



**Oznámenie o dobrovoľnej dražbe**  
**PDS č. 059/10-2020-PR**

- Navrhovateľ dražby:** Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu so súpisným číslom 288 na ulici Mierová č. 7,9 v Rožňave, v zastúpení správcom na základe *Zmluvy o výkone správy*:  
**BYTEX RV, s.r.o.**  
**Betliarska 4, 048 01 Rožňava**  
**36 169 668**  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 8975/V
- 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,
- Dátum konania dražby:** 10. marec 2021
- Čas otvorenia dražby:** 10.00 hod.
- Miesto konania dražby:** 100P bar, zadná časť reštaurácie, ul. Kósu-Schoppera 6, 048 01 Rožňava
- Opakovanie dražby:** prvá dražba (1.kolo)

**Označenie predmetu dražby:**

**Predmetom dobrovoľnej dražby je súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. 3527,** vedenom Okresným úradom Rožňava, Katastrálny odbor, okres: Rožňava, obec: ROŽŇAVA, katastrálne územie: Rožňava, a to:

- byt č. 14 na prízemí vo vchode Mierová 0, bytového domu so súpisným číslom 288, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 2081/76,
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: 252/10000,
- spoluvlastnícky podiel k pozemku: 252/10000, k parcele registra "C" KN s parcelným číslom 2081/ 76 s výmerou 479 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len „**predmet dražby**“),

**Opis predmetu dražby a opis stavu predmetu dražby:**

**Byt č.14 v bytovom dome č.s.288 na p.č.KN 2081/76**

**POPIS**

Vzhľadom na nemožnosť vykonať podrobnú obhliadku bytu č.14 v bytovom dome č.s.288 znalec uvažoval len s bytom v pôvodnom stave a s poskytnutými výmerami od správcu bytového domu.

Objekt - bytový dom je osadený na rovinnom teréne na parc.č. 2081/76, k.ú. Rožňava, obec Rožňava. 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 1963.

**DISPOZIČNÉ RIEŠENIE A TECHNICKÝ POPIS:**

Murovaný bytový dom je riešený ako podpivničený so štyrmi 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. Orientácia čelnej strany objektu - vstupu do objektu je na sever. 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 v pôvodnom stave - vymenili sa len vchodové dvere za plastové a okná na bytoch na plastové.

Uvedená bytová jednotka sa nachádza na prízemí - I. NP. Pozostáva z jednej obytnej miestnosti, kuchyne, predsieni, kúpeľne a WC.

Evidovaná podlahová plocha bytu je 32,02 m<sup>2</sup>.

Bytový dom je murovaný, preto základnú životnosť znalec stanovuje na 100 rokov, vzhľadom na súčasný technický stav sa upravuje životnosť na 110 rokov.

#### **PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU**

<b>Názov miestnosti a výpočet</b>	<b>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</b>
Evidovaná podlahová plocha	0,00
izba 17,48	17,48
kuchyňa a predsieň 11,73	11,73
WC a kúpeľňa 2,81	2,81
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>32,02</b>

Analýza polohy nehnuteľnosti:

Byt sa nachádza v bytovom dome na ulici Mierová 7, sídlisko Vargovo Pole, stredové sídlisko Rožňavy. Bytový dom je samostatne stojaci murovaného typu, má 1 podzemné podlažia a 4. nadzemné podlažia a plochú strechu. Dopravné spojenie je prímestskou autobusovou dopravou MHD, ŽSR a SAD. V okolí domu je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú školy, škôlky, nemocnica s poliklinikou, dom kultúry, obchody, obchodné domy, hotely, banky, občianska vybavenosť (úradu) okresného mesta. Lokalita sa zaraďuje do stredového sídliska mesta.

Analýza využitia nehnuteľnosti:

Byt sa využíva na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Uvedené ťarchy sú zákonné. Lokalita sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, ani chránenej krajinskej oblasti, stavebná uzávera nie je vyhlásená. Bez výskytu rušivo pôsobiaceho objektu, alebo priemyselného zariadenia v priamom kontakte. Bežný hluk a prach od lokálnej dopravy, bez ekologického zaťaženia pozemku. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. Bez nevýhodných nájomných zmlúv. Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti. Všetky známe riziká v čase obhliadky sú zohľadnené v doporučenej všeobecnej hodnote.

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

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

**LV č. 3527, k.ú.: Rožňava:**

*ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY*

**39**

**Poznámka** Poznamenáva sa: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936, sp. zn.: PDS-059/2- 2020-PR formou dobrovoľnej dražby - záložný veriteľ: BYTEX RV, s.r.o., Betliarska 4, 048 01 Rožňava, P 634/2020 - 1427/2020

**40**

**Poznámka** Poznamenáva sa: Upovedomenie začatí exekúcie predajom nehnuteľností - zákaz nakladať s vlastníctvom, 5EX 15/19-9 - EÚ Michalovce, súd. exekútor JUDr. Jozef Blaško, P 16/2019 - 72/2019

**Poznámka**

Poznamenáva sa: Upovedomenie začatí exekúcie predajom nehnuteľností byt č. 14 na prízemí - zákaz previesť nehnuteľnosť na iného, alebo ju zaťažiť 5EX 310/20-11 - P-301/20 - Exekútorský úrad Michalovce, súd. exekútor JUDr. Jozef Blaško - 978/20

**Poznámka**

Poznamenáva sa: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936, sp. zn.: PDS-059/2- 2020-PR formou dobrovoľnej dražby - záložný veriteľ: BYTEX RV, s.r.o., Betliarska 4, 048 01 Rožňava, P 634/2020 - 1427/2020.

**41**

**Poznámka**

Poznamenáva sa: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936, sp. zn.: PDS-059/2- 2020-PR formou dobrovoľnej dražby - záložný veriteľ: BYTEX RV, s.r.o., Betliarska 4, 048 01 Rožňava, P 634/2020 - 1427/2020.

*ČASŤ C: ŤARCHY*

Záložné právo k bytu na zákl. zák. č. 151/95 Z. z. a zml. čl. VIII ods. B 1.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

#### Ohodnotenie predmetu dražby:

Číslo znaleckého posudku:	Meno znalca:	Dátum vyhotovenia:	Všeobecná cena odhadu:
189/2020	Ing. Dionýz Dobos	01.12.2020	15.100,00 €

Najnižšie podanie: 15.100,00 €

Minimálne prihodenie: 200,00 €

Výška dražobnej zábezpeky: 3.000,00 €

#### Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:

1. bezhotovostný prevod na bankový účet dražobníka, č. účtu: IBAN SK48 3100 0000 0043 5026 8216, vedený v Prima banka Slovensko, a.s., VS:0592020,
2. v hotovosti, v eurách, do pokladne dražobníka na adrese Masarykova 21 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 SK48 3100 0000 0043 5026 8216, vedený v Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Košice, VS: 0592020, 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: 02.03.2021 o 09.30 hod.

Obhliadka 2: 03.03.2021 o 14.30 hod.

**Organizačné opatrenia:** Stretnutie záujemcov sa uskutoční po predchádzajúcej dohode s dražobníkom, najmenej deň vopred. Blížšie 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 dobrovoľnej dražby notárskou zápisnicou:**

JUDr. Pavol Sádel, notár, so sídlom: Skladná 38, 040 01 Košice-Juh.

**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 priet'ahov. 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 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 takéto rozhodok 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.