

**Dôvodová správa k odpredaju nehnuteľností -
pozemky pre stavbu „Senec-križovatka ciest II/503 a III/1062 (Bratislavský samosprávny
kraj, Pezinská ulica – Diaľničná cesta, Senec)**

Predmet odpredaja:

Pozemky evidované na **liste vlastníctva č.2800** v prospech mesta Senec, spoluvlastnícky podiel:1/1, v katastrálnom území Senec -

- C-KN parc.č. 4227/32, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 383 m²,
- C-KN parc.č. 4227/39, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 9 m²,
- C-KN parc.č. 4227/40, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m²,
- C-KN parc.č. 4228/2, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 99 m²,
- C-KN parc.č. 4228/33, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 21 m²,
- C-KN parc.č. 4412/49, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 6 m²,
- C-KN parc.č. 4416/20, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 51 m²,
- C-KN parc.č. 4416/21, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 181 m²,
- C-KN parc.č. 4416/22, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 12 m²,
- C-KN parc.č. 4416/25, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,
- C-KN parc.č. 4416/28, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 189 m²,
- C-KN parc.č. 5345/30, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 115 m²,
- C-KN parc.č. 5345/32, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 119 m²,
- C-KN parc.č. 5345/35, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 2 m²,
- C-KN parc.č. 5345/36, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 6 m²,
- C-KN parc.č. 5345/39, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 2 m²,
- C-KN parc.č. 5345/42, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 351 m²,
- C-KN parc.č. 5345/43, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 40 m²,
- C-KN parc.č. 5345/44, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 11 m²,
- C-KN parc.č. 5345/46, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 20 m²,
- C-KN parc.č. 5345/49, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 7 m²,
- C-KN parc.č. 5345/50, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 30 m²,
- C-KN parc.č. 5345/51, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 4 m²,
- C-KN parc.č. 5345/54, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 22 m²,
- C-KN parc.č. 5345/55, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 20 m²,
- C-KN parc.č. 5345/56, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 23 m²,
- C-KN parc.č. 5357/3, druh pozemku: orná pôda o výmere 439 m²,
- C-KN parc.č. 5357/10, druh pozemku: orná pôda o výmere 76 m²,
- C-KN parc.č. 5357/13, druh pozemku: orná pôda o výmere 4 m²,
- C-KN parc.č. 5359/2, druh pozemku: orná pôda o výmere 133 m²,
- C-KN parc.č. 5359/8, druh pozemku: orná pôda o výmere 8 m²,
- C-KN parc.č. 5359/9, druh pozemku: orná pôda o výmere 32 m²,
- C-KN parc.č. 5361/7, druh pozemku: orná pôda o výmere 85 m²,
- C-KN parc.č. 5361/8, druh pozemku: orná pôda o výmere 91 m²,
- C-KN parc.č. 5361/9, druh pozemku: orná pôda o výmere 261 m²,
- C-KN parc.č. 5373/17, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 32 m²,
- C-KN parc.č. 5373/26, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 74 m²,
- C-KN parc.č. 5373/27, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 34 m²,
- C-KN parc.č. 5374/46, druh pozemku: orná pôda o výmere 38 m²,
- C-KN parc.č. 5374/61, druh pozemku: orná pôda o výmere 11 m²,

pozemky evidované na **liste vlastníctva č.9058** v prospech mesta Senec, spoluvlastnícky podiel:1/1, v katastrálnom území Senec -

- C-KN parc.č. 4227/8, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 335 m²,
- C-KN parc.č. 4227/37, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,
- C-KN parc.č. 4227/38, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m²,
- C-KN parc.č. 4227/41, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 172 m²,
- C-KN parc.č. 4227/42, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 40 m²,
- C-KN parc.č. 4227/43, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m²,
- C-KN parc.č. 4227/44, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 156 m²,
- C-KN parc.č. 4227/45, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²,
- C-KN parc.č. 4227/62, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1357 m²,
- C-KN parc.č. 4227/63, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 152 m²,
- C-KN parc.č. 4228/30, druh pozemku: vodná plocha o výmere 755 m²,
- C-KN parc.č. 4412/51, druh pozemku: orná pôda o výmere 24 m²,
- C-KN parc.č. 4416/23, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m²,
- C-KN parc.č. 4416/24, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 66 m²,
- C-KN parc.č. 4416/26, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 816 m²,
- C-KN parc.č. 4416/27, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 587 m²,
- C-KN parc.č. 5255/33, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 73 m²,
- C-KN parc.č. 5255/35, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 176 m²,
- C-KN parc.č. 5255/37, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 312 m²,
- C-KN parc.č. 5255/39, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1011 m²,
- C-KN parc.č. 5255/40, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 70 m²,
- C-KN parc.č. 5255/41, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 93 m²,
- C-KN parc.č. 5255/42, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 56 m².

Kúpna cena – návrh BSK: 1,- €

Kupujúci: Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR, IČO: 36063606, spoluvlastnícky podiel:1/1

Odôvodnenie:

Mesto Senec dostalo dňa 28.07.2023 ponuku na uzatvorenie kúpnej zmluvy od Úradu Bratislavského samosprávneho kraja, odboru dopravy na odpredaj pozemkov pre stavbu BSK „Senec – Križovatka ciest II/503 a III/1062“ za kúpnu cenu vo výške 1,- €. Na uvedenú stavbu bolo vydané mestom Senec Rozhodnutie o umiestnení stavby č. j. Výst.634-2021-Sc, Va, Om zo dňa 08.07.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 11.08.2021, čím bol preukázaný verejný záujem, ktorý je v súlade s §17a zákona č.135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v z.n.p., územným plánom regiónu BSK a územným plánom mesta Senec.

Mesto Senec v zastúpení primátorom Ing. Pavlom Kvádom reagovalo protinávrhom v podobe zámeny pozemkov, a to: pozemky na rozšírenie zberného dvora na Pezinskej ulici v Senci, pod miestnymi komunikáciami na Kysuckej ulici v Senci a na výstavbu cyklotrasy Senec-juh, ktoré sú vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja. Zámena pozemkov sa nepodarila zrealizovať.

Všeobecná hodnota predmetu predaja bola stanovená **znaleckým posudkom č.3/2025** zo dňa 06.01.2025, ktorý vypracovala Ing. Sylvia Piffková, znalkyňa v odbore stavebníctvo - odhad hodnoty nehnuteľností a to vo výške 852 675,54 € (9557 m² x **89,22 €/m²**), zaokrúhlene **853 000,- €**.

Zámer prevodu nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol zverejnený dňa 08.01.2025 na úradnej tabuli, na webovom sídle mesta Senec a iným vhodným spôsobom (aplikácia SOM Senec).

Poznámky:

BSK podal dňa 24.11.2024 návrh na zápis geometrického plánu č. 58/2024, spracovaného spoločnosťou: GeoREALing s.r.o., so sídlom Pri Trati 25, 821 06 Bratislava, IČO: 52 458 032, overený Okresným úradom Senec, katastrálny odbor pod č. G1-1427/2024. O tejto skutočnosti (zápis geometrického plánu do KN) BSK neupovedomil mesto Senec, BSK ani nepodal doplnenie k Ponuke na uzatvorenie kúpnej zmluvy zo dňa 28.07.2023. Medzi časom podania návrhu na zápis geometrického plánu došlo zo strany mesta Senec k zadaniu vypracovania znaleckého posudku Ing. Sylviou Piffkovou, avšak vypracovaný znalecký posudok neobsahoval zmenu v zmysle spracovaného geometrického plánu (zmenené čísla parciel a výmer).

Vyššie uvedená skutočnosť bola zistená v čase výpadku služieb katastra (kybernetický útok na informačný systém katastra nehnuteľností), a teda do obnovy evidencie katastra nehnuteľností nebolo možné vziať späť návrh na zápis geometrického plánu. Po obnove katastra nehnuteľností BSK zistil, že Okresný úrad Senec, katastrálny odbor zapísal geometrický plán do evidencie katastra nehnuteľností.

Na základe uvedeného zápisu geometrického plánu došlo medzi časom k prerokováaniu materiálu v komisiách zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja a predkladaním materiálu na rokovanie zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja k nasledovnej zmene, a to:

z pôvodne navrhovaných na nadobudnutie do vlastníctva BSK:

- pozemok parcely registra „C“, evidovanom na katastrálnej mape s parc.č. 5345/31, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 12 m²,
- pozemok parcely registra „C“, evidovanom na katastrálnej mape s parc.č. 5345/33, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 42 m²,
- pozemok parcely registra „C“, evidovanom na katastrálnej mape s parc.č. 5345/34, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 15 m²,
- pozemok parcely registra „C“, evidovanom na katastrálnej mape s parc.č. 5345/40, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 59 m²,
- pozemok parcely registra „C“, evidovanom na katastrálnej mape s parc.č. 5345/41, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 46 m²,
- pozemok parcely registra „C“, evidovanom na katastrálnej mape s parc.č. 5345/47, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 31 m²,

na nové, ktoré budú tvoriť predmet prevodu (nadobudnutie do vlastníctva BSK):

- pozemok parcely registra „C“, evidovanom na katastrálnej mape s parc.č. 5345/49, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 7 m²,
- pozemok parcely registra „C“, evidovanom na katastrálnej mape s parc.č. 5345/50, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 30 m²,
- pozemok parcely registra „C“, evidovanom na katastrálnej mape s parc.č. 5345/51, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 4 m²,
- pozemok parcely registra „C“, evidovanom na katastrálnej mape s parc.č. 5345/54, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 22 m²,
- pozemok parcely registra „C“, evidovanom na katastrálnej mape s parc.č. 5345/55, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 20 m²,
- pozemok parcely registra „C“, evidovanom na katastrálnej mape s parc.č. 5345/56, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 23 m².

Zmena z pôvodných pozemkov na nové, ktoré budú tvoriť predmet prevodu, je už obsiahnutá v návrhu uznesenia. Celková nadobúdaná výmera oproti pôvodnej výmere je ponížená o 99 m². Zo zákona o majetku obcí je zrejmé, že každý prevod majetku mesta Senec formou osobitného zreteľa musí byť ocenený znaleckým posudkom. Zmena zápisu v katastri nehnuteľností a absencia ocenenia novovytvorených pozemkov na základe geometrického plánu v pôvodnom znaleckom posudku spracovanom Ing. Sylviou Piffkovou, si vyžadovala zo strany mesta Senec objednanie a zadanie dodatku k pôvodnému znaleckému posudku.

Na základe tejto skutočnosti bol materiál o odplatnom prevode stiahnutý do času spracovania znaleckého posudku k novovytvoreným pozemkom. Až po vypracovaní takéhoto znaleckého posudku a povinnom zverejnení zámeru previesť majetok obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa a všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku podľa znaleckého posudku najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu, môže byť opätovne predložený materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Senci.

Nakoľko sa prevod nehnuteľností uskutočňuje za symbolickú kúpnu cenu 1,- €, za celý predmet prevodu, a došlo k zvýšeniu nákladov na opakované spracovanie znaleckého posudku, mesto Senec požiadalo BSK o preplatenie nákladov na zabezpečenie ocenenia. Úrad BSK súhlasil s preplatením nákladov na znalecké posudky v celkovej výške 500,- €.

Mestská rada, zo dňa 22.01.2025: