



## OZNÁMENIE O DRAŽBE

Zn. 037/2020

Zverejnené v zmysle § 17 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“)

- Dražobník:** **DRAŽOBNÍK, s.r.o.**  
sídlo: Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice  
IČO: 36 764 281  
zapísaný v obch. registri OS Košice I, odd.: Sro, vložka č.: 19669/V  
zast.: PhDr. Alexandra Pech, prokurista  
*drazobnik@drazobnik.sk, 055/671 0001*
- Navrhovateľ dražby:** **Stavebné bytové družstvo II. Košice**  
sídlo: Bardejovská 3, 040 11 Košice  
IČO: 00 171 204  
zapísaný v obch. registri OS Košice I, odd.: Dr., vložka č.: 995/V  
zast.: Ing. Vojtech Molnár, riaditeľ SBD II. Košice, člen predstavenstva
- Miesto konania dražby:** **Spoločnosť DRAŽOBNÍK, s.r.o., dražobná miestnosť**  
Hviezdoslavova 6, Košice, okres Košice I, Košický kraj
- Dátum a čas konania dražby:** **10.09.2020 o 14,00 hod.**  
vstup na dražbu o 13,30 hod.
- Kolo dražby:** prvé (nejedná sa o opakovanú dražbu)
- Predmet dražby:** Predmetom dražby je nehnuteľnosť, a to:

**Byt č. 16** na 8. p. bytového domu – bytový dom - Čordákova 23,25, so súp. č. 1227, vchod 25, ulica Čordákova v Košiciach, postavený na pozemku ako parcela registra „C“ evidovaný na katastrálnej mape, parc. č. 3092, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 370 m<sup>2</sup>. Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1227 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2783. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 3125/100000.

Identifikovaná nehnuteľnosť je zapísaná na liste vlastníctva Okresného úradu Košice, katastrálny odbor, LV č. 2349, okres: Košice II, obec: KOŠICE - SÍDLISKO KVP, katastrálne územie: Grunt.

**Opis predmetu  
dražby:**

**Popis bytového domu so súp. č. 1227**

Trojizbový byt č. 16 sa nachádza na 8. najvyššom poschodí nezatepleného panelového bytového domu číslo súpisné 1227 na parc. 3092 na sídlisku KVP (k.ú. Grunt) v Košiciach na Čordákovej ulici č. 25. Popis bytového domu: Bytový dom panelový má 9 nadzemných podlaží (8. poschodí) vrátane technického prízemnia s pivnicami a spoločnými priestormi podľa priloženého pôdorysu, bol daný do užívania r.1985. Jedná sa o typový panelový bytový dom. Na prízemí je zádverie, vstupná hala, kočíkáraň, sušiareň, práčovňa a žehliareň a pivnice k bytom podľa priloženého pôdorysu, na ostatných nadzemných podlažiach sú po dva byty. Vertikálna komunikácia je zabezpečená jedným železobetónovým schodiskom a výtahom v obidvoch vchodoch. Je to typický radový panelový obytný dom s priečnym nosným systémom, ktorý spolu s prvkami obvodového plášťa tvorí priestorovo tuhú a stabilnú sústavu. Táto sústava je založená na celomontovanej panelovej technológii, ktorá má steny aj stropy riešené z prefabrikátov montovaných na stavbe. Vnútorne nosné steny sú železobetónové hr.190mm, priečky siporexové hr.80mm. Stropy tvoria predpäté dutinové panely hr.190mm. Krytina na plochej jednoplášťovej streche je povlaková. Klampiarske konštrukcie pozinkované, resp. z poplastovaných plechov. Okná sú v spoločných priestoroch novšie plastové, väčšina vlastníkov nahradila pôvodne drevené zdvojené okná plastovými aj v bytoch okrem ohodnocovaného bytu. Vykurovanie bytov je ústredné z centrálnej kotolne. Teplo je dodávané mestskou teplárnou. V dome je inštalovaný aj rozvod plynu, elektriny, vody, kanalizácie, slaboprúdu, internet. Obytný dom je po čiastočnej rekonštrukcii, nezateplený s pôvodnou fasádou, boli opravené vstupy, obnovené podlahy v spoločných priestoroch okrem schodiska – keramická dlažba, sú osadené aj nové vchodové dvere do domu, okná v spoločných priestoroch schodišťa sú pôvodné, výtah je pôvodný. Stavba je v technickom stave zodpovedajúcom veku. Celkovú životnosť obytného domu je 110 rokov.

**Popis bytu č. 16**

Byt č. 16 sa nachádza na 8. najvyššom poschodí bytového domu, pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, chodba pred kúpeľňou, kúpeľňa a WC. Kuchyňa na západnej strane má loggiu. Ďalej k bytu patrí pivnica č. 16 na prízemí bytového domu. Dispozičné riešenie bytu je v súlade s priloženým pôdorysom bytu v prílohách k znaleckému posudku. Celková podlahová plocha bytu je stanovená výpočtom vrátane pivnice na 74,30 m<sup>2</sup>. Popis bytu č. 16 na 8.poschodí: Predmetom ohodnotenia je neobývaný poškodený byt s pôvodným materiálovým vyhotovením, pozostávajúci z 3 obytných miestností, kuchyne, predsieň, chodby, kúpeľne, WC a pivnice č. 16 na prízemí bytového domu ako príslušenstva bytu. Riešený je ako jednogeneračný byt so samostatným vstupom o celkovej výmere 74,30 m<sup>2</sup> bez loggie. Presvetlenie je riešené pôvodnými drevenými zdvojenými poškodenými oknami. Interiérové dvere sú drevené hladké poškodené s presklením, osadené do pôvodných oceľových zárubní. Vstupné dvere sú pôvodné s obojstranným čalúnením, podlahy obytných miestností sú pôvodné lino poškodené, keramické dlažby nie sú, pôvodné umakratové bytové jadro kúpeľne a WC, v kúpeľni sa nachádza pôvodná smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, samostatné WC je typu kombi. V kuchyni sa nachádza pôvodná kuchynská linka s nerezovým drezom, plynovým šporákom bez odsávača pár, ktorý je demontovaný. Okolo



sporáka je čiastočný keramický obklad. Vykurovanie bytu je ústredné, teplovodné z centrálnej výmenníkovej stanice aj s prípravou teplej vody, radiátory panelové plechové, poškodené. Loggia nie je uzavretá, v pôvodnom stave. V kuchyni je potravinová skrinka. Byt má vlastné meranie spotreby teplej a studenej vody, spotreby tepla, spotreby elektriny aj zemného plynu. Zariadený je rozvodom káblovej televízie a domáceho telefónu s elektronickým vrátnikom, v byte je pôvodný poškodený rozvod elektroinštalácie a poškodené vnútorné úpravy povrchov stien. V čase obhliadky byt nebol užívaný, poškodený, vo veľmi zlomom technickom stave, neschopný plniť svoju funkciu. Statické a technické poruchy pri obhliadke bytu neboli zistené, hygienické boli zistené. Jeho ďalšie užívanie si vyžaduje jeho komplexnú zásadnú rekonštrukciu a modernizáciu. Byt svojou polohou, vybavením a mierou údržby nespĺňa nároky na súčasné trendy bývania v bytových domoch. Súčasťou bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia, a to: vodovodné, kanalizačné, elektrické, plynové bytové rozvody a prípojka STA okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie - šporák, batérie, odsávač pár, kuchynská linka, radiátory, vstavaná skriňa, poštová schránka a zvonček. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, vchod, schodiská, izolačné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť. Spoločnými zariadeniami domu sú: výťah, kočíkareň, práčovňa, sušiareň, STA, hromozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, ktoré slúžia výlučne domu, v ktorom je predmetný byt umiestnený. Príslušenstvom domu sú stavby, ktoré nie sú stavebnou súčasťou domu a nachádzajú sa na príľahlých pozemkoch a slúžia výlučne domu - priestory pre nádoby na odpad.

**Stav predmetu dražby:**

Predmet dražby je v technickom stave primeranom jeho veku a spôsobu užívania.

**Ohodnotenie predmetu dražby:**

Predmet dražby bol ohodnotený znaleckým posudkom č. 107/2020 zo dňa 28.07.2020, vypracovaným znalcom Ing. Miroslavom Vaškom, znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, pozemné stavby, ev. č. znalca 913 731 na hodnotu **73.792,27 €**.

**Najnižšie podanie:** 73.800,- €

**Minimálne prihodenie:** 500,- €

**Dražobná zábezpeka:** 5.000,- €

**Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:**

1,Bezhotovostným bankovým prevodom na účet dražobníka vedený v Prima banka Slovensko, a.s., č. účtu: SK783100000004360014818, variabilný symbol 0372020. Dražobná zábezpeka sa považuje za zloženú, ak bola pripísaná na účet dražobníka do otvorenia dražby.  
2, Hotovostným vkladom do rúk dražobníka v mieste konania dražby.

- 3, Formou bankovej záruky.
  - 4, Do notárskej úschovy vo forme peňažnej sumy.
- Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou, ani šekom.

**Doklad preukazujúci  
zloženie zábezpeky:**

- 1, Originál potvrdeného príkazu na úhradu peňažných prostriedkov v prospech dražobníka vo výške dražobnej zábezpeky, za predpokladu ich riadneho pripísania na účet dražobníka do otvorenia dražby.
- 2, Originál bankovej záruky vo výške dražobnej zábezpeky, znejúcej na účet dražobníka.
- 3, Osvedčený odpis notárskej zápisnice o zložení dražobnej zábezpeky do notárskej úschovy v prospech dražobníka.

**Lehota na zloženie  
zábezpeky:**

Do otvorenia dražby.

**Vrátenie dražobnej  
zábezpeky:**

Bez zbytočného odkladu po skončení dražby.

**Obhliadka  
predmetu dražby:**

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční v termínoch:

**1, 25.08.2020 o 13,30 hod.**

**2, 08.09.2020 o 13,30 hod.**

Miesto konania obhliadky je pred bytovým domom so súp. č. 1227, ulica Čordákova č. 25 v Košiciach.

Záujemcovia o obhliadku sa dražobníkovi ohlásia najmenej 24 hodín vopred na t.č.: +421 911 755 528 alebo elektronicky: info@drazobnik.sk.

**Práva a záväzky  
viazané na  
predmete dražby:**

**ŤARCHY:**

**1,** Ku pozemku v zmysle zákona vzniká pravo zodpovedajúce vecnému bremenu stavby.

**2,** Záložné právo v prospech SZRB,a.s.,Štefánikova 27,814 99 Bratislava, IČO: 00682420; zmena právnej formy zálož.veriteľa; Z-1236/2002 z 15.11.2002 - 68/2003

**3,** Zakonne založené právo k bytu podľa zákona číslo 182/93 Zz. v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome

**Notár osvedčujúci  
pribeh dražby:**

**Mgr. Vojtech Kavečanský** – notár

sídlo: Kmeťova 13, 040 01 Košice

**Spôsob úhrady ceny  
dosiahnutej  
vydražením:**

Vydražiteľ je povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením najneskôr do 15 dní od skončenia dražby na účet dražobníka vedený v Prima banka Slovensko, a.s., č. účtu: SK783100000004360014818, variabilný symbol 0372020. Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením.



**Nadobudnutie  
vlastníckeho práva  
k predmetu dražby:**

Po zaplattení ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom v stanovenej lehote, prechádza na vydražiteľa vlastnícke právo dňom udelenia príklepu; to neplatí, ak je vydražiteľom osoba, ktorá je povinná zapísať sa do registra partnerov verejného sektora podľa osobitného predpisu, ak v čase príklepu nie je zapísaná v tomto registri. Právo užívať predmet dražby prechádza na vydražiteľa odovzdaním predmetu dražby zápisnicou o odovzdaní. Predmet dražby odovzdá predchádzajúci vlastník po predložení osvedčeného odpisu notárskej zápisnice z dražby do piatich dní po uhradení ceny dosiahnutej vydražením, o čom sa vyhotoví zápisnica o odovzdaní predmetu dražby. Vydražiteľ obdrží dve vyhotovenia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice z dražby; jedno vyhotovenie zašle dražobník príslušnému okresnému úradu, katastrálnemu odboru bez zbytočného odkladu.

V zmysle §151ma ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcim na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé a zároveň pohľadávka navrhovateľa dražby vznikla ako prvá sa záloh prevádza nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov, to isté platí aj v prípade, ak pohľadávka navrhovateľa vznikla ako prvá, bez ohľadu dátumu jej registrácie.

**Podmienky  
odovzdania  
predmetu dražby  
vydražiteľovi:**

Ak nadobudol vydražiteľ vlastnícke právo k predmetu dražby, predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia písomného potvrdenia o vydražení predmetu dražby a doloženia totožnosti vydražiteľa do piatich dní odo dňa zaplattenia ceny dosiahnutej vydražením. Dražobník na mieste spíše zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. Zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby podpíše predchádzajúci vlastník predmetu dražby, vydražiteľ a dražobník. Jedno vyhotovenie zápisnice obdrží predchádzajúci vlastník predmetu dražby a dve vyhotovenia vydražiteľ. Ak niektorá osoba odmietne zápisnicu podpísať alebo ju prevziať, táto skutočnosť sa vyznačí v zápisnici a zápisnica sa považuje za odovzdanú aj tejto osobe; o tom dražobník túto osobu poučí.

Všetky náklady spojené s odovzdaním a prevzatím predmetu dražby znáša vydražiteľ. Táto povinnosť sa nevzťahuje na náklady, ktoré by inak nevznikli, ak ich svojou vinou spôsobil predchádzajúci vlastník alebo dražobník, alebo ak im tieto náklady vznikli náhodou, ktorá ich postihla. Nebezpečenstvo škody na predmete dražby prechádza z navrhovateľa dražby na vydražiteľa dňom odovzdania predmetu dražby; v ten istý deň prechádza na vydražiteľa zodpovednosť za škodu spôsobenú v súvislosti s predmetom dražby. Ak je vydražiteľ v omeškaní s prevzatím predmetu dražby, znáša nebezpečenstvo škody a zodpovednosť za škodu.

**Poučenie:**

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 osobitného predpisu; 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.

Osoba, ktorá podala na súde žalobu o určenie neplatnosti dražby podľa predchádzajúceho odseku, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu, katastrálnemu odboru začatie súdneho konania.

Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba.

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

Za správnosť: Alexandra Pech

V Košiciach 10. augusta 2020

dražobník  
**DRAŽOBNÍK, s.r.o.**  
PhDr. Alexandra Pech  
prokurista

Rovnopis tohto oznámenia o dražbe, s úradne osvedčeným podpisom navrhovateľa dražby, je uložený u dražobníka (§ 17 ods. 8 zákona o dobrovoľných dražbách).