

# Dražba nehnuteľností v obci Čadca v katastrálnom území Čadca

Katastrálne  
územie:  
**Čadca**  
Obec:  
**Čadca**

Podanie: Oznámenie o  
dobrovoľnej dražbe

Najnižšie  
podanie  
69.300,00 €  
**22.07.2021**

|                                                                            |                                           |                                                                |                      |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------|
| Finlegal services s.r.o.                                                   |                                           |                                                                |                      |
| <b>Oznámenie o dobrovoľnej dražbe (podľa § 17 zákona č. 527/2002 Z.z.)</b> |                                           |                                                                |                      |
| <b>:</b>                                                                   |                                           |                                                                |                      |
| <b>Oznámenie o dražbe číslo</b>                                            |                                           | K 77/2020                                                      |                      |
| <b>A.</b>                                                                  | <b>Označenie dražobníka</b>               |                                                                |                      |
| <b>I.</b>                                                                  | Obchodné meno/meno a priezvisko           | Finlegal services s.r.o.                                       |                      |
| <b>II.</b>                                                                 | Sídlo/bydlisko                            | Štefánikova2381105 Bratislava                                  |                      |
| <b>a) Názov ulice/verejného priestranstva</b>                              |                                           | Štefánikova                                                    |                      |
| <b>b) Orientačné/súpisné číslo</b>                                         |                                           | 23                                                             |                      |
| <b>c) Názov obce</b>                                                       |                                           | Bratislava                                                     | <b>d) PSČ</b> 81105  |
| <b>e) Štát</b>                                                             |                                           | Slovenská republika                                            |                      |
| <b>III.</b>                                                                | <b>Zapísaný</b>                           | Okresný súd Bratislava I , oddiel: Sro , vložka číslo: 75232/B |                      |
| <b>IV.</b>                                                                 | <b>IČO/ dátum narodenia</b>               | 46283421                                                       |                      |
| <b>B. Označenie navrhovateľov</b>                                          |                                           |                                                                |                      |
| <b>1.</b>                                                                  | <b>I.</b> Obchodné meno/meno a priezvisko | Okresné stavebné bytové družstvo                               |                      |
| <b>II.</b>                                                                 | <b>Sídlo/bydlisko</b>                     |                                                                |                      |
| <b>a) Názov ulice/verejného priestranstva</b>                              |                                           | Gočárova                                                       |                      |
| <b>b) Orientačné/súpisné číslo</b>                                         |                                           | 252                                                            |                      |
| <b>c) Názov obce</b>                                                       |                                           | Čadca                                                          | <b>d) PSČ</b> 022 47 |
| <b>e) Štát</b>                                                             |                                           | Slovenská republika                                            |                      |
| <b>IV.</b>                                                                 | <b>IČO/ dátum narodenia</b>               | 31622704                                                       |                      |
| <b>C.</b>                                                                  | <b>Miesto konania</b>                     | Notársky úrad Mgr. Katarína Borák Valušová,                    |                      |

|           |                             |                                            |
|-----------|-----------------------------|--------------------------------------------|
|           | <b>dražby</b>               | Belanského 2811, 024 01 Kysucké Nové Mesto |
| <b>D.</b> | <b>Dátum konania dražby</b> | 22. 07. 2021                               |
| <b>E.</b> | <b>Čas konania dražby</b>   | 11:00 hod.                                 |
| <b>F.</b> | <b>Kolo dražby</b>          | prvé kolo dražby                           |
| <b>G.</b> | <b>Predmet dražby</b>       |                                            |

Predmetom dražby sú nehnuteľnosti, evidované Okresným úradom Čadca – katastrálnym odborom, na liste vlastníctva **č. 5444**, okres: Čadca, obec: Čadca, katastrálne územie: Čadca, a to:

**Pozemky:**

| Parcelné číslo | Výmera /m <sup>2</sup> / | Druh pozemku                | Umiestnenie pozemku |
|----------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------|
| 3338           | 838                      | Zastavaná plocha a nádvorie | 1                   |

**Stavby:**

| Súpisné číslo | Parcelné číslo | Druh stavby/Popis stavby      | byt č., vchod, poschodie                                    |
|---------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 102           | 3338           | Bytový dom/Obytný dom čs. 102 | Byt č. 8, nachádzajúci sa na 3. p. obytného domu, vchod: A. |

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: **6357/438410**.

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

**H. Opis predmetu dražby**

**Opis stavby**

**Bytový dom**, v ktorom sa ohodnocovaný byt nachádza, má 5 vchodov, vchody A – E. Bytový dom je prístupný z existujúcej miestnej komunikácie – Ul. Okružná v Čadci, sídlisko Kýčerka. Pri bytovom dome sa nachádza parkovisko, na voľnej ploche je zriadené ihrisko, okolo domu je zeleň. V bytovom dome sa v každom vchode nachádza výťah. Bytový dom má 8 nadzemných podlaží, z toho prvé nadzemné je technické podlažie. V technickom podlaží sa nachádzajú spoločné priestory a pivnice pre byty. V bytovom dome je 70 bytov, na každom schodisku je 14 bytov (po dva byty na poschodí). Obvodové nosné steny sú z prefabrikovaných železobetónových panelov, stropy sú rovné, schodisko montované s povrchovou úpravou z betónu, podesty a medzi podesty majú povrchovú úpravu z betónu. Strecha je plochá, krytina z PVC fólie. Bytový dom je zateplený kontaktným zateplovacím systémom so silikátovou omietkou. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, okenné výplne v spoločných priestoroch aj v bytoch sú vymenené za plastové, parapety na oknách sú plastové, vchodové dvere sú vymenené za plastové. Vstup do bytového domu je z úrovne chodníka na 1. NP podlaží. Pri každom vchode do bytového domu je elektrický vrátnik. Bytový dom je primerane udržiavaný, nie je viditeľne poškodený. Bytový dom je napojený na verejný rozvod vody, kanalizácie, centrálneho vykurovania, el. energie, internetu, káblovej televízie, na

telekomunikačné rozvody.

**Spoločnými časťami domu sú:** časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

**Spoločnými zariadeniami domu sú:** zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, 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.

## **Rok výstavby bytového domu**

1983

## **Technický stav a popis bytu**

Byt č. 8 je trojizbový s príslušenstvom, ktoré tvorí predsieň - chodba, kúpeľňa, WC, kuchyňa, loggia a pivnica v technickom podlaží. Byt sa nachádza na 3. poschodí bytového domu v krajnej sekcii, označenej ako vchod „A“. Byt je v pôvodnom stave s výnimkou rekonštrukcie bytového jadra – pôvodné montované bytové jadro bolo odstránené a bolo vymurované nové, v pôvodnej dispozícii, s novými zariadeniami predmetmi. V byte sú vymenené pôvodné drevené okná za nové plastové, vymenené aj balkónové dvere za plastové v kuchyni. V byte boli vymenené rozvody vody a kanalizácie v priestore bytového jadra. Bytové jadro je nové, murované, kompletne zrekonštruované s osadením nových zariadení predmetov. Vo WC je osadené keramické WC, v kúpeľni je osadená vaňa s antikorovou pákovou batériou so sprchou a keramické umývadlo s antikorovou pákovou batériou. V kúpeľni bola položená nová dlažba a nový obklad stien. V kuchyni je osadená nová kuchynská linka, vybavením linky je antikorový drez s pákovou batériou a elektrický sporák so sklokeramickou varnou doskou. Nad sporákom je osadený odsávač pár. V kuchyni a v izbách je na podlahe položená veľkoplošná laminátová podlaha. Vstupné dvere do bytu sú drevené, vnútorné dvere sú pôvodné, drevené dyhované, osadené do ocelevej zárubne. Byt je napojený na rozvody teplej a studenej vody, kanalizácie, el. energie a vykurovania. Vykurovanie je z ústredného zdroja – sústavy centrálného zásobovania teplom. Svetelná inštalácia je s poistkovými automatmi.

S vlastníctvom bytu je spojené aj spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu. Životnosť bola znalkyňou vzhľadom k veku stavby, dobrému stavebno-technickému stavu, použitému materiálom, vykonanému zatepleniu a primeranej údržbe stanovená na 120 rokov. Podlahová plocha bytu bez loggie je 63,57 m<sup>2</sup>. Loggia je o výmere 2,74 m<sup>2</sup>.

## **Analýza polohy nehnuteľnosti**

Bytový dom sa nachádza v meste Čadca, na okraji sídliska Kýčerka, na Okružnej ulici. Bytový dom je situovaný v okrajovej časti mesta, pred vstupom do domu je zeleň, pri dome je parkovisko, v okolí domu sa nachádza areál základnej školy s ihriskom. V zeleni sa nachádza detské ihrisko. V lokalite je zástavba bytových domov podobného charakteru, v blízkosti sa nachádzajú aj základné služby a občianska vybavenosť. Prístup k bytovému domu je po chodníku pre peších, autom k parkovisku pred bytovým domom. Na pozemkoch v blízkosti bytového domu je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete – kanalizácia, vodovod, el. energie, plyn, centrálné vykurovanie, káblová televízia, internet a telefón. V

dostupnosti do 5 min peši je zastávka mestskej hromadnej dopravy, do 10 min. peši sa nachádza základná škola, materská škola, kostol, obchodné prevádzky a prevádzky služieb. Do 10 - 20 min. peši je zdravotné stredisko s ambulanciami základnej i rozšírenej zdravotnej starostlivosti, nákupné centrál. 20 min peši je dostupné aj samotné centrum mesta so sieťou obchodov, služieb, expozitúrami bánk, reštauráciami, sídlami úradov na úrovni okresu. Ide o byt v bežnom bytovom dome s priebežnou údržbou - nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu. Lokalita, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza je typická funkciou bežného bývania v bytových domoch - objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. Prevládajúcu zástavbu v okolí tvorí viacpodlažná zástavba bytovými domami - časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská. V okolí je dostatok pracovných príležitostí, nezamestnanosť v tomto okrese je do 5%. Hustota obyvateľstva v tejto lokalite je vzhľadom na uvedený typ okolitej zástavby priemerná, konfliktné skupiny pri ohliadke zistené neboli. Orientácia obytných miestností bytu je na JZ-JV. Doprava v okolí nehnuteľnosti je zabezpečená formou mestskej hromadnej dopravy, verejnej autobusovej dopravy, železnice a taxislužby. V meste sa nachádza mestský úrad, základná škola, stredná škola, zdravotné stredisko, lekárne, bežná sieť obchodov a služieb a nákupné centrum. Dostupnosť úradov je v centra mesta Čadca je vo vzdialenosti cca 0,5 km, krajského úradu Žilinského kraja a úradov štátnej správy na úrovni kraja v krajskom meste Žilina je vo vzdialenosti cca 32 km.

|            |                                                               |
|------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>CH.</b> | <b>Opis stavu predmetu dražby - Vid' opis predmetu dražby</b> |
|------------|---------------------------------------------------------------|

Vid' opis predmetu dražby.

|           |                                                    |
|-----------|----------------------------------------------------|
| <b>I.</b> | <b>Práva a záväzky viaznúce na predmete dražby</b> |
|-----------|----------------------------------------------------|

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: Tarchy zapísané ďalšie záložné práva 3. osôb:

- Záložné právo v prospech Prima banka Slovensko a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31 575 951, na zabezpečenie pohľadávky z úveru č. 0000000000349581, podľa zmluvy č. V 4958/2016 zo dňa 13.12.2016 ( na byt č. 8 na 3. poschodí, vchod A, podiel na spol. častiach a spol. zariadeniach domu a na pozemku 6357/438410) - 3999/2016
- Z-5606/2020: Exekučný príkaz na zriadenie exekúcie č. EX 99EX 59/20 ( na byt č. 8 na 3. poschodí , vchod A ) - vydal súdny exekútor JUDr. Lucia Ďuricová, Čadca, Námestie Slobody 59, v prospech oprávneného Okresné stavebné bytové družstvo , Gočárova 252, Čadca - 2563/2020
- Z-5608/2020: Exekučný príkaz č. 99EX 294/19 zriadením exekučného záložného práva (na byt č. 8 na 3. poschodí, vchod A, podiel na spol. častiach a zar. domu a k pozemku 6357/438410) - súdny exekútor JUDr. Lucia Ďuricová, Námestie Slobody 59, Čadca, v prospech oprávneného Okresné stavebné bytové družstvo, Gočárova 252/, Čadca - 2564/2020
- Z-5753/2020: Exekučný príkaz č. 99EX 9/20 zriadením exekučného záložného práva (na byt č. 8 na 3. poschodí, vchod A, podiel na spol. častiach a zar. domu a k pozemku 6357/438410) - súdny exekútor JUDr. Lucia Ďuricová, Námestie

Slobody 59, Čadca, v prospech oprávneného Okresné stavebné bytové družstvo, Gočárova 252, Čadca - 2605/2020;

**J. Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby**

Cena predmetu dražby bola stanovená znaleckým posudkom.

**K. Najnižšie podanie** 69.300,00 €

**L. Minimálne prihodenie** 1.000,00 €

**M. Dražobná zábezpeka** **a) výška** 16.000,00 €

**b) spôsob zloženia dražobnej zábezpeky**

1. Bezhotovostný prevod na účet dražobníka č. SK8202000000002929211455, vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s., VS: 772020  
2. V hotovosti k rukám dražobníka.  
3. Notárska úschova.  
4. Banková záruka.  
Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou ani šekom.

**c) 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.

**d) lehota na zloženie dražobnej zábezpeky**

Dražobnú zábezpeku je nutné zložiť do okamihu otvorenia dražby.

**e) 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.

**N. Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením**

Vydražiteľ je povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením bezhotovostným prevodom na účet dražobníka č. SK8202000000002929211455, vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s., VS: 772020, 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.

**O. Obhliadka predmetu dražby (dátum)** 1.) 24.06.2021 o 15:30 hod. 2.) 08.07.2021 o 15:30 hod.

**Miesto obhliadky** V mieste, kde sa nehnuteľnosť nachádza.

**Organizačné opatrenia** Záujemcovia o obhliadku sa môžu prihlásiť na tel. číslo: 0903 123 007.

**P. Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby**

udelenie príklepu + doplatenie sumy dosiahnutej vydražením

**R. 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.

|           |                                                                                        |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>S.</b> | <b>Poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách</b> |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|

1. V prípade, ak 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, 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 S tohto oznámenia o dražbe, je povinná oznámiť príslušnej správe katastra nehnuteľností začatie súdneho konania.
3. Účastníkom súdneho konania o neplatnosť dražby podľa bodu 1 písmena S tohto oznámenia o dražbe sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa bodu 2 písmena S tohto oznámenia o dražbe.
4. Ak súd určí 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.

|           |              |
|-----------|--------------|
| <b>T.</b> | <b>Notár</b> |
|-----------|--------------|

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| <b>a) titul</b>      | Mgr.                                       |
| <b>b) meno</b>       | Katarína                                   |
| <b>c) priezvisko</b> | Borák Valušová                             |
| <b>d) sídlo</b>      | Belanského 2811, 024 01 Kysucké Nové Mesto |