



Oznámenie o dobrovoľnej dražbe

PDS č. 029/9-2025

- Označenie dražobníka:** Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.
Masarykova 21, 040 01 Košice
IČO: 36 583 936
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Sro,
vložka číslo: 15388/V
zastúpená: Mgr. Jaroslavom Dzurikom, konateľom
- Navrhovateľ dražby:** Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu číslo súpisné 84/11 vo Veľkých Kapušanoch
v zastúpení správcom na základe zmluvy o výkone správy č. 84/8,9,10,11 zo dňa 03.11.2022
MIBYT, s.r.o., Veľké Kapušany
Zoltána Fábryho 15/100, 079 01 Veľké Kapušany
IČO: 31 712 533
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 6613/V
zastúpená Mgr. Ladislavou Gyüreovou, prokuristom
- Dátum konania dražby:** 07. júl 2026 **Čas otvorenia dražby:** 10.30 hod.
- Miesto konania dražby:** Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, dražobná miestnosť, suterén
- Opakovanie dražby:** prvá dražba /1.Kolo/

Označenie predmetu dražby: Predmetom dražby je súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. 2608, vedenom Okresným úradom Michalovce, Katastrálny odbor, Okres: Michalovce, Obec: VEĽKÉ KAPUŠANY, Katastrálne územie: Veľké Kapušany a to:

- byt č. 50 na 1. poschodí vo vchode 11 bytového domu so súpisným číslom 84, Popis stavby: Obytný blok, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom: 4735/5,
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 4111/423503

Právny vzťah k parcele 4735/5 pod stavbou súpisné číslo 84 je evidovaný na LV 1449, (ďalej len "**Predmet dobrovoľnej dražby**").

Predmet dražby sa draží v spoluvlastníckom podiele 1/1. **Predmet dražby** sa draží ako stojí a leží v deň dražby.

Opis predmetu dražby a Opis stavu predmetu dražby:

Byt č. 50, vchod č. 11, na 1. poschodí, (2. NP) v bytovom dome súpisné číslo 84, na pozemku CKN parcele číslo 4735/5, k. ú. Veľké Kapušany, okres Michalovce

Popis:

Byt č. 50 sa nachádza v bytovom dome na sídlisku L.N.Tolstého č.s. 84, vchod č. 11, v intraviláne mesta Veľké Kapušany, okr. Michalovce - v súvislej zastavanej časti mesta, na pozemku CKN p.č. 4735/5. Nehnuteľnosť sa nachádza v centrálnej časti mesta, v tesnej dostupnej vzdialenosti od nákupných centier a základných prvkov občianskej vybavenosti sídla. Bytová jednotka č. 50 sa nachádza na 1. poschodí (2.NP).

Byt je situovaný v krajnej sekcii bytového domu, v jeho vnútornej časti, na 1. poschodí (2.NP), je prístupný zo spoločných priestorov bytového domu. Byt je dvojizbový s príslušenstvom. Posudzovanú bytovú jednotku č. 50 tvorí: vstupná chodba, obývací izba s kuchynským kútom, kúpeľňa s WC, spálňa a 2 x komora. Ku bytu patrí pivnica, umiestnená v úrovni 1.NP bytového domu. Byt je po čiastočnej rekonštrukcii z r. 2019. V zmysle čestného prehlásenia užívateľky nehnuteľnosti zo dňa 14.04.2026 boli na bytovej jednotke r. 2019 vymenené nášľapné vrstvy podláh za laminátové a keramické, vymenená kuchynská linka, vymenené vykurovacie telesá za oceľové - panelové, vymenené bytové jadro za murované z presných pórobetónových tvárnic - vrátane IS a zariadení predmetov a a obnova vnútorných povrchov bytu tenko vrstvomými stierkami. V rámci miestneho šetrenia bolo zistené:

- vo vstupnej chodbe je vymenená nášľapná vrstva podlahy za keramickú, vnútorné povrchy opatrené tenko vrstvomými stierkami s príslušným náterom, vstupné dvere drevené v oceľovej zárubni, pri vstupných dverách osadený elektrický vrátnik, nad vstupnými dverami osadená poistková skrinka (merač spotreby elektrickej energie je umiestnený na spoločnej chodbe v skupinovom rozvážači),

- v spálni je vymenená nášľapná vrstva podlahy za veľkoplošnú laminátovú, vnútorné povrchy opatrené tenko vrstvomými stierkami s príslušným náterom, okno pôvodné drevené, vykurovacie teleso vymenené oceľové - panelové, dvere plastové – zat'ahovacie,
- v komorách je pôvodná nášľapná vrstva podlahy z cementového poteru, vnútorné povrchy opatrené MVC omietkou s príslušným náterom, dvere plné drevené v oceľovej zárubni,
- v obývacej izbe s kuchynským kútom je v časti obývacej izby vymenená nášľapná vrstva podlahy za veľkoplošnú laminátovú a v časti kuchynského kúta za keramickú, vnútorné povrchy opatrené tenko vrstvomými stierkami s príslušným náterom, dvere plastové - zat'ahovacie, okná pôvodné drevené, vykurovacie telesá vymenené oceľové - panelové, v časti kuchynského kúta osadená vymenená kuchynská linka na báze dreva s granitovým drezom a nerezovou pákovou batériou, elektrický sporák s rúrou, keramický obklad nad kuchynskou linkou,
- v kúpeľni s WC je vymenená nášľapná vrstva podlahy za keramickú, bytové jadro je murované z presných pórobetonových tvárnic, zvislé konštrukcie opatrené keramickým obkladom na celú výšku, strop znížený - sadrokartónový, dvere drevené plné v oceľovej zárubni, v kúpeľni osadené umývadlo s nerez pákovou batériou, splachovací záchod s nádržkou v kombi prevedení, v zadnej časti WC je umiestnené inštalčné jadro s meračmi spotreby SV a TUV pre bytovú jednotku, samostatný murovaný sprchový kút s nerezovou pákovou batériou so sprchou.

K bytu prislúchajúca pivnica je umiestnená v úrovni 1.NP bytového domu, je oceľová, dvere oceľové, nášľapná vrstva podlahy z cementového poteru. Užívateľka bytu p. Dagmar Kostúrová uvádza rozšírenie podlahovej plochy pridenej pivnice o časť spoločného priestoru - posunom zvislej oceľovej konštrukcie. Výpočtová časť tohto posudku vychádza z takto upravenej podlahovej plochy pivnice. Všetky vymenené/rekonštruované konštrukčné prvky v spoločných priestoroch a byte sú zohľadnené vo výpočte koeficientu vybavenosti objektu. Technický stav posudzovanej nehnuteľnosti je na dobrej úrovni, vyžadujúcej si iba bežnú údržbu.

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
obývacia izba s kuchynským kútom 4,65*3,4+2,40*1,65	19,77
spálňa 2,25*3,40	7,65
komora 1,05*0,74	0,78
komora 1,20*0,74	0,89
vstupná chodba 2,30*1,31+(1,67*1,19/2)	4,01
kúpeľňa s WC 1,80*1,40+(1,70*1,17/2)+0,60*1,17+1,08*0,80+0,1*(1,08-0,2)	5,17
Výmera bytu bez pivnice	38,27
pivnica 1,57*3,59	5,64
Vypočítaná podlahová plocha	43,91

Bytový dom súp. č. 84 na parc. 4735/5, k.ú. Veľké Kapušany, obec Veľké Kapušany, okres Michalovce

Popis:

Radový montovaný panelový bytový dom z prefabrikovaných panelových prvkov súp. č. 84, postavený na pozemku CKN 4735/5, bol daný do užívania r. 1978 a čiastočne rekonštruovaný r. 2013. Na úrovni 1.NP je situované technické vybavenie bytového domu (sušiareň, kočíkareň, práčovňa a samotné pivnice) a úrovne 2.NP - 7.NP sú obytné, pričom na poschodí sa nachádzajú 3 bytové jednotky t.j. vo vchode je 18 bytových jednotiek. Bytový dom je vertikálne delený do štyroch samostatných sekcií. V rámci jednej sekcie sú jednotlivé podlažia dispozične prepojené jednoramenným schodiskom a výt'ahom, zastrešenie bytového domu je, po rekonštrukcii z r. 2013, konštrukčne riešené sedlovou strechou. V rámci miestneho šetrenia bolo zistená na bytovom dome výmena výplňových konštrukcií za nové, na báze PVC a výmena nášľapnej vrstvy podlahy na úrovni obytného poschodia a schodiska. Bytový dom je napojený na všetky dostupné siete technického vybavenia (voda, kanalizácia, elektrina, plyn, rozvody ÚK a TUV). Predpokladaná životnosť stavby sa stanovuje na 100 rokov. Ukončenie výstavby obytného domu č.s. 84 k.ú. Veľké Kapušany bolo, v zmysle stanoviska správcu bytového domu zo dňa 17.03.2026, v roku 1978 a roku 2013 bola na bytovom dome realizovaná rekonštrukcia strešnej konštrukcie.

Opis práv a záväzkov k predmetu dražby viaznucích:

LV č. 2608, k.ú. Veľké Kapušany, pod por. č. 50:

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY 50

Tituly nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 6.5.2013 - V 196/2013 - čz 321/13

Iné údaje: UniCredit Bank Slovakia a.s., Oznámenie o zániku záložného práva splnením zabezpečenej pohľadávky pod č. V 483/2006 - Z 338/2013 - čz 538/13

Poznámky: P-125/2025 - Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice (ICO: 36 583 936) - Oznámenie o začatí výkonu záložného pr.va PDS-029/4-2025 zo dna 18.11.2025 na byt č. 50/1. posch., vchod c. 11, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločn.ch zariadeniach domu a na príslušenstve: 4111/423503 - čz 738/2025

ČASŤ C: ĽARCHY

- Vecné bremeno-zriadené podľa § 23 odst.5 zák.č.151/1995 Z.z.- titl.Kúpnej zmluvy - V 196/13 (viď LV 1449)
- Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov na základe § 15 Zákona č.367/2004 Z.z. - Z 356/05 - čz 431/05
- Volksbank Slovensko, a.s., Vysoká 9, 810 00 Bratislava (IČO 17 321 123) - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. ZZ1 ÚZ č. 704331 na byt č. 50, 1. posch., vchod č. 11 na parc. č. 4735/5 - V 33/2013 - čz 145/13

Odhadnutá alebo zistená cena:

Číslo znaleckého posudku:	Meno znalca:	Dátum vyhotovenia:	Všeobecná cena odhadu:
27/2026	Ing. Tíbor Salaky	16.04.2026	55.100,00 €

Najnižšie podanie: 55.100,00 € **Minimálne prihodenie:** 500,00 €

Výška dražobnej zábezpeky: 10.000,00 €

Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:

1. bezhotovostný prevod na bankový účet dražobníka, č. účtu: **IBAN SK483100000004350268216, VS:0292025**, vedený v Prima banka Slovensko a.s.,
2. v hotovosti, v eurách, do pokladne dražobníka na adrese **Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice**, alebo v deň konania dražby v mieste konania dražby do pokladne dražobníka,
3. banková záruka,
4. notárska úschova.

Doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky: Originál výpis z bankového účtu o úhrade dražobnej zábezpeky v prospech účtu dražobníka, potvrdenie o vklade dražobnej zábezpeky na bankový účet dražobníka v hotovosti (účastník bude pripustený k dražbe, ak do otvorenia dražby bude dražobná zábezpeka pripísaná na účet dražobníka), príjmový pokladničný doklad, vystavený dražobníkom, banková záruka v prospech dražobníka s výhradou prevodu platby po doručení zápisnice o vykonaní dražby za predpokladu, že účastník dražby sa stane vydražiteľom, zápisnica o notárskej úschove v prospech dražobníka s výhradou prevodu platby po doručení zápisnice o vykonaní dražby za predpokladu, že účastník dražby sa stane vydražiteľom.

Adresa a číslo účtu na zloženie dražobnej zábezpeky:

Sídlo dražobníka – Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, alebo v deň konania dražby v mieste konania dražby do pokladne dražobníka, alebo na bankový účet dražobníka, č. účtu: **IBAN SK483100000004350268216**, vedený v Prima banka Slovensko, a.s., **VS:0292025**.

Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky:

Dražobnú zábezpeku možno zložiť do otvorenia dražby u dražobníka.

Spôsob vrátenia dražobnej zábezpeky: Dražobník vráti účastníkovi dražby, ktorý predmet dražby nevydražil, dražobnú zábezpeku alebo listinu preukazujúcu vydanie bankovej záruky bez zbytočného odkladu po skončení dražby alebo po upustení od dražby. V prípade, že dôjde k zmareniu dražby, tzn. vydražiteľ neuhradí v stanovenej lehote cenu dosiahnutú vydražením, dražobná zábezpeka zložená vydražiteľom vrátane jej príslušenstva sa použije na úhradu nákladov zmarenej dražby. Ak sa koná opakovaná dražba, zúčtuje sa zostávajúca časť dražobnej zábezpeky zložená vydražiteľom, ktorý spôsobil zmarenie dražby, na náklady opakovanej dražby. Po úhrade nákladov zmarenej dražby a opakovanej dražby sa zostávajúca časť vráti vydražiteľovi, ktorý spôsobil zmarenie dražby. Vydražiteľ, ktorý spôsobil zmarenie dražby, je povinný na vyzvanie dražobníka uhradiť tú časť nákladov dražby, ktorú nepokrýva dražobná zábezpeka ním zložená, to platí aj pre náklady opakovanej dražby, konanej v dôsledku zmarenia predchádzajúcej dražby vydražiteľom.

Úhrada ceny dosiahnutej vydražením: Vydražiteľ je povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením do 15 dní od skončenia dražby, ak cena dosiahnutá vydražením je vyššia ako 6 640 eur na bankový účet dražobníka, č. účtu: **IBAN SK483100000004350268216**, vedený v Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Košice, **VS:0292025**, ak sa vydražiteľ nedohodne s navrhovateľom dražby inak. Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením.

Zloženie dražobnej zábezpeky platobnou kartou alebo šekom: Nie je možné zloženie dražobnej zábezpeky platobnou kartou ani šekom.

Prechod práv a záväzkov viazucích na predmete dražby: V zmysle § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcom pre uspokojenie záložných práv registrované ako prvé, sa záloh prevádza nezatŕažený záložnými právami ostatných záložných

veriteľov. V zmysle §30 zákona č. 527/2022 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov práva osôb vyplývajúce z vecných bremien viaznucich na predmete dražby nie sú dotknuté prechodom vlastníckeho práva dražbou. Predkupné právo viaznuce na predmete dražby zaniká udelením príklepu, ak vydražiteľ uhradil cenu dosiahnutú vydražením predmetu dražby v ustanovenej lehote, to neplatí v prípade predkupného práva spoluvlastníkov veci k spoluvlastníckemu podielu. Upozorňujeme všetky osoby, ktoré majú k predmetu dražby predkupné alebo iné práva, že ich môžu preukázať najneskôr do začatia dražby a môžu ich uplatniť na dražbe ako dražiteľia.

Obhliadka predmetu dražby/ dátum a čas:

Obhliadka 1: 11.06.2026 o 10.15 hod.

Obhliadka 2: 18.06.2026 o 14.15 hod.

Organizačné pokyny: Stretnutie záujemcov sa uskutoční po predchádzajúcej dohode s dražobníkom, najmenej deň vopred. Bližšie informácie na telefónnom čísle: 0902 320 800.

Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby: Vlastnícke právo k predmetu dražby prechádza na vydražiteľa udelením príklepu a po uhradení ceny dosiahnutej vydražením v ustanovenej lehote. Dražobník vydá bez zbytočného odkladu po nadobudnutí vlastníckeho alebo iného práva vydražiteľovi potvrdenie o vydražení predmetu dražby a v prípadoch, v ktorých sa o priebehu dražby spisuje notárska zápisnica vydá dražobník vydražiteľovi dve vyhotovenia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice.

Podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi: Vlastnícke právo k predmetu dražby prechádza na vydražiteľa udelením príklepu a po uhradení ceny dosiahnutej vydražením. Predmet dražby odovzdá predchádzajúci vlastník po predložení osvedčeného odpisu notárskej zápisnice doloženia totožnosti vydražiteľa. Dražobník odovzdá vydražiteľovi po zaplatení vydraženej ceny predmet dražby a listiny, ktoré osvedčujú vlastnícke práva a sú nevyhnutné na nakladanie s predmetom dražby alebo osvedčujú iné práva vydražiteľa k predmetu dražby bez zbytočného odkladu a vydražiteľ prevzatie písomne potvrdí.

Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, alebo jeho časť, odovzdá predchádzajúci vlastník predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa bez zbytočných priet'ahov. O odovzdaní predmetu dražby spíše dražobník zápisnicu.

Predchádzajúci vlastník odovzdá vypratý predmet dražby, kľúče, od dverí, vrat, ovládače od diaľkovo ovládaných brán a dokumenty ako sú kolaudačné rozhodnutia, geometrické plány, nájomné zmluvy a spoločne s vydražiteľom si navzájom potvrdia konečné stavy na meračoch médií.

Notár, ktorý osvedčí priebeh dražby notárskou zápisnicou:

JUDr. Martina Mižiková, (spoločenstvo s Mgr. Martin Mižik), notár so sídlom: Nám. osloboditeľov 1412/20, 040 01 Košice – Staré mesto.

Poučenie: V prípade, ak boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, môže osoba, ktorá tvrdí že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Toto práva 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. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka. Osoba, ktorá podala na súde žalobu, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania. Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a žalobca. 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 keď neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby. Upozorňujeme všetky osoby, ktoré majú k predmetu dražby iné práva, že ich môžu preukázať najneskôr do začatia dražby a uplatniť na dražbe ako dražiteľia.

Účastníkom dražby môže byť osoba, ktorá spĺňa podmienky ustanovené zákonom č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov a dostavila sa s cieľom urobiť podanie. Ostatné osoby platia vstupné 3,32 eura.

Za Dražobníka:
V Košiciach, dňamája 2026

Za Navrhovateľa:
Vo Veľkých Kapušanoch, dňamája 2026

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.
Mgr. Jaroslav Dzurik, konateľ

MIBYT, s.r.o., Veľké Kapušany
Mgr. Ladislava Gyüreová, prokurista