

DRAŽOBNÁ VYHLÁŠKA

Súdny exekútor Mgr. Boris Halás, so sídlom v Bratislave v exekučnom konaní 397 EX 629/21 vedenom Okresným súdom Banská Bystrica pod sp. zn. 3Ek/1973/2021 vedenom na návrh

oprávneného: EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803, Prievozská 2, 821 09 Bratislava,
IDDS: E0005012902 zast. Remedium Legal, s.r.o., IČO: 53255739, Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IDDS: E0007121582

povinnému: _____, proti
_____ , dátum narodenia _____

IČO: _____ , dátum narodenia _____

Týmto v súlade s ust. § 140 a nasl. zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov (ďalej len „Exekučný poriadok“) vyhlasuje

DRAŽBU NEHNUTEĽNOSTI

I.

Čas a miesto konania dražby

Dražba nehnuteľností sa uskutoční dňa **15.10.2026 o 11:00 hod.** v sídle Exekútorského úradu Mgr. Borisa Halása, súdneho exekútora na adrese Popradská 70, 822 02 Bratislava.

II.

Predmet dražby

Predmetom dražby je spoluvlastnícky podiel (podiel 1/10) povinného _____ , dátum narodenia _____ na nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese: Bratislava III, obec: Bratislava-Rača, katastrálne územie: Rača, zapísanej na liste vlastníctva č. 2825: (i) dom - súpisné číslo 525 postavený na pozemku KN-C parcela č. 2487/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 312 m² (ďalej len „Dom“) a (ii) pozemku KN-C parcela č. 2487/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 312 m² (ďalej len „Pozemok“ a spolu Domom ďalej len „Nehnuteľnosť“). Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, ak je v texte tejto zápisnice uvedené Nehnuteľnosť, Dom a/alebo Pozemok, tak ide o príslušný spoluvlastnícky podiel (1/10) vo vlastníctve povinného _____ , dátum narodenia _____

Príslušenstvo Nehnuteľnosti – Príslušenstvo tvoria samostatné veci, ktoré sú určené na trvalé užívanie s vecou hlavnou.

III.

Všeobecná hodnota Nehnuteľnosti a najnižšie podanie

Všeobecná hodnota draženej Nehnuteľnosti zistená znaleckým posudkom č. 38/2026 vypracovaným Ing. Luciou Magulovou, Ružová dolina 586, 91901 Suchá nad Parnou, evidenčné číslo znalca 915419, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností, v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku je vo výške 6.500,- €.

Najnižšie podanie sa rovná všeobecnej hodnote určenej znaleckým posudkom zníženej o závady, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie, a zvýšenej o hodnotu práv spojených s nehnuteľnosťou, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie.

Najnižšie podanie na Nehnuteľnosť na dražbe je vo výške **6.500,- €**.

IV.

Výška dražobnej zábezpeky

Dražobná zábezpeka pre draženú Nehnutelnosť je 50 % z najnižšieho podania – t.j. **3.250,- €**

Dražobnú zábezpeku sú záujemcovia o kúpu draženej Nehnutelnosti povinní zložiť prevodom na účet súdneho exekútora (názov účtu - Mgr. Boris Halás, súdny exekútor) vedený vo **VUB, a.s. IBAN: SK2802000000003189504555, SWIFT: SUBASKBX, variabilný symbol: 62921 poznámka: DZ LV 2825.**

Dražobná zábezpeka musí byť pripísaná na účet exekútora najneskôr do 10:00 v deň konania dražby, pričom na neskôr pripísané platby na účet súdneho exekútora sa neprihliada, a záujemca o kúpu nebude môcť dražiť Nehnutelnosť. Záujemca sa musí v rámci prezentácie na dražbu preukázať dokladom potvrdzujúcim jej zloženie (originál potvrdenia banky, vkladový lístok a pod.). Záujemca môže tiež zložiť zábezpeku v hotovosti do pokladne súdneho exekútora v jeho sídle v čase najneskôr do 10:00 v deň konania dražby. V prípade neúspešného záujemcu, ktorý zložil dražobnú zábezpeku prevodom na bankový účet súdneho exekútora, dražobná zábezpeka mu bude vrátená na bankový účet, z ktorého bola poukázaná, a to v lehote 5 pracovných dní od termínu dražby. V prípade neúspešného záujemcu, ktorý zložil dražobnú zábezpeku v hotovosti do pokladne súdneho exekútora, dražobná zábezpeka mu bude vrátená bezodkladne po uskutočnení dražby. Ak chce záujemca pri dražbe uplatniť svoje predkupné právo, musí ho preukázať najneskôr pri zložení dražobnej zábezpeky.

V.

Spôsob zaplatenia najvyššieho podania

Najvyššie podanie urobené na dražbe pre draženú Nehnutelnosť je vydražiteľ povinný uhradiť v lehote 15 dní počítaných odo dňa udelenia príklepu na bankový účet súdneho exekútora (názov účtu - Mgr. Boris Halás, súdny exekútor) vedený vo **VUB, a.s. IBAN: SK2802000000003189504555, SWIFT: SUBASKBX, variabilný symbol: 62921, poznámka: Dražba – NP LV 2825.** Na najvyššie podanie pre draženú Nehnutelnosť sa započíta zložená dražobná zábezpeka.

VI.

Podmienky dražby

Začiatok prezentácie účastníkov dražby je od 9:30 hod. do 10:50 hod., na Exekútorskom úrade Mgr. Borisa Halása (Popradská 70, 822 02 Bratislava). Záujemca, ktorý zložil zábezpeku najneskôr 1 hodinu pred začatím dražby, sa zaregistruje a dostane dražobné číslo, bez ktorého sa nemôže zúčastniť dražby. Registrácia na dražbu – zápis dražiteľov sa uskutoční v deň konania dražby do 10:50 hod. Po uzavretí registrácie sa dražby ako dražiteľ nemôže zúčastniť ten záujemca, ktorý v určenej lehote nezložil zábezpeku a/alebo nebol zaregistrovaný. Ak chce záujemca pri dražbe uplatniť svoje predkupné právo, musí ho preukázať súdnemu exekútorovi najneskôr pri zložení zábezpeky.

Dražiteľ môže každá fyzická alebo právnická osoba, spôsobilá na právne úkony, pokiaľ zloží dražobnú zábezpeku a zaregistruje sa, a to s výnimkou osôb uvedených v § 144 ods. 3 Exekučného poriadku a ten komu nadobudnúť Nehnutelnosť bráni osobitný predpis. V prípade fyzických osôb dražby sa môže zúčastniť osoba staršia ako 18 rokov, s platným občianskym preukazom. V prípade, že sa fyzická osoba chce dať zastúpiť tretou osobou, táto osoba sa musí preukázať platným občianskym preukazom a predložiť originál plnej moci na zastupovanie v dražobnom dni na dražbe (z plnej moci musí byť okrem iného zrejmy predmet dražby), pričom na plnej moci musí byť splnomocniteľov podpis úradne overený, alebo jeho zastupovanie musí vyplývať z verejnej listiny. Ak je dražiteľom fyzická osoba, je potrebné súdnemu exekútorovi písomne pred dražbou oznámiť, či majetok bude súčasťou BSM a súčasne predložiť písomný súhlas manžela (s overeným podpisom) v súlade s ust. § 145 ods. 1 Občianskeho zákonníka a v prípade vydraženia súdny exekútor udelí príklep obom manželom, inak príklep Nehnutelnosti nebude exekučným súdom schválený. Ak v takomto prípade chce vydražiteľ, ako fyzická osoba, nadobudnúť Nehnutelnosť, ktorá je predmetom tejto dražby do výlučného vlastníctva, je potrebné, aby disponoval notárskou zápisnicou, z ktorej bude zrejme, že pre prípad nadobudnutia Nehnutelnosti v dražbe druhý manžel súhlasí so zúžením bezpodielového spoluvlastníctva manželov alebo právoplatným rozhodnutím súdu o zrušení bezpodielového spoluvlastníctva manželov. V prípade právnických osôb je potrebné predložiť aktuálny výpis z obchodného registra a doklad totožnosti štatutárneho zástupcu, pokiaľ je právnická osoba zastúpená inou osobou ako štatutárnym zástupcom, musí táto osoba predložiť originál poverenia alebo plnej moci na zastupovanie v dražobnom dni na dražbe (z plnej moci musí byť okrem iného zrejmy predmet dražby), pričom na plnej moci musí byť splnomocniteľov podpis úradne overený, alebo jeho zastupovanie musí vyplývať z verejnej listiny.

Po zložení dražobnej zábezpeky, registrácii a v termíne dražby súdny exekútor vyzve záujemcov, aby dražili. Najmenší rozdiel medzi navzájom nasledujúcimi ponukami/podaniami je 100,- EUR. Dražba sa koná dovtedy, kým dražitelia robia ponuky/podania; dražitelia sú viazaní svojimi podaniami/ponukami, kým exekútor neudelí príklep.

Dražiteľia, oprávnený, povinný, zástupcovia obce a orgánov štátnej správy, ak sú prítomní na dražbe, môžu vzniesť u exekútora námietky proti udeleniu príklepu. Okrem toho môže do troch dní odo dňa dražby vzniesť námietky každý, komu v rozpore s ustanovením § 141 ods. 1 Exekučného poriadku nebola doručená dražobná vyhláška, a preto nebol na dražbe prítomný. O námietkach rozhoduje súd. Ak sa pri dražbe neurobilo ani najnižšie podanie, ďalší termín dražby určí exekútor tak, aby sa dražba konala najskôr po uplynutí 30 dní od bezúspešnej dražby. Najnižšie podanie v takom prípade tvoria tri štvrtiny ceny určenej znaleckým posudkom. Ak sa ani na ďalšom termíne dražby neurobilo najnižšie podanie znížené podľa predchádzajúcej vety, môže exekútor určiť, ak nejde o byt alebo dom, v ktorom má povinný trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, ďalší termín dražby, a to tak, aby sa dražba konala najskôr po uplynutí 30 dní od predchádzajúceho termínu dražby; v takom prípade môže najnižšie podanie tvoriť polovica ceny určenej znaleckým posudkom.

VII.

Závady, ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podanie

Vydražiteľ musí bez započítania na najvyššie podanie prevziať vecné bremená, ktoré vznikli na základe osobitného právneho predpisu, a nájomné práva. Ak osobitný zákon (§ 151h, § 151ma a 151md Občianskeho zákonníka) neustanovuje inak, voči vydražiteľovi bez započítania na najvyššie podanie pôsobia záložné práva viazané na Nehnutelnosti. Inak prevezme vydražiteľ vecné bremená so započítaním na najvyššie podanie.

Zistené závady, ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podanie: Neboli zistené žiadne závady.

Exekučné záložné právo k Nehnutelnosti (Z-27239/2022) záložného veriteľa – oprávnený v exekučnom konaní 397 EX 629/21 vedenom súdnym exekútorom Mgr. Borisom Halásom je prvé v poradí.

Záložný veriteľ záložného práva k Nehnutelnosti (i) Exekučné záložné právo zapísané pod Z-367/2025 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na pozemok par.č.2485/3 v prospech Inkasáreň s.r.o.IČO:30849837, podľa 397 EX 127/24 zo dňa 07.01.2025, (súdny exekútor Mgr. Boris Halás) – podľa § 151ma ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník „*pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcim na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé (ďalej len „prednostný záložný veriteľ“)*“, sa záloh prevádza nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov.“ Vzhľadom na uvedenú skutočnosť uvedené záložné právo predajom Nehnutelnosti na dražbe zaniká.

VIII.

Ustanovenie o prechode závad a úžitkov z Nehnutelnosti

Úžitky (práva zodpovedajúce vecnému bremenu) a vecné bremená (závady) prechodom na vydražiteľa nezanikajú. Nájomné práva prechodom Nehnutelnosti na vydražiteľa nezanikajú. Vydražiteľ vstupuje do právneho postavenia prenajímateľa. Predkupné práva k Nehnutelnosti zanikajú udelením príklepu.

Zistené závady, ktoré musí vydražiteľ prevziať so započítaním na najvyššie podanie: Neboli zistené žiadne závady.

IX.

Ďalšie informácie o Nehnutelnosti

Dom je v súčasnosti v stave úplnej deštrukcie a nie je schopný užívania. Stavba bola zrealizovaná pravdepodobne v prvej polovici 20. storočia a viac ako 20 rokov nie je obývaná. Počas tohto obdobia nebola vykonávaná žiadna údržba ani starostlivosť, čo malo za následok postupnú degradáciu stavebných konštrukcií. Strešná konštrukcia sa zrútila do vnútorného priestoru objektu a stavba je v súčasnosti prakticky zaniknutá, so zostatkami konštrukcií na úrovni terénu. Príslušenstvo Domu (oplotenie ani vonkajšie úpravy) sa na pozemkoch nenachádza. Dom je v dezolátnom stave, jeho zameranie a určenie dispozičného riešenia nie je možné. Vstup na stavbu predstavuje potenciálne riziko úrazu. Dom má nulovú hodnotu a jeho

existencia (ruina a stavebný materiál) na Pozemku je zohľadnená pri určení všeobecnej hodnoty Nehnuteľnosti.

X.

Ustanovenie o odovzdaní vydraženej Nehnuteľnosti vydražiteľovi

Po udelení príklepu sa vydražiteľ môže ujať držby vydraženej Nehnuteľnosti, pričom o tejto skutočnosti je povinný písomne upovedomiť súdneho exekútora. Ak vydražiteľ zaplatí najvyššie podanie a súd udelenie príklepu schváli, stane sa vydražiteľ vlastníkom Nehnuteľnosti ku dňu udelenia príklepu. Ak súd udelenie príklepu neschválil, vydražiteľ je povinný vrátiť vec povinnému, vydať mu úžitky a nahradiť škodu, ktorú mu spôsobil pri hospodárení s Nehnuteľnosťou. Zápis vlastníckeho práva vydražiteľa k vydraženej Nehnuteľnosti sa vykoná v katastri nehnuteľností na základe právoplatného rozhodnutia súdu o schválení príklepu.

XI.

Výzvy a Upozornenia

Vyzývam všetky osoby, ktoré sú odkázané so svojimi nárokmi na najvyššie podanie, aby uviedli výšku svojich nárokov aj s príslušenstvom ku dňu termínu dražby a preukázali ich listinami. Tieto osoby upozorňujem, že inak sa na ich nároky bude prihliadať len podľa obsahu exekučného spisu.

Vyzývam veriteľov povinného, aby vyhlásili, či žiadajú zaplatať svojich pohľadávok v hotovosti a upozorňujem ich, že ak nepožiadajú o zaplatať v hotovosti pred termínom dražby, vydražiteľ môže ich dlh prevziať (ide o obsolentne ustanovenie, ktorého aplikácia je možná v exekučných konaniach začatých pred 1.2.2002).

Vyzývam oprávnené osoby, aby uplatnenie práv, ktoré nepripúšťajú dražbu, preukázali listinami pred začatím dražby, inak takéto práva nemôžu byť uplatnené na ujmu vydražiteľa, ktorý bol dobromyseľný.

Upozorňujem osoby, ktoré majú k draženej Nehnuteľnosti predkupné právo, môžu ho uplatniť len na dražbe ako dražitelia. Ich predkupné právo udelením príklepu zaniká.

Upozornenie - Spoluvlastník nehnuteľnej veci, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve, môže zabrániť predaju veci, ak najneskôr do začiatku dražby zloží u exekútora v hotovosti alebo na účet exekútora sumu vo výške podielu, ktorý sa má vydražiť. Ak jeden zo spoluvlastníkov zloží túto sumu na účet exekútora, považuje sa za vydražiteľa podielu; ak uvedenú sumu zloží na účet exekútora viac spoluvlastníkov, zužuje sa okruh dražiteľov podielu iba na spoluvlastníkov. Ďalej exekútor postupuje podľa ustanovení o dražbe.

XII.

Obhliadka Nehnuteľnosti a výzva povinnému

Dňa 13.10.2026 o 10:00 hod. na mieste, kde sa nachádza vyššie uvedená Nehnuteľnosť (Potočná ulica 11, Bratislava – Rača) na základe predchádzajúceho písomného prihlásenia; sa pre záujemcov uskutoční obhliadka Nehnuteľností. Záujem o obhliadku draženej Nehnuteľnosti je potrebné nahlásiť aspoň dva pracovné dni pred plánovaným termínom obhliadky Nehnuteľností písomne na boris.halas@ske.sk alebo telefonicky na 0948 136 143. Ak stanovenom termíne nikto neprejaví záujem o obhliadku, táto sa nebude realizovať.

Vyzývam povinného, aby v určenom termíne umožnil záujemcom obhliadku draženej Nehnuteľnosti, inak si exekútor alebo jeho zamestnanec v zmysle § 141 ods. 6 Exekučného poriadku na účely obhliadky vymôže na draženú Nehnuteľnosť prístup.

Poučenie: Proti dražobnej vyhláske nie je možné vzniesť námietky a ani nie je proti nej prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave, dňa 2.9.2026

Za správnosť: Mgr. Boris Halás

Mgr. Boris Halás
Súdny exekútor