

Oznámenie o dražbe

(D 500224)

LICITOR group, a.s. ako dražobník oprávnený k výkonu dobrovoľných dražieb v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“) zverejňuje na základe návrhu v zmysle ustanovenia § 17 zákona o dobrovoľných dražbách nasledovné **Oznámenie o dražbe**:

Dražobník:

LICITOR group, a.s.
Sídlo: Sládkovičova 6, 010 01 Žilina
IČO: 36 421 561
Zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, vložka: 10476/L
V zastúpení: JUDr. Martin Šustek, LL.M., prokurista spoločnosti
E-mail: drazby@licitor.sk

Navrhovateľ:

Lantana camara s. r. o.
Sídlo: Pod Párovcami 83, 921 01 Piešťany
IČO: 54 970 270
Zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Trenčín, odd.: Sro, vl. č. 52716/T
V mene kt. koná: Mgr. Marek Ragač, konateľ spoločnosti

Miesto konania dražby:

v sídle notárskeho úradu - JUDr. Ludmila Joanidisová, so sídlom
Plynárenská 7/C, 821 09 Bratislava

Dátum konania dražby:

02.03.2026

Čas otvorenia dražby:

11:00 hod.
(účastníci min. 30 minút pred otvorením dražby)

Dražba:

1. kolo dražby

Predmet dražby:

Predmetom dražby je nasledujúca nehnuteľnosť so všetkými jej súčasťami a príslušenstvom:

Č. LV	Katastrálne územie	Vedené Okresným úradom, katastrálny odbor		
3427	Dúbravka	Bratislava IV		
Pozemky parcely registra „C“:				
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera v m ²	Poznámka	
3385	Zastavaná plocha a nádvorie	348 m ²		
Stavby:				
Súp. číslo stavby	Postavená na parc. č.	Výmera pozemku v m ²	Druh stavby	Poznámka

1917	3385	348 m ²	9 -Bytový dom	Byt č. 38 , nachádzajúci sa na 11. poschodí, vo vchode Nejedlého 14 Bytového domu so súp. č. 1917, postavenom na par. reg. „C“, par. č. 3385 druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 348 m ² , so spoluvlastníkom podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a k pozemku o veľkosti 6960/320437;
Výška spoluvlastníckeho podielu záložcu:			1/1	

Opis predmetu dražby:

Byt č. 38, na 11.p., na ul. Nejedlého 14, bytový dom súpisné číslo 1917, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV

Bytový dom súpisné číslo 1917 je postavený na pozemku parcelné číslo 3385, k.ú. Dúbravka. Má 13 podlaží (prízemie zabezpečuje vchod do bytového domu resp. sú tu aj nebytové priestory a na ďalších poschodiach sú bytové jednotky). Základové konštrukcie sú železobetónové s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé konštrukcie sú z plošných panelových prvkov. Stropy sú železobetónové s rovným podhľadom nespáliteľné. Schody sú železobetónové s povrchom z liateho terazza. Zastrešenie bez krytiny tvorí plochá strecha dvojplášťová s tepelnou izoláciou. Krytina strechy plechová, ktorá prešla rekonštrukciou. Klampiarske konštrukcie strechy úplne s pozinkovaného plechu, parapety prevažne z hliníkového plechu. Úpravy vonkajších povrchov tvorí kontaktný zatepľovací systém s povrchovou úpravou na báze umelých látok. Úpravy vnútorných povrchov omietka hladká resp. vzorovaná. Vchodové dvere sú hliníkové presklené, Interiérové dvere taktiež resp. tie sú aj drevené hladké plné. Okná bytového domu sú plastové s izolačným dvojsklom. Povrchy podláh z keramickej dlažby. Rozvody ústredného vykurovania z oceľových rúr s oceľovými vykurovacími telesami v spoločných priestoroch domu. Elektroinštalácia je svetelná i motorická. Bleskozvod. Stúpacie a ležaté rozvody z oceľových rúr pre studenú i teplú vodu. Zvislé zvody z kameninových rúr, taktiež ležaté zvody z kameninových rúr pre vnútornú kanalizáciu. Rozvod zemného plynu. Bežný osobný výťah. Ostatné - magnetický zámok, rozvod verejného telefónu, požiarne hydranty, rozvody televízie a internetu pod omietkou a v lištách.

Byt sa nachádza na 11. poschodí bytového domu. Vzhľadom na fakt, že predmet dražby nebol sprístupnený pre vykonanie obhliadky skutkového stavu v dohodnutý termín, je pri stanovení východiskovej a technickej hodnoty uvažované so štandardným vyhotovením a vybavením bytu, bez uvažovania možných vykonaných rekonštrukčných prác. Podľa dostupných údajov byt pozostáva z troch obytných miestností. Vnútorné úpravy povrchov sú uvažované z vápennej omietky hladkej s náterom, povrch stien v kúpeľni a WC je uvažovaný z keramickej dlažby. Povrch podláh v obytných miestnostiach je uvažovaný z laminátovej podlahovej krytiny, povrch podlahy v kúpeľni a WC je uvažovaný z keramickej dlažby.

Kuchynská linka na báze dreva typová. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu je vo veľkosti 6960/320437.

Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, schodištvé loggie a strešné nadstavby - strojovne výťahu, práčovne, sušiarne, žehliarne, kočíkareň, miestnosť pre upratovačku, miestnosť rozvádzačov, ústredného kúrenia, ventilačné komíny.

Spoločnými zariadeniami domu sú spoločné televízne antény, bleskozvody, vodovodné prípojky, teplotné prípojky, kanalizačné prípojky, elektrické prípojky, plynové prípojky a vzduchotechnika. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1974, v zmysle Potvrdenia o veku domu, vydaného správcom nehnuteľnosti. Tento vek zodpovedá konštrukčno - materiállovému vyhotoveniu bytového domu, jeho dispozícii a porovnateľným susedným objektom. Životnosť bytového domu stanovujem vzhľadom na jeho technický stav, použité materiály pri výstavbe a vykonané rekonštrukčné práce na 100 rokov.

Výpočet podlahovej plochy:

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Byt: 69,60	69,60
Vypočítaná podlahová plocha	69,60

POZEMOK PARC. REG. C KN Č.:

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastník y podiel k bytu/nebyt. pozemku	Výmera podielu [m ²]
3385	Zast. pl. a nádvorie	348,00	6960/320437	7,56

Opis stavu predmetu dražby: Predmet dražby sa draží tak ako „stojí a leží“. Vzhľadom na skutočnosť, že predmetom dražby je použitá vec, ktorá sa prevádza v stave v akom sa nachádza ku dňu konania dražby nezodpovedá navrhovateľ ani dražobník za jej vady. Dražobník súčasne oboznamuje účastníkov dražby, že na tento predaj prostredníctvom dražby sa v súlade s § 612 ods. 3 písm. b) OZ nevzťahujú ustanovenia § 615 až 626 OZ spotrebiteľskej kúpnej zmluvy upravujúcich akosť predávanej veci, zodpovednosť za vady na nároky z nich vyplývajúce a ustanovenia o spotrebiteľskej záruke.

**Práva a záväzky
viaznúce na predmete
dražby:**

LV č. 3427

Záložné právo v prospech: Tatra banka, a.s., IČO: 00 686 930, na byt č. 38, 11.p., vchod Nejedlého 14, podľa V-28102/19 zo dňa 21.10.2019

Záložné právo v prospech Lantana camara s. r. o. (IČO 54970270) na byt č. 38 na 11.p., vchod Nejedlého 14, podľa V-22112/2023 zo dňa 10.10.2023. Zmena záložného veriteľa, Z11948/2025

Poznámka:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva s označením veriteľa: Lantana camara s. r. o. (IČO 54970270), na byt č. 38, na 11.p., vchod: Nejedlého 14, P-522/2024, Zmena záložného veriteľa, Z-11948/2025

Iné údaje:

Zmena adresy trvalého pobytu, R-6508/2019

Poznámka:

Vlastnícke právo PRECHÁDZA na vydražiteľa udelením príklepu. PRECHODOM vlastníckeho práva zanikajú všetky záložné práva viaznuce na predmete dražby, v poradí za záložným právom navrhovateľa dražby.

**Všeobecná hodnota
podľa vyhlášky
492/2004 Z. z.:**

celkom 216.500,- €, po zohľadnení hodnoty zabezpečenej pohľadávky záložným právom, ktoré je v poradí na uspokojenie pred záložným právom záložného veriteľa vykonávajúceho záložné právo:

141 400,00 €

**znalecký posudok č.:
vypracoval:**

579/2025 zo dňa 18.12.2025

Ing. Matúš Hrušovský, znalec v odbore stavebníctvo

Najnižšie podanie:

141.400,- €

Minimálne prihodenie:

500,- €

Dražobná zábezpeka:

15.000,- €

**Spôsob zloženia
dražobnej zábezpeky:**

1. bezhotovostný prevod na účet dražobníka č. ú.: **2621858260/1100**, vedený v Tatra banka, a.s. pod **V.S.: 500224** (SWIFT TATRA banka, a.s.: TATR SK BX, **IBAN: SK14 1100 0000 0026 2185 8260**) najneskôr do otvorenia dražby s preukázaním sa potvrdenia o úhrade zákonom povoleným spôsobom.

2. v hotovosti do pokladne dražobníka najneskôr do otvorenia dražby.

3. vo forme bankovej záruky v prospech dražobníka s výhradou prevodu platby po doručení zápisnice o vykonaní dražby za predpokladu, že účastník dražby sa stane vydražiteľom.

4. vo forme notárskej úschovy.

**Doklad o zložení
dražobnej zábezpeky:**

1. originál príkazu na úhradu peňažných prostriedkov vo výške dražobnej zábezpeky. Účastník bude pripustený k dražbe, ak do otvorenia dražby bude dražobná zábezpeka pripísaná na účet dražobníka.

2. hotovosť vo výške dražobnej zábezpeky.

3. originál alebo úradne overená kópia dokladu preukazujúca vystavenie bankovej záruky.

4. originál alebo úradne overená kópia dokladu preukazujúceho notársku úschovu.

Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť šekom ani platobnou kartou.

**Lehota na zloženie
dražobnej zábezpeky:**

Najneskôr do otvorenia dražby.

**Adresa na zloženie
dražobnej zábezpeky:**

LICITOR group, a.s. Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, alebo v mieste konania dražby, najneskôr pred otvorením dražby.

**Vrátenie dražobnej
zábezpeky:**

Neúspešným účastníkom dražby, ktorí zložili dražobnú zábezpeku v hotovosti, bude dražobná zábezpeka vrátená hneď po skončení dražby.

Neúspešným účastníkom dražby, ktorí zložili dražobnú zábezpeku bezhotovostným prevodom na účet dražobníka, bude dražobná zábezpeka vrátená bez zbytočného odkladu po skončení dražby bezhotovostným prevodom na účet označený účastníkom dražby.

**Spôsob úhrady ceny
dosiahnutej
vydražením:**

Vydražiteľ je povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením v hotovosti do pokladne v sídle dražobníka alebo bezhotovostným prevodom na účet dražobníka č. **2621858260/1100**, vedený v Tatra banka a.s. (SWIFT TATRA banka, a.s.: TATR SK BX, IBAN: SK14 1100 0000 0026 2185 8260) a to do **15 dní** odo dňa skončenia dražby. **Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením. Ak nie je cena dosiahnutá vydražením vyššia ako 6.640,- eur, je vydražiteľ povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením hneď po skončení dražby.**

Termín obhliadky:

1. termín: **11.02.2026 o 11:00 hod.**
2. termín: **25.02.2026 o 14:00 hod.**

Organizačné opatrenia:

Záujemcovia o vykonanie obhliadky sa prihlásia telefonicky najneskôr 24 hodín pred stanoveným termínom obhliadky na t. č. : **0905/447 835**. Stretnutie záujemcov sa uskutoční pred bytovým domom súp. č. 1917 na Nejedlého 14 v obci Bratislava - Dúbravka, okres Bratislava IV. Obhliadky je možné vykonať aj mimo termín stanovený v oznámení o dražbe po predchádzajúcej dohode s dražobníkom. Bližšie informácie na t. č. : **041/763 22 34**.

V zmysle § 12 ods. 2 a § 13 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách je vlastník predmetu dražby, držiteľ alebo nájomca povinný umožniť riadnu obhliadku predmetu dražby v stanovených termínoch.

**Nadobudnutie
vlastníckeho práva
k predmetu dražby:**

V zmysle ustanovenia § 27 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách ak vydražiteľ zaplatí cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote prechádza na neho vlastnícke právo dňom udelenia príklepu. 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 najneskôr do 5 dní. Ku dňu zaplataenia ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom zaniká pohľadávka veriteľa v rozsahu uspokojenia veriteľa z výťažku dražby.

**Podmienky
odovzdania
predmetu dražby:**

a.) zaplataenie ceny dosiahnutej vydražením podľa § 27 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách,

b.) osvedčený odpis notárskej zápisnice osvedčujúcej priebeh dražby podľa § 29 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

- Po nadobudnutí vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby odovzdá dražobník bez zbytočného odkladu vydražiteľovi predmet dražby a listiny, ktoré osvedčujú vlastnícke právo a sú nevyhnutné na nakladanie s predmetom dražby alebo osvedčujú iné práva vydražiteľa k predmetu dražby.
- Ak ide o nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť je predchádzajúci vlastník povinný v zmysle ustanovenia § 29 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, odovzdať vydražený predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa bez zbytočných prietahov vydražiteľovi. 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.

V prípade, ak predchádzajúci vlastník neposkytne nevyhnutnú súčinnosť pri odovzdaní predmetu dražby a v prípade akejkoľvek spôsobenej škody, ktorá by vznikla v súvislosti s jeho protiprávnym konaním, môže byť zaviazaný na jej úhradu podľa § 33 ods. 8 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v spojitosti s § 420 a nasl. Občianskeho zákonníka.

Všetky náklady spojené s odovzdaním a prevzatím predmetu dražby nesie vydražiteľ. Nebezpečenstvo škody na predmete dražby prechádza z navrhovateľa dražby na vydražiteľa dňom odovzdania predmetu dražby.

Upozornenie:

Účastníkom dražby môže byť osoba, ktorá spĺňa podmienky ustanovené zákonom č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a dostavila sa s cieľom urobiť podanie.

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 dražiteľa.

V zmysle §151ma ods. 5 zákona č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov v prípade výkonu záložného práva prednostným záložným veriteľom uloží prednostný záložný veriteľ zvyšok z výťažku predaja zálohu prevyšujúci pohľadávku po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva do notárskej úschovy. Zvyšok zo sumy dosiahnutej vydražením po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva bude uložený do notárskej úschovy u notára osvedčujúceho priebeh dražby.

V zmysle § 5 ods.9 zákona č. 527/2002 Z. z. účastníkom dražby nemôže byť dlžník a manžel dlžníka; nikto nemôže dražiť v ich mene.

Poučenie:

V zmysle § 21 zákona č. 527/2002 Z. z.:

(2) V prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, 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;12b) v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23).

(3) Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa odseku 2, je povinná oznámiť príslušnému katastrálnemu odboru začatie súdneho konania.

(4) Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

(5) Ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.

Ak je dražba zmarená vydražiteľom, 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 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 na náklady opakovanej dražby konanej v dôsledku zmarenia predchádzajúcej dražby vydražiteľom.

(6) 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.

**Notár osvedčujúci
priebeh dražby:**

JUDr. Ludmila Joanidisová, so sídlom Plynárenská 7/C, 821 09
Bratislava

V Bratislave, dňa

Za navrhovateľa:

Za dražobníka:

Mgr. Marek Ragač
konateľ spoločnosti
Lantana camara s. r. o.

JUDr. Martin Šustek, LL.M.
prokurista spoločnosti
LICITOR group, a.s.

Rovnopis Oznámenia o dražbe je v zmysle § 17 ods. 7 zákona č. 527/2002 Z.z. uložený v sídle dražobníka.