

Dražba nehnuteľností v obci Bratislava-Devín v katastrálnom území Devín

Katastrálne
územie:
Devín
Obec:
**Bratislava-
Devín**

**Podanie: Oznámenia
správcov**

Najnižšie
podanie
158.000,- EUR
25.08.2020

Obchodné meno/Názov/Meno a priezvisko dlžníka/úpadcu:	Anton Kratochvíl
Sídlo/Bydlisko dlžníka/úpadcu:	Kozia 601 / 9, 81103 Bratislava-Staré Mesto
IČO/Dátum narodenia dlžníka/úpadcu:	27.05.1969
Obchodné meno správcu:	
Titul, meno a priezvisko správcu:	JUDr. Michal Pohovej
Sídlo správcu:	Námestie Slobody 10, 81106 Bratislava
Kontakt na správcu :	mpohovej@pohovejpartners.sk, 0903/136599
Spisová značka správcovského spisu :	37OdK/356/2019 S1462
Spisová značka súdneho spisu :	37OdK/356/2019
Druh podania :	Oznámenia súvisiace s dražbou majetku podliehajúceho konkurzu

Oznámenie o dražbe

Označenie dražobníka:

Obchodné meno: **AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.**

Sídlo: Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

IČO: 46 141 341

Zapísaný: v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
oddiel: Sro, vložka č. : 72494/B

Bank. spojenie: 2921855440/1100, Tatra banka, a.s., IBAN: SK44 1100

0000 0029 2185 5440 TATRSKBX

Zastúpený: JUDr. Marek Piršel, konateľ

e-mail: as@aukcnaspolocnost.sk

Označenie navrhovateľa dražby:

Obchodné meno: **JUDr. Michal Pohovej**

Sídlo kancelárie: Námestie Slobody 10, 811 06 Bratislava

Zapísaný: v zozname správcov pod č. S 1462

správca konkurznej podstaty úpadcu:

Ing. Arch. Anton Kratochvíl, nar. 27.05.1969, bytom: Kozia 601/9, 811 03 Bratislava

Miesto, dátum a čas otvorenia dražby:

Miesto dražby:

priestory AUKČNEJ SPOLOČNOSTI s.r.o., Kopčianska ul. č. 10, Bratislava, (objekt Vienna Gate, 14. posch., nebytový priestor č. A 261)

Dátum dražby: 25.08.2020

Čas otvorenia dražby: 10:15 hod.

Čas otvorenia pre

účastníkov: 09:45 hod.

Čas otvorenia dražby pre

verejnosť: 10:05 hod.

Podmienka vstupu pre verejnosť (§ 11 ods. 7 Zákona o DD): vstupné vo výške 3,30 EUR / 1 osoba

Pozn: Pokiaľ bude za účastníka konať na dražbe osoba poverená na základe písomného splnomocnenia (splnomocnenec), vyžaduje sa úradne osvedčená pravosť podpisu splnomocniteľa.

Označenie dražby:

prvá dražba

Predmet dražby:

Nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese: Bratislava IV, obec: BA-m.č. Devín, katastrálne územie: Devín, tak ako sú zapísané v evidencii Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 3295, a to konkrétne:

- rekreačná chata so súpisným číslom 1268 s príslušenstvom, postavená na pozemku parcely registra „C“ č. 506 o výmere 42 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (právny vzťah k parcele nie je evidovaný na liste vlastníctva),
- pozemok parcely registra „E“ č. 2299/1 o výmere 307 m², druh pozemku: záhrada (ďalej len ako „**predmet dražby**“).

Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby:

- a) Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 329EX 26/16 (súdny exekútor JUDr. Oľga Reháková),
- b) Poznamenáva sa upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 329EX 26/16 (súdny exekútor JUDr. Oľga Reháková),
- c) Poznamenáva sa exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľností č. 329EX 26/16 (súdny exekútor JUDr. Oľga Reháková),
- d) Poznamenáva sa vyhlásenie dražby nehnuteľností podľa vyhlášky EX 26/16 (súdny exekútor JUDr. Oľga Reháková),
- e) Exekučné záložné právo č. 329EX 26/16 (súdny exekútor JUDr. Oľga Reháková),
- f) Exekučné záložné právo č. EX 934/2010-57 (súdny exekútor JUDr. Ivan Lutter),
- g) **Predmet dražby na severovýchodnej strane a pravdepodobne aj na juhovýchodnej a juhozápadnej strane z časti zasahuje na pozemok C-KN parc. č. 507/4, ktorý je vo vlastníctve spoločnosti Nový Grob, s.r.o. Podľa informácie od vlastníka predmetu dražby nebolo na prístavbu a nadstavbu objektu vydané stavebné povolenie a stavba ako celok nie je zakreslená v katastrálnej mape ani zapísaná na liste vlastníctva. V katastrálnej mape a na liste vlastníctva je len pôvodná časť predmetu dražby. Kanalizácia je zaústená do septika, ktorý je osadený na pozemku C-KN parc. č. 505/5.**

Opis predmetu dražby/ opis stavu predmetu dražby:

Rekreačná chata súp. č. 1268, ulica Pod Kobylou, Bratislava m.č. Devín

Predmetom dražby je samostatne stojaca rekreačná chata na ulici Pod Kobylou na úpätí vrchu Devínska Kobyla, postavená vo svahu v troch výškových úrovniach. V okolí sa nachádzajú rodinné domy a rekreačné objekty. K predmetu dražby je prístup z miestnej spevnenej komunikácie, ktorá vedie od Kremel'skej ulice smerom hore do kopca. Hrad Devín je vzdialený cca 1,2 km a Devínska Kobyla cca 4 km od chaty. Predmet dražby má pôdorysný tvar písmena "T" a má tri obytné miestnosti. Hlavný vstup do chaty je situovaný z bočnej strany, v strednej časti predmetu dražby. Rekreačná chata je napojená na vodovod a má prípojku elektriny. Kanalizácia je zaústená do septika umiestneného na pozemku C-KN parc. č. 505/5. Rekreačná chata je postavená na pozemku C-KN parc. č. 506 a na severovýchodnej, juhovýchodnej a juhozápadnej strane čiastočne zasahuje aj na pozemok C-KN parc. č. 507/4. Pôvodne bola chata súčasťou oploteného areálu. V čase obhliadky bol pozemok oplotený z dvoch strán (od verejnej komunikácie, na severnej strane a z časti na južnej strane). Pôvodný objekt chaty s prízemím a obytným podkrovím bol daný do užívania v roku 1974. Prístavba a nadstavba chaty bola zrealizovaná v roku 2005. Podľa informácie od vlastníka predmetu dražby bola v roku 2005 zrealizovaná aj kompletná rekonštrukcia a modernizácia chaty.

Dispozičné riešenie:

1.PP: garáž a kotolňa.

Zastavaná plocha 1.PP je 52,13 m².

1.NP: predsieň, chodba, kuchyňa spojená s jedálňou, šatník, komora, obývacia izba a kúpeľňa.

Zastavaná plocha 1.NP je 113,87 m².

Podkrovie: chodba, izba a spálňa.

Zastavaná plocha podkrovia je 52,85 m².

Vstupné dvere vedú z dvora v strednej časti predmetu dražby do predsieni, z ktorej sa vchádza do chodby. Z chodby je možný vstup do kúpeľne a kuchyne spojenej s jedálňou. Jedáleň je výškovo posunutá voči kuchyni a je z nej možný vstup na dvor. Z kuchyne sa vchádza do obývacej izby, šatníka, komory a na schodisko vedúce do obytného podkrovia. Z obývacej izby je riešený vstup na balkón a na zadný dvor na opačnej strane chaty. V obytnom podkroví sa nachádza chodba, z ktorej sa vchádza do spálne a izby. Zo spálne je riešený vstup na veľkú terasu s výhľadom na hrad Devin. Z izby je možný vstup do záhrady na severovýchode pozemku (záhrada je na cudzom pozemku). V prednej časti chaty v suteréne je garáž, ktorá je konštrukčne, nie však dispozične, prepojená s rekreačnou chatou. Je rozdelená na dve miestnosti, garáž a kotoľňu.

Technicko – konštrukčné riešenie:

Základy rekreačnej chaty sú pravdepodobne z lomového kameňa v pôvodnej časti predmetu dražby. V prístavbe sú základy betónové pásové s vodorovnou a zvislou hydroizoláciou nadzákladových konštrukcií. Zvislé nosné konštrukcie pravdepodobne tvorí kombinácia muriva z lomového kameňa a porobetónových tvárnic. Prevažná časť obvodových stien a priečok predmetu dražby je postavená pravdepodobne z porobetónových tvárnic. Stropnú konštrukciu nad garážou tvoria betónové stropné vložky uložené na ocelových nosníkoch s rovným podhl'adom. Strop nad prízemím tvorí železobetónová doska s rovným podhl'adom. Strecha je kombinovaná, z časti je plochá pochôdzna, pravdepodobne z povlakových krytín vo forme hydroizolačných pásov a tvorí terasu. Z časti je šikmá sedlová s dreveným hambáľkovým krovom, zateplená s krytinou z betónovej škridly. Klampiarske konštrukcie strechy a vonkajšie parapety sú z pozinkovaného plechu. Presahujúca strecha je podbitá dreveným obkladom. Obvodové múry nie sú zateplené. Povrch fasády tvorí vápennocementová hladká omietka. V soklovej časti a na bočnej stene garáže je zrealizovaný obklad z prírodného kameňa. Fasáda nad garážou je z čelnej a bočnej strany obložená dreveným obkladom osadeným na rošte. Okná, zasklené steny a vstupné dvere sú plastové s izolačným dvojsklom. V obytnom podkroví sú drevené strešné okná s izolačným dvojsklom a vnútornou roletou. Vnútorné omietky sú vápennocementové hladké s maľbou. Vnútorné dvere sú drevené dyhované v obložkovej zárubni. Schodisko je kombinované, vrchnú priamu časť tvorí ocelové schodisko z valcovaného plechu, spodnú točitú časť tvorí betónová konštrukcia s povrchom z keramickej dlažby. Povrch podlahy v obývacej izbe a šatníku tvoria drevené parkety. V ostatných miestnostiach a pred krbom je keramická dlažba. Keramický obklad v kúpeľni je realizovaný do výšky 2,3 m. Nachádza sa tu keramické umývadlo s pákovou zmiešavacou batériou, akrylátová rohová vaňa s vírivkou a pákovou zmiešavacou batériou so sprchovou hlavicom, WC kombi, pisoár a nerezový rebríkový radiátor. Za hliníkovou roletou vo výklenku je osadený elektrický kotel Protherm so zabudovaným zásobníkom TUV a príprava na práčku. Kuchynská linka je na báze dreva so zabudovanými spotrebičmi - sklokeramická varná doska, teplovzdušná

elektrická rúra, nerezový digestor, nerezový drez s pákovou zmiešavacou batériou a samostatná chladnička s mrazničkou. Za kuchynskou linkou je zrealizovaný keramicky obklad. Na presklených vstupných dverách a zasklených stenách sú vnútorne hliníkové žalúzie, ktoré sú čiastočne poškodené. Na oknách smerom do ulice sú v obývacej izbe osadené vonkajšie hliníkové žalúzie na elektrický pohon. V obývacej izbe je murovaný krb s teplovzdušnou krbovou vložkou. V šatníku je vstavaný policový a vešiakový systém. Na balkóne je keramická dlažba a zábradlie zo sklenených tabúl z bezpečnostného skla ukotvených do ocelových stĺpikov. V obytnom podkroví je na šikmých častiach sadrokartónový podhlád. Povrch podlahy v izbe a na chodbe tvoria drevené parkety. Na chodbe sú parkety lokálne poškodené. V spálni sú pôvodné drevené mozaikové parkety a vývod teplovzdušného kúrenia. Na terase je keramická dlažba. Zábradlie je z časti murované s omietkou a ukončené keramickou dlažbou, z časti je zo sklenených tabúl z bezpečnostného skla ukotvených do ocelových stĺpikov. Štítová stena zo strany od terasy je obložená drevom. Garážová brána je segmentová plastová na diaľkové ovládanie. Povrch podlahy v garáži tvorí keramická dlažba. Dvere do kotolne sú voštinové, osadené v ocelevej zárubni. V kotolni je osadený elektrický bojler. Pri garážovej bráne je záhradný ventil. Elektroinštalácia je v celej chate vrátane garáže svetelná a zásuvková. Pod omietkou je rozvod pre zabezpečovacie zariadenie na prízemí aj v obytnom podkroví. Ističová skriňa je umiestnená na chodbe. Vykurovanie je teplovodné, riešené ocelovými doskovými radiátormi s reguláciou termostatmi samostatne na každom podlaží. V chate je podľa informácie od vlastníka predmetu dražby zrealizovaný vnútorný rozvod plynu. V danej lokalite sa však verejný plynovod nenachádza. Na omietke v obývacej izbe na stene oproti krbu je viditeľná zvislá statická trhlina, ktorá je pravdepodobne spôsobená podmývaním základu v rohu chaty, pravdepodobne kvôli zanesenému dažďovému zvodu. Poškodená je aj vonkajšia omietka pri spomínanom dažďovom zvode. Ďalšie trhliny sú vodorovne viditeľné na omietke na strope pri krbe a zvislá trhlina na stene v kuchyni pri komíne. Ide pravdepodobne taktiež o statické trhliny, ktoré by mohli byť spôsobené sadaním krbu kvôli nedostatočne únosnému základu pod krbom. V južnom rohu obývacej izby a v rohu v predsieni pri okne je poškodená omietka v dôsledku zatekania, pravdepodobne kvôli lokálne poškodenej hydroizolácii na terase.

Predmet dražby sa celkovo nachádza v dobrom stave **vyžadujúcom si riadnu údržbu a doriešenie statických porúch.**

Cena predmetu dražby zistená znaleckým posudkom č. 185/2020 zo dňa 24.07.2020, vyhotoveným súdnym znalcom Ing. Natáliou Uherčíkovou:

158.000,- EUR (slovom: stopäťdesiatosemtisíc EUR)

Najnižšie podanie:

158.000,- EUR (slovom: stopäťdesiatosemtisíc EUR)

Minimálne prihodenie:

200,-EUR (slovom: dvesto EUR)

Výška dražobnej zábezpeky:

20.000,-EUR (slovom: dvadsaťtisíc EUR)

Spôsob a lehota na zloženie dražobnej zábezpeky:

A. Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:

a) v hotovosti k rukám dražobníka, v mieste jeho sídla, alebo v mieste konania dražby,

b) vklad na bankový účet dražobníka (číslo účtu 2921855440/1100, vedený v Tatra banka, a.s., IBAN: SK44 1100 0000 0029 2185 5440, VS: 019), dokladom o úhrade je originál dokumentu „vklad v hotovosti na účet“ s označením, že ide o dražobnú zábezpeku ku konkrétnemu číslu dražby (nutnosť súčasného doloženia kópie takéhoto dokladu). Dražobná zábezpeka musí byť k okamihu otvorenia dražby pripísaná na účet dražobníka,

c) banková záruka (jej originál alebo úradne overená kópia) v prospech dražobníka s výhradou prevodu platby po doručení zápisnice o vykonaní dražby za predpokladu, že účastník dražby sa stane vydražiteľom,

d) notárska úschova (originál alebo úradne overená kópia dokladu preukazujúceho notársku úschovu),

e) úhrada dražobnej zábezpeky nie je možná platobnou kartou alebo šekom.

Pozn.: iný spôsob úhrady dražobnej zábezpeky je vylúčený.

B. Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky:

- lehota na úhradu dražobnej zábezpeky sa končí otvorením dražby

C. Spôsob vrátenia dražobnej zábezpeky:

- v zmysle ust. § 15 Zákona o DD alebo v zmysle ust. § 19 Zákona o DD

Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením:

a) v hotovosti k rukám dražobníka, v mieste jeho sídla, najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia dražby

b) platba vkladom na účet dražobníka alebo bankovým prevodom na účet dražobníka (číslo účtu 2921855440/1100, vedený v Tatra banka, a.s., IBAN: SK44 1100 0000 0029 2185 5440, VS: 019), s označením čísla dražby, najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia dražby.

Obhliadka predmetu dražby:

Termín č. 1: 04.08.2020 o 11:15 hod., stretnutie záujemcov je pred rekreačnou chatou so súpisným číslom 1268, na ulici Pod Kobylou 1268, v Bratislave, m.č. Devín.

Termín č. 2: 21.08.2020 o 11:15 hod., stretnutie záujemcov je pred rekreačnou chatou so súpisným číslom 1268, na ulici Pod Kobylou 1268, v Bratislave, m.č. Devín.

Pozn.: Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby:

V zmysle ust. § 27 ods. 1 Zákona o DD: „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 (Zákon č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov), ak v čase príklepu nie je zapísaná v tomto registri. Ku dňu zaplattenia ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom zaniká pohľadávka veriteľa v rozsahu uspokojenia veriteľa z výťažku dražby.“

Podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi:

a) zaplattenie ceny dosiahnutej vydražením podľa § 27 ods. 1 Zákona o DD,
b) osvedčený odpis notárskej zápisnice osvedčujúcej priebeh dražby podľa § 29 Zákona o DD.

- Po nadobudnutí vlastníckeho alebo iného práva vydražiteľa k predmetu dražby (t.j. po zaplattení ceny dosiahnutej vydražením podľa § 27 ods. 1 Zákona o DD), je dražobník povinný 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 hnutel'ných vecí, práv a iných majetkových hodnôt presiahnu sumu 33.193,92 €, predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa bez zbytočných prieťahov. Dražobník je povinný na mieste spísať zápisnicu o odovzdaní predmetu 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; o tom dražobník túto osobu poučí. Na ostatné náležitosti zápisnice o odovzdaní predmetu dražby sa použijú ust. § 29 ods. 2 Zákona o DD.

Pozn.: V zmysle ust. § 29 ods. 5 Zákona o DD všetky náklady spojené s odovzdaním a prevzatím predmetu dražby nesie vydražiteľ!

Priebeh dražby osvedčí notárskou zápisnicou:

JUDr. Tomáš Trella, notár, so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava.

Upozornenie/poučenie:

V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia Zákona o DD, 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 (zákon 253/1998 Z. z.); v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty.

Osoba, ktorá na základe vyššie uvedeného podala na súde žalobu o neplatnosť 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 ust. § 21 odsek 2. Zákona o DD.

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.

Všetky osoby, ktoré majú k predmetu dražby iné práva, ich musia preukázať najneskôr do termínu otvorenia dražby a uplatniť ich na dražbe ako dražitelia.

V Bratislave dňa 24.07.2020

JUDr. Michal Pohovej, správca