

**OZNÁMENIE O DOBROVOĽNEJ DRAŽBE**

<b>A. Označenie dražobníka</b>			
<b>I.</b>	<b>Obchodné meno/ meno a priezvisko</b>	pawa trade s.r.o.	
<b>II.</b>	<b>Sídlo/ bydlisko</b>		
a) Názov ulice/verejného priestranstva		Jána Chalupku	
b) Orientačné/ súpisné číslo		8/612	
c) Názov obce		Banská Bystrica	d) PSČ 974 01
e) Štát		Slovenská republika	
<b>III.</b>	<b>Zapísaný:</b>	Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 16622/S	
<b>IV.</b>	<b>IČO/ dátum narodenia</b>	44 815 581	
<b>B. Označenie navrhovateľov</b>			
<b>1. I.</b>	<b>Obchodné meno/ meno a priezvisko</b>	RSQ 1 s.r.o.	
<b>II.</b>	<b>Sídlo/ bydlisko</b>		
a) Názov ulice/verejného priestranstva		Jána Chalupku	
b) Orientačné/ súpisné číslo		8/612	
c) Názov obce		Banská Bystrica	d) PSČ 974 01
e) Štát		Slovenská republika	
<b>III.</b>	<b>Zapísaný:</b>	Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 28630/S	
<b>IV.</b>	<b>IČO/ dátum narodenia</b>	48 319 643	
<b>C.</b>	<b>Miesto konania dražby</b>	Notársky úrad JUDr. Iveta Bžánová, ul. Strojárska 3998, 069 01 Snina	
<b>D.</b>	<b>Dátum konania dražby</b>	15.05.2023	
<b>E.</b>	<b>Čas konania dražby</b>	o 11:30 hod.	
<b>F.</b>	<b>Kolo dražby</b>	prvá dražba ( I. kolo dražby) nejedná sa o opakovanú dražbu	
<b>G.</b>	<b>Predmet dražby</b>	<p>Predmetom dražby je súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. 797, ktorý je Okresným úradom Snina, katastrálnym odborom vedený pre Okres Snina, Obec Ubľa, katastrálne územie Ubľa, ako:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pozemok parcelné číslo KN-C 211, druh pozemku záhrada vo výmere 1531 m<sup>2</sup>,</li> <li>• pozemok parcelné číslo KN-C 212, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 464 m<sup>2</sup>,</li> <li>• pozemok parcelné číslo KN-C 216/4, druh pozemku trvalý trávny porast vo výmere 915 m<sup>2</sup>,</li> <li>• dom (rodinný dom) súpisné číslo 300 stojaci na pozemku parcelné číslo KN-C 212.</li> </ul>	
<b>H.</b>	<b>Opis predmetu dražby</b>		



## POPIS STAVBY

Podľa ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách platí, že ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Nakoľko predmet dražby nebol znalcovi sprístupnený, znalec pri ohodnocovaní predmetu dražby postupoval podľa informácií a podkladov získaných od zadávateľa posudku – konkrétne zo ZP č. 258/2022, ktorý vypracoval Ing. Pavel Jurko a podľa zistení získaných znalcom pri obhliadke, ktoré boli viditeľné z verejného priestranstva.

### Dispozičné riešenie:

Podľa predloženého znaleckého posudku ZP č. 258/2022, ktorý vypracoval Ing. Pavel Jurko a zjednodušených pôdorysov jednotlivých podlaží poskytnutých objednávateľom, ktoré tvoria prílohu ZP, sa jedná o dvojpodlažný RD bez podpivničenia a bez obytného podkrovia, pričom v RD je obývané len prízemie pozostávajúce zo vstupnej chodby, kuchyne, dvoch izieb, kúpeľne a schodiska vedúceho do 2.NP, kde sa nachádzajú neobývané 4 miestnosti s možnosťou využitia ako izby, chodba a kúpeľňa, z ktorej sa predpokladá výstup do podkrovného priestoru.

Porovnanie dispozičného riešenia so skutkový stavom znalec nevykoná, nakoľko obhliadka nehnuteľnosti znalcom nebola umožnená.

### Technické riešenie:

#### 1. Nadzemné podlažie

Základy betónové, objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z pálených tehál v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - priečky sú tehlové. Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové, monolitické. Schodisko s povrchom PVC, guma. Strecha - krovky sú väznicové sedlové, manzardové; krytina strechy na krove je plechová pozinkovaná. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu. Strecha je úplná (žľaby, zvody, komíny, prieniky). Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky sú tvorené škrabaným brizolitom. Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky sú vápenné štukové, stierkové, plsťou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.do 1,35 m výšky. Výplne otvorov - dvere sú hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité s doskovým ostením s dvojvrstvom zasklením. Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) sú gumové, z PVC, lino; podlahy ostatných miestností sú tvorené cementovým poterom. Vybavenie kuchýň - sporák na tuhé palivo, drezové umývadlo oceľové smaltované, kuchynská linka z materiálov na báze dreva v dĺžke 1,5 m. Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná, umývadlo, vodovodné batérie. Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne, na tuhé palivá obyčajné, 1ks. Vnútorné rozvody vody z pozinkovaného potrubia, jedná sa len o rozvody studenej vody. Vnútorné rozvody kanalizácie tvoria liatinové a kameninové potrubie. Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) svetelná, motorická; elektrický rozvádzač s poistkami.

#### 2. Nadzemné podlažie

Zvislé nosné konštrukcie sú murované z pálených tehál v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - priečky sú tehlové. Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové, monolitické. Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky sú tvorené škrabaným brizolitom. Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky sú vápenné štukové, stierkové, plsťou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky. Výplne otvorov - dvere sú hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité s doskovým ostením s dvojvrstvom zasklením. Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) sú gumové, z PVC, lino; podlahy ostatných miestností sú tvorené keramikou dlažbou. Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná, umývadlo, vodovodné batérie. Vnútorné rozvody vody z pozinkovaného potrubia, jedná sa len o rozvody studenej vody. Vnútorné rozvody kanalizácie tvoria liatinové a kameninové potrubie. Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) svetelná.

Stavebno- technický stav ohodnocovaného RD znalec predpokladá v čase obhliadky s nižším štandardom bez vykonávanej bežnej údržby, čo má výrazný vplyv na hodnotu nehnuteľnosti.

Po posúdení stavebno - technického stavu RD, kvality jeho vyhotovenia, spôsobu užívania, úrovne údržby z podkladov od objednávateľa stanovujem životnosť RD odborným odhadom na 100 rokov. Podrobný technický popis jednotlivých konštrukcií oceňovaného RD je uvedený v bodovacej tabuľke samotného ohodnotenia podľa podkladov od objednávateľa a podľa podkladov zistených pri obhliadke z verejného priestranstva.

Vzhľadom na skutočnosť, že obhliadka nehnuteľnosti nebola znalcom umožnená, znalec nezodpovedá za prípadné rozdielne skutočnosti v technickom vyhotovení predpokladané v ohodnotení predmetného RD.

CH.	Opis stavu predmetu dražby
	Stav predmetu dražby zodpovedá veku nehnuteľnosti, jej bežnému využívaniu a absentujúcej bežnej údržbe tak, ako je uvedené v časti Opis predmetu dražby.
1.	Práva a záväzky viažuce na predmete dražby



Pod V-742/04 zapisuje sa záložné právo na nehnuteľnosť v časti A-LV parcely KN 211, 212, 216/4 a rod. dom č.s. 300 v prospech: RSQ 1, s.r.o., IČO: 48 319 643 so sídlom J. Chalupku 8, 974 01 Banská Bystrica na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. Z 00124-04 zo dňa 21.7.2004 - č.z. 43/04, č.z. 78/16, č.z. 50/17

Pod V-323/05 zapisuje sa záložné právo na nehnuteľnosť v časti A-LV parcely KN 211, 212, 216/4 a rod. dom č.s. 300 na parc. KN 212 v prospech: RSQ 1, s.r.o., IČO: 48 319 643 so sídlom J. Chalupku 8, 974 01 Banská Bystrica. Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. Z 02041-05 zo dňa 13.5.2005 - č.z.26/05, č.z.78/16, č.z.50/17

Pod V-205/07 zo dňa 25.4.2007 zapisuje sa záložné právo na nehnuteľnosť v časti A-LV, parcely KN 211, 212, 216/4 a rod. dom č.s. 300 postavený na parcele KN 212 v prospech: RSQ 1, s.r.o., IČO: 48 319 643 so sídlom J. Chalupku 8, 974 01 Banská Bystrica na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. Z 10647-07 zo dňa 26.3.2007 - č.z.41/07, č.z.78/16, č.z.50/17

Pod V-421/09 zo dňa 21.07.2009 sa zapisuje záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva č.307/2009-PTR zo dňa 28.5.2009 na základe Zmluvy o úvere č.8192072 zo dňa 23.9.2008 na nehnuteľnosť zapísané v časti ALV - rodinný dom súpisné číslo 300 na CKN 212 a pozemky parc.č. CKN 211,212, 216/4 v prospech záložného veriteľa: POHOTOVOŠŤ, s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava, IČO:35807598 - č.z. 56/09

Pod č.V-821/09 zo dňa 02.12.2009 zapisuje sa záložné právo na nehnuteľnosť zapísané v časti A-LV v prospech záložného veriteľa: POHOTOVOŠŤ, s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava, IČO: 35 807 598 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. 735/2009-PTR zo dňa 12.10.2009 - č.z. 83/09

Pod Z-1197/11 zo dňa 31.10.2011 zapisuje sa exekučné záložné právo na nehnuteľnosť zapísané v časti A-LV na základe Ex 1697/2009 zo dňa 26.10.2011. Oprávnený: Ing. Šíp Michal EVAX, Ladomírov 5. Exekútor: JUDr. Jozef Karas - súdny exekútor - č.z. 115/11

Pod Z-93/2012 zo dňa 25.01.2012 zapisuje sa exekučné záložné právo na nehnuteľnosť zapísané v časti A-LV na základe Exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva Ex 1916/11 zo dňa 07.12.2011. Oprávnený: WM Consulting & Communication s.r.o., A. Kmeťa 24, 921 01 Piešťany. Exekútor: Stummerova 1553, 955 01 Topoľčany, Mgr. Július Rosina - súdny exekútor - č.z. 12/12

Pod P-18/2021 sa poznamenáva rozhodnutie Okresného súdu Humenné o tom, že spoločnosť: POHOTOVOŠŤ, s.r.o. so sídlom Pribinova 25, Bratislava, IČO 35807598 sa nemá právo domáhať výkonu záložného práva na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 12.10.2009 a na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 28.5.2009 zatvorených medzi spoločnosťou Annou Darjaninovou, 06773 Ubľa 300. Rozsudok Okresného súdu Humenné č.10Csp/74/2018 zo dňa 25.8.2020 - č.z.8/21

Predkupné právo viaznuce na predmete dražby zaniká udelením príklepu, ak vydražiteľ uhradil cenu dosiahnutú vydražením predmetu dražby v ustanovenej lehote; to neplatí v prípade predkupného práva spoluvlastníkov veci k spoluvlastníckemu podielu.

Pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcim na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé, sa záloh prevádza nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov.

J	Spoločná dražba: Nie	
K	Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby	
Znalecký posudok č. 11/2023 zo dňa 20.02.2023, Znalec Ing. Ján Sitko, Udavské č. 86, 067 31 Udavské, evidenčné číslo znalca: 913 107, všeobecná hodnota predmetu dražby podľa znaleckého posudku: 23.300,- EUR		
L	Najnižšie podanie	23.300,- EUR
M	Minimálne prihodenie	300,- EUR
N	Dražobná zábezpeka	a) výška 4.500,- EUR
b) spôsob zloženia dražobnej zábezpeky (vrátane informácie, či je možné zložiť dražobnú zábezpeku platobnou kartou alebo šekom)		1. prevodom na účet dražobníka 2. vkladom v hotovosti na účet dražobníka 3. zaplacením zábezpeky v hotovosti do rúk dražobníka 4. zložením zábezpeky do notárskej úschovy 5. bankovou zárukou Ak ide o bezhotovostný prevod, je čiastka odoslaná odpísaním z účtu odosielateľa pod podmienkou, že bude pripísaná na účet príjemcu – dražobníka. Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou ani šekom.



c) číslo účtu na zloženie dražobnej zábezpeky	Účet dražobníka č. IBAN: SK45 5600 0000 0013 2448 5002, vedený v Prima banke Slovensko, a.s., VS:012023. Pri fyzickej osobe je pre identifikáciu platby nutné uviesť meno, priezvisko a rodné číslo a pri právnickej osobe obchodné meno, sídlo a IČO.	
d) adresa miesta na zloženie dražobnej zábezpeky	Do pokladne dražobníka na adrese J. Chalúpku 8, 974 01 Banská Bystrica a v deň dražby do rúk dražobníka na adrese Notársky úrad JUDr. Iveta Bžánová, Strojárska 3998, 069 01 Snina	
e) doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. pri prevode na účet - potvrdenie banky o prijatí príkazu na prevod sumy rovnajúcej sa výške dražobnej zábezpeky na účet dražobníka s uvedením variabilného symbolu, a to pod podmienkou, že suma bude pripísaná na účet príjemcu (dražobníka) pred uplynutím lehoty na zloženie dražobnej zábezpeky,</li> <li>2. pri vklade v hotovosti - potvrdenie banky o vklade sumy rovnajúcej sa výške dražobnej zábezpeky na účet dražobníka (dražobníka) s uvedením variabilného symbolu, a to pod podmienkou, že suma bude pripísaná na účet príjemcu pred uplynutím lehoty na zloženie dražobnej zábezpeky,</li> <li>3. predloženie notárskej zápisnice o prijatí sumy rovnajúcej sa výške dražobnej zábezpeky do notárskej úschovy, z ktorej bude zrejmé, že ak bude zložiteľovi udelený príklep (bez ohľadu na výšku podania) na dražbe (riadne identifikovanej) budú peniaze vydané dražobníkovi,</li> <li>4. predloženie záručnej listiny (banková záruka), v ktorej banka vyhlási, že sumu rovnajúcu sa výške dražobnej zábezpeky, vydá dražobníkovi ak bude osobe, za ktorú sa záruka vydáva udelený príklep (bez ohľadu na výšku podania) na dražbe (riadne identifikovanej). Banka je povinná plniť do 3 dní odo dňa udelenia príklepu a to bez výzvy dražobníka.</li> </ol>	
f) lehota na zloženie dražobnej zábezpeky	Začína plynúť dňom registrácie tohto oznámenia v Obchodnom vestníku a končí sa otvorením dražby.	
g) vrátenie dražobnej zábezpeky	Dražobník bez zbytočného odkladu po skončení dražby vráti účastníkovi dražby, ktorý predmet dražby nevydražil, zloženú dražobnú zábezpeku. V prípade upustenia od dražby vráti dražobník zložené dražobné zábezpeky bez zbytočného odkladu.	
<b>C</b>	<b>Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením</b>	
<p>Cenu dosiahnutú vydražením, zníženú o sumu dražobnej zábezpeky, je vydražiteľ povinný uhradiť dražobníkovi v lehote do 15 dní odo dňa udelenia príklepu, a to bezhotovostným prevodom, resp. vkladom na účet dražobníka, č. SK 45 5600 0000 0013 2448 5002, vedený v Prima banke, a.s., ak sa vydražiteľ s navrhovateľom dražby nedohodli inak. Ak nie je cena dosiahnutá vydražením vyššia ako 6.640,- Eur, je vydražiteľ povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením hneď po skončení dražby. Cenu dosiahnutú vydražením nie je možné zaplatiť započítaním. Platba zmenkou je neprípustná.</p>		
<b>P</b>	<b>Obhliadka predmetu dražby (dátum)</b>	dňa 19.04.2023 o 11.30 hod. dňa 28.04.2023 o 11.30 hod.
	<b>Miesto obhliadky</b>	Záujemcovia o obhliadku predmetu dražby musia kontaktovať dražobníka telefonicky na : +421 48 472 42 22, alebo emailom na adresu office@akpp.sk Miesto, kde sa nehnuteľnosti nachádzajú (Ublá, dom súpisné číslo 300)
	<b>Organizačné opatrenia</b>	Podmienkou účasti na obhliadke je preukázanie totožnosti osoby, ktorá sa chce obhliadky zúčastniť.
<b>F</b>	<b>Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby</b>	
Ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu.		
<b>S</b>	<b>Podmienky odovzdania predmetu dražby</b>	



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. V zápisnici uvedie okrem označenia predchádzajúceho vlastníka predmetu dražby, dražobníka, vydražiteľa a predmetu dražby najmä podrobný opis stavu, v akom sa predmet dražby vrátať príslušenstva nachádzal pri odovzdaní práv a záväzkov viazaných na predmete 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; o tom dražobník túto osobu poučí.

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.

Osoba povinná vydať predmet dražby zodpovedá vydražiteľovi za škodu spôsobenú omeškaním s odovzdaním predmetu dražby.

#### **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 tohto zákona, 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 odseku 1, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu katastrálnemu odboru začatie súdneho konania.

3. Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.


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.

<b>D</b>	<b>Notár</b>
a) titul	JUDr.
b) meno	Iveta
c) priezvisko	Bžánová
d) sídlo	Strojárska 3998, 069 01 Snina

Týmto Oznámením o dobrovoľnej dražbe vyhlasuje dražobník za podmienok uvedených v tomto oznámení a zákone č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov dražbu.

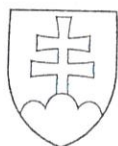
V Bratislave dňa 06.04.2023



JUDr. Marián Pataj  
konateľ spoločnosti pawa trade, s.r.o.  
Dražobník



Kamil Kubovich  
konateľ spoločnosti RSQ 1 s.r.o.  
Navrhovateľ dražby



## OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE (LEGALIZÁCIA)

Osvedčujem, že: **Kamil Kubovich**, dátum narodenia: **14.07.1972**, rodné číslo: **720714/9576**, pobyt: **Jaskový rad 1951/93, Bratislava-Nové Mesto, Slovenská republika**, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: **EL371037**, listinu predou mnou vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 325478/2023**.

Bratislava - mestská časť Nové Mesto dňa 06.04.2023



Mgr. Michaela Hallonová  
zamestnanec  
poverený notárom

### Upozornenie:

Notár legalizáciou neosvedčuje pravdivosť  
skutočností uvádzaných v listine  
(§ 58 ods. 4 Notárskeho poriadku)