

## Oznámenie dobrovoľnej dražby

DD PSO106/19

**Dražobník:** Platit' sa oplati s.r.o.  
Mostová 2, 811 02 Bratislava – Staré Mesto  
IČO: 45 684 618  
DIČ: 202 308 51 52  
OR OS Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 66827/B

**Navrhovateľ dražby:** Tatra banka, a.s.  
Hodžovo nám. 3, 811 06 Bratislava  
IČO: 00686930  
OR OS Bratislava I oddiel: Sa, vložka číslo 71/B

**Dátum konania dražby:** 10.09.2020

**Čas otvorenia dražby:** 11:30 hod.

**Miesto konania dražby:** Konferenčná miestnosť K3, na prízemí, HOTEL COLOR, Pri Starom mýte 3095/1, 831 04 Bratislava, Bratislava, okres Bratislava III, Bratislavský kraj.

**Opakovanie dražby:** 1. kolo

**Predmet dražby:** súbor vecí

LV č.	Okresný úrad	Okres	Obec	Katastrálne územie
2155	Senec	Senec	MILOSLAVOV	Miloslavov

### Parcelné registry "C" evidované na katastrálnej mape:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m <sup>2</sup> /
65 / 6	Zastavaná plocha a nádvorie	268
65 / 10	Zastavaná plocha a nádvorie	277
65 / 17	Zastavaná plocha a nádvorie	69
65 / 18	Zastavaná plocha a nádvorie	69

### Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Druh stavby
	65 / 17	21 - rozos.rod.dom s dvoma byt.jednotkami
	65 / 18	21 - rozos.rod.dom s dvoma byt.jednotkami

Spoluvlastnícky podiel v 1/1.

**Opis predmetu dražby:** Rozostavaný rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami, bez súpisného čísla, postavený na parcele č. 65/17 a parcele č. 65/18. K domu prislúchajú pozemky parcelné č. 65/6, parcelné č. 65/10, parcelné č. 65/17, parcelné č. 65/18 o celkovej výmere 683 m<sup>2</sup>.

Vzhľadom na skutočnosť, že hodnotené nehnuteľnosti neboli prístupné, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané v zmysle § 12 ods.3 zákona č.527/2002 o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov ("ohodnotenie možno vykonať z dostupných

údajov, ktoré má dražobník k dispozícii"). Z dôvodu neumožnenia vykonania obhliadky nie je možné určiť presné technické ani dispozičné riešenie ohodnocovaných nehnuteľností, rovnako ani ich užívaciú schopnosť.

Rozostavaný rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami - časť byt A na parc.č. 65/17 sa nachádza v obci Miloslavov, časť Miloslavov, v k.ú. Miloslavov, okres Senec. Rozostavaná dvojpodlažná stavba s dvomi nadzemnými podlažiami sa nachádza v novovytvorenej obytnej lokalite na okraji obce v tesnej blízkosti štátnej cesty medzi Bratislavou a Miloslavovom. Rozostavaná stavba je súčasťou dvoj domu, kde sú navrhnuté dve samostatné bytové jednotky so samostatnými prípojkami na verejnú sieť vody, kanalizácie a električky. Byt A a byt B sú oddelené dilatčnou škárou v pozdĺžnom smere stavby. Prístup k stavbe je priamo z novovybudovanej komunikácií obytnej zóny Veterná - záhrady, vlastníkom je Obec Miloslavov. V komunikácií sú vedené inžinierske siete vody, kanalizácie a električky. Dispozičné riešenie: Hlavný vstup do bytu A je situovaný z čelnej strany domu. Jedná sa o mezaninový byt. Prízemie: obývacia izba spojená s kuchyňou a s jedálňou, pracovňa, technická miestnosť, kúpeľňa s WC. Schodisko je vybudované pri vchode. Pri kuchyni je východ na terasu, ktorá je orientovaná do záhrady. Pred vstupom je navrhnuté kryté státie pre motorové vozidlo, ktoré je prestrešené terasou na 2. N.P. Rodinný dom je rozostavanou stavbou, ktorý po dokončení bude vhodný na plynchodnotné bývanie.

Základy sú základové pásy z prostého betónu s nadbetonovanou nadmurovkou z betónových debniacich tvárnic. Podkladový betón je vystužený Kari sieťou, hydroizoláciou proti vode a zemnej vlhkosti. Zvislé nosné múry a vnútorné priečky sú murované z tvárnic zn. Ytong. Nosné stĺpy terasy sú vymurované z betónových debniacich tvárnic. Strop nad prízemím a poschodím je montovaný zo systému zn. Ytong. Vnútorná omietka bude štuková, vonkajšia omietka silikátová so zateplením s polystyrénom. Schody sú zalomené, železobetónové s dreveným obloženie, zábradlie oceľové. Strecha je plochá s tepelnou izoláciou a krytinou PVC. Klampiarske konštrukcie strechy sú navrhnuté z poplastovaného pozinkovaného plechu a parapety z hliníkového plechu. Okná a dvere do exteriéru sú plastové. Okná a balkónové dvere budú opatrené vnútornými plastovými žalúziami. Vnútorné dvere sú navrhnuté dýhované s obložkovými zárubňami. Podlahy budú podľa účelu miestností z keramickej dlažby alebo drevené veľkoplošné parkety. Keramicke obklady stien sú v hygienických miestnostiach a medzi kuchynskou linkou.

Objekt bude napojený na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrickú sieť obce. Vykurovanie je riešené ako podlahové elektrické so zabudovanými rohožmi s možnosťou regulácie v každej miestnosti. Príprava teplej úžitkovej vody bude zabezpečená zásobníkom. Technické vybavenie domu bude umiestnené v technickej miestnosti na prízemí. Elektroinštalácia na prízemí bude svetelná a motorická, na poschodí svetelná. Objekt bude chránený bleskozvodom a zabezpečovacím systémom. Prijem tv signálu bude cez strešnú anténu - satelit. Dom bude vybavený domácim telefónom.

Navrhnuté vnútorné vybavenie: Kuchynská linka na báze dreva so zabudovanými spotrebičmi: keramicke varná doska, teplovzdušná el. rúra, mikrovlnná rúra, digestor, chladnička, mraznička, umývačka riadu, kameninový drez s odkvapkávačom na riad. Kúpeľňa na prízemí - sprcha, WC so zabudovanou nádržou v stene s umývadlom. Zariadenie kúpeľní na poschodí: 2x samostatná sprcha, 2x umývadlo, 2x závesná WC misa Geberit, 2x bidet. Všade sú pákové batérie a hyg. zariadenia podľa nákrasu. Pri vchode a v dvoch izbách na poschodí sú navrhnuté vstavané skrine.

Rozostavanosť domu v čase obhliadky: základy, podmurovka, základová doska, izolácia proti vode a zemnej vlhkosti pod murivom, zvislé nosné konštrukcie a deliace priečky montovaný strop nad 1. a 2. N.P. vrátane terasy na 2.N.P. nosná konštrukcia schodiska tepelná a zvuková izolácia podlah, vonkajšie omietky obvodového muriva vrátane tepelnej izolácie bez povrchovej úpravy, vnútorné omietky, vnútorné rozvody vody, kanalizácie, električky, vrátane slaboprúdových, podlahové kúrenie v hygienických miestnostiach a v technickej miestnosti, uzemnenie bleskozvodu.

Navrhnuté stavebné práce: dokončiť izoláciu proti vode na terase, finálna povrchová úprava vonkajších a vnútorných povrchov, keramický obklad v hyg. miestnostiach a v kuchyni osadenie vnútorných dverí, podlahy vrátane nášlapnej vrstvy schodiska, osadenie zábradlia, osadenie vybavenia kuchyne a hygienických zariadení, osadenie technických zariadení - zásobník TUV, klimatizačná jednotka, montáž domáceho telefónu a bezpečnostného zariadenia, montáž žalúzií, klampiarske konštrukcie, nadzemná časť hromozvodu.

Analýza polohy nehnuteľností: Miloslavov je obec na Slovensku v okrese Senec nachádzajúca sa v Bratislavskom kraji. Skladá sa z dvoch miestnych častí - Alžbetin Dvor a Miloslava, ktoré sú od seba vzdialené zhruba 2 km. S hlavným mestom Bratislava má vlakové a autobusové spojenie. Prevažná časť územia je tvorená poľnohospodársky využívanou pôdou, pričom k obci prilieha aj lužný les. Na území obce sa rozkladá vodná plocha - štrkovisko. V obci trvalo žije 864 osôb a nachádza sa tu cca 258 rodinných domov. V posledných 10 rokoch obec prežíva búrlivý rozmach, ktorý súvisí s výhodnou polohou vzhľadom k hlavnému mestu, dobrými dopravnými prepojeniami, kompletnou technickou infraštruktúrou a kľudným, kultivovaným životným prostredím. Pozemky sa nachádzajú na začiatku obce Miloslavov, ktorá je v tesnej blízkosti Bratislavy, no napriek tomu svojou výnimočnou polohou - mimo hlavných dopravných ťahov do Bratislavy, zachováva ráz dedinského bývania, ktoré je vynikajúco prepojené a dostupné s Bratislavou a to niekoľkými smermi: buď priamo z Podunajských Biskupíc, druhá možnosť cez Most pri Bratislave, alebo tretia možnosť cez Rovinku a Dunajskú Lužnú. Veľkou výhodou je asi 3 km vzdialená vlaková stanica moderného prímestského vlaku, ktorý spája okolie Bratislavy a centrum mesta a tiež približne 4 km vzdialené jazero Košariská, kde sú výborné podmienky na plávanie, relax, šport a oddych. Na okolitých pozemkoch pokračuje výstavba rodinných domov na kľúč. V okolí ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli počas obhliadky zaznamenané žiadne negatívne faktory.

**Opis stavu predmetu dražby:** Predmet dražby je v stave zodpovedajúcom údržbe a dobe jeho využitia.

**Popis práv a záväzkov k predmetu dražby viaznučích:**

**Poznámka:**

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva k rozostavaný rodinný dom na parc.č.65/17, 65/18 a pozemky parc. č. 65/6, 65/10, 65/17, 65/18 (V-4994/15), podľa P-421/2019 zo dňa 27. 08. 2019

**ČASŤ C: ĎARCHY:**

Záložné právo v prospech Tatra banky,a.s., BA (IČO 00 686 930) na rozostavaný rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami na parc.č.65/17, na rozostavaný rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami na parc.č.65/18, na pozemky parc.č.65/6, parc.č.65/10, parc.č.65/17, parc.č.65/18, podľa V-4994/15 zo dňa 03.08.2015

Záložné právo v prospech JUDr. Martin Paiček r. Paiček (17.7.1978) na pozemky parc.č. 65/6, parc.č. 65/10, parc.č. 65/17, parc.č. 65/18, na rozost. rodinný dom s dvomi byt. jednotkami na parc.č. 65/17 a na rozost. rodinný dom s dvomi byt. jednotkami na parc.č. 65/18, podľa V-7710/16 zo dňa 16.9.2016

**Iné údaje:**

GP č. 110/2014, číslo overenia 1671/2014, V-4994/15-pvz 718/15

**Znalecký posudok:**

Číslo znaleckého posudku:	Meno znalca:	Dátum vyhotovenia:	Všeobecná cena odhadu:
182/2020	Jančovičová Dagmar Ing.	16.07.2020	233 000,00 EUR

**Najnižšie podanie:** 233 000,00 EUR  
**Minimálne prihodenie:** 500,00 EUR  
**Dražobná zábezpeka:** 15 000,00 EUR

**Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:**

Účastník dražby je povinný zložiť dražobnú zábezpeku dražobníkovi alebo do notárskej úschovy v peniazoch alebo vo forme bankovej záruky s preukázaním potvrdenia o úhrade týmto alebo zákonom povoleným spôsobom. Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť šekom ani platobnou kartou.

**Číslo účtu na zloženie dražobnej zábezpeky:**

Platiť sa oplatí s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, číslo účtu: 2923862062/1100, IBAN: SK18 1100 0000 0029 2386 2062, SWIFT (BIC): TATRSKBX, vedený v Tatra banka, a.s., variabilný symbol (VS): 10619 (uvedie sa v referencii platiteľa).

**Adresa na zloženie dražobnej zábezpeky:**

Účastník dražby môže zložiť dražobnú zábezpeku v hotovosti v sídle dražobnej spoločnosti na adrese Mostová 2, 811 02 Bratislava – Staré Mesto a v deň konania dražby v dražobnej miestnosti.

**Doklad, preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky:**

Výpis z bankového účtu o úhrade dražobnej zábezpeky v stanovenej výške v prospech účtu dražobníka, potvrdenie o vklade dražobnej zábezpeky v stanovenej výške na bankový účet dražobníka v hotovosti, príjmový pokladničný doklad vystavený dražobníkom, banková záruka, zápisnica o notárskej úschove.

**Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky:**

Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky sa končí otvorením dražby.

**Spôsob vrátenia dražobnej zábezpeky:**

Dražobník vráti účastníkovi dražby, ktorý predmet dražby nevydražil, dražobnú zábezpeku alebo listinu preukazujúcu vydanie 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.

**Úhrada ceny dosiahnu tej vydražením:**

Vydražiteľ je povinný uhradiť cenu dosiahnutú vydražením najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia dražby v hotovosti alebo na účet dražobníka, číslo účtu: 2923862062/1100, IBAN: SK18 1100 0000 0029 2386 2062, SWIFT (BIC): TATRSKBX, vedený v Tatra banka, a.s., variabilný symbol (VS): 10619 (uvedie sa v referencii platiteľa).

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.

**Prechod práv a záväzkov viaznucích na predmete dražby:**

V zmysle § 151ma, ods. 3, Občianskeho zákonníka, pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé, sa záloh prevádza nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov.

V zmysle § 30, zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, práva osôb vyplývajúce z vecných bremien viaznucích na predmete dražby nie sú dotknuté prechodom vlastníckeho práva dražbou.

Predkupné právo viaznuce na predmete dražby zaniká udelením príklepu, ak vydražiteľ uhradil cenu dosiahnutú vydražením predmetu dražby v ustanovenej lehote; to neplatí v prípade predkupného práva spoluvlastníkov veci k spoluvlastníckemu podielu.

Upozorňujeme všetky osoby, ktoré majú k predmetu dražby predkupné alebo iné práva, že ich môžu preukázať najneskôr do začatia dražby a môžu ich uplatniť na dražbe ako dražiteľia.

**Obhliadka predmetu dražby/dátum a čas:**

**Obhliadka 1: 20.08.2020 o 11:30 hod.**

**Obhliadka 2: 03.09.2020 o 11:30 hod.**

Organizačné pokyny: stretnutie záujemcov o obhliadku sa uskutoční pred predmetom dražby: Miloslavov, 900 47 Miloslavov, GPS: 48.108138, 17.296704. Bližšie informácie a pokyny Martin Krajčiek, kontakt: 0911 833 859, dražby@platitsaoplati.sk.

**Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby:**

Vlastnícke právo k predmetu dražby prechádza na vydražiteľa udelením príklepu a po uhradení ceny dosiahnutej vydražením.

**Podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi:**

Užívacie právo prechádza na vydražiteľa odovzdaním predmetu dražby zápisnicou o odovzdaní. Predmet dražby odovzdá predchádzajúci vlastník po predložení osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa. Dražobník odovzdá vydražiteľovi po zaplatení vydraženej ceny 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 a vydražiteľ prevzatie písomne potvrdí. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, odovzdá predchádzajúci vlastník predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa bez zbytočných priesťahov. O odovzdaní predmetu dražby spíše dražobník zápisnicu. Predchádzajúci vlastník odovzdá vypratany predmet dražby, kľúče od dverí, vrát, ovládače od diaľkovo ovládaných brán a dokumenty ako sú kolaudačné rozhodnutia, geometrické plány, nájomné zmluvy a spoločne s vydražiteľom si navzájom potvrdia konečné stavy na meračoch mädil.

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

Notársky úrad - JUDr. Ľubica Floriánová  
Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava

**Poučenie:**


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 (§ 3 zákona č. 253/1998 Z.z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky v znení zákona č. 454/2004 Z.z.); 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 o určenie neplatnosti dražby, 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 podľa odseku 2 § 21 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a

notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov. Ak vydražiteľ zmaľil 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.

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. 627/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov a dostavia sa s cieľom urobiť podanie. Ostatné osoby platia vstupné 3,32 EUR.

V Bratislave dňa 04.02. 2020

za Navrhovateľa dražby:



Ing. Jozef Kotleba  
vedúci oddelenia Late Collections  
Tatra banka, a.s.



Mgr. Jana Prodajová  
špecialista vymáhania retailových pohľadávok - s.  
Tatra banka, a.s.

za Dražobníka:



JUDr. Dominika Bela  
Divízia dobrovoľné dražby  
Platiť sa optati s.r.o.