

### OZNÁMENIE O DRAŽBE č. 037/2025

v zmysle ust. § 17 zákona č. 527/2002 Z. z.  
o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „Zákon o DD“)

#### Označenie dražobníka:

Obchodné meno: **AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.**  
Sídlo: Kopčianska 10, 851 01 Bratislava  
IČO: 46 141 341  
Zapísaný: v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. : 72494/B  
Bank. spojenie: 4015387138/7500, ČSOB, a.s., IBAN: SK1575000000004015387138  
Zastúpený: JUDr. Marek Piršel, konateľ  
e-mail: as@aukcna spolocnost.sk

#### Označenie navrhovateľa dražby:

Obchodné meno: **Československá obchodná banka, a.s.**  
Sídlo: Žižkova 11, 811 02 Bratislava  
IČO: 36 854 140  
IČ DPH: SK7020000218  
Zapísaný: v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 4314/B  
Zastúpený: JUDr. Daniela Lubyová, právnik, Oddelenie vymáhania retailových úverov  
Mgr. Marek Krabáč, manažér oddelenia, Oddelenie vymáhania retailových úverov

#### Miesto, dátum a čas otvorenia dražby:

Miesto dražby: konferenčná miestnosť v suteréne Hotela Bélíer, Jarková 1, 080 01 Prešov  
Dátum dražby: 27.10.2025  
Čas otvorenia dražby: 15:00 hod.  
Čas otvorenia pre  
účastníkov: 14:30 hod.  
Čas otvorenia dražby pre  
verejnosť: 14:50 hod.  
Podmienka vstupu pre verejnosť (§ 11 ods. 7 Zákona o DD): vstupné vo výške 3,30,- EUR / 1 osoba

*Pozn: Pokiaľ bude za účastníka konať na dražbe osoba poverená na základe písomného splnomocnenia (splnomocnenec), vyžaduje sa úradne osvedčená pravosť podpisu splnomocniteľa.*

#### Označenie dražby:

prvá dražba

#### Predmet dražby:

Nehnuteľnosti, v podiele 1/1, nachádzajúce sa v okrese: Snina, obec: Kalná Roztoka, katastrálne územie: Kalná Roztoka, zapísané v evidencii Okresného úradu Snina, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 101, a to konkrétne:

- dom so súp. č. 33 s príslušenstvom, postavený na pozemku parcely registra „C“ č. 364/1 o výmere 677 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely registra „C“ č. 364/1 o výmere 677 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely registra „C“ č. 364/2 o výmere 110 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrada,
- pozemok parcely registra „C“ č. 365 o výmere 616 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrada,
- pozemok parcely registra „C“ č. 366 o výmere 1090 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda (ďalej len ako „predmet dražby“).

#### Práva a záväzky viaznúce na predmete dražby:

Záložné právo v prospech navrhovateľa dražby Československá obchodná banka, a. s., so sídlom Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140, podľa V 1341/2020.

Opis predmetu dražby/ opis stavu predmetu dražby:**Rodinný dom súpisné číslo 33, katastrálne územie Kalná Roztoka**

Predmetom dražby je samostatne stojaci rodinný dom postavený v zástavbe rodinných domov, s prístupom po verejných spevnených komunikáciách vo vlastníctve obce, v mierne svahovitom teréne, v zastavanom území obce. Dom má jedno nadzemné podlažie, s čiastočným podpivničením a manzardovou strechou. Podľa predloženého potvrdenia obce Kalná Roztoka bol rodinný dom postavený v roku 1958. Prístavba bola postavená v roku 1980. Dom je napojený na rozvod elektrickej energie. Voda je zo studne, kanalizácia je vedená do stratená.

**Dispozičné riešenie:**

1.PP: pivnica.

**Zastavaná plocha 1.PP je 17,78 m<sup>2</sup>.**

1.NP: v pôvodnej časti - vstupné schody, chodba, tri izby, kúpeľňa, kuchyňa, komora a predsieň; v prístavbe - kotolňa a sklad.

**Zastavaná plocha 1.NP je 152,33 m<sup>2</sup>.**

**Technicko - konštrukčné riešenie:**

1.PP: Zvislé nosné konštrukcie tvorí kamenné murivo v hrúbke do 60 cm. Stropy sú s rovným podhľadom, betónové monolitické s oceľovými "I" nosníkmi. Úpravy vonkajších povrchov tvoria fasádne omietky, vápenné zdrsené. Úpravy vnútorných povrchov tvoria vnútorné omietky, vápenné štukové. Dvere sú oceľové jednoduché. Je tu svetelná elektroinštalácia.

1.NP: Základy sú betónové, ide o objekt s podzemným podlažím bez izolácie. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z nepálených tehál (vaľkov) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50 cm. Deliace konštrukcie sú tehlové. Stropy sú s rovným podhľadom, drevené trámové. Schodisko má cementový poter. Krovky sú väznicové manzardové; krytiny strechy na krove sú plechové pozinkované. Fasádne omietky sú vápenné zdrsené, vnútorné omietky sú vápenné štukové. Dvere sú plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná sú dvojité drevené s doskovým ostentím s dvojvrstvovým zasklením. Podlahy obytných miestností tvoria palubovky a podlahy ostatných miestností sú keramické dlažby. Vykurovanie je ústredné teplovodné s radiátormi. Zdroj vykurovania je kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá.

**Príslušenstvo predmetu dražby tvorí najmä:****1. Letná kuchyňa**

Letná kuchyňa na parc. č. 364/1 je umiestnená vo dvore rodinného domu. Budova je jednopodlažná, je murovaná z nepálenej tehly (z vaľkov), s hrúbkou obvodových stien 40 cm, so sedlovou strechou s valbami, s krytinou z pozinkovaného plechu. Budova bola postavená cca v roku 1958.

**Zastavaná plocha 1.NP letnej kuchyne je 26,52 m<sup>2</sup>.**

**2. Vonkajší záchod**

Vonkajší záchod na parc. č. 364/1 je umiestnený vo dvore južne od domu, je drevenej konštrukcie, bez žumpy, realizovaný v roku 1985.

**3. Hospodárska budova**

Hospodárska budova na parc. č. 364/1 je umiestnená vo dvore za rodinným domom, pozostáva z murovanej časti a z drevenej časti, so spoločnou strechou. Postavená bola v roku 1958.

**Zastavaná plocha 1.NP hospodárskej budovy je 39,31 m<sup>2</sup>.**

**4. Stodola**

Stodola je drevená časť hospodárskej budovy na parc. č. 364/1, ktorá je umiestnená vo dvore za rodinným domom. Budova je jednopodlažná, je postavená na betónovom základe a kamennej podmurovke, s drevenou nosnou konštrukciou zo stĺpov, ktoré sú jednostranne obité zvislými doskami, bez stropu, so sedlovou strechou s valbami, s krytinou z pozinkovaného plechu. Budova bola postavená cca v roku 1958.

**Zastavaná plocha 1.NP stodoly je 56,77 m<sup>2</sup>.**

Predmet dražby sa celkovo nachádza v dobrom stave.

**Cena predmetu dražby zistená znaleckým posudkom č. 57/2025 zo dňa 03.09.2025, vyhotoveným súdnym znalcom Ing. Emíliou Hasíkovou:**

29.200,- EUR (slovom: dvadsaťdeväťtisícdeväťsto EURO)

**Najnižšie podanie:**

29.200,- EUR (slovom: dvadsaťdeväťtisícdeväťsto EURO)

**AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.**, Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341  
 zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 72494/B,  
 tel.: +421 2 21 025 470, e-mail: as@aukcna spolocnost.sk

**Minimálne prihodenie:**

200,-EUR (slovom: dvesto EURO)

**Výška dražobnej zábezpeky:**

7.000,-EUR (slovom: sedemtisíc EURO)

**Spôsob a lehota na zloženie dražobnej zábezpeky:**

A. Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:

- a) v hotovosti k rukám dražobníka, v mieste jeho sídla, alebo v mieste konania dražby,
- b) vklad na bankový účet dražobníka (číslo účtu IBAN: SK60 1100 0000 0029 4325 9463, vedený v Tatra banka, a.s., VS: 0372025), dokladom o úhrade je originál dokumentu „vklad v hotovosti na účet“ s označením, že ide o dražobnú zábezpeku ku konkrétnemu číslu dražby (nutnosť súčasného doloženia kópie takéhoto dokladu). Dražobná zábezpeka musí byť k okamihu otvorenia dražby pripísaná na účet dražobníka,
- c) banková záruka (jej originál alebo úradne overená kópia) v prospech dražobníka s výhradou prevodu platby po doručení zápisnice o vykonaní dražby za predpokladu, že účastník dražby sa stane vydražiteľom,
- d) notárska úschova (originál alebo úradne overená kópia dokladu preukazujúceho notársku úschovu),
- e) úhrada dražobnej zábezpeky nie je možná platobnou kartou alebo šekom.

*Pozn.: iný spôsob úhrady dražobnej zábezpeky je vylúčený.*

B. Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky:

- lehota na úhradu dražobnej zábezpeky sa končí otvorením dražby.

C. Spôsob vrátenia dražobnej zábezpeky:

- v zmysle ust. § 15 Zákona o DD alebo v zmysle ust. § 19 Zákona o DD.

**Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením:**

- a) v hotovosti k rukám dražobníka, v mieste jeho sídla, najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia dražby,
- b) platba vkladom na účet dražobníka alebo bankovým prevodom na účet dražobníka (číslo účtu 4015387138/7500, IBAN: SK157500000004015387138, vedený v ČSOB, a.s., VS: 0372025) s označením čísla dražby, najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia dražby.

**Obhliadka predmetu dražby:***Termín č. 1: 08.10.2025 o 10:00 hod., stretnutie záujemcov je pred rodinným domom so súpisným číslom 33 v obci Kalná Roztoka, okres Snina.**Termín č. 2: 23.10.2025 o 10:00 hod., stretnutie záujemcov je pred rodinným domom so súpisným číslom 33 v obci Kalná Roztoka, okres Snina.**Pozn.: Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby:**V zmysle ust. § 27 ods. 1 Zákona o DD: „Ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu; to neplatí, ak je vydražiteľom osoba, ktorá je povinná zapísať sa do registra partnerov verejného sektora podľa osobitného predpisu (Zákon č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov), ak v čase príklepu nie je zapísaná v tomto registri. Ku dňu zaplataenia ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom zaniká pohľadávka veriteľa v rozsahu uspokojenia veriteľa z výťažku dražby.“***Podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi:**

- a) zaplataenie ceny dosiahnutej vydražením podľa § 27 ods. 1 Zákona o DD,
- b) osvedčený odpis notárskej zápisnice osvedčujúcej priebeh dražby podľa § 29 Zákona o DD.
  - Po nadobudnutí vlastníckeho alebo iného práva vydražiteľa k predmetu dražby (t.j. po zaplataení ceny dosiahnutej vydražením podľa § 27 ods. 1 Zákona o DD), je dražobník povinný odovzdať predmet dražby a listiny, ktoré osvedčujú vlastnícke právo a sú nevyhnutné na nakladanie s predmetom dražby alebo osvedčujú iné práva vydražiteľa k predmetu dražby, bez zbytočného odkladu vydražiteľovi; vydražiteľ prevzatie predmetu dražby písomne potvrdí,
  - Ak ide o dražbu bytu, domu, inej nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti alebo ak najnižšie podanie hnuteľných vecí, práv a iných majetkových hodnôt presiahnu sumu 33.193,92 €, predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa bez zbytočných prieťahov. Dražobník je povinný na mieste spísať zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. Zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby podpisujú predchádzajúci vlastník predmetu dražby, vydražiteľ a dražobník. Jedno vyhotovenie zápisnice dostane predchádzajúci vlastník a dve vyhotovenia dostane vydražiteľ. Ak niektorá osoba odmietne zápisnicu podpísať alebo ju prevziať, táto skutočnosť sa vyznačí v zápisnici a zápisnica sa považuje za odovzdanú aj tejto osobe; o tom dražobník túto osobu poučí. Na ostatné náležitosti zápisnice o odovzdaní predmetu dražby sa použijú ust. § 29 ods. 2 Zákona o DD.

**AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.**, Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341  
 zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 72494/B,  
 tel.: +421 2 21 025 470, e-mail: as@aukcna spolocnost.sk

*Pozn.: V zmysle ust. § 29 ods. 5 Zákona o DD všetky náklady spojené s odovzdaním a prevzatím predmetu dražby nesie vydražiteľ!*

**Priebeh dražby osvedčí notárskou zápisnicou:**

JUDr. Tomáš Trella, notár, so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava

**Upozornenie/poučenie:**

V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia Zákona o DD, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu (zákon 253/1998 Z. z.); v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty.

Osoba, ktorá na základe vyššie uvedeného podala na súde žalobu o neplatnosť dražby, je povinná oznámiť príslušnému Okresnému úradu začatie súdneho konania. Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa ust. § 21 odsek 2. Zákona o DD.

Ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.

Neplatnosť dražby nie je možné vysloviť z dôvodu oneskoreného začatia dražby, ak bolo príčinou oneskoreného začatia dražby konanie inej dražby tým istým dražobníkom na tom istom mieste a ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

Všetky osoby, ktoré majú k predmetu dražby iné práva, ich musia preukázať najneskôr do termínu otvorenia dražby a uplatniť ich na dražbe ako dražitelia.

V Bratislave dňa 17.09.2025

**JUDr. Daniela Lubyová**

právnik

Oddelenie vymáhania retailových úverov

**JUDr. Marek Piršel**

konateľ

**AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.**

**Mgr. Marek Krabáč**

manažér oddelenia

Oddelenie vymáhania retailových úverov

Vybavuje: Mgr. Jana Čižmárová, tel.: +421 911 532 090