

OZNÁMENIE O DRAŽBE č. 003/2026

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: 4015387138/7500, ČSOB, a.s., IBAN: SK157500000004015387138
Zastúpený: JUDr. Marek Piršel, konateľ
e-mail: as@aukcna spolocnost.sk

Označenie navrhovateľa dražby:

Obchodné meno: **Československá obchodná banka, a.s.**
Sídlo: Žižkova 11, 811 02 Bratislava
IČO: 36 854 140
IČ DPH: SK7020000218
Zapísaný: v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 4314/B
Zastúpený: Mgr. Martina Štibraná, právnik, Oddelenie vymáhania korp., SME a MicroSME úverov
Mgr. Lucia Fuksová, právnik, Oddelenie vymáhania korp., SME a MicroSME úverov

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: 27.02.2026
Čas otvorenia dražby: 10:30 hod.
Čas otvorenia pre účastníkov: 10:00 hod.
Čas otvorenia dražby pre verejnosť: 10:20 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: Chorvátsky Grob, katastrálne územie: Chorvátsky Grob, zapísané v evidencii Okresného úradu Senec, katastrálny odbor,

(i) na liste vlastníctva č. 5412, a to konkrétne:

- byt č. 33 - B nachádzajúci sa na 3.p. bytového domu B so súpisným číslom 4257, vchod: 1 v Chorvátskom Grobe, postaveného na pozemkoch parcely registra „C“ č. 1587/868 o výmere 457 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, 2901/13 o výmere 11 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, 2901/14 o výmere 9 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, 2901/15 o výmere 11 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Domu a na príslušenstve o veľkosti 8524/107984 (ďalej len ako „**predmet dražby I**“), v podiele 1/1,

(ii) na liste vlastníctva č. 5603, a to konkrétne:

- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8524/107984 na pozemku parcely registra „C“ č. 1587/997 o výmere 70 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,

- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8524/107984 na pozemku parcely registra „C“ č. 2901/3 o výmere 36 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len ako „**predmet dražby II**“),
- (iii) na liste vlastníctva č. 5604, a to konkrétne:
 - spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8524/107984 na pozemku parcely registra „C“ č. 1587/946 o výmere 17 m², druh pozemku: ostatná plocha,
 - spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8524/107984 na pozemku parcely registra „C“ č. 1587/987 o výmere 5 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
 - spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8524/107984 na pozemku parcely registra „C“ č. 2901/6 o výmere 3 m², druh pozemku: ostatná plocha (ďalej len ako „**predmet dražby III**“),
- (iv) na liste vlastníctva č. 5595, a to konkrétne:
 - spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8524/215968 na pozemku parcely registra „C“ č. 1587/996 o výmere 194 m², druh pozemku: ostatná plocha (ďalej len ako „**predmet dražby IV**“),
- (v) na liste vlastníctva č. 5634, a to konkrétne:
 - pozemok parcely registra „C“ č. 1587/984 o výmere 11 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
 - pozemok parcely registra „C“ č. 1587/985 o výmere 11 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len ako „**predmet dražby V**“ a spolu s predmetom dražby I – IV ďalej len ako „**predmet dražby**“), v podiele 1/1.

Práva a záväzky viaznúce na predmete dražby:

- a) právo vecného bremena spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez parc. č. 1587/71 v prospech každodobého vlastníka parc. č. 1587/987, 2901/6, podľa V-8741/16, viaznúce výlučne na predmete dražby III,
- b) právo vecného bremena spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez parc. č. 1587/71 v prospech každodobého vlastníka parc. č. 1587/996, podľa V-8741/16, viaznúce výlučne na predmete dražby IV,
- c) právo vecného bremena spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez parc. č. 1587/71 v prospech každodobého vlastníka parc. č. 1587/984, 1587/985, podľa V-8741/16, viaznúce výlučne na predmete dražby V,
- d) záložné právo v prospech navrhovateľa dražby Československá obchodná banka, a. s., so sídlom Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140, podľa V 11158/2020,
- e) zákonné záložné právo podľa ust. § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zast. správcu BLAHO-BYT, spol. s r.o., podľa Z 4136/2023, viaznúce výlučne na predmete dražby I – predmete dražby IV,
- f) exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 387EX 330/25 (súdny exekútor JUDr. Boris Sobolovský),
- g) exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 387EX 371/25 (súdny exekútor JUDr. Boris Sobolovský).

Opis predmetu dražby/ opis stavu predmetu dražby:

Trojizbový byt č. 33 - B v bytovom dome s.č. 4257, na ulici Kukučínova 4, katastrálne územie Chorvátsky Grob

Bytový dom bol daný do užívania v roku 2018. Ide o bytový dom so 4 nadzemnými podlažiami s výťahom, bez podzemného podlažia. Na každom podlaží sa nachádzajú 4 byty. Na 3 p. sa nachádzajú byty, vstup, spoločné priestory, pivnice, na ostatných podlažiach sa nachádzajú byty a spoločné priestory. Celkovo je vo vchode č. 1 17 bytov. Nachádza sa v obytnej zóne so zmiešanou skladbou rodinných domov a bytových domov. Dom je novostavbou z r. 2018. V dostupnej vzdialenosti do 1200 m sa nachádza základná škola, škôlka, kultúrne stredisko, základná sieť obchodov a služby. V pešo dostupnej vzdialenosti na nachádzajú potraviny, kaviareň, zastávky prímestskej dopravy. Poliklinika je vzdialená do 4 km. **K bytu prislúchajú aj dve parkovacie miesta** – pozemky parc. č. 1587/984 a 1587/985.

Dispozičné riešenie:

Byt č. 33 - B pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je predsieň, kúpeľňa, WC, šatník, chodba, terasa a pivničná kobka.

Celková podlahová plocha bytu č. 33 - B je 83,85 m² (vrátane výmery pivničnej kobky o veľkosti 2,64 m², bez plochy terasy o veľkosti 32 m²).

Technicko - konštrukčné riešenie:

Bytový dom

Objekt je tvorený železobetónovým nosným systémom v kombinácii s nosnou tehloú hr. 300 mm. Fasáda je tvorená kontaktným zatepľovacím systémom hr. 180 mm spolu so soklovou úpravou. Plastové okná sú s izolačným trojsklom. Sú tu bezpečnostné vstupné dvere s magnetickým zámkom a domovým vrátnikom/kamerou. Bytový dom je napojený na kompletný rozvod elektriny, vody, plynu (len do kotolne), kanalizácie, vrátane prípojok a inžinierskych sietí, taktiež napojenie na optickú prípojku a následný rozvod v bytovom dome. Dom disponuje centrálnou kotolňou umiestnenou na 3 p. bytového domu. V spoločných priestoroch sú sadrokartónové podhľady s osadenými svietidlami a pohybovými čidlami, podlahou je keramická dlažba. Bytový dom disponuje výťahom. Poštové schránky sú prístupné vo vstupných priestoroch hneď vo vstupe.

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

Byt

Byt je umiestnený v krajnej sekcii domu s orientáciou izieb na juhovýchod. Podlahy v obytných miestnostiach sú laminátové, v predsieni, kúpeľni a WC je použitá jednotná keramická dlažba. Stropy sú sadrokartónové. Steny a stropy miestností sú upravené jemnozrnnou omietkou a maľbami. V kúpeľni a WC je murované jadro. Kúpeľňa je vybavená akrylátovou vaňou so sprchovou pákovou batériou a keramické umývadlo so štandardnou pákovou batériou. Obklad je použitý na stenách v kúpeľni a vo WC. Okná a balkónové dvere sú plastové s izolačným trojsklom. Východ na terasu je z 2 izieb. Interiérové dvere sú hladké plné v drevedekore, osadené do obložkovej zárubne. Vstupné dvere do bytu sú tiež plné hladké v drevedekore, bezpečnostné, osadené v oceľovej zárubni. V kúpeľni a WC je WC vybavené zavesenou splachovacou misou s podmietskou splachovacou nádržkou systému geberit. Vykurovanie bytu je podlahové - vodné. Byt je napojený na vodovodnú, elektrickú a kanalizačnú prípojku. Byt obsahuje krb, ktorý sa nachádza v obývacej izbe a tiež má 2 vstavané skrine a vstavaný šatník. Byt má elektrické exteriérové žalúzie a 3x klimatizáciu.

Predmet dražby sa celkovo nachádza v dobrom stave.

Cena predmetu dražby zistená znaleckým posudkom č. 204/2025 zo dňa 13.12.2025, vyhotoveným súdnym znalcom Ing. Jurajom Gaľom:

235.000,- EUR (slovom: dvestotridsaťpäťtisíc EURO)

Najnižšie podanie:

235.000,- EUR (slovom: dvestotridsaťpäťtisíc EURO)

Minimálne prihodenie:

1.000,-EUR (slovom: tisíc 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., názov príjemcu: AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., VS: 0032026), 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). Dražobná zábezpeka musí byť k okamihu otvorenia dražby 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 4015387138/7500, IBAN: SK157500000004015387138, vedený v ČSOB, a.s., názov príjemcu: AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., VS: 0032026) s označením čísla dražby, najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia dražby.

Obhliadka predmetu dražby:

Termín č. 1: 09.02.2026 o 10:45 hod., stretnutie záujemcov je pred bytovým domom so súp.č. 4257 na Kukučínovej 4 v Chorvátskom Grobe.

Termín č. 2: 23.02.2026 o 10:45 hod., stretnutie záujemcov je pred bytovým domom so súp.č. 4257 na Kukučínovej 4 v Chorvátskom Grobe.

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 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 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 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 12.01.2026

Mgr. Martina Štibraná
právnik

Oddelenie vymáhania korp., SME a MicroSME úverov

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

Mgr. Lucia Fuksová

právník

Oddelenie vymáhania korp., SME a MicroSME úverov

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