



## Oznámenie o dobrovoľnej dražbe PDS č. 227/9-2014

- Dražobník:** **Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.**  
**Masarykova 21, 040 01 Košice**  
IČO: 36 583 936  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Košiciach I, oddiel: Sro,  
vložka číslo: 15388/V  
zastúpená: Mgr. Jaroslavom Dzurikom, konateľom spoločnosti
- Navrhovateľ dražby:** **Waldviertler Sparkasse Bank AG**, so sídlom Sparkassenplatz 3, 3910  
Zwettl, Rakúska republika, číslo v obchodnom registri  
(Firmenbuchnummer): FN 36924 (ako právny nástupca **Waldviertler  
Sparkasse von 1842 AG**) prostredníctvom svojej organizačnej zložky:  
**Waldviertler Sparkasse Bank AG**, Jindřichův Hradec, Klásterská 126/II,  
377 01 Česká republika, IČO: 49 060 724, zastúpená Mag. Michael Hag, člen  
predstavenstva, Ing. Radek Matějka, prokurista
- Dátum konania dražby:** 20. máj 2015
- Čas otvorenia dražby:** 10.00 hod.
- Miesto konania dražby:** Notársky úrad JUDr. Zory Belkovej, Na Troskách 22 – prízemie, 974 01  
Banská Bystrica
- Opakovanie dražby:** prvá dražba
- Označenie predmetu dražby:** **Predmet dražby:** súbor nehnuteľností zapísaný na **LV č. 5093** vedenom  
Okresným úradom Banská Bystrica – katastrálny odbor, okres: Banská Bystrica, Obec: Banská Bystrica, katastrálne  
územie: Banská Bystrica, ako:
- stavba súp. č. 313 na parcele registra „C“ č. 1441/1, na parcele registra „C“ č. 1441/11, na parcele registra „C“ č. 1441/14, Dom priemyselného tovaru,
  - parcela registra „C“ č. 1441/1 vo výmere 1418 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría,
  - parcela registra „C“ č. 1441/8 vo výmere 1410 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría,
  - parcela registra „C“ č. 1441/11 vo výmere 334 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría,
  - parcela registra „C“ č. 1441/12 vo výmere 177 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría,
  - parcela registra „C“ č. 1441/13 vo výmere 55 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría,
  - parcela registra „C“ č. 1441/14 vo výmere 43 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría,
  - parcela registra „C“ č. 1441/15 vo výmere 253 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría, (ďalej len  
"predmet dražby").

**Opis predmetu dražby:**

Nehnuteľnosť je situovaná na mierne svahovitom pozemku v Kapitulskej ulici a má jedno podzemné a šesť nadzemných podlaží. Strešná konštrukcia je riešená ako plochá strecha a do dvornej časti objektu sa prechádza podbráním v budove.

## Opis stavu predmetu dražby:

### STAVBA:

Nebnutelnosť je zapísaná na liste vlastníctva číslo 5093 v k.ú. Banská Bystrica ako Dom priemyselného tovaru č. súp. 313 na parc.č. 1441/1, 1441/11, 1441/14. Vzhľadom na jej skutočné využitie sa jedná o polyfunkčný objekt nachádzajúci sa takmer v centre mesta Banská Bystrica. Prevažná časť objektu sa využíva na administratívne účely na prenájom kancelárskych priestorov a menšia časť objektu je využívaná na obchodné účely ako predajňa, herňa, fitnesscentrum a podobne. V zmysle platnej metodiky je ohodnocovaná budova zatriedená ako budova pre správu a administratívu. Z konštrukčného hľadiska je ohodnocovaný objekt zrealizovaný ako železobetónový monolitický skelet s murovaným obvodovým plášťom okrem podzemného podlažia ktoré je vyhotovené ako monolitické. Priečky sú zrealizované ako murované z tehál. Podzemné podlažie je osadené do terénu v priemernej hĺbke nad 2 m s vyhotovenou zvislou izoláciou proti vode a vlhkosti, základy sú vyhotovené železobetónové pätkové a pásové. Obvodové murivo bolo dodatočne zateplené kontaktným zatepľovacím systémom. Obe schodiská sú vyhotovené ako železobetónové monolitické s povrchom vyhotovenom z keramickej dlažby. Strešná konštrukcia objektu je vyhotovená ako dvojplášťová plochá so strešnou krytinou vyhotovenou z asfaltových natavených pásov. Klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu, okná boli vymenené za nové plastové. Dvere sú prevažne drevené hladké. Výklady sú vyhotovené z oceľohliníkových profilov so zdvojeným izolačným zasklením. Úpravy vnútorných povrchov stien a stropov sú vyhotovené ako hladké vápenno-cementové omietky. Podlahy sú vyhotovené z rôznych povrchov a to z keramickej dlažby, PVC ale aj ako plávajúce laminátové v kanceláriách. V sociálnych zariadeniach sú vyhotovené z keramickej dlažby. Vykurovanie budovy je riešené ako ústredné s prípravou tepla v plynovej kotolni prostredníctvom oceľových panelových radiátorov. V plynovej kotolni je taktiež centrálny ohrev TUV v zásobníkovom ohrievači. Časť prevádzok v budove je vybavená vzduchotechnickými rozvodmi alebo s klimatizáciou. V budove je jeden osobný a jeden nákladný výťah. Rozvod elektrickej energie v objekte je svetelnej aj motorickej, istenie rozvodov je v rozvádzačoch poistkovými automatmi. Sociálne zariadenia sú na jednotlivých podlažiach budovy a majú štandardné vybavenie a zo zariaďovacích predmetov sa v nich nachádzajú umývadlá s pákovými vodovodnými batériami, WC misy a pisoáre. V sociálnych zariadeniach sú vyhotovené keramicke obklady stien. Objekt je napojený na inžinierske siete a to na rozvod elektrickej energie, rozvod vody, kanalizáciu, rozvod zemného plynu ale aj na telekomunikačné rozvody. Z dispozičného hľadiska sa podzemné podlažie rozdeľuje na dve samostatné časti ktoré sú navzájom oddelené priestorom podbránia. V pravej časti podzemného podlažia sa nachádzajú priestory herne ktorá je prenajatá spoločnosti DOXX, priestory skladov, plynovej kotolne, nachádza sa tu regulačná stanica plynu, strojovňa vzduchotechniky, šatne, sociálne miestnosti a komunikačné priestory. V ľavej časti podzemného podlažia sa nachádzajú priestory CO krytu. Na prízemí pravej časti budovy sa nachádzajú obchodné priestory s ich zázemím ako sú skladové, sociálne a komunikačné priestory. Prístup k nim je aj zo dvorovej strany objektu kde je manipulačná rampa. Na ľavej strane prízemia je vstupná hala s recepciou, zasadačka, kancelárske priestory a sociálne a komunikačné priestory. Na pravej strane prvého poschodia sú obchodné priestory (predajňa textilu a fitness centrum) s ich zázemím, v ľavej časti sú riešené administratívne priestory. Na ľavej strane budovy je riešené medzипoschodie v ktorom sa nachádzajú kancelárske priestory. Na ďalších nadzemných podlažiach sa nachádzajú kancelárske priestory o rôznych výmerách a k nim prináležiace komunikačné priestory a sociálne zariadenia. Vzhľadom na skutočnosť že nebol predložený žiadny doklad o veku ohodnocovaného objektu je jeho vek stanovený podľa zistení na miestnom šetrení. Podľa všeobecne známych skutočností bola pôvodná budova postavená v roku 1980 ako Dom priemyselného tovaru podniku štátneho podniku Domáce potreby. V neskoršom období bol objekt niekoľkokrát zrekonštruovaný, pričom posledná modernizácia bola vykonaná v rokoch 2006 – 2007, kedy boli čiastočne zmodernizované interiéry budovy vrátane výmeny sociálnych zariadení, bola vyhotovená nová strešná krytina a bola zrealizovaná nová plynová kotolňa. V roku 2011 – 2012 bol ohodnocovaný objekt dodatočne zateplený, vymenené boli okná za plastové, vykonané boli rekonštrukčné práce na výmene niektorých interiérových konštrukcií v kanceláriách (podlahy, elektroinštalácia, svietidlá). Žiadna z uvedených rekonštrukcií sa však netýkala statiky objektu a z tohto dôvodu je životnosť ohodnocovanej budovy stanovená podľa doporučení v ohodnocovacom predpise v trvaní 80 rokov. Výpočet opotrebovania je počítaný lineárnou metódou.

### POZEMKY:

Jedná sa o pozemky ma Kapitulskej ulici v centrálnej časti mesta Banská Bystrica. Na parcelách číslo 1441/1, 1441/11 a 1441/14 je postavená stavba Dom priemyselného tovaru a ostatné parcely tvoria dvor za ohodnocovanou budovou. Pozemky sú napojené na všetky podstatné inžinierske siete. Predmetná lokalita je obchodnou časťou mesta Banská Bystrica. Na Liste vlastníctva je zapísaný Druh chráneného územia 202 - Pamiatková rezervácia.

**Predmet dražby** sa draží v stave ako stojí a leží v deň dražby.

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

**LV č. 5093, k.ú. Banská Bystrica**

**Časť B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

**Poznámka:** Oznamenie PDS-227/2-2014-JŠ zo dňa 18.12.2014 záložného veriteľa Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Hauptplatz 22, A-3830 Waidhofen/Thaya, Rakúska republika, FN 279850 o začatí výkonu záložného práva V 2579/2011, V 782/2012, V 4974/2012 ( Zmluva o úvere č. 043964-001 zo dňa 14.3.2011 v znení jej dodatkov č. 1 a č. 2) formou dobrovoľnej dražby - čz 3651/2014

**Časť „C“: ĎARCHY**

- Na parc. C KN č. 1441/1, 1441/11, 1441/14 stály kryt CO patriaci Slovenskej republike -čz 855/94, 3448/
- Na parc. C KN č. 1441/1, 1441/8, 1441/11, 1441/12, 1441/13, 1441/14, 1441/15 + č. s. 313 na parcelách č. 1441/1,1441/11, 1441/14: Záložné právo pre pohľadávku: Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Hauptplatz 22, A-3830 Waidhofen/Thaya, Rakúska republika, IČO (FN) 279850 w č. zml. V 3810/2009 zo dňa 22. 9. 2009 - čz 1698/2009,3448/2011
- Na parc. C KN č. 1441/1, 1441/8, 1441/11, 1441/12, 1441/13, 1441/14, 1441/15 + č. s. 313 na parcelách č. 1441/1,1441/11, 1441/14: Záložné právo pre pohľadávku: Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Hauptplatz 22, A-3830 Waidhofen/Thaya, Rakúska republika, FN 279850 w č. zml. V 4013/2009 zo dňa 9. 10. 2009 - čz 1836/2009,3448/2011
- Na parc. C KN č. 1441/1, 1441/8, 1441/11, 1441/12, 1441/13, 1441/14, 1441/15 + č. s. 313 na parcelách č. 1441/1,1441/11, 1441/14: Záložné právo pre pohľadávku: Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, Hauptplatz 22, A-3830 Waidhofen/Thaya, Rakúska republika, FN 279850 w, č. zml. V 2579/2011 zo dňa 7.6.2011 - čz 2025/2011,3448/2011
- Na parc. č. 1441/1, 1441/8, 1441/11, 1441/12, 1441/13, 1441/14, 1441/15 + č. s. 313 na p. č. 1441/1, č. s. 313 na p. č. 1441/14, č. s. 313 na p. č. 1441/11: Záložné právo pre pohľadávku Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, IČO: 49060724, Klášterská 126/II, 377 01 Jindřichův Hradec, Česká republika, č. zml. V 782/2012 zo dňa 27. 2. 2012 - ČZ 457/2012
- Na parc. CKN č. 1441/1, 1441/8, 1441/11, 1441/12, 1441/13, 1441/14, 1441/15 + č. s. 313 na parc. CKN č. 1441/1, č.s. 313 na parc. CKN č. 1441/14, č. s. 313 na parc. CKN č. 1441/11: Záložné právo pre pohľadávku Waldviertler Sparkasse von 1842 AG, IČO: 49060724, Klášterská 126/II, 377 01 Jindřichův Hradec, Česká republika, č. zml. V 4974/2012 zo dňa 13. 11. 2012 - ČZ 2430/2012

Iné údaje:

- Dom priemyselného tovaru č.s. 313 je jedna stavba stojaca na parcelách č. 1441/1, 1441/11 a 1441/14 -čz 3448/2011

Poznámka:

Bez zápisu.

**Ohodnotenie predmetu dražby:**

Číslo znaleckého posudku:	Meno znalca:	Dátum vyhotovenia:	Všeobecná cena odhadu:
20/2015	Ing. Koloman Kovalík	5.3.2015	3.470.000,00 €

**Najnižšie podanie:** 3.470.000,00 €

**Minimálne prihodenie:** 1.000,00 €

**Výška dražobnej zábezpeky:** 45.000,00 €

**Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:**

1. bezhotovostný prevod na účet dražobníka č. SK 483100000004350268216, vedený v SBERBANK Slovensko, a.s.,
2. v hotovosti, v eurách, do pokladne dražobníka na adrese Kukučínova 7 Košice, alebo v deň konania dražby v mieste konania dražby do pokladne dražobníka,
3. banková záruka,

4. notárska úschova,

Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou ani šekom.

**Doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky:** Originál výpisu z bankového účtu, potvrdenie o vklade peňažných prostriedkov na bankový účet v hotovosti (účastník bude pripustený k dražbe, ak do otvorenia dražby bude dražobná zábezpeka pripísaná na účet dražobníka), príjmový pokladničný doklad dražobníka, banková záruka v prospech dražobníka s výhradou prevodu platby po doručení zápisnice o vykonaní dražby za predpokladu, že účastník dražby sa stane vydražiteľom, notárska úschova v prospech dražobníka s výhradou prevodu platby po doručení zápisnice o vykonaní dražby za predpokladu, že účastník dražby sa stane vydražiteľom.

**Lehota na zloženie:** do otvorenia dražby

**Spôsob vrátenia dražobnej zábezpeky:** Dražobník bez zbytočného odkladu po skončení dražby vráti účastníkovi dražby, ktorý predmet dražby nevydražil, zloženú dražobnú zábezpeku alebo zabezpečí jej vydanie z notárskej úschovy. Listinu preukazujúcu vydanie bankovej záruky predloženú účastníkom dražby, ktorý predmet dražby nevydražil, dražobník bez zbytočného odkladu vráti účastníkovi dražby, najneskôr však do 5 dní od skončenia dražby alebo od upustenia od dražby.

**Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením:** Vydražiteľ je povinný uhradiť cenu dosiahnutú vydražením najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia dražby na účet dražobníka bezhotovostný prevod na účet dražobníka č. SK 483100000004350268216, vedený v SBERBANK Slovensko, a.s., pobočka Košice. Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením.

**Obhliadka predmetu dražby, dátum a čas:**

Obhliadka 1: 12.05.2015 o 11.00 hod.

Obhliadka 2: 13.05.2015 o 14.00 hod.

**Organizačné opatrenia:** Stretnutie záujemcov o obhliadku predmetu dražby sa uskutoční po predchádzajúcej dohode s dražobníkom, najmenej deň vopred. Bližšie informácie týkajúce sa obhliadky: 0911 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.

**Notár, ktorý osvedčí priebeh dražby notárskou zápisnicou:**

JUDr. Zora Belková, notár so sídlom: Na Troskách 22 – prízemie, 974 01 Banská Bystrica.

**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 prietáhov. 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 vlastník, 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, 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 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 vlastník a dotknutá osoba podľa bodu 2 písmena 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 vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

Za dražobníka: *g*  
V Košiciach dňa .....apríla 2015

Za navrhovateľa:  
V Jindřichovom Hradci dňa 31.03.2015

Waldviertler  
**SPARKASSE**  
377 01 Jindřichův Hradec  
IČO: 2585724 DIČ: CZ49060724

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.  
Mgr. Jaroslav Dzurik, konateľ spoločnosti

Waldviertler Sparkasse Bank AG  
Mag. Michael Hag, člen predstavenstva

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 37701-060-0161  
Podle ověř.knihy pošty: Jindřichův Hradec I

Vlastnoručně podepsal: MICHAEL HAG  
Datum a místo narození:  
Adresa pobytu:

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti:  
Průkaz totožnosti občana členského státu EU

Jindřichův Hradec dne 31.03.2015

Podpis: ..... Úřední razítko:  
Kafková Jaroslava

Ing. Radek Matějka, prokurista



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 37701-060-0161  
Podle ověř.knihy pošty: Jindřichův Hradec I

Vlastnoručně podepsal: RADEK MATĚJKA  
Datum a místo narození:  
Adresa pobytu:

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti:  
Občanský průkaz

Jindřichův Hradec dne 31.03.2015

Podpis: ..... Úřední razítko:  
Kafková Jaroslava

