

X078284

Auctio GH s.r.o.

Oznámenie o dobrovoľnej dražbe (podľa § 17 zákona č. 527/2002 Z.z.)			
Oznámenie o dražbe číslo		01022026	
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	
II.	Sídlo/bydlisko		
a)	Názov ulice/verejného priestranstva	Plynárenská	
b)	Orientačné/súpisné číslo	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	4. 2. 2026	
E.	Čas konania dražby	10:00	
F.	Kolo dražby	Prvé	
G.	Predmet dražby		
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“).			
H:	Opis 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 podhlľadom. Schodištia sú prefabrikované ŽB. Bytový dom má plochú strechu. Krytina je živичná 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, schodištia, 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, kočíkárne, 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 nehnuteľnosti

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, telekomunikačné 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.

CH. Opis stavu predmetu dražby – Viď opis predmetu dražby.

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.

Viď "Opis predmetu dražby".

I. Práva a záväzky viaznuce na predmete 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.		
J.	Spoločná dražba	Nie
K.	Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby	
Všeobecná hodnota (cena) predmetu dražby bola určená znaleckým posudkom č. 30/2025 zo dňa 13.10.2025 vypracovaným znalcom Ing. Ružena Heželyová, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911091, na sumu 87.000,- EUR (slovom osemdesiatšedemtisíc eur).		
L.	Najnižšie podanie	87.000,- EUR
M.	Minimálne prihodenie	500,- EUR
N.	Dražobná zábezpeka	a) výška 9.000,- 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: 01022026; 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 01022026; • 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		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: 01022026; 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 01022026; • 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 na mieste predmetu dražby v dvoch termínoch nasledovne: 1. Termín obhliadky predmetu dražby: 13.01.2026 o 10:00 hod. 2. Termín obhliadky predmetu dražby: 27.01.2026 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@auctiogh.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 vlastníč 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