



Licify

Oznámenie o dobrovoľnej dražbe

(podľa § 17 zákona č. 527/2002 Z.z.)

DD 006/2026

Spoločnosť **Licify s.r.o.** ako dražobník oprávnený k výkonu dobrovoľných dražieb v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov zverejňuje na základe poverenia záložného veriteľa **Fio banka, a.s.**, so sídlom: Na Florenci 2139/2, PSČ 110 00, Česká republika, IČO: 61 858 374, konajúca prostredníctvom organizačnej zložky: **Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky**, so sídlom: Dunajská 1, 811 08 Bratislava – Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 36 869 376, záložný veriteľ Dlužníka: **Ing. Martin Kušnierik**, rod. Kušnierik, trvale bytom: [redacted] – Ružinov, Slovenská republika, dátum narodenia: [redacted] rod. č. [redacted] **Mgr. Martina Kušnieriková**, rod. Javorková, trvale bytom: [redacted] – Ružinov, Slovenská republika, dátum narodenia: [redacted] rod. č.: [redacted] nasledovné oznámenie o dobrovoľnej dražbe:

A. Dražobník:

Licify s.r.o.

Hroznová 15, 915 01 Nové Mesto nad Váhom

IČO: 54 314 585

zapísaná v Obchodnom registri OS Trenčín, odd: Sro, vložka č. 45216/R

zastúpená: Ing. Dušan Pokoš, konateľ

B. Navrhovateľ dražby:

Fio banka, a.s.

Praha 1, Na Florenci 2139/2, PSČ 110 00, Česká republika

IČO: 61 858 374

zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Praha, odd: B, vložka č. 2704

Konajúca prostredníctvom organizačnej zložky:

Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky

Dunajská 1, 811 08 Bratislava – Staré Mesto, Slovenská republika

IČO: 36 869 376

zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, odd: Po, vložka č. 1875/B

zastúpená: Ing. Roman Vítek, vedúci organizačnej zložky

(+421) 915 850 667

info@licify.sk

www.licify.sk

Licify s.r.o.

Hroznová 15, 915 01 Nové Mesto nad Váhom

IČO: 54314585, DIČ: 2121664182

- C. **Miesto konania dražby:** Konferenčná miestnosť „LIBRARY“ v LOFT Hotel Bratislava, Štefánikova 4, 811 05 Bratislava
- D. **Dátum konania dražby:** 30.10.2026
- E. **Čas konania dražby:** 11:15
- F. **Kolo dražby:** Prvé kolo dražby

G. **Predmet dražby:**

Predmetom dražby sú nehnuteľnosti evidované v okrese Senec, obec Chorvátsky Grob, katastrálne územie Chorvátsky Grob, listy vlastníctva číslo 3559 a 2626, a to konkrétne:

spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/1 k celku (bezpodielové spoluvlastníctvo manželov), LV 3359 na:

- **Stavba súpisné číslo 3353**, nachádzajúca sa na pozemku parc. číslo 1658/704, zapísanom ako parcela registra „C“ o výmere 61 m², druh stavby 10 – Rodinný dom, popis stavby: rodinný dom
- pozemok parc. číslo 1658/704, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 61 m², zapísaný ako parcela registra „C“, spôsob využívania pozemku 15 – pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- pozemok parc. číslo 1658/519, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 325 m², zapísaný ako parcela registra „C“, spôsob využitia pozemku 34 – pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/188 k celku, LV 2626 na:

- pozemok parc. číslo 1658/1, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 18.059 m², zapísaný ako parcela registra „C“, spôsob využitia pozemku 34 – pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu
- pozemok parc. číslo 1658/35, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 3.389 m², zapísaný ako parcela registra „C“, spôsob využitia pozemku 34 – pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

(ďalej ako „Predmet dražby“)

(Predmet dražby sa draží v stave v akom stojí a leží)

H. **Opis Predmetu dražby:**

Popis stavby:

Rodinný dom súp.č. 3353 sa nachádza v okrajovej novovybudovanej časti obce Chorvátsky Grob, časť Čierna voda - „Panónsky háj“, okres Senec, na Brusnicovej ulici. Dom je postavený na pozemku parcelné číslo 1658/704 a riešený je ako radovo stojaci dvojpodlažný objekt, prístupný po spevnenej komunikácii s verejným osvetlením a napojením na všetky inžinierske siete. Osadený je v rovinnom teréne. Daný do užívania bol roku 2010. Pozostáva z 2.NP bez podpivničenia. Zastrešený je plochou strechou. Viac ako polovica podlahovej plochy domu je určená na rodinné bývanie - dom obsahuje jednu samostatnú bytovú jednotku.

Dispozičné riešenie:

1.NP - zádverie, obývací priestor, kuchyňa, komora, samostatné WC a schodisko vedúce na poschodie. Z obývacej miestnosti je výstup do záhrady. Podlahová plocha 1NP je 43,90 m² + terasa o veľkosti 13,20 m².

2.NP – hala, šatník, kúpeľňa s WC, 2x izba. Z jednej izby je výstup na balkón. Podlahová plocha 2NP je 48,51 m² + balkón o veľkosti 1,97 m².

Konštrukčné a technické riešenie:

Objekt je založený na železobetónových základových pásoch s hydroizoláciou proti zemnej vlhkosti, so štrkovým podsypom, na ktorých je uložená betónová základová doska, vystužená Kari sieťou. Z konštrukčného hľadiska ide o murovaný objekt, obvodové murivo hr. 300mm, nosné konštrukcie hr. 250mm, deliace priečky rovnako murované z tehál hr. 115mm.

Vodorovné konštrukcie - stropy sú z monolitckej železobetónovej dosky. Strešná konštrukcia je plochá jednoplášťová s tepelnou izoláciou, strešná krytina je fólia Fatrafol, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, ostatné z hliníkového plechu. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom s vnútornými žalúziami, od ulice jedno okno s vonkajšími roletami, vstupné dvere plastové bezpečnostné, interiérové dvere plné osadené v drevených zárubniach. Schodisko na poschodie je železobetónové monolitcké, s povrchom z keramickej dlažby, opatrené zábradlím. Povrchová úprava obvodového plášťa tvorí omietka na báze umelých látok so zatepľovacím systémom. Povrchová úprava vnútorných stien predstavujú vápenno cementové omietky s náterom. V hygienických zariadeniach je keramický obklad. Podlahy v obytných miestnostiach, kuchyni a chodbe sú veľkoplošné laminátové v ostatných častiach je podlaha z keramickej dlažby.

Vykurovanie je ústredné. Zdroj tepla na vykurovanie je plynový kondenzačný kotol. Sú tu osadené panelové plechové radiátory v kúpeľniach a na WC sú osadené rebríkové radiátory. Ohrev teplej vody zabezpečuje zásobníkový ohrievač, ktorý je osadený na poschodí v časti šatníka. Objekt je opatrený bleskozvodom. Nachádza sa tu rozvod televízie a internetu.

Elektroinštalácia v dome je svetelná a zásuvková. V obývacej miestnosti je osadená klimatizačná jednotka.

Vodovodná prípojka je do rodinného domu vedená z verejného vodovodu cez vodomernú šachtu, ktorá sa nachádza pred rodinným domom na pozemku parc. č. 1658/519. Kanalizačná prípojka je vedená z rodinného domu do verejnej kanalizácie. Nachádza sa tu aj plynová prípojka.

Vybavenie kuchyne - nachádza sa tu kuchynské linka so zabudovanými spotrebičmi, indukčná varná doska, elektrická rúra, mikrovlnná rúra, nerezový digestor, nerezový drez s pákovou batériou, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou. Nad kuchynskou doskou je obklad stien. Podlaha v kuchyni je veľkoplošná laminátová

Vybavenie kúpeľne 2.NP – nachádza sa tu rohová vaňa, umývadlo s pákovou batériou, splachovací záchod so zabudovanou nádržkou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby. V samostatnom WC na prízemí je osadený záchod so zabudovanou nádržkou, keramický obklad stien a podlaha z keramickej dlažby.

Vek stavby a opotrebenie - stavba bola daná do užívania v roku 2010, podľa predloženého Kolaudačného rozhodnutia. Predpokladaná životnosť domu je základná 100 rokov. Údržba prvkov krátkodobej životnosti je zabezpečovaná. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch na základoch, obvodovom murive, stropoch a zastrešení.

Drobná stavba postavená na parc-č- 1658/519

Drobná stavba je využívaná ako garáž a sklad náradia a nachádza sa v záhrade na pozemku parc.č. 1658/519. Z konštrukčného hľadiska ide o plechovú stavbu, zastrešenú plochou strechou s plechovou krytinou. Podlaha je betónová, osadené sú tu vstupné plechové vráta.

Oplotenie pozemku

Plot je zhotovený po všetkých stranách pozemku, na betónových základoch s betónovou podmurovkou s výplňou zo strojového pletiva. Od ulice sú osadené elektricky ovládané vráta.

Spevnené plochy - spevnené plochy sú zhotovené zo zámkovej dlažby a tvoria plochu pred rodinným domom pre parkovanie motorových vozidiel a plochu za rodinným domom, ktorá je využívaná ako terasa.

Pozemky - k.ú. Chorvátsky Grob, okr. Senec

Pozemky sa nachádzajú na Brusnicovej ulici v novovybudovanej časti obce Chorvátsky Grob a vedie k nim prístup zo spevnenej komunikácii s verejným osvetlením, Okolo domu sú vybudované prístupové cesty, chodníky, pozemky sú rovinaté a napojené na všetky inžinierske siete.

Obec Chorvátsky Grob leží v bezprostrednej blízkosti hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, na hlavnom diaľničnom ťahu D1, smerom z Bratislavy do Trnavy a cestou I 61 smerom z Bratislavy do Senca. Jedná sa o časť obce Chorvátsky Grob, určenej na individuálnu bytovú výstavbu, dobre prístupnú so všetkými inžinierskymi sieťami. V obci je komplexná sieť obchodov, služby, škôlky, školy, zdravotné stredisko, úrady obecného významu. Sú tu výborné pracovné možnosti s výbornou dostupnosťou do mesta Bratislava. V blízkosti je chránená krajinná oblasť - jurský šúr. Životné prostredie je bez narušenia.

CH. Opis stavu predmetu dražby:

Predmet dražby je v stave zodpovedajúcom údržbe a dobe jeho užívania.

I. Práva a záväzky viažuce na predmete dražby:

Poznámky na LV č.3559:

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 151 ods. 4 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka na nehnuteľnosti, pozemky parc.č. 1658/704 , 1658/519 a stavbu rodinný dom s.č. 3353 na parc.č. 1658/704, formou dobrovoľnej dražby, P-287/2026. č.z. 923/2026 (záložný veriteľ: Fio banka, a.s., V-8356/2019)

Poznámky na LV č.2626:

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 151 ods. 4 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka na nehnuteľnosti, pozemky parc.č. 1658/1, 1658/35, v podiele 1/188, formou dobrovoľnej dražby, P-287/2026. č.z. 923/2026 (záložný veriteľ: Fio banka, a.s., V8356/2019)

Časť C: Ťarchy na LV č.3559:

- Záložné právo v prospech Fio banka, a.s., IČO 61858374 na pozemky parc.č. 1658/519, 1658/704 a na rodinný dom s.č. 3353 na parc.č. 1658/704, podľa V-8356/2019 zo dňa 23.10.2019.

Časť C: Ťarchy na LV č.2626:

- Záložné právo v prospech Fio banka, a.s., IČO 61858374 na pozemky parc.č. 1658/1, 1658/35 v podiele 1/188 , podľa V-8356/2019 zo dňa 23.10.2019.

J. Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby

Znalecký posudok č. 191/2026 vypracovaný Ing. Dagmar Jančovičovou, Kríková č. 16, 821 07 Bratislava, zapísaná v zozname znalcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore: Stavebníctvo, odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914 955. Všeobecná hodnota určená ZP č. 191/2026 je 331.000,00 EUR.

- K. Najnižšie podanie:** 297.900,00 EUR
- L. Minimálne prihodenie** 500,00 EUR
- M. Dražobná zábezpeka:** a) výška 40.000,00 EUR
- b) Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:**
- bezhotovostný prevod na účet dražobníka v tvare IBAN: SK58 1100 0000 0029 4412 4448, VS: 0062026 vedený v peňažnom ústave Tatra banka, a.s. najneskôr do otvorenia dražby
 - v hotovosti do pokladne v sídle dražobníka alebo na mieste konania dražby,
 - formou bankovej záruky
 - formou notárskej úschovy
 - dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť šekom ani platobnou kartou.
- c) Doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky:**
Originál príkazu na úhradu peňažných prostriedkov vo výške dražobnej zábezpeky, potvrdenie o vklade dražobnej zábezpeky v stanovenej výške na bankový účet dražobníka v hotovosti. Originál alebo overená kópia dokladu preukazujúca vystavenie bankovej záruky alebo notárskej úschovy. Účastník bude pripustený k dražbe, ak do otvorenia dražby bude dražobná zábezpeka pripísaná na účet dražobníka.
- d) Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky:**
Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky sa končí otvorením dražby.
- e) Vrátenie 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 3 pracovných dní od skončenia dražby alebo upustenia od dražby.
- N. Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením:**
Vydražiteľ je povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením bezhotovostným prevodom na účet dražobníka č. ú. SK58 1100 0000 0029 4412 4448, vedený v peňažnom ústave Tatra banka, a.s., s variabilným symbolom 0062026 a to najneskôr do **15 dní** odo dňa skončenia dražby. **Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením. Ak nie je cena dosiahnutá vydražením vyššia ako 6.640,- eur, je vydražiteľ povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením hneď po skončení dražby. Režim DPH sa spravuje platnými daňovými právnymi predpismi SR.**
- O. Obhliadka predmetu dražby** 1. obhliadka: 09.10.2026 o 09:00 hod
(dátum): 2. obhliadka: 21.10.2026 o 09:00 hod
- Miesto obhliadky:** Na mieste predmetu dražby; Brusnicová 3353/13, 900 25 Chorvátsky Grob
- Organizačné opatrenia:** Záujemcovia o vykonanie obhliadky sa prihlásia telefonicky najneskôr 24 hodín pred stanoveným termínom obhliadky na t. č.: +421 915 850 667.

- P. Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby:**
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, ak v čase príklepu nie je zapísaná v tomto registri. Dražobník vydá bez zbytočného odkladu po nadobudnutí vlastníckeho práva alebo iného práva vydražiteľovi potvrdenie o vydražení predmetu dražby a v prípadoch, v ktorých sa o priebehu dražby spisuje notárska zápisnica, vydá dražobník vydražiteľovi dve vyhotovenia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice.
- Q. Podmienky odovzdania predmetu dražby:**
Po nadobudnutí vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby odovzdá dražobník bez zbytočného odkladu vydražiteľovi predmet dražby a listiny, ktoré osvedčujú vlastnícke právo a sú nevyhnutné na nakladanie s predmetom dražby alebo osvedčujú iné práva vydražiteľa k predmetu dražby.
Ak ide o nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, odovzdá predchádzajúci vlastník predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa bez zbytočných prietahov. Dražobník je povinný na mieste spísať zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. Zápisnicu podpisujú predchádzajúci vlastník predmetu dražby, vydražiteľ a dražobník. Ak niektorá osoba odmietne zápisnicu podpísať alebo ju prevziať, táto skutočnosť sa vyznačí v zápisnici a zápisnica sa považuje za odovzdanú aj tejto osobe.
Nebezpečenstvo škody na predmete dražby prechádza z navrhovateľa dražby na vydražiteľa dňom odovzdania predmetu dražby.
- R. Poučenie v zmysle § 21 ods. 2 až 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:**
1. V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, 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; 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 (§ 23).
2. Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa bodu 1 písmena R. tohto oznámenia o dražbe, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.
3. Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa bodu 1 písmena R. tohto oznámenia o dražbe sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa bodu 1 písmena R. tohto oznámenia o dražbe.
4. Ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.
5. 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.
- S. Iné skutočnosti:**
Bez zápisu

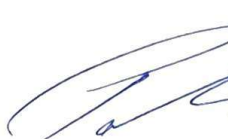


T. Notár:

- a) titul: JUDr.
b) meno: Tomáš
c) priezvisko: Petro
d) sídlo: Námestie svätého Egídia 7/15, 058 01 Poprad

Dátum: 23.09.2026

Podpis:
(za dražobníka)

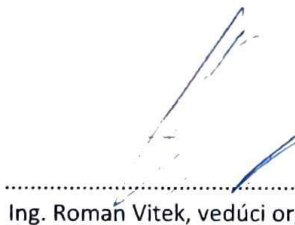


Licify s.r.o.
Hroznová 15
915 01 Nové Mesto n/V
IČO: 54314585
DIČ: 2121664182

Ing. Dušan Pokoš, konateľ
Licify s.r.o.

Dátum: 22.09.2026

Podpis:
(za navrhovateľa)



Fio banka, a.s.,
pobočka zahraničnej banky
Dunajská 1
811 08 Bratislava
IČO: 36869376

Ing. Roman Vitek, vedúci organizačnej zložky
Fio, a.s., pobočka zahraničnej banky
Záložný veriteľ

Ovčření - legalizace

Ověřuji, že pod pořadovým číslem 12ITDEMT přede mnou podpis na této listině uznala za vlastní níže uvedená osoba, jejíž totožnost byla prokázána:
Roman Vitek, [redacted], [redacted].

V Praze, dne 22.09.2026

Mgr. Lucie Zugarová
notářská kandidátka
pověřená JUDr. Bohdanem Halladou
notářem v Praze



(+421) 915 850 667
info@licify.sk
www.licify.sk

Licify s.r.o.
Hroznová 15, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
IČO: 54314585, DIČ: 2121664182

