



## Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe PDS č. 037/16-2022

Číslo registrácie poslednej listiny v NCRdr: N 155/2023 NCRdr: 572/2023

- 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. Janou Študencovou, prokuristom
- Navrhovateľ dražby:** Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu  
na ul. Masarykova, vchody 46,48, so súp. č. 1983 v Michalovciach  
v zastúpení správcom na základe Zmluvy o výkone správy:  
**DOMSPRÁV s.r.o. byty, teplo a iné služby**  
Štefánikova 44, 071 01 Michalovce  
IČO: 31 654 541  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro,  
Vložka: 1616/V,  
zastúpená Ing. Jozefom Hornákom, konateľom spoločnosti
- Dátum konania dražby:** 18. apríl 2023      **Čas otvorenia dražby:** 09.30 hod.
- Miesto konania dražby:** Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice,  
dražobná miestnosť, suterén
- Opakovanie dražby:** opakovaná dražba (2.kolo)

### Predmet dražby:

**Predmetom dobrovoľnej dražby je súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. 9130,** vedenom Okresným úradom Michalovce - Katastrálny odbor, Okres: Michalovce, Obec: Michalovce, Katastrálne územie: Michalovce, a to:

- byt č. 10 na prízemí vo vchode 46 bytového domu so súpisným číslom 1983, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 2972/4,  
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1983 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2972/4,
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: 5307/130769, spoluvlastnícky podiel vo veľkosti: 5307/130769 na pozemku, parcele reg. C KN s parcelným číslom 2972/4 s výmerou 389 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 v stave ako stojí a leží v deň konania dražby.

### Opis predmetu dražby a opis stavu predmetu dražby:

BYTY

Byt č. 10 v bytovom dome č.s. 1983, k.ú. Michalovce

POPIS

Byt č. 10 v bytovom dome č.s. 1983 je situovaný na prízemí na Masarykovej ulici č. 46 v okresnom meste Michalovce. Byt pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je chodba, kúpeľňa, WC a kuchyňa. Ďalej príslušenstvom bytu sú dve pivnice č. 10 nachádzajúca sa v suteréne bytového domu.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to najmä vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové bytové prípojky, prípojka STA, vstavané skrine, poštová schránka, zvonček, domáci telefón, kuchynská linka, plynový sporák, batérie, odsávač pár a radiátory okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu. Spoločnými časťami domu sú najmä základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť. Spoločnými zariadeniami domu sú najmä výtahy, strojovne výtahov, práčovne, sušiarne, žehliarne, miestnosť pre upratovačky, WC, dielne, spoločenská miestnosť, spoločná televízna anténa, hromozvod, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je hodnotený byt umiestnený.

Spoluvlastnícky podiel bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bez pozemku je 5307/130769.

Bytový dom súp. č. 1983 sa nachádza na pozemku parc. registra "C" č. 2972/4 v k.ú. Michalovce, obec Michalovce, okres Michalovce. Bytový dom má suterén štyri nadzemné podlažia. V suteréne sa nachádzajú pivnice pre jednotlivé byty, schodišťový priestor bez výtahu a spoločné priestory. Na typickom podlaží sa nachádzajú na každom poschodí v každom vchode po tri byty podľa priloženej dispozície, v každom vchode je 12 bytov, spolu je v bytovom dome 24 bytov. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1963. Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete (elektro, plynovod, vodovod, kanalizácia, telefón, internet a káblovú televíziu). Bytový dom je murovanej konštrukcie, strecha plochá s lepenkovou krytinou, stropy železobetónové prefabrikované, železobetónové prefabrikované schody s povrchom terazzo, vnútorné omietky stien a stropov vápennocementové štukové, oplechovanie a klampiarske konštrukcie z poplastovaného plechu, na streche je bleskozvod, vstupné vchodové dvere sú hliníkové s automatickým otváraním, na chodbách sú vymenené plastové okná, podlahy spoločných priestorov sú pôvodné z terazzo dlažby, schody liate terazzo, pivnice cementový poter. Prístup k bytovému domu je po spevnenej asfaltovej komunikácii s parkoviskom a odstavnými plochami za bytovým domom na jeho južnej strane. Fasáda domu je zateplená z r. 2022.

Lokalita, v ktorej sa bytový dom nachádza, tvorí širšie centrum mesta. O byty je v tejto lokalite záujem z dôvodu dobrej polohy. Dopravné spojenie mesta je vlakom a autobusom. Bytový dom je umiestnený na rovinnom pozemku v blízkosti miestnej cestnej komunikácie s dobrou dostupnosťou do centra mesta, kde sa nachádza kompletné občianske vybavenie na úrovni okresného mesta - pošta, úrady, banky, zdravotné stredisko, základné školy, stredné školy, škôlky a obchody.

Dvojizbový byt č. 10 sa nachádza na prízemí bytového domu, prístupný zo spoločných priestorov pred bytom. Byt má dispozične chodbu, dve izby, kuchyňu, kúpeľňu a WC. Na základe miestnych zistení v bytovom dome byt v čase obhliadky bol riadne užívaný, v pôvodnom stave, pôvodné okná, údržba zanedbaná.

Jeho obhliadka znalcovi nebola umožnená, predpokladá sa, že je v priemernom technickom stave so zanedbanou údržbou, s priemerným vybavením.

## PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
chodba 3,45*1,10+0,35*1,60	4,36
kúpeľňa 1,35*1,53	2,07
WC 1,07*0,86	0,92
kuchyňa 1,02*1,35+2,42*3,44-1,01*0,40-0,82*0,58	8,82
izba 3,14*6,43-0,13*0,52	20,12
izba 3,93*3,40	13,36
Výmera bytu bez pivnice	49,65
pivnica 1,24*1,16	1,44
pivnica 0,98*2,02	1,98
Vypočítaná podlahová plocha	<b>53,07</b>

Počet izieb: 2

## POZEMKY

### METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Identifikácia pozemku: Podiel na pozemku pod bytovým domom

### POPIS

Pozemok:

- parcela registra "C" č. 2972/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 389 m<sup>2</sup>, k bytu č. 10 prináleží podiel 5307/130769, celý pozemok pod bytovým domom v širšom centre okresného mesta Michalovce na ulici Masarykova č.468, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete, bez negatívnych účinkov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
2972/4	zastavaná plocha a nádvorie	389,00	1/1	5307/130769	15,79

### **Opis práv a záväzkov k predmetu dražby viaznucich:**

#### **LV č. 9130, k.ú.: Michalovce**

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

##### **10**

Poznámka P-518/2022 Poznomenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva DOMSPRÁV s.r.o. byty, teplo a iné služby, Štefánikova 44, 071 01 Michalovce, na byt č. 10, prízemie, vchod č. 46 v byt. dome súp. č. 1983 na parcele C KN č. 2972/4 a spoluvlastnícky podiel 5307/130769 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, č.z. 2192/22

Poznámka P-597/2022 Poznomenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., sp. zn.: PDS-037/3-2022 z.d. 25.08.2022, na byt č. 10, prízemie, vchod č. 46 v byt. dome súp. č. 1983 na parcele C KN č. 2972/4 a spoluvlastnícky podiel 5307/130769 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, č.z. 471/23

Poznámka P-94/2023 Poznomenáva sa Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby sp. zn.: PDS-037/11- 2022 z.d. 09.02.2023, dražobník: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36583936, navrhovateľ dražby: Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na ul. Masarykova, vchody 46, 48 so súp. č. 1983 v Michalovciach v zastúpení správcom na základe Zmluvy o výkone správy: DOMSPRÁV s.r.o. byty, teplo a iné služby, Štefánikova 44, 071 01 Michalovce, IČO: 31654541, č.z. 472/23

#### **ČASŤ C: ŤARCHY**

Vlastník poradové číslo 10:

Záložné právo v zmysle § 15 zák.č.182/1993 Z.z. v znení zák.č.151/1995 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Záložné právo podľa § 18 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z. na nesplatenú časť ceny bytu na dobu 10 rokov, V 1382/03

Iné údaje: Bez zápisu

### **Odhadnutá alebo zistená cena:**

Číslo znaleckého posudku:	Meno znalca:	Dátum vyhotovenia:	Všeobecná cena odhadu:
145/2022	Ing. Miroslav Vaško	15.12.2022	57.300,00 €

**Najnižšie podanie:**

**42.975,00 €**

**Minimálne prihodenie: 200,00 €**

**Dražobná zábezpeka:**

**10.000,00 €**

### **Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:**

Účastník dražby je povinný zložiť dražobníkovi alebo do notárskej úschovy dražobnú zábezpeku v peniazoch alebo vo forme bankovej záruky s preukázaním potvrdenia o úhrade týmto alebo zákonom povoleným spôsobom. Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť šekom ani platobnou kartou ani

### **Adresa a číslo účtu na zloženie dražobnej zábezpeky:**

Sídlo dražobníka – Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, alebo v deň konania dražby v mieste konania dražby do pokladne dražobníka, č. účtu: IBAN SK483100000004350268216, vedený v Prima banka Slovensko, a.s., VS:0372022.

**Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky:**

Dražobnú zábezpeku možno zložiť do otvorenia dražby u dražobníka.

**Doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky:** Výpis z bankového účtu o úhrade dražobnej zábezpeky v prospech účtu dražobníka, potvrdenie o vklade dražobnej zábezpeky na bankový účet dražobníka v hotovosti, príjmový pokladničný doklad, vystavený dražobníkom, banková záruka, zápisnica o notárskej úschove.

**Spôsob vrátenia dražobnej zábezpeky:** Dražobník vráti účastníkovi dražby, ktorý predmet dražby nevydražil, dražobnú zábezpeku alebo listinu preukazujúcu vydanie bankovej záruky bez zbytočného odkladu po skončení dražby alebo po upustení od dražby.

V prípade, že dôjde k zmareniu dražby, tzn. vydražiteľ neuhradí v stanovenej lehote cenu dosiahnutú vydražením, dražobná zábezpeka zložená vydražiteľom vrátane jej príslušenstva sa použije na úhradu nákladov zmarenej dražby. Ak sa koná opakovaná dražba, zúčtuje sa zostávajúca časť dražobnej zábezpeky zložená vydražiteľom, ktorý spôsobil zmarenie dražby, na náklady opakovanej dražby. Po úhrade nákladov zmarenej dražby a opakovanej dražby sa zostávajúca časť vráti vydražiteľovi, ktorý spôsobil zmarenie dražby. Vydražiteľ, ktorý spôsobil zmarenie dražby, je povinný na vyzvanie dražobníka uhradiť tú časť nákladov dražby, ktorú nepokrýva dražobná zábezpeka ním zložená, to platí aj pre náklady opakovanej dražby, konanej v dôsledku zmarenia predchádzajúcej dražby vydražiteľom.

**Úhrada 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: 0372022**, ak sa vydražiteľ nedohodne s navrhovateľom dražby inak. Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením.

**Zloženie dražob. zábezpeky plat. kartou alebo šekom:** Nie je možné zloženie dražobnej zábezpeky platobnou kartou ani šekom.

**Prechod práv a záväzkov viaznucích na predmete dražby:** V zmysle § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcom pre uspokojenie záložných práv registrované ako prvé, sa záloh prevádza nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov.

V zmysle §30 zákona č. 527/2022 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov práva osôb vyplývajúce z vecných bremien viaznucích na predmete dražby nie sú dotknuté prechodom vlastníckeho práva dražbou.

Predkupné právo viazuje na predmete dražby zaniká udelením príklepu, ak vydražiteľ uhradil cenu dosiahnutú vydražením predmetu dražby v ustanovenej lehote, to neplatí v prípade predkupného práva spoluvlastníkov veci k spoluvlastníckemu podielu.

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:** 30.03.2023 o 10.00 hod.

**Obhliadka 2:** 12.04.2023 o 14.00 hod.

**Organizačné pokyny:** 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.

**Podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi:** Vlastnícke právo k predmetu dražby prechádza na vydražiteľa udelením príklepu a po uhradení ceny dosiahnutej vydražením. Predmet dražby odovzdá predchádzajúci po predložení osvedčeného odpisu notárskej zápisnice doloženia totožnosti vydražiteľa.

Dražobník odovzdá vydražiteľovi po zaplatení vydraženej ceny predmet dražby a listiny, ktoré osvedčujú vlastnícke práva a sú nevyhnutné na nakladanie s predmetom dražby alebo osvedčujú iné práva vydražiteľa k predmetu dražby bez zbytočného odkladu a vydražiteľ prevzatí písomne potvrdí.

Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, alebo jeho časť, odovzdá predchádzajúci vlastník predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa bez zbytočných prierahov. O odovzdaní predmetu dražby spíše dražobník zápisnicu.

Predchádzajúci vlastník odovzdá vypratý predmet dražby, kľúče, od dverí, vrat, ovládače od diaľkovo ovládaných brán a dokumenty ako sú kolaudačné rozhodnutia, geometrické plán, nájomné zmlúv a spoločne s vydražiteľom potvrdia konečné stavy na meračoch médií.

**Notár, ktorý osvedčí priebeh dražby notárskou zápisnicou:**

JUDr. Martina Mižiková (spoločník s JUDr. Veronika Kaiferová), notár so sídlom: Nám. osloboditeľov 20, 040 01 Košice.

**Poučenie:** 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. Toto práva 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. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka.

Osoba, ktorá podala na súde žalobu, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.

Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a žalobca. Ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu. 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 keď neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby. Upozorňujeme všetky osoby, ktoré majú k predmetu dražby iné práva, že ich môžu preukázať najneskôr do začatia dražby a uplatniť na dražbe ako dražitelia.

**Účastníkom dražby môže byť osoba, ktorá spĺňa podmienky ustanovené zákonom č. 527/2002'Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov a dostavila sa s cieľom urobiť podanie. Ostatné osoby platia vstupné 3,32 eura.**

Za Dražobníka:  
V Košiciach, dňa 22. marca 2023

Za navrhovateľa:  
V Michalovciach, dňa ....marca 2023

---

**Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.**  
Mgr. Jana Študencová, prokurista

---

**DOMSPRÁV s.r.o. byty, teplo a iné služby**  
Ing. Jozef Horňák, konateľ spoločnosti