

X047208

Finlegal services s.r.o.

Oznámenie o dobrovoľnej dražbe (podľa § 17 zákona č. 527/2002 Z.z.)									
Oznámenie o dražbe číslo		V 86/2021							
A.	Označenie dražobníka								
I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	Finlegal services s.r.o.							
II.	Sídlo/bydlisko								
a)	Názov ulice/verejného priestranstva	Štefánikova							
b)	Orientačné/súpisné číslo	23							
c)	Názov obce	Bratislava	d) PSČ 811 05						
e)	Štát	Slovenská republika							
III:	Zapísaný	OR Okresný súd Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 75232/B							
IV.	IČO/ dátum narodenia	46 283 421							
B.	Označenie navrhovateľa								
1. I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	Stavebné bytové družstvo Komárno							
II.	Sídlo/bydlisko								
a)	Názov ulice/verejného priestranstva	Zimná							
b)	Orientačné/súpisné číslo	16							
c)	Názov obce	Komárno	d) PSČ 945 01						
e)	Štát	SR							
III.	Zapísaný	OR Okresný súd Nitra, oddiel: Dr, vložka číslo: 103/N							
IV.	IČO/ dátum narodenia	00 170 984							
C.	Miesto konania dražby	Stavebné bytové družstvo Komárno, Zimná č. 16, 945 01 Komárno							
D.	Dátum konania dražby	18. 7. 2022							
E.	Čas konania dražby	10:00 hod							
F.	Kolo dražby	prvé kolo dražby							
G.	Predmet dražby								
Predmetom dražby sú nehnuteľnosti, evidované Okresným úradom Liptovský Mikuláš – katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 9766, okres: Komárno, obec: Komárno, katastrálne územie: Komárno, a to: Stavby: <table border="1"> <tr> <th>Súp. číslo</th> <th>Parc. reg. „C“ číslo</th> <th>Druh stavby/nebytový priestor č., vchod, poschodie</th> </tr> <tr> <td>834</td> <td>5182</td> <td>Byt č. 50, nachádzajúci sa na 8. p. obytného domu, vchod č. 5.</td> </tr> </table> Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 834 je evidovaný na liste vlastníctve č. 6434. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve je 3059 / 453349. Záloh je vo výlučnom vlastníctve dlžníka: neb, Gaál István, rod. Gaál, nar. 23.05.1941, zomr. 14.12.2018, naposledy bytom Družstevná ul. 834/5, 945 01 Komárno, SR, v podiele 1/1. (ďalej len ako „predmet dražby“).				Súp. číslo	Parc. reg. „C“ číslo	Druh stavby/nebytový priestor č., vchod, poschodie	834	5182	Byt č. 50, nachádzajúci sa na 8. p. obytného domu, vchod č. 5.
Súp. číslo	Parc. reg. „C“ číslo	Druh stavby/nebytový priestor č., vchod, poschodie							
834	5182	Byt č. 50, nachádzajúci sa na 8. p. obytného domu, vchod č. 5.							

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

H:	Opis predmetu dražby
-----------	-----------------------------

Budova obytného domu so súp. č. 834, sa nachádza na pozemku s parc. č. 5182 v kat. ú. Komárno, obec Komárno, na ulici Družstevná, orientačné číslo 3, 5, 7. Bola postavená v strede 70-tych rokov 20. storočia a je užívaná od roku 1978, zistené na základe potvrdenia o veku stavby, vydané Mestským úradom Komárno, sociálnym a správnym odborom, oddelením evidencie pod číslo: 198/RE/2014-FT zo dňa 24.10.2014.

Jedná sa o budovu v zástavbe obytných domov, montovanú z veľkoplošných prefabrikovaných panelov, so deviatimi nadzemnými podlažiami, úplným podpivničením, plochou strechou. Budova má tri samostatné vchody, každý vchod je vybavený osobným výťahom. V budove nie sú evidované nebytové priestory. V obytnom dome sa nachádza celkom 81 bytov, v každom vchode 27 bytov. Rekonštrukcia budovy bola vykonaná v roku 2011.

Budova je založená na železobetónových základoch. Stropná konštrukcia je z panelov hrúbky 0,15 m. Plochá strecha je riešená ako dvojplášťová konštrukcia. Tepelnoizolačnú vrstvu tvoria plynosilikátové dosky hrúbky 0,24 m, s krytinou z asfaltovaných pásov - viacvrstvomá (nová). Klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z obojstranne pozinkovaného plechu - úplné strechy (taktiež nové z roku 2011). Úprava vnútorných povrchov je vápenná dvojvrstvá omietka. Vnútorné keramické obklady nie sú. Schody sú vlastnou nosnou konštrukciou prefabrikované, s povrchom terazzo. Dvere sú hladké plné (vstupné plastové-kovové), okná sú väčšinou nové plastové s izolačným dvojsklom. Povrchy podláh je prevažne liaty terazol. Vykurovanie je pôvodné, s centrálnym diaľkovým dodaním tepla (vykurovacej vody) a teplej vody. Elektroinštalácia je čiastočne nová - svetelná ako i motorická. Bleskozvod je realizovaný. Vnútorný vodovod je z oceleového potrubia (pôvodné), kanalizácia - zvislé zvody - sú vyhotovené ako zliatinové. Odkanalizovaný je do mestského kanalizačného systému. V objekte je aj vnútorný rozvod NTL plynu len pre sporáky v kuchyniach. Vybavenie kuchýň je bežné - prevažne pôvodné, tak isto v prípade vnútorných hygienických zariadení. Bytové jadrá sú typu Omnia – Bauring; pre malometrážne byty OB 211, pre viacizbové byty OB 302. Bytové jadrá sa montovali z betónových priečok hrúbky 70 mm. Výťahy sú bežné - pôvodné - pre tri osoby. Nachádzajú sa vo výťahových šachtách pri schodišti predsažené pred líce budovy. Vonkajšie steny tvorí vrstvený obvodový plášť. Vstupy do výťahu sú na medzipodestách (na každom druhom). Meranie spotreby energie je zabezpečené priamo v každom byte, resp. celkovo v každom vstupe.

Byt č. 50 sa nachádza na 8. nadzemnom podlaží budovy. Pozostáva z jednej obytnej miestnosti, predsieni, kuchyne s jedálenským kútom a základného príslušenstva (kúpeľňa so splachovacím záchodom). Byt nebol počas užívania rekonštruovaný, je v pôvodnom stave a s pôvodným vybavením. Steny bytu sú prevažne omietnuté - stierkové. Nášľapnú vrstvu podláh v obytných miestnostiach tvoria prilepené PVC povlakové krytiny, v ostatných miestnostiach je prilepená PVC povlaková krytina. Okná na byte sú pôvodné zdvojené s dvojvrstvným zasklením (opatrené vnútornými kovovými žalúziami), dvere sú hladké plné drevené dýhované do ocelových zárubní, ako i vstupné. Zariadenie predmety zdravotníckej inštalácie sú pôvodné - vaňa oceľová smaltovaná, umývadlo, ďalej aj v kuchyni je plynová varná jednotka, drez oceľový nerezový, kuchynská linka je kovová. Keramické obklady sú v kúpeľni, obloženie vane a kuchyne pri sporáku a dreze. Vodovodné batérie sú pákové nerezové so sprchou a pákové nerezové. Inštalčné jadro je pôvodné. Radiátory sú panelové; elektroinštalácia je pôvodná. Byt je napojený na verejný vodovod, rozvod elektriny, plynu, telefónu a káblového rozvodu televízie. Odkanalizovaný je do mestského kanalizačného systému. Byt je napojený na diaľkové ústredné vykurovanie s centrálnou dodávkou teplej úžitkovej vody, pričom príprava teplej vody je v malom zásobníkovom ohrievači vody v kúpeľni. Meranie spotreby energie je zabezpečené priamo v byte.

Rok výstavby bytového domu

Obytný dom so súp. č. 834, bol postavený v 70-tych rokoch 20. storočia. Je užívaný od roku 1978. Pri miestnej obhliadke som zistil, že budova obytného domu so súp. č. 834 je v dobrom technickom stave, zodpovedajúcom jej veku. Základy, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie budovy sú bez výrazných konštrukčných chýb, ktoré by mohli ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie bytov. Predpokladanú životnosť stavby, vzhľadom na technický stav zistený pri miestnej obhliadke - ktorý zodpovedá veku a konštrukčnému systému, vykonaným rekonštrukčným prácam, určujem na 90 rokov. Opatrebovanie som vypočítal lineárnou metódou.

Analýza polohy nehnuteľnosti

Obytný dom so súp. č. 834 s príslušenstvom nachádza na ulici Družstevná, v okresnom meste Komárno, na pozemku s parc. č. 5182, medzi stavbami obdobných obytných domov so štandardným vybavením, na sídlisku mimo centra mesta, bežné sídlisko. V čase vykonania posudku dopyt po obdobnej nehnuteľnosti ako je ohodnocovaná nehnuteľnosť v danej lokalite je v rovnováhe v porovnaní s ponukou. Obytný dom so súp. č. 834 je v technickom stave zodpovedajúcom jeho veku, vyžaduje len bežnú údržbu - vykonaná rekonštrukcia v roku 2011. Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu sú obdobné objekty pre bývanie, objekty občianskej vybavenosti a služieb. Príslušenstvo obytného domu tvoria kočikáreň, sklad bicyklov a spoločné priestory. Byt nebol počas užívania rekonštruovaný, je s pôvodným vybavením. Pracovné príležitosti v okolí sú v čase vykonania posudku dostatočné, v dosahu dopravy, nezamestnanosť je nad 5% (6,40%). Skladba obyvateľstva v obytnom dome - na sídlisku - je vysoká hustota. Orientácia bytu je južné.

Byt č. 50 sa nachádza na 8. nadzemnom podlaží v stredovej sekcii a je prístupný zo spoločných priestorov obytného domu, resp. z verejného priestranstva s parc. č. 5181 vo vlastníctve Mesta Komárno. Počet bytov vo vchode je 27 (nad 20); vysoká hustota obyvateľstva na sídlisku (obytné domy so viac ako 48 bytmi). Komunikačný systém v okolí obytného domu: autobus, železnica, mestská autobusová doprava a taxislužba (v dosahu 5 minút). Pred budovou obytného domu je možnosť parkovania na parkovisku, resp. vedľa miestnej komunikácie. Mesto Komárno je obec s počtom obyvateľov do 40000, nachádza sa tu kompletná sieť obchodov a služieb; základné, stredné a učňovské školy, ďalej univerzita; zdravotné strediská, nemocnica a lekáreň; kultúrne stredisko, kiná, športové zariadenia, reštaurácie, hotely; mestský úrad, okresný úrad, okresný súd, pošty a banky. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby je les, park a vodná nádrž do vzdialenosti 1000 m. V bezprostrednom okolí budovy obytného domu životné prostredie nie je rušené len bežným hlukom a prachom od dopravy - pomerne tiché prostredie. Ochranné pásma v tesnej blízkosti nehnuteľností sa nenachádzajú. Platný smerný územný plán mesta neuvažuje so zmenou územia. Z príslušených pozemkov nehnuteľnosti je možnosť napojenia na inžinierske siete: verejný vodovod, plynovod, rozvod elektriny, verejnú kanalizáciu, diaľkové vykurovanie, telefón, STA. Konfigurácia terénu je rovinatý. Predmetný byt č. 50 je v pôvodnom stave, primerane udržiavaný. Nehnuteľnosť je bez výnosu.

CH. Opis stavu predmetu dražby – Viď opis predmetu dražby.

Viď. opis predmetu dražby

I. Práva a záväzky viažuce 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 v časti C: Ďalšie zapísané toto záložné právo:

•Zákonné záložné právo Z-3564/2010 podľa § 15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z., v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov obytného domu s.č.834 na parc.č.5182 na zabezpečenie pohľadávky na byt č.50, 8.p.,vch.č.5 vlast. Gaál István, nar.: 23.05.1941, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele 3059/453349.

Na liste vlastníctva č. 6434 (pozemok na ktorom stojí obytný dom), k.ú. Komárno v časti C: Ľarchy je zapísané vecné bremeno pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s.č. 834, a to:

•Vecné bremeno v zmysle § 23 Zák. 182/93 pre vlast. bytov a nebyt. priest. v dome s.č. 834 na LV 9766

J.	Spoločná dražba	Nie	
K.	Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby		
Znalecký posudok.			
L.	Najnižšie podanie	27.900 €	
M.	Minimálne prihodenie	500 €	
N.	Dražobná zábezpeka	a) výška	8.000 €
b) spôsob zloženia dražobnej zábezpeky (vrátane informácie, či je možné zložiť dražobnú zábezpeku platobnou kartou alebo šekom)		1.Bezhotovostný prevod na účet dražobníka č. SK8202000000002929211455, vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s., VS: 862021 2.V hotovosti k rukám dražobníka. 3.Notárska úschova. 4.Banková záruka. Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou ani šekom.	
c) číslo účtu na zloženie dražobnej zábezpeky		SK8202000000002929211455, vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s.,	
d) adresa miesta na zloženie dražobnej zábezpeky		V mieste konania dražby.	
e) 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.	
f) lehota na zloženie dražobnej zábezpeky		Dražobnú zábezpeku je nutné zložiť do okamihu otvorenia dražby.	
g) 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.	
O.	Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením		
Vydražiteľ je povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením bezhotovostným prevodom na účet dražobníka č. SK8202000000002929211455, vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s., VS: 862021, 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.			
P.	Obhliadka predmetu dražby (dátum a čas)	1. 04.07.2022 o 16:00 hod. 2. 11.07.2022 o 16:00 hod.	
	Miesto obhliadky	Byt č. 50, nachádzajúci sa na 8. p. obytného domu, vchod č. 5.	
	Organizačné opatrenia	Organizačné opatrenia realizácie dražby zabezpečí dražobník, a to v súlade s aktuálne účinnými právnymi predpismi, predovšetkým opatreniami Úradu verejného zdravotníctva SR pri ohrození verejného zdravia v súvislosti s vývojom situácie spôsobenej pandémiou COVID – 19.	

R.	Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby	
	Udelením príklepu licitátora na dražbe.	
S.	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.	
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	Marta	
c) priezvisko	Pavlovičová	
d) sídlo	Šafárikovo námestie 4, 811 02 Bratislava	