

X014881

GAVILA s. r. o.

Oznámenie o dobrovoľnej dražbe (podľa § 17 zákona č. 527/2002 Z.z.)			
Oznámenie o dražbe číslo		017/2024	
A.	Označenie dražobníka		
I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	GAVILA s. r. o.	
II.	Sídlo/bydlisko		
a)	Názov ulice/verejného priestranstva	1. mája	
b)	Orientačné/súpisné číslo	173/11	
c)	Názov obce	Trenčín	d) PSČ 911 01
e)	Štát	Slovenská republika	
III:	Zapísaný	OR Okresný súd Trenčín, oddiel: Sro, vložka číslo: 22943/R	
IV.	IČO/ dátum narodenia	45 517 959	
B.	Označenie navrhovateľa		
1.	I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s. č. 1478 na ul. Hodžova, k. ú. Trenčín, zastúpení správcou na základe splnomocnenia uvedeného v Zmluve o výkone správy: Obchodné meno: ERES property – Z.mandát, s. r. o.
II.	Sídlo/bydlisko		
a)	Názov ulice/verejného priestranstva		Krátka
b)	Orientačné/súpisné číslo		7648
c)	Názov obce		Trenčín d) PSČ 911 01
e)	Štát		SR
III.	Zapísaný		OR Okresný súd Trenčín, oddiel: Sro, vložka číslo: 39416/R
IV.	IČO/ dátum narodenia		52 845 133
C.	Miesto konania dražby		Notársky úrad, Brnianska 1J, 911 05 Trenčín, JUDr. Denisa Adamkovičová - notár
D.	Dátum konania dražby		24. 4. 2025
E.	Čas konania dražby		12:00
F.	Kolo dražby		Prvé kolo
G.	Predmet dražby		
Nehnuteľnosti vedené Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor, pre k. ú. Trenčín, obec Trenčín, okres: Trenčín, zapísané na LV č. 3650, a to: - byt č. 999, nachádzajúci sa na prízemí v bytovom dome súp. č. 1478 postavenom na pozemku parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape, parc. č. 1528/18 (v podiele 57/1644 k stavbe bytového domu so súpisným číslom 1478 na parc. č. 1528/18, čomu zodpovedá užívanie bytu č. 1 nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu s. č. 1478 a to zmysle Záveru štátneho stavebného dohľadu ÚSaŽP 2022/40068/113030/3/MiMa, Dud, v spojitosti s poznámkou na LV č. 3650 a to P-573/2022), - podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve o veľkosti 57/1644 a - spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 2/24 parcely registra „C“ parc. č. 1528/18 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 312 m², ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. 4030.			
H:	Opis predmetu dražby		
Posudzovaný bytový dom má 6 poschodí, z toho päť nadzemných poschodí a jedno poschodie je čiastočne zapustené, podzemné. Vo vchode je 17 bytov. Dom je klasicky murovaná stavba s masívnymi obvodovými a			

nosnými konštrukciami z plnej pálenej tehly. Hrúbka múrov je od 450 do 600 mm. Deliace priečky sú tiež murované z plnej tehly. Nosné konštrukcie suterénu sú betónové. Stropné konštrukcie sú železobetónové. V suteréne je trámový železobetónový strop. Schodisko je železobetónové, dvojramenné s medzi podestou. Zábradlie je oceľové. Povrchová úprava schodiska je z brúseného terazza. Strecha je rovná s novou strešnou krytinou z materiálov na báze fólií a s novými klampiarskymi konštrukciami z pozinkovaného materiálu. Súčasne bola strecha dodatočne zateplená. Fasáda je súčasťou nového kontaktného zateplenia s povrchovou úpravou zo štruktúrovanými omietkami. V spoločných priestoroch sú nové okná z plastových profilov s izolačným sklom. Vstupné dvere z ulice a vstupné dvere z dvora boli vymenené. Na fasáde zo strany z dvora sú vybudované nové balkóny. Bytový dom má novú kotolňu s dvomi plynovými kondenzačnými kotlami BUDERUS a so stacionárnym zásobníkom na ohrev teplej úžitkovej vody. Dom má nový výťah. Podhľad v suteréne je zateplený izoláciou z minerálnej vlny, ktorá súčasne slúži ako protipožiarna izolácia. Podlahy v spoločných priestoroch sú z keramickej dlažby. V bytoch sú osadené zariadenie elektrického vrátnika. V dome boli vyhotovené nové rozvody v stúpacích šachtách - vodovod, kanalizácia.

Ohodnocovaný byt č. 1 sa nachádza podľa LV na prízemí (1. nadzemnom poschodí) bytového domu súpisné číslo 1478 na ulici Hodžova s orientačným číslom 11 na okraji sídliska Sihot' I., ale súčasne aj na okraji centra krajského mesta Trenčín. Byt sa nachádza v krajnej sekcii poschodia. Byt spĺňa požiadavky pre zatriedenie do I. kategórie, byt bol počas svojej existencie už obnovený. Presný dátum nebol zadán. Vstup do bytu je cez plné drevené dvere. Okná v byte sú drevené, dvojité s drevenými parapetmi. V byte boli vymenené radiátory za nové, oceľové panelové s termoregulačnými hlaviciami a meračmi spotreby. Rozvody sú oceľové rúry. Kúpeľňa obsahuje rovnú vaňu, osadenú na primurovke s keramickým obkladom a pákovou sprchovacou batériou, keramické umývadlo s pákovou batériou. V byte je samostatné WC, ktoré je ale odpojené. Kuchynská linka je vyhotovená z materiálov na báze dreva. Linka obsahuje elektrický šporák s elektrickou rúrou a nerezový drez s pákovou batériou. Za linkou je keramický obklad. Podlahy sú z nalepeného linolea. Povrchy stien sú vápenné omietky. Steny v izbe sú pri styku s podlahou poškodené vlhkosťou. Interiérové dvere sú plné drevené a sú osadené do oceľových zárubní. Do bytu je privedená svetelná energia.

Byt č. 1 obsahuje vstupnú predsieň, izbu, kuchyňu s jedálňou, kúpeľňu, samostatné WC a špajzu.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a konštrukčné prvky rozvodov, a to: rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody od vodomeru, zásobník TUV, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenie predmety, zásuvka STA a prípojky a rozvody, ktoré sú inštalované v byte, a tiež mimo bytu a slúžia iba pre potreby tohto bytu až do miesta pripojenia k spoločným rozvodom. K bytu patrí poštová schránka umiestnená na prvom poschodí bytového domu pri vstupe do domu a zvonček do bytu s domácim telefónom pri vchodových dverách.

S vlastníctvom bytu je spojené vlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu.

Spoločnými časťami bytového domu sú: časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, a to základy domu, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie, strecha, obvodové múry, priečelie, vstupy, schodisko, chodby, izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami bytového domu sú: výťah, strojovňa výťahu, vlastná plynová kotolňa, bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, plynové, elektrické, teplotné a telefónne prípojky a to aj v prípade ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je ohodnocovaný byt. Spoločnými zariadeniami sú ďalej, spoločná sušiareň, práčovňa, kočíkareň, vstupná hala, predsieň, chodby.

Príslušenstvom bytového domu sú: spevnené plochy patriace k pozemku vo vlastníctve vlastníkov bytového domu.

Ohodnocovaný pozemok - parcela č. 1528/18 sa nachádza v intraviláne mesta Trenčín, v zastavanej obytnej časti. Parcela je evidovaná na LV č. 4030 ako zastavané plochy a nádvorie s celkovou výmerou 312,0 m². Hodnotený je majetkový spoluvlastnícky podiel 2/24-ín z celkovej výmery pozemku, čo po prepočte predstavuje 26,00 m². Pozemok je medzi jestvujúcou zástavbou bytových domov. Poloha pozemku je veľmi výhodná vzhľadom na krátku časovú dostupnosť a krátku vzdialenosť ku kompletnej občianskej vybavenosti sídliska a súčasne krajského mesta, verejným inštitúciám, školám ako aj k kultúrnym a športovým zariadeniam. Blízko pozemku sa nachádza zastávka MHD. V príľahlej komunikácii sú uložené verejné siete vodovodu, elektriny, plynu, kanalizácie a komunikačnej siete. Jedná sa o rovinatý pozemok, vhodne orientovaný, s dobrým prístupom. Na pozemok nevplyvajú žiadne rušivé obmedzenia ktoré by znížovali komfort bývania.

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

Bytový dom bol postavený v roku 1945. Nachádza vo výbornej polohe. Je vhodne orientovaný voči svetovým stranám. Má priamy vstup z verejnej komunikácie a jeden vstup zo spoločného uzavretého dvora. Na dvore je možnosť parkovania pre vlastníkov bytov.

Byt č. 1 je využívaný na projektovaný účel - bývanie. V čase obhliadky nebol užívaný. Bol v stave zakonzervovanej obnovy. Iné využitie sa nepredpokladá, vzhľadom na konštrukčné a dispozičné riešenie bytového domu.

I. | Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby

LV Č. 3650 – ČIASTOČNÝ, POZNÁMKY:

Vlastník s poradovým č. 57:

-P-573/2022 V bytovom dome súpisné číslo 1478, vchod č. 11 sa nachádzajú na prízemí byty č. 1, č. 2 na prvom poschodí byty č. 3, č. 4, č. 5 na druhom poschodí byty č. 6, č. 7, č. 8 na treťom poschodí byty č. 9, č. 10, č. 11 na štvrtom poschodí byty č. 12, č. 13, č. 14 na piatom poschodí byty č. 15, č. 16, č. 17. Bytový dom súpisné číslo 1478, vchod č. 11 má teda prízemie, päť poschodí a 17 bytov ako vyplýva zo Záverov štátneho stavebného dohľadu č. ÚSaŽP 2022/40068/113030/3/MiMa, Dud, zm. č. 5373/22.

-P-645/2024 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva prednostným zákonným záložným veriteľom: vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súpisným č. 1478 na ul. Hodžova, zast. Správcom: ERES property – Z.mandát, s.r.o., Krátka 7648, 911 01 Trenčín, zast. GAVILA s. r. o., 1. mája 173/11, 911 01 Trenčín, formou dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosť byt č. 999 s podielom 57/1644 na spoločných častiach a zariadeniach domu so súpisným číslom 1478 na parc. č. 1528/18, zm. Č. 3631/24.

LV Č. 3650 – ČIASTOČNÝ, ŤARCHY:

-Bez tiarch.

LV Č. 4030 – ČIASTOČNÝ, POZNÁMKY:

Vlastník s poradovým č. 7:

-Bez zápisu.

LV Č. 4030 – ČIASTOČNÝ, ŤARCHY:

-Bez tiarch.

J. | Spoločná dražba

Nie

K. | Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby

Cena predmetu dražby bola stanovená znaleckým posudkom č. 4/2025 zo dňa 12.01.2025 vypracovaný znalcom: Ing. Fišárek Jiří, Podjavorinskej 60/10, PSČ 911 05 Trenčín, podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Znalec stanovil všeobecnú hodnotu predmetu dražby na sumu 64 842,85 EUR po zaokrúhlení 64 800, - EUR.

L. | Najnižšie podanie

65000,- EUR

M. | Minimálne prihodenie

500,- EUR

N. | Dražobná zábezpeka

a) výška 5 000,- EUR

b) spôsob zloženia dražobnej zábezpeky (vrátane informácie, či je možné zložiť dražobnú zábezpeku platobnou kartou alebo šekom)

Dražobná zábezpeka musí byť budúcim účastníkom dražby uhradená bezhotovostným bankovým prevodom alebo vkladom na účet Dražobníka č. ú.: 2928856593/1100, č. ú. vo formáte IBAN: SK88 1100 0000 0029 2885 6593 vedený v Tatra banka, a.s., variabilný symbol vkladu 0172024. Prípustné je aj zloženie bankovej zábezpeky v hotovosti, vo forme bankovej záruky, alebo do notárskej úschovy v lehote uvedenej v Oznámení o dražbe. Zloženie dražobnej zábezpeky nie je možné šekom ani platobnou kartou.

c) číslo účtu na zloženie dražobnej zábezpeky

SK88 1100 0000 0029 2885 6593

d) adresa miesta na zloženie dražobnej zábezpeky

GAVILA s. r. o.
1. mája 173/11
911 01 Trenčín

e) doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky	Účastník dražby predloží pri zápise do dražby doklad o zaplatení dražobnej zábezpeky (bankou potvrdený vklad v hotovosti s variabilným symbolom vkladu 0172024, výpis z účtu o odpísaní čiastky z účtu s variabilným symbolom 0172024 záručné listiny osvedčujúce bankovú záruku), notársku zápisnicu o úschove dražobnej zábezpeky.
f) lehota na zloženie dražobnej zábezpeky	Začína sa dňom zverejnenia oznámenia v Obchodnom vestníku a končí sa otvorením dražby.
g) vrátenie dražobnej zábezpeky	Účastníkom dražby, ktorí sa nestanú vydražiteľmi, sa vracia dražobná zábezpeka bankovým prevodom v prospech účtu, ktorý účastník písomne oznámi dražobníkovi, a to bezodkladne po skončení dražby alebo upustenia od dražby.
O.	Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením
Vydražiteľ je povinný uhradiť cenu dosiahnutú vydražením najneskôr do 15 dní od skončenia dobrovoľnej dražby, a to bankovým prevodom v prospech účtu dražobníka alebo v hotovosti dražobníkovi. Dražobník vykoná rozvrh výťažku dražby a to tak, že výťažok dražby znížený o odmenu dražobníka, náklady dražby a náklady notára zašle do troch dní po odsúhlasení vyúčtovania navrhovateľovi dražby najviac však vo výške pohľadávky navrhovateľa dražby. V prípade, ak zostatok výťažku dražby bude presahovať pohľadávku navrhovateľa dražby, zloží zostatok výťažku dražby dražobník do notárskej úschovy v prospech ďalších záložných veriteľov a predchádzajúceho vlastníka predmetu dražby. Dražobná zábezpeka, ktorú vydražiteľ uhradil pred začatím dražby, sa započítava do ceny dosiahnutej vydražením. Cenu dosiahnutú vydražením nie je možné zaplatiť započítaním. Platba zmenkou je neprípustná. Ak bola vydražiteľom zložená dražobná zábezpeka vo forme listiny preukazujúcej vydanie bankovej záruky, je vydražiteľ povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením v plnej výške v lehote jej splatnosti, dražobník je povinný vrátiť vydražiteľovi záručné listiny osvedčujúce bankovú záruku.	
P.	Obhliadka predmetu dražby (dátum a čas)
	Dňa 15.4.2025 o 10:00 hod. a dňa 16.4.2025 o 10:00 hod.
	Miesto obhliadky
	Pred predmetom dražby.
	Organizačné opatrenia
	V prípade záujmu o účasť na obhliadke, žiadame záujemcov o prihlásenie sa a kontaktovanie dražobnej spoločnosti na tel. č.: +421 948 670 881 alebo +421 905 476 407 najneskôr 1 deň pred termínom obhliadky. K obhliadke je potrebné priniesť si úradný doklad totožnosti / napr. občiansky preukaz, pas/, právnické osoby aj úradný výpis z registra, kde je zapísaná a z ktorého bude vyplývať, kto je oprávnený v jej mene konať (napr. výpis z obchodného registra, výpis zo živnostenského oprávnenia) nie starší ako 1 mesiac. Účastníkom dražby môže byť osoba, ktorá spĺňa podmienky ustanovené ZoDD a dostavila sa s cieľom urobiť podanie. Ostatné osoby platia vstupné vo výške 3,- EUR. Účastníkom dobrovoľnej dražby môžu byť len osoby, ktoré spĺňajú zákonné podmienky v zmysle ust. § 5 ZoDD a ktoré pred začatím dražby predložia dražobníkovi: a) doklad o zložení dražobnej zábezpeky v zmysle tohto oznámenia b) čestné vyhlásenie, že nie je osobou vylúčenou z dražby v zmysle ust. § 20 ods. 2 zák. ZoDD c) doklad totožnosti (napr. platný občiansky preukaz, cestovný pas a pod.), d) ak ide o právnickú osobu, úradný výpis z registra, kde je zapísaná a z ktorého bude vyplývať, kto je oprávnený konať v jej mene (napr. výpis z obchodného registra, živnostenského oprávnenia), nie starší ako 1 mesiac, v prípade zastúpenia účastníka splnomocnencom – špeciálne splnomocnenie s úradne osvedčeným/ overeným podpisom zastúpeného účastníka, pričom zo splnomocnenia musí výslovne vyplývať oprávnenie splnomocnenca konať v mene zastúpeného na dobrovoľnej dražbe.
R.	Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby
Ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo k	

predmetu dražby momentom udelenia príklepu. V prípade úhrady ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľa, dražobník odovzdá vydražiteľovi osvedčený odpis notárskej zápisnice, ktorou bol osvedčený priebeh dražby a ktorý je dôkazom (právnym titulom) o nadobudnutí vlastníckeho práva k predmetu dražby momentom udelenia príklepu licitátorom. Zároveň dražobník zabezpečí zápis vlastníckeho práva pre vydražiteľa v príslušnom katastri záznamom.

S. Podmienky odovzdania predmetu dražby

Ak nadobudol vydražiteľ vlastnícke právo k predmetu dražby, je dražobník podľa ust. § 29 ZoDD povinný odovzdať predmet dražby a listiny, ktoré osvedčujú vlastnícke právo a sú nevyhnutné na nakladanie s predmetom dražby alebo osvedčujú iné práva vydražiteľa k predmetu dražby, bez zbytočného odkladu vydražiteľovi. Ak ide o nehnuteľnosť, odovzdá predchádzajúci vlastní predmet dražby vydražiteľovi bez zbytočných prieťahov za prítomnosti dražobníka, na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa. O odovzdaní predmetu dražby sa spíše „Zápisnica o odovzdaní predmetu dražby“, ktorú podpíše predchádzajúci vlastník predmetu dražby, vydražiteľ a dražobník. Nebezpečenstvo škody na predmete dražby prechádza z navrhovateľa dražby na vydražiteľa dňom odovzdania predmetu dražby, v ten istý deň prechádza na vydražiteľa zodpovednosť za škodu spôsobenú v súvislosti s predmetom dražby.

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	Denisa
c) priezvisko	Adamkovičová
d) sídlo	Brnianska 1J, 911 05 Trenčín