



zn: 046/2025

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:

Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s.

sídlo: Štefánikova 27, 811 05 Bratislava

IČO: 00 682 420

zapísaný v obch. registri MS Bratislava III, oddiel Sa, vložka č. 3010/B

*Miesto konania
dražby:*

Dražobná miestnosť, v sídle spol. DRAŽOBNÍK, s.r.o.

Národná trieda 10, Košice, Košický kraj

*Dátum a čas
konania dražby:*

21.11.2025 o 10,00 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. 110/3	Trvalý trávny porast	o výmere 731 m ²
parc. č. 110/4	Zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 850 m ²
parc. č. 110/7	Zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 204 m ²
parc. č. 110/8	Zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 77 m ²
parc. č. 110/9	Trvalý trávny porast	o výmere 32 m ²
parc. č. 569/7	Ostatná plocha	o výmere 1197 m ²
parc. č. 578/2	Ostatná plocha	o výmere 2329 m ²
parc. č. 580	Orná pôda	o výmere 2347 m ²

Stavba

súp. č. 165 Rodinný dom na parc. č. 110/7
spoluvlastnícky podiel: 1/1

Identifikované nehnuteľnosti sú zapísané na liste vlastníctva Okresného úradu
Sobrance, katastrálny odbor, **LV č. 369**, okres: Sobrance, obec: Nižná Rybnica,
katastrálne územie: Nižná Rybnica.

Príslušenstvo predmetu dražby, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané na
liste vlastníctve: dvojgaráž, prístrešok pri dvojgaráži, altánok, plot od ulice, plot
od susedov, kopaná studňa, kopaná studňa, prípojka elektro do domu,
prípojka vody do domu, prípojka vody zo studne, vodomerná šachta, prípojka
kanalizácie, žumpa, prípojka plynu do domu, spevnená plocha vo dvore,
vonkajšie schody do domu, spevnená plocha terasy, jazierko

*Opis predmetu
dražby:*

Rodinný dom č.s. 165 je osadený na rovinatom neupravenom pozemku parc. č. 110/7 v k.ú. obce Nižná Rybnica, okres Sobrance. Situovaný je na severnom okraji obce na konci uličnej zástavby samostatne stojacích rodinných domov, na hranici intravilánu a extravilánu, prístupný z verejnej miestnej komunikácie pred domom na jeho východnej strane. V danej časti obce je možnosť napojenia všetky inžinierske siete okrem kanalizácie. Dom v čase obhliadky bol napojený na verejný rozvod elektro, verejný vodovod, zemný plyn, kanalizácia do vlastnej žumpy, napojený je aj na vodu z vlastnej studne. Prípojky v čase obhliadky neboli funkčné. Rodinný dom v čase obhliadky nebol užívaný, je predmetom zásadnej rekonštrukcie a modernizácie, ktorá nie je dokončená, dlhodobu pozastavená. Rodinný dom má dve nadzemné podlažia, prízemie a podkrovie.

*Stav predmetu
dražby:*

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

*Ohodnotenie
predmetu dražby:*

Predmet dražby bol ohodnotený znalcom Ing. Miroslavom Vaškom, ev. č. znalca 913 731, znalecký posudok č. 82/2025 zo dňa 06.10.2025 na hodnotu **170.000,- €**.

Najnižšie podanie: **170.000,- €**

Minimálne prihodenie: **3.000,- €**

Dražobná zábezpeka: **49.000,- €**

*Spôsob zloženia
zábezpeky:*

- 1, Bezhotovostným bankovým prevodom na účet dražobníka vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., č. účtu: SK22 0900 0000 0050 3722 1926, variabilný symbol 0462025. 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, 05.11.2025 o 09,30 hod.

2, 19.11.2025 o 09,30 hod.

Miesto konania obhliadky je pred rodinným domom so súp. č. 165 v obci Nižná Rybnica, okres Sobrance.

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-494/2022 - Záložná zmluva zo dňa 27.05.2022-Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 341446-2022 k nehnuteľnostiam zapísaných na LV 369, a to: pozemky registra "C" parc.č. 110/3 trvalý trávny porast o výmere 731 m², parc.č. 110/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 850 m², parc.č. 110/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m², parc.č. 110/8 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m², parc.č. 110/9 trvalý trávny porast o výmere 32 m², parc.č. 569/7 ostatná plocha o výmere 1197 m², parc.č. 578/2 ostatná plocha o výmere 2329 m², parc.č. 580 orná pôda o výmere 2347 m² a stavba rodinný dom s.č. 165 na pozemku registra "C" parc.č. 110/7 v prospech: Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., IČO: 00 682 420, Štefánikova 27, 814 99 Bratislava - č.z.22/22

2, Z-1352/2022 - Dňa 21.12.2022 nám bolo doručené Rozhodnutie č. 103424750/2022 na zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam daňového dlžníka LUCULLUS, s.r.o., IČO: 50 169 971, Pribinova 4, 811 09 Bratislava na LV 369, na pozemky registra CKN parc.č. 110/3 trvalý trávny porast o výmere 731 m², parc.č. 110/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 850 m², parc.č.110/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m², parc.č. 110/8 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m², parc.č. 110/9 trvalý trávny porast o výmere 32 m², parc.č. 569/7 ostatná plocha o výmere 1197 m², parc.č. 578/2 ostatná plocha o výmere 2329 m², parc.č. 580 orná pôda o výmere 2347 m² a rodinný dom súp.č. 165 na parcele CKN č. 110/7 v prospech Daňový úrad Bratislava, Ševčenkova 32, 850 00 Bratislava, SR-č.z.115/22 Rozhodnutie č.103424750/2022 - nadobudnutie právoplatnosti dňa 05.01.2023-č.z.5/23

3, Z-219/2023- Dňa 02.03.2023 bolo doručené Rozhodnutie č. 100695965/2023 na zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam daňového dlžníka LUCULLUS, s.r.o., IČO: 50 169 971, Pribinova 4, 811 09 Bratislava na LV 369, na pozemky registra CKN parc.č. 110/3 trvalý trávny porast o výmere 731 m², parc.č. 110/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 850 m², parc.č. 110/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m², parc.č. 110/8 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m², parc.č. 110/9 trvalý trávny porast o výmere 32 m², parc.č. 569/7 ostatná plocha o výmere 1197 m², parc.č. 578/2 ostatná plocha o výmere 2329 m², parc.č. 580 orná pôda o výmere 2347 m² a rodinný dom súp.č. 165 na parcele CKN č.110/7 v prospech Daňový úrad Bratislava, Ševčenkova 32, 850 00 Bratislava, SR-č.z.17/23 Rozhodnutie č.100695965/2023 - nadobudnutie právoplatnosti dňa 29.03.2023-č.z.24/23

4, Z-522/2025 - Rozhodnutie č. 101871030/2025 zo dňa 20.05.2025 - zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam daňového dlžníka LUCULLUS, s.r.o., IČO: 50 169 971, Pribinova 4, 811 09 Bratislava na LV 369, a to: pozemky registra "C" parc.č. 110/3 trvalý trávny porast o výmere 731 m², parc.č. 110/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 850 m², parc.č. 110/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m², parc.č. 110/8 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m², parc.č. 110/9 trvalý trávny porast o výmere 32 m², parc.č. 569/7

ostatná plocha o výmere 1197 m², parc.č. 578/2 ostatná plocha o výmere 2329 m², parc.č. 580 orná pôda o výmere 2347 m² a stavba rodinný dom s.č. 165 na parcele CKN č. 110/7 v prospech: Daňový úrad Bratislava, Ševčenkova 32, 850 00 Bratislava-č.z.26/25 Rozhodnutie č. 102539373/2025 - nadobudnutie právoplatnosti rozhodnutia č. 101871030/2025 dňa 25.06.2025-č.z.31/25

POZNÁMKY:

1, P-79/2025- Poznamenáva sa, že dňa 02.06.2025 nám bolo doručené Oznámenie o začatí výkonu zmluvného záložného práva predajom na verejnej dražbe nehnuteľností na LV 369, pozemky registra CKN, parc.č.110/3, 110/4, 110/7, 110/8, 110/9, 569/7, 578/2, 580 a rodinný dom súp.č. 165 na parcele CKN č. 110/7 v prospech Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., IČO: 00 682 420, Štefánikova 27, 811 05 Bratislava - č.z.27/25

*Notár osvedčujúci
pribeh dražby:*

JUDr. Pavol Sádelský – 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 Slovenskej sporiteľni, a.s., č. účtu: SK22 0900 0000 0050 3722 1926, variabilný symbol 0462025. 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 15.10.2025

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).