

OZNÁMENIE O DRAŽBE č. 01082025

podľa § 17 zákona NR SR č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v znení neskorších predpisov

(ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“)

Obchodná spoločnosť Auctio GH s.r.o., so sídlom Kováčska 53, 040 01 Košice – mestská časť Staré Mesto, IČO: 53 193 814, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka č. 49643/V, štatutárny orgán: JUDr. Martina Hopferová, konateľka, ako dražobník oprávnený na výkon dobrovoľných dražieb týmto v súlade s ustanovením § 17 a § 20 zákona o dobrovoľných dražbách zverejňuje Oznámenie o dobrovoľnej dražbe.

Navrhovateľ:

Obchodné meno: Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce
Sídlo: Plynárenská č. 1, 071 01 Michalovce
IČO: 00 172 154
Zápis v obchodnom registri: Mestského súdu Košice, Oddiel: Dr, Vložka číslo: 1042/V
Štatutárny orgán: Ing. Peter Gožo, predseda predstavenstva
Zdenko Mihoč, člen predstavenstva

ako správca bytového domu so súpisným číslom 170, nachádzajúcim sa na ul. Ukrajinská 3, 071 01 Michalovce, evidovanom Okresným úradom Michalovce, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 6996 pre okres: Michalovce, obec: Michalovce, katastrálne územie: Michalovce (ďalej aj ako „Bytový dom“), ktorý koná v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome ako zákonných záložných veriteľov, a to na základe § 8b ods. 1 písm. h) v spojení s § 9 ods. 7 a v spojení s § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „ZVB“), zmluvy o výkone správy uzatvorenej s vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome podľa § 14b ods. 1 písm. o) ZVB v zmysle zápisnice z písomného hlasovania zo dňa 13.05.2024,

(ďalej len „navrhovateľ“)

Dražobník:

Obchodné meno: Auctio GH s.r.o.
Sídlo: Kováčska 53, 040 01 Košice
IČO: 53 193 814
Zápis v obchodnom registri: Mestského súdu Košice, oddiel: Sro, vložka č. 49643/V
Štatutárny orgán: JUDr. Martina Hopferová, konateľka
JUDr. Adrián Graban, konateľ

(ďalej len „dražobník“)

1. Miesto, dátum konania a čas otvorenia dražby

Miesto konania dražby:

v sídle Notárskeho spoločenstva JUDr. Alexandra Palovčíkovej & JUDr. Martin Palovčík, ulica Karola Kuzmányho 24, Michalovce, 071 01, (Chemkostav Aréna)

Dátum konania dražby:

16.09.2025

Čas otvorenia dražby:

11:00 hod.

Vstup do priestorov dražby pre účastníkov:

10:00 hod.

Vstup do priestorov pre verejnosť:

10:30 hod.

Podmienkou vstupu pre verejnosť je zaplatenie vstupného v súlade s ustanovením § 11 ods. 7 zákona o dobrovoľných dražbách, a to vo výške 3,30 EUR na jednu osobu a deň. Vybrané vstupné je výťažkom dražby.

Zastupovanie účastníka dražby na základe splnomocnenia je potrebné preukázať písomným vyhotovením splnomocnenia s úradne overeným podpisom splnomocniteľa.

Z priebehu dražby nie je možné bez výslovného súhlasu dražobníka daného vopred vyhotovovať zvukový ani audiovizuálny záznam.

2. OZNAČENIE DRAŽBY

Prvé kolo dražby.

3. PREDMET DRAŽBY

Označenie

Predmetom dražby sú nehnuteľností evidované Okresným úradom Michalovce, katastrálny odbor, pre okres: Michalovce, obec: Michalovce, **katastrálne územie: Michalovce**, vedených na:

- **Liste vlastníctva č. 6996:**
 - byt č. 14, nachádzajúci sa na 2. poschodí vo vchode č. B3 (ďalej aj ako „Byt“) bytového domu so súpisným číslom 170, nachádzajúceho sa na ul. Ukrajinská 3, 071 01 Michalovce, popis stavby: bytový dom B9, druh stavby: Bytový dom (ďalej len „Bytový dom“), stojacom na pozemku - parcele registra „C“ s parc. č. 682/7 o výmere 1370 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na liste vlastníctva č. 9470 (ďalej aj ako „Pozemok“), spoluvlastnícky podiel k Bytu: 1/1 (BSM)
 - k Bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7927/805136 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve,
- **Liste vlastníctva č. 9470:**
 - k Bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7927/805136 na Pozemku,

(spolu ďalej aj ako „nehnuteľnosti“ alebo „predmet dražby“).

POPIS A STAV PREDMETU DRAŽBY:

Bytový dom B9

Bytový dom B9 s. č. 170 je postavený na parc. č. 682/7 k. ú. Michalovce. Nachádza na Ul. ukrajinskej v Michalovciach. Bytový dom je montovaný panelový objekt, ktorý má 9 nadzemných podlaží, z toho 8 obytných a jedno technické podlažie, v ktorom sú spoločné priestory a pivnice. Objekt je založený na ŽB pásoch s izoláciami. Stropy sú ŽB prefabrikované s rovným podhľadom. Schodišťa sú prefabrikované ŽB. Bytový dom má plochú strechu. Krytina je živičná ťažká, z asfaltovaných natavovaných pásov. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky bytového domu sú pôvodné na paneloch, vnútorné omietky spoločných priestorov sú vápenné hladké. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu.

Okná bytov sú plastové zdvojené ako aj v spoločných priestoroch. Vstupné dvere do bytového domu sú plastové presklené, v spoločných priestoroch drevené hladké.

Spoločnými časťami domu sú časti domu nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie. Sú to základy bytového domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú tie zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä výťahy, práčovne, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, hromozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo bytového domu a slúžia výlučne tomuto bytovému domu.

Jednotlivé byty sú dostupné schodiskom a výťahom, ktorý je v každej sekcii bytového domu. Vykurovanie bytového domu a ohrev TUV je zabezpečené z centrálného zdroja. Bytový dom je napojený prípojkami na verejné rozvody vody, kanalizácie, plynovod, NN rozvody. Bytový dom je vybavený rozvodom požiarnej vody, hydrantami, rozvodom domáceho tlf a TV a bleskozvodom.

Byt č. 14

Byt č. 14 s príslušenstvom sa nachádza na 2. poschodí (III. NP) bytového domu B9 s. č. 170 vchod B3 na Ul. ukrajinskej v Michalovciach. Byt pozostáva zo štyroch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC, šatník, komora, loggia a pivnica nachádzajúca na prízemí (I. NP) bytového domu.

Popis a vybavenie interiéru bytu nie je možné zdokumentovať vzhľadom k neprítomnosti vlastníkov bytu. Vnútorné vybavenie je uvažované v štandardnom prevedení bytu. Podlahy v obytných miestnostiach ako aj v ostatných miestnostiach sú z PVC. Povrchy stien vápenné hladké omietky. WC a kúpeľňa bez obkladu. Zariadenie kúpeľne pozostáva z vane a umývadla, záchodová misa so zadným splachovaním. K výbave kuchyne patrí kuchynská linka s drezom, plynový šporák a digestor. Výplne otvorov bytu tvoria dvere plné a presklené. Okná plastové s izolačným dvojsklom.

Vykurovanie je ústredné teplovodné, jednotlivé miestnosti vykurované radiátormi. V byte sú rozvody teplej a studenej vody, elektro, plynu a kanalizácie. S vlastníctvom bytu je spojený podiel priestoru a na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 7927/805136.

Užívanie bytového domu B9 s. č. 170 je od roku 1985 na základe potvrdenia vydaného OSBD v Michalovciach. Životnosť bytového domu, s prihliadnutím na jeho konštrukčno-materiálové riešenie, ako aj súčasný technický stav sa predpokladá 100 rokov.

Podlahová plocha: 79,27 m².

Analýza polohy nehnuteľností

Hodnotený byt č. 14 v bytovom dome B9 s. č. 170 na nachádza vo východnej časti mesta Michalovce na sídlisku "Východ" na Ul. ukrajinskej. Bytový dom má 9 podlaží, z toho 8 obytné podlažia a jedno technické podlažie. Bytový dom je napojený na všetky verejné inžinierske siete t. j. verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, plynovod, NN rozvody, telekomunikačná rozvody a je pripojený na miestnu komunikáciu.

V okolí bytového domu sa nachádzajú ďalšie bytové domy a objekty občianskej vybavenosti. Od centra mesta je bytový dom vzdialený cca 400 m.

Mesto Michalovce je okresným mestom a má tomu zodpovedajúcu vybavenosť ako napr. školy, úrady, banky, zdravotnícke zariadenia, obchodné zariadenia a pod. Orientácia obytných miestností je v smere na juh a sever.

Analýzy využitia nehnuteľností

Bytový dom bol postavený a je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závädy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Na byt sa viažu ťarchy evidované vo výpisoch z listov vlastníctva.

Pozemok

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7927/805136 k pozemku parc. č. 682/7 k. ú. Michalovce, na ktorom je postavený bytový dom B9 s. č. 170. Poloha pozemku vzhľadom k centru mesta a dopravným väzbám je dobrá. Pešia dostupnosť do centra mesta je cca 10 min., autom do 5 min. Pozemok je rovinatý s možnosťou napojenia na všetky IS. Prístup je z komunikácie mestského typu.

PRÁVA A ZÁVÄZKY VIAZNUCE K PREDMETU DRAŽBY:

LV č. 6996:

ŤARCHY:

- Záložné právo podľa § 15 zák.č.182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00 151 653, č.zml.5055394505, na byt č.14, 2.p, vchod č.B 3 byt.domu B 9 súp.č.170 na parcele C KN č.682/7 a podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu 7927/805136, V 1545/2014 z.d. 11.6.2014, čz-1293/14.
- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, na byt č.14, 2.p., vchod B3, byt.domu B9 súp.č.170 na parcele C KN 682/7, podiel na spoloč.častiach a spoloč.zariadeniach domu 7927/805136, V 3808/2015 z.d.5.1.2016 - čz 45/2016.

POZNÁMKY:

- Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 861/2025 z. d. 15.05.2025 v prospech Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce, so sídlom Plynárenská č. 1, 071 01 Michalovce, P-203/2025, č. z. 883/25.

INÉ ÚDAJE:

- Bez zápisu.

LV č. 9470:

ŤARCHY:

- Záložné právo podľa § 15 zák.č.182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00 151 653, č.zml.5055394505, na parcelu C KN č.682/7 na podiel 7927/805136, V 1545/2014 z.d. 11.6.2014, čz-1293/14.
- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, na spoluvlast.podiel o veľkosti 7927/805136 na pozemku parcele C KN 682/7, V 3808/2015 z.d.5.1.2016 - čz 45/2016.

POZNÁMKY:

- Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 861/2025 z. d. 15.05.2025 v prospech Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce, so sídlom Plynárenská č. 1, 071 01 Michalovce, P-203/2025, č. z. 883/25.

INÉ ÚDAJE:

- Bez zápisu.

Všeobecná hodnota (cena) predmetu dražby bola určená znaleckým posudkom č. 14/2025 zo dňa 01.06.2025 vypracovaným znalcom Ing. Ružena Heželyová, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie

pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911091, na sumu 86.200,- EUR (slovom osemdesiatšesťtisícdivesto eur).

4. NAJNIŽŠIE PODANIE

Najnižšie podanie je určené na sumu 86.200,-EUR.

5. MINIMÁLNE PRIHODENIE

Minimálne prihodenie je stanovené vo výške 500,- EUR.

6. ZLOŽENIE DRAŽOBNEJ ZÁBEZPEKY

Dražobná zábezpeka je stanovená vo výške 9.000,- EUR.

SPÔSOB ZLOŽENIA DRAŽOBNEJ ZÁBEZPEKY A DOKLAD PREUKAZUJÚCI ZLOŽENIE DRAŽOBNEJ ZÁBEZPEKY:

- bezhotovostný prevod alebo vklad na účet dražobníka IBAN: SK82 0200 0000 0043 4957 5956 vedený vo VÚB, a.s.. VS: 01082025; dokladom preukazujúcim zloženie dražobnej zábezpeky je originál príkazu na úhradu peňažných prostriedkov vo výške dražobnej zábezpeky v prípade bankového prevodu, pri vklade na účet je dokladom preukazujúcim zloženie dražobnej zábezpeky originál dokumentu „vklad v hotovosti na účet" s označením, že ide o dražobnú zábezpeku s uvedením čísla dražby/variabilný symbol 01082025;
- v hotovosti do pokladne v sídle dražobníka alebo v mieste konania dražby; dokladom preukazujúcim zloženie dražobnej zábezpeky je príjmový pokladničný doklad na hotovosť vystavený dražobníkom;
- banková záruka; dokladom preukazujúcim zloženie dražobnej zábezpeky je originál alebo úradne overená kópia preukazujúca vystavenie bankovej záruky;
- notárska úschova; dokladom preukazujúcim zloženie dražobnej zábezpeky je originál alebo úradne overená kópia preukazujúca notársku úschovu.

Dražobnú zábezpeku je potrebné zložiť najneskôr do otvorenia dražby. Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť kartou alebo šekom.

Vrátenie dražobnej zábezpeky sa uskutoční bez zbytočného odkladu po skončení dražby v hotovosti alebo bezhotovostným prevodom alebo vkladom na účet účastníka dražby oznámený na tento účel dražobníkovi.

7. SPÔSOB ÚHRADY CENY DOSIAHNUTEJ VYDRAŽENÍM

Cenu dosiahnutú vydražením je možné uhradiť v prípade, ak cena dosiahnutá dražbou presiahne sumu 6.640 EUR:

- v hotovosti k rukám dražobníka, v mieste jeho sídla, najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia dražby,

- vkladom na účet dražobníka, bankovým prevodom na účet dražobníka s označením konkrétneho čísla dražby najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia dražby.

Dražobná zábezpeka sa započítava vydražiteľovi do ceny dohodnutej vydražením.

8. DÁTUM A ČAS (MIESTO) VYKONANIA OBHLIADKY PREDMETU DRAŽBY

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční na mieste predmetu dražby v dvoch termínoch nasledovne:

1. Termín obhliadky predmetu dražby: 03.09.2025 o 10:00 hod.
2. Termín obhliadky predmetu dražby: 08.09.2025 o 10:00 hod.

Na obhliadku je potrebné nahlásiť sa aspoň jeden deň vopred na telefónnom čísle 0948 171 217 alebo na e-mailovej adrese drazby@auctiogh.sk.

Dražobník nie je povinný pre oneskoreného účastníka zabezpečiť nový termín obhliadky po márnom uplynutí termínov na vykonanie obhliadky uvedených vyššie.

9. PODMIENKY ODOVZDANIA PREDMETU DRAŽBY VYDRAŽITEĽOVI

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 a vydražiteľ prevzatie predmetu dražby písomne potvrdí.

Ak ide o dražbu bytu, domu, inej nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti alebo ak najnižšie podanie hnuteľných vecí, práv a iných majetkových hodnôt presiahnu sumu 33.193,92 EUR, predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa bez zbytočných prieťahov. Dražobník je povinný na mieste spísať zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. Zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby podpíšu predchádzajúci vlastník predmetu dražby, vydražiteľ a dražobník. Jedno vyhotovenie zápisnice dostane predchádzajúci vlastník a dve vyhotovenia dostane 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. Na ostatné náležitosti zápisnice o odovzdaní predmetu dražby sa použije § 29 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách.

Všetky náklady spojené s odovzdaním a prevzatím predmetu dražby znáša vydražiteľ.

10. MENO, PRIEZVISKO A SÍDLO NOTÁRA, KTORÝ BUDE PRIEBEH DRAŽBY OSVEDČOVAŤ

JUDr. Alexandra Palovčíková

Sídlo notárskeho úradu (spoločenstva): Karola Kuzmányho 24, Michalovce, 071 01, (Chemkostav Aréna)

11. **POUČENIE** podľa ustanovenia § 21 ods. 2 až 6 zákona o dobrovoľných dražbách

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.

Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa predchádzajúceho odseku, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.

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

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.

Upozorňujeme všetky osoby, ktoré majú k predmetu dražby iné práva, že ich môžu preukázať najneskôr do začatia dražby a uplatniť na dražbe ako dražiteľia.

Účastníkom dražby môže byť osoba, ktorá spĺňa podmienky ustanovené zákonom NR SR č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov a dostavila sa s cieľom urobiť podanie. Ostatné osoby platia vstupné 3,30 EUR.

V Košiciach dňa 14.08.2025
Dražobník:

Auctio GH s.r.o.
JUDr. Martina Hopterová, konateľka

V Michalovciach dňa 14.08.2025
Za navrhovateľa:

Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce
Plyničianska č.1
071 01 MICHALOVCE
-3-
Ing. Peter Gožp, predseda predstavenstva

Zdenko Milhoč, člen predstavenstva



OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE (LEGALIZÁCIA)

Osvedčujem, že: **Ing. Peter Gožo**, [redacted]

[redacted] Slovenská republika ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, [redacted] uznal(a) podpis na tejto listine za vlastný. Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 684709/2025**.

Michalovce dňa 14.08.2025



JUDr. Ladislav Leheň
notár



OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE (LEGALIZÁCIA)

Osvedčujem, že: **Zdenko Mihoč**, [redacted]

[redacted] Slovenská republika ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, [redacted] uznal(a) podpis na tejto listine za vlastný. Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 684710/2025**.

Michalovce dňa 14.08.2025



JUDr. Ladislav Leheň
notár

Upozornenie:

Notár legalizáciou neosvedčuje pravdivosť
skutočností uvádzaných v listine
(§ 58 ods. 4 Notárskeho poriadku)

