

OZNÁMENIE O DRAŽBE č. 030/2026

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: spoločenská sála na 1. poschodí Štátnej vedeckej knižnice, ulica Lazovná č.9, 975 58 Banská Bystrica
Dátum dražby: 26.11.2026
Čas otvorenia dražby: 14:30 hod.
Čas otvorenia pre účastníkov: 14:00 hod.
Čas otvorenia dražby pre verejnosť: 14:20 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: Lučenec, obec: Kalonda, katastrálne územie: Kalonda, zapísané v evidencii Okresného úradu Lučenec, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 49, a to konkrétne:

- rodinný dom so súpisným číslom 98 s prísl. postavený na pozemku parcely reg. „C“ č. 744/10 o výmere: 1330 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely reg. „C“ č. 472/12 o výmere: 100 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely reg. „C“ č. 472/13 o výmere: 25 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely reg. „C“ č. 472/14 o výmere: 4 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely reg. „C“ č. 744/10 o výmere: 1330 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely reg. „C“ č. 744/12 o výmere: 32 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely reg. „C“ č. 744/13 o výmere: 130 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, (ďalej len ako „predmet dražby“).

Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby:

- a) záložné právo v prospech navrhovateľa dražby Československá obchodná banka, a. s., so sídlom Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140, podľa V 30/13,
- b) záložné právo v prospech navrhovateľa dražby Československá obchodná banka, a. s., so sídlom Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140, podľa V 166/15.

Opis predmetu dražby/ opis stavu predmetu dražby:

Rodinný dom so súp.č. 98 s príslušenstvom s tromi bytovými jednotkami postavený na parc.č. 744/10 v obci Kalonda, okres Lučenec

Rodinný dom je samostatne stojaci, podpivničený, s dvomi nadzemnými podlažiami a s podkrovím. Dom bol postavený v roku 1921 a prešiel viacerými modernizáciami. Posledná bola v roku 1995 a pozostávala zo zateplenia zvislých obvodových konštrukcií, výmeny okien, dverí, podláh, keramických obkladov stien, výmeny strešnej krytiny vrátane klampiarskych konštrukcií, vnútorných rozvodov vody, kanalizácie, vykurovania, elektrickej elektroinštalácie, zariadení a predmetov. V roku 2012 bola začatá postupná modernizácia domu, ktorá však nebola dokončená. Hlavný vstup do rodinného domu je cez vstup od cesty. Vedľajší vstup je z priestoru wellnessu v zadnej časti. Hlavným komunikačným centrom rodinného domu s tromi bytovými jednotkami je vnútorné schodisko. Dom sa nachádza mimo zastavaného územia obce, neďaleko štátnej hranice s Maďarskou republikou. V minulosti dom slúžil ako colnica. V okolí sa nenachádza žiadna zástavba. Obec Kalonda je vzdialená cca 1,5km od domu. Obec má základnú občiansku vybavenosť, ktorú tvorí obecný úrad, pohostinské zariadenie, kostol a autobusová zastávka; základné služby, širšia občianska vybavenosť, školstvo, zdravotníctvo a obchodná sieť sú dostupné najmä v neďalekom Lučenci, ktorý je vzdialený približne 10 km. Rodinný dom je napojený len na elektrickú energiu. Pitná voda je riešená z vlastnej studne. Kanalizáciu má riešenú do vlastnej ČOV-ky, ktorá už neexistuje. Vykurovanie má ústredné teplovodné s 2 okruhmi a TÚV je zabezpečená z centrálného zdroja. V danej lokalite sa rozvody zemného plynu a verejnej kanalizácie nenachádzajú.

Dispozičné riešenie:

Suterén - kotolňa, sklady, schodisko. **Zastavaná plocha 1. PP je 384,4 m².**

Prízemie - prvá bytová jednotka. **Zastavaná plocha 1. NP je 454,58 m².**

Poschodie - druhá bytová jednotka. **Zastavaná plocha 2. NP je 377,1 m².**

Podkrovie - tretia bytová jednotka. **Zastavaná plocha podkrovia je 111,86 m².**

Každá bytová jednotka pozostáva z kuchyne, izieb, kúpeľne, WC a chodieb.

Technicko - konštrukčné riešenie:

1. Podzemné podlažie: obvodové nosné steny sú monolitické betónové, hrúbky 0,5 - 0,6 m, vnútorné nosné steny sú murované z pálených tehál hrúbky 0,3 a 0,6 m, deliace konštrukcie sú murované z pálených tehál, podpivničenie je do 1 m so zvislou hydroizoláciou, strop je monolitický železobetónový s viditeľnými rebrami, elektroinštalácia je svetelná aj motorická, podlaha je betónová, okná sú kovové, jednoduché s kovovými mrežami, rozvody studenej a teplej vody sú z plastového potrubia, z vlastnej studne, kanalizácia je z kameninových stupačiek, zdroj vykurovania tvorí elektro kotol a kotol na tuhé palivo, dvere sú drevené hladké, v oceľových zárubniach, vnútorné omietky sú vápenné hladké, schodisko je betónové, monolitické, jednoramenné, povrchová úprava stupňov zo zatretého betónu, vonkajšie parapety sú z pozinkovaného plechu, zdrojom TÚV je elektrický zásobníkový ohrievač a 2 ks 500 litrových zásobníkov na TÚV, fasádne omietky sú vápenné hladké, zo 4 strán do 1/2 omietanej plochy, je tu domáca vodáreň a elektroinštalácia, vykurovanie je ústredné, teplovodné, oceľové radiátory, vnútorné vybavenie tvorí keramické umývadlo s obyčajnou batériou, kombi WC 2 ks a keramický obklad WC.

1. Nadzemné podlažie: základy sú monolitické betónové základové pásy, s vodorovnou hydroizoláciou, murivo je murované z pálených tehál, hrúbky 450 mm, deliace konštrukcie sú murované z pálených tehál hrúbky 100 a 150 mm, stropná konštrukcia je drevená trámová, s rovným podhladom, strecha je drevená valbová, krytinu strechy krovu tvorí asfaltový šindeľ, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu (strešné žľaby, strešné zvody, zachytávače snehu), je tu bleskozvod, klampiarske konštrukcie ostatné sú z pozinkovaného plechu, vnútorné omietky sú vápenné hladké, fasádne omietky sú hladké zo 4 strán nad 2/3 omietanej plochy, zateplenie kontaktným zatepľovacím systémom s hrúbkou izolantu 5cm (EPS polystyrén), elektroinštalácia je svetelná aj motorická, kanalizáciu tvoria liatinové stupačky, rozvody studenej aj teplej vody sú z plastového potrubia, z centrálného zdroja, okná sú drevené dvojité, podlahy obytných miestností majú linoleum, podlahy ostatných miestností majú keramickú dlažbu, vykurovanie je ústredné, teplovodné s oceľovými radiátormi, elektrický rozvádzač je s automatickým istením, dvere sú drevené hladké v oceľových zárubniach, schodisko tvorí železobetónová nosná konštrukcia, je dvojramenné s povrchovou úpravou stupňov z hladného betónu, vybavenie kúpeľne tvorí samostatné kombi WC 2ks, 3x keramické umývadlo bez batérie, keramické obklady stien sú v kúpeľni a WC, nachádza sa tu sauna, nie je tu kuchynská linka, len keramický obklad steny za linkou, vybavenie kúpeľne nie je, na podlahách v obytných miestnostiach je PVC, vykurovanie je ústredné teplovodné s plechovými radiátormi, je tu alarm.

Prístavba z roku 2015

Predná prístavba k rodinnému domu slúži ako zádverie. Prístavba je murovaná z pórobetónových tvárnic s monolitickými betónovými základmi s vodorovnou hydroizoláciou. Dvere sú plastové, podlaha je z keramickej dlažby. Strecha je plochá, jednoplášťová s tepelnou izoláciou. Fasádne omietky sú škrabané. Vnútorne sú vápenné hladké.

Zadná prístavba k rodinnému domu tvorí wellnessovú časť. Prístavba je murovaná z pórobetónových tvárnic s monolitickými betónovými základmi s vodorovnou hydroizoláciou. Dvere sú plastové, podlaha je z keramickej dlažby. Strecha je plochá, jednoplášťová s tepelnou izoláciou. Fasádne omietky sú škrabané. Vnútorne sú vápenné hladké. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Vnútorne vybavenie tvorí keramické umývadlo, kombi WC a samostatná sprcha. Batérie sú pákové. Rozvody vody sú z plastového potrubia, kanalizácia je plastová. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Nachádza sa tu jeden elektrorozvádzač s automatickým istením. Obklady stien sú z keramického obkladu.

2. Nadzemné podlažie: murované je z pálených plných tehál, hrúbky 450mm, deliace konštrukcie sú murované z pálených tehál hrúbky 100 a 150 mm, stropná konštrukcia je drevená trámová, s rovným podhľadom, je tu bleskozvod, klampiarske konštrukcie ostatné sú z pozinkovaného plechu, vnútorné omietky sú vápenné hladké, fasádne omietky sú hladké zo 4 strán nad 2/3 omietanej plochy, zateplenie kontaktným zatepľovacím systémom s hrúbkou izolantu 5cm(Lignopor), elektroinštalácia je svetelná, kanalizáciu tvorí liatinová stupačka, rozvody studenej a teplej vody sú z oceleového pozinkovaného potrubia, z centrálneho zdroja, okná sú drevené zdvojené, na podlahách obytných miestností je PVC, podlahy ostatných miestností majú keramickú dlažbu, vykurovanie je ústredné, teplovodné, s ocelovými radiátormi, elektrický rozvádzač je s automatickým istením, dvere sú drevené hladké v ocelových zárubniach, schodisko je železobetónové, dvojramenné, s povrchovou úpravou stupňov z hladného betónu, vybavenie kúpeľne je samostatné kombi WC 2x, 2x smaltovaná vaňa, keramické obklady stien - kúpeľne nad 1,35m, vane, samostatného WC a kuchyne za linkou vybavenie kuchyne - kuchynská linka 2x2,1m, smaltovaný drez bez batérií terasa nad vstupom - výmera nad 5m2 podlahy obytných miestností - PVC vykurovanie - ústredné teplovodné - plechové radiátory.

Podkrovie: je murované z pálených plných tehál, hrúbky 450mm, deliace konštrukcie sú murované z pálených tehál hrúbky 100 a 150 mm, stropná konštrukcia je drevená trámová, s rovným podhľadom, klampiarske konštrukcie ostatné sú z pozinkovaného plechu, vnútorné omietky sú vápenné hladké, fasádne omietky sú hladké zo 4 strán nad 2/3 omietanej plochy a z dvoch strán do 1/3 omietanej plochy, zateplenie je kontaktným zatepľovacím systémom s hrúbkou izolantu 5cm (Lignopor), elektroinštalácia je svetelná, kanalizáciu tvorí liatinová stupačka, rozvody studenej a teplej vody sú z oceleového pozinkovaného potrubia, z centrálneho zdroja, okná sú drevené zdvojené, podlahy obytných miestností sú z PVC, podlahy ostatných miestností majú keramickú dlažbu, vykurovanie je ústredné, teplovodné, s ocelovými radiátormi, elektrický rozvádzač je s automatickým istením, dvere sú drevené hladké v ocelových zárubniach, vybavenie kúpeľne tvorí samostatné kombi WC, keramické umývadlo bez batérie, smaltovaná vaňa bez batérie, keramické obklady stien sú v kúpeľni nad 1,35 m, kuchyne za linkou a vane, kuchynská linka má smaltovaný drez bez batérie.

Na predmete dražby neboli zistené konštrukčné závady ani statické alebo iné poruchy a výraznejšie poškodenia. Na predmete dražby boli spozorované len zvlhnutia spodnej časti domu a plesne z nedostatočného vetrania pivničných priestorov. Taktiež boli spozorované zvlhnutia obvodovej steny poškodeným dažďovým zvodom na 1. poschodí, ktoré boli vyriešené výmenou dažďových zvodov.

Predmet dražby sa nachádza v zhoršenom technickom stave, s poškodením interiéru spôsobeným neoprávneným vniknutím a konaním tretích osôb, vrátane demontáže časti zariadení predmetov a poškodenia vnútorných povrchov v dôsledku zatekania a vlhkosti od spodnej stavby.

Cena predmetu dražby zistená znaleckým posudkom č. 154/2026 zo dňa 10.09.2026, vyhotoveným znalcom Ing. Jurajom Gaľom:

202.000,- EUR (slovom: dvestodvatisíc EURO)

Najnižšie podanie:

202.000,- EUR (slovom: dvestodvatisíc EURO)

Minimálne prihodenie:

200,-EUR (slovom: dvesto EURO)

Výška dražobnej zábezpeky:

15.000,-EUR (slovom: pätnásťtisíc 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 alebo bankový prevod na bankový účet dražobníka (číslo účtu IBAN: SK60 1100 0000 0029 4325 9463, vedený v Tatra banka, a.s., VS: 0302026, názov príjemcu: AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.), dokladom o úhrade je potvrdenie o realizácii prevodu/vkladu vystavené bankou 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: 0302026, názov príjemcu: AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.) s označením čísla dražby, najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia dražby.

Obhliadka predmetu dražby:

Termín č. 1: 09.11.2026 o 09:00 hod., stretnutie záujemcov je pred rodinným domom so súpisným číslom 98 v obci Kalonda.

Termín č. 2: 23.11.2026 o 09:00 hod., stretnutie záujemcov je pred rodinným domom so súpisným číslom 98 v obci Kalonda.

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 zaplattenia ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom zaniká pohľadávka veriteľa v rozsahu uspokojenia veriteľa z výťažku dražby.“

Podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi:

a) zaplattenie 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 zaplattení 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 prietahov. Dražobník je povinný na mieste spísať zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. Zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby podpíšu 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.

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

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

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 19.10.2026

JUDr. Marek Piršel
konateľ
AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.

Vybavuje: JUDr. Lucia Piršelová, tel.: +421 903 664 991