

X064960

Aukčná spoločnosť Slovakia s.r.o.

Oznámenie o dobrovoľnej dražbe (podľa § 17 zákona č. 527/2002 Z.z.)			
Oznámenie o dražbe číslo		ASS:46-7/2025	
A.	Označenie dražobníka		
I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	Aukčná spoločnosť Slovakia s.r.o.	
II.	Sídlo/bydlisko		
a) Názov ulice/verejného priestranstva		Letná	
b) Orientačné/súpisné číslo		40	
c) Názov obce		Košice - mestská časť Staré Mesto	d) PSČ 040 01
e) Štát		Slovenská republika	
III:	Zapísaný	OR Mestský súd Košice, oddiel: Sro, vložka číslo: 47116/V	
IV.	IČO/ dátum narodenia	52 617 840	
B.	Označenie navrhovateľa		
1.	I. Obchodné meno/meno a priezvisko	Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Štefana Náhaliku, súpisné číslo: 2227, 034 01 Ružomberok, SR, zastúpení na základe zmluvy o výkone správy správcom ByPo spol. s r.o., A.Bernoláka 6, 034 50 Ružomberok, IČO: 31 579 175, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Vložka číslo 935/L, Oddiel: Sro v zastúpení konateľom - Mgr. Danou Sršňovou.	
II.	Sídlo/bydlisko		
a) Názov ulice/verejného priestranstva		A.Bernoláka	
b) Orientačné/súpisné číslo		6	
c) Názov obce		Ružomberok	d) PSČ 034 50
e) Štát		Slovenská republika	
IV.	IČO/ dátum narodenia	31 579 175	
C.	Miesto konania dražby	Notársky úrad JUDr. Jany Bečár Kupcovej, 1. mája 1094/17A, 031 01 Liptovský Mikuláš.	
D.	Dátum konania dražby	10. 11. 2025	
E.	Čas konania dražby	09.30. hod.	
F.	Kolo dražby	Prvé	
G.	Predmet dražby		
- byt č. 22 na prízemí, bytového domu na ul. Štefana Náhaliku, súpisné číslo: 2227, vchod: 4, zapísaný na LV č. 5777, nachádzajúci sa na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape parcelné číslo 928 o výmere 209 m², Druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúci sa na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape parcelné číslo 929 o výmere 133 m², Druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, Druh stavby Bytový dom, Popis stavby Obytný dom, Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 939/14604, katastrálne územie: Ružomberok, obec: Ružomberok, okres: Ružomberok, Okresný úrad Ružomberok Katastrálny odbor (ďalej len "predmet dražby").			
H:	Opis predmetu dražby		
- 3-izbový byt č. 22 sa nachádza na prízemí (1.nadzemnom podlaží). Do bytu sa vchádza zo spoločných priestorov, vchod do bytu je z hlavnej podesty hneď vedľa výťahu. Byt dispozične pozostáva zo vstupnej chodby, kuchyne spojenej s halou a obývacou izbou, komory, v ktorej je umiestnené technické zázemie bytu, spálne, detskej izby, kúpeľne, samostatného WC a dvoch lodžií. Orientácia izieb na svetové strany je nasledovná - kuchyňa, komora a detská izba sú orientované na severozápad, spálňa, obývacia izba a kúpeľňa sú orientované na juhovýchod.			

Technické riešenie bytu:

Byt prešiel v roku 2007 kompletnou rekonštrukciou. Počas tejto rekonštrukcie boli vymenené elektrické rozvody v celom byte, všetky pôvodné omietky boli zhodené a zhotovené nanovo. V celom byte boli stropy znížené SDK podhl'adom. V kúpeľni a vo WC boli zhotovené nové keramické obklady a keramické dlažby. V celom byte boli zhotovené nové podlahové vrstvy. Byt má vlastné kúrenie, ktoré je podlahové, a ktoré bolo zhotovené počas rekonštrukcie podlahových vrstiev. Zdrojom tepla je tepelné čerpadlo, vnútorná jednotka s akumulacnou nádržou je umiestnená v komore, vonkajšia jednotka je umiestnená na fasáde. Tepelným čerpadlom je taktiež možné chladiť byt pomocou konvektora, ktorý je umiestnený v podlahe pred lodžiou pri kuchyni. Táto úprava vykurovania nebola konzultovaná so správcom bytového domu, všetky ostatné byty sú vykurované radiátormi, ktoré sú napojené na teplovod. V rámci rekonštrukcie bola čiastočne upravená dispozícia bytu, niektoré priečky boli vybúrané. V celom byte je laminátová podlaha, keramická dlažba je len v kúpeľni, vo WC a vo vstupnej chodbe. Interiérové dvere sú drevené z masívu v oblôžkovej zárubni. Vchodové dvere do bytu sú bezpečnostné. Vymenená bola tiež kuchynská linka. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. V kúpeľni sa nachádza keramické umývadlo a sprchovací kút. WC je závesné so zabudovanou nádržkou v predstene. V kuchyni sa nachádza elektrická varná doska, digestor, elektrická rúra, nerezový drez a vstavaná umývačka riadu. Chladnička s mrazničkou je umiestnená v komore. S vlastníctvom bytu je spojené aj užívanie a spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu a pozemku s podielom prislúchajúcim k bytu podľa listu vlastníctva. Príslušenstvo bytu - K bytu prislúcha pivničná kobka, ktorá sa nachádza v suteréne, a ktorá počas obhliadky nebola sprístupnená. Spoločnými časťami domu sú najmä - Základy domu, strecha, obvodové múry, priečelia, vchody, schodisko, vodorovné, zvislé nosné a izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú najmä - Výťahy, pracovne a sušiarne, kočíkárne, STA, bleskozvody, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky a to aj v prípade ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je byt umiestnený. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to najmä - Vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové bytové prípojky, prípojka STA, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie, poštová schránka, zvonček, domáci telefón, kuchynská linka, batérie, vaňa, radiátory. Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do komory umiestnenej mimo bytu, vrátane zárubní, hlavnými uzatváracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu, a elektrickými ističmi pre byt. Byt je dlhší čas neobývaný, približne 10 rokov.

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

- Bytový dom má 6 nadzemných podlaží a jedno podzemné podlažie. Bytový dom má celkovo 2 vchody, ktoré tvoria jeden dilatačný úsek. Vo vchode č. 4, ktorý stojí na parcele č. 928 je 9 bytových jednotiek. Na vertikálnu komunikáciu slúži schodisko, ktoré je priame dvojramenné. Výťah je umiestnený oproti schodisku. V suteréne sa nachádzajú pivničné kobky, ktoré sú príslušenstvom jednotlivých bytov. Na najvyššom podlaží sa nachádza spoločná pracovňa, žehliareň a sušiareň, Bytový dom je založený na základových pásoch. Bytový dom je murovaný, stropy sú monolitické železobetónové. Na bytovom dome bola vykonaná väčšia rekonštrukcia v roku 2024. Bytový dom bol počas rekonštrukcie zateplený a bola zrealizovaná nová krytina plochej strechy. V spoločných priestoroch boli osadené nové plastové okná s izolačným trojsklom. Boli zhotovené nové vrstvy podláh na lodžiách a nové zábradlia. Nášľapná vrstva podláh vstupných priestorov je z terazza. Pri vstupe sú osadené domové telefóny, ktoré boli tiež prerobené v rámci rekonštrukcie. Poštové schránky sú umiestnené v zádverí bytového domu. V rámci rekonštrukcie sa vymenili tiež stúpacie rozvody. Výťah bol mierne zmodernizovaný už skôr. Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete vodovod, kanalizácia, plynovod, elektrický prúd, slaboprúd a teplovod. Orientácia bytového domu je JV-SZ. Bytový dom je prístupný z mestských asfaltových komunikácií. Bytový dom má samostatný oplotený dvor, ktorý je prístupný len pre obyvateľov bytového domu. Podľa predložených dokladov bol bytový dom daný do užívania v roku 1951. V čase ohodnocovania je vek bytového domu 74 rokov. Bytový dom prešiel kompletnejšou rekonštrukciou v roku 2024. Vzhľadom na materiálno-technické riešenie je jeho predpokladaná základná životnosť 100 rokov. Vzhľadom na vykonané rekonštrukcie, ktoré ovplyvnili zostatkovú životnosť objektu, je opotrebenie stavby stanovené analytickou metódou.

Podlahová plocha bytu č. 22 je nasledovná:

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m2]
----------------------------	-----------------------

Detská izba 18,49	18,49
Obývací izba 16,98	16,98
Spálňa 16,24	16,24
Kuchyňa 9,21	9,21
Predsieň 17,18	17,18
Komora 1,56	1,56
WC 1,20	1,20
Kúpeľňa 6,09	6,09
Výmera bytu bez pivnice	86,95
Pivničná kobka 6,96	6,96
Vypočítaná podlahová plocha	93,91
Lodžia 3,92	3,92
Lodžia 2,70	2,70

I. Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby

LV č. 5777 pre k.ú. Ružomberok, byt č.22

Časť „B“: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí výkonu záložného práva sp. zn.: ASS 46-2/2025 zriadením záložného práva od Aukčná spoločnosť Slovakia s.r.o., Letná 40, 040 01 Košice, IČO: 52617840, v prospech oprávnených: vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Štefana Nahálku súp.č. 2227, Ružomberok zast. správcom ByPo spol. s r.o., A. Bernoláka 6, 034 01 Ružomberok, IČO: 31579175 na spoluvlastnícky podiel 1/1 k nehnuteľnosti: Byt č. 22, prízemie, vchod 4, súp.č. stavby 2227 na parcele C KN 928 a 929 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 939/14604; P 302/2025; č.z. 1717/2025;

Iné údaje. Bez zápisu

Časť „C“: TARCHY

Vlastník poradové číslo 8

Byt 22/0, vchod 4, - Záonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov za neplnenie preddavkov do fondu prevádzky, údržby, opráv a platby za poskytované služby; V 1445/06;

Vlastník poradové číslo 8

Záložné právo v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., Bajkalská 30, Bratislava (IČO 31335004) na byt č.22 na prízemí vo vchode č.4 bytového domu s.č.2227 na parc.č.928, 929 na ul.Š.Nahálku so spoluvlastníckym podielom 939/14604 na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemkoch parc.č.928, 929; - V 1854/06;

Iné údaje. Bez zápisu

J. Spoločná dražba Nie

K. Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby

Hodnota predmetu dražby bola zistená podľa znaleckého posudku č.70/2025 vypracoval Ing. Tomáš Olah, znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie: oceňovanie nehnuteľností zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom MS SR pod číslom 915 996. Dátum vypracovania znaleckého posudku dňa 19.9.2025. Všeobecná cena odhadu 160.000,00-eur.

L.	Najnižšie podanie	160.000,00 eur
M.	Minimálne prihodenie	1.000,00 eur
N.	Dražobná zábezpeka	a) výška 15.000,00 eur
b) spôsob zloženia dražobnej zábezpeky (vrátane informácie, či je možné zložiť dražobnú zábezpeku platobnou kartou alebo šekom)		1.bezhotovostný prevod na účet dražobníka číslo IBAN: SK68 0900 0000 0051 6971 7472 2. v hotovosti, v eurách, do pokladne v sídle dražobníka alebo v mieste konania dražby 3. banková záruka 4. notárska úschova Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou a ani šekom
c) číslo účtu na zloženie dražobnej zábezpeky		IBAN: SK68 0900 0000 0051 6971 7472
d) adresa miesta na zloženie dražobnej zábezpeky		v hotovosti, v eurách, do pokladne v sídle dražobníka alebo 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. Hotovosť vo výške dražobnej zábezpeky 3. Originál alebo overená kópia preukazujúca vystavenie bankovej záruky 4. Originál alebo overená kópia dokladu preukazujúceho notársku úschovu
f) lehota na zloženie dražobnej zábezpeky	do otvorenia dražby
g) vrátenie dražobnej zábezpeky	Dražobník bez zbytočného odkladu po skončení dražby vráti dražobnú zábezpeku účastníkovi dražby ktorý predmet dražby nevydražil, prípadne zabezpečí jej vydanie z notárskej úschovy. Ak došlo k zloženiu dražobnej zábezpeky formou bankovej záruky dražobník bez zbytočného odkladu vráti listinu preukazujúcu vydanie bankovej záruky účastníkovi dražby ktorý listinu predložil, najneskôr však do 5 dní od upustenia dražby alebo skončenia dražby.
O.	Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením
Vydražiteľ je povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením v hotovosti do pokladne v sídle dražobníka alebo bezhotovostným prevodom na účet dražobníka číslo účtu.: IBAN SK68 0900 0000 0051 6971 7472 vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s. s variabilným symbolom 462025 a to do 15 dní odo dňa skončenia dražby v prípade, že suma vydražením presiahla sumu 6.640,00.-eur. Ak táto suma 6.640,00.-eur nebola dražbou presiahnutá je povinný vydražiteľ túto sumu vyplatiť bezodkladne.	
P.	Obhliadka predmetu dražby (dátum a čas)
	Obhliadka 1: dňa 03.novembra 2025 o 10.00. hod. Obhliadka 2: dňa 04.novembra 2025 o 13.00. hod.
	Miesto obhliadky
	byt č. 22 na prízemí, bytového domu na ul. Štefana Náhaluku, súpisné číslo: 2227, vchod: 4, zapísaný na LV č. 5777, nachádzajúci sa na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape parcelné číslo 928 o výmere 209 m2, Druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúci sa na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape parcelné číslo 929 o výmere 133 m2, Druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, Druh stavby Bytový dom, Popis stavby Obytný dom, Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 939/14604, katastrálne územie: Ružomberok, obec: Ružomberok, okres: Ružomberok, Okresný úrad Ružomberok Katastrálny odbor (ďalej len "predmet dražby").
	Organizačné opatrenia
	Záujemcovia o obhliadku sa ohlásia vopred aspoň jeden deň pred konaním ohliadky po dohode s dražobníkom. Bližšie informácie na telefónnom čísle 0903 582 148.
R.	Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby
Ak vydražiteľ zaplatí cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo dňom udelenia príklepu. Dražobník vydá bez zbytočného odkladu po nadobudnutí vlastníckeho alebo iného práva vydražiteľovi potvrdenie o vydražení predmetu dražby a v prípadoch, v ktorých sa o priebehu dražby spisuje notárska zápisnica vydá dražobník vydražiteľovi dve vyhotovenia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice.	
S.	Podmienky odovzdania predmetu dražby
1. Po nadobudnutí vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby odovzdá dražobník bez zbytočného odkladu 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. 2. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa bez zbytočných prieťahov. Dražobník je povinný na mieste spísať zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. Zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby podpíše predchádzajúci vlastník predmetu dražby, vydražiteľ a dražobník. Jedno vyhotovenie zápisnice dostane predchádzajúci vlastník a dve vyhotovenia dostane vydražiteľ. Ak niektorá osoba odmietne zápisnicu podpísať alebo ju prevziať, táto skutočnosť sa vyznačí v zápisnici a zápisnica sa považuje za odovzdanú aj tejto osobe.	

3. Všetky náklady spojené s odovzdaním a prevzatím predmetu dražby nesie vydražiteľ. Táto povinnosť sa nevzťahuje na náklady, ktoré by ináč nevznikli, ak ich svojou vinou spôsobil predchádzajúci vlastník, majiteľ alebo dražobník alebo ak im tieto náklady vznikli náhodou, ktorá ich postihla.

4. Osoba povinná vydať predmet dražby zodpovedá vydražiteľovi za škodu spôsobenú omeškaním s odovzdaním predmetu 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	Jana
c) priezvisko	Bečár Kupcová
d) sídlo	1.mája 1094/17A, 031 01 Liptovský Mikuláš