

## OZNÁMENIE O DRAŽBE

S 32/2018

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 dražbe:

I.  
**Dražobník:** Finlegal services, s.r.o.  
 Sídlo: Gajova 4, 811 09 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:**  
**Meno:** MÁNES  
 Sídlo: Mánesovo nám. 1230/2, 851 01 Bratislava - Petržalka  
 IČO: 36 064 246  
 Zastúpený: Ing. Jana Miškovičová, predseda  
 /ďalej len „navrhovateľ“ alebo „záložný veriteľ“/

II.  
**Miesto konania dražby:** Polyfunkčná budova IES s.r.o., Nová Rožňavská 136, 831 04 Bratislava, zasadacia miestnosť - 2.p.  
**Dátum konania dražby:** 12.11.2018  
**Čas konania dražby:** 09:00 hod.  
**Dražba:** prvé kolo dražby

III.  
 Predmetom dražby sú nehnuteľnosti, evidované Okresným úradom Bratislava – katastrálnym odborom, na liste vlastníctva:

- č. 3082, okres: Bratislava V, obec: BA -m . č. Petržalka, katastrálne územie: Petržalka, a to:

**Pozemky:**

Parcelné číslo	Výmera /m <sup>2</sup> /	Druh pozemku	Umiestnenie pozemku
4645	398	Zastavané plochy a nádvoria	1
4646	400	Zastavané plochy a nádvoria	1

**Stavby:**

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Druh stavby/nebytový priestor č., vchod, poschodie
1230	4645	Byt č. 96, nachádzajúci sa na 13.p. obytného domu, vchod č. 2.
1230	4646	

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku je 7187/656727.

(ďalej len ako „predmet dražby“)

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

#### IV.

##### Opis stavby

Obytný dom je postavený v typovej panelovej stavebnej sústave BA NKS-S. Bytové domy BA NKS-S sú riešené ako priestorový nosný systém skladajúci sa z nosných stien doplnený predsadeným obvodovým plášťom z porobetónových panelov. Konštrukčne je vytvorený ako 13 podlažný so stenami zo železobetónových panelov. Pôdorysne tvorí jeden dilatčný celok. Zakladanie objektu je na pilotách. Zvislé konštrukcie: Zvislé nosné steny sú zo železobetónových panelov hrúbky 150 mm jednotnej konštrukčnej výšky 2800 mm. Staticky sú uvažované v objekte ako steny z prostého betónu. Stropné konštrukcie sú zo železobetónových panelov hrúbky 150 mm. Obvodový plášť z dielcov hrúbky 300 mm je nosný, staticky spolupôsobiaci s nosnými stenami. Vonkajšie omietky sú tenkovrstvové s farebnou úpravou aplikované na kontaktný zatepľovací systém, okná boli vymenené v rámci rekonštrukcie fasády na dome na plastové s izolačným zasklením (taktiež sú okná vymenené vo všetkých bytoch), ako aj vchodové dvere do jednotlivých schodísk - vybavené čipom a elektrickým vrátnikom. Klampiarske konštrukcie sú spravené z poplastovaného a z pozinkového plechu. Objekt má bleskozvod. Dom je vykurovaný z centrálnej kotelne sídliska ústredným kúrením ocelovými radiátormi. Rozvod vody je studenej a teplej z centrálnej kotelne. Inžinierske siete sú napojené na mestské rozvody vody, kanalizácie, elektriny a zemného plynu. Rozvod vody je zabezpečený cez ocelové potrubia, kanalizačné prípojky a rozvody z PVC potrubia. V obytnom dome sú vybudované osobné výfahy - v každom vchode dva, ktoré boli vymenené v rámci revitalizácie objektu. Obytný dom je situovaný s obytnými miestnosťami na juh. V obytnom dome sa nachádzajú trojizbové byty a garžónky delux. Aj trojizbové izby aj garžónky majú lodžiu. Dom je prístupný cez terasu pod ktorou sú obchodné priestory ako aj zo zadnej strany od parkoviska cez zadný vchod. Terasa je prístupná z verejnej komunikácie chodníka za pomoci rampy a schodiska. Pivničné kobky sú na každom poschodí pri bytoch.

Popis rekonštrukcie bytového domu: V roku 2013 boli vymenené výplňové konštrukcie spoločných priestorov - okná aj vstupné dvere do jednotlivých schodísk za ocelové s izolačným zasklením, vchodové dvere do jednotlivých schodísk sú vybavené čipom a elektrickým vrátnikom. Tiež bolo vyhotovené dodatočné zateplenie budovy z extrudovaného polystyrénu s novou fasádnou omietkou zo všetkých strán, v rámci zateplenia bola vymenená aj strešná krytina - nová fólia aplikovaná na nové strešno-izolačné konštrukcie. Bol vyhotovený nový bleskozvod. Výfahy boli zmodernizované. Vykurovanie a dodávka TUV je zabezpečené diaľkovým ústredným kúrením. Bytový dom prešiel rekonštrukciou v roku 2013, ktorej súčasťou bolo dodatočné zateplenie s novou úpravou fasády, výmena výfahov, výmena vchodových dverí na čip, revitalizácia interiéru bytového domu, výmena strechy. - V bezprostrednej blízkosti obytného domu je autobusová aj električková zastávka.

##### Rok výstavby bytového domu 1986

##### Technický stav a popis bytu

Ohodnocovaný byt č. 96 sa nachádza na 13. nadzemnom podlaží vo vchode č.2 - je trojizbový s príslušenstvom : kuchyňa, kúpeľňa, WC, predsieň, pivnica + balkón. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Vnútorne omietky stien sú vápenné hladké, keramický obklad je vyhotovený v kúpeľni. Výplňové konštrukcie - dvere sú hladké plné v ocelových zárubniach, tiež pôvodné, vchodové dvere do bytu sú plné protipožiarne. Podlaha obytných miestností laminátové podlahy, v ostatných miestnostiach - PVC a keramická dlažba. Dispozičné riešenie podľa typového pôdorysu : Po vstupe do bytu sa dostávame na chodbu z ktorej vpravo vchádzame ako do obývačky, tak aj do detskej izby. Ďalej je k dispozícii tiež samostatná, oddelená kuchyňa. Samostatné WC a kúpeľňa do ktorých sa vchádza taktiež z chodby. Spálňa orientovaná na juh a je s nej prístup na lodžiu. K bytu prislúcha pivničná kobka. Vybavenie kuchyne - kuchynská linka štandardná, kombinovaný sporák, umývací drez nerezový. V kúpeľni sa nachádza umývadlo, vstavaná ocelová vaňa, keramický obklad stien. Vodovodné batérie sú obyčajné. Podlaha je z keramickej dlažby. Vybavenie záchoda - podlaha keramická dlažba, záchodová misa. Vybavenie bytu aj samotný byt sa predpokladá byť v pôvodnom štandardnom stave. Obytný dom je užívaný od roku 1986 a v roku 2013 bola prevedená revitalizácia bytového domu. Podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 7187/656727.

#### Analýza polohy nehnuteľnosti

Petržalka je mestská časť Bratislavy s najväčším počtom obyvateľov a jedna z najhustejšie obývaných oblastí na Slovensku i v strednej Európe. Nachádza sa na pravom brehu rieky Dunaj a v súčasnosti má okolo 100 000 obyvateľov. S ľavým brehom Dunaja ju spája 5 mostov – Starý most, Most SNP, Prístavný most, Most Lafranconi a najnovší Most Apollo, ktorý bol uvedený do prevádzky v septembri 2005. Podstatná časť územia Petržalky je zastavaná betónovými panelovými obytnými domami. Nachádzajú sa tu aj dve prírodné jazerá: štrkový Veľký Draždiak a Malý Draždiak; centrálnu zónu tvorí Chorvátske rameno, vodohospodársky kanál odvádzajúci spodnú vodu a časti kopírujúci trasu niekdajšieho ramena Dunaja, po ktorom má meno. Nechýba ani obchodné a zábavné centrum Aupark, obchodná zóna Danubia, priemyselná zóna v priestoroch bývalej továrne Matador a taktiež dostihová dráha, určená okrem tradičných dostihov aj na sobotnú „burzu“. Petržalka je bohatá na zeleň, nachádza sa tu najstarší verejný park v strednej Európe, Sad Janka Kráľa, ako aj množstvo malých lužných lešikov, Chorvátske rameno i dve jazerá. V Petržalke sa nachádza chránená krajinná oblasť, lužný les Starý háj. Petržalka bola budovaná ako sídlisko, nemá teda jasne definované centrum. Za centrum Petržalky ako mestskej časti je možné považovať napríklad Námestie hraničiarov. V posledných rokoch však v Petržalke prebieha intenzívna výstavba, ktorej cieľom je premeniť Petržalku na plnohodnotné mesto. Ako centrálné korzo slúži aj okolie Chorvátskeho ramena, okolo ktorého je vybudovaný chodník po celej jeho dĺžke slúžiaci tak chodcom, ako aj cyklistom a korčuľiarom. Severná časť Petržalky patrí do plánovaného projektu celomestského centra Bratislavy, kam patrí aj nábrežie Dunaja na jeho ľavom brehu. V tejto časti Petržalky prebieha intenzívna výstavba nových moderných budov, predovšetkým v okolí Einsteinovej ulice. Premena najväčšieho sídliska na moderné mesto sa dosahuje urbanizáciou aj okolia hlavných ťahov Panónskej a Dolnozemskej. Najmä okolo Panónskej prebieha rozsiahla výstavba nových objektov, vyvíja sa aj Einsteinova ulica. Cez Petržalku uprostred Einsteinovej ulice prechádza diaľnica D1, spájajúca hraničný prechod s Rakúskom a diaľnicou smerom na Žilinu. Diaľnica prechádza cez Prístavný most a napája sa aj na Most Lafranconi. Na Kopčianskej ulici pri začiatku Petržalského korza je nedávno zrekonštruovaná železničná stanica Bratislava-Petržalka, odkiaľ sa dá dostať do Viedne moderným vlakom Bombardier Talent rakúskych železníc za približne 1 hodinu na stanicu Wien Hauptbahnhof. Predmetná nehnuteľnosť - byt č.96 na 13.p. bytového domu s.č.1230 sa nachádza na Mánesovom námestí. Je priamo prístupná z miestnej spevnenej komunikácie, parkovanie je umožnené pred obytným domom. Daná lokalita je vhodná pre bývanie pre rodiny s deťmi, nakoľko v blízkosti je základná aj stredná škola, detské ihriská. Konfliktné skupiny v okolí nie sú známe.

#### V.

##### Práva a záväzky viazajúce 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 dražby sú na aktuálnom predmetnom liste vlastníctva v časti C: Ťarchy zapísané ďalšie záložné práva v prospech 3. Osôb:

- Záložné právo v prospech predáv. na poskyt. zrážku a záväzku z ceny bytu a pozemku v zmysle zmluvy č.IX, bod 4,5 podľa V-2647/02 zo dňa 20.6.2002
- Záložné právo v prospech Československá obchodná banka a.s., IČO:36854140 na byt č.96, 13.p., vchod 2, podľa V-6325/14 zo dňa 10.04.2014

#### VI.

##### Najnižšie podanie a minimálne príhodenie

Cena predmetu dražby stanovená znaleckým posudkom	104.000,00 €
Najnižšie podanie	94.000,00 €
Minimálne príhodenie	2.000,00 €
Dražobná zábezpeka	25.000,00 €

#### VII.

finlegal services s.r.o.  
Savská 23  
010 01 Bratislava

tel: 02/3301 4115  
tel: 0903 123 007  
valchnacova@finlegal.sk

www.finlegal.sk  
finlegal@finlegal.sk

Finlegal services s.r.o.  
Šúrava 27  
040 01 Košice

Finlegal services s.r.o.  
Připotoční 1528/2  
101 00 Praha

#### Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky

1. Bezhotovostný prevod na účet dražobníka č. SK820200000002929211455, vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s., VS:322018.
2. V hotovosti k rukám dražobníka pred otvorením dražby.
3. Notárska úschova.  
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.

#### 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: 322018 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.

#### Obhliadka predmetu dražby

- 1.) 19.10.2018 o 16:00 hod.
- 2.) 26.10.2018 o 12:00 hod.

### X.

#### 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 prevzatím 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.

### XI.

#### Uvoľnenie

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 vlastníak predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

XII.

**Notár osvedčujúci priebeh dražby**

Meno: JUDr. Ivana Vagaš

Sídlo: Nová Rožňavská 136, 831 04 Bratislava

V Bratislave, dňa 01.10.2018

V Bratislave, dňa 01.10.2018

 **FINLEGAL**  
services s.r.o.  
Gajova 7 81109 Bratislava IČO: 46283421  
IČ DPH: SK2023341716 www.finlegal.sk

\_\_\_\_\_  
Dražobník

*man*

\_\_\_\_\_  
Navrhovateľ



## OSVEDČENIE

o pravosti podpisu

Podľa knihy osvedčovania pravosti podpisov osvedčujem pravosť podpisu: **Ing. Jana Miškovičová**, dátum narodenia **20.4.1965, r.č.**, bytom **Bratislava, Mánesovo nám. 1230/2**, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom, spôsob zistenia totožnosti: platný doklad totožnosti - úradný doklad: Občiansky preukaz, séria **a**/alebo číslo: , ktorý(á) listinu predom mnou vlastnoručne podpísal(a). Centrálny register osvedčených podpisov pridelil podpisu poradové číslo **O 779144/2018**.

Bratislava dňa 1.10.2018

Viera Viktorinová  
pracovník poverený notárom  
JUDr. Milošom Kaňan



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