



## Oznámenie o dobrovoľnej dražbe PDS č. 014/14-2022

- Navrhovateľ dražby:** Vlastníci bytov a nebytových priestorov na ul. Farská Lúka so súp. č. 1598, vchody 58, 60, 62, 64 vo Fiľakove v zastúpení správcom na základe zmluvy o výkone správy  
**Môj dom, s.r.o.**  
**IČO: 46 913 661**  
**Rúbanisko III/2, 984 01 Lučenec**  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, Vložka číslo 23359/S  
zastúpená Ing. Petrom Mužíkom, konateľom
- Dražobník:** **Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.**  
**Masarykova 21, 040 01 Košice**  
**IČO: 36 583 936**  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Košiciach I, oddiel: Sro, Vložka číslo: 15388/V  
zastúpená Mgr. Janou Študencovou, prokuristom
- Dátum konania dražby:** 28. február 2023      **Čas otvorenia dražby:** 13.30 hod.
- Miesto konania dražby:** Hotel CLAVIS\*\*\*, Jókaiho 22, 98401 Lučenec, Salónik, prízemie
- Opakovanie dražby:** prvá dražba (1.kolo)

### Označenie predmetu dražby:

**Predmetom dobrovoľnej dražby je súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. 2996,** vedenom Okresným úradom Lučenec-Katastrálny odbor, Okres: Lučenec, Obec: Fiľakovo, Katastrálne územie: Fiľakovo, a to:

- byt č. 49 na 1. posch. vo vchode 58 Bytového domu, so súpisným číslom 1598, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom 2943/5,
  - podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: 7248/469187,
  - spoluvlastnícky podiel k pozemku, parcele registra „C“ KN s parcelným číslom 2943/5, vo výmere 799 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, vo veľkosti 7248/469187,
- Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1598 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2943/5,

(ďalej len „**predmet dražby**“).

**Predmet dražby** sa draží v spoluvlastníckom podiele 1/1.

**Predmet dražby** sa draží v stave ako stojí a leží v deň konania dražby.

### Opis predmetu dražby a opis stavu predmetu dražby:

BYTY

Byt č.49 v bytovom dome č.s.1598 na p.č.KN 2943/5

POPIS

Vzhľadom na nemožnosť vykonať podrobnú obhliadku bytu č.49 v bytovom dome č.s.1598 a neposkytnuté informácie sa v tejto časti výpočtu uvažovalo len s bytom v pôvodnom stave a s poskytnutými výmerami z pôvodného posudku č.42/2013 zo dňa 21.05.2013, vypracovaný Ing. Andreou Bothovou.

K výpočtu hodnoty RU na m<sup>2</sup> zastavenej plochy podlaží a k stanoveniu východiskovej hodnoty bytu bol použitý postup v zmysle odseku 3, § 12, zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

Objekt - bytový dom je osadený na rovinatom teréne na parc.č.2943/5, k.ú. Fiľakovo, obec Fiľakovo. Situovaný je v komplexnej zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti, v lokalite stredného dopytu v porovnaní s ponukou, vhodnej na bývanie. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Bytový dom je v užívaní od roku 1987.

## DISPOZIČNÉ RIEŠENIE A TECHNICKÝ POPIS:

Panelový bytový dom je riešený ako nepodpivničený s deviatimi nadzemnými podlažiami. Poloha objektu vzhľadom ku komunikačným a dopravným väzbám sa posudzuje ako vhodná, s pravidelným spojením na autobus. Infraštruktúra pozemku je kompletná, pozemok je vo vlastníctve užívateľov, vlastníkov bytov. Jedná sa o radový panelový bytový dom. Objekt je prekrytý plochou strechou. Objekt je napojený na rozvod studenej vody, električky, zemného plynu a kanalizácie. Bytový dom je po rekonštrukcii - zateplený s vonkajšími farebnými omietkami a s plastovými výplňmi otvorom.

Uvedená bytová jednotka sa nachádza na 1.poschodí - II. NP. Pozostáva z troch obytných miestností, kuchyne, predsiene, kúpeľne, WC a pivnice. Evidovaná podlahová plocha bytu je 70,01 m<sup>2</sup>.

Bytový dom je panelový, preto je základná životnosť stanovená na 80 rokov. Vzhľadom na vykonanú rekonštrukciu bytového domu je upravená životnosť na 100 rokov.

<b>PODLAHOVÁ PLOCHA</b> Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
izba 18,20	18,20
izba 16,22	16,22
izba 12,49	12,49
kuchyňa a predsieň 18,84	18,84
kúpeľňa a WC 4,26	4,26
Výmera bytu bez pivnice	70,01
pivnica 2,47	2,47
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>72,48</b>

## POZEMKY

### METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Zastavaná plocha Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastníck y podiel	Spoluvlastníck y podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
2943/5	zastavaná plocha a nádvorie	799,00	1/1	7248/469187	12,34

### Práva a záväzky viaznúce na predmete dražby:

#### **LV č. 2996, k.ú.: Fiľakovo**

#### **ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

49

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.PDS-74/1-2013-JŠ z 10.4.2013 Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO:36583936, predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby, na byt č.49 na 1.poschodí , vchod č.58 v bytovom dome s.č.1598 na pozemku registra CKN parc.č.2943/5, na pozemok registra CKN parc.č.2943/5, na podiel B49 - P 415/13-zapísané 7.5.2013-472/13

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.PDS-014/2-2022 z 11.03.2022 Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO:36583936, predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby, na byt č.49 na 1.poschodí , vchod č.58 v bytovom dome s.č.1598 na pozemku registra CKN parc.č.2943/5, na pozemok registra CKN parc.č.2943/5, na podiel B49 - P-199/2022, zapísané 14.03.2022 - vz.259/22

68

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.PDS-74/1-2013-JŠ z 10.4.2013 Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO:36583936, predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby, na byt č.49 na 1.poschodí , vchod č.58 v bytovom dome s.č.1598 na pozemku registra CKN parc.č.2943/5, na pozemok registra CKN parc.č.2943/5, na podiel B68 - P415/13-zapísané 7.5.2013-472/13

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.PDS-014/2-2022 z 11.03.2022 Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO:36583936, predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby, na byt č.49 na 1.poschodí , vchod č.58 v bytovom dome s.č.1598 na pozemku registra CKN parc.č.2943/5, na pozemok registra CKN parc.č.2943/5, na podiel B68 - P-199/2022, zapísané 14.03.2022 - vz.259/22

69

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.PDS-74/1-2013-JŠ z 10.4.2013 Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO:36583936, predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby, na byt č.49 na 1.poschodí , vchod č.58 v bytovom dome s.č.1598 na pozemku registra CKN parc.č.2943/5, na pozemok registra CKN parc.č.2943/5, na podiel B69 - P 415/13-zapísané 7.5.2013-472/13

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.PDS-014/2-2022 z 11.03.2022 Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO:36583936, predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby, na byt č.49 na 1.poschodí , vchod č.58 v bytovom dome s.č.1598 na pozemku registra CKN parc.č.2943/5, na pozemok registra CKN parc.č.2943/5, na podiel B69 - P-199/2022, zapísané 14.03.2022 - vz.259/22

70

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.PDS-74/1-2013-JŠ z 10.4.2013 Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO:36583936, predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby, na byt č.49 na 1.poschodí , vchod č.58 v bytovom dome s.č.1598 na pozemku registra CKN parc.č.2943/5, na pozemok registra CKN parc.č.2943/5, na podiel B70 - P 415/13-zapísané 7.5.2013-472/13

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.PDS-014/2-2022 z 11.03.2022 Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO:36583936, predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby, na byt č.49 na 1.poschodí , vchod č.58 v bytovom dome s.č.1598 na pozemku registra CKN parc.č.2943/5, na pozemok registra CKN parc.č.2943/5, na podiel B70 - P-199/2022, zapísané 14.03.2022 - vz.259/22

#### ČASŤ C: ŤARCHY

49 ZÁLOŽNÉ PRÁVO V PROSPECH MESTA FIEAKOVO Č.V 325/2002 Z 7.3.2002 NA PODIEL VLASTNÍKA BYTU Č.49-141/2002

49 Zákonné záložné právo v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov F3, Farská lúka 62, podľa § 15 odsek 1 zákona č. 182/1993 Z.z., na podiel B49, na byt č. 49, 1. poschodie, vchod č.58 – Z 5472/11 - 31/12

68 ZÁLOŽNÉ PRÁVO V PROSPECH MESTA FIEAKOVO Č.V 325/2002 Z 7.3.2002 NA PODIEL VLASTNÍKA BYTU Č.49, NA B 68,69, 70-141/2002, 65/09

68 Zákonné záložné právo v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov F3, Farská lúka 62, podľa § 15 odsek 1 zákona č. 182/1993 Z.z., na podiel B68, na byt č. 49, 1. poschodie, vchod č.58 – Z 5472/11 - 31/12

69 ZÁLOŽNÉ PRÁVO V PROSPECH MESTA FIEAKOVO Č.V 325/2002 Z 7.3.2002 NA PODIEL VLASTNÍKA BYTU Č.49, NA B 68,69, 70-141/2002, 65/09

69 Zákonné záložné právo v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov F3, Farská lúka 62, podľa § 15 odsek 1 zákona č. 182/1993 Z.z., na podiel B69, na byt č. 49, 1. poschodie, vchod č.58 – Z 5472/11 - 31/12

70 ZÁLOŽNÉ PRÁVO V PROSPECH MESTA FIEAKOVO Č.V 325/2002 Z 7.3.2002 NA PODIEL VLASTNÍKA BYTU Č.49, NA B 68,69, 70-141/2002, 65/09

70 Zákonné záložné právo v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov F3, Farská lúka 62, podľa § 15 odsek 1 zákona č. 182/1993 Z.z., na podiel B70, na byt č. 49, 1. poschodie, vchod č.58 – Z 5472/11 - 31/12

Poznámka: Bez zápisu.

#### Ohodnotenie predmetu dražby:

Číslo znaleckého posudku:	Meno znalca:	Dátum vyhotovenia:	Všeobecná cena odhadu:
245/2022	Ing. Dobos Dionýz	01.12.2022	32.400,00 €

Najnižšie podanie:

32.400,00 €

Minimálne prihodenie: 200,00 €

Výška dražobnej zábezpeky:

8.000,00 €

### **Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:**

1. bezhotovostný prevod na bankový účet dražobníka, č. účtu: **IBAN SK483100000004350268216**, vedený v Prima banka Slovensko, a.s., **VS:0142022**,
2. v hotovosti, v eurách, do pokladne dražobníka na adrese sídla dražobníka - Masarykova 21, 040 01 Košice, alebo v deň konania dražby v mieste konania dražby do pokladne dražobníka,
3. banková záruka,
4. notárska úschova.

Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou ani šekom.

**Doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky:** Originál výpisu z bankového účtu, potvrdenie o vklade peňažných prostriedkov na bankový účet v hotovosti (účastník bude pripustený k dražbe, ak do otvorenia dražby bude dražobná zábezpeka pripísaná na účet dražobníka), príjmový pokladničný doklad dražobníka, banková záruka v prospech dražobníka s výhradou prevodu platby po doručení zápisnice o vykonaní dražby za predpokladu, že účastník dražby sa stane vydražiteľom, notárska úschova v prospech dražobníka s výhradou prevodu platby po doručení zápisnice o vykonaní dražby za predpokladu, že účastník dražby sa stane vydražiteľom.

**Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky:** do otvorenia dražby

**Spôsob vrátenia dražobnej zábezpeky:** Dražobník bez zbytočného odkladu po skončení dražby vráti účastníkovi dražby, ktorý predmet dražby nevydražil, zloženú dražobnú zábezpeku alebo zabezpečí jej vydanie z notárskej úschovy. Listinu preukazujúcu vydanie bankovej záruky predloženú účastníkom dražby, ktorý predmet dražby nevydražil, dražobník bez zbytočného odkladu vráti účastníkovi dražby, najneskôr však do 5 dní od skončenia dražby alebo od upustenia od dražby.

**Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením:** Vydražiteľ je povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením do 15 dní od skončenia dražby, ak cena dosiahnutá vydražením je vyššia ako 6 640 eur na bankový účet dražobníka, č. účtu: **IBAN SK483100000004350268216**, vedený v Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Košice, **VS: VS:0142022**, ak sa vydražiteľ nedohodne s navrhovateľom dražby inak. Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením.

**Účastník dražby:** Účastníkom dražby môže byť osoba, ktorá spĺňa podmienky ustanovené zákonom č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a dostavila sa s cieľom urobiť podanie. Ostatné osoby platia vstupné 3,32 €. Upozorňujeme všetky osoby, ktoré majú k predmetu dražby predkupné alebo iné práva, že ich môžu preukázať najneskôr do začatia dražby a môžu ich uplatniť na dražbe ako dražitelia.

**Obhliadka predmetu dražby, dátum a čas:**

Obhliadka 1: 09.02.2023 o 14.00 hod.

Obhliadka 2: 16.02.2023 o 10.00 hod.

**Organizačné opatrenia:** Stretnutie záujemcov sa uskutoční po predchádzajúcej dohode s dražobníkom, najmenej deň vopred. Blížšie informácie na telefónnom čísle: 0903 420 800.

**Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby:** Vlastnícke právo k predmetu dražby prechádza na vydražiteľa udelením príklepu a po uhradení ceny dosiahnutej vydražením v ustanovenej lehote. 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.

**Notár, ktorý osvedčí priebeh dražby notárskou zápisnicou:**

JUDr. Marián Jurina, notár so sídlom na ul. Št. Moyzesa 53, 984 01 Lučenec.

**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 prietáhov. 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 znáša 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.

#### **Poučenie:**

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 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.
2. Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.
3. Účastníkom súdneho konania o neplatnosť dražby podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách.
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, a ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

Za Dražobníka:  
V Košiciach, dňa 11. januára 2023

Za navrhovateľa:  
V Lučenci, dňa .....januára 2023

---

**Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.**  
Mgr. Jana Študencová, prokurista

---

**Môj dom, s.r.o.**  
Ing. Peter Mužík, konateľ