



Zn: 018/2026

## 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 sporiteľňa, a.s.**

Tomášikova 48

832 37 Bratislava

IČO: 00 151 653

zapísaný v obch. registri MS Bratislava III, odd.: Sa, vložka č.: 601/B

*Miesto konania dražby:*

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

Národná trieda 10, Košice, Košický kraj

*Dátum a čas konania dražby:*

**21.05.2026 o 10,00 hod.**

vstup na dražbu je 30 minút pred jej otvorením

*Kolo dražby:*

**prvé** (nejedná sa o opakovanú dražbu)

*Predmet dražby:*

**Byt č. 3 na 1. poschodí** bytového domu – obytný dom - Čsl. armády č. 23, so súp. č. 1172, **vchod 23**, ulica **Československej armády v Košiciach**, postavený na parc. č. 382.

Parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape:

parc. č. 382 Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 237 m<sup>2</sup>

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 5349/100000

spoluvlastnícky podiel: 1/1

Identifikované nehnuteľnosti sú zapísané na liste vlastníctva Okresného úradu Košice I, katastrálny odbor, **LV č. 11975**, okres: Košice I, obec: Košice-Staré Mesto, **katastrálne územie: Letná.**

*Opis predmetu dražby:*

2-izbový byt č.3 sa nachádza na 1. poschodí obytného domu súp. č. 1172 v k.ú. Letná v strednej časti mesta na ul. Československej armády č.23. Byt je dvojizbový, v zchovalom stave po staršej čiastočnej rekonštrukcii a malej dispozičnej úprave, keď bola mierne zväčšená kuchyňa pričlenením pôvodnej komory do kuchyne s odstránením časti priečok a dverí do kuchyne a komory. Po úprave byt pozostáva zo vstupnej chodby so vstavanou skriňou, izby využívanéj ako obývacia izba s balkónom orientovanej na juh do rušnej ulice, kuchyne a izby využívanéj ako spálňa orientovaných na sever, kúpeľne, WC

a pivnice na najspodnejšom podlaží. Celková podlahová plocha bytu vrátane pivnice na spodnom podlaží je 55,46 m<sup>2</sup>.

**Opis bytového domu**

Bytový dom je murovaný s čiastočne do terénu zapusteným suterénom, piatimi pôvodnými nadzemnými podlažiami a nadstavaným obytným podkrovím. V tomto vchode je 15 bytov, na poschodiach 2 – 4 po tri byty, na zvýšenom prízemí dva, v nadstavbe jeden byt. Na spodnom podlaží sa nachádzajú pivnice k bytom, vstup do domu je chránený strieškou. Bytový dom je súčasťou bloku Karpaty (ČSA 23 – 29) a užíva sa od roku 1960, od roku 2006 má nadstavané podkrovie v manzardovej streche. V roku 1991 boli vymenené stúpačky plynu a v roku 2018 aj stúpačky SV, TUV. Dom má zateplené fasády, zateplený je aj podhľad na spodnom podlaží s pivnicami. Energetický certifikát bol vypracovaný v januári 2019 do energetickej triedy B z hľadiska celkovej potreby energie a do triedy A1 z hľadiska primárnej energie. Vo vchode nie je výťah, má vymenené vchodové dvere z obidvoch strán.

*Stav predmetu dražby:*

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

*Ohodnotenie predmetu dražby:*

Predmet dražby bol ohodnotený znalcom: Ing. Martin Hromják, ev. č. znalca 911 209, znalecký posudok č. 54/2026 zo dňa 10.04.2026 na hodnotu **190.000,- €**.

*Najnižšie podanie:* **190.000,- €**

*Minimálne prihodenie:* **1.000,- €**

*Dražobná zábezpeka:* **19.000,- €**

*Spôsob zloženia*

*dražobnej zábezpeky:*

- 1, Bezhotovostným bankovým prevodom na účet dražobníka vedený v Slovenská sporiteľňa, a.s., č. účtu: SK22 0900 0000 0050 3722 1926 , variabilný symbol 0182026. Dražobná zábezpeka sa považuje za zloženú, ak bola pripísaná na účet dražobníka do otvorenia dražby.
  - 2, Hotovostným vkladom do rúk dražobníka v deň a 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, 05.05.2026 o 13,00 hod**

**2, 19.05.2026 o 13,00 hod**

Miesto konania obhliadky je pred bytovým domom so súp. č. 1172, ulica Československej armády v Košiciach, okres Košice I.

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, Záložné právo k bytu v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa zákona č. 182/93 § 15

2, Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, V-5789/2010 zo dňa 21.07.2010 v.z. 519/10

3, Zmluva o zriadení záložného práva v prospech: Martin Miko r. Miko (18.05.1979) Košice, Abovská 1542/14, V-11088/2011 zo dňa 26.03.2012 - 196/2012, 169/2025-Zmluva o postúpení pohľadávok Z-1031/2025 - 169/2025

4, Exekučný príkaz 307EX 477/19-8 IPO na zriadenie exekučného záložného práva na byt č. 3/l. posch. a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku o veľkosti 5349/100 000 v prospech: Obec Voderady IČO: 00 313 181, Z-4018/2020 č.z. 493/2020 ( JUDr. Ján Ondáš, Mlynárska 16, Košice)

5, Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 307EX 474/21-24 MO. Exekútorický úrad Košice, JUDr. Ján Ondáš, Mlynárska 16, 040 01 Košice. Z-10965/2021č.z.1122/21

6, Exekučný príkaz 307EX 1025/21 na zriadenie exekučného záložného práva , ( JUDr. Ján Ondáš, Mlynárska 16, 040 01 Košice) Z-12183/2021 - č.z.5/2022

7, Zmluva o zriadení záložného práva v prospech: Martin Miko r. Miko (18.05.1979) Košice, Abovská 1542/14, V-12630/2022 zo dňa 25.11.2022 - 1205/2022 Z 3155/2025, Zmluva o postúpení pohľadávok, č.z.410/2025

8, Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 307EX 329/23 - 10 BM, Exekútorický úrad Košice, JUDr. Ján Ondáš - súdny exekútor, Mlynárska 16, 040 01 Košice. Z-4372/2023 č.z.621/2023

9, Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Martin Miko r. Miko (nar. 18.05.1979), Abovská 1542/14, 040 17 Košice, V-6551/2023 zo dňa 17.08.2023 č.z. 907/23

10, Exekučný príkaz č. 307EX 763/23 na zriadenie exekučného záložného práva, Exekútorický úrad Košice, JUDr. Ján Ondáš, Mlynárska 16, 040 01 Košice, Z - 7492/2023 - 1285/2023

11, Exekučný príkaz 307EX 823/23-12 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, súdny exekútor JUDr. Ján Ondáš, Exekútorický úrad so sídlom: Mlynárska 16, 040 01 Košice, Z-2733/2024, č.z. 378/2024

12, Zmluva o zriadení záložného práva v prospech: Martin Miko r. Miko (18.05.1979) Košice, Abovská 1542/14, V-4632/2025 z 03.06.2025 - 394/2025

### **POZNÁMKY:**

1, Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 ( V-5789/2010) formou predajom na dražbe. P-44/2026 č.z.82/2026

*Notár osvedčujúci  
priebeh dražby:*

JUDr. Pavol Sádelský - notár  
sídlo: Skladná 17, 040 01 Košice

*Spôsob úhrady ceny  
vydraženia:*

Vydražiteľ je povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením najneskôr do 15 dní od skončenia dražby na účet dražobníka vedený v Slovenská sporiteľňa, a.s., č. účtu: SK22 0900 0000 0050 3722 1926 , variabilný symbol 0182026. Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením.

*Nadobudnutie  
vlastníckeho práva:*

Po zaplacení 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 16. 4. 2026

dražobník  
**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).