

## OZNÁMENIE O OPAKOVANEJ DRAŽBE

**K 25/2020**

Finlegal services, s.r.o. ako dražobník, oprávnený k výkonu dobrovoľných dražieb v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“), zverejňuje na základe návrhu záložného veriteľa, v zmysle ustanovenia §22 zákona o dobrovoľných dražbách nasledovné Oznámenie o opakovanej dražbe:

### I.

**Dražobník:** **Finlegal services, s.r.o.**  
 Sídlo: Štefánikova 23, 811 05 Bratislava  
 IČO: 46 283 421  
 IČ DPH: SK 2023341716  
 Bank. spojenie: SK820200000002929211455, VÚB, a.s.  
 Zapísaný: Obch. register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 75232/B  
 Zastúpený: JUDr. Mgr. Marek Perdík, konateľ  
 /ďalej len ako „dražobník“/

### **Navrhovateľ:**

Ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov, spoluvlastníci spoločných častí a zariadení, spoločných priestorov, príslušenstva, pozemku bytového domu so súpisným číslom 233 na ulici Rákocziho v Komárne, v zastúpení spoločenstvom na základe zmluvy o spoločenstve:

**Obchodné meno:** **SVB – Rákocziho 233**  
 Sídlo: Rákocziho ul. 233/45, 945 01 Komárno  
 IČO: 37 866 079  
 Zastúpený: Vendelín Kovačič – člen rady určený radou  
 /ďalej len „navrhovateľ“ alebo „záložný veriteľ“/

### II.

Miesto konania dražby: **Dom Matice Slovenskej v Komárne, Nám. M. R. Štefánika 904/6, 945 01 Komárno**  
 Dátum konania dražby: **31.03.2021**  
 Čas konania dražby: **11:00 hod.**  
 Dražba: druhé kolo dražby

### III.

Predmetom dražby sú nehnuteľnosti, evidované Okresným úradom Komárno – katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. **LV č. 7384**, katastrálne územie Komárno, obec Komárno, okres Komárno, v celosti, ako:

### **Pozemky:**

Parcelné číslo	Výmera /m <sup>2</sup> /	Druh pozemku	Umiestnenie pozemku
1201	1037	Zastavaná plocha a nádvorie	1

### **Stavby:**

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Druh stavby/nebytový priestor č., vchod, poschodie
233	1201	Byt č. 17, nachádzajúci sa na prízemí obytného domu, vchod č. 41.

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku je **6563/295052**.

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

(ďalej len ako „predmet dražby“).

**16. 03. 2021**

VYVESENÉ DŇA:

#### IV.

##### Opis stavby

Obytný dom je založený na betónových základoch. Zvislá nosná konštrukcia budovy je priečny panelový nosný systém montovaný z celoplošných panelov. Nosné panely sú hr. 15 cm. Obvodový plášť z pórobetónových panelov hr. 30 cm. Fasáda je zateplená kontaktným zateplovacím systémom. Vonkajšia omietka je na báze umelých látok. Stropy sú rovné, vytvorené zo železobetónových panelov. Strecha je plochá, krytina na streche živičné natavované pásy. Schodište je betónové s terazzovým povrchom. Budova má štyri schodišťa a päť podlaží. V schodištiach nie je osobný výťah. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú: STA, bleskozvod,, vodovodná, teplotná, kanalizačná, elektrická, plynová a telefónna prípojka, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to: vodovodné prípojky, teplotné prípojky, kanalizačné prípojky, elektrické prípojky, telefónne prípojky, plynové prípojky okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

##### Rok výstavby bytového domu

Predmetná stavba bola daná do užívania v roku 1967.

##### Technický stav a popis bytu

Byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, ktorým sa rozumie: chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC. Byt je vo vyhovujúcom stave, so štandardným vybavením, bez prevedenia rekonštrukčných prác. V kuchyni sa nachádza vstavaná kuchynská linka s plynovým šporákom, odsávačom pár a so smaltovaným drezom. V kúpeľni je vaňa. V záchode je záchodová misa. Kúpeľňa a záchod sú umiestnené v montovanom bytovom jadre. V kuchyni je keramický obklad stien pri šporáku. Podlahy sú v obytných miestnostiach drevené parkety, v ostatných miestnostiach betónové s nalepeným PVC. Okná sú drevené zdvojené, dvere hladké plné a zasklené. Vykurovanie bytu je riešené teplovodnými radiátormi. Vykurovanie a dodávka teplej vody je diaľkové z centrálného zdroja. Byt je napojený na inžinierske siete: elektrická sieť svetelná, verejný vodovod, verejná kanalizácia a plyn. Obytný dom je užívaný od roku 1967. Nakoľko sa byt nachádza v panelovom obytnom dome, ktorý je v dobrom technickom stave, pravidelne udržiavaný, jeho životnosť na základe jeho momentálneho technického stavu stanovujem na 110 rokov. Podlahová plocha bytu 64,88m<sup>2</sup>.

##### Analýza polohy nehnuteľnosti

Ohodnocovaný bytový dom sa nachádza v zastavanom území Komárno, na ulici Rákócziho, mimo centra mesta Komárno, na bežnom sídlisku. V blízkosti domu sa nachádza materská a základná škola, sieť obchodov. Prístup k domu je po spevnenej miestnej komunikácii. V lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Vzdialenosť domu od centra mesta je cca. 500 m. Územie mesta s vyše 35800 obyvateľmi sa rozprestiera na juhozápadnom Slovensku, v Nitrianskom kraji, v okrese Komárno. Mesto je tvorené dvomi Vnútorné mesto má stabilizovaný územný obrys. Vymedzujú ho vodné toky Dunaj a Váh, zo severu Pevnostný systém a železničná trať, zo západu železničná trať. Nenachádzajú sa v ňom rozsiahlejšie disponibilné územia pre zástavbu. Väčšinu územia zaberajú obytné plochy malopodlažnej zástavby. Viacpodlažnú zástavbu predstavujú koncentrované skupiny bytových domov. V západnej časti mesta sú plochy priemyslu. Súčasťou vnútorného mesta je aj Alžbetin ostrov s neusporiadanou zástavbou rodinných domov a záhrad. Mestom prechádza železničná trať a štátna cesta I/63, s odklonením na smer do Maďarska. Súčasné celomestské centrum s obytno - vybavenostnými aktivitami je v juhovýchodnom cípe mesta. Územne sa zhruba prekrýva s pamiatkovou zónou. Z centra sa odvíjajú trasy vybavenostných aktivít v smere centrum – železničná stanica a centrum – II. bašta. Rozsiahlejšie plochy zelene tvoria len plochy cintorínov a parčíky pri Záhradníckej a Vnútornej okružnej.

#### V.

##### Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby

Navrhovateľ má podľa predmetných 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.

Okrem záložného práva navrhovateľa sú na aktuálnom predmetnom liste vlastníctva v časti C: Ťarchy zapísané ďalšie záložné práva 3. Osôb:

- Exekučný príkaz EX 117/02, P1-512/06 zriadením exekučného záložného práva v prospech Alternatíva, s.r.o., Kossuthovo nám.č.12, Komárno, IČO:36521876, na byt č.17/0 vchod č.41 v obytnom dome s.č.233 na parc.č.1201 podiel spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6563/295052, na podiel 1/11 vlastníka Stojková Zuzana , (Exekútorický úrad Komárno, súdny exekútor JUDr.Ladislav Szabó).
- Exekučný príkaz EX 3192/11 zo dňa 21.6.2012, Z-3246/12 zriadením exekučného záložného práva v prospech PRO CIVITAS s.r.o., Astrová 2/A, Bratislava na byt č.17/0 vchod č.41 v obytnom dome s.č.233 na parc.č.1201 podiel spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6563/295052, na podiel 1/11 vlastníka Stojková Zuzana i , (Exekútorický úrad Nitra, súdny exekútor JUDr.Miroslav Šupa).
- Exekučný príkaz EX 279/14 zo dňa 03.03.2015, Z-1394/15 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného LICITOR factoring s.r.o., Žilina na parc.č.1201 a na byt č.17 na prízemí, vchod č.41 v obytnom dome s.č.233 na parc.reg.C'č.1201, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6563/295052 , na podiel 1/11 vlastníka Stojková Zuzana (Exekútorický úrad Veľký Kráš, JUDr. Iveta Tóthová súdny exekútor)

## VI.

### Najnižšie podanie a minimálne prihodenie

Cena predmetu dražby stanovená znaleckým posudkom	56.900,00 €
Najnižšie podanie	42.700,00 €
Minimálne prihodenie	500,00 €
Dražobná zábezpeka	10.000,00 €

## VII.

### Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky

1. Bezhotovostný prevod na účet dražobníka č. SK820200000002929211455, vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s., VS: 252020.
  2. V hotovosti k rukám dražobníka.
  3. Notárska úschova.
  4. Banková záruka.
- Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou ani šekom.

### 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.

### Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky

Dražobnú zábezpeku je nutné zložiť do okamihu otvorenia dražby.

### 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.

## VIII.

### Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením

Vydražiteľ je povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením bezhotovostným prevodom na účet dražobníka č. SK820200000002929211455, vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s., VS: 252020, 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.

## IX.

### 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 prevzatie predmetu dražby písomne potvrdí, v zápisnici 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.

#### X.

##### **Poučenie**

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 osobitného predpisu, 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.

Osoba, ktorá podala na súde žalobu v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania. Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba v zmysle § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách.

Ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu. 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 a ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

#### XI.

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 pandemiou COVID – 19.

#### XII:

##### **Notár osvedčujúci priebeh dražby**

Meno: Notársky úrad JUDr. Ivana Vagaš

Sídlo: Nová Rožňavská 136, 831 04 Bratislava

V Bratislave, dňa 09. 03. 2021

V Komárne, dňa 09. 03. 2021

---

**Finlegal services s.r.o.**

---

**Navrhovateľ**