



# DRAŽBY REALÍT

dražby a aukcie nehnuteľností

## OZNÁMENIE O DOBROVOLNEJ DRAŽBE č. 5/2023

Dražby realít, s.r.o. ako dražobná spoločnosť oprávnená 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 zverejňuje v zmysle ustanovenia § 17 zákona o dobrovoľných dražbách nasledovné Oznámenie o dobrovoľnej dražbe:

- Dražobník:** Dražby realít, s.r.o.  
Tri vody I 28  
900 45 Malinovo, SR  
IČO: 46 642 293  
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III  
Oddiel: Sro, vložka číslo 81016/B  
štatutárny orgán – konateľ Mgr. Sidónia Dudáková  
Mobil: +421 948 167 168, e-mail: info@drazbyrealit.sk
- Navrhovateľ dražby:** JUDr. Martin Jácko, likvidátor  
likvidátor obchodnej spoločnosti v likvidácii: KOBRAS, spol. s r.o. v likvidácii, so sídlom Tupého 23/A, 831 01 Bratislava, IČO: 31 359 531  
likvidátor so sídlom Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 42 181 585
- Miesto konania dražby:** Kultúrny dom Bernolákovo  
Hlavná 107  
900 27 Bernolákovo (prízemie, malá sála)
- Dátum konania dražby:** 31.08.2023
- Čas otvorenia dražby:** 12:15 hod.
- Čas otvorenia dražby pre účastníkov:** 11:45 hod.
- Čas otvorenia dražby pre verejnosť:** 12:05 hod.  
Podmienka vstupu pre verejnosť (§ 11 ods. 7 Zákona o DD); vstupné vo výške 3,32 € /1 osoba  
Pozn: Pokiaľ bude za účastníka konať na dražbe osoba poverená na základe písomného splnomocnenia (splnomocnencie), vyžaduje sa úradne osvedčená pravosť podpisu splnomocniteľa
- Kolo dražby:** Prvé kolo dražby

**Označenie predmetu dražby:**

**Predmetom dražby** sú nehnuteľnosti evidované Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, nachádzajúce sa v **katastrálnom území: Vinohrady**, obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO, okres: Bratislava III, zapísané na **liste vlastníctva číslo 5626**, a to: PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

parcelné číslo 4942/1	Ostatná plocha	o výmere 1977 m <sup>2</sup>
parcelné číslo 4942/2	Zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 2226 m <sup>2</sup>
parcelné číslo 4943/1	Ostatná plocha	o výmere 182 m <sup>2</sup>
parcelné číslo 4943/2	Ostatná plocha	o výmere 154 m <sup>2</sup>
parcelné číslo 4944/1	Ostatná plocha	o výmere 175 m <sup>2</sup>
parcelné číslo 4944/2	Ostatná plocha	o výmere 126 m <sup>2</sup>
parcelné číslo 4945/1	Ostatná plocha	o výmere 550 m <sup>2</sup>

Stavby

**súpisné číslo 12246** na parcele číslo: 4942/2, druh stavby: 9 – Bytový dom, popis stavby: Tupého

**NEBYTOVÉ PRIESTORY**

**Vchod: Tupého 25** -3.p. suterén **Garáž č. 23S**  
vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/51

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 180650/943063

Predmet dražby sa draží spolu s príslušenstvom tak ako stojí a leží.  
Predmet dražby sa draží v spoluvlastníckom podiele 1/51.

**Opis predmetu dražby a jeho príslušenstva:**

Predmetom dražby je spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore – podzemnej garáži. Vlastník má podiel na celom priestore a využíva vyznačené parkovacie státie. Nebytový priestor sa nachádza v bytovom dome súpisné číslo 12246 na parcele č. 4942/2 v katastrálnom území Vinohrady. Bytový dom, v ktorom sa nebytový priestor nachádza je postavený mimo zastavaného územia mesta Bratislava, v mestskej časti Nové mesto, na ulici Tupého, v zástavbe existujúcich obytných domov rovnakého charakteru. Od centra mesta je lokalita vzdialená približne 3 km.

**Popis bytového domu:**

Jedná sa o murovaný bytový dom s piatimi nadzemnými podlažiami a tromi podzemnými podlažiami. Dom je osadený v svahovitom teréne a podlažia sú ustupujúce. Bytový dom je založený na železobetónových základoch. Zvislé nosné konštrukcie sú prevažne murované, deliace konštrukcie sú taktiež murované. Stropné konštrukcie sú monolitické železobetónové. Strecha je plochá s krytinou z asfaltových natavovaných pásov. Úpravu vonkajších povrchov tvorí omietka na báze umelých látok. Úpravu vnútorných povrchov vápennocementová omietka hladká. Schodisko je železobetónové s úpravou stupňov z keramickej dlažby. Vo vchode je jeden výťah. Podlahy v spoločných priestoroch tvorí keramickej dlažba. Okná v spoločných priestoroch a vstupná brána sú z hliníkových profilov.



**Popis nebytového priestoru:**

Nebytový priestor sa nachádza na -3. suteréne bytového domu súpisné číslo 12246 na parcele číslo 4942/2. Jedná sa o podzemnú garáž, prístupnú po komunikácii na oplotenom pozemku susediacom s bytovým domom. Vjazd do garáže je cez diaľkovo ovládanú lamelovú bránu z verejnej komunikácie a areálovej komunikácie. Z podzemnej garáže sú výťahom priamo prístupné byty a nebytové priestory. V nebytovom priestore je rozvod elektriny, vody a kanalizácie. Podlaha v garáži je liata epoxidová. Neďaleko domu cca 1,5 km je Kamzík s priľahlým lesom s množstvom zelene. Lokalita patrí k najvyhľadávanejším v Bratislave. Pozemok, na ktorom dom stojí je svahovitý. Pozemky pod bytovým domom sa nachádzajú v zastavanom území mesta Bratislava - mestská časť Nové Mesto, k.ú. Vinohrady, v svahovitom teréne, s dobrou dostupnosťou po miestnej spevnenej (asfaltovej) komunikácii. V mieste je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

**Riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti:**

Znalkyni nie sú známe žiadne riziká ani iné skutočnosti majúce negatívny vplyv na využívanie predmetu dražby. Na liste vlastníctva číslo 5626 sú zapísané ťarchy. Predmetné ťarchy však nemajú vplyv na bezproblémové využívanie nehnuteľnosti a jej všeobecnú hodnotu.

**Opis stavu predmetu dražby:**

Dom bol podľa dostupných dokladov dokončený a daný do užívania v roku 2005. Údržba objektu bola dobrá. Dobu životnosti bytového domu znalkyňa stanovuje na základe použitého materiálu, technológií, údržby a odborného odhadu stavu PDŽ na 100 rokov. Predmet dražby sa draží tak ako stojí a leží.

**Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby:**

V časti poznámky

Bez zápisu

**V časti C: Ťarchy**Zapísané k bytovému domu

- Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/95 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov;
- Vecné bremeno in rem spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez pozemky registra C KN p.č. 4942/1, 4943/2, 4944/2, 4945/1 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Tupého 23, 23A so súp.č. 12417 na p.č.4947/2 a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Tupého so súp.č. 11629 na p.č.4941/2 a so súp.č. 11629 na p.č.21699/7, podľa V-19271/2018 zo dňa 06.09.2018

Zapísané k vlastníkovi predmetu dražby

- Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. na nebytový priestor-garáž č. 23S, -3.p., vchod Tupého 25 v podiele 1/51 podľa žiadosti zo dňa 4.8.2017, Z-16279/17

**Spoločná dražba:** Nie

**Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby:**

Hodnota predmetu dražby bola zistená podľa **Znaleckého posudku č. 92/2023** zo dňa **06.07.2023**, ktorý vypracovala znalkyňa **Ing. Lucia Magulová**, zapísaná v zozname znalcov a

tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915419.

<b>Všeobecná hodnota podľa znaleckého posudku:</b>	<b>25 000,-EUR</b> , slovom: dvadsaťpäťtisíc eur
<b>Najnižšie podanie:</b>	<b>25 000,-EUR</b> , slovom: dvadsaťpäťtisíc eur
<b>Minimálne prihodenie:</b>	<b>200,-EUR</b> , slovom: dvesto eur
<b>Dražobná zábezpeka:</b>	<b>7 000,-EUR</b> , slovom: sedemtisíc eur

#### **Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:**

Účastník dražby je povinný zložiť dražobnú zábezpeku dražobníkovi:

- bezhotovostným prevodom alebo vkladom na účet dražobníka číslo v tvare IBAN: SK70 1100 0000 0029 2087 5175, BIC: TATRKBX, vedený v Tatra banke, a. s., s variabilným symbolom 52023, názov účtu: Dražby realít, s.r.o.
- v hotovosti do pokladne dražobníka v sídle dražobníka alebo v mieste konania dražby,
- bankovou zárukou,
- notárskou úschovou.

Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou ani šekom.

#### **Dokladom preukazujúcim zloženie dražobnej zábezpeky je:**

- 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,
- hotovosť vo výške dražobnej zábezpeky,
- originál alebo overená fotokópia preukazujúca vystavenie bankovej záruky,
- originál alebo overená fotokópia dokladu preukazujúceho zloženie dražobnej zábezpeky do notárskej úschovy.

#### **Lehota na zloženie**

**dražobnej zábezpeky:** najneskôr do otvorenia dražby

#### **Adresa na zloženie**

**dražobnej zábezpeky:** Dražby realít, s.r.o. Tri vody I 28, Malinovo 900 45, alebo v mieste konania dražby, najneskôr pred otvorením dražby.

#### **Vrátenie dražobnej zábezpeky:**

Dražobník vráti účastníkovi dražby, ktorý predmet dražby nevydražil, zloženú dražobnú zábezpeku alebo listinu preukazujúcu vystavenie bankovej záruky bez zbytočného odkladu po skončení dražby alebo po upustení od dražby. V prípade, že dôjde k zmareniu dražby, dražobná zábezpeka zložená vydražiteľom vrátane jej príslušenstva sa použije na úhradu nákladov zmarenej dražby. Ak sa koná opakovaná dražba, zúčtuje sa zostávajúca časť dražobnej zábezpeky zložená vydražiteľom, ktorý spôsobil zmarenie dražby, na náklady opakovanej dražby. Po úhrade nákladov zmarenej dražby a opakovanej dražby sa zostávajúca časť vráti vydražiteľovi, ktorý spôsobil zmarenie dražby. Vydražiteľ, ktorý spôsobil zmarenie dražby, je



povinný na vyzvanie dražobníka uhradiť tú časť nákladov dražby, ktorú nepokrýva dražobná zábezpeka ním zložená. To platí aj pre náklady opakovanej dražby, konanej v dôsledku zmarenia predchádzajúcej dražby vydražiteľom.

#### Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením:

Vydražiteľ je povinný uhradiť cenu dosiahnutú vydražením najneskôr do 15, slovom: pätnásť dní odo dňa skončenia dražby v hotovosti alebo na účet dražobníka číslo IBAN: **SK70 1100 0000 0029 2087 5175**, vedený v Tatra banke, a. s., s variabilným symbolom 52023. Ak nie je cena dosiahnutá vydražením vyššia ako 6.640 EUR, je vydražiteľ povinný zaplatiť cenu dosiahnutej vydražením **hneď po skončení dražby**. Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením, to neplatí v prípade, ak bola dražobná zábezpeka vydražiteľom zložená vo forme bankovej záruky.

Obhliadka predmetu dražby: 1. termín: 15.08.2023 o 10:30 hod.  
2. termín: 18.08.2023 o 14:00 hod.

Miesto obhliadky: Tupého 12246/25, 831 01 Bratislava

#### Organizačné opatrenia:

Záujemcovia o obhliadku sa prihlásia telefonicky najneskôr 24 hodín pred konaním obhliadky na tel. č.: +421 948 167 168, Po-Pi, 8:00-16:00 hod. Stretnutie záujemcov sa uskutoční pred bytovým domom v mieste obhliadky. V zmysle § 12 ods. 2 a § 13 zákona č. 527/2002Z.z. o dobrovoľných dražbách je vlastník predmetu dražby, držiteľ alebo nájomca povinný umožniť riadnu obhliadku predmetu dražby v stanovených termínoch.

#### Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby:

Vlastnícke právo prechádza na vydražiteľa udelením príklepu a po uhradení ceny dosiahnutej vydražením. 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. Dražobník vydá bez zbytočného odkladu po nadobudnutí vlastníckeho alebo iného práva vydražiteľovi potvrdenie o vydražení predmetu dražby a v prípadoch, v ktorých sa o priebehu dražby spisuje notárska zápisnica, vydá dražobník vydražiteľovi dve vyhotovenia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice.

#### Podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi:

Po nadobudnutí vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby odovzdá dražobník bez zbytočného odkladu 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.

Ak ide o nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa bez zbytočných prietahov. Dražobník je povinný na mieste spísať zápisnicu 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. 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.

#### **Notár, ktorý osvedčí priebeh dražby notárskou zápisnicou:**

Notársky úrad Ing. Mgr. Andrej Rábek, Rybáreň 6837/4, Levice 934 01

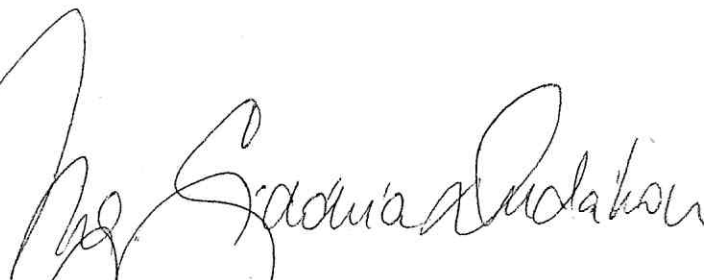
#### **Poučenie:**

1. 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.
2. Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.
3. Účastníkom súdneho konania o neplatnosť dražby podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách.
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.

**Upozorňujeme všetky osoby, ktoré majú k predmetu dražby iné práva, že ich môžu preukázať najneskôr do začatia dražby a uplatniť na dražbe ako dražitelia. Účastníkom dražby môže byť osoba, ktorá spĺňa podmienky ustanovené Zákonom č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov a dostavila sa s cieľom urobiť podanie. Ostatné osoby platia vstupné 3,32 EUR.**

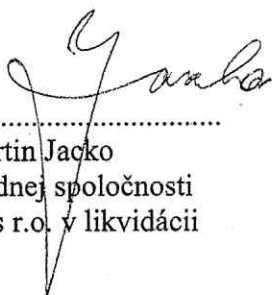
Za Dražobníka:  
V Bratislave, dňa 19.07.2023

Dražby realit, s.r.o.  
Tri Vody I. 28  
900 45 Malinovo  
IČO: 46 642 293  
+421 948 167 168  
info@drazbyrealit.sk

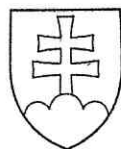


.....  
Dražby realit, s.r.o.  
statutárny orgán – konateľ  
Mgr. Sídónia Dudáková

Za Navrhovateľa:  
V Bratislave, dňa 19.07.2023



.....  
JUDr. Martin Jacko  
likvidátor obchodnej spoločnosti  
KOBRAS, spol. s r.o. v likvidácii

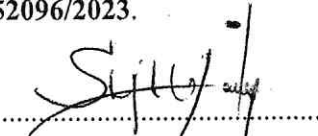


## OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE (LEGALIZÁCIA)

Osvedčujem, že: **JUDr. Martin Jacko**, dátum narodenia: \_\_\_\_\_, rodné číslo: \_\_\_\_\_, pobyť: \_\_\_\_\_  
ktorého(ei) totožnosť som zistil(a) \_\_\_\_\_, ktorého(ei) totožnosť som zistil(a) \_\_\_\_\_, listinu predom mnou  
zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: \_\_\_\_\_, listinu predom mnou  
vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 652096/2023**.

Bratislava - mestská časť Karlova Ves dňa 19.07.2023



  
Bc. Tímea Sojka Leczkesi  
zamestnanec  
poverený notárom

### Upozornenie:

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