

# OZNÁMENIE O DRAŽBE

S 98/2019

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 § 17 zákona o dobrovoľných dražbách nasledovné Oznámenie o dražbe:

I.

**Dražobník:** Finlegal services, s.r.o.  
**Sídlo:** Štefánikova 23, 811 05 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:

Ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov, spoluvlastníci spoločných častí a zariadení, spoločných priestorov, príslušenstva, pozemku bytového domu so súpisným číslom 10191, na ulici Rybníčná, vchod 61/B v Bratislave, v zastúpení spoločenstvom na základe zmluvy o spoločenstve:

**Obchodné meno:** SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV Rybníčná 61/B  
**Sídlo:** Rybníčná 10191/61B, 831 07, Bratislava-Vajnory  
**IČO:** 31 811 434  
**Zastúpený:** Mária Knausová, 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:** 23.07.2020  
**Čas konania dražby:** 10:30 hod.  
**Dražba:** prvé kolo dražby

III.

Predmetom dražby sú nehnuteľnosti, evidované Okresným úradom Bratislava – katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 3234, katastrálne územie Vajnory, obec BA-m. č. Vajnory, okres Bratislava III, v celosti, ako:

## Pozemky:

Parcelné číslo	Výmera /m <sup>2</sup> /	Druh pozemku	Umiestnenie pozemku
2166/7	1124	Zastavaná plocha a nádvorie	15
2166/8	789	Zastavaná plocha a nádvorie	18

## Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Druh stavby/nebytový priestor č., vchod, poschodie
10191	2166/7	Byt č. 922, nachádzajúci sa na 9. poschodí obytného domu, vchod Rybníčná 61/ B.

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku je 2341/564012.

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

*(ďalej len ako „predmet dražby“).*

IV.

### Opis stavby

Ohodnocovaný byt č. 922 sa nachádza v bytovom dome so súp. č. 10191, na ulici Rybníčná 61/B, Bratislava III v mestskej časti Vajnory. Bytový dom je súčasťou dvoch bytových domov, pôvodne ubytovne pre pracovníkov BEZ, Rybníčná 61/A a Rybníčná 61/B. Obytný (bytový) dom je dom, v ktorom zo súčtu podlahovej plochy všetkých miestností v dome pripadajú aspoň dve tretiny na byty, vrátane bytov, ktoré sú užívané na iné účely ako na bývanie, ako aj vedľajšie miestnosti a príslušenstvo patriace k bytom. Pri zisťovaní tohoto pomeru podlahových plôch sa neprihliada na priestory prístupné všetkým obyvateľom domu a iným osobám, na iné vedľajšie miestnosti a vedľajšie priestory ako napr. schodište, chodby, práčovne a sušiarne, pôjdové a pivničné priestory, ani na vedľajšie stavby postavené na pozemku napr. garáže, malé prevádzky, kôlne atď. Bytový dom je panelový 10 podlažný, na podzemnom podlaží sa nachádzajú pivničné kobky a kotoľňa, na 1. NP sa nachádzajú vstupy ( predný a zadný) do domu a spoločný priestor pri schránkach. Od 2.NP po 9. NP sa nachádzajú byty, rovnaké garsónky. Bytový dom je založený na základoch s hydroizoláciou proti zemnej vlhkosti. Vstup z exteriéru je betónovým predloženým schodiskom prekrytým kovovou strieškou. Konštrukčne je zhotovený ako panelový, so sendvičovými obvodovými múrmi a železobetónovými stropmi, schodišťami a výťahovými šachtami. Schodisko je dvojramenné s liatym terazzom a kovovým zábradlím. Povrchová úprava fasády je silikátová omietka na zateplení, interiérové omietky sú štukové s olejovým náterom do výšky 1 m, vyššie s vodou riediteľnou maľovkou. Nášľapná vrstva podláh na 1. NP je keramická dlažba, na ostatných podlažiach na chodbách PVC, nadschodiskových podestách liate terazzo. V dome sa nachádzajú 3 výťahy, 2 osobné, 1 nákladný. Vstupné dvere sú plastové s vstupom na elektromagnetický čip. Dvere v spoločných priestoroch a okná sú plastové. Zadný vstup je oceľovými predloženými schodmi, s murovaným závetrím so strieškou z Lexanu. Byty sú orientované na východ, alebo na západ. V dome sa nachádza vlastná kotoľňa. Dom bol v roku 2014 modernizovaný na úrovni: zateplenie fasády so silikátovou omietkou, zateplenie strechy, výmena zábradlí a dlažieb na loggiách, výmena dverí a okien, výmena rozvodov vody a kanalizácie, inštalácia nových schránok a výmena dvoch výťahov. Podlahová plocha je 23,83m<sup>2</sup>.

### Rok výstavby bytového domu

Predmetná stavba bola daná do užívania v roku 1979.

### Technický stav a popis bytu

Hodnotený byt sa nachádza na 9. NP v stredovej sekcii. Byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva, príslušenstvo bytu tvorí predsieň s kuchynským kútom a kúpeľňa s WC. Byt je napojený na rozvod vody, kanalizácie, elektrickej energie a káblový rozvod TV a internetu. Loggia je prístupná z obývacej izby. Nakoľko byt nebol sprístupnený, predpokladám kv všetkých konštrukciách na úrovni 1. Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody a elektrickými poistkami pre byt. Priečka oddelujúca byt od susedného bytu je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody(SV TUV), rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenia, káblové pripojenie TV a internetu. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu. Spoločnými časťami domu sú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie: základy, obvodové múry, zvislé a vodorovné konštrukcie, deliace steny, schodišťa, strecha, priečelia, vchody, chodby, izolácie a izolačné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú zariadenia na spoločné užívanie: hlavný vstup, schodiskový priestor, spoločné priestory, bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné, plynové, elektrické prípojky, STA, káblové pripojenie, domové rozvody a ich hlavné uzávery, dažďové žľaby a zvody, prizemné priestory. Plynová kotoľňa na 1. PP. Príslušenstvom domu sú: kanalizačná a vodovodná šachta.

### Analýza polohy nehnuteľnosti

Predmetný byt sa nachádza na ulici Rybníčná, v bytovom dome so súp. č. 10191 v kat. území Vajnory v Bratislave. Pôvodne priemyselná časť Bratislavy sa postupne mení aj na obytnú časť. V tesnej blízkosti je výstavba polyfunkčného domu Diamant Vajnory ( viac o projekte v prílohách) a pripravuje sa aj ďalšia výstavba podobných domov. V tesnej blízkosti sa nachádza obchod s potravinami, reštaurácia a benzínová pumpa. Väčšia občianska vybavenosť sa nachádza vo Vajnoroch ( vzdialenosť asi 2 km) a v Rači vzdialenej asi 1,5 km. Zastávka MHD, autobusy 59 a 65, sa nachádza do 5 min. pešej chôdze. Vo vzdialenosti asi 200 m sa nachádza malý les s Vajnorským rybníkom, iné prírodné lokality - les Malých Karpát je vo vzdialenosti asi 2 km. Nezamestnanosť v BA III je na úrovni 3,24 %, v Bratislavskom kraji 2,83 % (zdroj UPSVAR dec. 2019). Byt sa nachádza sa na 4. NP v stredovej sekcii

### V.

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

- Vecné bremeno - právo vstupu na pozemok parc.č. 2166/8 z dôvodu umiestnenia elektroenergetických stavieb a zariadení distribučnej sústavy transformačná stanica, rozvodov elektrických vedení a prípojok, káblového NN a VN vedenia, vzdušného NN a VN vedenia, v prospech ZSE Distribúcia a.s., IČO: 36361518, v zmysle znenia § 10 a § 36 Zákona č. 656/2004 Z.z. zákona o energetike v súlade GP č. 692/2011, Z-14131/11

## VI.

### Najnižšie podanie a minimálne prihodenie

Cena predmetu dražby stanovená znaleckým posudkom	51.000,00 €
Najnižšie podanie	46.000,00 €
Minimálne prihodenie	1.000,00 €
Dražobná zábezpeka	10.000,00 €

## VII.

### Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky

1. Bezhotovostný prevod na účet dražobníka č. SK820200000002929211455, vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s., VS: 982019.
2. V hotovosti k rukám dražobníka.
3. Notárska úschova.
4. Banková záruka.

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 alebo bankovú záruku.

### 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: 982019, 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.) 01.07.2020 o 10:30 hod.
- 2.) 08.07.2020 o 10:30 hod.

## X.

### Podmienky odovzdania predmetu dražby

Dražobník bez zbytočného odkladu, po doručení notárskej zápisnice o priebehu dražby a zaplacení 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.

## XI.

### Poučenie

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 vlastník 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: Notársky úrad JUDr. Ivana Vagaš

Sídlo: Nová Rožňavská 136, 831 04 Bratislava

V Bratislave, dňa 3. 6. 2020

**FINLEGAL**  
s.r.o.  
Štefánikova 23, 831 05 Bratislava  
IČO: 40263421, IČ DPH: SK2023341716  
www.finlegal.sk

Dražobník

V Bratislave, dňa 3. 6. 2020

**SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV Rybníčná 61/B**  
Rybníčná/61/B  
831 06 BRATISLAVA  
IČO: 31 911 434

Navrhovateľ

Podľa osvedčovacej knihy podpisov pod číslom 534/2020 osvedčujem pravosť podpisu: Mária Knausová, rodné číslo: \_\_\_\_\_ trvalý pobyt: Bratislava, Rybníčná 10191/61R ktorého(ej) osobnú totožnosť som zistila zákonným spôsobom: ČOP: \_\_\_\_\_ ktorý(á) uznal (a) za svoj vlastný podpis, ktorý bol osvedčený.

Mestská časť Bratislava – Vajnory,  
dňa 5. 6. 2020

Za MČ Bratislava-Vajnory:  
Ľubica Dičérová



Osvedčením podpisu sa neosvedčuje obsah, správnosť ani pravdivosť skutočností uvádzaných v listine

