Aukčná spoločnosť

DRAŽBY & SPRÁVA POHĽADÁVOK

OZNÁMENIE O DRAŽBE č. 001/2026

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:	2921855440/1100, Tatra banka, a.s., IBAN: SK44 1100 0000 0029 2185 5440 TATRSKBX
Zastúpený:	JUDr. Marek Piršel, konateľ
e-mail:	as@aukcnaspolocnost.sk

Označenie navrhovateľa dražby:

obchodné meno:	**Prima banka Slovensko, a.s.**
sídlo:	Hodžova 11, 010 11 Žilina
IČO:	31 575 951
DIČ:	2020372541
Zapísaný:	v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, vložka číslo: 148/L
Zastúpený:	Mgr. Lucia Matejíková – špecialista vymáhania pohľadávok Mgr. Kristína Siekliková – špecialista vymáhania pohľadávok

Miesto, dátum a čas otvorenia dražby:

Miesto dražby:	priestory AUKČNEJ SPOLOČNOSTI s.r.o., Kopčianska ul. č. 10, Bratislava (objekt Vienna Gate, 14. posch., nebytový priestor č. A 261)
Dátum dražby:	27.02.2026
Čas otvorenia dražby:	09:45 hod.
Čas otvorenia pre účastníkov:	09:15 hod.
Čas otvorenia dražby pre verejnosť:	09:35 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 zapísané v evidencii Okresného úradu Malacky, katastrálny odbor, okres: Malacky, obec: Rohožník, katastrálne územie: Rohožník,

(i) na liste vlastníctva č. 3274,

- byt č. 3 nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu RK2 so súpisným číslom 670 (ďalej len ako „**Dom**"), vchod: 1 v Rohožníku, postaveného na pozemku parcely registra „C" č. 3045/337 o výmere 310 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len ako „**Pozemok**"), spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach Domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k Pozemku o veľkosti 3564/82364 (ďalej len ako „**predmet dražby I**"), v podiele 1/1,

(ii) na liste vlastníctva č. 3203,

- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/39 na pozemku parcely registra „C" č. 3045/244 o výmere 1053 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len ako „**predmet dražby II**"),

(iii) na liste vlastníctva č. 3319,

- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/26 na pozemku parcely registra „C" č. 3045/274 o výmere 217 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len ako „**predmet dražby III**"),

(iv) na liste vlastníctva č. 3320,

- pozemok parcely registra „C" č. 3045/323 o výmere 14 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v podiele 1/1 (ďalej len ako **„predmet dražby IV"** a spolu s predmetom dražby I-III ďalej len ďalej len ako **„predmet dražby"**).

Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby:

a) záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa ust. § 15 zákona č. 182/1993 Z.z., ktoré nie je zapísané na liste vlastníctva, viaznuce výlučne na predmete dražby I,
b) záložné právo v prospech navrhovateľa dražby, spoločnosti Prima banka Slovensko, a.s. IČO: 31 575 951, so sídlom: Hodžova 11, Žilina, podľa V - 2478/2024,
c) záložné právo v prospech navrhovateľa dražby, spoločnosti Prima banka Slovensko, a.s. IČO: 31 575 951, so sídlom: Hodžova 11, Žilina, podľa V - 4703/2024.

Opis predmetu dražby/ opis stavu predmetu dražby:

Byt č. 3 v bytovom dome súp. č. 670 v obci Rohožník, okres Malacky

Bytový dom je umiestnený v uzavretom bloku. V rámci vnútorného nádvoria sú parkovacie plochy prislúchajúce k jednotlivým bytom. Nádvorie je uzavreté oplotením a diaľkovo ovládanou bránou. Bytový dom sa skladá z prízemia a troch nadzemných podlaží. Časť bytového domu je konštrukčne riešená s ustupujúcim podlažím, ktoré tvorí terasu. Bytový dom bol daný do užívania v roku 2019. Bytový dom je situovaný v blízkosti hlavnej dopravnej tepny obce - ulice Hlavná, po ktorej premáva viacero liniek prostriedkov hromadnej dopravy, spájajúcich obec s hlavným mestom Bratislava. Dosažiteľnosť do mesta prostriedkami MHD je v rozsahu približne 30 min. Z hľadiska polohy k centru obce ide o bytový dom umiestnený v okrajovej časti obce. V blízkom okolí bytového domu sa nachádza kultúrny dom, materská škola, základná škola, obecný úrad, kaviareň, lekáreň, pošta a potraviny. V obci sa taktiež nachádza niekoľko lekárov, nákupné stredisko, široké zastúpenie rôznych firiem a športové ihriská. V širšom okolí bytového domu je v dosahu jazero Rohožnícke rybníky. K bytu prislúcha aj parkovacie miesto - pozemok parc. č. 3045/323.

Dispozičné riešenie sa predpokladá:

Byt č. 3 pozostáva zo vstupnej chodby, obývacej izby, kuchynského kúta a kúpeľne s toaletou. Byt má francúzsky balkón, ktorý je prístupný z obývacej izby.

Celková podlahová plocha bytu č. 3 je 35,14 m² (bez výmery balkóna a bez plochy pivnice o veľkosti cca 0,94 m²).

Technicko - konštrukčné riešenie sa predpokladá:

Bytový dom

Základy sú betónové pásové. Súčasťou základov je železobetónová doska s izoláciou proti vlhkosti. Objekt je bez podzemného podlažia. Nosný zvislý systém je murovaný z keramických tvárnic. Stropné konštrukcie tvoria železobetónové dosky. Budova má plochú strechu. Krytina strechy je pravdepodobne hydroizolačná EPDM fólia. Na streche je bleskozvod. Klampiarske konštrukcie sú žľaby a zvody z hliníkového plechu. Povrchová úprava vonkajších stien bytového domu je silikátová omietka. Bytový dom je so zateplením fasády. Na vstupe sú osadené plastové dvere s izolačným sklom. Interiérové dvere sú dyhované plné, osadené do obložkových zárubní. Okná sú plastové s izolačným sklom s farebnou úpravou rámu. V spoločných priestoroch sú steny omietnuté VPC omietkou s náterom. Na chodbách sú steny opatrené olejovým náterom do výšky 1,2 m proti oderu. Povrchovú úpravu podláh tvorí keramická dlažba. Vertikálna komunikácia je zabezpečená monolitickým schodiskom so zábradlím. Schodiskové stupne sú obložené keramickou dlažbou. Bytový dom je bez výťahu. Vykurovanie je riešené lokálne v rámci bytov. Budova je vybavená elektrickým vrátnikom. Budova je napojená na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a elektrickú energiu.

Byt

V predmetnom byte sú na stenách realizované povrchové úpravy z vápenných omietok s náterom. Stropy miestností bytu sú betónové, s vápenno cementovou omietkou, opatrené náterom. Okná sú plastové s izolačným sklom. Vstupné dvere do bytu sú plné bezpečnostné s oceľovou zárubňou. Povrchová úprava podláh obytných miestností je z laminátových parkiet. Vo vstupnej chodbe, kúpeľni a kuchyni je keramická dlažba. Bytové jadro v miestnosti kúpeľne je murované. Vykurovanie v byte je podlahové elektrické s termostatmi v každej miestnosti. Príprava TUV je zabezpečená elektrickým bojlerom so zásobníkom. Bojler je lokalizovaný v kúpeľni. Byt je vybavený elektrickým vrátnikom. Francúzsky balkón je prístupný z obývacej izby. Zábradlie je z oceľových profilov.

Vzhľadom na to, že znalcovi nebol umožnený prístup do predmetu dražby, opis predmetu dražby je prevzatý z dostupných informácií.

Predmet dražby sa celkovo nachádza v stave zodpovedajúcom dobe a spôsobu jeho využitia.

Cena predmetu dražby zistená znaleckým posudkom č. 200/2025 zo dňa 01.12.2025, vyhotoveným súdnym znalcom Ing. Jurajom Gaľom:

79.800,- EUR (slovom: sedemdesiatdeväťtisícosemsto EURO)

Najnižšie podanie:

79.800,- EUR (slovom: sedemdesiatdeväťtisícosemsto 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 na bankový účet dražobníka (číslo účtu IBAN: SK60 1100 0000 0029 4325 9463, vedený v Tatra banka, a.s., názov príjemcu: AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., VS: 0012026), 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). V prípade akéhokoľvek bezhotovostného prevodu dražobnej zábezpeky musí byť táto k okamihu otvorenia dražby preukázateľne 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 2921855440/1100, vedený v Tatra banka, a.s., VS: 0012026, IBAN: SK44 1100 0000 0029 2185 5440 TATRSKBX, názov príjemcu: AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.,), s označením čísla dražby, najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia dražby.

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 zaplatenia ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom zaniká pohľadávka veriteľa v rozsahu uspokojenia veriteľa z výťažku dražby."

Obhliadka predmetu dražby:

Termín č. 1: 09.02.2026 o 13:15 hod., stretnutie záujemcov je pred bytovým domom so súpisným číslom 670 na ulici Školské námestie 54 v Rohožníku, okres Malacky.
Termín č. 2: 23.02.2026 o 13:15 hod., stretnutie záujemcov je pred bytovým domom so súpisným číslom 670 na ulici Školské námestie 54 v Rohožníku, okres Malacky.

Podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi:
a) zaplatenie 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 zaplatení 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 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 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 14.01.2026

Aukčná spoločnosť
DRAŽBY & SPRÁVA POHĽADÁVOK
Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO: 46 141 341
IČ DPH: SK2023250220

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

Vybavuje: JUDr. Jana Markuseková, tel.: +421 911 532 090