



Oznámenie o dobrovoľnej dražbe PDS č. 001/14-2025

- 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:** Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu súpisné číslo 445 v Budkovciach
v zastúpení správcom na základe zmluvy o výkone správy č. 445/2022 zo dňa 01.09.2022
MIBYT, s.r.o., Veľké Kapušany
Zoltána Fábryho 15/100, 079 01 Veľké Kapušany
IČO: 31 712 533
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 6613/V
zastúpená Mgr. Ladislavou Gyüreovou, prokuristom
- Dátum konania dražby:** 28. máj 2025 **Čas otvorenia dražby:** 10.00 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. 2547, vedenom Okresným úradom Michalovce, Katastrálny odbor, Okres: Michalovce, Obec: BUDKOVCE, Katastrálne územie: Budkovce a to:

- byt č. 5 na 1. poschodí vo vchode 445 bytového domu so súpisným číslom 445, Popis stavby: bytový dom, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom: 2234/6,
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 6708/39712,
- spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 6708/39712, parcela registra "C" KN s parcelným číslom 2234/6 o výmere 204 m², 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. 5 sa nachádza na 1. poschodí bytového domu č.s. 445, vchod 445, katastrálne územie Budkovce.

Popis

Byt č. 5 sa nachádza na 1. poschodí bytového domu č.s. 445, vchod 445, katastrálne územie Budkovce. Byt nebol prístupný, dvere do bytu boli vypáčené, sú dodatočne prichytené klincami, na dverách sa nachádza policajná páska s nápisom "VSTUP ZAKÁZANÝ". Zadávatel žiadal v prípade neumožnenia obhliadky stanoviť všeobecnú hodnotu z dostupných údajov. Znalcom bola vykonaná obhliadka identického bytu v inom bytovom dome. Správcom MIBYT s.r.o. bol zaslaný doklad o veku stavby, v liste vlastníctva je uvedená celková podlahová plocha bytu podľa spoluvlastníckeho podielu 67,08 m² vrátane príslušenstva, bez plochy lôggií a balkónov. Tieto podklady boli východiskové pre ohodnotenie nehnuteľnosti, opierajúc sa o právnu úpravu zákona č. 527/2002 Z.z., § 12, ods. 3, o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov. Táto novela zákona priamo uvádza: „Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“. Predpokladaný technický stav bytu je uvažovaný ku dátumu obhliadky dňa 11.04.2025, s uvažovaním štandardného vybavenia bytu, so zohľadnením konštrukčných prvkov, ktoré boli viditeľné z vonkajšej obhliadky bytového domu a všeobecná hodnota je stanovená ku dňu vypracovania znaleckého posudku, teda ku 15.04.2025. Byt by mal pozostávať z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC a pivnica.

Predpokladané štandardné vybavenie bytu:

Bytové jadro murované so štandardnými zariadeniami predmetmi, v kuchyni štandardná kuchynská linka, podlahy v izbách vlysy, prípadne laminátové, podlahy ostatných miestností keramická dlažba, PVC alebo laminátové, úpravy vnútorných povrchov hladké omietky, okná plastové (sú viditeľné z vonkajšej obhliadky), vstupné dvere do bytu poškodené, interiérové dvere predpokladá sa hladké plné alebo presklené, rozvody vody, kanalizácie, elektriny, plynu štandardné, zdroj teplej vody a kúrenie predpokladané - kotol (viditeľné je napojenie komína z kotla na fasáde) a kúrenie v byte predpokladá sa vlastné s radiátormi. Byt je vo výlučnom vlastníctve a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a k pozemku pod bytovým domom je 6 708/39 712.

Bytový dom č.s. 445, vchod 445, katastrálne územie Budkovce.

Popis

Bytový dom je murovaný, má suterén, prízemie a poschodie, nemá výťah, napojený je na elektrinu, vodovod a plyn, kanalizácia je napojená na žumpu. Vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, základy, strecha, schody, rozvody, úpravy vnútorných povrchov, podlahy štandardné. Zateplenie, nové vonkajšie omietky, nová strešná krytina a klampiarske konštrukcie, plastové okná v spoločných častiach - podľa google maps realizované v roku 2019. Bytový dom do užívania odovzdaný v roku 1979. Údržba bytového domu je dobrá, opotrebenie vzhľadom na realizovanú modernizáciu stanovené zjednodušenou analytickou metódou, základná životnosť vzhľadom na dobrú údržbu bytového domu stanovená na 100 rokov (budovy pre bývanie murované, monolitické, montované - odporúčaná životnosť 80-100 rokov).

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba	
Izba	
Kuchyňa	
Chodba	
Kúpeľňa	
WC	
Príslušenstvo	
Celková podlahová plocha bytu č. 5 podľa listu vlastníctva	67,08

POZEMOK

Popis

Jedná sa o parcelu v zastavanom území obce Budkovce, ktorá je v popisných údajoch katastra evidovaná ako zastavaná plocha spoluvlastnícky podiel 6 708/39 712. Zastavaná je bytovým domom so štandardným vybavením, poloha obytná, doprava autobus a železnica, cesta do mesta autom do 15 min., infraštruktúra dobrá vybavenosť - možnosť napojenia na všetky inžinierske siete okrem kanalizácie. Nehnuteľnosť je v lokalite so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
2234/6	zastavaná plocha a nádvorie	204,00	6708/39712	34,46

Opis práv a záväzkov na predmete dražby viaznúciach:

LV č. 2547, k.ú. Budkovce:

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

5

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 134/2017 z. d. 13.02.2017 - ČZ 42/17

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka: P-535/2024 - Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č.269EX 634/24-6-And z.d.04.10.2024, Ex.úrad Košice II, Čajakova 5, 040 01 Košice, súd.exekútor JUDr. Atila Ádám, v prospech oprávneného Slovenská televízia a rozhlas, Mlynská dolina, 845 45 Bratislava, IČO: 56398255, čz-190/24

Poznámka: P-47/2025 Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva -dobrovoľná dražba, Zn. PDS-001/4-2025 zo dňa 11.2.2025, navrhovateľ dražby: Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o. so sídlom Masaryková 21, 040 01 Košice, č.z. 35/25

Odhadnutá alebo zistená cena:

Číslo znaleckého posudku:	Meno znalca:	Dátum vyhotovenia:	Všeobecná cena odhadu:
31/2025	Ing. Iveta Weissová	15.04.2025	39.900,00 €

Najnižšie podanie: 39.900,00 € **Minimálne prihodenie:** 500,00 €

Výška dražobnej zábezpeky: 8.000,00 €

Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:

1. bezhotovostný prevod na bankový účet dražobníka, č. účtu: **IBAN SK4831000000004350268216, VS:0012025**, 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 SK4831000000004350268216**, vedený v Prima banka Slovensko, a.s., **VS:0012025**.

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 SK4831000000004350268216, vedený v Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Košice, **VS:0012025**, 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 nezatažený 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 viazuje sa 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: 12.05.2025 o 10.00 hod.

Obhliadka 2: 20.05.2025 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 vlastník po predložení osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a 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 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 prierahov. O odovzdaní predmetu dražby spíše dražobník zápisnicu.

Predchádzajúci vlastník odovzdá vypratý predmet dražby, kľúče, od dverí, vrát, 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 Mižiková, (spoločenstvo s Mgr. Martin Mižik), notár so sídlom: Nám. osloboditeľov 1412/20, 040 01 Košice – Staré mesto.

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, dňaapríla 2025

Za Navrhovateľa:
Vo Veľkých Kapušanoch dňaapríla 2025

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

MIBYT, s.r.o., Veľké Kapušany
Mgr. Ladislava Gyüreová, prokurista