



## Oznámenie o dražbe

ASS: 22-7/2023

- Dražobník:** Aukčná spoločnosť Slovakia s.r.o., Letná 40, 040 01 Košice, IČO: 52 617 840, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Košice, Oddiel: Sro, 47116/V, zastúpená Mgr. Richardom Belim - konateľom spoločnosti.
- Navrhovateľ dražby:** "Spoločenstvo vlastníkov bytov 1469", so sídlom Študentská 1469, 069 01 Snina, SR, IČO: 42419832 v zast. predsedom Rolandom Vargom
- Miesto konania dražby:** Notársky úrad JUDr. Pavla Sádela, Skladná 17, 040 01 Košice.
- Dátum konania dražby:** 17. októbra 2023
- Čas konania dražby:** 09.45. hod.
- Dražba:** prvá dražba

### Predmetom dražby je súbor nehnuteľností:

- byt č. 33 na 3. p. bytového domu na ul. Študentská, súpisné číslo: 1469, vchod: 1, zapísaný na LV č. 7491, nachádzajúci sa na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape parcelné č. 5066/122 o výmere 554 m<sup>2</sup>, Druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1469 evidovanej na pozemku parcelné číslo 5066/122, Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 27/1006, katastrálne územie: Snina, obec: Snina, okres: Snina, Okresný úrad Snina, Katastrálny odbor.  
(ďalej len "predmet dražby").

### Opis predmetu dražby:

- 1-izbový byt č. 33 na 3. poschodí je v bytovom dome, číslo súpisné 1469 v okresnom meste Snina. Byt č. 33 sa nachádza na 3. najvyššom poschodí bytového domu, pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň a kúpeľňa s WC. Dispozičné riešenie bytu je v súlade s pôdorysom bytu v prílohách k znaleckému posudku. Predmetom ohodnotenia je byt s pôvodnou dispozíciou a pôvodným materiálovým vyhotovením, pozostávajúci z 1 obytnej miestnosti, kuchyne, predsieni a kúpeľne s WC. Pivnica k bytu nebola identifikovaná, preto s ňou pri výpočte znalec neuvažuje, nie je uvedená ani v evidenčnom liste bytu od správcu. Riešený je ako jednogeneračný byt so samostatným vstupom o celkovej nameranej výmere podlahovej plochy 28,40 m<sup>2</sup>. Presvetlenie je riešené osadenými plastovými oknami s izolačným dvojsklom v izbe a v kuchyni, interiérové dvere sú pôvodné hladké vstupné a do kúpeľne, dvere do kuchyne a do izby nie sú, dverné otvory majú oceľové zárubne, vstupné dvere sú vchodové hladké osadené do oceľovej zárubne, podlaha obytnej miestnosti je PVC, ostatné miestnosti PVC, kúpeľňa keramická dlažba, bytové jadro kúpeľne a WC je pôvodné murované, v kuchyni okolo kuchynskej linky je keramický obklad, v kúpeľni sa nachádza smaltovaná vaňa, s obyčajnou batériou, v kúpeľni je čiastočný keramický obklad, teplá voda je z centrálneho zdroja,

v kúpeľni je WC typu kombi, v kuchyni sa nachádza štandardná kuchynská linka s nerezovým drezom, plynovým sporákom na propán bután, odsávač pár nie je, vykurovanie bytu je ústredné, radiátory plechové rebrové, v byte je pôvodný rozvod elektroinštalácie, novší rozvádzač, rozvod vody PPR po povrchu, kanalizácia pôvodná pôvodné úpravy povrchov stien a stropov. V čase obhliadky bol byt riadne užívaný, statické a technické poruchy pri obhliadke bytu neboli zistené, boli zistené hygienické poruchy - na povrchu stien v kúpeľni. Ako celok je byt v zlom technickom stave z dôvodu zanedbanej údržby. Byt svojou polohou, vybavením a mierou údržby spĺňa iba základné nároky na súčasné trendy bývania v bytových domoch.

### Opis stavu predmetu dražby:

Tento bytový dom je typickým predstaviteľom unifikovanej konštrukčnej sústavy s oblastnou modifikáciou, ktorá je murovaná v priestorovom usporiadaní. Bytový dom je samostatne stojací a má 3.nadzemné podlažia a suterén. Má jeden vchod, v ktorom je spolu 35 bytov (na prvom nadzemnom podlaží je 12 bytov na druhom nadzemnom podlaží 12 bytov na treťom nadzemnom podlaží 11 bytov). Jednotlivé byty sú prístupné cez schodisko a spoločnú chodbu. V suteréne sa nachádzajú pivnice pre byty a spoločné priestory. Vertikálna komunikácia je zabezpečená schodiskom bez výťahu. Stavba je v technickom stave neprimeranom jej veku, má zanedbanú údržbu. Celkovú životnosť bytového domu znalec uvažuje s ohľadom na technický stav a mieru údržby 100 rokov. Byt v čase obhliadky bol riadne užívaný, v zlom technickom stave, okrem výmeny okien v pôvodnom stave, údržba zanedbaná, bytový dom bol odovzdaný do užívania v roku 1956. Bytový dom je klasickej murovanej konštrukcie z tehál plných pálených, okná spoločných priestorov sú plastové, vstupné dvere drevené, strecha sedlová, krytina plechová, vertikálna doprava je zabezpečená schodiskom bez výťahu, základy sú železobetónové pásové rošty s hydroizoláciou, obvodový plášť murovaný z tehál plných pálených, severná a južná stena zateplená, východná a západná bez zateplenia, vnútorné priečky sú murované, stropy sú železobetónové monolitické, podlahy spoločných priestorov - chodba - pôvodné liate terazzo, pivnice cementový poter, okná sú plastové s izolačným dvojsklom, poškodené, na južnej a severnej fasáde je farebná silikátová omietka na zateplení, východná a západná fasáda pôvodná zdrsená, vnútorné murivo je omietnuté omietkou hladkou vápennocementovou, schody sú monolitické železobetónové s povrchom liate terazzo, schodiskové zábradlia sú tyčové oceľové pôvodné, všetky klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, vykurovanie je ústredné, vykurovanie spoločných priestorov nie je, teplá voda pre byty je pripravovaná lokálne, kanalizácia odvádza odpadové vody splaškové a dažďové zo strechy objektu samospádom do verejnej kanalizácie. Bytový dom nie je napojený aj na rozvod zemného plynu. V presne nezistenom čase boli vymenené okná v spoločných priestoroch, čiastočné zateplenie a bola prevedená rekonštrukcia strechy.

### Podlahová plocha bytu č. 33 je nasledovná:

#### PODLAHOVÁ PLOCHA

| Názov miestnosti a výpočet         | Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ] |
|------------------------------------|------------------------------------|
| predsieň 1,56*1,53                 | 2,39                               |
| kúpeľňa s WC 1,56*1,81-0,30*0,84   | 2,57                               |
| izba 3,60*4,15                     | 14,94                              |
| kuchyňa 2,50*3,40                  | 8,50                               |
| <b>Vypočítaná podlahová plocha</b> | <b>28,40</b>                       |

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

LV č. 7491 pre k.ú. Snina, byt č. 33

*Časť „B“: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI*

Poznámky: Bez zápisu.

Iné údaje. Bez zápisu.

*Časť „C“: ĽARCHY*

Vlastník poradové číslo 44

V zmysle § 15 zák. 182/93 Z.Z. zapisuje sa k bytom v bytovom dome so súp. č. 1469 záložné právo v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov - č.z. 55/06, Z-523/15 - č.z. 52/16.

Pod Z-1006/17 zo dňa 17.8.2017 zapisuje sa exekučné záložné právo k nehnuteľnostiam v časti A-LV, bytu č. 33 na 3. poschodí vo vchode č. 1 a k spoluvlast. podielu 27/1006 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu súp. číslo 1469 a na pozemku registra CKN s parcelným číslom 5066/122 na základe Exekučného príkazu EX 23555/99 zo dňa 25.7.2017, JUDr. Štefana Šviderského, súdneho exekútora so sídlom Hronského 1811, 093 45 Vranov nad Topľou, č.z. 3538/17

Pod P-87/2023 poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva bytu č. 33 na 3. poschodí vo vchode č. 1 bytového domu súpisné č. 1469 na pozemku registra CKN parcelné č. 5066/122 a spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 27/1006 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu, ako aj pozemku registra CKN parcelné č. 5066/122. Prednostný záložný veriteľ: Spoločenstvo vlastníkov bytov 1469, so sídlom Študentská 1469, 069 01 Snina, IČO: 42 419 832 na základe Oznámenia Sp. zn.: ASS: 22-1/2023 zo dňa 12.06.2023, č.z. 804/2023.

Iné údaje: Bez zápisu

**Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby:** Hodnota predmetu dražby bola zistená podľa znaleckého posudku č.109/2023 vypracoval Ing. Miroslav Vaško, znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie: oceňovanie nehnuteľností zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom MS SR pod číslom 913 731. Dátum vypracovania znaleckého posudku dňa 04.09.2023. Všeobecná cena odhadu 4.390,00.-eur.

**Najnižšie podanie:** 4.390,00 eur

**Minimálne prihodenie:** 300,00 eur

**Dražobná zábezpeka:** 800,00 eur

**Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:** 1. bezhotovostný prevod na účet dražobníka číslo IBAN: SK68 0900 0000 0051 6971 7472  
2. v hotovosti, v eurách, do pokladne v sídle dražobníka alebo v mieste konania dražby  
3. banková záruka  
4. notárska úschova

Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou a ani šekom

**Doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky:**

1. Originál príkazu na úhradu peňažných prostriedkov vo výške dražobnej zábezpeky. Účastník bude pripustený k dražbe ak do otvorenia dražby bude dražobná zábezpeka pripísaná na účet dražobníka.
2. Hotovosť vo výške dražobnej zábezpeky
3. Originál alebo overená kópia preukazujúca vystavenie bankovej záruky
4. Originál alebo overená kópia dokladu preukazujúceho notársku úschovu

**Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky:** do otvorenia dražby

**Vrátenie dražobnej zábezpeky:** Dražobník bez zbytočného odkladu po skončení dražby vráti dražobnú zábezpeku účastníkovi dražby ktorý predmet dražby nevydražil, prípadne zabezpečí jej vydanie z notárskej úschovy. Ak došlo k zloženiu dražobnej zábezpeky formou bankovej záruky dražobník bez zbytočného odkladu vráti listinu preukazujúcu vydanie bankovej záruky účastníkovi dražby ktorý listinu predložil, najneskôr však do 5 dní od upustenia dražby alebo skončenia dražby.

**Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením:** Vydražiteľ je povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením v hotovosti do pokladne v sídle dražobníka alebo bezhotovostným prevodom na účet dražobníka č.ú.: IBAN SK68 0900 0000 0051 6971 7472 vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., s variabilným symbolom 222023 a to do 15 dní odo dňa skončenia dražby v prípade, že suma vydražením presiahla sumu 6.640,00.-eur. Ak táto suma 6.640,00.-eur nebola dražbou presiahnutá je povinný vydražiteľ túto sumu vyplatiť bezodkladne.

**Obhliadky predmetu dražby:** Obhliadka 1: dňa 10. októbra 2023 o 09.00. hod.

Obhliadka 2: dňa 11. októbra 2023 o 13.00. hod.

**Organizačné opatrenia:** Záujemcovia o ohliadku sa ohlásia vopred aspoň jeden deň pred konaním ohliadky po dohode s dražobníkom. Bližšie informácie na telefónnom čísle 0903 435 423.

**Notár, ktorý osvedčí priebeh dražby notárskou zápisnicou:** Notársky úrad JUDr. Pavla Sádela, Skladná 17, 040 01 Košice.

**Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby:** Ak vydražiteľ zaplatí cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo dňom udelenia príklepu. 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:**

1. Po nadobudnutí vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby odovzdá dražobník bez zbytočného odkladu vydražiteľovi predmet dražby a listiny, ktoré osvedčujú vlastnícke právo a sú nevyhnutné na nakladanie s predmetom dražby alebo osvedčujú iné práva vydražiteľa k predmetu dražby a vydražiteľ prevzatie predmetu dražby písomne potvrdí.
2. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa bez zbytočných priesťahov. Dražobník je povinný na mieste spísať zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. Zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby podpíše predchádzajúci vlastník predmetu dražby, vydražiteľ a dražobník. Jedno vyhotovenie zápisnice dostane predchádzajúci vlastník a dve vyhotovenia dostane 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.
3. Všetky náklady spojené s odovzdaním a prevzatím predmetu dražby nesie vydražiteľ. Táto povinnosť sa nevzťahuje na náklady, ktoré by ináč nevznikli, ak ich svojou vinou spôsobil

predchádzajúci vlastní, majiteľ alebo dražobník alebo ak im tieto náklady vznikli náhodou, ktorá ich postihla.

4. Osoba povinná vydať predmet dražby zodpovedá vydražiteľovi za škodu spôsobenú omeškaním s odovzdaním predmetu dražby.

#### **Poučenie:**

1. 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. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastní, 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 z tohto oznámenia o dražbe, je povinná oznámiť príslušnej správe katastra nehnuteľností začatie súdneho konania.
3. Účastníkom súdneho konania o neplatnosť dražby podľa bodu 1 písmena z tohto oznámenia o dražbe sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastní, a dotknutá osoba podľa bodu 1 z tohto oznámenia o dražbe.
4. Ak súd určí 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 vlastní, predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

Za dražobníka:

V Košiciach dňa.....septembra 2023

.....  
Aukčná spoločnosť Slovakia s.r.o  
Mgr. Richard Beli, konateľ spoločnosti

Za navrhovateľa:

V Snine dňa.....septembra 2023

.....  
"Spoločenstvo vlastníkov bytov 1469"  
Roland Varga, predseda