

X066345

Auctio GH s.r.o.

Oznámenie o dobrovoľnej dražbe (podľa § 17 zákona č. 527/2002 Z.z.)			
Oznámenie o dražbe číslo		02092025	
A.	Označenie dražobníka		
I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	Auctio GH s.r.o.	
II.	Sídlo/bydlisko		
a)	Názov ulice/verejného priestranstva	Kováčska	
b)	Orientačné/súpisné číslo	53	
c)	Názov obce	Košice	d) PSČ 040 01
e)	Štát	Slovenská republika	
III:	Zapísaný	OR Mestský súd Košice, oddiel: Sro, vložka číslo: 49643/V	
IV.	IČO/ dátum narodenia	53 193 814	
B.	Označenie navrhovateľa		
1.	I. Obchodné meno/meno a priezvisko	Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce, ako správca bytového domu so s. č. 273, nachádzajúceho sa na ul. Bracovce 273, 072 05 Bracovce, evidovanom Okresným úradom Michalovce, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 1118 pre okres Michalovce, obec Bracovce, katastrálne územie Bracovce, ktorý koná v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v tomto bytovom dome s. č. 273 ako zákonných záložných veriteľov	
	II.	Sídlo/bydlisko	
	a)	Názov ulice/verejného priestranstva	Plynárenská
	b)	Orientačné/súpisné číslo	č. 1
	c)	Názov obce	Michalovce d) PSČ 071 01
	e)	Štát	Slovenská republika
	III.	Zapísaný	OR Mestský súd Košice, oddiel: Dr, vložka číslo: 1042/V
	IV.	IČO/ dátum narodenia	00 172 154
C.	Miesto konania dražby	v sídle Notárskeho spoločenstva JUDr. Alexandra Palovčíková & JUDr. Martin Palovčík, ulica Karola Kuzmányho 24, Michalovce, 071 01, (Chemkostav Aréna)	
D.	Dátum konania dražby	20. 11. 2025	
E.	Čas konania dražby	10:00 hod.	
F.	Kolo dražby	Prvé kolo dražby.	
G.	Predmet dražby		
Predmetom dražby sú nehnuteľností evidovaných Okresným úradom Michalovce, odborom katastrálnym pre okres Michalovce, obec Bracovce, katastrálne územie Bracovce, vedených na liste vlastníctva č. 1118, a to: • byt č. 6, nachádzajúci sa na 1. poschodí vo vchode č. 273 (ďalej aj ako „Byt“) bytového domu so s. č. 273, nachádzajúceho sa na ul. Bracovce 273 (ďalej len „Bytový dom“), stojacom na parcele registra „C“ s parc. č. 505/7 o výmere 291 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, spoluvlastnícky podiel k Bytu 1/1, (pozn.: ktorý je aktuálne v spoluvlastníctve: ○ vlastníka evidovaného na LV č. 1118 s poradovým č. B6: 1/2 ○ vlastníka evidovaného na LV č. 1118 s poradovým č. B13: 1/2) • k Bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6004/54207 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve,			

Pozn.: Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 505/7 pod stavbou s.č. 273 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

- **Nebytový priestor č. 3 (Garáž)**, nachádzajúci sa na prízemí vo vchode č. 0,

spoluvlastnícky podiel k Nebytovému priestoru 1/1, (pozn.: ktorý je aktuálne v spoluvlastníctve:

- vlastníka evidovaného na LV č. 1118 s poradovým č. B9: 1/2
- vlastníka evidovaného na LV č. 1118 s poradovým č. B14: 1/2)
- k Nebytovému priestoru prislúchajúci **spoluvlastnícky podiel** o veľkosti **1591/54207** na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve.

H: Opis predmetu dražby

Bytový dom súp. č. 273

Bytový dom súp. č. 273 je postavený na pozemku parc. č. 505/7 katastrálne územie Bracovce. Bytový dom je murovaný objekt, ktorý má 3 nadzemné podlažia z toho dve obytné podlažia a jedno technické podlažie, kde sa nachádzajú spoločné priestory, pivnice a garáže. Objekt je založený na ŽB pásoch s izoláciami. Nosné obvodové múry sú konštr. hr. do 400 mm. Stropy sú ŽB prefabrikované s rovným podhladom. Schodište je ŽB prefabrikované. Bytový dom má plochú strechu. Strešná krytina a klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky brizolitové. Vnútorne omietky spoločných priestorov sú vápenné hladké. Okná bytov sú plastové s izolačným dvojsklom a drevené zdvojené. V spoločných priestoroch drevené zdvojené. Vstupné dvere bytového domu sú drevené rámové s presklením, v spoločných priestoroch sú dvere drevené hladké. Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť sú určené na spoločné užívanie sú to základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelie, vchod, schodište, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú plynová kotolňa, uhoľňa, sušiareň, práčovňa, WC, studňa - zdroj úžitkovej vody, domáca vodáreň, spoločná žumpa, rozvody pitnej studenej vody, teplej úžitkovej vody, ústredného kúrenia, kanalizácie, bleskozvod a prípojky inžinierskych sietí a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

Bytový dom je užívaný od roku 1983.

Vzhľadom na jeho technický stav životnosť bytového domu je stanovená na 90 rokov.

Byt č. 6

Byt č. 6 sa nachádza na 1. poschodí (II.NP) bytového domu s. č. 273, vchod 273 v obci Bracovce okres Michalovce. Byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC a pivnica nachádzajúca sa na 1. NP. Byt je bez loggie. Popis, vybavenie a fotodokumentáciu interiéru bytu nie je možné zdokumentovať, vzhľadom k skutočnosti, že vlastník neumožnil obhliadku a zameranie bytu. Vnútorne vybavenie bytu je uvažované v štandardnom rozsahu a je tvorené rozvodmi teplej a studenej vody, elektro, plynu, kanalizácie, rozvodov kúrenia. Vykurovanie je ústredné teplovodné, v jednotlivých miestnostiach sú osadené radiátory. Podlahy obytných a ostatných miestností sú uvažované s povrchom PVC. Povrchy stien sú vápenné hladké omietky. Zdravotechnické zariadenie kúpeľne pozostáva z vane, umývadla, v záchode je splachovacie WC. Príprava TUV je z centrálného zdroja – kotolňa sa nachádza v bytovom dome. K výbave kuchyne patrí kuchynská linka s drezom, plynový šporák a digestor. Výplne otvorov bytu tvoria dvere, plné a presklené, okná drevené zdvojené.

Podlahová plocha: 60,04 m².

Nebytový priestor - garáž č. 3

Na I. NP bytového domu sa nachádza garáž.

Podlahová plocha: 15,91 m².

Analýza polohy nehnuteľností

Hodnotený byt č. 6 v bytovom dome č. s. 273 sa nachádza v južnej časti obce Bracovce. Bytový dom má 3

podlažia Je napojený na verejné inžinierske siete t. j. verejný vodovod, plynovod, NN rozvody, telekomunikačné rozvody a je pripojený na miestnu komunikáciu.

V okolí sa nachádza ďalší bytový dom a rodinné domy.

Analýzy využitia nehnuteľností

Bytový dom bol postavený a je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Nie je predpoklad, že by sa využíval na iné účely.

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

Vo výpise z listu vlastníctva je evidovaná ľarcha:

Vecné bremeno spočívajúce v práve bezplatného doživotného bývania a užívania nehnuteľnosti byt č. 6 na 1. posch., vchod 273 bytového domu, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve 6004/54207 v prospech Mariána Hromyho rod. Hromyho, nar. 16.08.1977, bytom Bracovce 273, Uznesenie 21D/494/2024, Z 3475/2024, č. z. 29/25.

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Jedná sa o dvojizbový byt v murovanom bytovom dome. Byt je na 1. poschodí. Orientácia obytných miestností je na juh. Bytový dom má 3 podlažia a je napojený na verejné inžinierske siete t. j. verejný vodovod, plynovod, NN rozvody, telekomunikačné rozvody a je pripojený na miestnu komunikáciu. Bytový dom sa nachádza v oblasti s bežným hlukom a prašnosťou od dopravy. V okolí je umiestnený ďalší bytový dom a rodinné domy. Predmetom hodnotenia je aj nebytový priestor - garáž, ktorý sa nachádza na prízemí bytového domu. Obec Bracovce sa nachádza 15 km juhozápadne od okresného mesta Michalovce. Obec má 937 obyvateľov. Nachádza sa tu pošta, materská škola, základná a nákupné stredisko.

VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

POPIS:

Predmetom ocenenia bolo aj "Vecné bremeno", ktoré spočíva v práve doživotného bývania a užívania nehnuteľnosti byt č. 6 na 1. posch., vchod 273 bytového domu, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve 6004/54207 v prospech Mariána Hromyho rod. Hromyho, nar. 16.08.1977, bytom Bracovce 273, evidovaného na LV č. 1118 k. ú. Bracovce.

Predmetné vecné bremeno tvorí závalu, ktorá viazne na nehnuteľnostiach.

Vecné bremeno doživotného užívania zakladá právo inej osoby ako vlastníka nehnuteľnosti, nehnuteľnosť užívať (bývať v nej) až do jeho smrti. Vecné bremeno prechádza aj na ďalšieho nadobúdateľa. Vecné bremeno musí rešpektovať aj nový nadobúdateľ. Doba trvania vecného bremena je na dobu neurčitú. Podstatou vecných bremien je určité obmedzenie výkonu vlastníckeho práva vlastníka nehnuteľnosti v prospech oprávnenej osoby. Povinným subjektom je vždy vlastník zaťaženej nehnuteľnosti a oprávneným subjektom je určitá osoba alebo vlastník inej nehnuteľnosti.

Vplyv vecného bremena na posudzovanú nehnuteľnosť – predmetné vecné bremeno zapísané na LV č. 1118, k. ú. Bracovce znižuje všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

S ohľadom na tieto skutočnosti je budúce možné využitie tejto nehnuteľnosti výrazne obmedzené.

CH.	Opis stavu predmetu dražby – Vid' opis predmetu dražby.
------------	--

Vid' Opis predmetu dražby.

I. Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby**PRÁVA A ZÁVÄZKY VIAZNUCE K PREDMETU DRAŽBY:**

BYT Č. 6:

Ťarchy:

- Záložné právo v zmysle ust. § 15 zák.č.182/1993 Z.z. v znení zák.č.151/1995 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- Vecné bremeno v zmysle ust. § 23 zák.č.182/1993 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov v prospech vlastníkov bytov v dome, spočívajúce v práve stavby, vstupu a prechodu podľa GP č.33887055-4/2003.
- Vecné bremeno spočívajúce v práve bezplatného doživotného bývania a užívania nehnuteľnosti byt č. 6 na 1. posch., vchod 273 bytového domu, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve 6004/54207 v prospech Mariána Hromyho rod. Hromyho, nar. 16.08.1977, bytom Bracovce 273, Uznesenie 21D/494/2024, Z 3475/2024, č. z. 29/25.

Poznámky:

- P -269/2017 - Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva z.d. 21.2.2017, Okresné stavebné bytové družstvo, na byt č. 6, 1. p., vchod č. 273, v byt. dome, s. č. 273 postavenom na parc. č. 505/7 a na podiel na SČ a SZD o veľkosti 6004/54207, ČZ 55/2017.
- P-202/2025 Poznamenáva sa zriadenie záložného práva predajom nehnuteľnosť z.d. 15.5.2025, Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce so sídlom Plynárenská č. 1, 071 01 Michalovce, IČO: 00172154, č.z. 44/25.

Iné údaje:

Bez zápisu.

NEBYTOVÝ PRIESTOR Č. 3:

Ťarchy:

- Záložné právo v zmysle ust. § 15 zák.č.182/1993 Z.z. v znení zák.č.151/1995 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- Vecné bremeno v zmysle ust. § 23 zák.č.182/1993 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov v prospech vlastníkov bytov v dome, spočívajúce v práve stavby, vstupu a prechodu podľa GP č.33887055-4/2003.

Poznámky:

- P-202/2025 Poznamenáva sa zriadenie záložného práva predajom nehnuteľnosť z.d. 15.5.2025, Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce so sídlom Plynárenská č. 1, 071 01 Michalovce, IČO: 00172154, č.z. 44/25.

Iné údaje:

Bez zápisu.

J.	Spoločná dražba	Nie	
K.	Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby		
Všeobecná hodnota (cena) predmetu dražby bola určená znaleckým posudkom č. 25/2025 zo dňa 24.08.2025 vypracovaným znalcom Ing. Ružena Heželyová, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911091 ďalej len „Znalecký posudok“) nasledovne: -Všeobecná hodnota predmetu dražby zaokrúhlene na 22.400,- EUR (slovom dvadsaťdvatisícštyristo eur), -Všeobecná hodnota práv a závad (právo doživotného bývania a užívania bytu) zaokrúhlene na 5.593,- EUR (slovom päťtisícpäťstodeväťdesiattri eur), zaokrúhlene 5.600,- EUR (slovom päťtisícšesťsto eur).			
L.	Najnižšie podanie	16.800,- EUR	
M.	Minimálne prihodenie	500,- EUR	
N.	Dražobná zábezpeka	a) výška	2.000,- EUR

b) spôsob zloženia dražobnej zábezpeky (vrátane informácie, či je možné zložiť dražobnú zábezpeku platobnou kartou alebo šekom)	• bezhotovostný prevod alebo vklad na účet dražobníka IBAN: SK82 0200 0000 0043 4957 5956 vedený vo VÚB, a.s.. VS: 02092025; 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 02092025; • 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 nie je možné zložiť kartou alebo šekom.
c) číslo účtu na zloženie dražobnej zábezpeky	IBAN: SK82 0200 0000 0043 4957 5956
d) adresa miesta na zloženie dražobnej zábezpeky	Sídlo Dražobníka: Kováčska 53, 040 01 Košice alebo Miesto konania dražby.
e) 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: 02092025; 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 02092025; • 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.
f) lehota na zloženie dražobnej zábezpeky	Dražobnú zábezpeku je potrebné zložiť najneskôr do otvorenia dražby.
g) vrátenie dražobnej zábezpeky	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.
O.	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.	

P.	Obhliadka predmetu dražby (dátum a čas)	Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční v dvoch termínoch nasledovne: 1. Termín obhliadky predmetu dražby: 04.11.2025 o 10:00 hod. 2. Termín obhliadky predmetu dražby: 13.11.2025 o 10:00 hod.		
	Miesto obhliadky	Na predmete dražby (miesto umiestnenia nehnuteľnosti).		
	Organizačné opatrenia	Na obhliadku je potrebné nahlásiť sa aspoň jeden deň vopred na telefónnom čísle 0948 171 217 alebo na e-mailovej adrese dražby@auctioh.sk. Dražobník nie je povinný pre oneskoreného účastníka zabezpečiť nový termín obhliadky po márnom uplynutí termínov na vykonanie obhliadky uvedených vyššie.		
R.	Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby			
Vlastnícke právo k predmetu dražby prechádza na vydražiteľa udelením príklepu a po uhradení ceny dosiahnutej vydražením.				
S.	Podmienky odovzdania predmetu dražby			
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 hnuťelných 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 prietahov. 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.				
T.	Poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách			
1. 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 zákona č. 253/1998 Z. z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky v znení zákona č. 454/2004 Z. z.; 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.				
2. Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa bodu 1 písmena T tohto oznámenia o dražbe, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.				
3. Účastníkom súdneho konania o neplatnosť dražby podľa bodu 1 písmena T tohto oznámenia o dražbe sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa bodu 1 písmena T tohto oznámenia o dražbe.				
4. Ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.				
5. 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 alebo ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.				
U.	Notár			
a) titul	JUDr.			
b) meno	Alexandra			
c) priezvisko	Palovčíková			
d) sídlo	Karola Kuzmányho 24, 071 01 Michalovce			

