

OZNÁMENIE O DRAŽBE

S 53/2021

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
IČO:	31 811 434
Zastúpený:	Mária Knausová, predseda
/ďalej len „navrhovateľ“ alebo „záložný veriteľ“/	

II.

Miesto konania dražby:	Notársky úrad JUDr. Marty Pavlovičovej, PhD., Šafárikovo námestie 77/4, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 81102
Dátum konania dražby:	24.02.2022
Čas konania dražby:	15:00 hod.
Dražba:	prvé kolo dražby

III.

Predmetom dražby sú nehnuteľnosti, evidované Okresným úradom Bratislava katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. **3234**, okres: Bratislava III, obec: Bratislava- m. č. Vajnory, katastrálne územie: Vajnory, a to:

Pozemky:

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

Stavby:

Súp. číslo	Parcelné číslo	Druh stavby/nebytový priestor č., vchod, poschodie
10191	2166/7	Byt č. 701, nachádzajúci sa na 7. p. obytného domu, vchod Rybníčná 61/B

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 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

Z dôvodu, že predmet dražby nebol znalecovi prístupný, znalecký posudok bol vypracovaný v súlade s ust. § 12 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách.

Bytový dom je súčasťou dvoch bytových domov, pôvodne ubytovne pre pracovníkov, 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. Ohodnocovaná nehnuteľnosť - byt č. 701 sa nachádza na 7. nadzemnom podlaží bytového domu súpisné číslo 10191 na ulici Rybníčná 61/B, Bratislava, m. č. Vajnory. Bytový dom je obdĺžnikového tvaru, ma 9 nadzemných podlaží na ktorých sa nachádzajú byty. Nosný systém bytového domu je montovaný stenový systém zo železobetónových panelov. Stropné konštrukcie sú montované železobetónové s rovným podhladom. Strešná konštrukcia plochá strecha-strešná krytina asfaltové pásy. Schodisko, železobetónové s povrchom tzv. terazzo. Klampiarske konštrukcie sú úplné z pozinkovaného oceľového plechu. Dom je napojený je na verejné rozvody vody, kanalizácie, el. energie, plynu, telekomunikácii. Vonkajšie povrchová úprava fasády- kontaktný zateplovací systém + ušľachtilá tenkovrstvová omietka, vnútorné omietky - vápenné hladké + biele maľby, olejový náter na chodbách na prízemí a na podestách pri výťahoch do výšky asi 1200mm, okná plastové s izolačným dvojsklom, vchodové dvere kovové so zasklením otvárané na magnetický čip. Nášlapná vrstva podláh v spoločných priestoroch- pôvodná podlahovina PVC + keramický soklík a pred výťahmi z časti keramická dlažba. Dom je vykurovaný z lokálneho zdroja- domová kotolňa- teplovodný vykurovací systém, rovnako aj zdroj

teplej úžitkovej vody.

Bytový dom prešiel v ostatných rokoch modernizáciou:

- kontaktný zateplovací systém vr. výmeny klampiarskych prvkov;
- Oprava strešnej konštrukcie- predpokladám tepelná izolácia + hydroizolácia;
- montáž plastových výplní otvorov s izolačným sklom;
- maľby spoločných priestorov;
- realizácia domovej kotolne a vyregulovanie vykurovania.

S vlastníctvom bytu je spojené aj spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu:

Spoločnými časťami domu (časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, určené na spoločné užívanie) sa rozumejú najmä: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchod, schodisko, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu (zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu) sa rozumejú najmä: výťahy, vodovodné, teplotné,

Rok výstavby bytového domu

Predmetná stavba bola daná do užívania v roku 1975.

Technický stav a popis bytu

Byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti (obývacia izba) a z príslušenstva, ktoré tvorí: predsieň + kuchynský kút, kúpeľňa s WC. Z obývacej izby je prístupný balkón. Vchodové dvere v ocelevej zárubni, s bezpečnostným zámkom. Okno s dverami podľa predkladu z alca plastové s izolačným dvojsklom + vnútorné kovové žalúzie. Nášlapné vrstvy podláh - v obývacej izbe laminátová v ostatných miestnostiach keramická dlažba. Povrchové úpravy stien a stropov- hladné vápenné omietky a biela alebo tónovaná maľba, keramický obklad v kuchyni za kuch. linkou do výšky asi 2,0m v kúpeľni s WC v celej svetlej výške. Zariadenie predmety - v kúpeľni s WC znalec predpokladal - samonosný sprchový kút štvrkruhového tvaru alebo plechová vaňa + sprchová batéria, keramické umývadlo + batéria, keramická WC misa s keramickou predstennou nádržkou. Priama kuchynská linka drevotriesková linka šírky so zabudovaným antikorovým drezom a drezová batéria, samostatný plynový sporák, digestor. Vykurovacie telesá pôvodné článkový radiátor s termostatickou hlavou, v kúpeľni rebríkový radiátor. Vybavením bytu sú: rozvody el. inštalácie od skrine merania, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek (zvislého rozvodu), rozvody vody, plynu a kanalizácie od zvislých rozvodov v inštaláčnom jadre a k nim príslušné zariadenie predmety (ventily a vodomery na teplú a studenú vodu), zvonček, poštová schránka. Vlastníctvo bytu, vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a hlavnými uzatváracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poisťkami pre byt. Vypočítaná podlahová plocha 23,60 m². Plocha lodžie 30,6 m².

Analýza polohy nehnuteľnosti

Bytový dom sa nachádza na severovýchodnom okraji mestskej časti Vajnory v Bratislava, miestna časť Šprinčov Majer. Jedná sa o lokalitu, kde prevládajú stavby nebytové - obchodné, prevádzkové budovy služieb, sklady, administratíva. V priamom okolí sa nenachádza žiadna občianska vybavenosť, zastávka MHD- autobus č.59, 65 je dostupná do 5 minút pešo, rovnako aj obchod s potravinami, reštaurácia. V čase obhliadky bolo zistené, že v priamom okolí bytového domu je nedostatok voľných parkovacích miest. Centrum Vajnôr sa nachádza asi 3 km juhovýchodne (asi 5 minút autom), kde je vybavenosť mestskej časti. Rovnako v smere na západ sa nachádza do 5 minút autom vybavenosť mestskej časti Rača. Historické centrum Bratislavy sa nachádza asi 15 km juhozápadne, kde je kompletná vybavenosť hlavného mesta SR.

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 1. v poradí.

Okrem záložného práva navrhovateľa sú na aktuálnom predmetnom liste vlastníctva v časti C: Ťarchy zapísané ďalšie záložné práva 3. Osôb:

- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO 35937874 na byt 701/VI/p. Rybníčná 61/B, podľa EX 2794/2012 zo dňa 22.2.2013, súd.exekútor - JUDr. Ladislav Jakubec, Z-4289/13
- Upovedenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom bytu č.701, na 7.p., vchod Rybníčná 61/B v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s. (IČO 35937874), podľa EX 2794/2012 zo dňa 04.10.2013, (súdny exekútor JUDr. Ladislav Jakubec), P-3422/13
- Exekučné záložné práva v prospech Sociálna poisťovňa, pobočka Bratislava, IČO: 30807484 na byt č. 701, 7.p., Rybníčná 61/B podľa exekučného príkazu č. EX 640/2011 zo dňa 24.4.2014 (súdny exekútor Mgr. Miroslav Lupták), Z-8177/2014
- Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s. (IČO 35937874) na byt č. 701 na 7.p., vchod Rybníčná 61/B, podľa exekučného príkazu č. EX 520/2014 zo dňa 27.06.2014 (súdny exekútor JUDr. Ladislav Jakubec), Z-16597/14
- Exekučné záložné právo v prospech Sociálna poisťovňa so sídlom v Bratislave (IČO 30807484), na byt č.701, na 7.p., vchod Rybníčná 61/B, podľa exekučného príkazu č. EX 1007/2011 zo dňa 6.11.2014, (súdny exekútor JUDr.Ladislav Jakubec), Z-22580/14
- Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35937874 na byt. č. 701, 7.p., Rybníčná 61/B, podľa exekučného príkazu č. EX 811/2015 zo dňa 31.07.2015 (súdny exekútor JUDr. Ladislav Jakubec). Z-16093/15
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35937874 na byt č. 701/7.p., Rybníčná 61/B, podľa EX 318/2016 zo dňa 21.4.2016, súd. exekútor JUDr. Ladislav Jakubec, Z-7752/16
- Exekučné záložné právo v prospech: BL Telecom debt, s.r.o. (IČO: 45535108), na byt č. 701, na 7.p., vchod: Rybníčná 61/B, podľa exekučného príkazu EX 4110/2014-23 zo dňa 27.02.2017 (súdny exekútor JUDr. Dagmar Kováčová), Z-3644/2017
- Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35937874 na byt. č. 701, na 7.p., vchod: Rybníčná 61/B, podľa exekučného príkazu č. EX 2226/2017 zo dňa 08.08.2017 (súdny exekútor JUDr. Ladislav Jakubec), Z-14961/2017
- Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35937874 na byt. č. 701, na 7.p., vchod: Rybníčná 61/B, podľa exekučného príkazu č. 387EX 15/19-77 zo dňa 27.10.2021 (súdny exekútor JUDr. Boris Sobolovský), Z-22224/2021
- Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35937874 na byt. č. 701, na 7.p., vchod: Rybníčná 61/B, podľa exekučného príkazu č. 387EX 86/21-26 zo dňa 27.10.2021 (súdny exekútor JUDr. Boris Sobolovský), Z-22227/2021
- Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35937874 na byt. č. 701, na 7.p., vchod: Rybníčná 61/B, podľa exekučného príkazu č. 387EX 72/20-44 zo dňa 27.10.2021 (súdny exekútor JUDr. Boris Sobolovský), Z-22231/2021
- Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35937874 na byt. č. 701, na 7.p., vchod: Rybníčná 61/B, podľa exekučného príkazu č. 387EX 57/18-103 zo dňa 27.10.2021 (súdny exekútor JUDr. Boris Sobolovský), Z-22232/2021

- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná, a.s. (IČO: 35776005), na byt č.701 na 7.p., vchod Rybníčná 61/B, podľa exekučného príkazu 387EX 260/21-30 z 03.12.2021 (súdny exekútor JUDr. Boris Sobolovský, Bratislava), Z-25609/2021
- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o. (IČO: 35724803), na byt č.701 na 7.p., vchod Rybníčná 61/B, podľa exekučného príkazu 387EX 241/19 z 03.12.2021 (súdny exekútor JUDr. Boris Sobolovský, Bratislava), Z-25610/2021

VI.

Najnižšie podanie a minimálne prihodenie

Cena predmetu dražby stanovená znaleckým posudkom	62.800,00 €
Najnižšie podanie	62.800,00 €
Minimálne prihodenie	500,00 €
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: 532021.
 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: 532021, 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.) 07.02.2022 o 15:00 hod.
- 2.) 22.02.2022 o 15:00 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.

Učenie

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.

Organizačné opatrenia realizácie dražby zabezpečí dražobník, a to v súlade s aktuálne účinnými právnymi predpismi, predovšetkým opatreniami Úradu verejného zdravotníctva SR pri ohrození verejného zdravia v súvislosti s vývojom situácie spôsobenej pandémie COVID – 19.

XIII.

Notár osvedčujúci priebeh dražby

Meno: **JUDr. Marta Pavlovičová, PhD.**

Sídlo: Šafárikovo námestie 77/4, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 81102

V Bratislave, dňa 20.01.2022

V *H. Salný*, dňa 19. 1. 2022

SPOLČENSTVO VLASTNÍKOV
Rybničná
61/B

2022

Dražobník
Finlegal services s.r.o.
JUDr. Mgr. Marek Perdík
konateľ

Ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov
v.z.
SPOLČENSTVO VLASTNÍKOV Rybničná 61/B
v.z.
Mária Knausová, predsedá

Vyvesené na úradnej tabuli
Mestskej časti Bratislava-Vajnory
Vyvesené dňa 26.1.2022
Zvesené dňa
Podpis: *D*