



## Oznámenie o dobrovoľnej dražbe PDS č. 102/15-2019-PR

**Navrhovateľ dražby:** Vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu ul. Nám. oceliarov č. 2 v Košiciach Šaca, v zastúpení správcom na základe Zmluvy o výkone správy:  
**BYTEX Slovensko, s.r.o.**  
**Čárskeho 7, 040 01 Košice**  
**IČO: 36 171 778**  
zapísaným v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, Oddiel: Sro,  
Vložka číslo: 9180/V,  
zastúpená Ing. Martinom Šulekom a Marekom Bugorčíkom, konateľmi spoločnosti

**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 Mgr. Jaroslavom Dzurikom, konateľom spoločnosti

**Dátum konania dražby:** 07. júl 2020

**Čas otvorenia dražby:** 09.45 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. 2768** vedenom Okresným úradom Košice - Katastrálny odbor, okres: Košice II, obec: KOŠICE - ŠACA, katastrálne územie: Šaca, a to:

- byt č. 21 na 1. p. vo vchode 2 obytného domu - Námestie oceliarov 2 so súpisným číslom 475, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 771,
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti: 34/1713,
- spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti: 34/1713 na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 771 o výmere 594 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, (ďalej len „**predmet dražby**“)

### Opis predmetu dražby a opis stavu predmetu dražby

**Byt č.21, na 1. posch. byt. domu súp. č.475, Námestie oceliarov 2, Košice - Šaca**

**Popis bytového domu súp. č.475 na parc. č.771, Námestie oceliarov 2, Košice - Šaca:**

Bytový dom murovanej tehlovej konštrukcie je samostatne stojaci, je to bytový dom chodbového typu, tzn. so vstupom do jednotlivých bytov z dlhej priestrannej chodby na každom poschodí. Bytový dom má 4 nadzemné podlažia a jedno podzemné podlažie s jednou schodiskovou sekciou v strede bloku. V 1.PP sa nachádzajú pivnice patriace k jednotlivým bytom, 1.NP je vstupné podlažie. V 1.NP až 4.NP sa nachádzajú bytové jednotky v celkovom počte 35 bytov. Nehnuteľnosť bola postavená v roku 1953. Ohodnocovaný byt č. 21 je umiestnený na 1. poschodí /2.NP/ bytového domu súp. č. 475 na Námestí oceliarov č.2, v katastrálnom

území Šaca, obec Košice - ŠACA, okr. Košice II. Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza, bola vystavaná v päťdesiatych rokoch minulého storočia podľa typových projektov bytových domov pre zamestnancov bývalých Východoslovenských železiarní. O byty je v tejto lokalite záujem v rovnováhe vzhľadom na cenovú dostupnosť. Do centra mesta Košice je cca 15 km. Jednoizbový byt je I. kategórie. Spoluvlastnícky podiel ku spoločným častiam a zariadeniam bytového domu je v podiele 34/1713.

### **TECHNICKÝ STAV:**

V roku 2010 bol bytový dom zateplený kontaktným zateplovacím systémom s farebnou povrchovou úpravou, s prevedením rekonštrukcie strechy s výmenou strešnej krytiny, klampiarskych konštrukcií a bleskozvodu. V roku 2010 bola prevedená aj výmena spoločných okien a neskôr aj vchodových dverí z obidvoch strán vstupu. Poštové schránky sú pôvodné. Na všetkých podlažiach je pôvodná podlaha - terazzo dlažba. Na typickom podlaží sa nachádza chodba a bytové jednotky. Na konci chodby a v strede chodby oproti schodisku sa nachádza spoločná lodžia. Bytový dom je napojený na všetky dostupné mestské inžinierske siete - elektrinu, plynovod, vodovod, kanalizácia a internet. Prístup k bytovému domu je z hlavnej ulice - Železiarenská s parkoviskom v okolí bytového domu. Bytový dom je v dobrom technickom stave vzhľadom na prevedenie rekonštrukcie a ostatné úpravy. Opravy zohľadňuje znalec pri stanovení koeficientu vybavenosti „kv“. Životnosť a opotrebovanie bytového domu je stanovené analytickou metódou vzhľadom na zateplenie a ostatné opravy bytového domu.

### **SPOLOČNÉ ČASTI:**

Základy - základové pásy z liateho betónu

Zvislé nosné konštrukcie - nosné obvodové múry, murované z tehál

Deliace konštrukcie - murované z tehál

Vodorovné konštrukcie - železobetónové

Železobetónové prefabrikované dvojramenné schodiská s povrchom liate terazzo, zábradlia kovové s nátermi a dreveným madlom

Zastrešenie bez krytiny - sedlová strecha

Krytina strechy - poplastovaný plech

Klmpiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (atiky, rímsy, parapetné plechy, lemovania a pod.).

Úpravy vnútorných povrchov - vápenné štukové omietky stien a stropov

Úpravy vonkajších povrchov - farebná silikátová omietka, prevedenie v roku 2010

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

vstupné dvere kovové so zasklením, vymenené v roku 2010

Okná - plastové s izolačným dvojsklom, vymenené v roku 2010

Povrchy podláh - v komunikačných priestoroch vyhotovené z keramickej dlažby, na schodoch liate terazzo

Vonkajšie príslušenstvo - pripojenia na technickú infraštruktúru

### **SPOLOČNÉ ZARIADENIA:**

Vykurovanie - teplovodné ústredné, napojenie z centrálnej kotolne, pričom v každom byte sú radiátory

Stúpacie a hlavné rozvody k jednotlivým priestorom sú z oceľových rúr

Elektroinštalácia - rozvodná sústava 3NPE, 230/400, 50 Hz, TN-S. Vnútorne rozvody sú realizované v káblových žľaboch, na jednotlivých podlažiach v spoločných priestoroch pod omietkou. Osvetlenie v spoločných priestoroch je nástennými vypínačmi s časovačom

Bleskozvod - s uzemňovacou sústavou

Vnútorňný vodovod - rozvod studenej vody, hlavné rozvody z plastového potrubia

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

Vnútorňný plynovod - z oceľových rúr.

Ohrev teplej vody - lokálny, elektrické bojler

Ostatné - rozvody slaboprádu (telefón, domový telefón, internet)

Výťahy - bytový dom bez výťahu

### **Popis bytu č. 21 na 1. poschodí / 2.NP/, Námestie oceliarov 2, Košice - Šaca:**

Byt č. 21 v osobnom vlastníctve na 1. poschodí je vybavený úplným základným príslušenstvom a ústredným kúrením z centrálneho zdroja. Dispozíciu bytu tvorí, 1x izba, predsieň, kúpeľňa s WC, kuchyňa, a pivnica v 1.PP. Vzhľadom na to, že byt nebol znalcovi sprístupnený, ohodnotenie je vykonané z dostupných podkladov poskytnutých znalcovi. Poskytnutý bol pôdorys 2.nadzemného podlažia bytového domu súp. č. 475 s pôdorysom

jednoizbového bytu č. 21 na 1. poschodí /2.NP/, pôdorys vstupného podlažia a pôdorys suterénu v ktorom sa nachádzajú spoločné priestory a pivnice patriace k jednotlivým bytom. Znalcom boli overené rozmery obhliadkou a zameraním totožného jednoizbového bytu, ktorý je zrkadlovo umiestnený oproti bytu č. 21 na tej istej chodbe. Výmera podlahovej plochy je v súlade s projektovou dokumentáciou. Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z. Byt je hodnotený so štandardným vybavením, zohľadnený je štandard jednotlivých prvkov pri výpočte koeficienta vybavenosti kv=1. Uvažované je, že byt je v pôvodnom stave, bez vykonaných dispozičných zmien. Zohľadnená je rekonštrukcia kúpeľne a kuchyne vykonaná cca v roku 2012 - podľa vyjadrenia zástupcu vlastníkov bytov v bytovom dome. Vonkajšou obhliadkou bolo zistené, že na byte sú vymenené plastové okná. Všetky zistené skutočnosti sú zohľadnené pri stanovení koeficienta vybavenosti „kv“. Výmera bytu je 28 m<sup>2</sup>. K bytu prináleží pivnica v suteréne bytového domu o výmere 6 m<sup>2</sup>.

Byt č. 21 je umiestnený v strednej sekcii bytového domu na 1. poschodí bytového domu Námestie oceliarov 2, je vybavený úplným základným príslušenstvom a ústredným kúrením z centrálného zdroja, uvažované je s pôvodnou dispozíciou bytového jadra. Vzhľadom na skutočnosť, že byt nebol sprístupnený k obhliadke, nebolo možné zistiť skutočný technický stav a prípadné vykonané rekonštrukcie, resp. výmeny jednotlivých prvkov krátkodobej životnosti a vybavenia bytu. Z tohto dôvodu je uvažované pri stanovení technickej hodnoty so štandardným vybavením bytu, čo je zohľadnené pri stanovení koeficienta vybavenosti kv=1, predpokladá sa, že byt je vybavený štandardným vybavením, bez prevedenia dispozičných zmien. Byt má vlastný ohrev TUV - elektrický bojler sa nachádza v kúpeľni.

### **Popis bytu č. 21 - jeho príslušenstva, spoločných častí a zariadení bytového domu súp. č. 475:**

#### **Súčasťou bytu je vnútorné vybavenie:**

vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, a plynové bytové prípojky, prípojka STA, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie. Poštová schránka, zvonček, vodovodné batérie, vaňa a radiátory.

#### **Spoločné časti domu sú najmä:**

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

#### **Spoločné zariadenia domu sú najmä:**

výtahy, kočíkárne, sušiarne, práčovne, STA, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, 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.

### **PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Chodba 3	3,00
Izba 14	14,00
Kuchyňa 8	8,00
Kúpeľňa + WC 3	3,00
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>	<b>28,00</b>
Pivnica 6	6,00
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>34,00</b>

### **POZEMKY**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky registra C-KN parc. č. 771, ležiace v katastrálnom území Šaca, obce: Košice - ŠACA, okres: Košice II, polohou nachádzajúce sa v mestskej časti Šaca, v zastavanom území mesta Košice. Výmera pozemku parc. č. 771 je 594 m<sup>2</sup>. Spoluvlastnícky podiel k pozemku podľa LV č. 2768 je: • 34/1713 - Celková výmera vlastníkovho pozemku je 11,79 m<sup>2</sup>.

Pozemky sú zastavané bytovým domom súp. č. 475, Námestie oceliarov 2. Pozemky s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete - na teplovod, vodovod, kanalizáciu, plyn, NN a internet. Dostupnosť MHD - zastávka do 5-10 minút pešou chôdzou. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Pozemky sú nezatiené a neohrozené chemickými výparmi. V bezprostrednej blízkosti sa vyskytujú tri bytové domy s marginalizovanými skupinami obyvateľstva.

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

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

**LV č. 2768, k.ú.: Šaca**

*ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY*

**10**

**Poznámka** Informatívna: Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.EX 629/2016-20. Exekútorický úrad Žilina, JUDr. Jozef Rišian, Pivovarská 1069, 010 01 Žilina. P 904/16 zo dňa 14.7.2016- v.z.708/16

**Poznámka** Informatívna : Oznámenie o začatí výkonu záložného práva PDS-102/3-2019-PR Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o. Masarykova 21, Košice P 982/2019 - 1509/2019

**Poznámka** Informatívna: Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby PDS č. 102/9-2019-PR Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36583936, P-184/2020 č.z. 133/20

*ČASŤ C: ĎARČI*

**10** Zákonné záložné právo k bytu podľa zákona č.182/93 Zz. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

**10** Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 629/2016-21. Exekútorický úrad Žilina, JUDr. Jozef Rišian, Pivovarská 1069, 010 01 Žilina. Z 5858/16 zo dňa 14.7.2016- v.z.709/16

*Iné údaje:* Bez zápisu.

*Poznámka:* Bez zápisu

**Ohodnotenie predmetu dražby:**

Číslo znaleckého posudku:	Meno znalca:	Dátum vyhotovenia:	Všeobecná cena odhadu:
07/2020	Ing. Eva Hakajová	27.01.2020	25.000,00 €

**Najnižšie podanie: 25.000,00 €**

**Minimálne prihodenie: 200,00 €**

**Výška dražobnej zábezpeky: 5.000,00 €**

**Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:**

1. bezhotovostný prevod na bankový účet dražobníka, č. účtu: **IBAN SK483100000004350268216**, vedený v Prima banka Slovensko, a.s., **VS:1022019**,
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: 1022019**, ak sa vydražiteľ nedohodne s navrhovateľom dražby inak. 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: 17.06.2020 o 15.30 hod.**

**Obhliadka 2: 18.06.2020 o 09.00 hod.**

**Organizačné opatrenia:** Stretnutie záujemcov sa uskutoční po predchádzajúcej dohode s dražobníkom, najmenej deň vopred. Bližšie informácie na telefónnom čísle: **0911 420 800**.

**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.

**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 prierahov. 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 01. júna 2020

Za navrhovateľa:  
V Košiciach, dňa 01. júna 2020

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

.....  
**BYTEX Slovensko, s.r.o.**  
Ing. Martin Šulek, konateľ spoločnosti

.....  
**BYTEX Slovensko, s.r.o.**  
Marek Bugorčík, konateľ spoločnosti