

**VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o.**

## Oznámenie o dražbe

VDS: 2-7/2026

**Dražobník:** VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o., Trieda SNP 39, 040 11 Košice, IČO: 44166591, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Oddiel: Sro, 21836/V, v zastúpení Mgr. Veronika Hogel – konateľka spoločnosti

**Navrhovateľ dražby:** Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. 2, na ul. Kačkova, vchody 1 a 2, Likavka, PSČ 034 95, zastúpení na základe Zmluvy o výkone správy správcom: Jaroslava Nociarová, SBH, s.r.o., so sídlom Bystrická cesta 162/60, 034 01 Ružomberok, IČO: 36437638, konajúca prostredníctvom konateľka: Jaroslava Nociarová

**Miesto konania dražby:** Hotel Áčko, Hrabovská cesta 34, 034 01 Ružomberok, miestnosť salónik – nachádzajúci sa na 1.poschodí, označenie dverí názvom: salónik, priebeh dražby overí Notársky úrad JUDr. Jána Prazňáka, ul. Námestie slobody č. 1735, 066 01 Humenné.

**Dátum konania dražby:** 10. júla 2026

**Čas konania dražby:** 11.00 hod.

**Dražba:** prvá dražba

### Predmet dražby:

- byt č. 5 na 3. poschodí bytového domu na ul. Kačková, súpisné číslo: 2, vchod: 1 zapísaný na LV č.3118, nachádzajúci sa na parcele č. 1285/2, o výmere 418m<sup>2</sup>. Druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 8173/104440, katastrálne územie Likavka, obec Likavka, okres Ružomberok, Okresný úrad Ružomberok, katastrálny odbor

### Opis predmetu dražby:

Uvedená bytová jednotka sa nachádza na 2.poschodí. Pozostáva z troch obytných miestností, kuchyne, predsiene, kúpeľne, WC a pivnice. Zameraná podlahová plocha bytu je 71,91 m<sup>2</sup>. Byt je rekonštruovaný - výmena kuchynskej linky, výmena okien, rekonštrukcia kúpeľne - (nové obklady, dlažby, zariadenie predmety), výmena podláh za plávajúce. Kúrenie lokálne na tuhé palivo črepnými pecmi.

### Opis stavu predmetu dražby:

Murovaný bytový dom je riešený ako podpivničený s dvomi nadzemnými podlažiami. Polohu objektu vzhľadom ku komunikačným a dopravným väzbám posudzujem ako vhodnú, s pravidelným spojením na autobus. Infraštruktúra pozemku je kompletná, pozemok je vo vlastníctve užívateľov, vlastníkov bytov. Jedná sa o samostatne stojací murovaný bytový dom. Objekt je prekrytý plochou strechou. Objekt je napojený na rozvod studenej vody, električky, zemného plynu a kanalizácie. Bytový dom je po rekonštrukcii- zateplenie bytového domu s novými farebnými omietkami, nové výplne otvorov - plastové okná a vchodové dvere. Objekt - bytový dom je osadený na rovinnom teréne na parc.č.1285/2 k.ú. Likavka, obec Likavka. Situovaný je v komplexnej zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti, v lokalite stredného dopytu v porovnaní s ponukou, vhodnej na bývanie. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Bytový dom je v užívaní od roku 1935. Bytový dom je murovaný, preto je základná životnosť stanovená na 100 rokov. Vzhľadom na súčasný technický stav a prevedenú rekonštrukciu znalec určil s predĺženou životnosťou na 130 rokov.

Podlahová plocha v m<sup>2</sup>:

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
izba 4,150*5,350	22,20
izba 3,550*5,350	18,99
kuchyňa 2,250*2,15 + 3,20*3,55	16,20
komora 1,150*2,00	2,30
predsieň 2,35*3,20	7,52
kúpeľňa s WC 2,35*2,00	4,70
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>	<b>71,91</b>
pivnica 1,6*5,0	8,00
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>79,91</b>

**Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby, LV č. 3118, k.ú.: Likavka**

#### **Časť „B“: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**

Poradové číslo 5

Titul nadobudnutia:

Darovacia zmluva V 687/2024; Vklad povolený dňa 05.04.2024; č.z. 172/2024;

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky k nehnuteľnosti

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe, Sp.zn.: VDS: 2-1/2026, dražobník: VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o., sídlo Trieda SNP 39, 04011 Košice, IČO: 44166591, (prednostný záložný veriteľ - Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. 2, na ul. Kačkova, vchody 1 a 2, Likavka, v zastúpení správcom Nociarová Jaroslava - SBH, s.r.o., IČO:36437638, konajúca prostredníctvom konateľa Jaroslava Nociarová, ako prednostný záložný veriteľ zo zákonného záložného práva v zmysle §15 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov) k nehnuteľnostiam: Byt číslo 5, číslo vchodu 1, 3. p., súpisné číslo stavby 2 na pozemku registra C KN 1285/2 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8173/104440 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 1285/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 418 m<sup>2</sup>; - P 93/2026; č.z. 58/2026;

#### **Časť „C“: ŤARCHY**

Poradové číslo 5

Zákonné záložné právo v zmysle § 15, zák.182/93 Z.z. v znení zák.151/95 Z.z. na zabezpečenie

všetkých pohľadávok; Vecné bremeno: vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní zabezpečiť priestory v 1.podzemnom podlaží domu tak, aby nedošlo k obmedzeniu prevádzky stáleho skladu materiálu

CO a taktiež, aby nedošlo k obmedzeniu prevádzky automatickej telefónnej ústredne a obslužnej miestnosti bankomatu na 1.nadzemnom podlaží;

**Poznámky dražobníka:** Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. 2, na ul. Kačkova, vchody 1 a 2, Likavka, PSČ 034 95, zastúpení na základe Zmluvy o výkone správy správcom: Jaroslava Nociarová, SBH, s.r.o.,so sídlom Bystrická cesta 162/60, 034 01 Ružomberok, IČO: 36437638, konajúca prostredníctvom konateľa: Jaroslava Nociarová

**Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby:** Hodnota predmetu dražby bola zistená podľa znaleckého posudku č. 73/2026, ktorý vypracoval Ing. Dionýz Dobos, znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie: oceňovanie nehnuteľností zapísaný v zozname, tlmočníkov a prekladateľov vedenom MS SR pod číslom 910 563. Dátum vypracovania znaleckého posudku dňa 15.05.2026. Všeobecná cena odhadu 40.300 EUR.

**Najnižšie podanie:** 40.300 EUR

**Minimálne prihodenie:** 500 EUR

**Dražobná zábezpeka:** 1.000 EUR

**Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:**

- 1.bezhotovostný prevod na účet dražobníka číslo IBAN: SK52 0900 0000 0050 6594 9682
  2. v hotovosti, v eurách, do pokladne v sídle dražobníka alebo v mieste trvania dražby
  3. banková záruka
  4. notárska úschova
- Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou a ani šekom

**Doklad preukazujúci zloženie 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 overená kópia preukazujúca vystavenie bankovej záruky
4. Originál alebo overená kópia dokladu preukazujúceho notársku úschovu

**Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky:** do otvorenia dražby

**Vrátenie dražobnej zábezpeky:** Dražobník bez zbytočného odkladu po skončení dražby vráti dražobnú zábezpeku účastníkovi dražby ktorý predmet dražby nevydražil, prípadne zabezpečí jej vydanie z notárskej úschovy. Ak došlo k zloženiu dražobnej zábezpeky formou bankovej záruky dražobník bez zbytočného odkladu vráti listinu preukazujúcu vydanie bankovej záruky účastníkovi dražby ktorý listinu predložil, najneskôr však do 5 dní od upustenia dražby alebo skončenia 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.ú.: IBAN SK52 0900 0000 0050 6594 9682 vedený v SLSP a.s. s variabilným symbolom 22026 a to do 15 dní odo dňa skončenia dražby v prípade, že suma vydražením presiahla

sumu 6.640,00.-eur. Ak táto suma 6.640,00.-eur nebola dražbou presiahnutá je povinný vydražiteľ túto sumu vyplatiť bezodkladne.

**Obhliadky predmetu dražby:** Obhliadka 1: dňa 25.júna 2026 o 11.00. hod.  
Obhliadka 2: dňa 26.júna 2026 o 15.00. hod.

**Organizačné opatrenia:** Záujemcovia o obhliadku sa ohlásia vopred aspoň jeden deň pred konaním obhliadky po dohode s dražobníkom. Bližšie informácie na telefónnom čísle 0907 33 777 9, 0908 896 625.

**Notár, ktorý osvedčí priebeh dražby notárskou zápisnicou:** Notársky úrad JUDr. Ján Prazňák, ul. Námestie slobody č. 1735, 066 01 Humenné.

**Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby:** 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.

**Podmienky odovzdania predmetu dražby:**

1. 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 a vydražiteľ prevzatie predmetu dražby písomne potvrdí.
2. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa bez zbytočných prietahov. 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.
3. Všetky náklady spojené s odovzdaním a prevzatím predmetu dražby nesie vydražiteľ. Táto povinnosť sa nevzťahuje na náklady, ktoré by ináč nevznikli, ak ich svojou vinou spôsobil predchádzajúci vlastník, majiteľ alebo dražobník alebo ak im tieto náklady vznikli náhodou, ktorá ich postihla.
4. Osoba povinná vydať predmet dražby zodpovedá vydražiteľovi za škodu spôsobenú omeškaním s odovzdaním predmetu dražby.

**Poučenie:**

1. 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. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu, 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 zákona č. 253/1998 Z.z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky v znení zákona č. 454/2004 Z.z., 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.

2. Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa bodu 1 písmena z tohto oznámenia o dražbe, je povinná oznámiť príslušnej správe katastra nehnuteľností začatie súdneho konania.
3. Účastníkom súdneho konania o neplatnosť dražby podľa bodu 1 písmena z tohto oznámenia o dražbe sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastníik a dotknutá osoba podľa bodu 2 písmena z tohto oznámenia o dražbe.
4. Ak súd určí dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.
5. 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 alebo ak neumožnil vlastníik predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

Za dražobníka:

Za navrhovateľa:

V Košiciach dňa 4.6. 2026

V RUVOMBERKU dňa 3.6. 2026

VIAM - dražobná  
spoločnosť s.r.o.  
Tr. SNP 39, 040 11 Košice  
IČ DPH: SK2022618840  
IČO: 44 166 591  
OR SR KE I, odd: Sro vl.č.: 21836/V 2

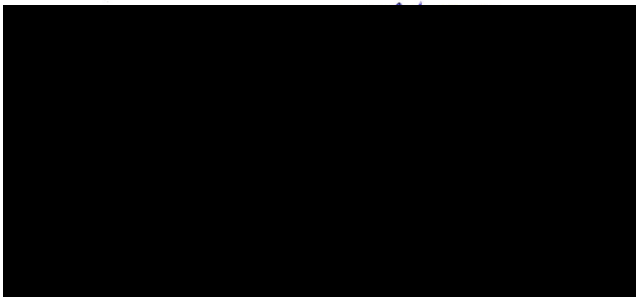
Jaroslava Nociarová, SBH, s.r.o.  
Bystrická cesta 60  
034 01 Ružomberok  
IČO: 36437638, DIČ: 2022103919

VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o.

Jaroslava Nociarová, SBH, s.r.o.

Mgr. Veronika Hogel  
konateľka spoločnosti

Jaroslava Nociarová  
konateľka spoločnosti



V Ružomberku dňa 15.06.2026

podpis:



