

X020057

NAJ dražby s.r.o.

Oznámenie o dobrovoľnej dražbe (podľa § 17 zákona č. 527/2002 Z.z.)			
Oznámenie o dražbe číslo		396/2025	
A.	Označenie dražobníka		
I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	NAJ dražby s.r.o.	
II.	Sídlo/bydlisko		
a)	Názov ulice/verejného priestranstva	Devínska 4507	
b)	Orientačné/súpisné číslo	19	
c)	Názov obce	Martin	d) PSČ 036 08
e)	Štát	Slovenská republika	
III:	Zapísaný	OR Okresný súd Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo: 62147/L	
IV.	IČO/ dátum narodenia	47 721 847	
B.	Označenie navrhovateľa		
1. I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	SVB Kuzmányho 41,43,45	
II.	Sídlo/bydlisko		
a)	Názov ulice/verejného priestranstva	Kuzmányho	
b)	Orientačné/súpisné číslo	41,43,45/573	
c)	Názov obce	Martin	d) PSČ 036 01
e)	Štát	SR	
IV.	IČO/ dátum narodenia	36 140 431	
C.	Miesto konania dražby	budova OSBD Martin, Kozmonautov 35, 036 01 Martin	
D.	Dátum konania dražby	12. 6. 2025	
E.	Čas konania dražby	13:00	
F.	Kolo dražby	1.kolo	
G.	Predmet dražby		
	<ul style="list-style-type: none"> -byt č.14 na 3.p., vchod č.43 v bytovom dome súpisné číslo 573 na pozemku registra C KN parcelné číslo 870 spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu s.č. 573 o veľkosti 725/17118-in a na pozemku reg. C KN parc.č. 870, druh zastavaná plocha a nádvorie o výmere 852 m² o veľkosti 725/17118-in zapísaný na LV č. 4905 v katastrálnom území Martin 		
H:	Opis predmetu dražby		
	<p>bytový dom sa nachádza v širšom centre okresného mesta Martin s dostupnosťou do 5 min. peši do centra, v oplotenom dvore spoločnom pre dva bytové domy, v oplotenom areáli sa nachádzajú aj radové garáže a parkovacie miesta. Pozemky okolo bytových domov nie sú vlastníctve vlastníkov bytov.</p> <p>Bytový dom, v ktorom sa ohodnocovaný byt nachádza, má 3 vchody, je prístupný z existujúcej miestnej komunikácie a následne po spevnených plochách dvora. Okolo bytového domu je okolie opravené, zatravnené, so vzrastlou zeleňou, okolo domu sú vybudované parkovacie miesta.</p> <p>Bytový dom má tri nadzemné podlažia a jedno podzemné - technické. Je bez výťahu. Presvetlenie schodiska je priamym presvetlením cez plastové okná na spoločnom schodisku. V suteréne sa nachádzajú spoločné priestory domu a pivnice pre byty. V bytovom dome je 21 bytov - vždy po 2 alebo 3 byty na podlaží.</p> <p>Bytový dom je vyhotovený ako murovaná konštrukcie z plnej pálenej tehly bez zateplenia. Stropy a schodisko sú vyhotovené ako železobetónové monolitické, krov je drevený, strecha valbová s presvetlením podkrovného priestoru menšími vikiermi, krytina je z keramickej škridly. Klampiarske konštrukcie sú z poplastovaného plechu, okenné výplne v bytoch aj v spoločných priestoroch sú vymenené za plastové, vstupné dvere sú pôvodné, po renovácii. Schodisko je železobetónové monolitické s povrchovou úpravou z liateho terazza, podesty a medzipodesty sú z keramickej dlažby.</p>		

V rokoch 2022 - 2023 boli na bytovom dome realizované stavebné úpravy. Boli vymenené poškodené časti krovu, položená nová strešná krytina z keramickej škridly, bola realizovaná nová bleskozvodná sústava a klampiarske konštrukcie, v spoločných priestoroch boli realizované nové rozvody elektrickej energie, nové omietky, boli osadené nové okná v spoločných priestoroch vrátane okien v suteréne a nové vonkajšie omietky. Vstupné dvere sú nové, boli osadené v r. 2014. Vo vstupnej časti domu bola v každom vchode položená nová keramická dlažba.

Pri vchode do bytového domu je elektrický vrátnik. Bytový dom je veľmi dobre udržiavaný, všetky pôvodné konštrukcie sú veľmi zachovalé, dom nie je viditeľne poškodený.

Bytový dom je napojený na verejný rozvod vody, kanalizácie, el. energie, internetu, káblovej televízie, na telekomunikačné rozvody.

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

Byt č. 14 je jednoizbový s príslušenstvom, ktoré tvorila chodba, kúpeľňa s WC, kuchyňa, loggia a pivnica v technickom podlaží.

Byt sa nachádza na 3. poschodí bytového domu

V byte boli pravdepodobne v roku 2011 začaté stavebné úpravy za účelom spojenia dvoch bytov (bytu č. 14 a bytu č. 13) do jedného spoločného priestoru, stavebné úpravy začali na základe oznámenia k ohláseniu stavebných úprav. V byte boli odstránené nenosné priečky, bolo odstránené vybavenie (sanita, kuchynská linka), boli odstránené nášľapné vrstvy podláh, vykurovacie telesá (pravdepodobne lokálne vykurovacie telesá). Následne boli stavebné práce ukončené. V čase obhliadky bol byt bez vstupných dverí, bez vybavenia, neschopný užívania, bol dispozične prepojený so susedným bytom odstránením deliacej priečky medzi bytmi..

Byt nebol sprístupnený k obhliadke, jeho technický stav bol stanovený na základe fotografií, ktoré boli vyhotovené cez otvor v strope nad bytom z priestoru spoločného podkrovia a z informácií, zistených formou infožiadosti zo stavebného úradu Mesta Martin.

Z dôvodu dlhodobej rozostavanosti boli konštrukcie v byte (priečky, omietky, podlahy, vykurovanie a pod....) hodnotené ako poškodené, nie ako nedokončenosť.

Byt je napojený na rozvody studenej vody, kanalizácie, el. energie a plynu, v byte nie je realizovaný vykurovací systém. .

S vlastníctvom bytu je spojené aj spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu.

Bytový dom bol daný do užívania v r. 1925. Životnosť vzhľadom k veku stavby, výbornému stavebno-technickému stavu, použitým materiálom, veľmi dobrej údržbe stanovila znalkyňa na 175 rokov.

I.	Práva a záväzky viažuce na predmete dražby
-----------	---

Ťarchy:

ZÁLOŽNÉ PRÁVO ZO ZÁKONA č. 182/93 Z.z. NA BYT A NEBYTOVÉ PRIESTORY V PROSPECH SPOLOČENSTVA VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Iné údaje: Z 3530/2020-Úradný záznam-vz 3982/20

Poznámky: bez zápisu

J.	Spoločná dražba	Nie
-----------	------------------------	-----

K.	Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby
-----------	---

Dátum vyhotovenia ZP: 18.01.2025

Číslo znal. posudku : 3/2025

Znalec : Ing. Ivana Kňazovická Dovalovská, Jilemnického 21, 036 01 Martin

Odbor znalca : Stavebníctvo

Odvetvie znalca : Odhad hodnoty nehnuteľností

L.	Najnižšie podanie	64.100,-€
M.	Minimálne prihodenie	500,-€
N.	Dražobná zábezpeka	a) výška 3.000,-€
	b) spôsob zloženia dražobnej zábezpeky (vrátane informácie, či je možné zložiť dražobnú zábezpeku platobnou kartou alebo šekom)	Účastník dražby je povinný zložiť dražobníkovi alebo do notárskej úschovy dražobnú zábezpeku v peniazoch alebo vo forme bankovej záruky s preukázaním potvrdenia o úhrade týmto alebo zákonom povoleným spôsobom. Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť šekom ani platobnou kartou.
	c) číslo účtu na zloženie dražobnej zábezpeky	SK95 0900 0000 0050 5393 6331
	d) adresa miesta na zloženie dražobnej zábezpeky	NAJ dražby s.r.o., Kozmonautov 35, 036 01 Martin
	e) doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky	Výpis z bankového účtu o úhrade dražobnej zábezpeky v prospech účtu dražobníka, potvrdenie o vklade dražobnej zábezpeky na bankový účet dražobníka v hotovosti, príjmový pokladničný doklad, vystavený dražobníkom, banková záruka, zápisnica o notárskej úschove.
	f) lehota na zloženie dražobnej zábezpeky	Dražobnú zábezpeku možno zložiť do otvorenia dražby u dražobníka.
	g) vrátenie dražobnej zábezpeky	Dražobník vráti účastníkovi dražby, ktorý predmet dražby nevydražil, dražobnú zábezpeku alebo listinu preukazujúcu vydanie bankovej záruky bez zbytočného odkladu po skončení dražby alebo po upustení od dražby.

O. Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením

Vydražiteľ je povinný uhradiť cenu dosiahnutú vydražením najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia dražby v hotovosti alebo na účet dražobníka, č.ú.: 505 393 6331/0900, IBAN: SK95 0900 0000 0050 5393 6331, SWIFT (BIC) SLSP: GIBASKBX, vedený v SLSP, a.s., var. symbol: 820241443. (uvedie sa v referencii platiteľa). Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením, to neplatí v prípade, ak bola dražobná zábezpeka vydražiteľom zložená vo forme bankovej záruky.

P.	Obhliadka predmetu dražby (dátum a čas)	Obhliadka 1 : 10.6.2025 o 16:00 hod. Obhliadka 2 : 11.6.2025 o 16:00 hod.
	Miesto obhliadky	bytový dom súp. č. 573 na Ul. Kuzmányho č. 43 v Martine.
	Organizačné opatrenia	Obhliadku je potrebné nahlásiť na tel. č. : 0918 834 526 Organizačné pokyny: Stretnutie záujemcov o obhliadku predmetu dražby sa uskutoční pred bytovým domom súp. č. 573 na Ul. Kuzmányho č. 43 v Martine. Kontaktnou osobou k obhliadke je pán Viliam Najšel. Bližšie informácie a pokyny na tel. : 0918 834 526

R. Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby

Vlastnícke právo k predmetu dražby prechádza na vydražiteľa udelením príklepu a po uhradení ceny dosiahnutej vydražením.

S. Podmienky odovzdania predmetu dražby

Užívacie právo prechádza na vydražiteľa odovzdaním predmetu dražby zápisnicou o odovzdaní. Predmet dražby odovzdá predchádzajúci vlastník po predložení osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa. Dražobník odovzdá vydražiteľovi po zaplatení vydraženej ceny 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 a vydražiteľ prevzatie písomne potvrdí. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, odovzdá predchádzajúci vlastník predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa bez zbytočných priesťahov. O odovzdaní predmetu dražby spíše dražobník zápisnicu. Predchádzajúci vlastník odovzdá vypratý predmet dražby, kľúče od dverí, vrát. ovládače od

dialkovo ovládaných brán a dokumenty ako sú kolaudačné rozhodnutia, geometrické plány, nájomné zmluvy a spoločne s vydražiteľom si navzájom potvrdia konečné stavy na meračoch médií.

T.	Poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách	
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. Ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.</p> <p>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.</p>	
U.	Notár	
a) titul	JUDr.	
b) meno	Viera	
c) priezvisko	Školníková	
d) sídlo	Záborského 2, 036 01 Martin	