

X071541

Finlegal dražobná, s.r.o.

Oznámenie o dobrovoľnej dražbe (podľa § 17 zákona č. 527/2002 Z.z.)																	
Oznámenie o dražbe číslo		S 68/2022															
A.	Označenie dražobníka																
I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	Finlegal dražobná, s.r.o.															
II.	Sídlo/bydlisko																
a) Názov ulice/verejného priestranstva		Sobôtka															
b) Orientačné/súpisné číslo		93															
c) Názov obce		Rimavská Sobota	d) PSČ 979 01														
e) Štát		Slovenská republika															
III:	Zapísaný	OR Okresný súd Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka číslo: 14544/S															
IV.	IČO/ dátum narodenia	43 980 775															
B.	Označenie navrhovateľa																
1. I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	Spoločenstvo vlastníkov bytov TOKAJÍK															
II.	Sídlo/bydlisko																
a) Názov ulice/verejného priestranstva		Prakovce															
b) Orientačné/súpisné číslo		290															
c) Názov obce		Prakovce	d) PSČ 055 62														
e) Štát		Slovenská republika															
IV.	IČO/ dátum narodenia	35 506 041															
C.	Miesto konania dražby	Obecný úrad Prakovce, Prakovce 333, 055 62 Prakovce															
D.	Dátum konania dražby	27. 11. 2023															
E.	Čas konania dražby	11:30 hod.															
F.	Kolo dražby	prvé kolo dražby															
G.	Predmet dražby																
Predmetom dražby sú nehnuteľnosti, evidované Okresným úradom Gelnica – katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 615, okres: Gelnica, obec: Prakovce, katastrálne územie: Prakovce, ako: Pozemky: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Číslo parcely „C“ KN</th> <th>Výmera /m²/</th> <th>Druh pozemku</th> <th>Umiestnenie pozemku</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1006/18</td> <td>342</td> <td>Zastavaná plocha a nádvorie</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> Stavby: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Súpisné číslo</th> <th>Číslo parcely „C“ KN</th> <th>Druh stavby/nebytový priestor č., vchod, poschodie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>290</td> <td>1006/18</td> <td>Byt č. 203, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu, vo vchode č. 0</td> </tr> </tbody> </table> Podiel priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku je 241/10000.				Číslo parcely „C“ KN	Výmera /m ² /	Druh pozemku	Umiestnenie pozemku	1006/18	342	Zastavaná plocha a nádvorie	1	Súpisné číslo	Číslo parcely „C“ KN	Druh stavby/nebytový priestor č., vchod, poschodie	290	1006/18	Byt č. 203, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu, vo vchode č. 0
Číslo parcely „C“ KN	Výmera /m ² /	Druh pozemku	Umiestnenie pozemku														
1006/18	342	Zastavaná plocha a nádvorie	1														
Súpisné číslo	Číslo parcely „C“ KN	Druh stavby/nebytový priestor č., vchod, poschodie															
290	1006/18	Byt č. 203, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu, vo vchode č. 0															
H:	Opis predmetu dražby																

Bytový dom s.č.290 je postavený v radovej zástavbe KBV na parc.č.1006/18 s dvomi vchodmi. Má 8 NP ako i jedno podzemné podlažie. Po podlažiach sú umiestnené po 2 byty a v prízemí 3 byty. V bytovom dome je potom 17 bytov.

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

Nosná konštrukcia domu je panelová so zateplením s nameranou hrúbkou 0,42 m a tak u položky zvislých konštrukcií uvažujem s kvb= 1,15. Stropy železobetónové s rovným podhlľadom, vonkajšie omietky sú na báze umelých hmôt a tak u položky úpravy vonkajších povrchov uvažujem s kvb=1,15. Krovná konštrukcia stavby je plochá strecha s krytinou zvárané živičné pásy. Stavba je opatrená bleskozvodom. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu a odvodové zvody liatinové alebo plástové.

V bytovom dome vzhľadom na chýbajúce vnútorné keramické obklady určujem koeficient 0 a koeficient povrchu podláh 0,80 s povrchovou úpravou s cementovým poterom ako prevažujúcim.

U položky vstupných plástových dverí a okien osadených v spoločných priestoroch schodišť uvažujem s kvb=1,15. V spoločných priestoroch suterénu však tieto zostali pôvodné.

Vykurovanie je centrálné z CTZ ako i prívod TÚV s meraním v byt. jadre. BD má rozvody plynu, vody, tepla a kanalizácie s ich výmenou, tak ako je to uvedené v priloženom maily od predsedníčky Spoločenstva vlastníkov spájajúce sa s rokom 2008-2009. V uvedených rokoch bolo taktiež urobené zateplenie BD s vonkajšími omietkami ako i výmena okien a dverí v spoločných priestoroch schodišť.

U všetkých stavebných prvkov a konštrukcií neuvedených vyššie v texte uvažujem s kvb=1.

Deštrukčné zmeny v nosných konštrukciách stavby neboli zistené.

Bytový dom hodnotím, ako bytový dom s primeranou údržbou vzhľadom na vek predmetnej stavby a vyššie uvedenú investíciu do prvkov krátkodobej životnosti.

Byt je umiestnený na prízemí s označením ako byt č.203 vo vchode č.0.

Byt je dvojizbový 1. kategórie s príslušenstvom predsieni, kuchyne, kúpelne ako i samostatného WC.

Technické vybavenie bytu uvažujem ako fikciu, pretože byt vlastníčkou nebol sprístupnený. Uvažujem že byt je v zlom TS na základe vyjadrenia predsedkyne SVB Tokajik Márie Imrichovej ako i zaslaného mailu s popisom technického vybavenia bytu ako i rekonštrukcie stavby BD. Predmetný mail je prílohou môjho ZP. Rozmery bytu sú namerané z bytu pani Imrichovej ktorej byt dispozične súhlasí s bytom dĺžničky a je nad ohodnocovaným bytom. Byt predsedníčky SVB má však o jednu izbu navyš ktorá samozrejme nie je započítaná.

Uvažujem že vnútorné omietky sú vápenné hladké alebo tapety, keramické obklady v soc. častiach ako i v kuchyni neuvažujem, BJ je umakartové a tak uvažujem u týchto položiek s kvb= 1,0. Podlahy sú v maily uvádzané gumolitové - pravdepodobne sú urobené z lepeného PVC tak u ostatných miestností ako i v obytných miestnostiach. Dvere sú uvažované plné hladké alebo s presklením, vstupne tapacirované a tak uvažujem s kvb= 1. Vykurovacie telesá uvažujem že sú liatinové s osadenými meračmi tepla a tak uvažujem s kvb= 1,10.

Ohrev TÚV je z CTZ tak ako i vykurovanie. Pri vybavení kuchyne uvažujem s dĺžkou linky do 1,80 m so sporákom plynovým s el. rúrou a drezom nerezovým alebo so smaltovaným s kvb= 1,0. Vybavenie kuchyne však chýba a tak dokončenosť určujem na 0%. U položky vnútorného hygienického zariadenia vrátane WC uvažujem s kvb=1 ako s vaňou plechovou smaltovanou, umývadlo ako i samostatným WC kombi. U položky bytového jadra uvažujem s kvb=1,0 ako s umakartovým.

Okná sú plástové s kovovými žaluziami a tak s nimi uvažujem v položke ostatné s kvb= 1,60.

Byt má samostatné meranie studenej vody, zemného plynu a elektriny.

Celkovo hodnotím predmetný byt, ako nerekonštruovaný bez rekonštrukcie jadra a kuchyne s pôvodným typovým vybavením.

Vek stavby BD určujem na základe predloženého potvrdenia predsedníčky SVB ktorá uvádza že predmetná stavba BD sa stala užívania schopnou v roku 1975,

Vek stavby bytového domu a bytu v ňom je teda k roku vypracovania zn. posudku je 48 rokov. 2023-1975= 48 rokov. Deštrukčné zmeny v základových konštrukciách resp. v obvodovom murive nie je vidieť. Údržba stavby bytového domu je primeraná veku a kvalite vyhotovenia stavby tak, ako je vyššie v texte uvedené. Životnosť stavby bytového domu určujem na 80 rokov vzhľadom na panelový konštrukčný systém.

CH. Opis stavu predmetu dražby – Vid' opis predmetu dražby.

Stav predmetu dražby zodpovedá opisu predmetu dražby.

I. 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 je zapísaná poznámka:

Oznámenie S 68/2022 z 29.11.2022 o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosti: byt číslo 203, číslo vchodu 0, prízemie, súpisné číslo stavby 290 na pozemku registra C KN 1006/18 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 241/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 1006/18, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 342 m²: Finlegal services, s.r.o., Štefániková 23, 811 05 Bratislava, P 242/2022 - 327/22

Oznámenie č. S 68/2022 Finlegal services, s.r.o., Štefánikova 23, 811 05 Bratislava, IČO: 46 283 421 z 09.06.2023 o prvom kole dražby: byt číslo 203, číslo vchodu 0, prízemie, súpisné číslo stavby 290 na pozemku registra C KN 1006/18 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 241/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 1006/18, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 342 m², P 98/2023 - 143/23

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

Záložné právo k bytu č.203/P podľa § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. v prospech spoločenstva, V 803/2007 - 299/07

Exekučný príkaz 307EX 36/22-19BM z 13.7.2022 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: byt. č. 203, prízemie, vchod 0, bytového domu súpisné číslo 290 na pozemku registra CKN parcelné číslo 1006/18, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 241/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a na pozemku registra CKN parcelné číslo 1006/18, zastavané plochy a nádvoria o výmere 34

Rozhodnutie č. 4106/2022 z 05.12.2022, ktorým sa zriaďuje záložné právo na nehnuteľnosť: byt číslo 203, číslo vchodu 0, prízemie, súpisné číslo stavby 290 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 241/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, počas trvania záložného práva sa v zmysle § 81 ods. 2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi a osobe evidujúcej predmet záložného práva, nakladať s predmetom záložného práva bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane- Obec Prakovce, Prakovce 333, 055 62 Prakovce, Z 1478/2022 - 333/22

Na aktuálnom predmetnom liste vlastníctva v časti C: Ďarchy nie sú zapísané žiadne vecné práva

J.	Spoločná dražba		Nie
K.	Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby		
Znaleckým posudkom			
L.	Najnižšie podanie	26 100,- Eur	
M.	Minimálne prihodenie	1 000,- Eur	
N.	Dražobná zábezpeka	a) výška	8 000,- Eur
b) spôsob zloženia dražobnej zábezpeky (vrátane informácie, či je možné zložiť dražobnú zábezpeku platobnou kartou alebo šekom)		1. Bezhotovostný prevod na účet dražobníka č. SK86 0200 0000 0048 0963 8154, vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s., VS: 682022 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		SK86 0200 0000 0048 0963 8154	
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. SK86 0200 0000 0048 0963 8154, vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s., VS: 682022, 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.) 06.11.2023 o 13:00 hod. 2.) 09.11.2023 o 13:00 hod. V prípade záujmu nás kontaktujte na tel.č. 0903 123 007	
	Miesto obhliadky	Byt č. 203, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu so súpisným číslom 290, vchod č. 0 v obci Prakovce	
	Organizačné opatrenia	Organizačné opatrenia realizácie dražby zabezpečí dražobník, a to v súlade s aktuálne účinnými právnymi predpismi.	
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 zaplatení 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 prevzatím 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	Mgr.
b) meno	Katarína
c) priezvisko	Borák Valušová
d) sídlo	Belanského 2811, 024 01 Kysucké Nové Mesto