

Dôvodová správa k odpredaju nehnuteľnosti
(Erma Podmaníková vz. Renáta Zemplényiova; Slnéčné jazerá – juh, Senec)

Predmet odpredaja (podľa návrhu komisie výstavby a ÚP zo dňa 07.08.2024 a návrhu žiadateľa):

• pozemok **C-KN parc.č. 2509/37**, druh pozemku: ostatná plocha o výmere **12 m²**, oddelený od pozemku C-KN parc.č.2509/1, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 2249 m², evidovaný na liste vlastníctva č.2800 v prospech mesta Senec v katastrálnom území Senec, podľa geometrického plánu č.15/2024, ktorý vyhotovil Zememerač s.r.o., úradne overený OÚ Senec, katastrálnym odborom dňa 02.12.2024 pod č.1747/2024.

Kupujúci: Podmaníková Erma r. Urbanová, Pavlovova 7, Bratislava, PSČ 821 02, SR, 1/1

Odôvodnenie:

Mestskému úradu v Senci bola dňa 22.09.2023 doručená žiadosť Ermy Podmaníkovej v zastúpení splnomocnencom Renátou Zemplényiovou o odpredaj príľahlého pozemku o výmere 32 m² k svojej nehnuteľnosti, na ktorom sa nachádza schodisko a oporný múr. Ide o bezprostredne príľahlý pozemok k nehnuteľnostiam - k rekreačnej chate a pozemku vo vlastníctve Podmaníkovej Ermy. Pozemok využíva na rekreačné účely a na prístup k jazeru. Podľa listu vlastníctva č. 3016 je Podmaníková Erma výlučným vlastníkom príľahlých nehnuteľností, a to pozemku C-KN parc.č.2487/24, 2509/2 a rekreačnej chaty súpis.č.2987 postavenej na pozemku C-KN p.č. 2487/4.

Žiadosť bola predložená v poradných orgánoch Mestského zastupiteľstva:

Návrh komisie výstavby a ÚP, zo dňa 08.11.2023: Uznesenie 64/2023: „Komisia návrh na odpredaj nehnuteľnosti C-KN p.č. 2509/1 o výmere 29 m² a p.č. 2370/6 o výmere 3 m² k.ú. Senec neodporúča. Zároveň Komisia pozemok nepokladá za trvalo prebytočný v zmysle čl. 2 ods.1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec. Komisia odporúča pozemky v bezprostrednej blízkosti vody na Slnéčných jazerách ponechať vo vlastníctve Mesta.“

Mestská rada, zo dňa 07.02.2024: poslanci sa dohodli, že materiál stiahnu z rokovania rady a znovu ho predložia na prerokovanie komisii výstavby. Je potrebné vyhotoviť nové zameranie. V danej lokalite určiť líniu, ktorá by nesiahala až k vodnej ploche a ktorá by zaznačovala v akej šírke sa pozemok odpredá. Tým by sa určilo majetkové usporiadanie.

Návrh komisie výstavby a ÚP, zo dňa 13.03.2024: Uznesenie 15/2024 „Komisia návrh na odpredaj nehnuteľnosti v zmysle náčrtu komisie odporúča a pozemok pokladá za trvalo prebytočný podľa čl.2 ods. písmena a) a c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec.“

Mestskému úradu v Senci bola dňa 25.07.2024 doručená žiadosť Ermy Podmaníkovej v zastúpení splnomocnencom Renátou Zemplényiovou o dodatočný odpredaj časti pozemku o výmere 0,25 m². Na základe hore uvedeného bola žiadosť opätovne predložená do Komisie výstavby a ÚP.

Návrh komisie výstavby a ÚP, zo dňa 07.08.2024: Uznesenie 40/2024 „Komisia návrh na odpredaj nehnuteľnosti v zmysle dôvodovej správy a priloženého náčrtu odporúča a pozemok

podkladá za trvalo prebytočný podľa čl. 2 ods.1 písmena a) a c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec. “

Všeobecná hodnota predmetu predaja – pozemok C-KN parc.č. 2509/37, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 12 m², v k.ú.Senec bola stanovená **znaleckým posudkom č.183/2024** zo dňa 11.12.2024, ktorý vypracovala Ing. Sylvia Piffková, znalkyňa v odbore stavebníctvo - odhad hodnoty nehnuteľností a to vo výške 2 334,24 € (**194,52 €/m²**), zaokrúhlene **2 330,- €**.

Návrh finančnej komisie, zo dňa 11.03.2025: FK odporúča odpredaj pozemku a určuje návrh ceny: **350,- €/m²**.“

Mestská rada, zo dňa 26.03.2025: súhlasí s odpredajom pozemku za cenu **390,- €/m²**

Renáta Zemplényiová
Švabinského 14
851 01 Bratislava
mobil: [redacted]
mail: r [redacted] om

Mestský úrad Senec	
Datum: 25-07-2024	
Evidenčné číslo: 38408/24	Číslo spisu:
Prilohy/listy:	Vybavuje:

Mestský úrad Senec
Mierové námestie 8
903 01 Senec

VEC: Žiadosť o dodatočný odpredaj nehnuteľnosti Erma Podmaníková vz. Renáta Zemplényiová, Slniečné Jazera – Juh, Senec o výmere 0,25 m2

Vážená komisia,
dovoľujem si obrátiť sa na vás s nasledujúcou žiadosťou:

V návrhu unesenia č. 7/2024 nám finančná komisia už odporučila návrh na odpredaj pozemku C-KN parc. č. 2509/1, druh pozemku : ostatná plocha o výmere 11,3 m2, evidovaný na liste vlastníctva č. 2800, v prospech Mesta Senec, v katastrálnom území Senec.

Predmetný pozemok o výmere 11,3 m2 má dĺžku 4,957 m a šírku 2,044 m.

Žiadame komisiu, aby nám odporučila na odpredaj dodatočných 0,25 m2 plochy, teda výsledný odpredaj pozemku o výmere 11,55 m2.

Žiadame dĺžku 4,957 m zväčšiť o 0,24 m, pričom šírka 2,044 m ostane nezmenená.

Plocha, pre ktorú žiadame dodatočný odpredaj, má tvar trojuholníka o dĺžke jednej strany 2,04 m, druhej strany 0,24 m a prepony 2,06 m (pozri priložený situačný výkres od Ing. Roberta Lantaja, Zememerač s.r.o., vyhotovený 21.07.2024).

Žiadame o prizvanie k zasadnutiu komisie plánovaného na deň: 7.8.2024, aby sme mohli zodpovedať a vysvetliť komisii situáciu tak, ako sme ju prezentovali páňovi primátorovi.

Odôvodnenie žiadosti

Žiadosť predkladáme na základe rozhovoru s p. primátorom Ing.Pavlom Kválom.

Ak nám bude umožnené odkúpiť pozemok o dodatočných 0,25 m2 plochy, t.j. celková výmera plochy pozemku bude 11,55 m2, bude nám p. primátor môcť po jej odkúpení prenajať ďalší mestský pozemok tak, ako bol v pôvodnom tvare pred zásahom suseda V. Horáka do vlastníctva p. Podmaníkovej .

Tiež by sa tým vyriešila požiadavka p. Ing. Grendelovej zo stavebného úradu Senec, ktorá rieši dodatočné stavebné konanie, spojené s užívaním stavby "Betónový oporný múr" číslo parcely 2509/1, katastrálne územie Senec.

Dôvod, pre ktorý žiadame o odpredaj dodatočnej plochy pozemku o výmere 0,25 m2

Chata p. Podmaníkovej bola pristavená ku stavebnej kancelárii MSNV v Senci v roku 1963.

V stavebnom povolení (priložené) je uvedené, že stavebník si zabezpečuje úpravy okolia na vlastne náklady dľa pokynov MSNV v Senci.

3

V roku 1963 sa povolenia na úpravu okolia nevydávali.

Zamestnanci MSNV Senec určili hranicu pozemku pred kanceláriou MSNV a chatou p. Podmaníkovej v roku 1963.

Hranica medzi stavebnou kanceláriou MSNV (súčasný majiteľ V. Horák) a chatou p. Podmaníkovou bola nezmenená od roku 1963, kedy chata p. Podmaníkovej bola postavená.

P. Podmaníková vydala čestné prehlásenie o tejto skutočnosti. Svedčia o tom aj fotografie v priloženej fotodokumentácii.

Dôvod, prečo je vonkajšia čiara (označená ako „pôvodný op. múr“) na výkrese od Ing. Roberta Lantaja, Zememerač s.r.o. pred chatou p. Podmaníkovej a chatou V. Horáka odchýlená v porovnaní od vnútornej deliacej čiary medzi obidvomi chatami zobrazenej na katastrálnej mape:

Vonkajší pozemok chaty 2488, ktorá bola postavená už pred začatím stavby chaty 2487/4 p. Podmaníkovej, uberá značnú časť pozemku pred chatou p. Podmaníkovej.

Priestor, kde stojí terajšia chata 2487/2, bol v tom čase nezastavaný mestský pozemok.

MSNV v Senci určil hranicu medzi stavebnou kanceláriou MSNV Senec a chatou p. Podmaníkovej tak, že ju vychýlili smerom ku kancelárii MSNV, aby kompenzoval časť pozemku p. Podmaníkovej, ktorý uberala chata 2488.

Vzhľadom na to, že priestor, kde stojí terajšia chata 2487/2, nebol v tom čase zastavaný, naklonenie vonkajšej deliacej čiary ku kancelárii MSNV nemalo značný vplyv na plochu pred kanceláriou MSNV, pretože MSNV mohlo využívať pozemok a priestor, kde teraz stojí chata 2487/2.

Ako vidieť z katastrálnej mapy, vnútorná deliaca čiara medzi kanceláriou MSNV (terajšou chatou 2487/3 V. Horáka) a chatou 2487/2 je tiež vychýlená viac na stranu chaty 2487/2.

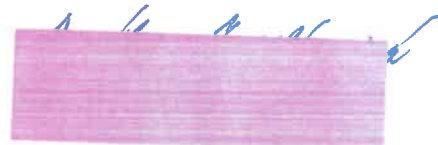
Niekoľko rokov po postavení chaty p. Podmaníkovej sa vlastníkom kancelárie MSNV stal p. V. Horák starší, otec V. Horáka.

P. V. Horák starší, povolil pristavenie chaty 2487/2. Tým stratil značný priestor pred svojou chatou.

Syn p. V. Horáka, V. Horák mladší, s ktorým má pani Podmaníková spor, si po smrti svojich rodičov začal nárokovať na územie p. Podmaníkovej a v roku 2023 zobral z jej územia približne 5 m² tým, že odstránil a odcudzil dlaždice a tvárnice z plochy pred chatou p. Podmaníkovej a pripojil si mólo na predný kamenný múr, ktorý ukončuje plochu pred chatou p. Podmaníkovej. Na zabrané miesto z časti osadil rozmerné kvetináče a z časti vysadil rastlinstvo (pozri priloženú fotodokumentáciu).

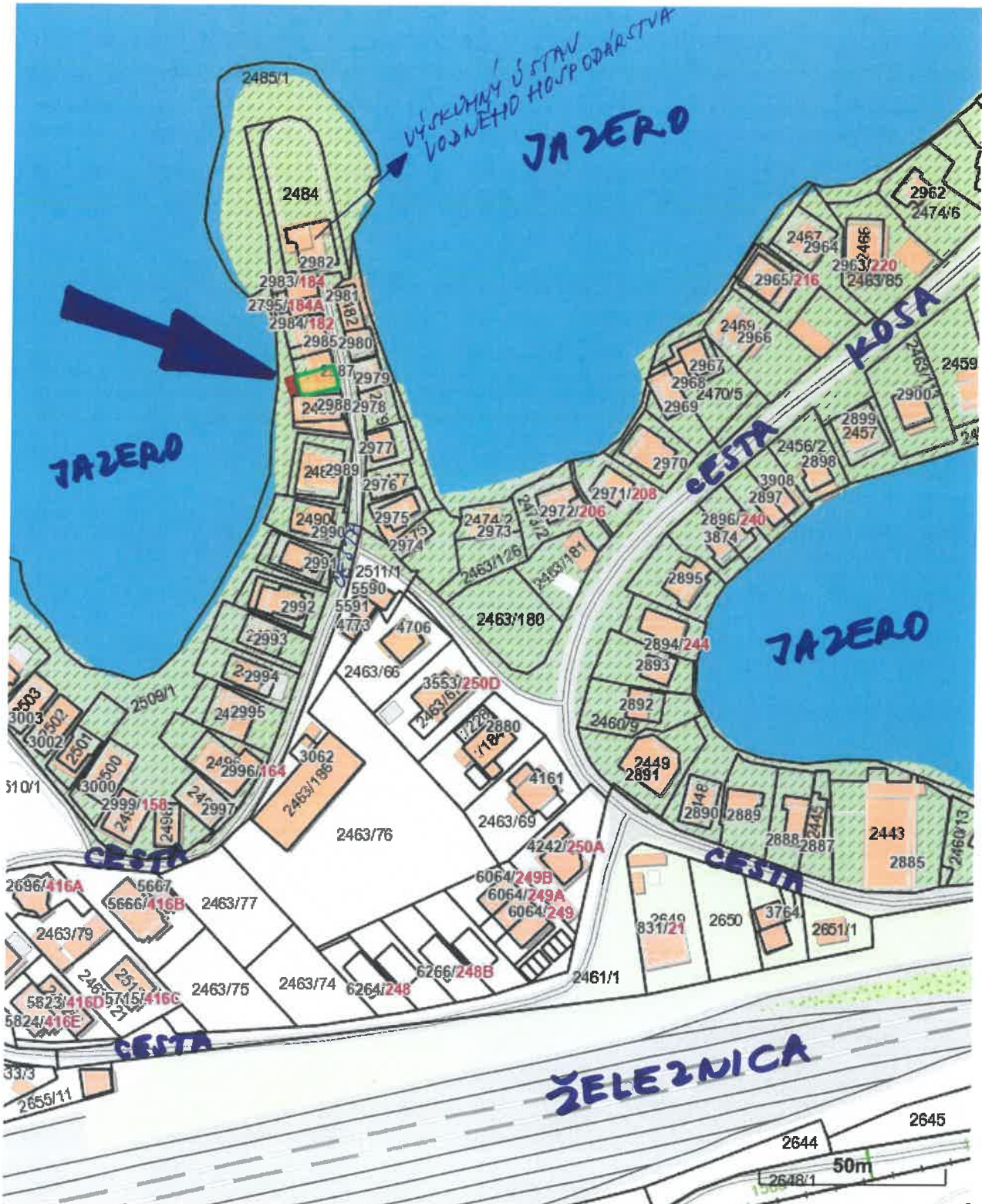
Ďakujeme za pochopenie a kladné vybavenie mojej žiadosti.

S pozdravom Erma Podmaníková
vz. Renáta Zemplényiová



Parcela registra C, 2487/4

Bratislavský > Senec > Senec > k.ú. Senec



Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

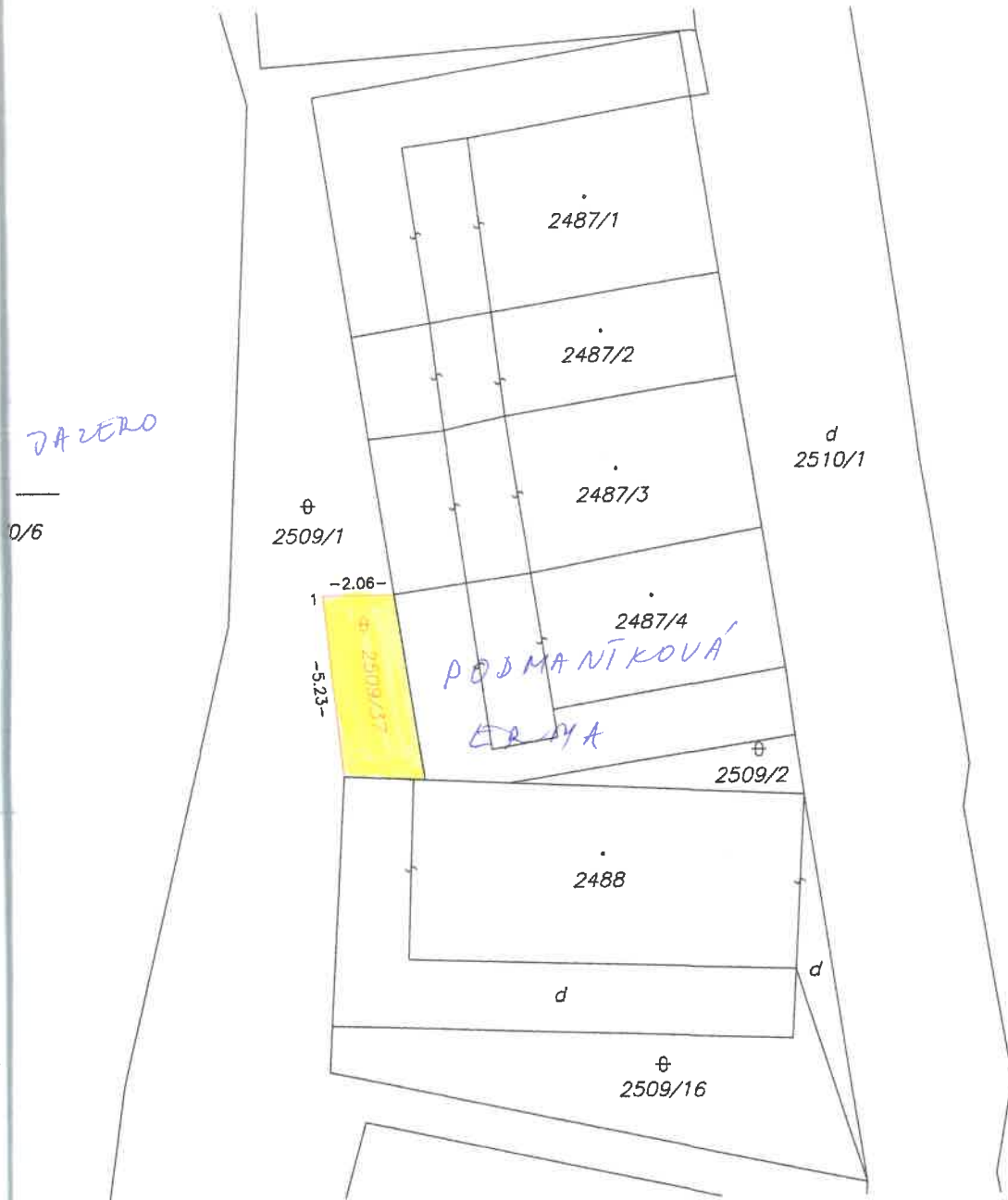
(1/2)

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

5

GOMETRICKÝ PLÁN Č. 1747/2024

OVĚŘENÍ
VYPRACOVANÝ PODĚL NÁVRHU KOMINIE VÝSTAVBY
A ÚP 20 DNĚ 7.8.2024



NÁVRH KOMISIE VÝSTAVBY A ÚP ZO DŇA

7.8.2024



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: Ema Podmanická, Pavlovova č. 7, 821 02 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka (ústna) zo dňa 09.12.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 183/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: pozemok registra „C KN“ **parcelné číslo 2509/37** - ostatná plocha o výmere 12 m², k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec, Slnéčné jazerá č. 2987, vytvoreného z pozemku registra „C KN“ parcelné číslo 235091, k.ú. Senec (evidovaného na liste vlastníctva číslo 2800, vo vlastníctve Mesta Senec) na základe Geometrického plánu číslo 15/2024, zo dňa 10.11.2024, úradne overeného pod číslom 1747/2024 dňa 02.12.2024 pre účel plánovaného prevodu vlastníckych práv.

Počet strán (z toho príloh): 20 (10)

Počet vyhotovení: 4 exempláre + 1 CD

8

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, <u>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</u> , luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>V zmysle skutočného využitia v čase obhliadky - záhradka pri rekreačnej chatke</i>	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>V zmysle UPI - šport a rekreácia</i>	1,30
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_s <i>Rekreačná zóna Slniečnych jazier, vstup k vodnej ploche</i>	2,15
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Nepravidelný tvar pozemku, využiteľnosť pozemku len pre majiteľov príľahlej nehnuteľnosti</i>	0,6

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,15 * 0,60$	3,6626
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ Eur/m}^2 * 3,6626$	194,52 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parceta č. 2509/37	$12,00 \text{ m}^2 * 194,52 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 334,24
Spolu		2 334,24

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: pozemok registra „C KN“ parcelné číslo 2509/37 - ostatná plocha o výmere 12 m², k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec, Slnčné jazerá č. 2987, vytvoreného z pozemku registra „C KN“ parcelné číslo 235091, k.ú. Senec (evidovaného na liste vlastníctva číslo 2800, vo vlastníctve Mesta Senec) na základe Geometrického plánu číslo 15/2024, zo dňa 10.11.2024, úradne overeného pod číslom 1747/2024 dňa 02.12.2024 pre účel plánovaného prevodu vlastníckych práv.

Odpoď:

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 znalcovi známe a dostupné podklady a údaje.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok, k. ú. Senec - GP č. 15/2024 - parc. č. 2509/37 (12 m ²)	2 334,24
Všeobecná hodnota celkom	2 334,24
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 330,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvetisícristotridsať 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).



Ing. Sylvia Piffková

V Senci, dňa 11.12.2024

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2800 - čiastočný, k. ú. Senec, zo dňa 09.12.2024, vytvorený cez katastrálny portál ZBGIS
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3016, k. ú. Senec, zo dňa 9.12.2024, vytvorený cez katastrálny portál ZBGIS
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Senec zo dňa 09.12.2024 vytvorená cez katastrálny portál ZBGIS.
- Geometrický plán 15/2024.
- Fotodokumentácia.
- Identifikácia parcel - mapka ZBGIS.
- Mapa okolia - www.mapa.zoznam.sk.

Fotodokumentácia

Pozemok parc. č. 2509/37, k.ú. Senec, Slnecné jazerá 2987, Senec



Severný pohľad



Hlavný vstup k pozemku z uličnej strany



Západný pohľad



Novovzniknutá parc. č. 2509/37 na základe zamerania v GP č. 15/2024



M

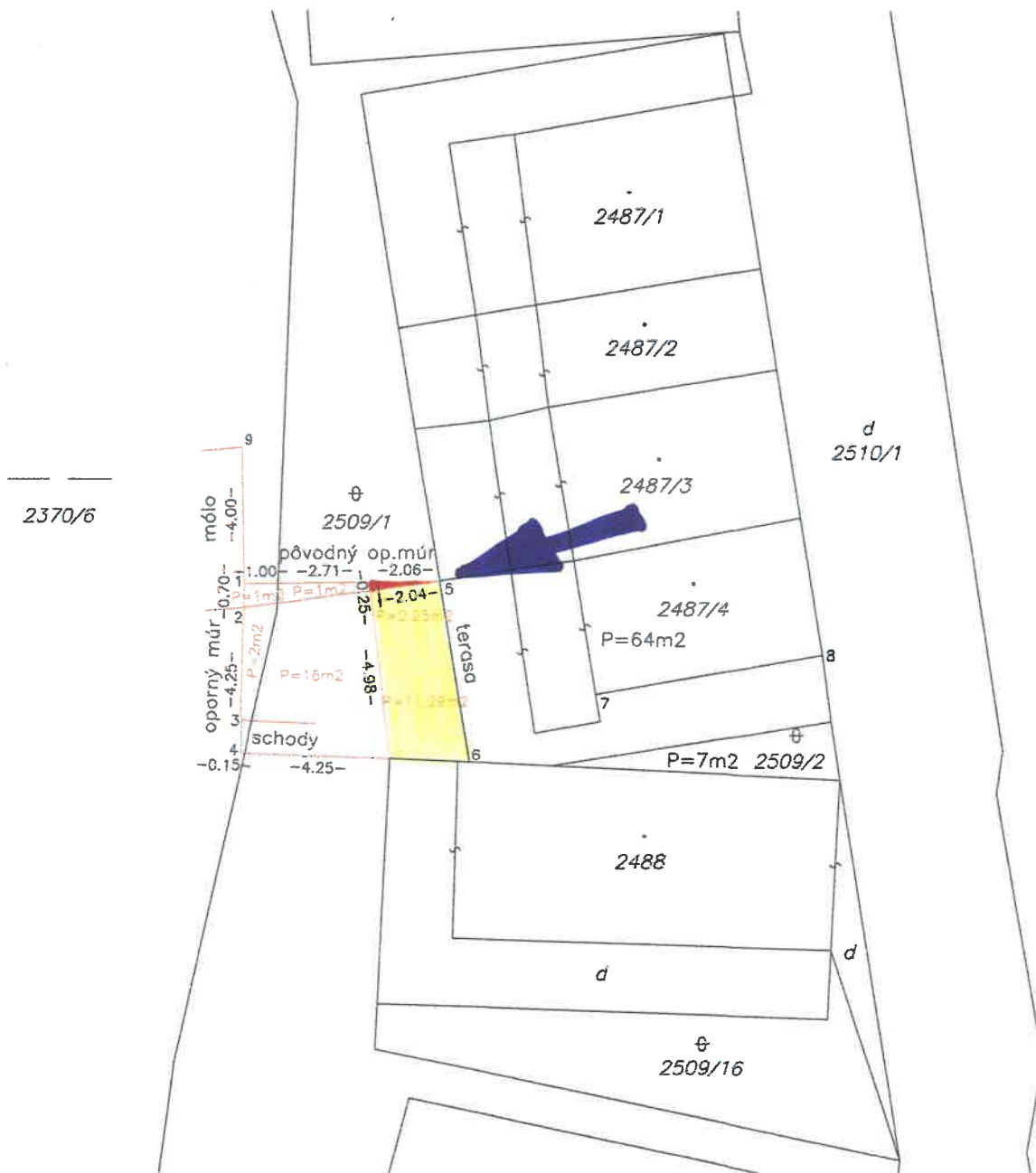
Situačný výkres

Kraj: Bratislavský

Obec: Senec

Okres: Senec

Kat. územie: Senec



Mierka: 1:200

Vyhotovil: Ing. Robert Lantaj
Dátum: 21.07.2024

Lantaj

Zememerač s.r.o.
Veľký Grob 240, 925 27
IČO: 44530234
IČ DPH: SK 2022743261

12

NÁVRH KOMISIE VÝSTAVBY A ÚP 20 DŇA 13.3.2024

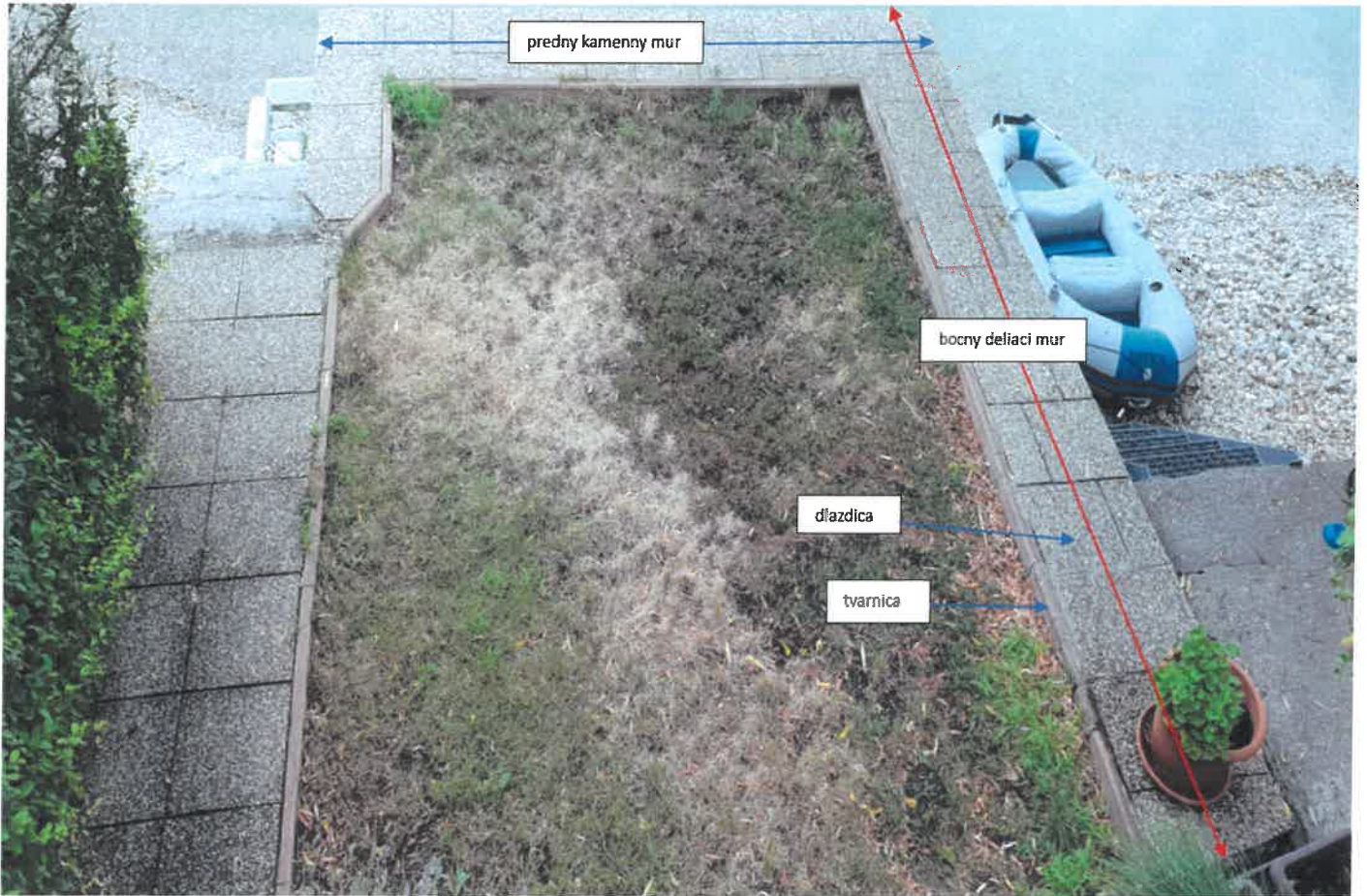


Fotodokumentácia škôd spôsobených V. Horákom a fotografie chaty p. Podmaníkovej zo 60-tich rokov.

Fotografie v tomto dokumente sú dôkazom škôd, ktoré V. Horák spôsobil p. Podmaníkovej (ďalej poškodená)

1. Odstránil a odcudzil dlaždice a tvárnice z bočného deliaceho múru spevnenej plochy poškodenej.
2. Značne poškodil, alebo aj odstránil bočný deliaci múr spevnenej plochy poškodenej.
3. Výstavbou svojho móla poškodil predný kamenný múr spevnenej plochy poškodenej.
4. Zmenšil celkovú plochu pozemku poškodenej približne o 5 m² v prospech zväčšenia svojho pozemku
5. Fotografie zo 60-tich rokov, ktoré sa zhodujú so situačným výkresom Ing. Roberta Lantaja, Zememerač s.r.o. slúžia ako dôkaz, že hranice plochy pred chatou p. Pomníkovej boli už vytýčene a nezmenené od roku 1963, kedy bola jej chata postavená.

Obr. 1 Spevnená plocha pred chatou poškodenej. Pôvodný stav pred stavebným zásahom V. Horáka (dátum September 2022)



Obr. 2 Stav spevnenej plochy poškodenej po stavebnom zásahu V. Horáka (dátum Jún 2023)



Porovnaním obr. 1 a obr. 2 vidno, že na povrchu deliaceho múra bolo osadených 11 celých a 11 polovičných/tretinových dlaždíc. Okrem dlaždíc boli odcudzené aj tvárnice.

V. Horák si svojou ľubovoľnou prístavbou privlastnil približne 80-90cm zo šírky a 575 cm z dĺžky, teda asi 5 m², zo spevnenej plochy pred chatou poškodenej.

Obr. 3. (dátum september 2022)



V. Horák vybudoval múr v tvare L a pripojil sa priamo na bočný deliaci múr poškodenej.

Obr. 4 (dátum apríl 2023)



V. Horák vyplnil priestor ohraničený múrom v tvare L zeminou a pripojil sa priamo na bočný deliaci múr poškodenej, z ktorého odstránil dlaždice a tvárnice a ktorý s veľkou pravdepodobnosťou značne poškodil, alebo aj zbúral.

V. Horák mal možnosť postaviť si vlastný deliaci múr, samozrejme ak by na takúto výstavbu mal stavebne povolenie, a vlastnú stavbu vykonať tak, aby nezasahoval do vlastníckeho práva susedov. No V. Horák si zvolil pre neho menej nákladnejší spôsob a pripojil sa priamo na bočný deliaci múr poškodenej.

Obr. 5 (dátum jún 2023)



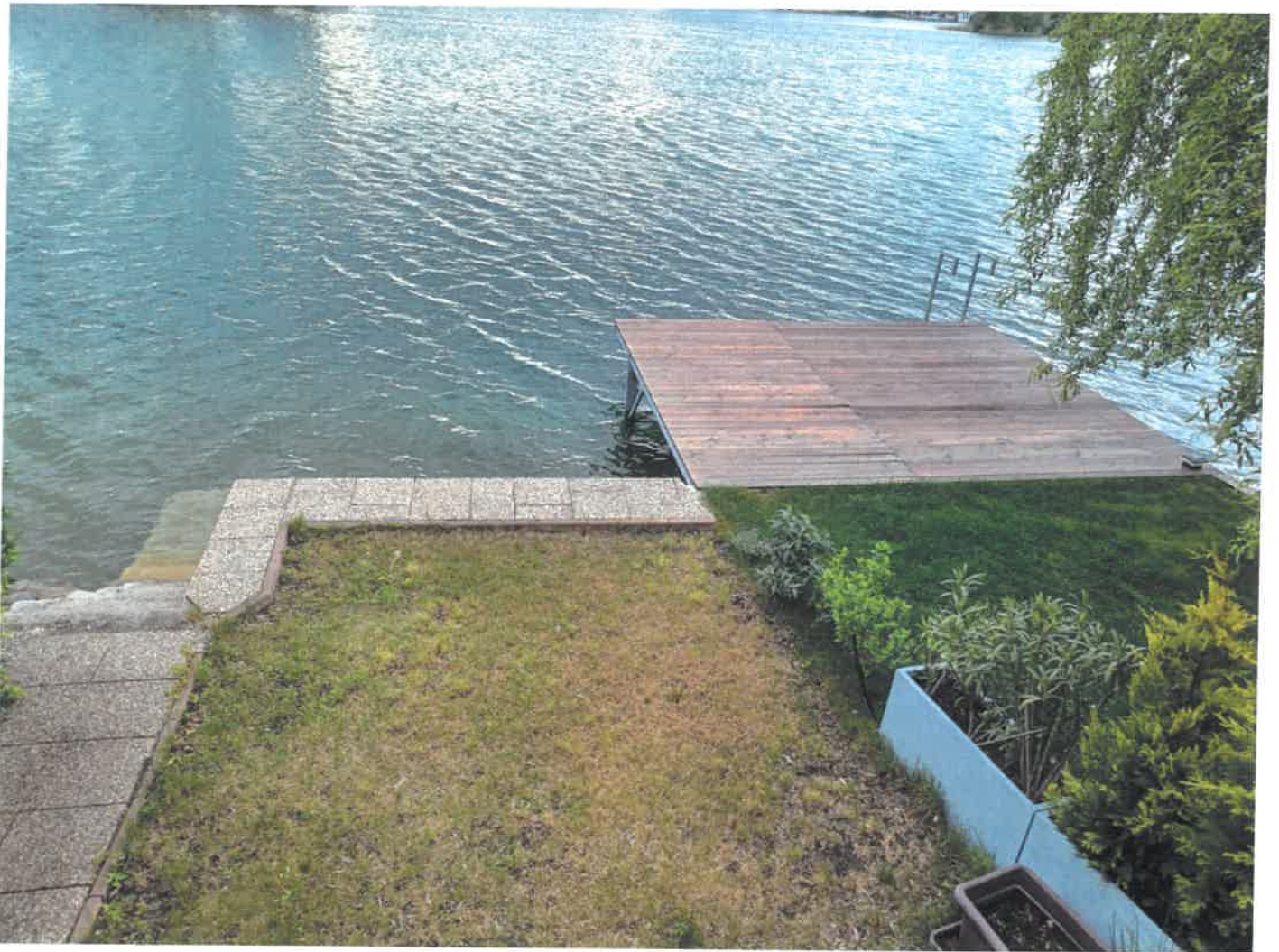
V. Horák rozbil vrch kamennej steny, ktorá je majetkom poškodenej, vyplnil ho maltou a priskrutkoval naň opory pre svoje mólo.

Obr. 6 (dátum jún 2023)



Na oporu priskrutkoval oceľový trám a na povrch trámu pripevnil drevené dosky. Týmto dielom si privlastnil asi 90 cm zo šírky predného kamenného múru poškodenej.

Obr. 7 (dátum jún 2023)



V. Horák položil na zeminu rolovaný trávnik. Oddelil spevnenú plochu pred chatou poškodenej a plochu pred svojou chatou masívnymi kvetináčmi a kríkmi.

Obr. 8 (dátum približne 1963 – 1966)



Fotografia slúži ako dôkaz, že hranica spevnenej plochy medzi p. Pomníkovou a V. Horákom bola už vytýčená v 60-tich rokoch.

Obr. 8 (dátum približne 1969)



Z tohto obrázku vidieť, že pravá a ľavá hranica (murovanej plochy pred chatou p. Pomníkovej) je rovnobežná. Keď to porovnáme so situačným výkresom od Ing. R. Lantaja, je vidieť, že ľavá hranica na tomto obrázku zodpovedá polohe čiary označenej „pôvodný op.múr“. Na situačnom výkrese od Ing.R. Lantaja sú tiež ľavá a pravá hranica rovnobežné.