

**Dôvodová správa k odpredaju nehnuteľnosti**  
**(Štuk Vladimír; Slnčné jazerá – juh, Senec)**

**Predmet odpredaja** (podľa návrhu žiadateľa, odporučený Komisiou výstavby a ÚP zo dňa 07.08.2024):

- pozemok **C-KN parc.č. 2371/488**, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 35 m<sup>2</sup>, oddelený od pozemkov C-KN parc.č.2371/314, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 67 m<sup>2</sup> a C-KN parc.č.2386/1, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 358 m<sup>2</sup>, evidované na liste vlastníctva č.2800, v katastrálnom území Senec,
- pozemok **C-KN parc.č. 2386/8**, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 25 m<sup>2</sup>, oddelený od pozemku C-KN parc.č.2386/1, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 358 m<sup>2</sup>, evidovaný na liste vlastníctva č.2800, v katastrálnom území Senec, podľa geometrického plánu č.28/2024, ktorý vyhotovil Zoltán Kupkovič, úradne overený OÚ Senec, katastrálnym odborom dňa 04.11.2024 pod č.G1-1659/2024.

**Kupujúci:** Ing. Štuk Vladimír r. Štuk, Jégého 16999/12, Bratislava, PSČ 821 01, SR, spoluvlastnícky podiel 1/1

**Odôvodnenie:**

Komisia výstavby a ÚP na zasadnutí dňa 15.05.2024 prejednávala žiadosť žiadateľa Vladimíra Štuka o odpredaj pozemku za jeho chatou (záhradka) a prenájom pozemku pred chatou za účelom parkovania. Výstupom z tohto zasadnutia bolo odporúčenie prenájmu pozemku pred chatou a posunutie odpredaja pozemku za chatou do ďalšieho zasadnutia komisie, nakoľko komisia odporúča odpredať parc. č. 2371/314 celú na čiastkové výmery susediacim vlastníkom pozemkov rešpektujúc jestvujúce oplotenia a hranice. Na základe výstupu z tohto zasadnutia žiadateľ upravil svoju žiadosť v tom zmysle, že nemá naďalej záujem o prenájom pozemku pred chatou (s ohľadom na stanovenú cenu za prenájom).

Žiadateľ má záujem **odkúpiť** aj pozemok pred chatou, ktorý využíva na parkovanie a má záujem odkúpiť aj pozemok za chatou, a to nielen v rozsahu, v akom ho teraz užíva (ako záhradku), ale v zmysle výstupu z komisie celú časť parcely 2371/314 za jeho chatou podľa náčrtu priloženého k žiadosti, teda v predĺžení hraníc svojho pozemku.

Podľa listu vlastníctva č. 2576 je Štuk Vladimír výlučným vlastníkom príslužných nehnuteľností, a to pozemku C-KN parc.č.2386/2 a rekreačnej chaty súpis.č.2594 postavenej na pozemku C-KN p.č. 2386/2, k.ú.Senec.

**Žiadosť bola predložená v poradných orgánoch Mestského zastupiteľstva:**

**Návrh komisie výstavby a ÚP, zo dňa 07.08.2024:** „Uznesenie 50/2024: „Komisia návrh na odpredaj časti nehnuteľnosti C-KN p.č. 2386/1 k.ú. Senec a C-KN p.č. 2371/314 k.ú. Senec v zmysle náčrtu komisie **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:** bola stanovená **znaleckým posudkom č.095/2024** zo dňa 06.11.2024, ktorý vypracoval Ing. Karol Follrich, znalec v odbore stavebníctvo - odhad hodnoty nehnuteľností a to vo výške 10 093,80 € (**168,23 €/m<sup>2</sup>**), zaokrúhlene **10 100,- €**.

**Návrh finančnej komisie, zo dňa 11.03.2025:** Uznesenie 4/2025: „FK odporúča odpredaj nehnuteľnosti. Určuje návrh ceny: **300,- €/m<sup>2</sup>**.“

**Mestská rada, zo dňa 26.03.2025:** súhlasí s odpredajom pozemku za cenu **350,- €/m<sup>2</sup>**



# GEOMETRICKÝ PLÁN č. 28/2024

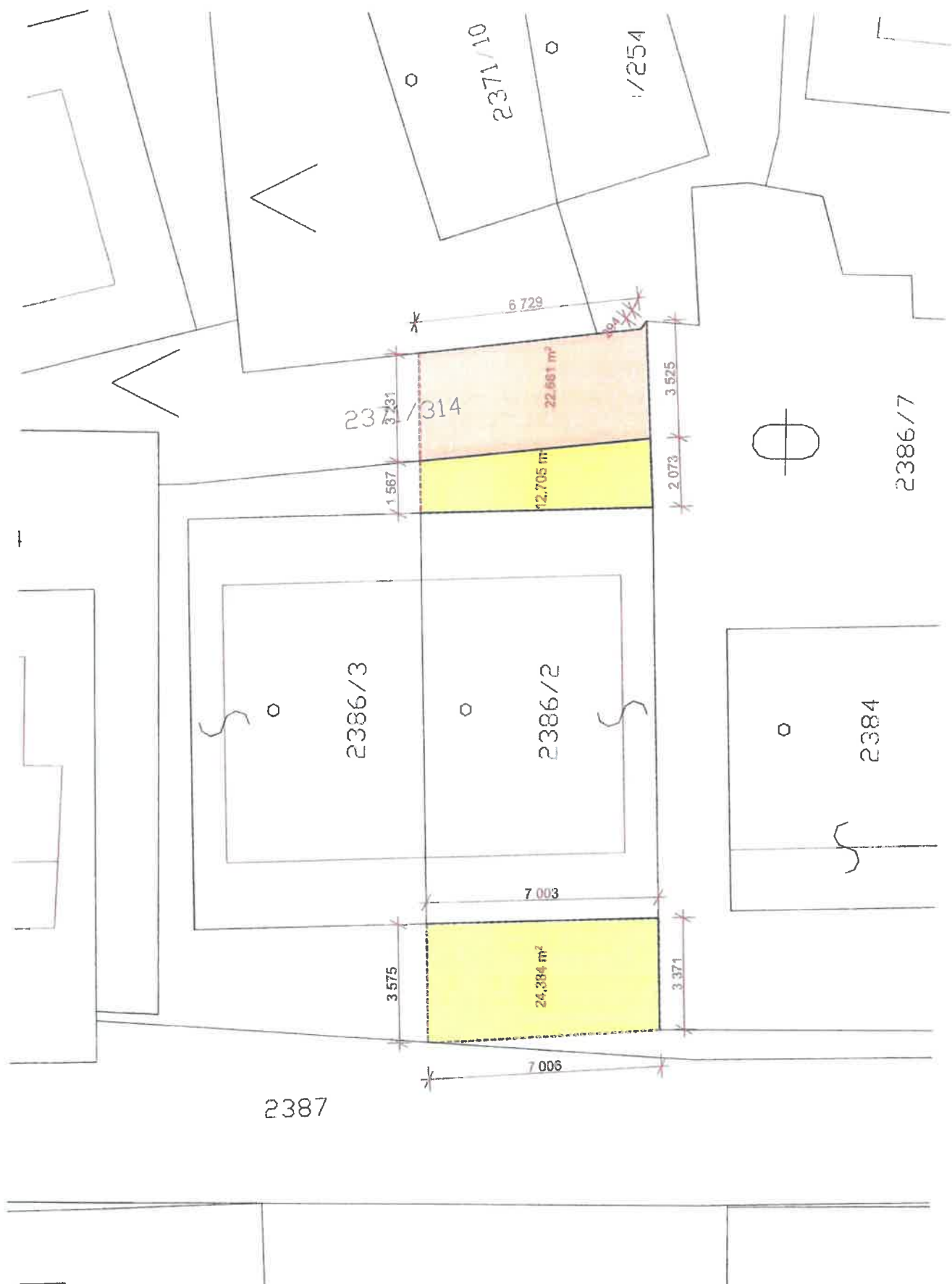
č. overení G1-1659/2024



# NÁVRH KOMISIE VÝSTAVBY A ÚP ZO DŇA

náčrt komisie k uzneseniu 50/2024

7.8.2024



**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

---

**Zadávateľ :** Ing. Vladimír Štuk, Jégeho 12, 821 01 Bratislava

**Číslo spisu :** Ústna objednávka zo dňa 05.11.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 095/2024

**Predmet znaleckého posudku:** Stanoviť všeobecnú cenu pre pozemky p.č.2371/488, p.č.2386/8 v k.ú. Senec, v meste Senec, ležiace v rekreačnej lokalite Slnéčné jazera - juh

**Vo veci :** Prevodu nehnuteľnosti

**Počet strán znaleckého posudku:** 27  
**z toho posudok :** 11  
**prílohy :** 16

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 4.

Z toho : 3x zadávateľ  
1x archív znalca

V Senci dňa 06.11.2024

---

5

Obec:

Senec

Východisková hodnota:

 $V_{HMJ} = 80,00\% \text{ z } 66,39 \text{ Eur/m}^2 = 53,11 \text{ Eur/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	4., oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu,	1,30
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	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 rekreačných území (rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, a pod.)	0,85

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,50 * 0,85$	3,1675
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{ŠHMJ}} = V_{HMJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ Eur/m}^2 * 3,1675$	<b>168,23 Eur/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 2371/488	$35,00 \text{ m}^2 * 168,23 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	5 888,05
parcela č. 2386/8	$25,00 \text{ m}^2 * 168,23 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	4 205,75
Spolu		10 093,80

# III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

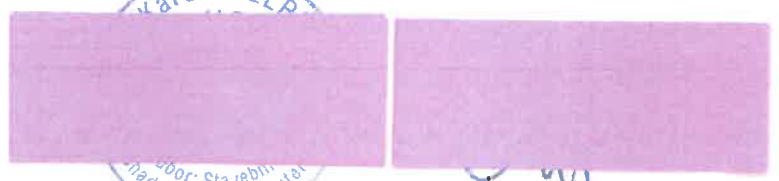
Názov : Pozemky p.č.2371/488, 2386/8  
Adresa : Senec, Slnéčné jazera-juh  
Vlastník : Mesto Senec  
Výpis z KN :LV 2800, k.ú.Senec

### Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
Pozemky v ZUO	2371/488	35,00
Pozemky v ZUO	2386/8	25,00

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
Pozemky v ZUO - parc. č. 2371/488 (35 m <sup>2</sup> )	5 888,05
Pozemky v ZUO - parc. č. 2386/8 (25 m <sup>2</sup> )	4 205,75
Spolu pozemky (60,00 m <sup>2</sup> )	10 093,80
Všeobecná hodnota celkom	10 093,80
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	10 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Desät tisícsto Eur	



V Senci, dňa 06.11.2024

Ing. Karol Follrich



predná časť  
p.č.2386/8



zadná časť  
p.č.2371/488



komunikácia



p.JUDr.Strmeňová

keď som dňa 13.3.2024 poddával žiadosť o prenájom a odkúpenie pozemkov na Slniečnych jazerách Juh nedisponoval som požadovanými relevantnými informáciami hlavne v cenových vyjadreniach ako i stanovisku Komisie výstavby ÚP zo dňa 15.5.2024 ako i rozhodnutie bezprostredného suseda p.MUDr.Hollého Stanislava a manželky odkúpiť pozemky okolo chaty do osobného vlastníctva

**Na základe hore uvedených skutočností upresňujem moju žiadosť nasledovne:**

- **odkúpiť do osobného vlastníctva** pozemok na parcele č.**2386/1** /pozemok pred chatou + pozemok za chatou/ v ploche **25m<sup>2</sup>+13m<sup>2</sup> =38m<sup>2</sup>**/ v priloženom zaslanom geo pláne vyznačenou žltou farbou
- **odkúpiť do osobného vlastníctva** pozemok na parcele č.**2371/314** v celkovej výmere **22m<sup>2</sup>**/ pozemok za chatou/ v priloženom geo pláne vyznačenou zelenou farbou
- **spolu na odkúpenie 60m<sup>2</sup>**

Uvedené plochy parciel sú namerané geodetom.

Ja žiadateľ Vás úctivo žiadam pri predaji pozemkov zvážiť možnosť aplikovať dôvod hodného osobného zreteľa podľa zák.č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších právnych predpisov, keďže sa jedná o bezprostredne príahlé pozemky k nehnuteľnosti nadobúdateľa. Mestský pozemok slúži výlučne pre potrebu nadobúdateľa, na parkovanie osobného mot. vozidla ako i prístup pešo k chate. Predmetný pozemok nie je možné použiť pre verejnosť. Pozemok p.č.2371 a časť pozemku 2386/1 za chatou je dostupný výlučne len cez pozemok 2386/2, ktorého som vlastníkom.

Pozemok par. č.2371/314 jeho koniec po celej dĺžke je svahovitý obrastený kríkmi, výškový rozdiel pozemkov pod ním je 4m.

Moju žiadosť dopĺňam o stanovisko, že tento stav som nezapríčinil ja, ale bol dôsledkom predchádzajúcich majiteľov a zákonov, ktoré asi vtedy platili.

Moja snaha je tento stav dať do poriadku a **vysporiadať nehnuteľnosť /chatu/ odkúpením požadovaných pozemkov v celkovej výmere 60m<sup>2</sup>.**

V Bratislave dňa 12.6.2024

Ing.Vladimír Štuk

v.r.

9

PRÍLOHA K ŽIADOSTI ZO DŇA 12.6.2024



Ing.Vladimír Štuk, bytom Jégého 12, 821 08 Bratislava-Ružinov

Kontakt:

Mesto Senec  
Mierové nám.8  
903 01 Senec

Mestský úrad Senec	
Dátum: 13 -03- 2024	
Evidenčné číslo: 11945/24	Číslo spisu:
Prílohy/listy:	Vybavuje: [signature]

**Vec: Žiadosť na odkúpenie príľahlých pozemkov a prenájom príľahlého pozemku na Slniečnych Jazerách-Juh.**

Som výlučným vlastníkom nehnuteľnosti -rekreačnej chaty s pozemkom, zapísaných v katastri nehnuteľností Správou katastra pre katastrálne územie: Senec, obec: Senec, okres: Senec, na liste vlastníctva č. 2576, v časti A LV ako parcely registra „C“ parcela č. 2386/2- zastavané plochy a nádvorí o výmere 86m<sup>2</sup>, ako stavba: súpisné číslo 2594, druh stavby rekreačná chata, postavená na parcele č.2386/2, na Slniečnych Jazerách-Juh v Senci.

Od roku 2023 som ONKO pacient. Z tohoto dôvodu by som chcel vysporiadať predmetnú nehnuteľnosť /rekreačnú chatu/ odkúpením a prenájmom príľahlých pozemkov pri nehnuteľnosti.

Š hore uvedeného dôvodu Vás úctivo žiadam o zváženie predaja príľahlých pozemkov par.č. 2386/1 a z par.č. 2371/314 na navrhovanú novú parcelu par.č 2386/9 o výmere 23m<sup>2</sup>. Tieto dva príľahlé pozemky ku chate sú dostupné výlučne cez môj pozemok par.č.2386/2.

Zároveň Vás úctivo žiadam na prenájom pozemku par.č.2386/1, ktorý je príľahlý od cesty k pozemku par. č.2386/2. Pozemok bude slúžiť ako parkovisko pre osobné motorové vozidlo. Jedná sa o prenájom navrhovanej par.č 2386/8 o ploche 25 m<sup>2</sup>/. V prípade schválenia mojej žiadosti predmetný prenájom par.č.2389/8 požadujem na dobu neurčitú.

Príloha: Návrh geometrického plánu /3 strany/.

V Bratislave dňa 12.3.2024

[signature]  
Ing.Vladimír Štuk