

OZNÁMENIE O DRAŽBE č. 050/2025

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: SK7020000944
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: 26.01.2026
Čas otvorenia dražby: 09:00 hod.
Čas otvorenia pre účastníkov: 08:30 hod.
Čas otvorenia dražby pre verejnosť: 08:50 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: Bratislava II, obec: Bratislava-Ružinov, katastrálne územie: Nivy, zapísané v evidencii Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor,

- (i) na liste vlastníctva č. 2783, a to konkrétne:
 - byt č. 27 nachádzajúci sa na 5.p. bytového domu Martinčekova 22, 24 so súpisným číslom 785, vchod: Martinčekova 22 v Bratislave (ďalej len ako „Dom“), postaveného na pozemku parcely registra „C“ č. 9373/11 o výmere 286 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a pozemku parcely registra „C“ č. 9373/12 o výmere 286 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach Domu a na príslušenstve o veľkosti 6684/337803 (ďalej len ako „predmet dražby I“), v podiele 1/1;
- (ii) na liste vlastníctva č. 3358, a to konkrétne:

- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6684/337803 na pozemku parcely registra „C“ č. 9373/11 o výmere 286 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6684/337803 na pozemku parcely registra „C“ č. 9373/12 o výmere 286 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len ako „**predmet dražby II**“ a spolu s predmetom dražby I ďalej len ako „**predmet dražby**“).

Práva a záväzky viaznúce na predmete dražby:

- a) vecné bremeno – právo stavby podľa ust. § 23 zákona č. 182/93 Z.z. viaznúce na predmete dražby I,
- b) záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa ust. § 15 zákona č. 182/93 Z.z. viaznúce na predmete dražby I,
- 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 8896/2018.

Opis predmetu dražby/ Opis stavu predmetu dražby:

Dvojizbový byt č. 27 v bytovom dome súp. č. 785, v meste Bratislava, katastrálne územie Nivy

Bytový dom bol daný do užívania v roku 1959. Bytový dom prešiel rekonštrukciou, na objekte v rámci rekonštrukcie bola vykonaná v roku 2012 výmena okien, dverí, výmena krytiny strechy, výmena klampiarskych konštrukcií a bleskozvodu, zateplenie objektu, úprava vonkajších a vnútorných povrchov. Ide o bytový dom pozostávajúci zo štyroch vchodov Martinčekova 22, 24, 26 a 28. Bytový dom je so 7 nadzemnými podlažiami a s jedným podzemným podlažím. Každý vchod má schodisko a výťah. V 1.PP sa nachádzajú spoločné priestory, technické zázemie zariadenia domu a pivničné kobky. Byty sú situované od 1.NP vyššie, na každom podlaží sa nachádzajú 4 byty. Celkovo je vo vchode bytového domu 28 bytov. Dom sa nachádza v obytnej zóne so zmiešanou skladbou občianskych stavieb a bytových domov. Na prízemí sa z uličnej strany nachádza parkovisko. Bytový dom je situovaný v blízkosti hlavného ťahu – ulice Bajkalská a Prievozská. Dosažiteľnosť do centra prostriedkami MHD a automobilom je v rozsahu približne 5 min. Z hľadiska polohy k centru mesta ide o bytový dom umiestnený na okrajovej časti centra hlavného mesta. V blízkom okolí bytového domu sa nachádza kompletná občianska vybavenosť, banky, pošta, reštaurácie, kaviarne, nemocnica, sídla rôznych firiem a služieb, niekoľko nákupných stredísk a supermarketov, tiež materská, základná, stredná škola a vysoké školy, detské ihriská a plochy športovísk. V okolí bytového domu je v dosahu Štrkovecké a Ružinovské jazero, dostatok športovísk a športových areálov.

Dispozičné riešenie sa predpokladá:

Byt č. 27 pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC, pivničná kobka a balkón.

Celková podlahová plocha bytu č. 27 je 67,69 m² (bez plochy balkóna o výmere 3,17 m²).

Technicko - konštrukčné riešenie sa predpokladá:

Bytový dom

Nosnú konštrukciu bytového domu tvoria železobetónové základy, konštrukčným systémom sú prefabrikované železobetónové plošné panely, tie taktiež tvoria vnútorné nosné murivo a vnútorné priečkové murivo. Obvodový plášť je zateplený kontaktným zatepľovacím systémom. Strecha je plochá, krytinou je mäkké PVC, opatrená izoláciou proti vode. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu sú úplné. Dom je vybavený vnútorným rozvodom vody, kanalizácie a električky. Objekt je tiež pripojený na plynovú prípojku. Vykurovanie a ohrev TÚV je ústredné za pomoci centrálného zdroja. Objekt je chránený bleskozvodom. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom, vchodové dvere sú presklené plastové. V spoločných priestoroch domu sú podlahy s povrchom z keramickej dlažby, schodiskové ramená majú povrchovú úpravu terazzo. Povrchovú úpravu stien v spoločných priestoroch domu tvoria vápenné hladké omietky v kombinácii s olejovým náterom vo výške 1,5 m. Dom je vybavený domovým telefónom a elektrickým otváraním vchodových dverí.

Byt

Predmet dražby je prístupný z chodby s výťahom a schodiskom. Podlahy v obytných miestnostiach sú laminátové plávajúce, podlahy v ostatných miestnostiach tvorí keramická dlažba. Jadro je typové betónové. Dvere sú osadené v oceľových zárubniach. Okná sú hliníkové, opatrené hliníkovými žalúziami. Kúpeľňa je vybavená keramickým umývadlom so štandardnou pákovou batériou a vaňou so sprchovou pákovou batériou. Samostatné WC je typu combi. Obklad je použitý na stenách v kúpeľni a vo WC. Vykurovanie bytu je teplovodné zo zdroja mimo byt, byt disponuje doskovými radiátormi. Teplá voda je získavaná zo zdroja mimo bytový dom. Steny a stropy miestností sú upravené jemnozrnnou omietkou, tapetami a maľbami. Vstupné dvere do bytu sú tiež plné hladké bezpečnostné, osadené v oceľovej zárubni.

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. 185/2025 zo dňa 17.11.2025, vyhotoveným súdnym znalcom Ing. Jurajom Gaľom:

204.000,- EUR (slovom: dvestoštyritisíc EURO)

Najnižšie podanie:

204.000,- EUR (slovom: dvestoštyritisíc 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: 0502025, názov účtu: AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.), 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: 0502025, IBAN: SK44 1100 0000 0029 2185 5440 TATRSKBX, názov účtu: AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.), s označením čísla dražby, najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia dražby.

Obhliadka predmetu dražby:

Termín č. 1: 07.01.2026 o 09:30 hod., stretnutie záujemcov je pred bytovým domom so súp.č. 785 na Martinčekovej 22 v Bratislave.

Termín č. 2: 22.01.2026 o 09:30 hod., stretnutie záujemcov je pred bytovým domom so súp.č. 785 na Martinčekovej 22 v Bratislave.

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.“

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 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 hnuteľných 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 podpíše 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 dražiteľia.

V Bratislave dňa 09.12.2025

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.

Vybavuje: JUDr. Jana Markuseková, tel. kontakt: +421 911 532 090