

OSVEDČENÝ ODPIS
NOTÁRSKA ZÁPISNICA

napísaná v priestoroch Hotela ARCADE v Banskej Bystrici na ulici Námestie SNP 5 dňa 15.01.2026 (slovom pätnásteho januára roku dvetisícdvadsaťšesť) Mgr. Tatianou Vršanskou, notárkou so sídlom v Bratislave na Družstevnej ulici č. 2

---Dnešného dňa som sa dostavila do priestorov Hotela ARCADE (do konferenčnej miestnosti) v Banskej Bystrici na ulici Námestie SNP 5, kde bol prítomný účastník: spoločnosť PRO aukcie, s.r.o., so sídlom Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 771 778, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 83219/B (ďalej v texte len ako „PRO aukcie, s.r.o.“ alebo ako „Dražobník“). ---
---Právnu subjektivitu spoločnosti PRO aukcie, s.r.o., ako aj oprávnenie JUDr. Richarda Kontu samostatne v jej mene konať som zistila podľa výpisu z Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III zo dňa 15.01.2026.

---JUDr. Richard Konta, konateľ spoločnosti PRO aukcie, s.r.o. ma požiadal, aby som do notárskej zápisnice spísala

OSVEDČENIE
o priebehu dobrovoľnej dražby

---Osvedčujem, že dňa 15.01.2026 (slovom pätnásteho januára roku dvetisícdvadsaťšesť) sa v priestoroch Hotela ARCADE (v konferenčnej miestnosti) v Banskej Bystrici na ulici Námestie SNP 5, v mojej prítomnosti konalo prvé kolo opakovanej dobrovoľnej dražby organizovanej Dražobníkom, ktorej predmet a priebeh bol nasledovný:

1/ Predmet dražby:

---Nehnutelnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Lukovišťa, obec: Lukovišťa, okres: Rimavská Sobota, zapísané na liste vlastníctva číslo 993 ako:

- pozemky, parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:
 - parc. č. 26 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 599 m²,
 - parc. č. 28/3 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1659 m²,
 - parc. č. 28/4 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 576 m²,
 - parc. č. 28/5 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1011 m²,
 - parc. č. 28/6 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 49 m²,
 - parc. č. 28/9 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 992 m²,
 - parc. č. 28/11 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 443 m²,
- stavba so súpisným číslom 21, postavená na parcele registra „C“ číslo 26, druh stavby: 11, popis stavby: Základná škola,

v podiele 1/1 vzhľadom k celku,

(ďalej v texte tejto zápisnice spoločne len ako „Predmet dražby“).

---Predmet dražby sa draží ako stojí a leží.

---Súčasťou Predmetu dražby je aj príslušenstvo Predmetu dražby, ktoré sa nezapisuje na list vlastníctva, avšak svojím charakterom tvorí príslušenstvo hlavnej veci.

2/ Opis Predmetu dražby, jeho príslušenstva a opis stavu, v akom sa Predmet dražby nachádza:

---Budova, súp. č. 21 na parc. č. 26 : Budova sa nachádza v obytnej časti obce Lukovišťa, v okolí so zmiešanou zástavbou stavbami občianskej vybavenosti a rodinnými domami. Stavba je postavaná na rovinatom pozemku, priamo prístupnom dopravným prostriedkom zo spevnených plôch ulice s možnosťou parkovania. Stavba má možnosť napojenia na základné inžinierske siete (elektrina a voda). Budova svojím stavebno-technickým vyhotovením spadá do kategórie budov škôl. Bola postavená v roku 1962, v čase obhliadky súdnym znalcom bola dlhodobo nevyužívaná so zanedbanou údržbou a poškodenými a odstránenými prvkami krátkodobej životnosti. Objekt školy je konštrukčne riešený ako dvojpodlažný pozdĺžny dvojtrakt s čiastočným podpivničením v koncoch traktov. Táto konštrukcia je založená na betónových základových pásoch. Zvislé nosné konštrukcie sú vybudované ako tehlové murivo v hrúbkach podľa výkresov. Vodorovné konštrukcie stropov sú železobetónové trémové, šikmé konštrukcie krovu sú drevené krokovo-väznicovej sústavy so šikmými stolicami na väzné trámy. V zásade sa jedná o klasický monolitický konštrukčný systém charakteristický pre 50-te a 60-te roky. Konštrukcia schodísk je tiež monolitická železobetónová. Komínové teleso je štvor-prieduchové vymurované z plných tehál. Krytina je z pozinkovaného plechu na doskovanie. Nosné konštrukcie sú v dobrom stave a nejavia žiadne známky trhlin, deformácií a poddajnosti. Preto sú vhodné pre budúce využitie pri prestavbe objektu.

---Výplňové konštrukcie: Nenosné zvislé deliace konštrukcie (priečky) sú tehlové.

---Výplne otvorov: Okná sú drevené zdvojené (konštrukčne prežité), Zasklené steny a vchodové dvere sú drevené s jednoduchým zasklením (nevyhovujúce), Vnútorne dvere sú drevené plné vložené do oceľových zárubní, Zábradlia sú kovové trubkové, Deliace kabínky šatní sú z drôteného pletiva, vloženého do oceľových profilov, Podlahy sú na báze - liateho terazza, PVC a cementového poteru, Vnútorne omietky sú dvojvrstvové vápenné štukové, Vonkajšie omietky sú dvojvrstvové brizolitové. Obklady sú na báze bežných obkladačiek, Nátery sú v častiach chodieb olejové.

---Vykurovanie: Objekt je vykurovaný z vlastnej kotolne na tuhé palivo (hnedé uhlie) umiestnenej v suteréne budovy. Zdroj vykurovania predstavujú 2 článkové kotle typu VIADRUS s vrchným zauhľovaním, z dôvodu ktorého sú zapustené pod podlahou suterénu. Vykurovací systém je gravitačný (s expanznou nádobou na pôjde). Rozvody ÚK k článkovým vykurovacím telesám sú vyšších prierezov, čo bolo náročné pre množstvo vody v systéme. Systém vykurovania je technicky prekonaný, v čase obhliadky pravdepodobne nefunkčný.

---Rozvody vody: sú v objekte na báze pozinkovaných potrubných rozvodov. Vzhľadom na vek budovy už pravdepodobne skorodovaných. Vztahuje sa to aj na rozvody TUV, ktorej centrálna príprava je v kotolni. Na prízemí sú aj 2 hydranty zásobované vodou.

---Slaboprúd: Pre telefónnu linku riaditeľne a zborovne bol zriadený telekomunikačný prívod (vzdušný), ktorého funkčnosť sa dnes nedá posúdiť.

---Elektrická prípojka: Elektrickou energiou je objekt zásobovaný cez strešník z uličného betónového stĺpa rozvodov NN - v čase obhliadky demontovaný.

---Vnútorne elektroinštalácia: napäťová sústava 3 + PEN, 3 x 380/220 V, 50 Hz ochrana nulovaním základná a ochranným pospojovaním. V roku 1982, 1986 bol objekt rekonštruovaný v časti kuchyne a špeciálnej učebne.

---Hygienické zázemie obsahu WC misy s plastovými nádržkami a keramické umývadla. TUV je zabezpečené lokálne, elektrickými zásobníkmi ohrievačmi.

---Nehnutelnosť je v podpriemernom technickom stave a má zanedbanú údržbu.

---Príslušenstvo: oplotenie na parc.č. 28/3, kanalizácia do žumpy na parc. č. 28/3, Prípojka vody na parc. č. 28/3, žumpa na parc.č. 28/3, Vodomerná šachta na parc. č. 28/3.

---Analýza využitia nehnuteľnosti: Budova č.súp. 21 v k.ú. Lukovišťa je stavba určená pre školstvo, v súčasnom období nevyužívaná. Na základe predloženého vyjadrenie obce k využitiu pozemkov a pripravovaného projektového zámeru je možné využiť pozemky a budovu na zariadenie pre seniorov a s ním súvisiacich priestorov na ubytovanie zamestnancov zariadenia, rodinných príslušníkov prípadne turistov. Na stavbu je vypracovaná projektová dokumentácia na zmenu účelu využitia na zariadenie sociálnych služieb.

3/ Opis práv a záväzkov viaznucich na Predmete dražby, resp. spojených s Predmetom dražby:-----

i. Záložné práva:-----

nasledujúce záložné práva v prípade úspešnej dražby zanikajú v zmysle § 151 ma a § 151 md zákona č. 40/1964 Zb., t.j. vydražiteľ nadobúda Predmet dražby bez zaťaženia týmito záložnými právami:

- Záložné právo v prospech Marina.fund SK a.s. so sídlom Karadžičova 12, 821 08 Bratislava - mestská časť Ružinov na pozemky C KN p.č. 26, 28/3, 28/4, 28/5, 28/6, 28/9, 28/11 a stavbu základná škola so súp.č. 21 na C KN p.č. 2+ na základe zmluvy V 304/24, vklad povolený dňa 20.5.2024 - 49/24, -----
- Záložné právo v prospech Vladimíra Dóšu, Neronetová 14502/35, 831 02 Bratislava na stavbu a pozemky C KN parc. č. 26 (č.s. 21 základná škola), 28/3, 28/4, 28/5, 28/6, 28/9, 28/11, podľa Zmluvy o zriadení záložného práva V 945/2025 - 19/2025 -----

ii. Vecné bremená: Navrhovateľ nemá informácie o žiadnych vecných bremenách viaznucich na Predmete dražby.-----

iii. Predkupné práva: Navrhovateľ nemá informácie o žiadnych predkupných právach viaznucich na Predmete dražby.-----

iv. Iné skutočnosti viažuce sa k Predmetu dražby:-----

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva od Marina.fund Slovakia a.s., Karadžičova 12, 821 08 Bratislava - Ružinov na pozemky C KN parc. č. 26, 28/3, 28/4, 28/5, 28/6, 28/9, 28/11 a na stavbu súp. č. 21 Základná škola na C KN parc. č. 26, podľa P 289/2025, zapísané dňa 06.11.2025 - 44/25-----
- Oznámenie o dražbe (1. kolo) od PRO aukcie, s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava na pozemky C KN parc.č. 26, 28/3, 28/4, 28/5, 28/6, 28/9, 28/11 a na stavbu súp.č. 21 základná škola na C KN parc.č. 26, podľa č.172025 (P 301/2025), zapísané dňa 11.11.2025 - 48/2025-----

4/ Navrhovateľom dražby je záložný veriteľ: Marina.fund Slovakia a.s., so sídlom Estónska 5205/28, 821 06 Bratislava – mestská časť Podunajské Biskupice, IČO: 45 442 037, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu v Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 7355/B. -----

5/ Vlastník (pôvodný) Predmetu dražby: spoločnosť SPACEXCORPORATION S. L., so sídlom Playa De Diego Hernández - Oasis La Caleta 5, La Caleta - Adeje, Santa Cruz De Tenerife, PSČ 38679, Španielsko, IČO: B05344353, zapísaná v Obchodnom registri Santa Cruz de Tenerife.-----

6/ Dražobník: spoločnosť PRO aukcie, s.r.o., so sídlom Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 771 778, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, vložka číslo: 83219/B.-----

7/ Hodnota Predmetu dražby bola zistená podľa znaleckého posudku č. 416/2025, ktorý vypracoval Ing. Ivan Kvasna, znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, zapísaný v zozname znalcov pod ev. č. 915 421.-----
---Dátum vypracovania znaleckého posudku: 27.10.2025. (slovom dvadsiateho siedmeho októbra roku dvetisícdvadsaťpäť).-----

---Hodnota Predmetu dražby podľa znaleckého posudku predstavuje sumu: 279.000,- EUR (slovom dvestosedemdesiatdeväťtisíc eur).-----

---Najnižšie podanie: 139.500,- EUR (slovom jednototridsaťdeväťtisíc päťsto eur).-----

---Minimálne prihodenie: 1.000,- EUR (slovom jedentisíc eur).-----

---Dražobná zábezpeka: 30.000,- EUR (slovom tridsaťtisíc eur).-----

8/ Oznámenie o opakovanej dražbe č. 172025/1 bolo v súlade s § 17 ods. 3 Zákona o dobrovoľných dražbách zaregistrované v Notárskom centrálnom registri dražieb dňa

Strana 4 -----N 60/20

16.12.2025 (slovom šiestnásteho decembra roku dvetisícdvadsaťšesť) pod č. NČF 1833/2025 (ďalej len „Oznámenie o dražbe“) a je súčasťou tejto notárskej zápisnice a príloha č. 1. -----

---Oznámenie o dražbe bolo zverejnené v Obchodnom vestníku 244/2025 dňa 18.12.2025 (slovom osemnásteho decembra roku dvetisícdvadsaťpäť). -----

---Jedná sa o prvé kolo opakovanej dražby. -----

9/ Licitátor: JUDr. Richard Konta, nar. _____, r.č. _____, bytom _____

10/ Licitátor o 12:00 hod. dražbu otvoril vyvolaním o začiatku dražby, oboznámil s Predmetom dražby, s jeho aktuálnym fyzickým a právnym stavom, ďalej so zistenou cenou a výškou najnižšieho podania a minimálneho prihodenia tak ako je uvedené v bodoch 1/8/ tejto zápisnice. -----

---Licitátor následne skonštatoval, že nikto nezložil dražobnú zábezpeku podľa Oznámenia o dražbe a na dražbu sa nedostavila žiadna osoba, ktorá spĺňa podmienky účastníka dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení (Zákon o dobrovoľných dražbách) a dražbu o 12:03 hodine ukončil. -----

II. -----

---V prípade, ak boli porušené ustanovenia zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení (Zákon o dobrovoľných dražbách), 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 dôvodom 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 podľa vyššie uvedeného, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu, katastrálny odbor nehnuteľností začatie súdneho konania. -----

---Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa vyššie uvedeného sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa vyššie uvedeného. -----

---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 i pričinnou oneskoreného začatia dražby konanie inej dražby tým istým dražobníkom na 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. -----

---O tom som túto notársku zápisnicu napísala, zástupcovi Dražobníka a súčasne Licitátorovi: JUDr. Richardovi Kontovi, nar. _____, r.č. _____, bytom _____, totožnosť zistená podľa platného preukazu totožnosti, občianskeho preukazu číslo _____, prečítala a vysvetlila, na čo ju tento ako úplnú a správnu schválil a na zmysel svojho súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísal. -----

-----V Banskej Bystrici, dňa 15. januára 2026-----

Dražobník:
v zast.:

spoločnosť PRO aukcie, s.r.o.
JUDr. Richard Konta, v.r.

Licitátor:

JUDr. Richard Konta, v.r.

Notár:

Mgr. Tatiana Vršanská, v.r.

---Osvedčujem, že tento úplný osvedčený odpis notárskej zápisnice pozostávajúci z piatich strán doslovne súhlasí s jej prvopisom, pozostávajúcim z piatich strán, ktorý je uložený v zbierke notárskych zápisníc notára Mgr. Tatiany Vršanskej so sídlom v Bratislave pod číslom N 60/2026.-----

---Centrálny informačný systém - notársky centrálny register notárskych zápisníc prideliť notárskej zápisnici dňa 15. januára 2026 číslo Nz 1761/2026.-----

---Notárska zápisnica je uložená v elektronickej podobe v Notárskom centrálnom registri listín pod číslom NCRI 1788/2026.-----

--- V Bratislave, dňa 15. januára 2026-----

Mgr. Tatiana Vršanská, notár

Vršanská



Osvedčujem, že táto fotokópia
pozostávajúca z strán
sa doslovne zhoduje s jej
originálom/osvedčeným odpisom,
pozostávajúcim z strán.
Ide o kópiu úplnú/čiastočnú.
V Bratislave, dňa 14.-01-2026

Mgr. Petra Čengová
zamestnanec poverený notárom

