

# Oznámenie o dobrovoľnej dražbe

DU-POS DD 41/2025

**Dražobník:** **DUPOS dražobná, spol. s r.o.**  
Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava  
IČO 36 233 935  
spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri OS Trnava, vo vložke č. 11681/T, oddiel: Sro.  
zastúpená: Mgr. Veronika Chorváthová, konateľ

**Navrhovateľ dražby:** **Slovenská sporiteľňa, a.s.**  
Tomášikova 48, 832 37 Bratislava  
IČO 151653  
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III., oddiel Sa, vložka č. 601/B

**Dátum konania dražby:** **10.03.2026**

**Čas otvorenia dražby:** **11:00 hod.**

**Miesto konania dražby:** Hotel Galileo, Hlinská 25, 010 01 Žilina, Stredný salónik na prízemí

**Opakovanie dražby:** prvá dražba

**Predmet dražby:**

LV č.	Okresný úrad, katastrálny odbor	Katastrálne územie	Okres	Obec
1082	Žilina	Rosina	Žilina	Rosina

## Parcely registra "C"

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m <sup>2</sup> /
475/1	Zastavaná plocha a nádvorie	236
475/2	Zastavaná plocha a nádvorie	123

## Stavby

Súpisné číslo	Parcela	Druh stavby
1032	475/2	Rodinný dom

**Opis a stav predmetu dražby:** Predmetom dražby je rodinný dom so súpisným číslom 1032 v Rosine. Jedná sa o prízemný bungalov so sedlovou strechou. Predmet dražby bol skolaudovaný v roku 2013.  
Dispozične je predmet dražby riešený takto:

1.NP(prízemia): zádverie, samostatné WC, chodba, štyri obytné izby, kúpeľňa, kuchyňa je stavebne spojená s obývacou izbou, špajza, technická miestnosť a z obývacej izby vstup na prekrytú terasu.

Objekt je založený na betónových základoch s vodorovnou izoláciou,rodinný dom bez podzemného podlažia,murivo murované z tvárnic HELUZ o skl.hr.300 mm so zateplením exteriéru o skl.hr.150 mm(zateplenie exteriérovým systémom), deliace konštrukcie sú murované o skl.hr.100 mm, vnútorné omietky sádrové hladené, strop je drevený trámový s rovným podhlľadom zo sadrokartónu. Rodinný dom je zastrešený dreveným sedlovým krovom so škridlovou krytinou zn.Bramac, klampiarske konštrukcie žľaby, zvody, oplechovania prevládajú z pozinkovaného plechu s farebnou úpravou, parapety hliníkové s farebnou úpravou,fasádna omietka na báze umelých látok, v časti dvoch strán je urobený obklad - klinker. Dvere drevené rámové hladké plné resp.presklené osadené v montovaných zárubniach, vstupné dvere sú hliníkové, bezpečnostné prevedenie, okná plastové s izolačným trojsklom s hliníkovými interiérovými žalúziami a vonkajšími plastovými roletami, podlahy v obytných miestnostiach, kuchyni, chodbe a v zádverí sú veľkoplošné parkety, v ostatných priestoroch keramická dlažba. Vykurovanie je ústredné, podlahové teplovodné (v prechodnom období je zdroj vykurovania krbová uzatvárateľná vložka s uzatvoreným ohniskom), elektroinštalácia je svetelná a motorická chránená ističmi. Rozvod vody je z plastového potrubia z centrálneho zdroja, inštalácia plynu nie je prevedená.V technickej miestnosti sa nachádza zdroj vykurovania elektrický kotol zn.POROTHERM a zdroj TÚV-zásobníkový elektrický ohrievač, kanalizácia je dovedená do verejnej splaškovej kanalizácie cez PVC potrubie.V obytných miestnostiach a v zádverí sa nachádzajú štyri vstavané skrine. Objekt je chránený bleskozvodom, zabezpečovacím zariadením a slaboprúdovými rozvodmi (internet,TV,domáci telefón).

Vybavenie kuchyne:

Kuchynská linka na báze dreva v celkovej dĺžke 6m, mramorová drezová doska a mramorový obklad, drez plastový s pákovou batériou, vstavaná elektrická indukčná platňa, vstavaná elektrická rúra, vstavaná mikrovlnná rúra, digestor, zabudovaná úmyvačka riadu, spotrebiče všetko značky Whirlpool.

Vybavenie kúpeľne:

plastová jednoduchá vaňa, sprchový kút jedno keramické umývadlá, pákové batérie s uzatvárateľným sifónom-nad vaňou a v sprche so sprchovým nadstavcom, keramický obklad do výšky stropu

Vybavenie samostatného WC:

Podomietkový spalchovací záchod zn.Geberit, s umývadlom a pákovou batériou s uzatvárateľným sifónom a keramickým obkladom stien

V technickej miestnosti je umývadlo s pákovou batériou.

Elektrický rozvádzač je umiestnený v technickej miestnosti s automatickým istením.

Prístrešok na parkovanie

Prístrešok na auto-parkovacie státa je vyhotovený v r.2014. Je to stavba bez súpisného čísla, ktorá plní doplnkovú funkciu k RD s.č.1032, objekt je umiestnený na C-KN p.č.475/2 východne od RD s.č.1032, jedná sa o jednopodlažný objekt, tvorený jedným otvoreným priestorom, stavba je osadená na betónových základových pätkách s nosným dreveným impregnovaným skeletom, konštrukcia strechy je drevená pultová strecha a skrytinou z hliníkového plechu s úplnými klampiarskymi prvkami z pozinkovaného plechu s farebnou úpravou, objekt je takmer bez vybavenia málen rozvody elektroinštalácie svetelnej, podlaha z betónovej dlažby kladenej na podkladnom betóne, objekt je užívaný od roku 2014, predpokladaná životnosť odhadom je 60 rokov.

Predmet dražby sa draží tak ako stojí a leží.

**Popis práv a záväzkov  
k predmetu dražby:**

- V 6892/2021- Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. IČO 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na základe zmluvy č.5180421912 o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti: pozemok CKN parc.č. 475/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 236m<sup>2</sup>, pozemok registra CKN parc.č. 475/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123m<sup>2</sup>, Stavba Rodinný dom so súpisným číslom 1032 na pozemku registra CKN s parcelným číslom 475/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123m<sup>2</sup>- Vklad povolený dňa 18.08.2021 356/21  
Poznámka:

- P 90/2022 - Poznamenáva sa návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia na Okresnom súde v Žiline pod spisovou značkou 27C/82/2021 na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parcelné číslo 475/1 zastavané plochy a nádvorie o výmere 236m<sup>2</sup>, pozemok registra C KN parcelné číslo 475/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 123m<sup>2</sup>, stavba rodinný dom so súpisným číslom 1032 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 475/2 - 55/2022;

- P 616/2022 - Upovedomenie o začatí exekúcie 120EX 460/22 od súdneho exekútora JUDr. Jaromír Pavlík so sídlom A. Hlinku 54, 034 01 Ružomberok v prospech pozemok registra C KN parcelné číslo 475/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 236m<sup>2</sup>, pozemok registra C KN parcelné číslo 475/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123m<sup>2</sup>, stavba rodinný dom so súpisným číslom 1032 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 475/2. Zakazuje sa povinnému, aby odo dňa doručenia tohto upovedomenia nehnuteľnosti previedol na niekoho iného, alebo aby ich zaťažil - 335/2022;

- P 686/2022 - Upovedomenie o začatí exekúcie 120EX 467/22 od súdneho exekútora JUDr. Jaromír Pavlík so sídlom A. Hlinku 54, 034 01 Ružomberok v prospech pozemok registra C KN parcelné číslo 475/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 236m<sup>2</sup>, pozemok registra C KN parcelné číslo 475/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123m<sup>2</sup>, stavba rodinný dom so súpisným číslom 1032 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 475/2. Zakazuje sa povinnému, aby odo dňa doručenia tohto upovedomenia nehnuteľnosti previedol na niekoho iného, alebo aby ich zaťažil - 358/2022;

- P 978/2022 - Upovedomenie o začatí exekúcie 120EX 712/22 od súdneho exekútora JUDr. Jaromír Pavlík so sídlom A. Hlinku 54, 034 01 Ružomberok v prospech pozemok registra C KN parcelné číslo 475/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 236m<sup>2</sup>, pozemok registra C KN parcelné číslo 475/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123m<sup>2</sup>, stavba rodinný dom so súpisným číslom 1032 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 475/2. Zakazuje sa povinnému, aby odo dňa doručenia tohto upovedomenia nehnuteľnosti previedol na niekoho iného, alebo aby ich zaťažil - 462/2022;

- P 250/2023 - Upovedomenie o začatí exekúcie 120EX 135/23 od súdneho exekútora JUDr. Jaromír Pavlík so sídlom A. Hlinku 54, 034 01 Ružomberok v prospech pozemok registra C KN parcelné číslo 475/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 236m<sup>2</sup>, pozemok registra C KN parcelné číslo 475/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123m<sup>2</sup>, stavba rodinný dom so súpisným číslom 1032 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 475/2. Zakazuje sa povinnému, aby odo dňa doručenia tohto upovedomenia nehnuteľnosti previedol na niekoho iného, alebo aby ich zaťažil - 115/2023;

- P 490/2025 - Upovedomenie o začatí exekúcie 120EX 420/25 od súdneho exekútora JUDr. Jaromír Pavlík so sídlom A. Hlinku 54, 034 01 Ružomberok v prospech pozemok registra C KN parcelné číslo 475/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 236m<sup>2</sup>, pozemok registra C KN parcelné číslo 475/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123m<sup>2</sup>, stavba rodinný dom so súpisným číslom 1032 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 475/2. Zakazuje sa povinnému, aby odo dňa doručenia

tohto upovedomenia nehnuteľnosti previedol na niekoho iného, alebo aby ich zaťažil - 197/2025;

- P 524/2025 - Upovedomenie o začatí exekúcie 120EX 435/25 od súdneho exekútora JUDr. Jaromír Pavlík so sídlom A. Hlinku 54, 034 01 Ružomberok v prospech oprávneného Tomáš Hodás, Rosina č. 185 na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parcelné číslo 475/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 236m<sup>2</sup>, pozemok registra C KN parcelné číslo 475/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123m<sup>2</sup>, stavba rodinný dom so súpisným číslom 1032 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 475/2. Zakazuje sa povinnému, aby odo dňa doručenia tohto upovedomenia nehnuteľnosti previedol na niekoho iného, alebo aby ich zaťažil - 217/2025;

- P 628/2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe na základe zápisu záložného práva pod V 6892/2021 v prospech záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na nehnuteľnosti: pozemok CKN parc.č. 475/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 236m<sup>2</sup>, pozemok registra CKN parc.č. 475/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123m<sup>2</sup>, Stavba Rodinný dom so súpisným číslom 1032 na pozemku registra CKN s parcelným číslom 475/2 293/2025;

Nie sú známe žiadne nájomné zmluvy týkajúce sa predmetu dražby.

#### Znalecký posudok:

Číslo znaleckého posudku 243/2025	Meno znalca: Ing. Zuzana Ponechalová	Dátum vyhotovenia: 16.12.2025	Všeobecná cena odhadu 286 000,00 €
--------------------------------------	---	----------------------------------	---------------------------------------

**Najnižšie podanie : 286 000,00 €**

**Minimálne prihodenie: 500,00 €**

**Výška dražobnej zábezpeky: 10 000,00 €**

**Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:** Prevodom na bankový účet dražobníka alebo v hotovosti u dražobníka najneskôr do zahájenia dražby s preukázaním potvrdenia o úhrade týmto alebo zákonom povoleným spôsobom alebo vo forme bankovej záruky. Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť šekom ani platobnou kartou.

**Adresa a číslo účtu na zloženie dražobnej zábezpeky:** DUPOS dražobná, spol. s r.o., Tamaškovičova 17, Trnava, číslo účtu: SK80 0900 0000 0052 3103 0277, Var. Symbol: 412025

**Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky:** do otvorenia dražby

**Doklad, preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky:** Výpis z bankového účtu, potvrdenie o vklade peňažných prostriedkov na bankový účet v hotovosti, príjmový pokladničný doklad dražobníka, banková záruka.

**Spôsob vrátenia dražobnej zábezpeky:** Dražobník vráti účastníkovi dražby, ktorý predmet dražby nevydražil dražobnú zábezpeku alebo listinu preukazujúcu vydanie bankovej záruky bez zbytočného odkladu po skončení dražby alebo upustení od dražby, najneskôr však do 5 dní od skončenia dražby alebo od upustenia od dražby.

**Úhrada ceny dosiahnutej vydražením:** V zmysle ustanovenia § 26 ods. 3. až 5 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách sa dražobná zábezpeka započítava vydražiteľovi do ceny dosiahnutej vydražením. Zostávajúcu časť ceny, dosiahnutej vydražením je vydražiteľ povinný zaplatiť dražobníkovi do 15 dní od skončenia dražby, pokiaľ sa vydražiteľ nedohodne s navrhovateľom dražby inak, a to v hotovosti alebo bankovým prevodom na účet dražobníka, podľa vyššie uvedených bodov v časti Dražobná zábezpeka. Ak nie je cena dosiahnutá vydražením vyššia ako 6 640 eur, je vydražiteľ povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením hneď po skončení dražby.

**Obhliadka predmetu dražby/dátum a čas:** Obhliadka 1: **20.02.2026 11:00 hod.**  
Obhliadka 2: **02.03.2026 11:00 hod.**

Organizačné pokyny: Obhliadka sa uskutoční po predchádzajúcom telefonickom dohovore na tel. číslo 033 / 553 27 22, prípadne na mobilnom čísle 0911620317.

**Podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi:** Vlastnícke právo k predmetu dražby prechádza na vydražiteľa udelením príklepu a po uhradení ceny dosiahnutej vydražením. Užívacie právo prechádza na vydražiteľa odovzdaním predmetu dražby zápisnicou o odovzdaní. Predmet dražby odovzdá predchádzajúci vlastník po predložení osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa.

**Notár, ktorý osvedčí priebeh dražby notárskou zápisnicou:** JUDr. Peter Opatovský, M. Sch. Trnavského 6, Trnava

#### **Poučenie:**

V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Toto právo 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.

Osoba, ktorá 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 žalobca.

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 keď neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

Upozorňujeme všetky osoby, ktoré majú k predmetu dražby iné práva, že ich môžu preukázať najneskôr do začatia dražby a uplatniť na dražbe ako dražiteľia.

Účastníkom dražby môže byť osoba, ktorá spĺňa podmienky ustanovené Zákonom č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov a dostavila sa s cieľom urobiť podanie. Ostatné osoby platia vstupné 3,32 EUR.

V Bratislave dňa \_\_.\_\_.2026

za Navrhovateľa:

---

**Žaneta Adamišínová**  
špecialista vymáhania  
nesplácaných pohľadávok retail  
Odbor Riadenie úverového rizika retail  
Slovenská sporiteľňa, a.s

---

**Ľubica Ribánska**  
špecialista vymáhania  
nesplácaných pohľadávok retail  
Odbor Riadenie úverového rizika retail  
Slovenská sporiteľňa, a.s

za Dražobníka:

---

**Mgr. Veronika Chorváthová**  
konateľ  
DUPOS dražobná, spol. s r.o.