

Dôvodová správa k odpredaju nehnuteľnosti
(žiadateľ: Ladislav Varga; lokalita: Slnčné jazerá - sever, Senec)

Predmet odpredaja:

• pozemok **C-KN parc.č. 2211/10**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m², zastavaný stavbou so súpisným č.4566 – **predajňa potravín**, ktorá je vo vlastníctve žiadateľa, evidovaný na liste vlastníctva č. 2800 vo vlastníctve mesta Senec, v katastrálnom území Senec.

Kupujúci:

Varga Ladislav r. Varga, Potônske Lúky 71, Blahová, PSČ 930 52, SR, spoluvlastnícky podiel: 1/1

Odôvodnenie:

Mestu Senec bola dňa 13.04.2026 doručená žiadosť pána Ladislava Vargu o odkúpenie pozemku parc. č. 2211/10 a časti pozemkov parc. č. 2211/1 a časti parc. č. 2231/1 o celkovej výmere 98 m².

Na pozemku parc. č. 2211/10 je podľa listu vlastníctva č. 7881 postavená stavba so súpisným č. 4566 – predajňa potravín, ktorá je vo výlučnom vlastníctve žiadateľa. Na častiach pozemkov parc. č. 2211/1 a 2231/1 sa nachádza celoročne krytá terasa slúžiaca ako zázemie prevádzky.

Účelom odkúpenia pozemkov bolo zabezpečenie podmienok na získanie bankového úveru určeného na modernizáciu prevádzky a skvalitnenie poskytovaných služieb. Podmienkou poskytnutia úveru je vlastníctvo pozemku pod stavbou.

Na predmetné pozemky je uzatvorená podnájomná zmluva medzi spoločnosťou Správa cestovného ruchu s.r.o. a Ladislavom Vargom.

Komisia výstavby a územného plánovania na svojom zasadnutí dňa **21.05.2026** prerokovala predmetnú žiadosť. Po prerokovaní odporučila odpredaj výlučne pozemku C-KN parc. č. 2211/10 pod stavbou, pričom odpredaj častí pozemkov pod krytou terasou neodporučila.

Predmetom predkladaného materiálu je preto odpredaj výlučne pozemku C-KN parc. č. 2211/10 o výmere 46 m² pod stavbou vo vlastníctve žiadateľa. Časti pozemkov C-KN parc. č. 2211/1 a C-KN parc. č. 2231/1 nie sú predmetom tohto návrhu.

Prerokovanie v poradných orgánoch mestského zastupiteľstva:

• **Návrh Komisie výstavby a ÚP zo dňa 21.05.2026:**

„Komisia sa v diskusii zhodla, že s navrhovaným odpredajom v zmysle predloženej dôvodovej správy nesúhlasí. Zároveň sa komisia zhodla, že súhlasí s odpredajom pozemku 2211/10 – len pod stavbou, nie krytou terasou.“

Hlasovanie o návrhu uznesenia č. 24/2026:

*„Komisia návrh na odpredaj pozemku 2211/10 v zmysle predloženého náčrtu komisie odporúča a zároveň pozemok **pokladá za trvalo prebytočný** v zmysle čl. 2 ods. 1 písm. a) a c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec.“*

Výsledok hlasovania: ZA: 7 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0

Žiadateľ predložil znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného pozemku.

Všeobecná hodnota predmetu predaja:

Znaleckým posudkom č. 137/2026 zo dňa 22.06.2026, ktorý vypracovala Ing. Sylvia Piffková, znalkyňa v odbore stavebníctva – odhad hodnoty nehnuteľností, bola stanovená všeobecná hodnota pozemku vo výške **16 007,08 €**, t. j. **347,98 €/m²**, zaokrúhlene **16 000,- €**.

• **Finančná komisia** (uznesenie č. 24/2026 zo dňa 30.07.2026):

„FK súhlasí so stanoviskom Komisie výstavby a územného plánovania a odporúča predaj pozemku parc. č. 2211/10 len pod stavbou nie pod krytou terasou (v zmysle predloženého náčrtu komisie). Určuje návrh kúpnej ceny vo výške 350 eur/m², súhlasí aj s ponechaním prenájmu pozemku

Výsledok hlasovania: ZA: 7 PROTI: 0 ZDRŽAL SA: 0 NEPRÍTOMNÍ: 2

V čase spracovania tohto materiálu nebola zápisnica z rokovania Finančnej komisie zo dňa 30.07.2026 ešte podpísaná.

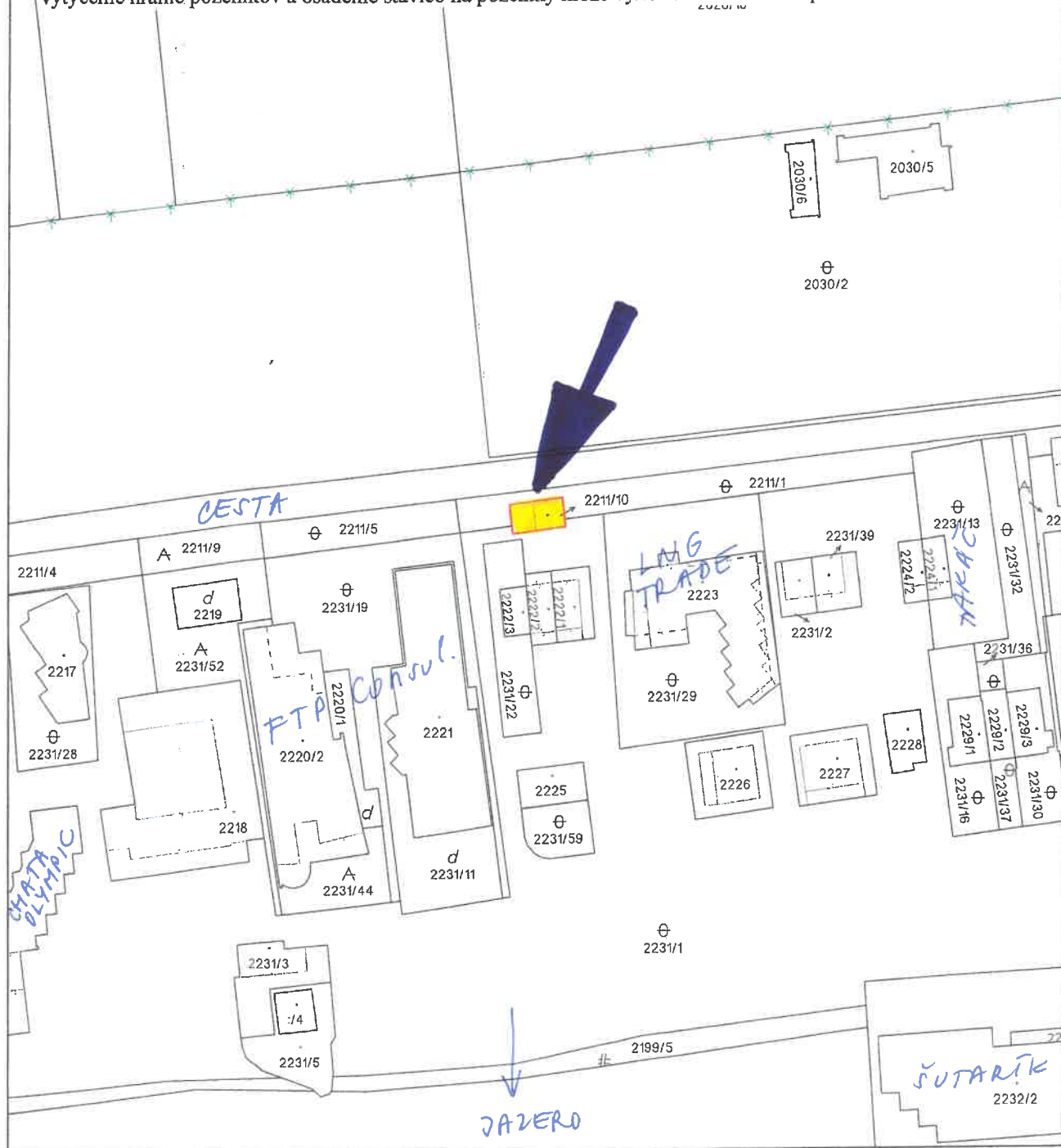
Mestská rada, zo dňa 26.08.2026: odporučila Mestskému zastupiteľstvu schváliť zámer predať predmetný pozemok podľa § 9a ods. 15 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a to ako **prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa**.

SLNEČNÉ ŽALÉZ - SEVER

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 2211/10 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	2. 6. 2026 18:15:03	Bez autorizácie	
Údaje platné k	1. 6. 2026 18:00:00		

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: Ladislav Varga, Potônske Lúky 71, 930 52 Blahová

Číslo spisu (objednávky): Objednávka (ústna) zo dňa 02.06.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 137/2026

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: pozemok registra „C KN“ par. č. 2211/10 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m², k. ú. Senec, obec Senec, okres Senec, Slnečné jazerá č. 4566, pre účel plánovaného prevodu vlastníckych práv.

Počet strán (z toho príloh): 16 (7)

Počet vyhotovení: 4 exempláre

Predmetom ohodnotenie 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:

Pozemok C-KN parc. č. 2211/10, zastavaná plocha a nádvorie, s výmerou 46 m² je evidovaná na liste vlastníctva č. 2800 vo vlastníctve Mesto Senec a je zakreslená v katastrálnej mape v súlade so skutočnosťou.

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

- Pozemok reg.C-KN č. 2211/10, k. ú. Senec

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

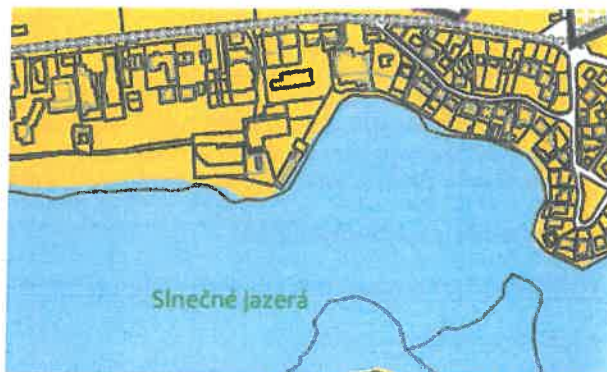
h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

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 s funkčným využitím: individuálna bytová výstavba



ŠPORT A REKREÁCIA



internetová stránka: [https://www.senec.sk/uzemne-](https://www.senec.sk/uzemne-planovanie/uzemny-plan-upn-mesta-senec/)

[planovanie/uzemny-plan-upn-mesta-senec/](https://www.senec.sk/uzemne-planovanie/uzemny-plan-upn-mesta-senec/)

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta Senec, na ulici - Senečné jazera, ktorá sa rozprestiera na hlavnej promenáde Senečných jazier na severnej brehu. Pozemok je situovaný pod stavbou predajne potravín v celom rozsahu. Prístup k pozemku je zo spevnenej komunikácie z pozemkov vo vlastníctve Mesta Senec. Inžinierske siete dostupné v lokalite: voda, kanalizácia, elektrika, plyn, telekomunikačné vedenia.

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. Pozemok je súčasťou areálu Senečných jazier, jednej z najvýznamnejších letných rekreačných oblastí Slovenska. 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.

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Pozemok je prístupný cez pozemok parc. č. 2252/1 vo vlastníctve Mesta Senec.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Na základe platnej ÚPD mesta Senec je predmetný pozemok súčasťou územia s funkčným využitím: **rekreácia šport**.

Podľa skutkového stavu je pozemok využívaný majiteľom objektu postaveného na pozemku - predajňa potravín súp. č. 4566. Výhľadové využitie pozemku je v súlade so súčasným spôsobom využívania na občiansku vybavenosť – maloobchod. S prihliadnutím na charakter lokality, technickú infraštruktúru a územnoplánovacie regulácie sa nepredpokladá zmena dominantnej funkcie územia.

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

Neboli zistené riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti (napr. ťarchy v prospech peňažného subjektu, exekučné konanie, ...)

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	Severná promenáda Slnecných jazier	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	6,5520
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ Eur/m}^2 * 6,5520$	347,98 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcels č. 2211/10	$46,00 \text{ m}^2 * 347,98 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	16 007,08
Spolu		16 007,08

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: pozemok registra „C KN“ par. č. 2211/10 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m², k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec, Slniečné jazerá č. 4566, pre účel plánovaného prevodu vlastníckych práv.

Odpoveď:

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. Pri spracovaní znaleckého posudku boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalci známe a dostupné podklady a údaje.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok, k. ú. Senec - parc. č. 2211/10 (46 m ²)	16 007,08
Všeobecná hodnota celkom	16 007,08
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	16 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestnásťtisíc Eur	

Výsledná všeobecná hodnota sa zaokrúhľuje do 100 eur na celé eurá, nad 100 eur do 500 eur na celých päť eur, nad 500 eur do 5000 eur na celých desať eur, nad 5000 eur do 100.000 eur na celých sto eur, nad 100.000 eur do 1.000.000 eur na celých tisíc eur, nad 1.000.000 eur na celých desaťtisíc eur. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti, stanovená podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z., obsahuje aj daň z pridanej hodnoty. Aktuálna sadzba DPH je 20 % zo zdaniteľného plnenia (podľa zákona č. 222/2004 Z.z. v platnom znení).

V Senci, dňa 22.06.2026


Ing. Sylvia Píffková

IV. PRÍLOHY

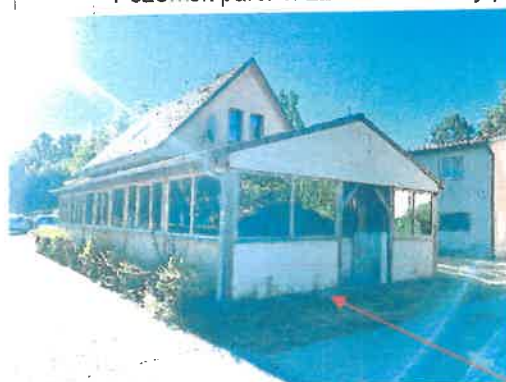
1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2800 - čiastočný, k. ú. Senec, zo dňa 15.6.2026, vytvorený cez katastrálny portál ZBGIS
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3156 - čiastočný, k. ú. Senec, zo dňa 15.6.2026, vytvorený cez katastrálny portál ZBGIS
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Senec zo dňa 15.6.2026 vytvorená cez katastrálny portál ZBGIS
4. Územnoplánovacia informácia
5. Fotodokumentácia
6. Identifikácia parciel - mapka ZBGIS
7. Mapa okolia - www.mapa.zoznam.sk.

Fotodokumentácia

Pozemok parc. č. 2211/10, k.ú. Senec, Slnčné jazerá č.4566, Senec



Pozemok parc. č. 2211/1 Severný pohľad z pozemku parc. č. 2036



Západný pohľad

Pozemok parc.č. 2211/1

Južný pohľad



Východný pohľad

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

2211/10

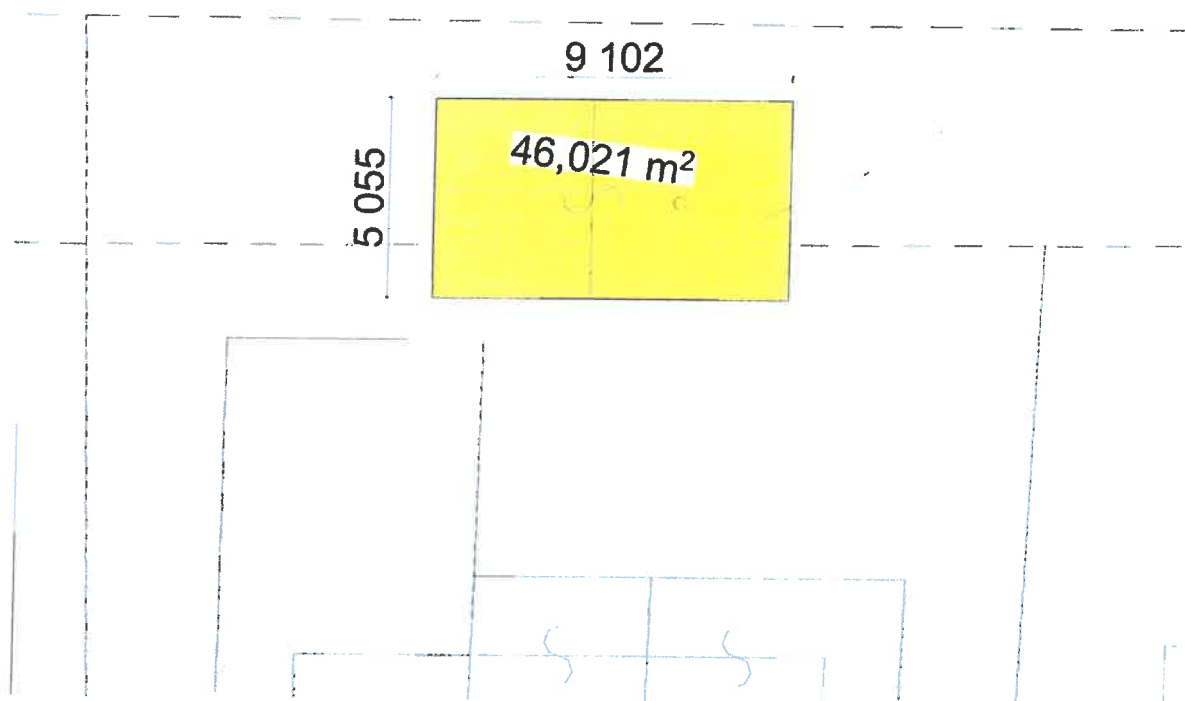


ZDROJ: www.zbgis.skgeodesy.sk



NÁVRH KOMISIE VÝSTAVBY A ÚP 21.5.2026

15. Návrh na odpredaj nehnuteľnosti (Vladislav Varga; Slnčné jazerá - Sever; Senec)



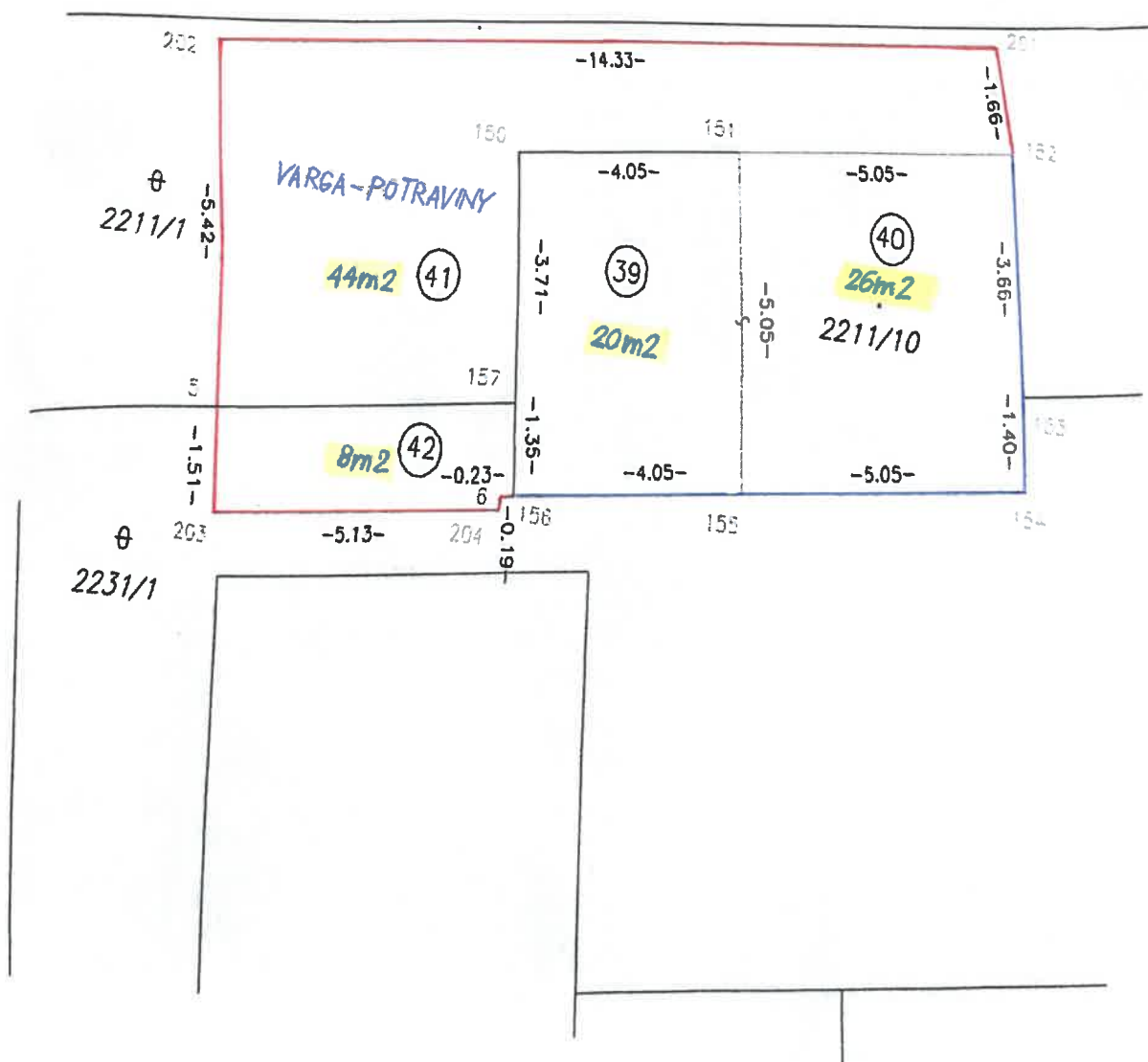
PRÍLOHA K ŽIADOSTI

KÓPIA
ELEKTRONICKÉHO
ZÁZNAMU

Č. 20316/2026

Príloha č. 10

12



Varga Ladislav
Potônske Lúky č. 71
930 52 Potônske Lúky

KÓPIA
ELEKTRONICKÉHO
ZÁZNAMU
č. 20316/2026

Mesto Senec
Mierové nám. č. 8
903 01 Senec

V Senci dňa 13.4.2026

Žiadosť o odkúpenie prenajatých parciel od mesta Senec.

Vážený pán starosta, vážené mestské zastupiteľstvo,

dovoľujem si Vás požiadať o odkúpenie mnou prenajatých parciel na základe nájomnej zmluvy zo dňa 15.10.2006 celkovej výmere 98m² (vid'. grafická príloha)

C-KN parc.č.2211/10 o výmere 46 m², ^{ZASTAV.} ostatná plocha,
C-KN parc.č.2211/1 o výmere 44 m², ostatná plocha,
C-KN parc.č.2231/3 o výmere 8 m², ostatná plocha.

Na parcele 2211/10 sa nachádza budova predajne potravín. Na skvalitnenie poskytovaných služieb potrebujem bankový úver, ktorý bez vlastníctva pozemku pod stavbou nedostanem. Preto Vás žiadam o schválenie mojej žiadosti.

S pozdravom

Ladislav Varga

