



## Oznámenie o dobrovoľnej dražbe

PDS č. 031/16-2023

- Dražobník:** Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.  
Masarykova 21, 040 01 Košice  
IČO: 36 583 936  
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Oddiel: Sro,  
Vložka číslo: 15388/V  
zastúpená Mgr. Janou Študencovou, prokuristom
- Navrhovateľ dražby:** Spoločenstvo vlastníkov bytov Družstevná 11-13  
Ul. Družstevná 11- 13, 982 01 Tornaľa, Slovenská republika  
IČO: 42192323  
zapísané do registra SVBaNP vedeného na Obvodnom úrade Banská Bystrica,  
Odbor všeobecnej vnútornej správy pod č. RA-119/25-2010  
zastúpené Jozefom Kánom, štatutárnym zástupcom,  
v zastúpení správcom na základe mandátnej zmluvy:  
**EMIKON s.r.o.**  
Jánošíkova 1, 979 01 Rimavská Sobota  
IČO: 36 784 516  
zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici, oddiel: Sro,  
Vložka číslo: 13144/S  
zastúpená Ladislavom Molnárom, konateľom
- Dátum konania dražby:** 03. september 2024                      **Čas otvorenia dražby:** 10.30 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 dobrovoľnej dražby je súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. 1848,** vedenom Okresným úradom Revúca, Katastrálny odbor, Okres: Revúca, Obec: Tornaľa, Katastrálne územie: Tornaľa, a to:

- byt č. 10 na 5. p. vo vchode 2 bytového domu, Popis stavby: bytový dom, so súpisným číslom 1252, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 917/2,
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 32/1000,
- spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti: 32/1000, parcela registra "C" KN s parcelným číslom 917/2 o výmere 405 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:

**Trojizbový byt č.10, v bytovom dome s.č.1252, ul. Družstevná č.11-13, v k.ú. Tornaľa**

#### Popis

Uvedená bytová jednotka sa nachádza na 5.poschodí - VI.NP. Pozostáva z troch izieb, kuchyne, predsiene, kúpeľne, WC, lógie a pivnice. Zameraná podlahová plocha bytu s pivnicou je 74,96 m<sup>2</sup>. Keďže byt č.10 nebol znalcovi prístupný, ocenenie nehnuteľnosti bolo vypracované na základe predloženej technickej dokumentácie (Obnova obalových konštrukcií bytového domu Družstevná ul.č.11,13, Tornaľa, ktorú predložila Domová správa – Ladislav Molnár). Podlahová plocha bytu s pivnicou podľa predloženej dokumentácie je 69,31 m<sup>2</sup>. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

## PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	Plocha bytu:
Izba	3,45*5,27	18,18
Izba	3,45*4,075	14,06
Izba	3,45*3,62	12,49
Príslušenstvo:		0,00
Kuchyňa	3,45*2,35+1,87*0,807	9,62
Kúpeľňa	2,01*1,74	3,50
WC	1,12*0,80	0,90
Predsieň	3,45*2,64	9,11
Pivnica	1,10*1,32	1,45
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>		<b>69,31</b>

## Bytový dom

### Popis

Objekt - bytový dom je osadený na rovinnom teréne na parc.č.917/2, k.ú. Tornaľa, obec Tornaľa. Situovaný je v komplexnej zástavbe bytových, rodinných domov a budov občianskej vybavenosti, v lokalite vyrovnaného dopytu v porovnaní s ponukou, vhodnej na bývanie. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete vrátane káblovej televízie. Bytový dom je v užívaní od roku 1986.

### DISPOZIČNÉ RIEŠENIE A TECHNICKÝ POPIS:

Panelový bytový dom je riešený bez podpivničenia s deviatimi nadzemnými podlažiami. Poloha objektu vzhľadom ku komunikačným a dopravným väzbám je posudzovaná ako vhodná, v tesnej blízkosti centra obce. Infraštruktúra pozemku je kompletná, pozemok je vo vlastníctve užívateľov, vlastníkov bytov. Orientácia čelnej strany objektu - vstupu do objektu je na juh. Jedná sa o samostatne stojací panelový bytový dom, postavený v okrajovej časti sídliska. V sekcii sa nachádza šesťnásť trojizbových bytových jednotiek. Objekt je prekrytý plochou dvojplášťovou strechou so živičnou zvarovanou krytinou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu úplné. Okná plastové s izolačným dvojsklom, dvere drevené dýhované plné alebo z 1/3 zasklené, podlahy z PVC. Bytový dom má samostatnú výmenníkovú stanicu, z ktorej si pripravuje výrobu teplej úžitkovej vody a odber tepla pre ústredné vykurovanie. V roku 2012 bola zrealizovaná čiastočná obnova bytového domu vrátane zateplenia obvodového a strešného plášťa, zateplenie stropu pivníc, výmena vchodových dverí, výmena schodišťových okien, obnova výtáhov, výmena bytových okien a výmena domových telefónov. V roku 2013 bola zrealizovaná výmena vnútorných rozvodov studenej a teplej úžitkovej vody, výmena rozvodov kanalizácie. V roku 2014 bola zrealizovaná výmena vnútorných rozvodov zemného plynu. Bytový dom je postavený z plošných panelov, opotrebenie bytu a bytového domu som je určené analytickou metódou výpočtu opotrebovania pomocou objemových podielov konštrukcií a vybavenia stavby, pretože bytový dom je po rekonštrukcií stavebných konštrukčných prvkov a modernizácií zariadení predmetov, ktoré boli vykonané mimo bežnej údržby stavby a po výmene viacerých konštrukcií stavby.

## POZEMKY

### Popis

Parcela KN č.917/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 405 m<sup>2</sup>, spoluvlastnícky podiel 32/1000 z uvedenej výmery je 12,96 m<sup>2</sup>. V obci možnosť napojenia na všetky inžinierske siete vrátane zemného plynu a káblovej televízie. Pozemok v okrajovej časti sídliska.

## Opis práv a záväzkov na predmete dražby viaznúcich:

### LV č. 1848, k.ú. Tornaľa

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

40

- Poznámka: Začatie výkonu záložného práva č.V-1219/2016 v prospech veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00151653 predajom zálohu byt č.10, 5.poschodie, vchod 2 a spoluvlastnícky podiel k parcele registra C p.č.917/2 zastavaná plocha a nádvoria o výmere 405m<sup>2</sup> v 32/1000-inách, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu č.s.1252 na p.č.917/2 v 32/1000-inách formou dobrovoľnej dražby - P389/2023 - 425/23
- Poznámka: Začatie výkonu záložného práva č.PDS-031/1-2023 Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO:36 583 936 v prospech veriteľa Spoločenstva vlastníkov bytov Družstevná 11-13, Družstevná 11-13, 982 01 Tornaľa predajom zálohu byt č.10, 5.poschodie, vchod 2 a spoluvlastnícky podiel k parcele registra C p.č.917/2 zastavaná plocha a nádvoria o výmere 405m<sup>2</sup> v 32/1000-inách, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu č.s.1252 na p.č.917/2 v 32/1000-inách formou dobrovoľnej dražby - na základe prednostného záložného práva v zmysle §15 zákona č.182/1993 Z.z - P419/2023 - 476/23

## ČASŤ C: ŤARCHY

Vlastník poradové číslo 40

- Záložné právo v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov Družstevná 11-13, Tornaľa, IČO:42192323 v zmysle §15 Zák.182/93 Zb. - Z-621/2006 - 345/06, Z-765/2012 - 698/12;
- Záložná zmluva k nehnuteľnostiam v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00 151 653 na byt č.10, 5.poschodie, vchod 2 a spoluvlastnícky podiel k parcele registra C p.č.917/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 405m<sup>2</sup> v 32/1000-inách, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu č.s.1252 na p.č.917/2 v 32/1000-inách - V-1219/2016 vklad povolený 3.11.2016 - 1250/16;

Iné údaje: Žiadosť o zápis zákonného záložného práva v prospech spoločenstva vlastníkov bytov ako nástupcu vlastníkov bytov - Z-765/2012 - 698/12

### Odhadnutá alebo zistená cena:

Číslo znaleckého posudku:	Meno znalca:	Dátum vyhotovenia:	Všeobecná cena odhadu:
59/2024	Ing.Štefan Bašták	24.07.2024	63.000,00 €

**Najnižšie podanie:** 63.000,00 €      **Minimálne prihodenie:** 500,00 €

**Výška dražobnej zábezpeky:** 15.000,00 €

### Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:

1. bezhotovostný prevod na bankový účet dražobníka, č. účtu: **IBAN SK483100000004350268216, VS:0312023**, vedený v Prima banka Slovensko a.s.,
2. v hotovosti, v eurách, do pokladne dražobníka na adrese **Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice**, alebo v deň konania dražby v mieste konania dražby do pokladne dražobníka,
3. banková záruka,
4. notárska úschova.

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

### 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, alebo na bankový účet dražobníka, č. účtu: **IBAN SK483100000004350268216**, vedený v Prima banka Slovensko, a.s., **VS:0312023**.

### 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:0312023**, ak sa vydražiteľ nedohodne s navrhovateľom dražby inak. Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením.

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

**Prechod práv a záväzkov viaznucich na predmete dražby:** V zmysle § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcim pre uspokojenie záložných práv registrované ako prvé, sa záloh prevádza nezat'avený 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 viaznucich na predmete dražby nie sú dotknuté prechodom vlastníckeho práva dražbou. Predkupné právo viaznuce na predmete dražby zaniká udelením príklepu, ak vydražiteľ uhradil cenu dosiahnutú vydražením predmetu dražby v ustanovenej lehote, to neplatí v prípade predkupného práva spoluvlastníkov vecí 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:** 15.08.2024 o 14.00 hod.

**Obhliadka 2:** 20.08.2024 o 10.00 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 vlastník po predložení osvedčeného odpisu notárskej zápisnice doloženia totožnosti vydražiteľa.

Dražobník odovzdá vydražiteľovi po zaplatení vydraženej ceny predmet dražby 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 priesťahov. 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 plány, nájomné zmluvy a spoločne s vydražiteľom potvrdia konečné stavy na meračoch médií.

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

JUDr. Martina Mížíková, 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 ..... 2024

Za Navrhovateľa:  
V Rimavskej Sobotě, dňa ..... 2024

---

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

---

**EMIKON s.r.o.**  
Ladislav Molnár, konateľ