

\$ 50/2022

1

Navrhovatel:

Obchodné meno: SVB Forbaky-Klukany
Sídlo: Dlhé Pole 1049, 01332 Dlhé Pole, Slovenská republika
IČO: 50951745
Zastúpený :

{ďalej len „navrhovateľ“ alebo „zaťažný verník“}

South
Africa

Miesto konania dražby: **Notársky úrad Mgr. Katarína Borák Valušová, Belanského 2811, 024 01, Kysucké Nové Mesto**
 Dátum konania dražby: **03.04.2023**
 Čas konania dražby: **11:30 hod.**
 Dražba: **prvé kolo dražby**

III.

Predmetom dražby sú nehnuteľnosti, evidované Okresným úradom Žilina – katastrálnym odborom, na liste vlastníctva:

č. 2619, okres: Žilina, obec: Dlhé Pole, katastrálne územie: Dlhé Pole, a to:

Slavby – OBYTNÝ DOM:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Druh stavby/nebytový priestor č., vchod, poschodie
1049	1937/2	Byt č. 4, nachádzajúci sa na 2.p. bytového domu, vchod. č. I

Právny vzťah k pozemku parcely číslo 1937/2 pod stavbou s.č. 1049 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1. Podiel priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu, na príslušenstve: 8951/56049.

[illegible]

Navrhovateľ žiada dražobníka o predaj predmetu dražby tak „ako stojí a leží“.

IV.

Opis stavby - Technický stav a popis bytu

Obytný dom s.č.1049 je postavený, ako samostatne stojaci na parc.č.1937/2 s jedným vchodom. Má 3 NP s využitím prízemnia na byt ako i spoločné priestory a pivnice patriace k bytom. Pôvodne bola v prízemí

osadená spoločná kotelňa ktorá sa v súčasnosti stratila využité pretože vlastníci si riešili vykurovanie osadení zdrojov tepla priamo v bytoch. Na ďalších dvoch poschodiach sú osadené po 3 byty. Celkovo je potom v OD 7 bytov.

Spoločnými priestormi uvažujem, že je kotelňa, kočíkareň, sušiareň a iné priestory v prízemí OD ktoré sú v podielovom vlastníctve vlastníkov bytov. Schodisko je dvojramenné s povrchovou úpravou lepené PVC.

Nosná konštrukcia domu je murovaná z tehál s vodorovnými železobetónovými konštrukciami s vonkajšími omietkami brizolitovými s nameranou hrúbkou obvodového muriva 42 cm a tak u položky zvislých konštrukcií uvažujem s kvb=0,95. Krovná konštrukcia stavby je nízka sedlová s krytinou plech pozinkovaný. Stavba je opatrená bleskozvodom. Deštrukčné zmeny v nosných konštrukciách stavby neboli zistené.

V roku 2022 boli menené stupačky rozvodov vody, kanalizácie i vzduchotechniky. Skôr však boli menené vstupné dvere v OD za plástové ako i okná v spoločných priestoroch schodiska, avšak v ostatných spoločných priestoroch tieto zostali pôvodné drevené zdvojené. Taktiež viditeľné nové je vidieť i klampiarske konštrukcie a to žľaby i zvody.

Vykurovanie je lokálne v každom byte, výťah nie je osadený.

Obytný dom bol ohodnotený, ako dom s primeranou údržbou vzhľadom na vek predmetnej stavby a menšiu uvedenú investíciu do prvkov krátkodobej životnosti.

Byt je umiestnený na 1. poschodí s označením ako byt č.4 vo vchode č.1. Byt je trojizbový 1. kategórie s príslušenstvom predsieň, skladu, WC, kúpeľne, kuchyne, špajze, chodby, šatníka ako i pivnice patriacej k bytu.

Byt bol voľne prístupný bez sprístupnenia pivnice a tak posúdenie TŠ bytu bolo možné.

Vnútročné omietky sú vápenné hladké, keramické obklady u vane v kúpeľni nad 1,35 m, ako i v kuchyni pri sporáku a dreze, avšak vo WC nie sú s uvažovanou položkou kvb=1. Podlahy v obytných miestnostiach ako i u ostatných miestnostiach sú z lepeného PVC s narušením a tak uvažujem u danej položky kvb=1 so 100% ným narušením. U položky vykurovania uvažujem s kvb=1,85 s uvažovanými plechovými radiátormi ako i závesným plynovým kotlom ÚK so 100% nedokončenosťou.

U položky ohrev vody uvažujem s elektrickým ohrievačom, že bude v byte a tak uvažujem s kvb= 0,25 s nedokončenosťou na 100%. Pri vybavení kuchyne uvažujem s dĺžkou linky do 2,40 m s chýbajúcim sporákom plynovým s el. rúrou, drez je však osadený s drezom smaltovaným s kvb= 1,0 s dokončenosťou na 70%, výtoková batéria na teplú i studenú vodu s pákovou batériou. U položky vnútorného hygienického zariadenia vrátane WC uvažujem s kvb=1 ako s vaňou plechovou smaltovanou, umývadlo chýba ako i osadenie WC kombi a tak uvažujem s kvb= 1 s poškodenosťou na 85%. Výtoková batéria je páková nerezová s chýbajúcou sprchou a obyčajná batéria do chýbajúceho umývadla. U položky bytového jadra uvažujem s kvb=1,5 uvažujem že je murované.

Okná sú sú pôvodné drevené zdvojené a tak s nimi uvažujem v položke ostatné s kvb= 1,35.

Dvere píné dyhované i s presklením, resp. s chýbajúcou sklenenou výplňou v počte 5 ks a tak uvažujem s poškodenosťou na 70% a s kvb= 1.

Plynovodná prípojka bola zrušená a tak uvažujem u danej položky s kvb=1 s nedokončenosťou na 100%.

Byt má samostatné meranie studenej vody, elektriny a bol i osadený plynomer.

Celkovo hodnotím predmetný byt, ako nerekonštruovaný bez rekonštrukcie kúpeľne a kuchyne s pôvodným typovým vybavením resp s jeho značným opotrebením. Nedokončenosť alebo opotrebovanosť bytu je vypočítaná výškou 17,33%.

Vek stavby OD určujem na základe mailu zaslaný predsedom Spoločenstva bytov pani Kršákovéj ktorá uviedla že predmetná stavba OD sa stala užívania schopnou v roku 1985. Vek stavby OD je potom k roku vypracovania zn.posudku 37 rokov. Životnosť stavby vzhľadom na konštrukčný murovaný systém určujem na 100 rokov.

V.

Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby

Navrhovateľ má podľa predmetného LV zákonné záložné právo k predmetu dražby. Záložné právo vzniklo na základe ustanovenia § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov z titulu neuhradených mesačných platieb za služby spojené s užívaním bytu a do fondu prevádzky, údržby a opráv, z ročných vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu a za výkon správy, na účel zabezpečenia pohľadávky záložného veriteľa. Záložné právo na zabezpečenie tejto pohľadávky

záložného veriteľa vzniklo ako I. v poradí.

Na aktuálnom predmetnom liste vlastníctva sú zapísané poznámky:

1. UPOVEDOMENIE O SPÔSOBE VYKONANIA EXEKÚCIE ZRIADENÍM EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA A PREDAJOM NEHNUTEĽNOSTÍ OD SÚDNEHO EXEKÚTORA JUDR. LADISLAV MIKESKA PRE OPRAVNENÉHO POHOTOVOŠŤ, S.R.O., RAČIANSKA 42/A, BRATISLAVA NA BYT Č. 4, VCHOD 1, 2.POSCHODIE V OBYT. DOME ČS. 1049 NA PARC. 1937/2, PODIEL NA SPOLOČNÝCH ČASTIACH A ZARIADENIACH DOMU 8951/56049 PODĽA EX 1027/2002, P2 770/06-26/07, 406/2021;
2. P 750/2022 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosť: byt č. 4, vchod č. 1, 2.p., v bytovom dome sč. 1049 na pozemku registra C KN parc. č. 1937/2, v prospech záložného veriteľa: vlastníci bytov a nebytových priestorov, spoluvlastníci spoločných častí a zariadení v bytovom dome sč. 1049 - 290/2022

Na aktuálnom predmetnom liste vlastníctva je v časti C: Ľarchy zapísané záložné práva:

1. EXEKUČNÝ PŘIKAZ EX 1027/2002 NA VYKONANIE EXEKÚCIE ZRIADENÍM EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA NA NEHNUTEĽNOSTÍ OD SÚDNEHO EXEKÚTORA JUDR. LADISLAV MIKESKA PRE OPRAVNENÉHO POHOTOVOŠŤ, S.R.O., RAČIANSKA 42/A, BRATISLAVA NA BYT Č. 4, VCHOD 1, 2.POSCHODIE V OBYT. DOME ČS. 1049 NA PARC. 1937/2, PODIEL NA SPOLOČNÝCH ČASTIACH A ZARIADENIACH DOMU 8951/56049, Z 3978/07-150/07; zmena súdneho exekútora č. EX 12253/13 JUDr. Rudolfa Krutého, PhD., Záhradnícka 60, Bratislava, podľa č. Z - 7744/2014- 331/14, 406/2021;
2. Z 93/2021 - Zápis zákonného záložného práva na byt č. 4, 2.p., v:1 v byt. dome čs. 1049 na pozemku C KN parc.č. 1937/2 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8951/56049 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, podľa § 15 ods.1 zákona č. 182/93 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov - 149/2021; 406/2021
3. Z 6171/2021 - Exekučný príkaz č.84EX 522/21 na zriadenie ex. zál. práva od súd. exekútora JUDr. Martin Hucík, Ex. úrad Liesek,so sídlom Ľ.Jankuľáka 845, Liesek IČO 41506839 v prospech oprávneného EOS KSI, Pajštunska č.5, Bratislava 5 IČO.35724803 na nehnuteľnosť : byt č.4, číslo vchodu 1 , 2 p.v obytnom dome so súpisným číslom 1049 na parcele 1937/2 - 303/21, 406/2021;

Na aktuálnom predmetnom liste vlastníctva v časti C: Ľarchy nie sú zapísané žiadne vecné bremená

Najnižšie podanie a minimálne príhodenie

Cena predmetu dražby stanovená znaleckým posudkom	84 600,00 €
Najnižšie podanie	76 140 ,00 €
Minimálne príhodenie	1 000,00 €
Dražobná zábezpeka	20 000,00 €

VII.

Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky

1. Bezhotovostný prevod na účet dražobníka č. SK82 0200 0000 0029 2921 1455, vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s., VS: 562022
 2. V hotovosti k rukám dražobníka.
 3. Notárska úschova.
 4. Banková záruka.
- Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou 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. Príjmový pokladničný doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky v hotovosti. Účastník bude pripustený k dražbe, ak do uplynutia lehoty na zloženie dražobnej zábezpeky bude dražobná zábezpeka zložená do pokladne dražobníka.
3. Originál alebo overenú kópiu dokladu preukazujúceho notársku úschovu alebo bankovú záruku.

Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky

Dražobnú zábezpeku je nutné zložiť do okamihu otvorenia dražby.

Vrátenie dražobnej zábezpeky

Bez zbytočného odkladu po skončení dražby bezhotovostným prevodom na účet účastníka dražby alebo v hotovosti, v závislosti od spôsobu zloženia dražobnej zábezpeky.

VIII.

Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením

Finlegal services s.r.o.
Štefánikovo 23
811 05 Bratislava

tel: 02/3301 4114
tel: 0903 123 007
drazby@finlegal.sk

www.finlegal.sk
finlegal@finlegal.sk

Finlegal services s.r.o.
Štúrova 27
040 01 Košice

Finlegal services s.r.o.
Přibitovská 1528/2
101 00 Praha

Vydražiteľ je povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením bezhotovostným prevodom na účet dražobníka č. SK82 0200 0000 0029 2921 1455, vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s., VS: 34022, a to do 15 dní odo dňa skončenia dražby. Ak nie je cena dosiahnutá vydražením vyššia ako 6.640,- EUR, je vydražiteľ povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením hneď po skončení dražby.

IX.

Obhliadka predmetu dražby

1.) 15.03.2023 o 15:00 hod.

2.) 22.03.2023 o 15:00 hod.

V prípade záujmu nás kontaktujte na tel.č. 0903 123 007

X.

Podmienky odovzdania predmetu dražby

Dražobník bez zbytočného odkladu, po doručení notárskej zápisnice o priebehu dražby a zaplacení ceny dosiahnutej vydražením, odovzdá 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, v zápisnici o odovzdaní predmetu dražby. Zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby podpíše vydražiteľ a dražobník. Dve vyhotovenia zápisnice dostane vydražiteľ.

XI.

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 v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania. Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba v zmysle § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách.

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.

XII.

Notár osvedčujúci priebeh dražby

Meno: Mgr. Katarína Borák Valušová, notár

Sídlo: Belanského 2811, 024 01 Kysucké Nové Mesto

V Bratislave, dňa 10. 3. 2023

V Dlhom Poli, dňa 16. 02. 2023

Finlegal services s.r.o.
JUDr. Mgr. Marek Perdík, konateľ
BRATISLAVA
0903 123 007
drazby@finlegal.sk

Ostatní vlastníci bytov a NP v zast.
SVB Forbaky-Klukany
Ing. Jana Křišáková, predseda