

OZNÁMENIE O OPAKOVANEJ DOBROVOĽNEJ DRAŽBE č. 28/2025

vydané v zmysle § 17 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách

Označenie dražobníka	
Obchodné meno:	LIQID s.r.o.
Sídlo:	Kalvínske nám. 126/2, 934 01 Levice
IČO:	54 327 504
Subjekt zapísaný:	Obchodný register Okresného súdu Nitra, Odd.: Sro, Vložka č.: 56317/N
Zastúpenie:	JUDr. Štefan Ágh, konateľ

Označenie dražobníka	
Meno a priezvisko:	JUDr. Ľuboš Noskovič
Trvalý pobyt:	
Dátum narodenia:	

Opakovanie dražby:	Opakovaná
Dátum konania dražby:	02.10.2026
Čas otvorenia dražby:	11:00 hod.
Miesto konania dražby:	Hotel COLOR, Konferenčná miestnosť K4, prízemie, Pri Starom mýte 1, 831 04 Bratislava

Predmet dražby:	
Nehnuteľnosti s príslušenstvom evidované na liste vlastníctva č. 2882 pre Okres: Bratislava II, Obec: Bratislava – m. č. Ružinov, Katastrálne územie: Ružinov, v podiele 1/1:	
a) stavba, druh stavby: Rodinný dom, popis stavby: Strojnícka 93, súp. č. 4539, postavená na pozemku parc. č. 1570/4,	
b) pozemky, všetko parcely registra „C“ KN:	
1) parc. č. 1568/10, o výmere 121 m ² , druh pozemku: Ostatná plocha,	
2) parc. č. 1568/16, o výmere 11 m ² , druh pozemku: Orná pôda,	
3) parc. č. 1570/1, o výmere 410 m ² , druh pozemku: Záhrada,	
4) parc. č. 1570/4, o výmere 113 m ² , druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie.	

Opis predmetu dražby:	
Predmet dražby sa nachádza ulici Strojnícka v mestskej časti Ružinov, okres Bratislava II. Predmet dražby je situovaný v rámci širšieho centra mestskej časti Bratislava - Ružinov, v lokalite prevažne rodinných a bytových domov, je bezprostredne dostupný z verejného priestranstva, z ulice Strojnícka. Pozemok je rovinatý. Prostredie má dobre vybudovanú kompletnú infraštruktúru, rodinný dom má v blízkom resp. dostupnom okolí kompletnú sieť obchodov a služieb, poštu, banku, škôlku, školu, športové, kultúrne a spoločenské zariadenia ktoré ponúka daná mestská časť Ružinov. Nehnuteľnosť rodinného domu je určená pre potreby trvalého celoročného bývania.	
Rodinný dom s.č. 4539 , je postavený ako dvojpodlažný rodinný dom, bez podpivničenia. Objekt rodinného domu je napojený na verejné inžinierske siete - kanalizačnú, vodovodnú, plynovú a elektrickú. Rodinný dom, je osadený na parcele č. 1570/4. Spevnené parkovacie plochy sa nachádzajú prednej časti domu slúžiace ako prízjazdová komunikácia. Prístup je zabezpečený z ulice Strojnícka vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.	
Dispozičné riešenie:	
1.NP (prízemie): dispozične pozostáva z priestoru garáže a priestoru skladu.	
2.NP: dispozične pozostáva z troch obytných miestností (z toho jedna je spojená s kuchyňou), skladu, predsieni, WC, kúpeľne a práčovne.	

Prepojenie 1.NP a 2.NP je tvorené vonkajším schodiskom, ktoré je tvorené oceľovou konštrukciou s kamennými stupňami.

Stavebno - technické riešenie:

Základové konštrukcie: Založenie rodinného domu je navrhnuté na vystuženej železobetónovej základovej doske. Po obvode základovej dosky je navrhnutý základový pás z debniacich tvárnic s doplnenou tepelnou izoláciou STYRODUR. Základový pás pod tvárnicami je navrhnutý do hĺbky 600 mm. Tepelná izolácia základových konštrukcií je z extrudovaného polystyrénu.

Základové konštrukcie pôvodnej časti sú tvorené betónovými základovými pásmi s vodorovnou izoláciou.

Zvislé nosné konštrukcie: Obvodové nosné konštrukcie objektu sú tvorené murovanými stenami hr. 300 mm z porobetónových tvárnic na murovaciu penu. Nad oknami sú použité keramické preklady. Nosné steny sú vo výške stropu ukončené vodorovnými stužujúcimi vencami.

Vodorovné nosné konštrukcie: Železobetónová základová doska. Stropná konštrukcia nad 1.NP je tvorená železobetónovým stropom s rovným podhlľadom, stropná konštrukcia nad 2. NP je tvorená dreveným trámovým stropom s rovným podhlľadom.

Strešná konštrukcia: Zastrešenie objektu ako celku je tvorené šikmou strechou, nosná časť je drevená, krytina strechy je tvorená ťažkou betónovou krytinou.

Deliace konštrukcie: Deliace steny sú navrhnuté ako murované z priečkového muriva, lepené murovacou penou.

Vnútorne povrchové úpravy: Povrchy podláh na 2.NP sú tvorené veľkoplošnou vinylovou podlahovou krytinou, povrch podlahy v 1.NP je tvorený keramickou dlažbou. Vnútorne steny sú opatrené vápennými omietkami. V kúpeľni a WC je použitý keramický obklad a dlažba.

Klmpiarske konštrukcie: Na strešné zvody je navrhnutý farbený pozinkovaný systém. Vonkajšie parapety okien sú navrhnuté z hliníkového plechu vo farbe okenných konštrukcií. Súčasťou odkvapového systému je aj prvok - lapač strešných splavenín uložený v okapovom chodníku.

Výplne otvorov: Hlavné vstupné dvere do objektu sú navrhnuté ako hliníkové so sklenenou časťou, ostatné sú drevené plné alebo zasklené. Okná sú plastové, otváracie-sklonné, zasklené izolačným troj-sklom.

Vykurovanie: Zabezpečené pomocou podlahového teplovodného vykurovacieho systému. Ohrev teplej vody a zdroj vykurovania je zabezpečený pomocou plynového kotla umiestneného na prízemí. V 2.NP je osadený krb s výhrevnou vložkou.

Vybavenie: V kúpeľni na poschodí domu sa nachádza jednoduchá vaňa obmurovaná, keramické umývadlo. Vo WC je keramická WC misa so zabudovanou nádržkou v stene, keramické umývadlo.

Vyhotovené sú keramické obklady stien, povrch podlahy je tvorený keramickou dlažbou.

Kuchynská linka je na báze dreva so zabudovanými spotrebičmi v rozvinutej dĺžke 6,0 m. V 1.NP sú inštalované 2x garážová brána na diaľkové otváranie.

Príslušenstvo:

1. **Prístrešok** na pozemku parc. č. 1570/1, vyhotovený ako konštrukcia zo stĺpikov s krovom pultovým, krytina strechy na krove, pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, vyhotovený v roku 2015.
2. **Oplotenie pozemku parc. č. 1570/1**, so základmi z kameňa a betónu, podmurovkou murovanou z tehly alebo tvárnic, s drev. výplňou v oceľ. rámoch, zhotovený v r. 2015.
3. **Oplotenie pozemku parc. č. 1568/10**, so základmi z kameňa a betónu, podmurovkou murovanou z tehly alebo tvárnic, s drev. výplňou v oceľ. rámoch, plotové vráta plechové plné, zhotovený v r. 2015.
4. **Vodovodná prípojka** na pozemku parc. č. 1568/10, z PVC o DN 40 mm, zhotovená v r. 2015.
5. **Kanalizačná prípojka** na pozemku parc. č. 1568/10, z plastového potrubia, o DN 110 mm, zhotovená v r. 2015.
6. **Elektrická prípojka** na pozemku parc. č. 1568/10, NN káblová zemná Cu, zhotovená v r. 2015.
7. **Vodomerná šachta** na pozemku parc. č. 1568/10, zhotovená v r. 2015.
8. **Spevnené plochy** na pozemku parc. č. 1568/10, s povrchom dláždeným – betónovým Terazzové dlaždice – kladené do malty, zhotovené v r. 2015
9. **Plynová prípojka** na pozemku parc. č. 1568/10, o DN 25 mm, zhotovená v roku 2015.
10. **Prestrešenie** na pozemku parc. č. 1568/10, pergola oceľovej alebo drevenej konštrukcie upevnenej do betónových pätiiek s dreveným roštom s výplňou stropu, zhotovené v r. 2015.

Opis stavu predmetu dražby:

Rodinný dom bol daný do užívania v zmysle Rozhodnutia mestskej časti Bratislava Ružinov o dodatočnom povolení stavby a povolení užívania stavby, č.j. SÚ/CS 83/2015/7/PPO-87, zo dňa 04.06.2015. Stav predmetu dražby je primeraný jeho veku a obvyklému opotrebeniu. Prvé

nadzemné podlažie (prízemie) stavby je využívané ako prevádzka autoservisu. Druhé nadzemné podlažie (1. poschodie) je využívané na celoročné bývanie.

Termíny obhliadok:	28.09.2026 o 14:00 hod. a 01.10.2026 o 14:00 hod.
Organizačné opatrenia:	Dražobník zabezpečí vykonanie obhliadky na adrese predmetu dražby po predchádzajúcom ohlásení na t.č. 0915 360 193 alebo emailovej adrese: office@licitator.sk najneskôr do 17:00 hod. deň pred obhliadkou.

Spôsob určenia hodnoty predmetu dražby:	Hodnota predmetu dražby bola určená Znaleckým posudkom č. 25/2026, zo dňa 30.01.2026 vypracovaným znalcom Ing. Matúš Hrušovský, evidenčné číslo znalca: 915485
Zistená hodnota:	572 000,00 €
Najnižšie podanie:	520 000,00 €
Minimálne prihodenie:	500,00 €
Dražobná zábezpeka:	20 000,00 €

Spôsob zloženia a doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky :

Dražobnú zábezpeku možno zložiť nasledovným spôsobom:

1. bezhotovostným prevodom alebo vkladom na účet dražobníka, vedený v Tatra banke, a.s. **IBAN SK92 1100 0000 0029 4726 0525**, pod **VS: 282025**, (zloženie sa preukazuje originálom bankového príkazu za predpokladu pripísania prostriedkov na účet dražobníka),
2. bankovou zárukou – veriteľ bankovej záruky: LIQID s.r.o., Kalvínske nám. 126/2, 934 01 Levice, IČO: 54 327 504, (zloženie sa preukazuje originálom záručnej listiny podľa § 313 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka),
3. notárskou úschovou – príjemca z notárskej úschovy: LIQID s.r.o., Kalvínske nám. 126/2, 934 01 Levice, IČO: 54 327 504, doložené originálom notárskej zápisnice o zložení finančných prostriedkov do notárskej úschovy (zloženie sa preukazuje zápisnicou o úschove peňazí podľa § 68 zákona č. 323/1992 Zb. o notároch),
4. v hotovosti do pokladne v sídle dražobníka a v mieste konania dražby.

Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť šekom, zmenkou ani platobnou kartou.

Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky:

Do otvorenia dražby.

Vrátenie dražobnej zábezpeky:

Bez zbytočného odkladu po skončení dražby alebo upustení od dražby, vrátením zloženej hotovosti, v prípade prevodu alebo vkladu na účet dražobníka bezhotovostným prevodom na účet účastníka dražby, vrátením listiny preukazujúcej vydanie bankovej záruky alebo vydaním z notárskej úschovy.

Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením:

Vydražiteľ je povinný uhradiť cenu dosiahnutú vydražením najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia dražby, ak sa vydražiteľ s navrhovateľom dražby nedohodli inak, na účet dražobníka vedený v Tatra banke, a.s., **IBAN SK92 1100 0000 0029 4726 0525**, pod **VS: 282025**. Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením. Vydražiteľ znáša všetky náklady spojené s úhradou ceny dosiahnutej vydražením. **Navrhovateľ dražby vyhlasuje, že sa v súlade s § 26 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách zaväzuje s vydražiteľom uzavrieť dohodu o predĺžení lehoty na doplatenie ceny dosiahnutej vydražením o 15 dní.**

Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby:

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 v zmysle osobitného zákona (Zákon č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora), 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:

Ak nadobudol vydražiteľ vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby, dražobník odovzdá 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 predmet dražby podľa § 20 ods. 13 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, 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 v súlade s § 29 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

Všetky náklady spojené s odovzdaním a prevzatím predmetu dražby nesie vydražiteľ. Táto povinnosť sa nevzťahuje na náklady, ktoré by ináč nevznikli, ak ich svojou vinou spôsobil predchádzajúci vlastník, majiteľ alebo dražobník alebo ak im tieto náklady vznikli náhodou, ktorá ich postihla. Nebezpečenstvo škody na predmete dražby a zodpovednosť za škodu spôsobenú v súvislosti s predmetom dražby prechádza na vydražiteľa dňom odovzdania predmetu dražby. Ak je vydražiteľ v omeškaní s prevzatím predmetu dražby, znáša nebezpečenstvo škody a zodpovednosť za škodu.

Popis práv a záväzkov viaznuvich na predmete dražby:

List vlastníctva č. 2882 vedený pre pre Okres: Bratislava – m.č. Ružinov, Katastrálne územie: Ružinov:

Ďalšie:

Nižšie uvedené záložné práva zanikajú v súlade s § 151ma, resp. § 151md zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s. (IČO 31320155) na pozemky registra C KN parc. č. 1568/10, 1568/16, 1570/1, 1570/4 a na stavbu so súp. č. 4539 na parc. č. 1570/4, podľa V-2479/2025 zo dňa 07.04.2025 (Prednostný záložný veriteľ, v súlade s § 151ma ods. 8 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, uplatnil uspokojenie svojej pohľadávky z výťažku z predaja zálohu, pohľadávka prednostného záložného veriteľa bude prednostne uspokojená a predmet dražby prejde na vydražiteľa nezaťažený záložným právom prednostného záložného veriteľa)
- Záložné právo v prospech _____ na pozemky registra CKN parc. č. 1568/10, 1568/16, 1570/1, 1570/4 a stavbu rodinného domu so súp. č. 4539 na parc. č. 1570/4, podľa Uznesenia Mestského súdu Bratislava IV sp.zn.: 22C/14/2025-77 o nariadení zabezpečovacieho opatrenia zo dňa 23.5.2025, Z-8589/2025 (právoplatné dňa 4.7.2025, Z12078/2025)
- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného _____ na pozemky registra CKN parc.č. 1568/10, 1568/16, 1570/1, 1570/4 a na stavbu rodinný dom súp.č. 4539 na parc.č. 1570/4, podľa exekučného príkazu 100EX 344/2025-34 zo dňa 20.11.2025 (súdny exekútor JUDr. Stanislav Laifer), Z-20221/25
- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného _____ a na pozemky registra CKN parc.č. 1568/10, 1568/16, 1570/1, 1570/4 a na stavbu rodinný dom súp.č. 4539 na parc.č. 1570/4, podľa exekučného príkazu 100EX 484/2025-29 zo dňa 24.02.2026 (súdny exekútor JUDr. Stanislav Laifer), Z-3689/2026
- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného _____ pozemky registra C KN parc.č. 1568/10, 1568/16, 1570/1, 1570/4 a rodinný dom súp.č. 4539 na parc.č. 1570/4, podľa exekučného príkazu 100EX 537/2025-31 zo dňa 25.02.2026 (súdny exekútor JUDr. Stanislav Laifer), Z-3728/2026
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, pozemky registra CKN parc.č. 1568/10, 1568/16, 1570/1, 1570/4 a rodinný dom súp.č. 4539 na pozemku registra CKN parc.č. 1570/4, v prospech oprávneného: _____, podľa 100EX 472/2025 zo dňa 25.02.2026 (súdny exekútor JUDr. Stanislav Laifer), Z-3761/26
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, pozemky registra CKN parc.č. 1568/10, 1568/16, 1570/1, 1570/4 a rodinný dom súp.č. 4539 na pozemku registra CKN parc.č. 1570/4, v prospech oprávneného: _____), podľa 100EX 362/2025 zo dňa 07.05.2026 (súdny exekútor JUDr. Stanislav Laifer), Z-8367/26
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, pozemky registra CKN parc.č. 1568/10, 1568/16, 1570/1, 1570/4 a rodinný dom súp.č. 4539 na pozemku registra CKN parc.č. 1570/4, v prospech oprávneného: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., IČO: 31335004, podľa 100EX 181/2026 zo dňa 04.06.2026 (súdny exekútor JUDr. Stanislav Laifer), Z-10354/26

Poznámky:

- Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom _____ formou dobrovoľnej dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., P-1094/25 –
- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a. s., IČO: 31 320 155 (V-2479/2025) na pozemok registra C KN parc. č. 1568/10, 1568/16, 1570/1, 1570/4 a stavbu rodinný dom so súp. č. 4539 na parc. č. 1570/4, formou dobrovoľnej dražby, P-103/26. –

- Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby č. 28/2025 zo dňa 26.2.2026 dražobníkom LIQID s.r.o, IČO 54 327 504, navrhovateľ dražby JUDr. Ľuboš Noskovič, k pozemkom registra C KN parc.č. 1568/10, 1568/16, 1570/1, 1570/4 a stavbe súp.č. 4539 na parc.č. 1570/4, P-164/26 –
- Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby Zn. 88/2026 dražobníkom U9, a.s., IČO 35 849 703, navrhovateľ dražby Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31 320 155, k pozemkom registra C KN parc.č. 1568/10, 1568/16, 1570/1, 1570/4 a stavbe súp.č. 4539 na parc.č. 1570/4, P1010/26

Označenie notára, ktorý osvedčí priebeh dražby notárskou zápisnicou:

JUDr. Katarína Valová, PhD., so sídlom Pribinova 10, 811 09 Bratislava

Poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách:

(2) V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, 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; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka.

(3) Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa odseku 2, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.

(4) Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

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

(6) 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.

V Bratislave dňa 14.09.2026

[opatrené elektronickým podpisom]

LIQID s.r.o.

JUDr. Štefan Ágh, konateľ

Rovnopis Oznámenia o dobrovoľnej dražbe s osvedčeným podpisom navrhovateľa dražby je podľa § 17 ods. 8 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách uložený v sídle dražobníka.