



Oznámenie o dobrovoľnej dražbe

PDS č. 002/15-2018

- Navrhovateľ dražby:** Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu so súpisným číslom 687 na ul. Buzulucká 3 v Košiciach, v zastúpení správcom na základe Zmluvy o výkone správy:
Ing. Marek Varga – SPRÁVA BYTOV
Obchodná 2, 040 11 Košice – Západ
IČO: 43 372 937
zapísaným v Živnostenskom registri č. 803-14146, vedenom Okresným úradom Košice,
zastúpená Ing. Marekom Vargom, správcom
- Dražobník:** **Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.**
Masarykova 21, 040 01 Košice
IČO: 36 583 936
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Košiciach I, oddiel: Sro,
Vložka číslo: 15388/V
zastúpená Ing. Monikou Študencovou, prokuristom spoločnosti
- Dátum konania dražby:** 06. november 2018
- Čas otvorenia dražby:** 10.15 hod.
- Miesto konania dražby:** Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, dražobná miestnosť, 1. poschodie
- Opakovanie dražby:** prvá dražba (1.kolo)

Označenie predmetu dražby:

Predmetom dobrovoľnej dražby je súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. 11760, vedenom Okresným úradom Košice, Katastrálnym odborom, okres: Košice III, obec: Košice – Dargovských hrdinov, katastrálne územie: Furča, a to:

- byt č. 15 na 1.p. vo vchode 3 bytového domu ul. Buzulucká 3 so súpisným číslom 687, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 2720/5,
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 6649/181298,
- spoluvlastnícky podiel k pozemku: 6649/181298, parcela registra "C" KN s parcelným číslom 2720/1 o výmere 3034 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, parcela registra "C" KN s parcelným číslom 2720/5 o výmere 1276 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, parcela registra "C" KN s parcelným číslom 2720/21 o výmere 267 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria (ďalej len "**predmet dražby**").

Opis predmetu dražby:

Byt č.15, na 1. posch. /2. NP/, súp. č.687, vchod č. 3 na ulici Buzulucká, v katastrálnom území Furča

Ohodnocovaný byt č. 15 je umiestnený na 1. poschodí /2.NP/ bytového domu súp. č. 687 vchod č. 3 na ulici Buzulucká, v katastrálnom území Furča, obec Košice - Dargovských hrdinov, okr. Košice III.

Dvojizbový byt je I. kategórie s ústredným vykurovaním a úplným sociálnym vybavením. Spoluvlastnícky podiel ku spoločným častiam a zariadeniam bytového domu je v podiele 6649/181298. Spoluvlastnícky podiel k bytu je 1/1. Byt číslo 15 sa nachádza na 2.NP (1. poschodí), je vybavený základným príslušenstvom a ústredným kúrením z centrálného zdroja. Byt je v osobnom vlastníctve. Dispozíciu bytu tvorí 2 x obytná miestnosť a príslušenstvo: kuchyňa spoločná s predsieňou, šatník, kúpeľňa so sprchovacím kútom, samostatné WC. Vypočítaná podlahová plocha je 66,49 m².

Predmet dražby sa draží v stave ako stojí a leží v deň konania dražby.

Bytový dom so súpisným číslom 687, osadená na pozemku parc. č. 2720/5, k.ú. Furča

Budova súp. č. 687, osadená na pozemku parc. č. 2720/5 k.ú. Furča, je evidovaná na LV č. 11760 ako bytový dom. Bytový dom pôdorysného tvaru nepravidelného písmen "L" je budova s dvomi nadzemnými podlažiami bez podpivničenja a je vytvorená z troch častí: západná časť „A“, stredná časť „B“ a východná časť „C“. Stavba bola pôvodne realizovaná ako škôlka a skolaudovaná v roku 1983. Má železobetónovú skeletovú konštrukciu s betónovými stropmi a pórobetónový obvodový plášť. Následne po privatizácii bola stavba preriešená na byty. Budova v súčasnosti slúži na bývanie. Vznikom bytových jednotiek v priestore nebytového priestoru na prízemí bytového domu došlo k zániku nebytového priestoru č. 9. a k zmene spoluvlastníckych podielov plôch jednotlivých bytov k spoločným častiam a k spoločným zariadeniam domu a k pozemku. Podlahové plochy pôvodných bytov na 1.NP a 2.NP sa nezmenili. V rámci úprav došlo k výmene deliacich a výplňových konštrukcií. Bytový dom je situovaný v časti mesta zastavanej bytovými domami a budovami občianskej vybavenosti, v tichej lokalite vhodnej na bývanie. V blízkej dostupnosti cca do 500 m sa nachádza Poliklinika Východ, kostol Svätej rodiny, základná škola, škôlka a Slovenská pošta. O byty je v tejto lokalite je vyrovnaný záujem. Do centra mesta Košice je cca 5 km.

Opis stavu predmetu dražby:

Byt č.15, na 1. posch. /2. NP/, súp. č.687, vchod č. 3 na ulici Buzulucká, v katastrálnom území Furča

Vzhľadom na to, že byt nebol sprístupnený, znalec čerpal základné informácie z poskytnutých podkladov od správcovskej spoločnosti - Ing. Marek Varga - Správa bytov. Orientácia obytných miestností v byte je na juhozápad. Vzhľadom na to, že byt nebol sprístupnený byt sa hodnotí so štandardným vybavením, čo sa zohľadňuje pri stanovení koeficientu vybavenosti bytu kv = 1. Byt nemá pivnicu ani loggiu iba francúzske okno a predprípravu na menší balkón.

Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a vstupnými dverami do príslušenstva umiestneného mimo bytu, vrátane ich zárubní ako aj okien a zábradlí prislúchajúcich k bytu. Byt je hodnotený ako byt s pôvodnou dispozíciou, so štandardným vybavením. Vybavenie bytu a stav prvkov krátkodobej životnosti je zohľadnený v koeficiente vplyvu vybavenia " kv ". Pri výpočte opotrebenia je použitá lineárna metóda. Životnosť stanovená na 90 rokov vzhľadom na prevedené úpravy a rekonštrukcie.

Bytový dom so súpisným číslom 687, osadená na pozemku parc. č. 2720/5, k.ú. Furča

Bytový dom je vo veľmi dobrom technickom stave vzhľadom na všetky prevedené rekonštrukcie, zateplenie a ostatné vykonané úpravy. Životnosť bytového domu stanovila súdna znalkyňa pre: budovy pre bývanie - monolitický a montovaný železobetónový skelet s vymurovaným alebo panelovým obvodovým plášťom/80 - 100 rokov/, vzhľadom na prevedené úpravy na 90 rokov.

SPOLOČNÉ ČASTI:

Základy - pásové základy

Zvislé nosné konštrukcie - železobetónová skeletová konštrukcia s pórobetónovým obvodovým plášťom a výplňovým murívom

Deliace konštrukcie - priečky murované hr. 150mm

Stropné konštrukcie - zo železobetónových prefabrikovaných dosák z panelov hr. 200 mm

Schodište - železobetónové prefabrikované

Zastrešenie bez krytiny - železobetónové prefabrikované stropné dosky vrátane atík

Krytina strechy - plochá strecha so živičnou krytinou

Strecha - nad časťou „B“ plochá bezspádová a sedlová nad časťou „A“ a „C“

Klampařské konštrukcie - z pozinkovaného plechu (atiky, rímsy, lemovania a pod.)

Úprava vnútorných povrchov - vápenné štukové omietky, bez keramických obkladov

Úprava vonkajších povrchov - zateplenie - kontaktný zatepľovací systém a tenkovrstvá omietka silikátová, farebná

Dvere a vráta - v spoločných priestoroch sú osadené prevažne dvere na báze dreva plné v plechových zárubniach, vstupné dvere drevené a plastové

Okná - plastové s izolačným dvojsklom

Povrchy podláh - v komunikačných priestoroch 1.NP a 2.NP z bežnej keramickej dlažby a na schodoch PVC povlak

Vonkajšie príslušenstvo - pripojenia na technickú infraštruktúru

Výťah - bytový dom bez výťahu

SPOLOČNÉ ZARIADENIA:

Vykurovanie - teplovodné ústredné, napojenie na vlastnú plynovú kotolňu 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 v dome s hlavným rozvádzačom a meraním spotreby pre byty. Vnútorne rozvody sú realizované v káblových žľaboch, na jednotlivých podlažiach v spoločných priestoroch nad omietkou. Osvetlenie v spoločných priestoroch je ovládané nástennými vypínačmi.

Bleskozvod - s uzemňovacou sústavou

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

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

Vnútorná kanalizácia - kompletne rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie

Vnútorný plynovod - rozvod plynu realizovaný z oceľových rúr

Ohrev teplej vody – príprava TUV z vlastnej kotolne

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

Ostatné - rozvody slaboprádu (telefón, káblová televízia, internet, domový vrátnik)

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Predsieň s kuchyňou 2,475*4,725+0,5*0,44	11,91
Izba 4,0*6,475	25,90
Izba 3,125*6,175	19,30
Šatník 1,425*3,475	4,95
Kúpeľňa 2,20*1,413	3,11
WC 1,65*0,8	1,32
SPOLU:	66,49
Vypočítaná podlahová plocha	66,49

POZEMKY

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 11760

Predmetom ohodnotenia sú pozemky registra „C“ KN parc. č. 2720/1, 2720/5 a 2720/21, druh - zastavané plochy a nádvorja, ležiace v katastrálnom území Furča, obce: Košice - Dargovských hrdinov, okres: Košice III, polohou nachádzajúce sa v zastavanom území obce, v súvislej zástavbe bytových panelových domov. Celková výmera pozemkov je 4577 m². Spoluvlastnícky podiel k pozemkom je: • 6649/181298. Celková výmera vlastníckeho pozemku je 167,86 m². Pozemok parc. č. 2720/5 je zastavaný bytovým domom Buzulucká č. 3, súp. č. 687. Pozemok parc. č. 2720/1 tvorí dvor okolo bytového domu a pozemok parc. č. 2720/21 tvorí prístupovú spevnenú komunikáciu. Pozemky s možnosťou napojenia na dostupné inžinierske siete v okolí - na vodovod, kanalizáciu, elektrinu, plyn, teplovod a internet. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Pozemky sú nezatienené a neohrozené chemickými výparmi.

Práva a záväzky viažuce na predmete dražby:

LV č. 11760, k.ú.: Furča

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

16

Poznámka Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. k. V-4808/2015 záložným veriteľom: Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36854140, formou dobrovoľnej dražby. P-632/2018 zo dňa 06.07.2018 v.z.1483/2018

Poznámka informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva PDS-002/7/2018, Profesionálnou dražobnou spoločnosťou s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936, P - 690/2018 - 1600/2018

ČASŤ C: ĎARČHY

- 16 Záložné právo k bytu v prospech vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome podľa zák.č. 182/93 Zb. § 15
- 16 Zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve neobmedzeného a bezodplatného prechodu a prejazdu cez pozemok registra C KN p.č.2720/21 zast.plochy v prospech vlastníkov parcel 2720/6, 2720/7, 2720/8, 2720/9, 2720/10, 2720/11, 2720/12, 2720/13, 2720/14, 2720/15, 2720/16, 2720/17, 2720/18, 2720/19, 2720/20, 2720/22, 2720/23 vo výlučnom vlastníctve EN - Real, s.r.o., IČO 36575666, Kukučínova 7 V 2775/11 ako povinný z vecného bremena.
- 16 Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 387086/Zal/1 zo dňa 05.05.2015 v prospech Československá obchodná banka a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava, IČO: 36 854 140. V-4808/15 zo dňa 29.05.2015 - v.z.1296/15
- 16 Uznesenie Okresného súdu Košice II, sp.zn.: 37C/63/2017-38 o nariadení zabezpečovacieho opatrenia, zriadením záložného práva na nehnuteľnosti. Z-7236/2018 zo dňa 20.9.2018 - 2160/2018

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

Ohodnotenie predmetu dražby:

Číslo znaleckého posudku:	Meno znalca:	Dátum vyhotovenia:	Všeobecná cena odhadu:
66/2018	Ing. Eva Hakajová	24.09.2018	85.900,00 €

Najnižšie podanie: 85.900,00 €

Minimálne prihodenie: 200,00 €

Výška dražobnej zábezpeky: 25.000,00 €

Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:

1. bezhotovostný prevod na bankový účet dražobníka, č. účtu: **IBAN SK483100000004350268216**, vedený v Prima banka Slovensko, a.s., **VS:0022018**,
2. v hotovosti, v eurách, do pokladne dražobníka na adrese sídla dražobníka - Masarykova 21, 040 01 Košice, alebo v deň konania dražby v mieste konania dražby do pokladne dražobníka,
3. banková záruka,
4. notárska úschova.

Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou ani šekom.

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

Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky: do otvorenia dražby

Spôsob vrátenia dražobnej zábezpeky: Dražobník bez zbytočného odkladu po skončení dražby vráti účastníkovi dražby, ktorý predmet dražby nevydražil, zloženú dražobnú zábezpeku alebo zabezpečí jej vydanie z notárskej úschovy. Listinu preukazujúcu vydanie bankovej záruky predloženú účastníkom dražby, ktorý predmet dražby nevydražil, dražobník bez zbytočného odkladu vráti účastníkovi dražby, najneskôr však do 5 dní od skončenia dražby alebo od upustenia od dražby.

Spôsob úhrady 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: 0022018**, ak sa vydražiteľ nedohodne s navrhovateľom dražby inak. **Ak cena dosiahnutá vydražením nie je vyššia ako 6 640 eur, je vydražiteľ povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením hneď po skončení dražby.** Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením.

Účastník dražby: 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. Ostatné osoby platia vstupné 3,32 €. 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: 22.10.2018 o 10.⁰⁰ hod.

Obhliadka 2: 23.10.2018 o 13.⁰⁰ hod.

Organizačné opatrenia: Stretnutie záujemcov sa uskutoční po predchádzajúcej dohode s dražobníkom, najmenej deň vopred. Bližšie informácie na telefónnom čísle: **0907 420 820**.

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.

Notár, ktorý osvedčí priebeh dražby notárskou zápisnicou:

JUDr. Martina Mižiková, notár, so sídlom Námestie osloboditeľov 20, 040 01 Košice.

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 znáša 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 sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo 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 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; 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 § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.
3. Účastníkom súdneho konania o neplatnosť dražby podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách.
4. Ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil 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, a ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

Za Dražobníka:
V Košiciach, dňa 28. septembra 2018

Za navrhovateľa:
V Košiciach, dňa septembra 2018

.....
Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.

.....