



Oznámenie o dobrovoľnej dražbe

PDS č. 007/11-2026

- 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 v bytovom dome na ulici Magurská 1,3 so súpisným číslom 1205 v Košiciach
v zastúpení správcom na základe zmluvy o výkone správy:
Stavebné bytové družstvo I, Košice
Vojenská 14, 040 01 Košice
IČO: 31 661 734
zapísané v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, oddiel: Dr, vložka číslo: 763/V
zastúpené Ing. Marcelom Takáčom, predsedom predstavenstva
Ing. Róbertom Goldom, podpredsedom predstavenstva
- Dátum konania dražby:** 08. september 2026 **Čas otvorenia dražby:** 10.00 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 LV č. 13274, vedenom Okresným úradom Košice, Katastrálny odbor, Okres: Košice I, Obec: Košice-Košice-Staré Mesto, Katastrálne územie: Huštáky, a to:

- byt č. 4 na 1. poschodí vo vchode 1 bytového domu so súpisným číslom 1205, Popis stavby: obytný dom Magurská 1,3, ktorý je postavený na parcelách registra "C" KN s parcelnými číslami 3561 a 3562,
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 639/100000,
- spoluvlastnícky podiel k pozemku: 639/100000, parcela registra "C" KN s parcelným číslom 3561 s výmerou 341 m², Druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra "C" KN s parcelným číslom 3562 s výmerou 341 m², Druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra "C" KN s parcelným číslom 3810/16 s výmerou 100 m², Druh pozemku: Ostatná plocha,

(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. 4, na 1. poschodí bytového domu súp. č. 1205, na ulici Magurská č.1, sa nachádza v meste Košice, v katastrálnom území Huštáky, obec Košice-Staré Mesto, na parc.č. 3561, 3562.

Popis bytu:

Byt č. 4 sa nachádza na 1.poschodí bytového domu. Jedná sa o jednoizbový byt s príslušenstvom. Nakoľko byt v stanovenom termíne nebol znaleci sprístupnený, zadávateľ žiadal vykonať ohodnotenie v zmysle § 12 ods. 3 zákona 527/2002 v znení neskorších predpisov z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Na základe podkladov od správcu bytového domu byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva, ktorým je predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC a pivnica v suteréne, ktorá nebola identifikovaná a sprístupnená. Technický stav je uvažovaný ku dňu ukončenia obhliadky dňa 12.06.2026 o 9:00 hod. za predpokladu štandardného vybavenia bytu. Pri dodatočnom preukázaní iných skutočností, je potrebné tieto vo výpočte zohľadniť. Predpokladané je štandardné vybavenie. Bytové jadro má priečky zo sendvičových panelov, pričom plášť je z umakartu, výplň z penového polystyrénu alebo minerálnej vlny. Všetky sanitárne rozvody sú sústredené do inštaláčného jadra, ktoré tvorí samostatný dielec bytového jadra. V posudku sa uvažuje, že v byte sa nachádzajú štandardné zariadenia predmetu a batérie, v kuchyni štandardná kuchynská linka na báze dreva s keramickým obkladom a kuchynskými spotrebičmi.

Podlahy v izbách štandardné PVC podlahy, prípadne štđ. laminátová plávajúca podlaha, ostatné podlahy štandard PVC, úpravy vnútorných povrchov štandardné hladké omietky. Na základe vizuálnej obhliadky z exteriéru, bolo zistené, že okná bytu sú plastové. Dvere štandardné hladké plné alebo presklenné, predpokladá sa, že vykurovanie je centrálné, vykurovanie ústredné teplovodné, radiátory sú oceľové s osadenými meračmi, rozvody vody, kanalizácie, elektriny, plynu štandardné. Byt je vo výlučnom vlastníctve a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a k pozemkom pod bytovým domom je 639/10000.

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Predsieň 7,22	7,22
WC 1,12	1,12
Kúpeľňa 2,65	2,65
Kuchyňa 7,64	7,64
Izba 18,26	18,26
Výmera bytu bez pivnice	36,89
Vypočítaná podlahová plocha	36,89
Lodžia 3,85	3,85

Bytový dom so súp. č. 1205, na ulici Magurská č.1, sa nachádza v meste Košice, v katastrálnom území Huštáky, obec Košice-Staré Mesto, na parc.č. 3561, 3562.

Popis:

Bytový dom je situovaný v centrálnej mesta, v časti zastavanej bytovými domami a objektmi občianskej vybavenosti, v lokalite vhodnej na bývanie v dostatočnej vzdialenosti od hlavných cestných komunikácií. Je to pomerne pokojná časť, vystavaná z montovaných betónových plošných panelov podľa typových projektov bytových domov. Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete: elektrická prípojka, prípojka plynu, vodovod, kanalizácia a teplovod. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1970, podľa potvrdenia o veku bytového domu

Technický popis bytového domu a bytu/spoločné časti

Popis bytového domu súp. č. 1205:

Z konštrukčného hľadiska sa jedná o radový bytový dom panelovej konštrukčnej sústavy T06B. Nosný systém domov tvoria v radových bytových domoch priečne nosné steny. Modulová osnova nosných stien je 3600 mm. Konštrukčná výška je 2800 mm. Základy domu sú pilotové a základové pásy z prostého betónu. Nosné steny sú zo železobetónových panelov hrúbky 140 mm. Dielce sú plné alebo s otvormi pre osadenie zárubní. Obvodový plášť je vytvorený z dielcov z troskopemzobetónu B-60. Priečky sú betónové hrúbky 75 - 150 mm s povrchovou úpravou omietkou (resp. stierka) s maľbou. Výtahové šachty sa nachádzajú oproti schodisku. Vodorovné konštrukcie - stropné konštrukcie sú z plných železobetónových panelov hrúbky 120 mm. Stropné konštrukcie sú povrchovo upravené stierkou s maľbou. Schodišťa sú železobetónové dvojramenné, prefabrikované vytvorené z dielcov podesty a schodiskových ramien. Strecha – strešný plášť je jednoplášťová konštrukcia s tepelnou izoláciou z pórobetónových tvárnic hrúbky 150 mm. Hydroizolačná vrstva sa skladá z ťažkých živичných pásov. Na streche sa nachádzajú dymové klapky pre odvetranie schodišťa, jednotky DVJ pre odvetranie jadier, prípadne strojovne výťahov. Vonkajšie úpravy povrchov sú tvorené kontaktným zateplovacím systémom na báze polystyrénu s definitívnou povrchovou úpravou silikátovou stierkou. Klampiarske konštrukcie úplné z pozinkovaného plechu. Vertikálne komunikácie bytového domu tvorí dvojramenné schodisko s dvojicou nových výťahov. Podlahy vstupných priestorov sú z terazzovej dlažby, steny sú opatrené do výšky 1,3 m olejovým náterom na prízemí, schodisko je železobetónové s povrchovou úpravou z terazza. Okná na bytovom dome sú plastové s izolačných dvojsklom, vstupné dvere do vstupov sú vymenené hliníkové, osadené sú nové domové telefóny. Bytový dom je podpivničený, do bytového domu sa vstupuje na dvomi vchodmi, na prízemí sa nachádzajú spoločné priestory a 3 byty. V suteréne sa nachádzajú technické zázemie bytového domu a pivnice prislúchajúce k jednotlivým bytom. V ostatných podlažiach sa nachádzajú 4 byty na každom podlaží, celkovo spolu 51 bytov vo vchode. Bytový dom je napojený na verejné rozvody inžinierskych sietí vodovodu, kanalizácie, plynovodu, rozvodu elektrickej energie, diaľkového vykurovania, dátových sietí. Vykurovanie domu je diaľkové z centrálného zdroja - sídliskovej kotolne. Podľa potvrdenia o veku stavby bol bytový dom daný do užívania v roku 1970. Bytový dom bol významne rekonštruovaný – výmena výplňových konštrukcií, zateplenie fasády a strechy, úprava vstupných priestorov. Životnosť stavby je stanovená na 90 rokov.

Dispozičné riešenie:

Bytový dom má 13 nadzemných podlaží a suterén. Na 1.NP sa nachádzajú spoločné priestory a komunikácie a 3 byty. V suteréne sa nachádza technické zázemie a pivnice k jednotlivým bytom. V ostatných nadzemných podlažiach sekcií sú umiestnené byty. Na každom podlaží sú umiestnené 4 bytové jednotky.

Spoločné zariadenia

Vykurovanie - teplovodné ústredné, napojenie prostredníctvom výmenníkovej stanice na horúcovod s osadeným meraním a reguláciou, pričom v každom byte sú radiátory s pomerovými meračmi a termostatickými ventilmi. Stúpacie a hlavné rozvody k jednotlivým priestorom sú z oceľových rúr.

Elektroinštalácia - rozvodná sústava 3NPE, 230/400, 50 Hz, TN - S. Všetky elektromery bytov sú inštalované v rozvádzačoch pri vchodoch do bytov. Vnútorne rozvody sú realizované v káblových žľaboch, na jednotlivých podlažiach v spoločných priestoroch pod omietkou. Osvetlenie v spoločných priestoroch je ovládané vypínačmi, s časovačom

Bleskozvod - s uzemňovacou sústavou

Vnútorňý vodovod - rozvod studenej a teplej vody, hlavné rozvody z plastových rúr.

Požiarny vodovod - rozvod požiarnej vody k hydrantom na jednotlivých podlažiach, rozvody z oceľových rúr

Meranie spotreby studenej a teplej vody pre jednotlivé byty a nebytové priestory.

Vnútorňá kanalizácia - kompletne rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie z plastových rúr

Ohrev teplej vody - centrálny z výmenníkovej stanice napojený na horúcovod.

Vzduchotechnika - podtlakový systém vetrania priestorov kúpeľní a záchodov cez centrálné šachty, vzduchotechnické rozvody pre napojenie odsávačov pár v kuchyniach.

Ostatné - rozvody slaboprádu (telefón, káblová televízia, internet, domový telefón, kamerový systém).

Výt'ahy - 2 x osobný nosnosť do 350 kg.

Spoločné časti domu sú najmä:

základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, výt'ah, spoločné terasy, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.

Spoločné zariadenia domu sú najmä:

kočíkárne, sušiarne, práčovne, STA, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, dátové, elektrické a plynové domové prípojky aj keď sú umiestnené mimo domu.

Charakter nehnuteľnosti:

Jedná sa o bytovú jednotku v bytovom dome, ktorá je zaradená do I. kategórie s úplným sociálnym vyhotovením a ústredným vykurovaním. Celková životnosť domu je stanovená vzhľadom na prevedenie, vykonané rekonštrukcie domu ako aj hodnoteného bytu na 90 rokov.

Opis práv a záväzkov k predmetu dražby viaznucich:

LV č. 13274, k.ú. Huštáky:

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

7

Titul nadobudnutia:

Rozhodnutie o povolení vkladu darovacej zmluvy V-1442/2014 zo dňa 05.03.2014 - v.z.136/2014

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. PDS-007/5-2026 Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 04001 Košice, IČO: 36583936, formou predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe, P-229/2026 č.z. 209/26

ČASŤ C: ĎARCHY

Vlastník poradové číslo 7

- Zákonné záložné práva podľa zák.č.182/93 Z.z. § 15 ods.1.

Odhadnutá alebo zistená cena:

Číslo znaleckého posudku:	Meno znalca:	Dátum vyhotovenia:	Všeobecná cena odhadu:
50/2026	Ing. arch. Ľuboš Gallo	22.06.2026	152.000,00 €

Najnižšie podanie: 152.000,00 € Minimálne prihodenie: 500,00 €

Výška dražobnej zábezpeky: 15.000,00 €

Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:

1. bezhotovostný prevod na bankový účet dražobníka, č. účtu: **IBAN SK4831000000004350268216, VS:0072026**, 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 SK4831000000004350268216**, vedený v Prima banka Slovensko, a.s., **VS:0072026**.

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 SK4831000000004350268216**, vedený v Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Košice, **VS:0072026**, 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 viaznucích na predmete dražby: V zmysle § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcim pre uspokojenie záložných práv registrované ako prvé, sa záloh prevádza nezaťažený 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 viaznucích na predmete dražby nie sú dotknuté prechodom vlastníckeho práva dražbou. Predkupné právo viazuje 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 dražitelia.

Obhliadka predmetu dražby/ dátum a čas:

Obhliadka 1: 21.08.2026 o 14.00 hod.

Obhliadka 2: 03.09.2026 o 10.00 hod.

Organizačné pokyny: Stretnutie záujemcov sa uskutoční po predchádzajúcej dohode s dražobníkom, najmenej deň vopred. Blížšie 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 spíše 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 prierahov. O odovzdaní predmetu dražby spíše dražobník zápisnicu.

Predchádzajúci vlastník odovzdá vypratáný predmet dražby, kľúče, od dverí, vrát, 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, dňa júla 2026

Za Navrhovateľa:
V Košiciach, dňa júla 2026

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

Stavebné bytové družstvo I, Košice
Ing. Marcel Takáč - Predseda predstavenstva

Stavebné bytové družstvo I, Košice
Ing. Róbert Gold, podpredseda predstavenstva