba pre vlastníka pozemku p.č.4089/295 (zadávateľa ocenenia).

3.3. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je osadená v časti mesta Senec, bez výrobných prevádzok, s celoročne obývanými rodinnými domami. Ide o časť mesta Senec ktorá je využívaná na bývanie. Nie je predpoklad rizikového užívania nehnuteľnosti. Na pozemok nie je uložené záložné právo.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemky v ZUO

POPIS

Všeobecnú hodnotu pozemkov počítam zo vzťahu :

$$VŠH_{\text{poz}} = m \cdot VŠH_{\text{mj}}$$

kde

m - výmera pozemku v m²

VŠH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemku metódou polohovej diferenciácie sa určí zo vzťahu:

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,15 * 1,00 * 1,00 * 1,25 * 1,45 * 1,00 * 1,00$	2,0844
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ Eur/m}^2 * 2,0844$	110,70 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 4089/23, diel 1	$48,00 \text{ m}^2 * 110,70 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	5 313,60
Spolu		5 313,60

III. ZÁVER**ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

Názov : Pozemok p.č.4089/23, diel 1 k.ú. Senec
 Adresa : Senec, Pri Striebornom jazere
 Vlastník : Mesto Senec
 Výpis z KN : LV 2800, k.ú.Senec

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky v ZUO	4089/23, diel 1	48,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
Pozemky v ZUO - parc. č. 4089/23, diel 1 (48 m ²)	110,70 €/m² 5 313,60
Všeobecná hodnota celkom	5 313,60
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	5 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťtisícristo Eur	

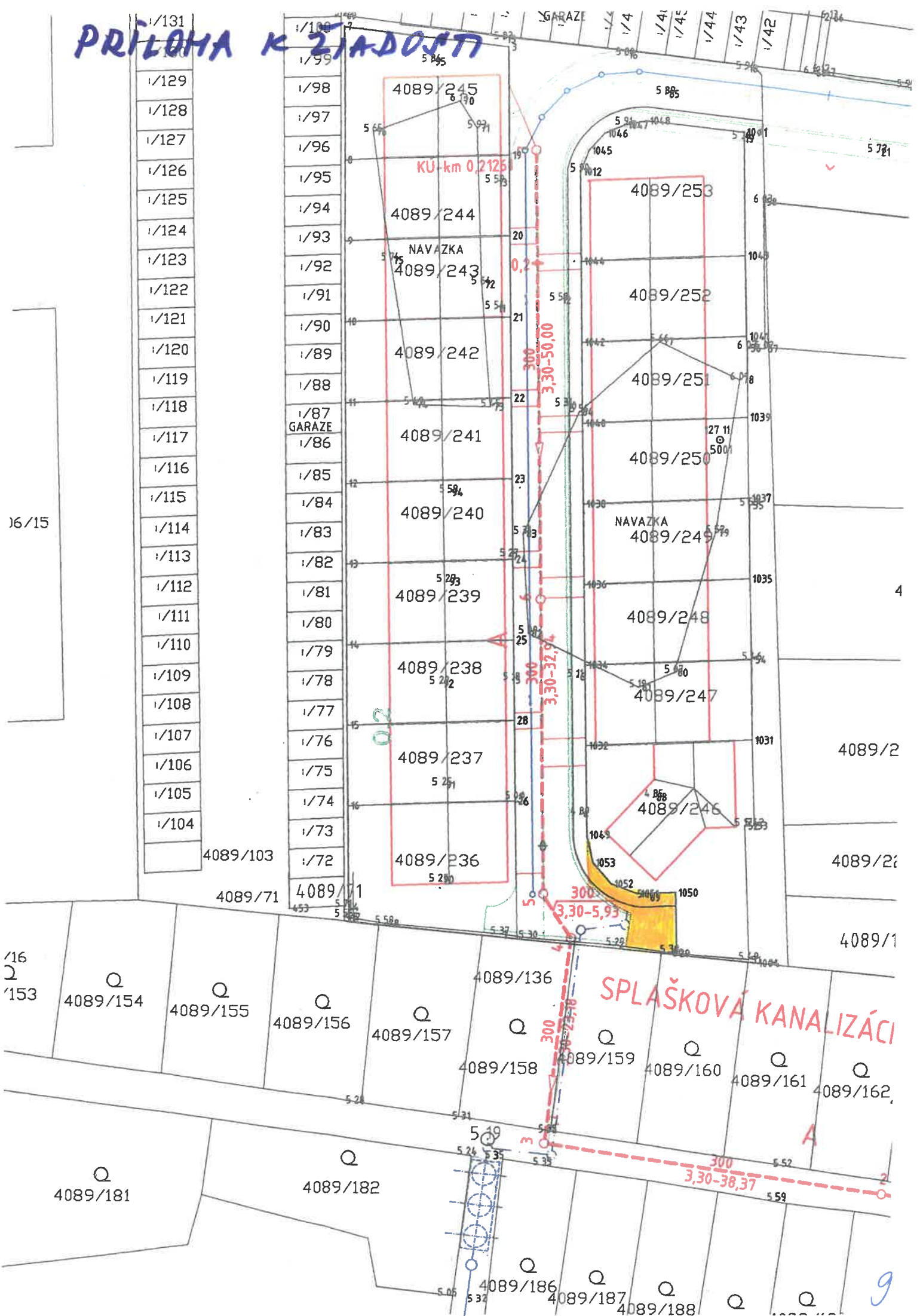
Karol FOLLRICH

Ing. Stavebníctvo
a hodnoty nehnuteľností

V Senci, dňa 29.04.2026

Ing. Karol Follrich

PRÍLOHA K ŽIADOSTI



Karol Czére a man. Alena Bytom Senec Pri Striebornom jazere 15

Mestský úrad Senec	
Dátum:	
17-02-2026	
Evidenčné číslo:	Číslo spisu:
4824/2c	
Prílohy/úpr:	Vybavuje:
1	právné

MsÚ Senec

Mierové nám. č.8

9030 01 Senec

Žiadosť o odpredaj časti pozemku 4089/23

Dovoľujem si Vás zdvorilo požiadať o odpredaj prebytočnej časti pozemku

p.č.4089/23 na ul. Pri Striebornom jazere č 15. Jedna sa o výmeru 48m2 (diel 1) v zmysle predloženého GP , ktorý Vám v prílohe prikladám. Predmetný pozemok využívam ako časť dvora pri mojom rodinnom dome od doby vybudovanej komunikácie pri ,ktorej predmetná plocha zostala ako nevyužitý priestor.

Za kladné vybavenie našej žiadosti ďakujem.

V Senci dňa:17.2.2026

