

OZNÁMENIE O DRAŽBE

zn: 045/2025

Zverejnené v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“)

Dražobník: **DRAŽOBNÍK, s.r.o.**
sídlo: Národná trieda 10, 040 01 Košice
IČO: 36 764 281
zapísaný v obch. registri MS Košice, odd.: Sro, vložka č.: 19669/V
drazby@drazobnik.sk, 055/671 0001

Navrhovateľ dražby: **Tatra banka, a.s.**
sídlo: Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava
IČO: 00 686 930
zapísaný v obch. registri MS Bratislava III, odd.: Sa, vložka č.: 71/B

Miesto konania dražby: **Dražobná miestnosť, v sídle spol. DRAŽOBNÍK, s.r.o.**
Národná trieda 10, Košice, Košický kraj

Dátum a čas konania dražby: **04.11.2025 o 09,30 hod.**
vstup na dražbu je 30 minút pred jej otvorením

Kolo dražby: **prvé** (nejedná sa o opakovanú dražbu)

Predmet dražby: Predmetom dražby sú nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva Okresného úradu Košice II, katastrálny odbor, **LV č. 16353**, okres: Košice II, obec: Košice-Západ, **katastrálne územie: Terasa** a to:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

parc. č. 4312/4	Zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 5470 m ²
parc. č. 4312/52	Zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 361 m ²
parc. č. 4312/53	Zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 5595 m ²

Byt č. 24 na 1. p. bytového domu – Popradská 64/A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,T, so súp. č. 2416, **vchod 64/E, ulica Popradská v Košiciach**, postavený na parc. č. 4312/4, parc. č. 4312/52 a parc. č. 4312/53.

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 11854/2972737
spoluvlastnícky podiel: 1/1

Nebytový priestor č. 54 (garáž) na prízemí bytového domu – Popradská 64/A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,T, so súp. č. 2416, **vchod 64/D, ulica Popradská v Košiciach**, postavený na parc. č. 4312/4, parc. č. 4312/52 a parc. č. 4312/53.
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 261818/2972737
spoluvlastnícky podiel: 1/114

Nebytový priestor č. 205 na prízemí bytového domu – Popradská 64/A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,T, so súp. č. 2416, vchod 64/J, ulica Popradská v Košiciach, postavený na parc. č. 4312/4, parc. č. 4312/52 a parc. č. 4312/53. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 7326/2972737 spoluvlastnícky podiel: 1/30

Opis predmetu dražby:

Byt č. 24 sa nachádza vo vchode 64/E na 1. poschodí obytného domu súp. č. 2416 v novom obytnom súbore Borovicový háj na parcelách 4312/4, 4312/52 a 4312/53 v Košiciach na Popradskej ulici v susedstve lesoparku tiahnuceho sa k sídlisku KVP. Vzhľadom sa osadenie do svahovitého terénu a upravený terén sa byt nachádza od vnútrobloku s východom na terén so severnej strany mierne zvýšenom prízemí. Byt je I. kategórie väčší trojizbový – s predsieňou L pôdorysu, kúpeľňou, WC, obývacou izbou s kuchynským kútom a ďalšími dvoma izbami. Byt bol kúpený v roku 2021 v štádiu dokončenia do štandardu bez kuchynskej linky, vstavaného nábytku a osvetľovacích telies. Po kúpe bol byt dokončený do súčasného stavu. Je moderne a funkčne vybavený, doplnený vstavanými skriňami. Celková podlahová plocha bytu je stanovená podľa zamerania a má hodnotu 110,12 m², bez plochy južnej terasy.

Priestor č. 205 je situovaný v podnoží komplexu pod bytovým domom J vedľa areálovej plynovej kotolne a bol rozdelený na 30 skladovacích kobiek s prístupovou chodbou. Na podlahe cementový poter, dvere do kobiek hladké, omietky štukové, elektroinštalácia svetelná. Spoluvlastnícky podiel nebytového priestoru č.205 je 7329/2972737, k bytu patrí podiel 1/30, skutočná zameraná výmera skladovacej kobky užívannej s bytom je 1,9m².

Nebytový priestor č. 54 (garáž) je garážové státie označené v pôdoryse pod č.219 je podiel 1/114 na nebytovom priestore č.NP54 situovanom pod obytným komplexom v časti postavenej v rámci II.etapy. Sú tu garážové státi pre vlastníkov bytov. Vjazd je riešený sekčnými bránami na diaľkové ovládanie. Omietky štukové, podlaha betónová s protiprašnou úpravou, elektroinštalácia svetelná.

Opis bytového domu

Bytový dom E bol postavený v druhej etape v severozápadnom rohu komplexu Borovicový háj pri vstupe do komplexu a bol zaradený do užívania v roku 2012, predošlá etapa bola skolaudovaná v roku 2011. V hornej časti má dom L pôdorys, na najnižšom podlaží komplexu sú v podnoží pod domami garážové státi a pivničné priestory. Tento dom má 6 nadzemných podlaží s bytmi a podnož. Vo vchode E je 25 bytov, v ostatných domoch komplexu 14 – 32 bytov, spolu v komplexe 216 bytov. Na spodnom podlaží s bytmi boli naprojektované nebytové priestory na podnikanie, prevažne s väčším zatienením, či menej vhodnou orientáciou, ktoré však neboli predané, a preto boli v rokoch 2019/2020 postupne prerobené na byty rozdelením priestorov sadrokartónovými priečkami, to platí aj pre ohodnocovaný byt. Vykurovanie a teplá voda sú dodávané z areálovej plynovej kotolne v dome J, vedľa ktorej boli v nebytovom priestore č.205 vytvorené skladovacie priestory pre byty prestavané z nebytových priestorov, celkovo tu bolo vytvorených ďalších 30 pivníc. V dome je inštalovaný aj rozvod elektriny, slaboprádu, vody a kanalizácie. Hlavný spoločný vstup do domu je cez recepciu na severnej strane komplexu, odkiaľ sa prechádza aj do fitnes v komplexe. Stavba je v udržovanom technickom stave.

Stav predmetu

dražby:

Predmet dražby je v technickom stave zodpovedajúcom jeho veku a spôsobu užívania.

Ohodnotenie

predmetu dražby:

Predmet dražby bol ohodnotený znalcom Ing. Martinom Hromjárom, ev. č. znalca 911 209, znalecký posudok č. 143/2025 zo dňa 11.09.2025 na hodnotu **287.000,- €**.

Najnižšie podanie: **287.000,- €**

Minimálne prihodenie: **500,- €**

Dražobná zábezpeka: **15.000,- €**

Spôsob zloženia

zábezpeky:

- 1, Bezhotovostným bankovým prevodom na účet dražobníka vedený v Tatra banka, a.s., č. účtu: SK17 1100 0000 0029 4126 4074, variabilný symbol 0452025. Dražobná zábezpeka sa považuje za zloženú, ak bola pripísaná na účet dražobníka do otvorenia dražby.
 - 2, Hotovostným vkladom do rúk dražobníka v mieste konania dražby, v čase vstupu na dražbu.
 - 3, Formou bankovej záruky.
 - 4, Do notárskej úschovy vo forme peňažnej sumy.
- Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou, ani šekom.

Doklad preukazujúci

zloženie zábezpeky:

- 1, Originál potvrdeného príkazu na úhradu peňažných prostriedkov v prospech dražobníka vo výške dražobnej zábezpeky, za predpokladu ich riadneho pripísania na účet dražobníka do otvorenia dražby.
- 2, Originál bankovej záruky vo výške dražobnej zábezpeky, znejúcej na účet dražobníka.
- 3, Osvedčený odpis notárskej zápisnice o zložení dražobnej zábezpeky do notárskej úschovy v prospech dražobníka.

Lehota na zloženie

zábezpeky:

Do otvorenia dražby.

Vrátenie dražobnej

zábezpeky:

Bez zbytočného odkladu po skončení dražby.

Obhliadka

predmetu dražby:

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční v termínoch:

1, 16.10.2025 o 14,00 hod.

2, 29.10.2025 o 14,00 hod.

Miesto konania obhliadky je pred bytovým domom so súp. č. 2416, na ulici Popradská 64/E v Košiciach, okres Košice II.

Záujemcovia o obhliadku sa dražobníkovi ohlásia najmenej 24 hodín vopred na t.č.: +421 911 755 528 alebo elektronicky: info@drazobnik.sk.

Práva a záväzky

na predmete dražby:

ŤARCHY:

- 1, Záonné záložné právo k bytom a nebytovým priestorom podľa § 15 zákona 182/93 Z. z.
- 2, Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930, na základe zmluvy o záložnom práve k úveru č. 5121064825 podľa V-15276/2021 zo dňa 17.01.2022 - č.zmeny 238/22.
- 3, Záložné právo v prospech: Tatra banka a.s., Hodžovo námestie 3, Bratislava, IČO: 00 686 930 podľa Rozhodnutia o povolení vkladu záložného práva V-12041/2022 zo dňa 13.10.2022 na byt č. 24/I. posch., vchod 64E a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemkoch o veľkosti 11854/2972737 k úver. zmluve č. 5422032036 č.z. 5084/2022
- 4, Exekučný príkaz č. 45EX 659/23 na zriadenie exekučného záložného práva, Exekútorský úrad Brezno, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M.R. Štefánika 43, 977 01 Brezno, Z - 6201/2023 3430/2023
- 5, Exekučný príkaz na zriadenie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 45EX 88/24 zo dňa 12.03.2024 (Exekútorský úrad, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M.R. Štefánika 43, 977 01 Brezno), Z-1497/2024 č.z.734/2024
- 6, Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva k nehnuteľnosti č. 45EX 245/24, Exekútorský úrad, JUDr. Ing. Ján Gasper PhD., súdny exekútor, Námestie M.R. Štefánika 43, 977 01 Brezno, Z-3244/2024 - číslo zmeny 1601/2024
- 7, Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 17EX 645/24, Exekútorský úrad Zvolen, JUDr. Andrea Cimermanová, Francisciho 1044/6, 960 01 Zvolen, Z-7230/2024 č.z. 3479/24

POZNÁMKY:

- 1, Informatívna: Poznamenáva sa Upovedomenie 45EX 659//23 o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech: Československá obchodná banka a.s., Žižkova 11, Bratislava, IČO: 36 854 140, P-775/2023 č.z. 3424/2023 (JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M.R.Štefánika 43, Brezno)
- 2, informatívna: Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva 45EX 88/24 zo dňa 13.02.2024 (Exekútorský úrad, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M.R. Štefánika 43, 977 01 Brezno), P-137/2024 č.z.457/2024
- 3, Informatívna: Upovedomenie o začatí exekúcie 45EX 245/24, Exekútorský úrad Brezno, JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD., Nám. M. R. Štefánika 43, 977 01 Brezno, P-400/2024 č.z. 1316/24
- 4, Informatívna: Upovedomenie o ďalšom spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva 17EX 645/24, Exekútorský úrad Zvolen, JUDr. Andrea Cimermanová, Francisciho 1044/6, 960 01 Zvolen, P-1039/2014, č.z. 3091/2024
- 5, Informatívna: P 403/2025, Začatie výkonu záložného práva veriteľom Tatra banka, a.s., IČO: 00686930, Hodžovo námestie 3, Bratislava 1, 811 06, SR, ktorý si uspokojí pohľadávku predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, č.z.2262/2025

*Notár osvedčujúci
priebeh dražby:*

JUDr. Pavol Sádél – notár
sídlo: Skladná 17, 040 01 Košice

*Spôsob úhrady
vydraženej ceny:*

Vydražiteľ je povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením najneskôr do 15 dní od skončenia dražby na účet dražobníka vedený v Tatra banka, a.s., č. účtu: SK1711000000002941264074, variabilný symbol 0452025. Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením.

*Nadobudnutie
vlastníckeho práva:*

Po zaplatení ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom v stanovenej lehote, prechádza na vydražiteľa vlastnícke právo dňom udelenia príklepu. Právo užívať predmet dražby prechádza na vydražiteľa odovzdaním predmetu dražby zápisnicou o odovzdaní. Vydražiteľ obdrží dve vyhotovenia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice z dražby; jedno vyhotovenie zašle dražobník príslušnému okresnému úradu, katastrálnemu odboru bez zbytočného odkladu na účely vykonania zápisu záznamom.

V zmysle §151ma ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé, sa záloh prevádza nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov.

*Podmienky odovzdania
predmetu dražby:*

Ak nadobudol vydražiteľ vlastnícke právo k predmetu dražby, predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia písomného potvrdenia o vydražení predmetu dražby a doloženia totožnosti vydražiteľa v zmysle oznámeného termínu odovzdania nehnuteľností, po uhradení ceny dosiahnutej vydražením. Dražobník na mieste spíše zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. Zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby podpíše predchádzajúci vlastník predmetu dražby, vydražiteľ a dražobník. Jedno vyhotovenie zápisnice o odovzdaní obdrží predchádzajúci vlastník predmetu dražby a dve vyhotovenia vydražiteľ. Ak niektorá osoba odmietne zápisnicu podpísať alebo ju prevziať, táto skutočnosť sa vyznačí v zápisnici a zápisnica sa považuje za odovzdanú aj tejto osobe; o tom dražobník túto osobu poučí.

Všetky náklady spojené s odovzdaním a prevzatím predmetu dražby znáša vydražiteľ. Táto povinnosť sa nevzťahuje na náklady, ktoré by inak nevznikli, ak ich svojou vinou spôsobil predchádzajúci vlastník alebo dražobník, alebo ak im tieto náklady vznikli náhodou, ktorá ich postihla. Nebezpečenstvo škody na predmete dražby prechádza z navrhovateľa dražby na vydražiteľa dňom odovzdania predmetu dražby; v ten istý deň prechádza na vydražiteľa zodpovednosť za škodu spôsobenú v súvislosti s predmetom dražby. Ak je vydražiteľ v omeškaní s prevzatím predmetu dražby, znáša nebezpečenstvo škody a zodpovednosť za škodu.

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. 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.

Osoba, ktorá podala na súde žalobu o určenie neplatnosti dražby podľa predchádzajúceho odseku, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu, katastrálnemu odboru začatie súdneho konania.

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

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

Dňa 29.9.2025

DRAŽOBNÍK, s.r.o.

Michal Sedlačko
konateľ

Rovnopis tohto oznámenia o dražbe, s úradne osvedčeným podpisom navrhovateľa dražby, je uložený u dražobníka (§ 17 ods. 8 zákona o dobrovoľných dražbách).