

Dražby

X064469

Typ dražobnej vyhlášky: Nehnuteľné veci

Dátum vyhlásenia dražby: 9. 10. 2025

Číslo exekučného konania: 395EX 419/22

Poradie dražby: druhá

Exekútorský úrad

Exekútor: JUDr. Jaroslav Delfini

Ulica: Pražská 4

Obec: Košice

PSČ: 040 11

Telefónne číslo: +421907781104

Emailová adresa: jaroslav.delfini@ske.sk

Dátum konania dražby: 25. 11. 2025

Čas konania dražby: 10:00

Miesto konania dražby: Pražská 4, 040 11 Košice

Označenie nehnuteľnosti, jej príslušenstva a vlastníka

Nehnuteľnosť

Kraj: Košický kraj

Okres: Gelnica

Obec: Gelnica

Kataster: Gelnica

Číslo listu vlastníctva: 3134

Vlastník

Meno, priezvisko/ Názov: Patrik Farkas Bene

Miesto TP/Sídlo: Záhradná 10

Podiel: 23/32

Výška zábezpeky: 20861,72 EUR

Spôsob zloženia zábezpeky:

bezhotovostným prevodom na bankový účet súdneho exekútora IBAN SK5711000000002925897293

Lehota na zloženie zábezpeky: do začatia dražby 25.11.2025, do 10:00hod.

Číslo účtu na zloženie zábezpeky: IBAN SK5711000000002925897293

Adresa miesta na zloženie zábezpeky: Pražská 4, 040 11 Košice

Doklad o zložení zábezpeky:

potvrdenie z banky, výpis z účtu

Spôsob vrátenia zábezpeky záujemcovi o kúpu nehnuteľnosti, ktorý nie je vydražiteľom:

bezhotovostným prevodom na účet záujemcu, ktorý nie je vydražiteľom

Lehota na vrátenie zábezpeky záujemcovi o

kúpu nehnuteľnosti, ktorý nie je vydražiteľom: 5 dní

Najnižšie podanie podľa § 142 ods. 2

Exekučného poriadku: 41723,44 EUR

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti určená znaleckým posudkom:

55631,25 EUR

Spôsob zaplatenia najvyššieho podania:

bezhotovostným prevodom na bankový účet súdneho exekútora
IBAN SK5711000000002925897293

Lehota na zaplatenie najvyššieho podania: 30 dní

Závady, ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podanie:

Dražby

Závady, ktoré je vydražiteľ povinný prevziať bez započítania na najvyššie podanie v zmysle ustanovenia § 153 ods. 1 Exekučného poriadku, neboli súdnym znalcom zistené.

Prechod závad a úžitkov z nehnuteľnosti:

Po udelení príklepu prechádzajú na vydražiteľa úžitky, ako aj závady, ktoré nezanikajú v dôsledku dražby.

Odvzdanie vydraženej nehnuteľnosti vydražiteľovi:

Po udelení príklepu sa môže vydražiteľ ujať držby vydražených nehnuteľností: o tom je povinný upovedomiť súdneho exekútora.

Súdny exekútor

- podľa § 140 ods. 2 písm. j) Exekučného poriadku vyzýva, aby všetci, ktorí sú odkázaní so svojimi nárokmi na najvyššie podanie, uviedli výšku svojich nárokov aj s príslušenstvom ku dňu termínu dražby a preukázali ich listinami s upozornením, že inak sa bude na ich nároky prihliadať len podľa obsahu spisov,
- podľa § 140 ods. 2 písm. k) Exekučného poriadku vyzýva, aby veritelia vyhlásili, či žiadajú zaplatenie v hotovosti s upozornením, že ak nepožiadajú o zaplatenie v hotovosti pred termínom dražby, môže vydražiteľ dlh prevziať,
- podľa § 140 ods. 2 písm. l) Exekučného poriadku vyzýva, aby uplatnenie práv, ktoré nepripúšťajú dražbu, sa preukázalo pred začatím dražby s upozornením, že inak by sa také práva nemohli uplatniť na ujmu vydražiteľa, ktorý bol dobromyseľný.

Súdny exekútor podľa § 140 ods. 2 písm. m) Exekučného poriadku upozorňuje, že osoby, ktoré majú k nehnuteľnosti predkupné právo, môžu ho uplatniť len na dražbe ako dražiteľia a že udelením príklepu predkupné právo zaniká.

Dátum obhliadky nehnuteľnosti: 11. 11. 2025

Čas obhliadky nehnuteľnosti: 12:00

Záhradná 10, 056 01 Gelnica

Miesto obhliadky nehnuteľnosti:

Súdny exekútor podľa § 140 ods. 2 písm. o) Exekučného poriadku vyzýva povinného, aby vo vyššie určenom čase umožnil záujemcom obhliadku nehnuteľnosti.

Podľa § 141 ods. 5 Exekučného poriadku je súdny exekútor alebo jeho zamestnanec oprávnený na účely obhliadky draženej nehnuteľnosti vymôcť si na draženú nehnuteľnosť prístup.

Ďalšie informácie:

Podľa ust. § 145 ods. 1 v spojení s § 140 ods. 1 a nasl. zákona NR SR č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov a na základe:

1. vykonateľného exekučného titulu na peňažné plnenie: uznesenie č. 7D/187/2020 / 10Dnot 264/2020 zo dňa 18.01.2022, ktorý vydal Mgr. Štefan Štefanka- poverený notár;
2. návrhu oprávnených: 1. Eva Farkasová Beneová, Ružová 2033/21, 048 01 Rožňava, nar. 20.07.1981, 2. Tímea Farkasová Beneová, Ružová 2033/21, 048 01 Rožňava, nar. 27.01.1976, 3. Ing. Zoltán Farkas Bene, Ružová 2033/21, 048 01 Rožňava, nar. 21.07.1977, v zast. JUDr. Martina Vnenčáková - advokátka, Čučmianska dlhá 7, 048 01 Rožňava, na vykonanie exekúcie 395EX 419/22-1, proti povinnému: Patrik Farkas Bene, rod. Farkas Bene, nar. 05.08.1989, Záhradná 1366/10, 056 01 Gelnica, pre vymoženie peňažnej pohľadávky oprávnenej v 1. rade vo výške 2 621,92 EUR, oprávnenej v 2. rade vo výške 2 621,92 EUR a oprávneného v 3. rade vo výške 2 621,92 EUR s príslušenstvom;
3. poverenia na vykonanie exekúcie č. 6122296704, sp. zn. 54Ek/1095/2022, zo dňa 18.05.2022, ktoré vydal Okresný súd Banská Bystrica;
4. súhlasu oprávneného s exekúciou predajom nehnuteľností zo dňa 30.09.2022;
5. upovedomenia o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľností č. 395EX 419/22-16, zo dňa 14.04.2023;
6. exekučného príkazu predajom nehnuteľností č. 395EX 419/22-18, zo dňa 14.04.2023;
7. upovedomenia o čase a mieste oceňovania nehnuteľností č. 395EX 419/22-31, zo dňa 29.05.2023;
8. znaleckého posudku č. 03/2024, zo dňa 30.01.2024, vypracovaný Ing. Petrom Papcunom, znalcom v

Dražby

odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác a pozemné stavby, Košice, Štrbská 2, evidenčné číslo znalca 915 760;

9. oznámenia o priebehu bezúspešnej dražby nehnuteľností č. 395EX 419/22-68 zo dňa 09.10.2025;

vyhlasujem dražbu nehnuteľností, ktorá sa bude konať dňa 25.11.2025 o 10,00 hod. na Exekútorskom úrade JUDr. Jaroslava Delfiniho, súdneho exekútora, so sídlom v Košiciach, Pražská č. 4, 2. posch., č. dverí 205.

Predmetom dražby je nehnuteľnosť vo vlastníctve povinného v podiele 23/32 (spoluvlastnícky podiel) evidovaná na liste vlastníctva č. 3134, ktorej cena bola určená znaleckým posudkom č. 03/2024, zo dňa 30.01.2024, ktorý vyhotovil Ing. Peter Papcun, Štrbská 2, 040 01 Košice, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác a pozemné stavby, evidenčné číslo znalca: 915760. Znalcom bola stanovená všeobecná hodnota nehnuteľnosti (v podiele 23/32) vo výške 55 631,25 EUR (slovom päťdesiatpäťtisícšesťstotridsaťjeden eur a dvadsaťpäť centov).

Dňa 28.04.2025 sa konala dražba predmetných nehnuteľností, ktorej sa nezúčastnil žiadny záujemca, teda dražba nehnuteľností bola skončená ako bezúspešná. Podľa ustanovenia § 145 ods. 1 Exekučného poriadku, ak sa pri dražbe neurobilo ani najnižšie podanie, ďalší termín dražby určí exekútor tak, aby sa dražba konala najskôr po uplynutí 30 dní od bezúspešnej dražby. Najnižšie podanie v takom prípade tvoria tri štvrtiny ceny určenej znaleckým posudkom.

Najnižšie podanie je v takom prípade určené vo výške 41 723,44 EUR (slovom štyridsaťjedentisícšesťstotridsaťtri eur a štyridsaťštyri centov)

Označenie nehnuteľnosti, jej príslušenstva a vlastníka, všeobecná hodnota nehnuteľnosti určená znaleckým posudkom, najnižšie podanie a výška zábezpeky:

- byt č. 12 na 6. poschodí bytového domu Záhradná 10 ležiaceho na parcele registra C 2481/7, súpisné číslo 1366, v Gelnici na ulici Záhradná, vchod č. 10, v celosti;
- spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu Záhradná 10 ležiaceho na parcele registra C číslo 2481/7 (súpisné č. 1366), vo veľkosti 309/10000-in;
- spoluvlastnícky podiel k pozemku;
- parcela registra C číslo 2481/7 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 411 m² vo veľkosti 309/10000-in;

nachádzajúcich sa v katastrálnom území Gelnica, obec Gelnica, okres Gelnica, zapísaných na liste vlastníctva č. 3134, ktorý je vedený Okresným úradom Gelnica, Katastrálnym odborom, a ktoré sú vo vlastníctve povinného v podiele 23/32.

- všeobecná hodnota nehnuteľnosti vo výške 55 631,25 EUR (§ 139 ods. 2 Exekučného poriadku);
- najnižšie podanie vo výške 41 723,44 EUR (§ 145 ods. 1 Exekučného poriadku);
- výška zábezpeky vo výške 20 861,72 EUR (§ 142 ods. 1 Exekučného poriadku).

Spôsob zloženia zábezpeky:

Zájemcovia o kúpu draženej nehnuteľnosti sú povinní ako zábezpeku zložiť polovicu najnižšieho podania, a to prevodom peňažných prostriedkov na účet súdneho exekútora, ktorý je vedený v Tatra banke, a.s., pobočka Košice, číslo účtu IBAN SK57 1100 0000 0029 2589 7293, BIC (SWIFT) TATRSKBX, variabilný symbol: 41922, konštantný symbol: 0308.

Finančné prostriedky predstavujúce zábezpeku musia byť pripísané na účet súdneho exekútora najneskôr do začatia dražby, t. j. dňa 25.11.2025 do 10,00 hod., inak sa bude na zájemcu hľadieť, že nesplnil podmienky zloženia zábezpeky a nebude pripustený k dražbe ako dražiteľ.

Dražobná zábezpeka bude neúspešnému dražiteľovi, ktorý zložil zábezpeku na účet súdneho exekútora, vrátená do 5 dní odo dňa konania dražby.

Spôsob zaplatenia najvyššieho podania:

Dražby

Vydražiteľ je povinný zaplatiť najvyššie podanie v lehote 30 dní odo dňa udelenia príklepu na účet súdneho exekútora, ktorý je vedený v Tatra banke, a.s., pobočka Košice, číslo účtu IBAN SK57 1100 0000 0029 2589 7293, BIC (SWIFT) TATRSKBX, variabilný symbol: 41922, konštantný symbol: 0308. Na najvyššie podanie sa započíta zložená zábezpeka.

Spoluvlastník nehnuteľnosti môže zabrániť predaju nehnuteľnosti, ak najneskôr do začiatku dražby zloží na účet súdneho exekútora bankovým prevodom sumu vo výške najnižšieho podania toho ktorého draženého podielu. Na základe zaplatenia najnižšieho podania nadobudne vlastníctvo k draženým nehnuteľnostiam. Nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu podlieha schváleniu súdom.

Odhad závad pre vydražiteľa
a ustanovenia o odovzdaní vydraženej nehnuteľnosti vydražiteľovi:

Vydražiteľ nemusí prevziať bez započítania na najvyššie podanie žiadnu závalu. Po udelení príklepu sa môže vydražiteľ ujať dražby vydraženej nehnuteľnosti, o tom je povinný upovedomiť súdneho exekútora.

Ustanovenia o prechode závad a úžitkov z nehnuteľností:

Vydražiteľ je povinný bez započítania na najvyššie podanie prevziať vecné bremená, ktoré vznikli na základe osobitného právneho predpisu a nájomné práva. Po udelení príklepu prechádzajú na vydražiteľa závary a úžitky nehnuteľnosti, ktoré nezanikajú v dôsledku dražby.

Závary viazuje na nehnuteľnosti:

- vecné bremeno zo zákona, ktoré preberá vydražiteľ bez započítania – žiadne;
- záložné práva zo zákona, ktoré preberá vydražiteľ bez započítania – žiadne;
- nájomné práva, ktoré preberá vydražiteľ bez započítania – žiadne.

Výzvy a upozornenia tretím osobám:

Vyzývam všetkých, ktorí sú odkázaní so svojimi nárokmi na najvyššie podanie, aby uviedli výšku svojich nárokov aj s príslušenstvom ku dňu termínu dražby a preukázali ich listinami, inak sa na ich nároky bude prihliadať len podľa obsahu spisov.

Vyzývam veriteľov, aby vyhlásili, či žiadajú zaplatenie svojich pohľadávok v hotovosti a upozorňujem ich, že ak nepožiadajú o zaplatenie v hotovosti pred termínom dražby, môže vydražiteľ ich dlh prevziať.

Vyzývam osoby, ktoré môžu uplatniť práva nepripúšťajúce dražbu, aby uplatnenie týchto práv preukázali pred začatím dražby, inak sa takéto práva nemôžu uplatniť na ujmu dobromyseľného vydražiteľa, ktorý bol dobromyseľný.

Upozorňujem osoby, ktoré majú k draženým nehnuteľnostiam predkupné právo, že môžu toto právo uplatniť len na dražbe ako dražitelia a udelením príklepu predkupné právo zaniká.

Čas a miesto obhliadky nehnuteľnosti:

Záujemcovia o dražbu môžu vykonať obhliadku draženej nehnuteľnosti dňa 11.11.2025 o 12,00 hod., a to po predchádzajúcej dohode so súdnym exekútorom.

Výzva povinnému:

Vyzývam povinného, aby v určenom čase umožnil záujemcom obhliadku.

Podľa ust. § 141 ods. 5 Exekučného poriadku, povinný umožní obhliadku draženej nehnuteľnosti v termíne určenom v dražobnej vyhláske, a to za prítomnosti súdneho exekútora.

Podľa ust. § 141 ods. 6 Exekučného poriadku, na účely obhliadky draženej nehnuteľnosti je súdny exekútor alebo jeho zamestnanec oprávnený vymocť si na dražené nehnuteľnosti prístup.

Ďalšie podmienky:

Dražiteľ môže každá právnická a fyzická osoba spôsobilá na právne úkony, pokiaľ sa dostaví

Dražby

na dražbu v termíne dražby a zloží dražobnú zábezpeku. Fyzická osoba preukazuje svoju totožnosť platným dokladom totožnosti. V prípade, že je záujemca ženatý (vydatá) a nemajú zrušené bezpodielové spoluvlastníctvo manželov, prípadne zúžené, musí preukázať súhlas druhého manžela s kúpou nehnuteľnosti na predmetnej dražbe. Právnická osoba sa preukazuje výpisom z príslušného registra, nie starším ako 3 mesiace a štatutárny orgán sa preukazuje platným dokladom totožnosti. Draží sa osobne alebo prostredníctvom zástupcu, ktorý musí preukázať právo zastupovať záujemcu verejnou alebo úradne overenou listinou. Dražiť nemôže exekútor poverený vykonaním exekúcie ani jeho zamestnanci, zapisovateľ, znalec, ktorý vypracoval znalecký posudok na draženú nehnuteľnosť, povinný, manžel povinného, ak ide o nehnuteľnosť patriacu do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, vydražiteľ, ktorý nezaplatil najvyššie podanie včas (v prípade opätovnej dražby) a ani ten, komu nadobudnúť vec bráni osobitný predpis. Ak je vydražiteľom osoba, ktorá je oprávnenou osobou z viaznucej závädy na nehnuteľnosti, neuplatňuje sa zníženie ceny nehnuteľnosti o hodnotu týchto záväd. Pri zriadených zmluvných vecných bremenách je vydražiteľ právnym nástupcom povinného. Dražba sa koná dovtedy, kým dražitelia robia podania; dražitelia sú viazaní svojimi podaniami, kým exekútor neudelí príklep. Výška ceny vydraženej nehnuteľnosti nie je obmedzená ustanoveniami cenových predpisov. Príklep udelí exekútor tomu, u koho sú splnené podmienky ustanovené zákonom a kto urobil najvyššie podanie. Ak niekoľko dražiteľov urobí rovnaké podanie a ak sa neurobilo vyššie prípustné podanie, rozhodne exekútor žrebom o tom, komu sa má príklep udeliť. Ak však bol jedným z týchto dražiteľov spoluvlastník alebo ten, komu prospieva predkupné právo vecnej povahy, udelí sa príklep jemu. O udelení príklepu spíše exekútor zápisnicu. Udelenie príklepu podlieha schváleniu súdom. Rozhodnutie súdu o príklepe doručí exekútor oprávnenému, povinnému, vydražiteľovi a tomu, kto vzniesol proti udeleniu príklepu námietky. Ak vydražiteľ nezaplatí najvyššie podanie včas, vykoná exekútor opätovnú dražbu nehnuteľnosti; opätovná dražba sa však nekoná, ak vydražiteľ zaplatí najvyššie podanie pred vykonaním opätovnej dražby. Pre opätovnú dražbu platia ustanovenia o prvej dražbe s tým, že najnižšie podanie sa rovná 75 % najnižšieho podania určeného podľa § 142 ods. 2. O dražbe upovedomí exekútor aj vydražiteľa, ktorý nezaplatil najvyššie podanie včas. Tento vydražiteľ je povinný zaplatiť rozdiel na najvyššom podaní, náklady opätovnej dražby a škodu, ktorá vznikla tým, že nezaplatil najvyššie podanie včas. Táto náhrada pripadne do rozdeľovanej podstaty. Dražitelia, oprávnený, povinný, zástupcovia obce a orgánov štátnej správy, ak sú prítomní na dražbe, môžu vzniesť u exekútora námietky proti udeleniu príklepu. Okrem toho môže do troch dní odo dňa dražby vzniesť námietky každý, komu v rozpore s ustanovením § 141 ods. 1 Exekučného poriadku nebola doručená dražobná vyhláška, a preto nebol na dražbe prítomný. Námietky sa zapisujú do zápisnice. O námietkach rozhodne súd.