



zn: 043/2025

OZNÁMENIE O DRAŽBE

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:*

13.11.2025 o 10,45 hod.

vstup na dražbu je 30 minút pred jej otvorením

Kolo dražby:

prvé (nejedná sa o opakovanú dražbu)

Predmet dražby:

Predmetom dražby sú nehnuteľnosti, a to:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

parc. č. 227/1	Zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 283 m ²
----------------	-----------------------------	-----------------------------

parc. č. 227/3	Zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 95 m ²
----------------	-----------------------------	----------------------------

parc. č. 227/4	Zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 578 m ²
----------------	-----------------------------	-----------------------------

Stavba

súp. č. 36	Rodinný dom	na parc. č. 227/1
------------	-------------	-------------------

spoluvlastnícky podiel: 1/1

Identifikované nehnuteľnosti sú zapísané na liste vlastníctva Okresného úradu Trebišov, katastrálny odbor, LV č. 843, okres: Trebišov, obec: Strážne, katastrálne územie: Strážne.

Príslušenstvo predmetu dražby, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané na liste vlastníctve: kovový plot, vodovodná prípojka, vodomerná šachta, kanalizačná prípojka, žumpa, prípojka plynu, spevnená plocha, vonkajšia terasa, podzemná pivnica.

*Opis predmetu
dražby:*

Staršia zadná časť ohodnocovanej / draženej budovy bola postavená v staršej časti pôvodnej obce na Hlavnej ulici južne od kostola ako dvojizbový rodinný dom pravdepodobne v medzivojnovom období z nepálených tehál zastrešený valbovou strechou. Okolo roku 1965 bola uskutočnená prístavba v prednej

časti smerom do ulice, zastrešená manzardovou strechou, krytina nad oboma časťami je z azbestocementových šablón. Koncom deväťdesiatych rokov bola stavba upravená na podnikanie ako reštaurácia v prednej časti s kuchyňou a cukrárenskou výrobou v zadnej časti, s modernizáciou hygienických zariadení okolo roku 2008. Budova bola plynofikovaná v roku 2001. V rámci rekonštrukcie a dispozičných úprav boli vymenené aj okná za plastové, dvere, vymenené rozvody. Opravené omietky, realizované sadrokartónové predsteny hlavne v zadnej váľkovej časti, realizované nové dláždené podlahy. Okná v prednej časti sú doplnené ozdobnými kovanými mrežami s ozdobnými prvkami okolo okien na prednej fasáde. Soklová časť obložená keramickým obkladom. Objekt sa nevyužíva podľa poskytnutej informácie od roku 2021. Pred kúpou v roku 2023 bol zmenený účel využívania zmenený opäť na rodinný dom, k uskutočneniu stavebných úprav však nedošlo. V prednej časti odstránením deliacich konštrukcií (vrátane časti nosných) bol vytvorený otvorený priestor reštaurácie s barom s hlavným vstupom na východnom priečelí od ulice. V juhovýchodnom rohu prednej časti je bočný vstup pre zamestnancov so vstupom do malej kamennej pivnice betónovými schodmi s poškodenou keramickou dlažbou. Na stenách tapety s ozdobným olištovaním, stropy s osvetľovacími sadrokartónovými rampami, na podlahe keramická dlažba. V priestore baru je osadené umývadlo, ostatné vybavenie baru je poškodené, odmontované. V zadnej časti sa pozdĺž severného priečelia nachádza hygienické zariadenie pre verejnosť i personál vybavené umývadlom, pisoárom i WC misami s keramickým obkladom stien. Ďalej sa tu nachádza prepojenie do kuchyne s podávacími okienkami a zázemie kuchyne so skladmi, dennou miestnosťou. Táto časť má dva vstupy pre zamestnancov a zásobovanie z bočného južného priečelia.

*Stav predmetu
dražby:*

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

*Ohodnotenie
predmetu dražby:*

Predmet dražby bol ohodnotený znalcom Ing. Martinom Hromjárom, ev. č. znalca 911 209, znalecký posudok č. 144/2025 zo dňa 12.09.2025 na hodnotu **49.800,- €**.

Najnižšie podanie: **49.800,- €**

Minimálne prihodenie: **200,- €**

Dražobná zábezpeka: **7.000,- €**

*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 0432025. 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, 28.10.2025 o 11,15 hod.

2, 11.11.2025 o 11,15 hod.

Miesto konania obhliadky je pred rodinným domom so súp. č. 36 v obci Strážne, okres Trebišov.

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, V-568/2023-Zmluva o záložnom práve k úveru č.5123017880 zo dňa 19.06.2023 v prospech Tatra banky, a.s., IČO: 00686930 so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, k nehnuteľnostiam: stavba - rod.dom so s.č.36 na parc.č.227/1 a pozemky registra C-KN parc.č.227/1, 227/3, 227/4 v celosti - 51/23

2, Z-83/2025 - Exekútorský úrad Košice, súdny exekútor JUDr. Jaroslav Delfini, Pražská 4, 040 11 Košice - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 395EX 762/24-12 v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava-Petržalka, IČO: 35937874, pozemky registra C na parc. č. 227/1, 227/3, 227/4 a stavba ako rodinný dom č.s. 36 na parc. č. 227/1, pod B1 v podiele 1/1, zo dňa 23.1.2025, č.z.4/25.

POZNÁMKY:

1, P-76/2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Tatra banky, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava 1, IČO:00686930 k úveru č. 5123017880 vedenej pod V-568/2023 na nehnuteľnosti: parcely registra CKN č. 227/1, 227/3, 227/4 a stavba ako rodinný dom so súp.č. 36 na parcele č. 227/1 pod B1 v 1/1 zo dňa 28.4.2025, č.z. 33/2025

*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 0432025. 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 08. októbra 2025

dražobník
DRAŽOBNÍK, s.r.o.
Michal Sedláčko
konateľ

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