

0000001208931



399EX  
713/25



**JUDr. Jaroslav Špička, súdny exekútor**

Exekútorský úrad Vranov n / T, Okulka 24/11, 093 01 Vranov nad Topľou  
Rozhodnutie o vymenovaní za súdneho exekútora, MS SR číslo 29186/2013/52  
IČO: 423 417 95 DIČ: 1075604915 IČ DPH: SK1075604915  
Tel/Fax : 0951372419 mail: exekutorspicka@gmail.com  
Č.ú.: 2927908574/1100, IBAN: SK471100000002927908574

**VYHLÁŠKA  
O DRAŽBE NEHNUTEĽNOSTI**

V exekučnej veci  
oprávneného :

**Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s., Komenského 50, 042 48  
Košice, IČO: 36570460, DIČ: 2020063518  
zast.: §§**

proti  
povinnému :

Združenie Rómov pod Vihorlatom, Študentská 1468, 069 01 Snina, IČO:  
37786776  
**zast.: JUDr. Jaroslav Koco, Študentská 21/1458, 069 01 Snina**

pre **36 409,95 EUR s príslušenstvom**

Na základe vykonateľného exekučného titulu - rozhodnutie súdu č.13C/9/2023 zo dňa 23.02.2023, vykonateľný 22.03.2023 (Platobný rozkaz Okresného súdu Humenné, sp.zn. 13/9/2023 zo dňa 23.02.2023, právoplatný dňa 22.03.2023, vykonateľný dňa 22.03.2023), ktorý vydal Okresný súd Humenné vyplýva povinnému záväzok zaplatiť oprávnenému sumu vo výške **36 409,95 EUR** s prísl.

Vzhľadom na nesplnenie povinnosti dobrovoľne a na základe poverenia na vykonanie exekúcie, ktoré vydal Okresný súd Banská Bystrica, č. 6125334379 zo dňa 25.06.2025

sa dňa **19.01.2026 o 09:00 hod.** v Kancelárií súdneho exekútora, Okulka 24/11, 09 301 Vranov nad Topľou, **bude konať dražba nehnuteľností** vo vlastníctve povinného:

**LV č. 7795, Prešovský kraj, okres Snina, katastrálne územie 856941 - Snina**

**PARCELY** registra "C" evidované na katastrálnej mape  
- parc. č. 5066/120 o výmere 568 m<sup>2</sup> - Zastavaná plocha a nádvorie

**STAVBY** evidované na katastrálnej mape  
- súp. č. 1468 na parc. č. 5066/120 - Ubytovňa

**VLASTNÍCI**

- por. č. 1 - ZDRUŽENIE RÓMOV POD VIHORLATOM, Študentská 1468,  
Snina, PSČ 069 01, SR - Vlastník - spoluvlastnícky podiel 1/1

**Vlastníkom dražených nehnuteľností je Zdrúženie Rómov pod Vihorlatom, Študentská 1468,  
069 01 Snina, IČO: 37786776**

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti určená znaleckým posudkom je spolu **147 696,99 EUR, po  
zaokrúhlení 148 000,- EUR.**

**Všeobecná hodnota vypočítaná polohovou diferenciaciou:**

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov, bytov bola použitá metóda polohovej diferencie

LV č.	Katastrálne územie	Parcela č.	Druh pozemku/stavby	Výmera pozemku	Výmera podielu v m <sup>2</sup>	Cena pozemku/stavby v €
7795	Snina	5066/120	Zastavaná plocha a nádvorie	568	568	6 514,96
		5066/120	Ubytovňa súp. č. 1468	-	-	141 182,03

Nehnuteľnosti sa budú dražiť tak ako sú uvedené na liste vlastníctva jednotlivo.

Výška dražobnej zábezpeky je **55 386,37 EUR.**

Najnižšie podanie podľa § 142 ods. 2 a § 145 ods. 1 Exekučného poriadku je **110 772,74 EUR.** Najnižšie podanie tvoria tri štvrtiny ceny určenej znaleckým posudkom podľa § 142 ods. 2 EP.

LV č.	Katastrálne územie	Parcela č.	Druh pozemku	Cena pozemku v €	Najnižšie podanie v €	Dražobná zábezpeka v €
7795	Snina	5066/120	Zastavaná plocha a nádvorie	6 514,96	4 886,22	2 443,11
		5066/120	Ubytovňa súp. č. 1468	141 182,03	105 886,52	52 943,26

## **Spôsob zaplattenia najvyššieho podania**

Spôsob zaplattenia najvyššieho podania môže byť prevodom na účet súdneho exekútora IBAN: č. SK47 11 0000 0000 2927 90 8574, vedený v Tatra banka, a.s., pobočka Vranov nad Topľou, VS 71325 prípadne v hotovosti. Lehota na zaplattenie najvyššieho podania podľa § 142 ods. 3 je 60 dní, ktorá začína dňom udelenia príklepu. Vydražiteľovi nehnuteľnosti zostane v tejto lehote zaplatiť rozdiel medzi najvyšším podaním a zloženou dražobnou zábezpekou.

## **Cena nehnuteľnosti**

Všeobecná hodnota draženej nehnuteľnosti bola určená znaleckým posudkom súdneho znalca Ing. Jána Kozlovského, č. ev. 915534, Budovateľská 1320/10, 093 01 Vranov nad Topľou, z odboru odvetvia: Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností.

Použitie právne predpisy: Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Najnižšie podanie sa rovná všeobecnej hodnote určenej znaleckým posudkom zníženej o závydy, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie, a zvýšenej o hodnotu práv spojených s nehnuteľnosťou, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie.

## **Výška dražobnej zábezpeky**

Záujemca o kúpu draženej nehnuteľnosti je povinný ako zábezpeku zložiť polovicu najnižšieho podania, a to v hotovosti v Kancelárií súdneho exekútora alebo šekom, alebo prevodom peňažných prostriedkov na účet exekútora IBAN: č. SK47 11 0000 0000 2927 90 8574, vedený v Tatra banka, a.s., pobočka Vranov nad Topľou, VS 71325. Ak chce záujemca pri dražbe uplatniť svoje predkupné právo, musí ho preukázať najneskôr pri zložení zábezpeky. Záujemca musí zábezpeku zložiť alebo zloženie zábezpeky súdnemu exekútorovi preukázať najneskôr do začiatku dražby. Dražobná zábezpeka bude záujemcom, ktorí nie sú vydražiteľom, vrátená v hotovosti alebo šekom, alebo prevodom peňažných prostriedkov hneď po skončení dražby, najneskôr do 10 pracovných dní po skončení dražby.

## **Podmienky dražby**

Dražiť môže každá právnická alebo fyzická osoba spôsobilá na právne úkony, pokiaľ sa na dražbu prihlási do termínu dražby a zloží dražobnú zábezpeku.

Po zložení zábezpeky exekútor vyzve záujemcov, aby dražili.

Draží sa osobne alebo prostredníctvom zástupcu, ktorý musí preukázať právo zastupovať záujemcu verejnou alebo úradne overenou listinou.

Dražiteľ 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 uvedený v § 143 ods. 1 a ani ten, komu nadobudnúť vec bráni osobitný predpis.

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.

Draží sa osobne alebo prostredníctvom zástupcu, ktorý musí preukázať právo zastupovať záujemcu verejnou alebo úradne overenou listinou.

## **Závady, ktoré musí vydražiteľ**

### **prevziať bez započítania na najvyššie podanie**

Vydražiteľ musí bez započítania na najvyššie podanie prevziať vecné bremená, ktoré vznikli na základe osobitného právneho predpisu, a nájomné práva. Ak osobitný zákon (§ 151h, § 151ma a 151md Občianskeho zákonníka) neustanovuje inak, voči vydražiteľovi bez započítania na najvyššie podanie pôsobia záložné práva viaznuce na nehnuteľnosti. Inak prevezme vydražiteľ vecné bremená so započítaním na najvyššie podanie. Predkupné právo k vydraženej nehnuteľnosti udelením príklepu zaniká.

Vydražiteľ musí bez započítania na najvyššie podanie prevziať tieto závady: Bytový dom bez vykonaných rekonštrukcií v pôvodnom stave. Jeho stav je v značnej miere poškodený. Chýbajúce základné vybavenie ako plyn, či napojenie na vodu je postrádateľné.

Ťarchy a iné právne záležitosti sú zjavné z výpisu listu vlastníctva č. 7795 ktoré je neoddeliteľnou súčasťou znaleckého posudku.

Závady, ktoré je vydražiteľ povinný prevziať bez započítania na najvyššie podanie neboli súdnym znalcom zistené. Prechod závad a úžitkov z nehnuteľnosti – nie sú známe.

### **Odobzanie vydraženej nehnuteľnosti vydražiteľovi**

Po udelení príklepu sa môže vydražiteľ ujať držby vydraženej nehnuteľnosti. O tom je povinný upovedomiť súdneho 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.

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. 2 Exekučného poriadku nebola doručená dražobná vyhláška, a preto nebol na dražbe prítomný. O námietkach rozhoduje súd.

### **Vyzývam**

**1.** 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; inak sa na ich nároky bude prihliadať len podľa obsahu spisov.

**2.** veriteľov, aby vyhlásili, či žiadajú zaplataenie v hotovosti; ak nepožiadajú o zaplataenie v hotovosti pred termínom dražby, môže vydražiteľ dlh prevziať.

**3.** oprávnené osoby, aby uplatnenie práv, ktoré nepripúšťajú dražbu (§ 55 ods. 1 Exekučného poriadku), preukázali pred začatím dražby; inak takéto práva nemôžu byť uplatnené na ujmu vydražiteľa, ktorý bol dobromyseľný.

### **Upozornenie**

Osoby, ktoré majú k nehnuteľnostiam predkupné právo, môžu ho uplatniť len na dražbe ako dražitelia. Udelením príklepu predkupné právo zaniká.

### **Obhliadka nehnuteľnosti**

Obhliadka nehnuteľností sa uskutoční dňa **12.01.2026 o 10:00** v mieste, kde sa nehnuteľnosti nachádzajú. Záujem o obhliadku nehnuteľností je potrebné vopred nahlásiť u súdneho exekútora, a to písomne na adrese exekútorského úradu Okulka 24/11, Vranov nad Topľou, telefonicky na telefónnom čísle 0905 673 194 alebo elektronicky na e-mailovej adrese [jaroslav.spicka@ske.sk](mailto:jaroslav.spicka@ske.sk).

## **Výzva povinnému**

Vyzývam povinného, aby v určenom čase umožnil záujemcom obhliadku dražených nehnuteľností.

**Vo Vranove nad Topľou dňa 18.11.2025**

JUDr. Jaroslav Špička  
súdny exekútor

**P o u č e n i e:** Proti tejto Držobnej vyhláske nie je prípustný opravný prostriedok.

**Rozdeľovník:**

- 1/ Oprávnený
- 2/ Povinný
- 3/ Spoluvlastníci
- 4/ Každý kto má k nehnuteľnosti predkupné alebo vecné právo