

DU-POS DD 021a/2025

Dražobník: **DUPOS dražobná, spol. s r.o.**
Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava
IČO 36 233 935
spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri OS Trnava, vo vložke č.
11681/T, oddiel: Sro.
zastúpená: Mgr. Veronika Chorváthová, konateľ

Navrhovateľ dražby: **Ondrovič Štefan**
Gen. Svobodu 19, 902 01 Pezinok

Dátum konania dražby: **02.07.2025**

Čas otvorenia dražby: **10:00 hod.**

Miesto konania dražby: CULTUS RUŽINOV, a. s., Ružinovská 28, 820 09 Bratislava, miestnosť č.
275 na 1. poschodí

Opakovanie dražby: prvá opakovaná dražba

Predmet dražby:

1814	Bratislava	Ružinov	Bratislava II	Bratislava - Ružinov
------	------------	---------	---------------	----------------------

Parcely registra "C"

2498	Záhrada	265
2499	Zastavaná plocha a nádvorie	167

Stavby

2686	2499	Rodinný dom
------	------	-------------

Opis a stav predmetu dražby:

Rodinný dom č. 2686 je samostatne stojaci, murovaný, s dvomi nadzemnými podlažiami, čiastočne podpivničený, napojený na vodovodnú, kanalizačnú a plynovú sieť mesta, vykurovaný je plynovým kotlom. Dispozičné riešenie je zrejmé z priložených výkresov. Podľa Stavebného zákona má dom charakter rodinného domu.

Suterén:

Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou, murivo murované z monolitického betónu, deliace konštrukcie tehlové, vnútorné omietky hladké vápenné, stropy s viditeľnými trámami železobetónové. Fasádne omietky do 1/3 omietanej plochy steny brizolitové z troch strán, schody s povrchom nástupnice z terazzo dlažby,

dvere hladké, okná plastové, dlažby a podlahy sú z terazzo dlaží plávajúce. Ústredné vykurovanie teplovodné, oceľový rebrový radiátor. Elektroinštalácia svetelná, rozvod vody z plastového potrubia teplej studenej, rozvod zemného plynu, kanalizácia z plastového potrubia verejnej siete. Zdroj TUV je zásobníkový ohrievač elektrický, z vykurovania je kotol ÚK na plyn značkový. Vnútrotným vybavením sprcha, vodovodná batéria je 1 ks páková nerezová so sprchou vnútorné obklady sú sprchy, v suteréne je sauna..

Nadstavba č.1 /prízemie/: Základy sú betónové s vodorovnou izoláciou podmurovka betónová v priemernej výške nad 50 cm do 100 cm, murované z pálenej tehly hr. 50 cm zateplené 5 cm polystyrénom, del. konštrukcie tehlové, vnútorné omietky vápenné hladké, str. železobetónové, krytiny plochej strechy z fólie z PVC, v časti uprav. štrkom a zeleňou, klampiarske konštrukcie strechy úplné, klampiarske konštrukcie ostatné z hliníkového plechu. Fasádne omietky nad omietanej plochy steny na báze umelých látok zo 4 strán, sch. betónové s povrchom nástupnice z červeného smreku. Dvere hladké, okná zdvojené plastové s 2-vrstvovým zasklením, žalúzie plastové, podl. obytných miestností plávajúce, dlažby a podlahy ostatných miestností z keramickej dlažby. ÚK teplovodné, podlahové. Elektroinštalácia svetelná a motorická, televízny rozvod, domáci telefón, zabezpečovacie zariadenie, bleskozvod. Rozvod vody plastového potrubia teplej a studenej, rozvod zemného plynu, kanalizácia z plastového potrubia do verejnej siete. Vybavením kuchyne je kombinovaný sporák, umývačka riadu, odsávac. pár, drezové umývadlo nerezové a kuchynská linka na báze dreva. Vnútrotným vybavením je umývadlo a sprcha, vodovodné batérie sú 2 pákové nerezové a 1 ks páková nerezová so sprchou, záchod splachov. so zabudovanou nádržkou v stene. Vnútrotné obklady sú kúpeľne, sprcha, WC, krb je s otvoreným ohniskom, elektrický rozvádzač je s automatickým istením. Navyše je v prízemí klimatizačná jednotka.

Nadstavba č.2 /poschodie/:

Obvodový plášť je murovaný z pálenej tehly hr. 38 cm zateplený 5 cm polystyrénom, deliace konštrukcie tehlové, stropy železobetónové panelové. Vnútrotné omietky vápenné hladké, klampiarske konštrukcie ostatné z hliníkového plechu, fasádne omietky nad 2/3 omietanej plochy steny na báze umelých látok. Schody betónové s nástupnicami z červeného smreku, dvere hladké, okná zdvojené plastové s 2 - vrstvovým zasklením, žalúzie plastové, podlahy obytných miestností plávajúce, dlažby a podlahy ostatných miestností z keramickej dlažby. Ústredné vykurovanie teplovodné panelové radiátory, elektroinštalácia svetelná a televízny rozvod, zabezpečovacie zariadenie. Rozvod vody teplej studenej z plastového potrubia, kanalizácia z plastového potrubia do verejnej siete. Vnútrotným vybavením v 1. kúpeľni je vaňa plastová, d. umývadlá a sprcha. V 2. kúpeľni sú 2 umývadlá a sprcha. Vodovodné batérie sú 3 ks páková nerezová sprchová a 4 ks páková nerezová, d. záchody splachovacie so zabudovanou nádržkou v stene. Vnútrotné obklady sú kúpeľní, vane, sprchy a WC. V poschodí je 1 ks balk. výmery do 5 m². Navyše je v poschodí klimatizačná jednotka.

Technický stav domu je dobrý. Suterén bol vybudovaný v r. 1950, nadstavba prízemí a poschodí boli postavené v r. 2008.

Prístrešok

je prízemná stavba, pozostáva z dennej miestnosti a skladu, vymurovaná na základových pásoch, hr. muriva 20 cm z debniacich tvárnic na 1/2, zvyšok je zo sieťoviny na betónovej podmurovke drevených stĺpikoch. Krov pultový, krytina je slamená. Vonkajšie omietky z umelého kameňa, vnútorné omietky sú hrubé vápenné, hladké, dvere, okná dvojité drevené. Podlahy z betónovej dlažby, rozvod studenej vody, elektroinštalácia svetelná. Kanalizácia z umývadla, vnútorný

zo dlaž
vý radi
bia tepl
potrubí
rický, z
ybavení
so sprci

u izolác
cm, mu
om, del
ké, str
ti uprav
lampiar
y nad
án, sch
adké, o
é, podl
iestnosť
a svet
zariaden
iej, roz
jnej sie
u, odsá
ize dre
ie sú 2
plachov
ie, sprci
matický

ené 5
betóno
nštrukt
ej plo
nicami
rstvo
lávaj
Ústred
vetelní
teplej
rubia
ová, d
dovod
ová, d
nútor
s balk

r. 195

sklad
bniaci
rovke
onkaj
, hla
tuden
itorný

vybavením je umývadlo s batériou. Navyiac je v prístrešku krb s otvoreným ohniskom.

Predmet dražby sa draží tak ako stojí a leží.

Popis práv a záväzkov k predmetu dražby:

- Záložné právo v prospech Ondrovič Štefan (*04.12.1972) na pozemky registra C KN parc.č. 2498, 2499 a stavbu so súp.č. 2686 na parc.č. 2499, podľa V-29987/2018 z 05.11.2018 a podľa Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 20.12.2024, Z-2732/25
 - Záložné právo v prospech TOPTRANS EU, a.s (IČO: 36703923) na pozemky registra C KN parc.č. 2498, 2499 a stavbu so súp.č. 2686 na parc.č. 2499, podľa uznesenia Okresného súdu Bratislava II sp.zn. 58Cb/82/2019-54 z 18.06.2019, Z-11446/2019
 - Exekučné záložné právo na pozemok registra C KN parc. č.2498, 2499 a rodinný dom súp. č.2686 na parc. č.2499 v prospech Tatra banka, a.s. (IČO 00686930) podľa 225EX 80/23 zo dňa 28.03.2023 (súdny exekútor JUDr. Jaroslav Mráz), Z-5146/2023
 - Exekučné záložné právo v prospech TOPTRANS EU, a.s. (IČO: 36 703 923) na pozemok registra C KN parc. č.2498, 2499 a rodinný dom súp. č.2686 na parc. č.2499, podľa 222EX 573/22 zo dňa 20.09.2023 (súdny exekútor Mgr. Roman Vozár), Z-14066/2023
 - Exekučné záložné právo v prospech TOPTRANS EU, a.s. (IČO: 36 703 923) na pozemok registra C KN parc. č.2498, 2499 a rodinný dom Súľovská 19 so súpisným číslom 2686 na pozemku registra C KN parcelné číslo 2499, podľa 222EX 35/23-25 zo dňa 03.06.2025, (súdny exekútor Mgr. Roman Vozár), Z-9231/25
- Poznámka:
- Žaloba o určenie neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva a o neexistencii záložného práva veriteľa Slovenská Sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, podaná na Mestskom súde Bratislava IV, sp. zn. 58Csp/60/2023, P-1845/2023
 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-29987/2018 záložným veriteľom Ondrovič Štefan (*04.12.1972) na pozemky registra C KN parc.č. 2498, 2499 a na stavbu so súp.č. 2686 na parc.č. 2499, formou predaja na dobrovoľnej dražbe, P-998/2024; Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 20.12.2024, Z-2732/25
 - Prebiehajúce súdne konanie na MS Bratislava IV č.k. 62C/34/2025 o určenie neplatnosti dražby, P-495/25
 - Začatie súdného konania vedené na Mestskom súde v Bratislave IV pod č. 7C/35/2025 o zriadení vecného bremena k pozemku registra C KN parc.č. 2498, P-518/25

Znalecký posudok:

Číslo znaleckého posudku 42/2025	Meno znalca: Ing. Pavol Patinka	Dátum vyhotovenia: 11.04.2025	Všeobecná cena odhadu 507 000,00 €
-------------------------------------	------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------

Najnižšie podanie : 855 000,00 €

Minimálne prihodenie: 10 000,00 €

Výška dražobnej zábezpeky: 49 000,00 €

