

OZNÁMENIE O DRAŽBE č. 026/2026

v zmysle ust. § 17 zákona č. 527/2002 Z. z.
o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zákon o DD“)

Označenie dražobníka:

Obchodné meno: **AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s. r. o.**
Sídlo: Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO: 46 141 341
Zapísaný: v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. : 72494/B
Bank. spojenie: 2921855440/1100, Tatra banka, a.s., IBAN: SK44 1100 0000 0029 2185 5440 TATRSKBX
Zastúpený: JUDr. Marek Piršel, konateľ
e-mail: as@aukcnaspolocnost.sk

Označenie navrhovateľa dražby:

obchodné meno: **Prvá stavebná sporiteľňa, a.s.**
sídlo: Bajkalská 28, 829 48 Bratislava
IČO: 31 335 004
DIČ: SK2020834475
Zapísaný: v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 479/B
Zastúpený: JUDr. Lucia Vallová, tímlíder právnikov vymáhania pohľadávok
Mgr. Míriam Úradníková, právnik vymáhania pohľadávok

Miesto, dátum a čas otvorenia dražby:

Miesto dražby: konferenčná miestnosť Aula A. Einsteina, Novitech Partner s.r.o., Hotel TeleDom, Timonova 27, 040
01 Košice
Dátum dražby: 22.09.2026
Čas otvorenia dražby: 18:15 hod.
Čas otvorenia pre
účastníkov: 17:45 hod.
Čas otvorenia dražby pre
verejnosť: 18:05 hod.
Podmienka vstupu pre verejnosť (§ 11 ods. 7 Zákona o DD): vstupné vo výške 3,30 - EUR / 1 osoba.

Pozn: Pokiaľ bude za účastníka konať na dražbe osoba poverená na základe písomného splnomocnenia (splnomocnenec), vyžaduje sa úradne osvedčená pravosť podpisu splnomocniteľa.

Označenie dražby:

prvá dražba

Predmet dražby:

Nehnuteľnosti, v podiele 1/1, nachádzajúce sa v okrese: Spišská Nová Ves, obec: Krompachy, katastrálne územie: Krompachy, zapísané v evidencii Okresného úradu Spišská Nová Ves, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 100, a to konkrétne:

- dom so súpisným číslom 439 s príslušenstvom, postavený na pozemku parcely registra „C“ č. 1534 o výmere 239 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely registra „C“ č. 1533 o výmere 649 m², druh pozemku: záhrada,
- pozemok parcely registra „C“ č. 1534 o výmere 239 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej ako „predmet dražby“).

Práva a záväzky viaznúce na predmete dražby:

- záložné právo v prospech navrhovateľa dražby Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004, podľa V – 1779/2023,
- exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 293EX 802/24 (súdny exekútor JUDr. Peter Cirbes).

Opis predmetu dražby/ opis stavu predmetu dražby:

Rodinný dom so súpisným číslom 439 so samostatne stojacou garážou, katastrálne územie Krompachy, ulica SNP č. 22

Rodinný dom

Predmetom dražby je samostatne stojaci rodinný dom, čiastočne podpivničený s neobývaným podkrovím, situovaný v zástavbe radových rodinných domov, prístupný po spevnenej komunikácii. Rodinný dom bol postavený v roku 1963. Vstup do domu je schodmi alebo cez veľkú terasu. Dom je napojený na verejný rozvod elektriny a vody, odkanalizovaný je do žumpy s možnosťou napojenia sa na kanalizáciu. V meste Krompachy je kompletná sieť obchodov a služieb, nachádza sa tam kompletná občianska vybavenosť.

V kuchyni je menená kuchynská linka s inštalovanými spotrebičmi (umývačka riadu, vstavaná rúra, mikrovlnná rúra, chladnička s mrazničkou). Z kuchyne je vstup do izby využívaná ako spálňa, ktorá je dostatočne veľká, súčasťou spálne je aj pracovňa resp. miestnosť vhodná aj ako šatník resp. detská izba. Z chodby je vstup do prednej časti domu – do obývačky, odtiaľ ďalej do priechodnej izby, ktorá je využívaná ako hosťovská izba. Z chodby sa dá prejsť do ďalšej časti domu a to do komory a do veľkej kúpeľne, kde je k dispozícii vaňa a veľký sprchovací kút a toaleta. Výhodou domu je aj veľká terasa, z ktorej je krásny výhľad na okolie. V pivničných priestoroch domu sa nachádza viacero miestností, ktoré môžu slúžiť ako letná kuchyňa, práčovňa resp. dielňa a mnoho ďalšieho. Nachádza sa tam aj technická miestnosť s kotlom na plyn, ktorý súčasne zohrieva aj vodu v dome. Vrchná časť domu prešla rekonštrukciou, kde sa menili nové okná, elektroinštalácia, vnútorné omietky, kúpeľňa, nové interiérové a vstupné dvere, podlahy. Dom je postavený z tehál. Na dvore sa nachádza aj veľká samostatná garáž pre jedno auto. Veľkosť záhrady je 649 m². V záhrade sú vysadené ovocné stromy a kry. Na pozemku je k dispozícii aj vlastná studňa.

Dispozičné riešenie sa predpokladá:

Zastavaná plocha 1.PP je 127,5 m².

Zastavaná plocha 1.NP je 127,5 m².

Technicko - konštrukčné riešenie sa predpokladá:

I. podzemné podlažie - zvislé nosné konštrukcie sú murované z tehál v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm, deliace konštrukcie sú tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia drevená). Stropy sú klenbové. Vonkajšie povrchy sú upravené fasádnou omietkou - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok, vápenné štukové zdrsené, striekaný brizolit. Obklady fasád sú keramické, drevené. Vnútorné omietky sú sadrové, striekané hrubozrnné. Dvere sú rámové s výplňou. Okná sú dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj, alebo troj vrstvovým zasklením. Podlahy v obytných miestnostiach okrem obytných kuchýň sú gumové, z PVC, lino. Dlažby a podlahy ostatných miestností sú tvorené z cementového poteru, tehlovej dlažby. Kúpeľne sú vybavené vodovodnými batériami. Zdrojom ústredného vykurovania je kotol. Vnútorné rozvody teplej a studenej vody sú z pozinkovaného potrubia z centrálného zdroja. Vnútorné rozvody kanalizácie sú tvorené plastovým a azbestocementovým potrubím. Vnútorné rozvody elektroinštalácie sú svetelné a motorické. Vnútorný rozvod plynu je tvorený rozvodom zemného plynu a svietiplynu.

I. nadzemné podlažie - základy sú betónové, ide o objekt s podzemným podlažím. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z tehál v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm, deliace konštrukcie sú tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia drevená). Vodorovné nosné konštrukcie tvoria betónové monolitické a keramické stropy s rovným podhľadom. Strecha je väznicová sedlová, manzardová. Krytina strechy na krove je tvorená azbestocementovými šablónami na latách, vlnitými doskami. Žľaby zvody a záveterné lišty sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchy sú upravené fasádnou omietkou - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok, vápenné štukové zdrsené, striekaný brizolit. Vnútorné omietky sú vápenné štukové plsťou hladené, vnútorné obklady sa nachádzajú v prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky, vane, samostatnej sprchy, WC min. do výšky 1 m, kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez v stene). Dvere sú plné alebo zasklené z tvrdého dreva, okná sú plastové s dvoj s trojvrstvovým zasklením, okenné žalúzie sú plastové. Podlahy v obytných miestnostiach okrem obytných kuchýň majú parkety, vlysy (okrem bukových) korok, veľkoplošné parkety (drevené laminátové) dlažby a podlahy ostatných miestností majú keramické dlažby. V kuchyni je sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka štvorhoráková, odsávač pár, drezové umývadlo nerezové alebo plastové, kuchynská linka z materiálov na báze dreva. V kúpeľni je vaňa plastová jednoduchá, umývadlo, samostatná sprcha, vodovodné batérie pákové nerezové so sprchou, záchod splachovací bez umývadla. Vykurovanie je ústredné s rozvodom s radiátormi. Vnútorný rozvod studenej a teplej vody sú z pozinkovaného potrubia z centrálného zdroja. Vnútorné rozvody kanalizácie sú tvorené plastovým a azbestocementovým potrubím. Vnútorné rozvody elektroinštalácie sú svetelné, elektrický rozvádzač s automatickým istením. Vnútorné rozvody plynu je tvorený rozvodom zemného plynu a svietiplynu. Okná a žalúzie sú plastové, podlahy sú laminátové plávajúce, v sociálnom zázemí sú keramické dlažby, na stenách je keramický obklad, sprchovací kút, sprchovacia batéria, WC kombi, vaňa jednoduchá vaňová batéria sprchovacia nerezová umývadlová, keramická batéria nerezová, odvetranie miestnosti, v kuchyni vymenená kuchynská linka, plynový sporák, elektrická rúra, umývačka riadu, mikrovlnná rúra, nerezový drez, páková batéria, vykurovanie plynovým kotlom s prípravou TUV, radiátory sú panelové, dvere sú drevené, zárubne sú obložkové drevené, strešná krytina vlnovky onduline, klampiarske výrobky žľaby a zvody z pozinkovaného plechu, od ulice nové omietky, plastové okná, plastové parapety.

Garáž

Garáž sa nachádza na pozemku parcely reg. „C“ č. 1533 a 1534, je samostatne stojaca s čiastočným podpivničením a s priamym vjazdom od ulice. Garáž má jedno nadzemné podlažie. Do užívania bola daná v roku 1973. Jedná sa o murovanú stavbu s pultovou strechou, podlaha v garáži je betón, dvere sú plechové dvojkrídlové, elektriika je motorická.

Zastavaná plocha 1.PP garáže je 20,47 m².

Zastavaná plocha 1.NP garáže je 28,18 m².

Technicko-konštrukčné riešenie sa predpokladá:

I. podzemné podlažie: zvislé nosné konštrukcie sú murované z pálenej tehly, tehloblokov hr. nad 30 cm. Stropy sú s rovným podhľadom betónové monolitické a keramické. Vnútorne povrchy sú upravené vápennou hrubou omietkou. Dvere sú oceľové alebo drevené zvlakové. Na podlahách sú cementové dlaždice, liaty xylolit, hladný betón s náterom.

I. nadzemné podlažie: základy sú bez podmurovky iba so základovými pásmi. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z pálenej tehly, tehloblokov hr. nad 15 do 30 cm. Stropy sú trámčekové s podhľadom. Strecha je pultová, krytina je plechová pozinkovaná. Z pozinkovaného plechu sú žľaby a zvody. Vonkajšie povrchy sú vápenné štukové zdrsnené a striekaný brizolit. Vnútorne povrchy sú upravené vápennou hladkou omietkou. Okná sú jednoduché drevené alebo oceľové. Podlahy sú hrubé betónové. Vnútorne rozvody elektroinštalácie tvoria svetelné poistky.

Vzhľadom na to, že znalcovi nebol umožnený prístup do predmetu dražby, opis predmetu dražby je prevzatý z pôvodného znaleckého posudku a z ďalších dostupných informácií, predložených za účelom poskytnutia úveru.

Predmet dražby sa celkovo nachádza v stave zodpovedajúcom dobe a spôsobu jeho využitia.

Cena predmetu dražby zistená znaleckým posudkom č. 78/2026 zo dňa 15.07.2026, vyhotoveným súdnym znalcom Ing. Paulínou Černochovou:

105.000,- EUR (slovom: stopäťtisíc EURO)

Najnižšie podanie:

94.500,- EUR (slovom: deväťdesiatštyritisícpäťsto EURO)

Minimálne prihodenie:

500,-EUR (slovom: päťsto EURO)

Výška dražobnej zábezpeky:

15.000,-EUR (slovom: pätnásťtisíc EURO)

Spôsob a lehota na zloženie dražobnej zábezpeky:

A. Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:

- a) v hotovosti k rukám dražobníka, v mieste jeho sídla, alebo v mieste konania dražby,
- b) vklad na bankový účet dražobníka (číslo účtu IBAN: SK60 1100 0000 0029 4325 9463, vedený v Tatra banka, a.s., VS: 026/2026), dokladom o úhrade je originál dokumentu „vklad v hotovosti na účet“ s označením, že ide o dražobnú zábezpeku ku konkrétnemu číslu dražby (nutnosť súčasného doloženia kópie takéhoto dokladu). V prípade akéhokoľvek bezhotovostného prevodu dražobnej zábezpeky musí byť táto k okamihu otvorenia dražby preukázateľne pripísaná na účet dražobníka,
- c) banková záruka (jej originál alebo úradne overená kópia) v prospech dražobníka s výhradou prevodu platby po doručení zápisnice o vykonaní dražby za predpokladu, že účastník dražby sa stane vydražiteľom,
- d) notárska úschova (originál alebo úradne overená kópia dokladu preukazujúceho notársku úschovu),
- e) úhrada dražobnej zábezpeky nie je možná platobnou kartou alebo šekom.

Pozn.: iný spôsob úhrady dražobnej zábezpeky je vylúčený.

B. Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky:

- lehota na úhradu dražobnej zábezpeky sa končí otvorením dražby.

C. Spôsob vrátenia dražobnej zábezpeky:

- v zmysle ust. § 15 Zákona o DD alebo v zmysle ust. § 19 Zákona o DD.

Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením:

- a) v hotovosti k rukám dražobníka, v mieste jeho sídla, najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia dražby,
- b) platba vkladom na účet dražobníka alebo bankovým prevodom na účet dražobníka (číslo účtu 2921855440/1100, vedený v Tatra banka, a.s., VS: 026/2026, IBAN: SK44 1100 0000 0029 2185 5440 TATRSKBX), s označením čísla dražby, najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia dražby.

Pozn.: Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby:

V zmysle ust. § 27 ods. 1 Zákona o DD: „Ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu; to neplatí, ak je vydražiteľom osoba, ktorá je povinná zapísať sa do registra partnerov verejného sektora podľa osobitného predpisu (Zákon č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov), ak v čase príklepu nie je zapísaná v tomto registri. Ku dňu zaplattenia ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom zaniká pohľadávka veriteľa v rozsahu uspokojenia veriteľa z výťažku dražby.“

Obhliadka predmetu dražby:

Termín č. 1: 04.09.2026 o 08:00 hod., stretnutie záujemcov je pred rodinným domom so súp. č. 439 na ulici SNP 22 v Krompachoch.

Termín č. 2: 17.09.2026 o 08:00 hod., stretnutie záujemcov je pred rodinným domom so súp. č. 439 na ulici SNP 22 v Krompachoch.

Podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi:

- a) zaplattenie ceny dosiahnutej vydražením podľa § 27 ods. 1 Zákona o DD,
- b) osvedčený odpis notárskej zápisnice osvedčujúcej priebeh dražby podľa § 29 Zákona o DD.
 - Po nadobudnutí vlastníckeho alebo iného práva vydražiteľa k predmetu dražby (t.j. po zaplattení ceny dosiahnutej vydražením podľa § 27 ods. 1 Zákona o DD), je dražobník povinný odovzdať predmet dražby a listiny, ktoré osvedčujú vlastnícke právo a sú nevyhnutné na nakladanie s predmetom dražby alebo osvedčujú iné práva vydražiteľa k predmetu dražby, bez zbytočného odkladu vydražiteľovi; 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 €, 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 použijú ust. § 29 ods. 2 Zákona o DD.

Pozn.: V zmysle ust. § 29 ods. 5 Zákona o DD všetky náklady spojené s odovzdaním a prevzatím predmetu dražby nesie vydražiteľ!

Priebeh dražby osvedčí notárskou zápisnicou:

JUDr. Tomáš Trella, notár so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava.

Upozornenie/poučenie:

V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia Zákona o DD, 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 (zákon 253/1998 Z. z.); v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty.

Osoba, ktorá na základe vyššie uvedeného podala na súde žalobu o neplatnosť dražby, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania. Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa ust. § 21 odsek 2. Zákona o DD.

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.

Všetky osoby, ktoré majú k predmetu dražby iné práva, ich musia preukázať najneskôr do termínu otvorenia dražby a uplatniť ich na dražbe ako dražitelia.

V Bratislave dňa 10.08.2026

JUDr. Lucia Vallová
tímlíder právnikov vymáhania pohľadávok

JUDr. Marek Piršel
konateľ
AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.

Mgr. Miriam Úradníková
právnik vymáhania pohľadávok

Vybavuje: JUDr. Lucia Piršellová, tel.: +421 903 664 991