

X032034

Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o.

Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe (podľa § 17 zákona č. 527/2002 Z.z.)			
Oznámenie o dražbe číslo		PDS č. 001/22-2025	
A.	Označenie dražobníka		
I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o.	
II.	Sídlo/bydlisko		
a)	Názov ulice/verejného priestranstva	Masarykova	
b)	Orientačné/súpisné číslo	21	
c)	Názov obce	Košice	d) PSČ 040 01
e)	Štát	Slovenská republika	
III:	Zapísaný	OR Mestský súd Košice, oddiel: Sro, vložka číslo: 15388/V	
IV.	IČO/ dátum narodenia	36 583 936	
B.	Označenie navrhovateľa		
1.	I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu súpisné číslo 445 v Budkovciach v zastúpení správcou na základe zmluvy o výkone správy č. 445/2022 zo dňa 01.09.2022 MIBYT, s.r.o., Veľké Kapušany
II.	Sídlo/bydlisko		
a)	Názov ulice/verejného priestranstva Zoltána Fábryho		
b)	Orientačné/súpisné číslo 100/15		
c)	Názov obce	Veľké Kapušany	d) PSČ 079 01
e)	Štát Slovensko		
III.	Zapísaný OR Mestský súd Košice, oddiel: Sro , vložka číslo: 6613/V		
IV.	IČO/ dátum narodenia 31 712 533		
C.	Miesto konania dražby Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, dražobná miestnosť, suterén		
D.	Dátum konania dražby 20. 6. 2025		
E.	Čas konania dražby 10.15 hod.		
F.	Kolo dražby 2.		
G.	Predmet dražby		
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.			
H:	Opis predmetu dražby		

Opis 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 sprístupnený, 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

CH. Opis stavu predmetu dražby – Vid' opis predmetu dražby.**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 sprístupnený, 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

POZEMOKPopis

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

I. Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby

Opis práv a záväzkov na predmete dražby viaznúcich:

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

P-157/2025 - Poznamenáva sa Oznámenie o dobrovoľnej dražbe PDS č.001/14-2025 z.d.24.04.2025, od Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO 36583936, v prospech navrhovateľa MIBYT, s.r.o., Veľké Kapušany, Zoltána Fábryho 15/100, 079 01 Veľké Kapušany, IČO: 31712533, čz-256/25

ČASŤ C: ĎARCHY

Záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 zák.č.182/1993 Z.z.

J.	Spoločná dražba	Nie
----	-----------------	-----

K. Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby

Číslo znaleckého posudku: 31/2025

Meno znalca: Ing. Iveta Weissová

Dátum vyhotovenia: 15.04.2025

Všeobecná cena odhadu: 39.900,00 €

L.	Najnižšie podanie	35.910,00 €	
M.	Minimálne prihodenie	500,00 €	
N.	Dražobná zábezpeka	a) výška	6.000,00 €
b) spôsob zloženia dražobnej zábezpeky (vrátane informácie, či je možné zložiť dražobnú zábezpeku platobnou kartou alebo šekom)		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.	
c) číslo účtu na zloženie dražobnej zábezpeky		IBAN SK4831000000004350268216	
d) adresa miesta na zloženie dražobnej zábezpeky		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.	
e) doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky		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.	
f) lehota na zloženie dražobnej zábezpeky		Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky: Dražobnú zábezpeku možno zložiť do otvorenia dražby u dražobníka.	
g) vrátenie dražobnej zábezpeky		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.	
O.	Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením		
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.

P.	Obhliadka predmetu dražby (dátum a čas)	Obhliadka 1: 03.06.2025 o 10.00 hod. Obhliadka 2: 10.06.2025 o 14.00 hod.
	Miesto obhliadky	Byt č. 5 na 1. poschodí bytového domu č.s. 445, vchod 445, katastrálne územie Budkovce, okres: Michalovce.
	Organizačné opatrenia	Organizačné pokyny: Stretnutie záujemcov sa uskutoční po predchádzajúcej dohode s dražobníkom, najmenej deň vopred. Bližšie informácie na telefónnom čísle: 0903 420 800.

R. Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby

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.

S. Podmienky odovzdania predmetu dražby

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 prieťahov. O odovzdaní predmetu dražby spíše dražobník zápisnicu.

Predchádzajúci vlastník odovzdá vypratáný 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..

T. Poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

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 zákona č. 253/1998 Z. z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky v znení zákona č. 454/2004 Z. z.; 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 bodu 1 písmena T tohto oznámenia o dražbe, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.

3. Účastníkom súdneho konania o neplatnosť dražby podľa bodu 1 písmena T tohto oznámenia o dražbe sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa bodu 1 písmena T tohto oznámenia o dražbe.

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 alebo ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

U. Notár

a) titul	JUDr.
b) meno	Martina
c) priezvisko	Mižiková, (spoločenstvo s Mgr. Martin Mižik),
d) sídlo	Nám. osloboditeľov 20/1412, 040 01 Košice – Staré mesto