

Dôvodová správa k odpredaju nehnuteľnosti
(Eva Pulechová, Igor Chrapčiak a Alexandra Chrapčiaková; Slnečné jazerá – sever,
Senec)

Predmet odpredaja (podľa návrhu žiadateľa, odporučený Komisiou výstavby a ÚP zo dňa 30.10.2024):

- pozemok **C-KN parc.č. 2237/34**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 57 m²,
- pozemok **C-KN parc.č. 2237/35**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 30 m²,
- pozemok **C-KN parc.č. 2237/36**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 22 m²,

oddelené od pozemku C-KN parc.č.2237/1, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 2071 m², evidovaný na liste vlastníctva č.2800 v prospech mesta Senec v katastrálnom území Senec, podľa geometrického plánu č.91/2024, ktorý vyhotovil Ing. Roman Nemeček – GEO99, úradne overený OÚ Senec, katastrálnym odborom dňa 08.11.2024 pod č.G1-1701/2024.

Kupujúci:

Ing. Paulechová Eva r. Poórová, Kvetná 1799/6, Senec, PŠČ 903 01, SR, spoluvlastnícky podiel 1/2,

Ing. Chrapčiak Igor, PhD. r.Chrapčiak a Ing. Alexandra Chrapčiaková r.Gáľusová, Farského 14, Bratislava, PŠČ 851 01, SR, BSM, spoluvlastnícky podiel 1/2

Odôvodnenie:

Žiadatelia, ako vlastníckmi rekreačného zariadenia so súpisným číslom 2604 postaveného na parcele reg. C parc. č. 2234 zistili pri kontrole stavebnej dokumentácie, že skutočná zastavaná plocha je väčšia ako plocha zakreslená v katastrálnej mape. Predchádzajúci majiteľ BAT a.s. uskutočnil prístavbu v roku 1992, užívanie stavby bolo povolené kolaudačným rozhodnutím OÚŽP č. výst. 36/93 zo dňa 18.01.1993. V nadväznosti na to MsZ Senec uznesením č. 66/95 z 21.12.1995 schválilo odpredaj pozemkov pod prístavbou spoločnosti BAT a.s. Pozemky však neboli z bližšie nezisteného dôvodu odkúpené a majetkové vzťahy tak zostali nevysporiadané. Žiadatelia majú záujem odkúpiť pozemky parc. č. 2237/34, 35, 36 pod prístavbou v zmysle geometrického plánu o celkovej výmere 109 m². Pozemky sú zastavané prístavbami - pôvodnými stavbami rekreačného zariadenia súpis.č.2604, ktoré vlastní žiadatelia.

Žiadosť bola predložená v poradných orgánoch Mestského zastupiteľstva:

Návrh komisie výstavby a ÚP, zo dňa 30.10.2024: Uznesenie 69/2024 „Komisia návrh na odpredaj časti nehnuteľnosti C-KN p.č. 2237/11 k.ú. Senec o výmere 109 m² (3 diely o výmere 57 m², 30 m² a 22 m²) v zmysle predloženej dôvodovej správy a GP č. 3/2018 **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.010/2025** zo dňa 03.02.2025, ktorý vypracoval Ing. Karol Follrich, znalec v odbore stavebníctvo - odhad hodnoty nehnuteľností a to vo výške 29 790,79 € (**273,31 €/m²**), zaokrúhlene **29 800,- €**.

Návrh finančnej komisie, zo dňa 11.03.2025: Uznesenie 5/2025: „FK určuje návrh ceny: **300,- €/m²**.“

Mestská rada, zo dňa 26.03.2025: súhlasí s odpredajom pozemku za cenu **350,- €/m²**

Ing. Eva Paulechová, Kvetná 6, 903 01 Senec
Ing. Igor Chrapčiak PhD, Farského 14, 851 01 Bratislava
Ing. Alexandra Chrapčiaková, Farského 14, 851 01 Bratislava

Mestský úrad Senec	
Datum: 31-07-2024	
Evidenčné číslo: 3872/2y	Číslo spisu:
Prílohy číslo: 9	Vybavuje: prádom

Mestský úrad Senec
Mestské zastupiteľstvo
Mierové nám.
903 01 Senec

Vec: žiadosť o odpredaj pozemku

V roku 2018 sme dražbou kúpili stavbu, rekreačné zariadenie, súp. č. 2604 na pozemku parc. č. 2234 o výmere 383 m² na severnej strane Slniečnych jazier od spoločnosti BAT a.s. (priložený výpis z LV 3317).

Pri kontrole stavebnej dokumentácie v roku 2024 sme zistili, že skutočná zastavaná plocha nezodpovedá ploche zakreslenej na katastrálnej mape.

Pôvodný majiteľ BAT a.s. uskutočnil v roku 1992 prístavbu a zároveň zrekonštruoval stavbu do terajšieho stavu, kde užívanie stavby bolo povolené kolaudačným rozhodnutím OÚŽP pod č. výst. 36/93 zo dňa 18.1.1993 (v prílohe priložené kolaudačné rozhodnutie).

V nadväznosti na túto skutočnosť MsZ pri MÚ Senec uznesením č. 66/95 zo dňa 21.12.1995 schválil pre spoločnosť BAT a.s. odpredaj pozemkov prístavby podľa priloženého situačného plánu (v prílohe cena bola stanovená na 800,- Sk/ m²). Podľa nám v súčasnosti dostupných informácií, BAT a.s. pravdepodobne v stanovenom termíne neuskutočnila finančný prevod, alebo v procese došlo k administratívnej chybe a tým ostali majetkové vzťahy nevysporiadané.

Z uvedených dôvodov si dovoľujeme požiadať o dodatočný odpredaj nevysporiadanej časti pozemku (v zmysle kolaudačného rozhodnutia OÚŽP pod č. výst. 36/93 zo dňa 18.1.1993 a uznesenia MsZ pri MÚ Senec č. 66/95 zo dňa 21.12.1995), podľa overeného a priloženého geometrického plánu, ktorý bol vyhotovený na zameranie prístavby parc. č. 2234 o rozlohe 109 m², aby všetky doklady o uvedenej stavbe boli zosúladené so skutočnosťou.

Prílohy:

1. List vlastníctva
2. Geometrický plán
3. Kolaudačné rozhodnutie zo dňa 18.1.1993
4. Výpis z uznesení MsZ zo dňa 28.12.1995

S úctou

Ing. Eva Paulechová

Ing Igor Chrapčiak PhD

Ing. Alexandra Chrapčiaková

v Senci dňa 15.7.2024

2

SLNEČNÉ JAZERÁ - SEVER



Vyhotožil Okresný úrad Senec
v zmysle ÚGKK SR

Okresný úrad Senec katastrálny odbor	Okres Senec	Obec SENEC	Kat. územie Senec
	Číslo zákazky K1-233/2025	Vektorová mapa	Mierka 1 : 1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu:			
Vyhotožil: Okresný úrad v mene ÚGKK SR			
Dňa 29.01.2025	Meno Marcela Chovancová	 	

GEOMETRICKÝ PLÁN č. 99/2024 č. overenia G1-1701/2024



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. Eva Paulechová, Kvetná 6, 903 01 Senec

Číslo spisu : Ústna objednávka zo dňa 01.02.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 010/2025

Predmet znaleckého posudku: Stanoviť všeobecnú cenu pre pozemky p.č.2237/34, p.č.2237/35, p.č.2237/36 v k.ú. Senec, v meste Senec, ležiace v rekreačnej lokalite Slnčné jazerá - sever

Vo veci : Prevodu nehnuteľnosti

Počet strán znaleckého posudku: 28
z toho posudok : 14
prílohy : 14

Počet odovzdaných vyhotovení: 4.

Z toho : 3x zadávateľ
1x archív znalca

V Senci dňa 03.02.2025

5

k_f - koeficient funkčného využitia pozemku (0,80 - 2,00)
 k_i - koeficient technickej infraštruktúry (0,80 - 1,50)
 k_z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01-3,0)
 k_r - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2237/34	zastavaná plocha a nádvorie	57,00	1/1	57,00
2237/35	zastavaná plocha a nádvorie	30,00	1/1	30,00
2237/36	zastavaná plocha a nádvorie	22,00	1/1	22,00
Spolu výmera				109,00

Obec:

Senec

Východisková hodnota:

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

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 obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, , druh možnej zástavby, a pod.)	2,00
k_r koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,45 * 2,00 * 1,00$	5,1461
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ Eur/m}^2 * 5,1461$	273,31 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 2237/34	$57,00 \text{ m}^2 * 273,31 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	15 578,67
parcela č. 2237/35	$30,00 \text{ m}^2 * 273,31 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	8 199,30
parcela č. 2237/36	$22,00 \text{ m}^2 * 273,31 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	6 012,82
Spolu		29 790,79

2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA**2.1.2.1 Pozemky v ZUO**

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
Pozemky v ZUO - parc. č. 2237/34 (57 m ²)	15 578,67
Pozemky v ZUO - parc. č. 2237/35 (30 m ²)	8 199,30
Pozemky v ZUO - parc. č. 2237/36 (22 m ²)	6 012,82
Spolu pozemky (109,00 m²)	29 790,79
Všeobecná hodnota celkom	29 790,79
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	29 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťdeväťtisícosemsto Eur	



V Senci, dňa 03.02.2025

Ing. Karol Follrich



MESTSKÝ ÚRAD SENEC

Ing. Eva Paulechová
Kvetná 6
903 01 Senec

VAŠA ZNAČKA:	NAŠA ZNAČKA:	Vybavuje	V SENCI DŇA:
	30316/389/2024/Vyst		25.04.2024

VEC

Potvrdenie

Dňa 22.04.2024 bola na Mesto Senec, útvár výstavby a ochrany ŽP, doručená žiadosť o vydanie potvrdenia o veku stavby, pre žiadateľa: Ing. Eva Paulechová, Kvetná 6, Senec, Ing. Igor Chrapčiak PhD, Farského 14, Bratislava, Ing. Alexandra Chrapčiaková, Farského 14, Bratislava.

Mesto Senec – útvár výstavby a ochrany ŽP týmto potvrdzuje, že stavba rekreačného zariadenia je užívaná od roku 1966 a v roku 1975 bola urobená prístavba kuchyne, jedálne a skladových priestorov a nachádza sa na pozemku C-KN parcela č. 2234, kat.úz. Senec, na Slniečnych jazerách a má pridelené súpisné číslo 2604.

Toto potvrdenie sa vydáva na žiadosť menovaných, pre potreby zápisu do katastra nehnuteľností.


Karol C/ Z É R É
vedúci útvaru výstavby a ochrany ŽP