



DRAŽBY & SPRÁVA POHLÁDÁVOK

OZNÁMENIE O DRAŽBE č. 039/2025

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@aukcna spolocnost.sk

Označenie navrhovateľa dražby:

Obchodné meno: **Tatra banka, a.s.**
Sídlo: Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava
IČO: 00 686 930
IČ DPH: SK 2020408522
Zapísaný: v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č. : 71/B
Zastúpený: PhDr. Elena Šťastná, špecialista vymáhania retailových pohľadávok – sr.
Mgr. Jana Prodajová, špecialista vymáhania retailových pohľadávok – sr.

Miesto, dátum a čas otvorenia dražby:

Miesto dražby: priestory AUKČNEJ SPOLOČNOSTI s.r.o., Kopčianska ul. č. 10, Bratislava (objekt Vienna Gate, 14. posch., nebytový priestor č. A 261)
Dátum dražby: 24.11.2025
Čas otvorenia dražby: 09:30 hod.
Čas otvorenia pre účastníkov: 09:00 hod.
Čas otvorenia dražby pre verejnosť: 09:20 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 nachádzajúce sa v okrese: Senec, obec: Dunajská Lužná, katastrálne územie: Jánošíková, zapísané v evidencii Okresného úradu Senec, katastrálny odbor,

- (i) na liste vlastníctva č. 2580, a to konkrétne:
 - byt č. 1 nachádzajúci sa na prízemí rad. rod. domu RD 23 so súpisným číslom 5053, vchod: 1 v Dunajskej Lužnej (ďalej len ako „Dom“), postaveného na pozemku parcely registra „C“ č. 180/856 o výmere 147 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len ako „Pozemok“), spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach Domu, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k Pozemku o veľkosti 8385/28015 (ďalej len ako „predmet dražby I“), v podiele 1/1;
 - nebytový priestor č. 102 nachádzajúci sa na – 1 suteréne rad. rod. domu RD 23 so súpisným číslom 5053, vchod: 1 v Dunajskej Lužnej, postaveného na pozemku parcely registra „C“ č. 180/856 o výmere 147 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach Domu,

AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341
zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 72494/B,
tel.: +421 2 21 025 470, e-mail: as@aukcna spolocnost.sk

na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom k Pozemku o veľkosti 788/28015 (ďalej len ako „**predmet dražby II**“), v podiele 1/1;

(ii) na liste vlastníctva č. 2699, a to konkrétne:

- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8385/28015 na pozemku parcely registra „C“ č. 180/855 o výmere 54 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (poradové číslo vlastníka 9),
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 788/28015 na pozemku parcely registra „C“ č. 180/855 o výmere 54 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (poradové číslo vlastníka 10) (ďalej len ako „**predmet dražby III**“);

(iii) na liste vlastníctva č. 2743, a to konkrétne:

- pozemok parcely registra „C“ č. 180/751 o výmere 135 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok parcely registra „C“ č. 180/876 o výmere 19 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len ako „**predmet dražby IV**“ a spolu s predmetom dražby I-III ďalej len ako „**predmet dražby**“), v podiele 1/1.

Práva a záväzky viaznúce na predmete dražby:

- a) poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 327EX 353/24 (súdny exekútor JUDr. Ivan Nestor),
- b) poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 327EX 415/24 (súdny exekútor JUDr. Ivan Nestor),
- c) záložné právo v prospech navrhovateľa dražby, spoločnosti Tatra banka, a.s., so sídlom: Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930, podľa V 2941/2021,
- d) záložné právo v prospech navrhovateľa dražby, spoločnosti Tatra banka, a.s., so sídlom: Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930, podľa V 9992/2022,
- e) záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa ust. § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., ktoré nie je zapísané na liste vlastníctva, viaznúce na predmete dražby I a predmete dražby II.

Opis predmetu dražby/ Opis stavu predmetu dražby:

Byt č. 1 a nebytový priestor č. 102, na ulici Orechová, v radovom rodinnom dome súp. č. 5053 v obci Dunajská Lužná, katastrálne územie Jánošíková

Predmetom dražby je byt v radovom rodinnom dome situovanom vo veľmi dobre dostupnej satelitnej oblasti hlavného mesta Bratislava, v obci Dunajská Lužná, na Orechovej ulici v katastrálnom území Jánošíková. S bytom sa užíva nebytový priestor č. 102 v suteréne domu (pivničná kobka). Rodinný dom, v ktorom sa nachádza byt, je postavený na rovinatom teréne, pôdorysne v tvare obdĺžnika, má 2 obytné nadzemné podlažia a neobytný suterén s nebytovými priestormi (sklady, garáže). Radový rodinný dom je situovaný neďaleko hlavnej dopravnej tepny obce – ulice Hlavná, po ktorej premáva viacero liniek prostriedkov hromadnej dopravy, spájajúcich obec s hlavným mestom Bratislava. V okolí sa nachádzajú obdobné objekty, sieť rôznych obchodov a služieb, napr. Terno, lekáreň, obchodné centrum, zdravotnícke zariadenia v pešej dostupnosti do 20 minút, materská škola a základná škola. Vo vzdialenosti do cca 11 min. pešou chôdzou je zastávka hromadnej dopravy. Dom bol daný do užívania v roku 2019. K bytu prislúcha aj záhrada o výmere 154 m².

Dispozičné riešenie sa predpokladá:

Byt č. 1 pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je zádverie + chodba, kúpeľňa, WC, posilňovňa a šatník. K bytu patrí aj balkón s podlahovou plochou 7,36 m².

Celková podlahová plocha bytu č. 1 je 87,58 m² (bez plochy balkóna o výmere 7,36 m²).

Nebytový priestor č. 102 pozostáva z 1 miestnosti.

Celková podlahová plocha nebytového priestoru č. 102 je 7,88 m².

Technicko - konštrukčné riešenie sa predpokladá:

Zvislé nosné konštrukcie suterénu sú kombináciou železobetónovej monolitckej konštrukcie a murovanej konštrukcie z keramických tvárnic, zvislé nosné konštrukcie nadzemných podlaží sú murované z keramických tvárnic, nenosné priečky sú murované, obvodové steny sú zateplené kontaktným zatepľovacím systémom v kombinácii s povrchovou úpravou silikátovou omietkou. Vnútorne povrchové úpravy stien tvoria stierky. Vodorovné nosné konštrukcie sú monolitické železobetónové dosky, strecha je rovná s izoláciou z PVC pásov s kačirkovým zásypom. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, nosná konštrukcia schodiska je železobetónová, zábradlie je nerezové s výplňou z bezpečnostného skla, nášľapná vrstva schodiska je z keramiky. Okná a balkónové dvere sú z plastových profilov s izolačným trojsklom. Dvere sú dyhované hladké, vchodové dvere do bytov sú bezpečnostné, povrchovo upravené laminovanou fóliou, kovania dverných krídel a výplne presklenných dverí sú z ocele, povrchovo upravené galvanizáciou. Povrchová úprava podláh je z laminátových parkiet, dlažby a keramickej dlažby a povrchová úprava schodiska je z keramickej dlažby. Objekt je napojený na verejné inžinierske siete – vodovod, kanalizáciu, elektrické rozvody, plynovod a slaboproudové rozvody.

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. 146/2025 zo dňa 24.09.2025, vyhotoveným súdnym znalcom Ing. Jurajom Gaľom:

257.000,- EUR (slovom: dvestopäťdesiatsedemtisíc EURO)

Najnižšie podanie:

257.000,- EUR (slovom: dvestopäťdesiatsedemtisíc 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 TATRSKBX, vedený v Tatra banka, a.s., VS: 0392025), 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: 0392025, IBAN: SK44 1100 0000 0029 2185 5440 TATRSKBX), s označením čísla dražby, najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia dražby.

Obhliadka predmetu dražby:

Termín č. 1: 07.11.2025 o 09:00 hod., stretnutie záujemcov je pred radovým rodinným domom so súp.č. 5053 na Orechovej ulici 99 v obci Dunajská Lužná.

Termín č. 2: 20.11.2025 o 09:00 hod., stretnutie záujemcov je pred radovým rodinným domom so súp.č. 5053 na Orechovej ulici 99 v obci Dunajská Lužná.

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 zaplatenia ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom zaniká pohľadávka veriteľa v rozsahu uspokojenia veriteľa z výťažku dražby.“

Podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi:

a) zaplatenie 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 zaplatení 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 hnutelných 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 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 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 dražiteľa.

V Bratislave dňa 08.10.2025

PhDr. Elena Šťastná

špecialista vymáhania retailových pohľadávok – sr.

JUDr. Marek Piršel

konateľ

AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.

Mgr. Jana Prodajová

špecialista vymáhania retailových pohľadávok – sr.

Vybauje: Mgr. Jana Markuseková, tel. kontakt: +421 911 532 090