



## OZNÁMENIE O OPAKOVANEJ DOBROVOĽNEJ DRAŽBE

Zn. 11102623/2

**VYDRAŽÍME.to, s.r.o.**, so sídlom Mozartova 27, Bratislava, PSČ 811 02, IČO: 45 717 915,  
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 67660/B  
/ďalej ako „dražobník“/

vyhlasuje

opakovanú dobrovoľnú dražbu nehnuteľností  
podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a zákona č. 323/1992 Zb. o notároch  
a notárskej činnosti v znení neskorších predpisov

na deň **18.12.2023 o 11:00 hod.**

pozn.: účastníci dražby sa dostavia minimálne 15 minút vopred

**Miesto konania dražby:**

**Dunajská č. 4, 811 08 Bratislava – Staré Mesto, miestnosť: zasadačka na 2. posch. (č.d. 229)**

**Navrhovateľ dražby:**

**Ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na ul. Znievska 1, 3, PSČ 851 06, Bratislava - Petržalka**, súpisné č. 3027, postavenom na parcelách č. 1900 a 1901, katastrálne územie Petržalka, obec Bratislava – m.č. Petržalka, okres Bratislava V, v zastúpení: **Bytové družstvo Petržalka**, so sídlom: Budatínska 1, 851 01 Bratislava, IČO: 00 169 765, DIČ: 2020794248, zapísané v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Dr, vložka č. 28/B, ako **záložný veriteľ**

**Opakovanie dražby: prvá opakovaná dražba (2. kolo)**

**Predmet dražby:**

Predmet dražby – celkový spoluvlastnícky podiel 1/1 - je evidovaný Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Petržalka, okres Bratislava V, obec Bratislava – m.č. Petržalka na LV č. 2286 ako:

- byt č. 125 na 12. poschodí, vchod: Znievska 3, ktorý sa nachádza v bytovom dome súpisné č. 3027, postavenom na parcelách č. 1900 a 1901, druh stavby: Bytový dom, popis stavby: Znievska 1, 3, v celosti,
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve o veľkosti 95/10000.

Predmet dražby sa draží tak „ako stojí a leží“.

Pozn.: Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1900 a 1901 pod stavbou s.č. 3027 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4295, k.ú. Petržalka; spoluvlastnícky podiel k predmetným pozemkom nie Predmetom dražby, nakoľko nie je vo vlastníctve / spoluvlastníctve záložcu. Na liste vlastníctva k Predmetu prevodu je evidované: Právo stavby na parc.č.1901,1900 podľa §23, ods.5 zákona č.182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov.

#### Obhliadka predmetu dražby

Prvý termín obhliadky	Druhý termín obhliadky
07.12.2023 o 12:00 hod.	14.12.2023 o 12:15 hod.
<b>Organizačné pokyny k obhliadke predmetu dražby:</b> Obhliadka predmetu dražby je prístupná len účastníkom obhliadky zapísaným do zoznamu účastníkov obhliadky, pričom zápis do zoznamu účastníkov obhliadky je možné uskutočniť najneskôr pred začatím obhliadky predmetu dražby. Dražobník alebo ním poverená osoba vyžaduje od osoby, ktorá sa chce zúčastniť na dražbe doklad overujúci jej totožnosť, ktorý porovná so zoznamom účastníkov obhliadky, alebo túto osobu zapíše do zoznamu účastníkov, a umožní jej prehliadku predmetu dražby. Stretnutie záujemcov o obhliadku a ich zápis do zoznamu prebehne po oba dni 5 minút pred termínom obhliadky v obci Bratislava – m.č. Petržalka, pred vchodom do bytového domu súpisné č. 3027, vchod: Znievska 3. Je vhodné, aby sa záujemcovia o obhliadku ohlásili aspoň jeden pracovný deň pred konaním obhliadky - kontaktná osoba Mgr. Jozef Hargaš, e-mail: info@vydrazimeto.sk alebo tel. č. 02/43640092, 0948 522 268.	

#### Opis predmetu dražby a stavu predmetu dražby (zo znaleckého posudku):

##### Základné údaje

Bytový dom so súp. č.3027 bol postavený v roku 1982 v rámci komplexnej panelovej bytovej výstavby na Znievskej ulici v Bratislave – Petržalke, miestna časť Lúky III. Má dva vchody (Znievska 1 a 3 - každý so schodiskom a 2 výťahmi) a 14 podlaží (suterén/1.PP: vo výťahu označenie -1, v skutočnosti 1.NP, prízemie: vo výťahu označenie 0, považované za 1.NP a 12.poschodí/2.-13.NP: vo výťahu označenie 1-12).

Ohodnocovaný byt sa nachádza vo vchode č. 3. Dispozične je táto časť bytového domu riešená nasledovne: - suterén/1.PP: garáže v osobnom vlastníctve a zadný vchod do domu – prístupné zo severozápadnej strany priamo z príľahlej komunikácie, pivnice k bytom, baterkáreň, kočíkáraň/miestnosť pre bicykle, priestory bývalej práčovne, sušiarne a mangľovne – nevyužívané na daný účel; - prízemie/1.NP – po oboch stranách domu (zo SZ aj JV) terasy, z terasy na JV hlavný vchod do domu a do prenajímaných NP využívaných pre obchod a služby občanom; - 1.-12.poschodie/2.-13.NP – byty, po 5 na každom - celkovo v danom vchode 60 bytov. Bytový dom bol v čase obhliadky napojený na verejné rozvody IS: vodu, elektrinu, plyn, kanalizáciu, ako aj telefón, KTV, internet, optiku. Prístup k domu je po spevnených obecných komunikáciách.

##### Technické riešenie

- Základy – ŽB pilóty, pásy a pätky;
- Zvislé konštrukcie – montované z dielcov betónových plošných (panely);
- Stropy – ŽB s rovným podhľadom, na prízemí/1.NP znížený, SDK kazety v rámoch;
- Schodisko – dvojramenné ŽB, nášľapná vrstva: liate terazzo, zábradlie: kov;
- Zastrešenie bez krytiny – plochá strecha;
- Krytina strechy – zateplenie+fatrafólia;
- Klampiarske konštrukcie – úplné strechy a parapetov z pozinkovaného plechu;
- Úpravy vonkajších povrchov – zateplenie izolantom+omietky na báze umelých látok;
- Úpravy vnútorných povrchov – suterén/1.PP: keramický obklad, hladké VC omietky, prízemie/1.NP: marmolit do v.200cm+hladké VC omietky, ostatné: hladké VC omietky;
- Dvere – suterén/1.PP: hliníkové s presklením+DEK systém (zadný vchod) a plné hladké – do



oceľových zárubní, prízemie/1.NP: hliník s presklením+DEK systém (hlavný vchod), plné kovové, ostatné nadzemné podlažia: kovové s presklením;

- Okná – plastové;
- Povrchy podláh – suterén/1.PP: betónový poter, PVC, prízemie/1.NP: terazzo dlažba 25\*25cm, ostatné (podesty, medzipodesty, chodby): PVC;
- Vykurovanie – centrálné teplovodné;
- Elektroinštalácia – svetelná;
- Bleskozvod – kompletný rozvod;
- Vnútorňný vodovod - rozvod studenej a teplej vody, meranie spotreby pre jednotlivé byty samostatné;
- Vnútorňná kanalizácia - kompletné rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie;
- Vnútorňný plynovod – rozvod zemného plynu;
- Výťah – 1x osobný, 1x nákladný;
- Ostatné - rozvody slaboprúdu (telefón, internet, optický kábel), káblová TV, požiarne hydranty.

Bytový dom prešiel modernizáciou v rozsahu:

- zateplenie strechy+nová strešná krytina (fatrafólia);
- v rámci odstránenia systémových porúch zateplenie obvodového plášťa izolantom EPS/Nobasil+omietky na báze umelých látok;
- výmena okien v spoločných priestoroch za plastové;
- výmena vstupných dverí + DEK systém;
- nové výťahy;
- termostatická+hydraulická vyregulovanie systému ÚK+montáž pomerových meračov spotreby tepla v jednotlivých bytoch.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu (v 95/10000). Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie. Sú to:

- základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú 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:

- mangľovne, bleskozvody, vodovodné prípojky, teplotnosné prípojky, kanalizačné prípojky, elektrické prípojky, telefónne prípojky, plynové prípojky, spoločné suterénne priestory, spoločné prízemné priestory, vzduchotechnika, miestnosti pre elektrické rozvody, miestnosti pre uskladnenie batérií, miestnosti pre upratovačku, miestnosti pre bicykle, miestnosť pre mopedy, miestnosť pre telekomunikácie.

**Byt č.125 sa nachádza na 12.poschodí/13.NP-najvyššom**, v stredovej sekcii bytového domu. Podľa predloženého pôdorysu **pozostáva z 3 obytných miestností (izba, spálňa, obývacia izba) a z príslušenstva (kúpeľňa, WC, kuchyňa, 2x predsieň)**. Miestnosti sú **orientované na SZ (spálňa) a JV (obývacia izba, izba, kuchyňa)**. Pivnica prislúchajúca k bytu je situovaná v suteréne/1.PP domu. K bytu patrí loggia, prístupná zo spálne. Vonkajšou obhliadkou môžem potvrdiť, že byt má plastové okná, loggiu uzatvorenú sklom v posuvných rámoch a klimatizáciu (vonkajšia jednotka osadená pod oknom obývacej izby). Byt a v ňom nachádzajúce sa konštrukcie nebolo možné pre nedostatočnú súčinnosť vlastníkov relevantne kvantifikovať a určiť. Časť týchto ukazovateľov som určila vlastnou úvahou (bod 26-vykurovanie: vyregulovanie systému v celom dome, koeficient 1,10). V bode 35-ostatné je uzatvorenie loggie sklom v posuvných rámoch a plastové okná (koeficient 1,20). K výpočtu koeficientu vplyvu vybavenia bytu a k stanoveniu východiskovej hodnoty bol použitý pri ostatných

položkách koeficient štandardu ksi = 1,00 (v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., § 12, odsek 3).

Pozn.: podlahová plocha podľa predloženého pôdorysu:

- výmera bytu bez pivnice: 67,15 m<sup>2</sup>
  - pivnica: 1,38 m<sup>2</sup>
- vypočítaná podlahová plocha: 68,53 m<sup>2</sup>
- loggia: 5,26 m<sup>2</sup>

#### Popis práv a záväzkov k predmetu dražby:

##### Poznámky:

- Začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby záložným veriteľom - Ostatní vlastníci bytov a NP bytového domu na ul. Znievska 1, P-958/23
- Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby č. 11102623 zo dňa 12.10.2023, dražobníkom VYDRAŽÍME.to, s.r.o. (IČO 45717915), P-1548/2023.

##### Ťarchy:

- Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa §15 zákona č. 182/1993 Z.z., v znení zákona 151/1995 Z.z.
- Exekučné záložné právo v prospech Bytové družstvo Petržalka (IČO 00169765) na byt č. 125 na 12.p., vchod Znievska 3, v podiele 1/2, podľa exekučného príkazu č. 405EX 315/21-26 zo dňa 30.11.2021 (súdny exekútor JUDr. Barbora Božíková Ághová), Z-24978/21
- Exekučné záložné právo v prospech Bytové družstvo Petržalka (IČO 00169765) na byt č. 125 na 12.p., vchod Znievska 3, v podiele 1/2, podľa exekučného príkazu č. 405EX 361/21-26 zo dňa 13.12.2021 (súdny exekútor JUDr. Barbora Božíková Ághová), Z-26067/21
- Exekučné záložné právo v prospech Bytové družstvo Petržalka (IČO 00169765) na byt č. 125 na 12.p., vchod Znievska 3, v podiele 1/2, podľa exekučného príkazu č. 405EX 415/21-23 zo dňa 30.12.2021 (súdny exekútor JUDr. Barbora Božíková Ághová), Z-27491/21
- Exekučné záložné právo v prospech Bytové družstvo Petržalka (IČO 00169765) na byt č. 125 na 12.p., vchod Znievska 3, v podiele 1/2, podľa exekučného príkazu č. 405EX 468/21 zo dňa 14.02.2022, (súdny exekútor JUDr. Barbora Božíková Ághová), Z3716/2022
- Exekučné záložné právo v prospech Ing. Ján Kuruc, Železničiarska 17, Nové Zámky na byt č. 125 na 12.p., vchod Znievska 3, v podiele 1/2, podľa exekučného príkazu č. 405EX 9/22 - 42 zo dňa 01.12.2022, (súdny exekútor JUDr. Barbora Božíková Ághová), Z26475/22
- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného JUDr. Dagmar Vavreková na byt č. 125 na 12. p., vchod Znievska 3 v podiele 1/2, podľa exekučného príkazu 405EX 527/21-52 z 09.03.2023 (súdny exekútor JUDr. Barbora Božíková Ághová, Bratislava), Z-3993/2023
- Exekučné záložné právo v prospech Bytové družstvo Petržalka (IČO 00169765) na byt č. 125 na 12.p., vchod Znievska 3, v podiele 1/2, podľa exekučného príkazu č. 405EX 455/21-87 zo dňa 06.04.2023, (súdny exekútor JUDr. Barbora Božíková Ághová), Z5710/2023
- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Bytové družstvo Petržalka, IČO: 00169765 na podiel 1/2 k bytu č. 125/12.p., Znievska 3 podľa exekučného príkazu 405EX 282/21 zo dňa 13.06.2023 (súdny exekútor JUDr. Barbora Božíková Ághová), Z-9247/2023
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, byt č. 125, 12p., vchod Znievska 3, v podiele 1/2, v prospech oprávneného: Ing. Kuruc Ján (14.11.1951), podľa 405EX 484/22 zo dňa 05.09.2023 (súdny exekútor JUDr. Barbora Božíková Ághová), Z-13449/23

##### Iné údaje:

Právo stavby na parc.č.1901,1900 podľa §23, ods.5 zákona č.182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov



#### Znalecký posudok:

Číslo znaleckého posudku:	Meno znalca:	Dátum vyhotovenia:	Všeobecná cena odhadu:
39/2023	Ing. Jarmila Lešová	15.07.2023	175 000 EUR

#### Najnižšie podanie a minimálne prihodenie:

Najnižšie podanie:	157 500 EUR
Minimálne prihodenie:	200 EUR

#### Dražobná zábezpeka:

Výška dražobnej zábezpeky:	5 000 EUR
Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bezhotovostný prevod alebo vklad na účet dražobníka č.: <b>IBAN: SK08 0900 0000 0051 7275 2615</b> vedený v: Slovenská sporiteľňa, a.s. <b>s variabilným symbolom: 11102623.</b></li> <li>2. V hotovosti v mieste konania dražby (v deň konania dražby v čase od 30 min. pred otvorením dražby do jej otvorenia).</li> <li>3. Banková záruka.</li> <li>4. Notárska úschova.</li> </ol> <p>Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou ani šekom.</p>
Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky:	do otvorenia dražby
Doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky:	<ol style="list-style-type: none"> <li>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 bankový účet dražobníka.</li> <li>2. Príjmový pokladničný doklad na hotovosť vo výške dražobnej zábezpeky, Účastník bude pripustený k dražbe, ak do otvorenia dražby bude dražobná zábezpeka zložená do pokladne dražobníka.</li> <li>3. Originál alebo overená kópia preukazujúca vystavenie bankovej záruky.</li> <li>4. Originál alebo overená kópia dokladu preukazujúceho notársku úschovu.</li> </ol>
Spôsob vrátenia dražobnej zábezpeky:	Bez zbytočného odkladu po skončení dražby bezhotovostným prevodom na účet účastníka dražby alebo v hotovosti, podľa jej predchádzajúceho spôsobu zloženia účastníkom dražby.

#### Úhrada ceny dosiahnutej vydražením

Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením. Ak nie je cena dosiahnutá vydražením vyššia ako 6 640 eur, je vydražiteľ povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením hneď po skončení dražby. Ak je cena dosiahnutá vydražením vyššia ako 6 640 eur, je vydražiteľ povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením do 15 dní od skončenia dražby, ak sa vydražiteľ s navrhovateľom dražby nedohodnú inak, a to bezhotovostným prevodom alebo hotovostným vkladom na horeuvedený bankový účet dražobníka vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., č.ú. IBAN: SK08 0900 0000 0051 7275 2615.

Cenu dosiahnutú vydražením nie je možné zaplatiť započítaním. Platba zmenkou je neprípustná.

#### Nadobudnutie vlastníctva alebo iného práva

Ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu; to neplatí, ak je vydražiteľom osoba, ktorá je povinná zapísať sa do registra partnerov verejného sektora podľa osobitného predpisu, ak v čase príklepu nie je zapísaná v tomto registri. Ku dňu zaplataenia ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom zaniká pohľadávka veriteľa v rozsahu uspokojenia veriteľa z výťažku dražby. Vydražiteľ dostane dve vyhotovenia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice bez zbytočného odkladu.

#### Podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi

- Ak nadobudol vydražiteľ vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby, je dražobník povinný podľa podmienok uvedených v oznámení o dražbe odovzdať predmet dražby a listiny, ktoré osvedčujú vlastnícke právo a sú nevyhnutné na nakladanie s predmetom dražby alebo osvedčujú iné práva vydražiteľa k predmetu dražby, bez zbytočného odkladu vydražiteľovi; vydražiteľ prevzatie predmetu dražby písomne potvrdí.
- Ak ide o dražbu bytu, domu, inej nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti alebo ak najnižšie podanie hnuteľných vecí, práv a iných majetkových hodnôt presiahne sumu 33 193, 92 eura, predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa podľa podmienok uvedených v oznámení o dražbe 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 vrátane príslušenstva nachádzal pri odovzdaní práv a záväzkov viaznucich na predmete dražby.
- Zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby podpíšu 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.
- 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.
- Všetky osoby, ktoré majú k predmetu dražby iné práva, ich môžu preukázať najneskôr do začiatku dražby a uplatniť na dražbe ako dražitelia.

#### Notár osvedčujúci priebeh dražby:

Meno a priezvisko:	JUDr. Ondrej Ďuriač
Sídlo notára:	Rajská č. 3, 811 08 Bratislava

#### Poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

(2)

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.

(3)

Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa odseku 2, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.

(4)

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

(5)

Ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.

(6)

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.

V Bratislave, dňa .....2023

V Bratislave, dňa .....2023

Za dražobníka:

Za navrhovateľa dražby:

---

VYDRAŽÍME.to, s.r.o.  
Mgr. Jozef Hargaš  
konateľ

---

Bytové družstvo Petržalka  
Ing. Ildikó Zórádová  
predseda predstavenstva

---

Bytové družstvo Petržalka  
Ing. Peter Graňák  
podpredseda predstavenstva