



Súdny exekútor Mgr. Peter Bertók

403EX 406/20-154

Exekútorský úrad Košice

so sídlom Murgašova 3, 040 01 Košice, IČO: 42324793, IČ DPH: SK1081591940

tel. 055/698 6229, 0903 010 244, email: podatelna@bertok-exekutor.sk

DRAŽOBNÁ VYHLÁŠKA O DRAŽBE NEHNUTEĽNOSTI

Podľa ustanovenia § 140 a nasl. zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov a na základe

1. vykonateľného exekučného titulu na peňažné plnenie č.k **rozhodnutie súdu č.1C/103/2008 zo dňa 09.09.2008, ktorý vydal Okresný súd Michalovce,**
2. návrhu oprávneného na vykonanie exekúcie č.k. **403EX 406/20** zo dňa **27.08.2020**
3. poverenia na vykonanie exekúcie číslo **6120358310** zo dňa **27.08.2020**, sp.zn.: **35Ek/1254/2020**, ktoré vydal **Okresný súd Banská Bystrica**, doručené súdnemu exekútorovi dňa **27.08.2020**
4. upovedomenia o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti
5. súhlasu oprávneného s predajom nehnuteľnosti
6. exekučného príkazu na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti

oznamujem,

že sa bude konať dražba nehnuteľností.

a) Čas a miesto konania dražby

Dražba sa bude konať dňa **24.4.2026** o **11.00** hod. na Exekútorskom úrade súdneho exekútora Mgr. Petra Bertóka, Murgašova 3, 040 01 Košice.

b) Označenie nehnuteľnosti, jej príslušenstva a vlastníka

Nehnuteľnosť je vo vlastníctve Karol Lakatoš, Tulipánová 1029/19, 079 01 Veľké Kapušany, nar. 07.08.1979, Judit Lakatošová, Tulipanová 1029/19, 07901 Veľké Kapušany, nar. 29.12.1978 (BSM).

Popis nehnuteľnosti:

1. v katastrálnom území Veľké Kapušany, okres Michalovce, obec Veľké Kapušany zapísané na LV č. 1386 ako parc. reg. "C" č. 5121/98 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 525m², ako rodinný dom postavený na parc. reg. "C" č. 5121/98 so súp.č. 1029 pod B1 v podiele 1/1.

Príslušenstvo

prístrešok, terasa, vonkajšie schody, prístrešok pre autá, spevnená plocha SP1, spevnená plocha SP2, spevnená plocha SP3, spevnená plocha SP4, murovaný plot v=1,8m, murovaný plot v=1,5m, plot s podmurovkou a kov. výplňou v=2,0m, plynová prípojka, elektrická prípojka, kanalizačná prípojka, vodovodná prípojka, vodomerná šachta

V rámci miestneho šetrenia bol zistený nesúlad v popisných a geodetických údajoch katastra oproti skutočnosti. Na pozemku CKN parc. č. 5121/98 boli zistené stavby, ktoré nie sú v evidencii KN - podľa vyjadrenia vlastníka nehnuteľností tieto stavby boli postavené bez povolení v zmysle platnej stavebnej legislatívy, ide o: prístrešok pre autá, prístavba prístrešku k rodinnému domu zo západnej strany, terasa v južnej strane rodinného domu a poschodovú prístavbu rodinného domu v jeho prednej časti.

Exekúcia predajom nehnuteľnosti sa vzťahuje na nehnuteľnosť aj s jej súčasťami a s príslušenstvom.

Ďalej len „nehnuteľnosť“.

c) Všeobecná hodnota nehnuteľnosti určenej znaleckým posudkom

Podľa znaleckého posudku č. 26/2025 zo dňa 9.9.2025 je všeobecná hodnota nehnuteľnosti vo výške 239.000,- EUR.

d) Výška zábezpeky, spôsob a lehota na jej zloženie

Podľa §142 ods. 1 Exekučného poriadku sú záujemcovia o kúpu draženej nehnuteľnosti povinní ako zábezpeku zložiť polovicu najnižšieho podania určeného podľa §142 odseku 2 Exekučného poriadku. Výška dražobnej zábezpeky je **119.500,- EUR**.

Dražobnú zábezpeku je záujemca povinný **zložiť na účet súdneho exekútora** vedený **Tatrabanka, a.s., SK8411000000002924904885, TATRSKBX**, variabilný symbol: **rodné číslo, resp. IČO záujemcu, prípadné iný jednoznačný identifikátor osoby, špecifický symbol:40620**, do poznámky uviesť bez diakritiky: **priezvisko/obchodné meno záujemcu – zábezpeka**. Dražobná zábezpeka musí byť pripísaná na účet súdneho exekútora najneskôr do **24.4.2026 do 10.00hod.**

Dokladom potvrdzujúcim zloženie zábezpeky na účet súdneho exekútora je výpis z účtu vyhotovený súdnym exekútorom z internetbankingu.

Záujemcovi, ktorý zložil zábezpeku a nie je vydražiteľom, bude vrátená zábezpeka v lehote 2 pracovných dní odo dňa konania dražby bezhotovostne na účet, ktorý súdnemu exekútorovi záujemca písomne oznámi.

e) Najnižšie podanie podľa §142 ods. 2 Exekučného poriadku

Podľa 142 ods. 2 Exekučného poriadku najnižšie podanie sa rovná všeobecnej hodnote určenej znaleckým posudkom zníženej o závary, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie, a zvýšenej o hodnotu práv spojených s nehnuteľnosťou, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie.

Nakoľko z exekučného spisu nevyplýva existencia závad, ktoré vydražiteľ musí prevziať so započítaním na najvyššie podanie ani existencia práv spojených s nehnuteľnosťou, je najnižšie podanie vo výške všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, t.j. 239.000,- EUR.

f) Spôsob zaplatenia najvyššieho podania

Vydražiteľ je povinný zaplatiť najvyššie podanie v lehote 30 dní odo dňa udelenia príklepu, a to bezhotovostne na účet súdneho exekútora vedený **Tatrabanka, a.s., SK8411000000002924904885, TATRSKBX**, variabilný symbol: **rodné číslo, resp. IČO záujemcu, prípadné iný jednoznačný identifikátor osoby, špecifický symbol:40620**, do poznámky uviesť bez diakritiky: **priezvisko/obchodné meno záujemcu – doplatok**.

Na zaplatenie najvyššieho podania sa započíta zložená zábezpeka.

g) Závary, ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podanie

Podľa § 153 ods. 1 Exekučného poriadku vydražiteľ musí bez započítania na najvyššie podanie prevziať vecné bremená, ktoré vznikli na základe osobitného právneho predpisu, a nájomné práva. Ak osobitný zákon neustanovuje inak (§151h, §151ma, § 151md Občianskeho zákonníka), voči vydražiteľovi bez započítania na najvyššie podanie pôsobia záložné práva viazané na nehnuteľnosti. Inak prevezme vydražiteľ vecné bremená so započítaním na najvyššie podanie.

Z exekučného spisu nevyplýva existencia závad, ktoré vydražiteľ musí prevziať bez započítania na najvyššie podanie.

h) Ustanovenia o prechode závad a úžitkov z nehnuteľnosti

Z exekučného spisu nevyplýva existencia závad, ktoré vydražiteľ musí prevziať bez započítania na najvyššie podanie, so započítaním na najvyššie podanie a ani existencia práv spojených s nehnuteľnosťou. Po udelení príklepu predkupné práva k vydraženým nehnuteľnostiam zaniká.

i) Ustanovenia o odovzdaní vydraženej nehnuteľnosti vydražiteľovi

Po udelení príklepu môže sa vydražiteľ ujať držby vydraženej veci; o tom je povinný upovedomiť exekútora. Ak vydražiteľ zaplatil najvyššie podanie a súd udelenie príklepu schválil, stáva 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.

j) Výzva podľa §140 ods. 2 písm. j) Exekučného poriadku

Vyzývam všetkých, ktorí sú odkázaní so svojimi nárokmi na najvyššie podanie, aby uviedli výšku svojich nárokov aj s príslušenstvom ku dňu termínu dražby a preukázali ich listinami s upozornením, inak sa bude na ich nároky prihliadať len podľa obsahu spisov.

k) Výzva podľa §140 ods. 2 písm. k) Exekučného poriadku

Vyzývam veriteľov, aby vyhlásili, či žiadajú zaplatenie svojej pohľadávky v hotovosti s upozornením, že ak nepožiadajú o zaplatenie v hotovosti pred termínom dražby, môže vydražiteľ dlh prevziať.

l) Výzva podľa §140 ods. 2 písm. l) Exekučného poriadku

Vyzývam osoby, ktoré môžu uplatniť práva nepripúšťajúce dražbu, aby uplatnenie týchto práv preukázali pred začatím dražby, inak sa také práva nemôžu uplatniť na ujmu vydražiteľa, ktorý bol dobromyseľný.

m) Upozornenie

Upozorňujem osoby, ktoré majú k nehnuteľnosti predkupné právo, že ho môžu uplatniť len na dražbe ako dražitelia a že udelením príklepu predkupné právo zaniká. Ak chce záujemca pri dražbe uplatniť svoje predkupné právo, musí ho preukázať najneskôr pri zložení zábezpeky.

n) Čas a miesto obhliadky nehnuteľnosti

Obhliadka nehnuteľností sa uskutoční v mieste, kde sa nehnuteľnosť nachádza dňa 21.4.2026 o 11.00 hod. za prítomnosti súdneho exekútora alebo povereného zamestnanca. Záujem o obhliadku nehnuteľnosti je potrebné vopred nahlásiť, a to písomne na adresu exekútorského úradu, elektronicky na emailovej adrese podatelna@bertok-exekutor.sk alebo telefonicky, inak sa obhliadka nehnuteľností neuskutoční.

o) Výzva pre povinného

Vyzývam povinného, aby v určenom čase umožnil záujemcom obhliadku. Na účely obhliadky draženej nehnuteľnosti je exekútor alebo jeho zamestnanec oprávnený vymôcť si na draženú nehnuteľnosť prístup.

p) Žiadosť o uverejnenie podstatného obsahu vyhlášky obcou

Týmto žiadam Mesto Veľké Kapušany, aby podstatný obsah tejto dražobnej vyhlášky uverejnilo spôsobom v mieste obvyklým.

q) Ďalšie podmienky

Dražiť môže každá právnická a fyzická osoba spôsobilá na právne úkony, pokiaľ sa dostaví na dražbu v termíne dražby a zloží dražobnú zábezpeku.

Fyzická osoba preukazuje svoju totožnosť platným dokladom totožnosti. V prípade, že je záujemca ženatý (vydatá) a nemajú zrušené bezpodielové spoluvlastníctvo manželov, prípadne zúžené, musí preukázať súhlas druhého manžela s kúpou nehnuteľnosti na predmetnej dražbe.

Právnická osoba sa preukazuje výpisom z príslušného registra, nie starším ako 3 mesiace a štatutárny orgán sa preukazuje platným dokladom totožnosti.

Draží sa osobne alebo prostredníctvom zástupcu, ktorý musí preukázať právo zastupovať záujemcu verejnou alebo úradne overenou listinou. Dražiť nemôže exekútor poverený vykonaním exekúcie ani jeho zamestnanci, zapisovateľ, znalec, ktorý vypracoval znalecký posudok na draženú nehnuteľnosť, povinný, manžel povinného, ak ide o nehnuteľnosť patriacu do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, vydražiteľ, ktorý nezaplatil najvyššie podanie včas (v prípade opätovnej dražby) a ani ten, komu nadobudnúť vec bráni osobitný predpis.

Ak je vydražiteľom osoba, ktorá je oprávnenou osobou z viaznucej závädy na nehnuteľnosti, neuplatňuje sa zníženie ceny nehnuteľnosti o hodnotu týchto záväd. Pri zriadených zmluvných vecných bremenách je vydražiteľ právnym nástupcom povinného.

Dražba sa koná dovtedy, kým dražitelia robia podania; dražitelia sú viazaní svojimi podaniami, kým exekútor neudelí príklep. Výška ceny vydraženej nehnuteľnosti nie je obmedzená ustanoveniami cenových predpisov.

Príklep udelí exekútor tomu, u koho sú splnené podmienky ustanovené zákonom a kto urobil najvyššie podanie. Ak niekoľko dražiteľov urobí rovnaké podanie a ak sa neurobilo vyššie prípustné podanie, rozhodne exekútor žrebom o tom, komu sa má príklep udeliť. Ak však bol jedným z týchto dražiteľov

spoluvlastník alebo ten, komu prospieva predkupné právo vecnej povahy, udelí sa príklep jemu. O udelení príklepu spíše exekútor zápisnicu. Udelenie príklepu podlieha schváleniu súdom. Rozhodnutie súdu o príklepe doručí exekútor oprávnenému, povinnému, vydražiteľovi a tomu, kto vzniesol proti udeleniu príklepu námietky.

Ak vydražiteľ nezaplatí najvyššie podanie včas, vykoná exekútor opätovnú dražbu nehnuteľnosti; opätovná dražba sa však nekoná, ak vydražiteľ zaplatí najvyššie podanie pred vykonaním opätovnej dražby. Pre opätovnú dražbu platia ustanovenia o prvej dražbe s tým, že najnižšie podanie sa rovná 75 % najnižšieho podania určeného podľa § 142 ods. 2. O dražbe upovedomí exekútor aj vydražiteľa, ktorý nezaplatil najvyššie podanie včas. Tento vydražiteľ je povinný zaplatiť rozdiel na najvyššom podaní, náklady opätovnej dražby a škodu, ktorá vznikla tým, že nezaplatil najvyššie podanie včas. Táto náhrada pripadne do rozdeľovanej podstaty.

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. Námietky sa zapisujú do zápisnice. O námietkach rozhodne súd.

P o u č e n i e : Proti dražobnej vyhláške nie je prípustný opravný prostriedok a ani námietky.

V Košiciach, 18.02.2026

Mgr. Peter Bertók
súdny exekútor

Dražobná vyhláška sa doručuje:

- Povinnému
- Oprávnenému
- spoluvlastníkom
- osobám, ktoré majú k nehnuteľnosti predkupné alebo iné vecné právo

Zverejňuje sa:

Obchodný vestník SR

Centrálna úradná tabuľa – CUET

v obci, v ktorej je nehnuteľnosť spôsobom v mieste obvyklým

Vyvesuje sa:

Úradná tabuľa súdneho exekútora