



## Oznámenie o dobrovoľnej dražbe PDS č. 030B/1-2022

- Označenie dražobníka:** **Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.**  
**Masarykova 21, 040 01 Košice**  
**IČO: 36 583 936**  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, vložka číslo: 15388/V  
zastúpená: Mgr. Jana Študencová, prokurista
- Navrhovateľ dražby:** **Ing. Dušan Kuruc, likvidátor**  
Štefánikova 18, 066 01 Humenné  
IČO: 36 156 876  
likvidátor spoločnosti v likvidácii:  
**HELA, spol. s.r.o. Kochanovce v likvidácii,**  
Štefánikova 51, Humenné, PSČ 066 01, SR  
IČO: 31 716 555
- Dátum konania dražby:** 18. júl 2022 **Čas otvorenia dražby:** 10.45 hod.
- Miesto konania dražby:** Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, dražobná miestnosť, suterén
- Opakovanie dražby:** prvá dražba (1.kolo)

### Označenie predmetu dražby:

**Predmetom dražby je súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. 16077, vedenom Okresným úradom Košice, Katastrálnym odborom, okres: Košice II, obec: KOŠICE - ZÁPAD, katastrálne územie: Terasa, a to:**

- nebytový priestor č. 37, na prízemí, vo vchode 84/C, Obytného domu-Popradská 84,84/B,84/C,84/D so súpisným číslom 258 nachádzajúcom sa na parcele reg. „C“ č. 4694/1
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 1690/606400,
- spoluvlastnícky podiel k pozemkom: 1690/606400, parcela registra "C" KN s parcelným číslom 4694/1 o výmere 1825 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len **“predmet dražby”**).

**Predmet dražby** sa draží v spoluvlastníckom podiele 1/1.

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

### Opis predmetu dražby a stavu predmetu dražby:

Popis obytného domu súp. č. 258 na parc. C KN č. 4694/1 ul. Popradská 84,84/B,84/C,84/D, Košice:

Bytový dom panelovej konštrukcie má štyri sekcie a päť nadzemných podlaží. Nehnuteľnosť bola v roku 1967 postavená ako robotnícka ubytovňa pre zamestnancov bývalých Pozemných stavieb Košice pri výstavbe sídliska Terasa. V roku 2007 bola nehnuteľnosť komplexne prestavaná, zrekonštruovaná a preklasifikovaná na bytový dom. Obytný dom súp. č. 258 je postavený na parcele č. 4694/1 v katastrálnom území Terasa, obec Košice - Západ, okr. Košice II. Nebytový priestor č.37 vo vchode 84/C je umiestnený na prízemí obytného domu Popradská 84,84/B, 84/C, 84/D súp. č.258 na konci chodby vpravo od hlavného vstupu 84/C. Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza, sídlisko Terasa bolo postavené v šesťdesiatych a sedemdesiatych rokoch a neskôr bola zrealizovaná zahusťovacia výstavba. Je to pokojná časť sídliska vystavaná z montovaných betónových plošných panelov podľa typových projektov bytových domov. O nehnuteľnosti je v tejto lokalite zvýšený záujem, ktorý prevyšuje ponuku. Do centra mesta Košice je cca 2 km. TECHNICKÝ STAV: V roku 2007 bol bytový dom zateplený kontaktným zatepľovacím systémom s farebnou povrchovou úpravou, s výmenou strešnej krytiny, s výmenou spoločných okien, dverí a klampiarskych konštrukcií. Zrealizované boli siete eli NN, vodovodu, kanalizácie, urobené nové omietky a podlahy z keramickej dlažby. Bytový dom má 5 nadzemných podlaží. V 1. nadzemnom podlaží sa nachádza vstupná hala, chodba, pivnice k jednotlivým bytom, elektro rozvodňa, byty a schodisko. Na typickom podlaží sa nachádza dlhá chodba a jednotlivé byty. Bytový dom je napojený na všetky

mestské inžinierske siete okrem plynu (el., vodovod, kanalizácia, teplovod a internet). Prístup k bytovému domu je z ulice Popradská s parkoviskom pred bytovým domom. Bytový dom je vo veľmi dobrom technickom stave vzhľadom na prevedenú kompletnú rekonštrukciu. Životnosť bytového domu je stanovená pre obytné budovy panelové na 80 rokov.

**SPOLOČNÉ ČASTI:** Základy - základová doska na roštach. Zvislé nosné konštrukcie - železobetónový prefabrikovaný skelet montovaný z panelov. Obvodový plášť je samonosný zo železobetónových panelov hr. 300 mm a dodatočne zateplený roku 2007. Deliace konštrukcie z panelov na báze plynosilikátov. Vodorovné konštrukcie - železobetónové prefabrikované dosky z panelov hr. 150 mm. Železobetónové prefabrikované schodiská s povrchmi z brúseného terazza, zábradlia kovové s nátermi. Zastrešenie bez krytiny - plocha strecha, opravená v roku 2007 a zateplená. Krytina strechy nová z fólie, urobená v roku 2007. Klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (atiky, rímsy, parapetné plechy, lemovania a pod.). Úpravy vnútorných povrchov - vápenné štukové omietky stien a stropov urobené v roku 2007. Úpravy vonkajších povrchov - omietka na báze umelých látok urobená v roku 2007. Dvere a vráta - v spoločných priestoroch sú osadené prevažne dvere na báze dreva plné v plechových zárubniach, vstupné dvere plastové so zasklením, vymenené v roku 2007. Okná - plastové s izolačným dvojsklom vymenené v roku 2007. Povrchy podláh - v komunikačných priestoroch vyhotovené keramické dlažby. Tepelné izolácie - tepelná izolácia strešnej konštrukcie. 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. Všetky elektromery bytov sú inštalované v rozvádzačoch pri vchodoch do bytov. Vnútorné rozvody sú realizované v káblových žľaboch, na jednotlivých podlažiach v spoločných priestoroch pod omietkou. Osvetlenie v spoločných priestoroch je nástennými vypínačmi. Bleskozvod - s uzemňovacou sústavou vymenený v roku 2007. Vnútorný vodovod - rozvod studenej a teplej vody, hlavné rozvody z oceľových rúr s tepelnou izoláciou. Vnútorná kanalizácia - kompletne rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie z plastových rúr. Vnútorný plynovod - nezrealizovaný. Ohrev teplej vody centrálny z výmenníkovej stanice. Ostatné - rozvody slaboprádu (telefón, domový telefón) a internet

### **Nebytový priestor č. 37 vo vchode 84/C**

**Popis nebytového priestoru č. 37 na prízemí vo vchode 84/C, ul. Popradská, Košice:**

Nebytový priestor č. 37 vo vchode 84/C na prízemí, je v osobnom vlastníctve. Jedná sa o priestor s celkovou výmerou 16,22 m<sup>2</sup>, ktorý je vybavený základným príslušenstvom a ústredným kúrením z centrálneho zdroja. Pôvodne nebytový priestor, ktorý tvorila jedna miestnosť, prešiel zmenou dispozície. Dispozíciu nebytového priestoru tvorí, jedna miestnosť, predsieň, kúpeľňa s WC. Nebytový priestor je po kompletnej rekonštrukcii, predpokladá sa prevedenie okolo roku 2010, vzhľadom na poskytnuté informácie. Kúpeľňa má osadený samostatný sprchovací kút s masážnym panelom, keramické umývadlo a WC keramickú misu kombi. Vodovodné batérie: 1 ks nad umývadlom a 1x sprchová batéria. V miestnosti so vstupom z predsiene nie sú rozvody vody a kanalizácie. Nachádzajú sa tam rozvody elektriny a vykurovanie z centrálneho zdroja. Podlahy všetkých miestností sú z keramickej dlažby. Omietky vápenno cementové hladké s povrchovou úpravou farebnou maľbou. Keramický obklad je v kúpeľni s WC. Rozvody vody plastové, ležaté rozvody kanalizácie k zariadeným predmetom z plastového potrubia. Teplá voda a kúrenie z centrálneho zdroja, nebytové jadro je murované. Rozvody elektroinštalácie pod omietkou 230 V. Dvere vnútorné drevené plné dyhované v plechovej zárubni v počte 1 ks do kúpeľne, vchodové dvere drevené plné. Okná plastové s izolačným dvojsklom s vnútornými žalúziami. Kúrenie ústredné teplovodné, radiátory oceľové panelové s meračom. Nebytový priestor je po komplexnej rekonštrukcii v štandardnej kvalite materiálov v danom čase rekonštrukcie. Pri vymenených prvkoch bytového domu a nebytového priestoru, uvažujem s úpravou koeficientu vplyvu vybavenia kv. Pri výpočte opotrebenia je použitá analytická metóda vzhľadom na vykonané úpravy a rekonštrukciu bytového domu, jeho spoločných častí a priestorov a rekonštrukciu nebytového priestoru.

### **POZEMKY**

**METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

**POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**

Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 16077

Predmetom je pozemok registra C-KN s parc. č. 4694/1, ležiaci v katastrálnom území Terasa, obec: Košice - Západ, okres: Košice II, polohou nachádzajúci sa na sídlisku Terasa, v jeho okrajovej časti, v zastavanom území mesta Košice. Celková výmera pozemku je 1825 m<sup>2</sup>. Spoluvlastnícky podiel k pozemku je 2 x 1690/606400. Výmera vlastníckeho pozemku je 10,18 m<sup>2</sup>. Pozemok je zastavaný obytným domom súp. č. 258, na ulici Popradská 84, 84B, 84C, 84D. Pozemky s možnosťou napojenia na inžinierske siete - na vodovod, kanalizáciu, NN a internet, okrem plynu. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Pozemky sú nezatižené a neohrozené chemickými výparmi.

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

**LV č. 16077, k.ú. Terasa**

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:**

148

Bez zápisu

**ČASŤ C: ĎARČY**

148

Záložné právo k bytu v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome podľa zák.č. 182/93 Z.z. § 15

Iné údaje: Bez zápisu

**Ohodnotenie predmetu dražby:**

Číslo znaleckého posudku:	Meno znalca:	Dátum vyhotovenia:	Všeobecná cena odhadu:
29/2022	Ing. Eva Hakajová	17.03.2022	20.404,78 €

**Najnižšie podanie:**

**21.000,00 €**

**Minimálne prihodenie:**

**200,00 €**

**Výška dražobnej zábezpeky:**

**5.000,00 €**

**Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:**

1. bezhotovostný prevod na účet dražobníka č. **IBAN SK483100000004350268216**, vedený v Prima Banka Slovensko, a.s., **VS: 03022022**,
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 SK483100000004350268216**, vedený v Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Košice, **VS: 03022022**, 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 dražiteľia.

**Obhliadka predmetu dražby, dátum a čas:**

Obhliadka 1: 28.06.2022 o 14.15 hod.

Obhliadka 2: 29.06.2022 o 10.15 hod.

**Organizačné opatrenia:** Stretnutie záujemcov sa uskutoční po predchádzajúcej dohode s dražobníkom, najmenej deň vopred. Bližšie informácie na telefónnom čísle: 0903 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 (spoločník s JUDr. Veronika Kaiferová), notár so sídlom: Nám. 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 prietáhov. 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 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 30. mája 2022

---

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

Mgr. Jana Študentová, prokurista