



## Oznámenie o dobrovoľnej dražbe PDS č. 021/13-2024

- 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 Študentovou, prokuristom
- Navrhovateľ dražby:** **Spoločenstvo vlastníkov bytov na ul. Študentskej 1471/34**  
**Študentská 1471/34, 06901 Snina, Slovenská republika**  
**IČO: 37787209**  
zapísané v Registri spoločností vlastníkov bytov a nebytových priestorov  
vedeného Okresným úradom Prešov, odbor všeobecnej vnútornej správy  
zastúpené Karlom Kurjárom – predsedom
- Dátum konania dražby:** 27. november 2024 **Čas otvorenia dražby:** 11.00 hod.
- Miesto konania dražby:** **Notársky úrad JUDr. Ivety Bžánovej, Strojárska 3998, 069 01 Snina,**  
**kancelária notára na 1. nadzemnom podlaží**
- Opakovanie dražby:** prvá dražba (1.kolo)

### Označenie predmetu dražby:

**Predmetom dobrovoľnej dražby je súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. 5629,** vedenom Okresným úradom Snina, Katastrálny odbor, Okres: Snina, Obec: Snina, Katastrálne územie: Snina a to:

- byt č. 4 na 2. poschodí vo vchode 1 bytového domu, so súpisným číslom 1471, Popis stavby: bytový dom, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 5066/123,
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 73/705,
- spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 73/705, parcela registra "C" KN s parcelným číslom 5066/123 o výmere 319 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:

**Byt č. 4 v bytovom dome s. č. 1471 v Snine, Študentská 34**

#### Popis bytu

Byt č. 4 sa nachádza v bytovom dome č. s. 1471 v Snine na Študentskej ulici č. 34, postavenom na pozemku - parcela č. 5066/123 v katastrálnom území Snina. Byt č. 4 sa nachádza v prvom vchode na druhom poschodí. Byt ku dňu hodnotenia - pôvodný je začatá rekonštrukcia, ktorá nie je ukončená. Byt je trojizbový s príslušenstvom a balkónom. Príslušenstvo tvorí: kuchyňa, predsieň, kúpeľňa s WC a pivnica, ktorá sa nachádza v podzemnom podlaží. Pivnica nebola pri obhliadke sprístupnená. V byte je začatá rekonštrukcia. Jadro je štandardné - murované, kúpeľňa je s vaňou, umývadlom, kombi WC, obklad stien, pákové vodovodné batérie. Kuchyňa je s plynovým sporákom s elektrickou rúrou, nerezovým drezom, obkladom za kuchynskou linkou, pákovou vodovodnou batériou. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom, dvere drevené, podlahy obytných miestností drevené parkety v ostatných miestnostiach dlažba. Orientácia obytných miestností bytu je na východ, západ. Byt je neudržiavaný, rekonštrukcia neukončená. V byte je zrealizovaná svetelná a zásuvková elektroinštalácia, rozvod teplej a studenej vody a rozvod zemného plynu. Vykurovacie telesá sú oceľové. Byt je neudržiavaný.

### Popis bytového domu

Bytový dom č. s. 1471 v Snine na Študentskej ulici č. 34, je štvorpodlažný s tromi nadzemnými podlažiami a jedným podzemným podlažím. V podzemnom podlaží sa nachádzajú pivničné a spoločné priestory na troch nadzemných podlažiach sa nachádzajú jednotlivé bytové jednotky. Bytový dom má dva vchody v každom po 6 bytov (dva na podlaží), celkom 12 bytov v bytovom dome. V bytovom dome nie sú výťahy. V okolí bytového domu sa nachádzajú bytové domy, kostol a obchody. Bytový dom je murovaný so sedlovou strechou, krytina je pálená škridla, klampiarske prvky sú z pozinkovaného plechu. Bytový dom je zateplený a je nová fasáda z fasádnych zmesí. Spoločné - vchodové priestory sú upravené s novou vchodovou zostavou, vnútorné omietky sú vápenné hladké. Bytový dom je napojený na centrálny rozvod tepla. Bytový dom bol postavený v roku 1956, ku dňu hodnotenia je dobre udržiavaný.

### **PODLAHOVÁ PLOCHA**

<u>Názov miestnosti a výpočet</u>	<u>Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]</u>
4,17*4,12	17,18
4,20*4,18	17,56
4,17*3,43	14,30
4,15*2,46	10,21
1,42*4,15+1,16*2,15	8,39
1,80*2,85-0,95*0,3	4,85
<u>Vypočítaná podlahová plocha</u>	<u>72,49</u>

### **POZEMKY**

#### Zastavaná plocha a nádvorie

Hodnotený pozemok – spoluvlastnícky podiel sa nachádza pod bytovým domom s. č. 1471 v okresnom meste Snina s počtom obyvateľov cca 20500 na Študentskej ulici. Bytový dom je štvorpodlažný, s jedným podzemným podlažím, v ktorom sa nachádzajú pivničné a spoločné priestory s tromi nadzemnými podlažiami. Bytový dom je z dvoma vchodmi, po šesť bytov vo vchode (dva na podlaží) celkom 12 bytov v bytovom dome. Bytový dom je dobre udržiavaný, zateplený s novou fasádou silikátovou omietkou. V mieste je možnosť napojenia sa na všetky inžinierske siete. V blízkosti sa nachádzajú bytové domy, obchody, kostol. Dostupnosť do centra mesta po mestských komunikáciách je veľmi dobrá peši do 20 min. Lokalita sa nachádza na Sídlišku I v okolí sa nachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva.

### **Opis práv a záväzkov na predmete dražby viaznúcich:**

#### **LV č. 5629, k.ú. Snina**

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

35

Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 14D 138/2016 Dnot. 43/2016 zo dňa 19.7.2016, Z-1055/16 - č.z. 2589/16

Poznámka: Pod P-220/2021 poznamenáva sa príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti bytu č. 4 na 2. p. vo vchode č. 1 bytového domu súpisné č. 1471 na pozemku registra C KN parcelné č. 5066/123 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 73/705 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako i k pozemku registra C KN parcelné č. 5066/123 v prospech oprávneného: Spoločenstvo vlastníkov bytov, Študentská 1471/34, 069 01 Snina, IČO: 37 787 209, na základe Exekučného príkazu 251EX 456/21 zo dňa 23.09.2021. Exekútor: súdny exekútor JUDr. Michal Bulko, Nám. sv. Egídia 95, 058 01 Poprad, č.z. 5354/2021

Poznámka: Pod P-219/2021 poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva a predajom nehnuteľnosti: bytu č. 4 na 2. p. vo vchode č. 1 bytového domu súpisné č. 1471 na pozemku registra C KN parcelné č. 5066/123 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 73/705 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako i k pozemku registra C KN parcelné č. 5066/123 v prospech oprávneného: Spoločenstvo vlastníkov bytov, Študentská 1471/34, 069 01 Snina, IČO: 37 787 209, na základe Exekučného príkazu 251EX 456/21 zo dňa 23.09.2021. Exekútor: súdny exekútor JUDr. Michal Bulko, Nám. sv. Egídia 95, 058 01 Poprad, č.z. 5355/2021.

Poznámka: Pod P-60/2024 poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva bytu č. 4 na 2. poschodí vo vchode č. 1 bytového domu súpisné č. 1471 na pozemku registra CKN parcelné č. 5066/123 a spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 73/705 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu, ako aj pozemku registra CKN parcelné č. 5066/123. Prednostný záložný veriteľ: Spoločenstvo vlastníkov bytov so sídlom Študentská 1471/34, 069 01 Snina, IČO: 37 787 209 na základe Oznámenia PDS-021/4-2024 zo dňa 24.05.2024, č.z. 519/2024.

## ČASŤ C: ĽARCHY

Vlastník poradové číslo 35

- V zmysle § 15 zák. 182/93 Z.z. zapisuje sa záložné právo k bytom a nebytovým priestorom v bytovom dome so súp. číslom 1471 postavenom na pozemku registra CKN s parcelným číslom 5066/123 v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov - č.z. 473/00
- Pod Z-1143/2021 zapisuje sa exekučné záložné právo k bytu č. 4 na 2. p. vo vchode č. 1 bytového domu súpisné č. 1471 na pozemku registra C KN parcelné č. 5066/123 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 73/705 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako i k pozemku registra C KN parcelné č. 5066/123 v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka. IČO: 35 937 874, na základe Exekučného príkazu 251EX 3/18 zo dňa 25.08.2021. Exekútorický úrad Poprad, súdny exekútor JUDr. Michal Bulko, Nám. sv. Egídia 95, 058 01 Poprad, č.z. 5200/2021
- Pod Z-1144/2021 zapisuje sa exekučné záložné právo k bytu č. 4 na 2. p. vo vchode č. 1 bytového domu súpisné č. 1471 na pozemku registra C KN parcelné č. 5066/123 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 73/705 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako i k pozemku registra C KN parcelné č. 5066/123 v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka. IČO: 35 937 874, na základe Exekučného príkazu 251EX 346/19 zo dňa 25.08.2021. Exekútorický úrad Poprad, súdny exekútor JUDr. Michal Bulko, Nám. sv. Egídia 95, 058 01 Poprad, č.z. 5201/2021.
- Pod Z-1145/2021 zapisuje sa exekučné záložné právo k bytu č. 4 na 2. p. vo vchode č. 1 bytového domu súpisné č. 1471 na pozemku registra C KN parcelné č. 5066/123 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 73/705 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako i k pozemku registra C KN parcelné č. 5066/123 v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka. IČO: 35 937 874, na základe Exekučného príkazu 251EX 527/20 zo dňa 25.08.2021. Exekútorický úrad Poprad, súdny exekútor JUDr. Michal Bulko, Nám. sv. Egídia 95, 058 01 Poprad, č.z. 5202/2021.
- Pod Z-1146/2021 zapisuje sa exekučné záložné právo k bytu č. 4 na 2. p. vo vchode č. 1 bytového domu súpisné č. 1471 na pozemku registra C KN parcelné č. 5066/123 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 73/705 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako i k pozemku registra C KN parcelné č. 5066/123 v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka. IČO: 35 937 874, na základe Exekučného príkazu 251EX 247/21 zo dňa 25.08.2021. Exekútorický úrad Poprad, súdny exekútor JUDr. Michal Bulko, Nám. sv. Egídia 95, 058 01 Poprad, č.z. 5203/2021.
- Pod Z-1312/2021 zapisuje sa exekučné záložné právo k bytu č. 4 na 2. p. vo vchode č. 1 bytového domu súpisné č. 1471 na pozemku registra C KN parcelné č. 5066/123 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 73/705 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako i k pozemku registra C KN parcelné č. 5066/123 v prospech oprávneného: Spoločenstvo vlastníkov bytov, Študentská 1471/34, 069 01 Snina, IČO: 37 787 209, na základe Exekučného príkazu 251EX 456/21 zo dňa 23.09.2021. Exekútorický úrad Poprad, súdny exekútor JUDr. Michal Bulko, Nám. sv. Egídia 95, 058 01 Poprad, č.z. 5354/2021.
- Pod Z-592/2022 zapisuje sa exekučné záložné právo k bytu č. 4 na 2. p. vo vchode č. 1 bytového domu súpisné č. 1471 na pozemku registra C KN parcelné č. 5066/123 a k spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 73/705 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu ako i k pozemku registra C KN parcelné č. 5066/123 v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - Petržalka. IČO: 35 937 874, na základe Exekučného príkazu 251EX 1457/21 zo dňa 04.05.2022. Exekútorický úrad Poprad, súdny exekútor JUDr. Michal Bulko, Nám. sv. Egídia 95, 058 01 Poprad, č.z. 688/2022

Iné údaje: Bez zápisu

### Odhadnutá alebo zistená cena:

Číslo znaleckého posudku:	Meno znalca:	Dátum vyhotovenia:	Všeobecná cena odhadu:
41/2024	Ing. Jozef Galanda	16.09.2024	20.900,00 €

Najnižšie podanie:

20.900,00 €

Minimálne prihodenie:

500,00 €

Výška dražobnej zábezpeky:

6.000,00 €

### Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:

1. bezhotovostný prevod na bankový účet dražobníka, č. účtu: **IBAN SK483100000004350268216, VS:0212024**, 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:0212024**.

**Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky:**

Dražobnú zábezpeku možno zložiť do otvorenia dražby u dražobníka.

**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:0212024**, 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 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 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 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:** 06.11.2024 o 11.00 hod.

**Obhliadka 2:** 21.11.2024 o 14.00 hod

**Organizačné pokyny:** Stretnutie záujemcov sa uskutoční po predchádzajúcej dohode s dražobníkom, najmenej deň vopred. Blížšie 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 prevzatie 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 priet'ahov. O odovzdaní predmetu dražby spíše dražobník zápisnicu.

Predchádzajúci vlastník odovzdá vypratany 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. Iveta Bžánová, notár, so sídlom Strojárska 3998, 069 01 Snina.

**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 08. októbra 2024

---

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

Mgr. Jana Študencová, prokurista