

**K022764**

**Obchodné meno/Názov/Meno a priezvisko dlžníka/úpadcu:** B.O.S. Slovakia, a.s. v reštrukturalizácii  
**Sídlo/Bydlisko dlžníka/úpadcu:** Boženy Nemcovej 1, 093 01 Vranov nad Topľou  
**IČO/Dátum narodenia dlžníka/úpadcu:** 35 810 807  
**Obchodné meno správcu:** I&R KONKURZY A REŠTRUKTURALIZÁCIE,k.s.  
**Sídlo správcu:** Slánska 20A, 080 06 Prešov  
**Spisová značka správcovského spisu:** 2R/4/2013 S1436  
**Príslušný konkurzný súd:** Okresný súd Prešov  
**Spisová značka súdneho spisu:** 2R/4/2013  
**Druh podania:** Oznámenia súvisiace s dražbou majetku podliehajúceho konkurzu

Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe č. 01/2024

v zmysle ustanovenia § 17 zákona č. 527/2002 Z. z.

o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

(ďalej len „Zákon o DD“)

**Označenie organizátora a navrhovateľa dražby:**

**obchodné meno:** I & R KONKURZY A REŠTRUKTURALIZÁCIE, k.s.  
**sídlo:** Šoltésovej 2, 811 08 Bratislava  
**IČO:** 36 865 265  
**IČ DPH:** SK2022911792  
**Zapísaný:** v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sr, vložka číslo 841/B a v zozname správcov Ministerstva spravodlivosti SR pod č. S 1436  
**sídlo kancelárie pre PO kraj:** Slánska 20A, 080 06 Prešov  
**Zastúpený:** Mgr. Karina Nociarová, komplementár oprávnený konať samostatne

**ako správca úpadcu:**

**obchodné meno:** B. O. S. Slovakia, a. s. v konkurze  
**sídlo:** Boženy Nemcovej 1, 093 01 Vranov nad Topľou  
**IČO:** 35 810 807  
**Zapísaný:** v obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel: Sa, vložka číslo 10452/P

**Miesto, dátum a čas otvorenia dražby:**

Miesto dražby:

zasadacia miestnosť v sídle Organizátora dražby nachádzajúceho sa na adrese Šoltésovej 2, 811 08 Bratislava

**Dátum dražby:** 28.05.2024 (utorok)

**Čas otvorenia dražby:** 10:00 hod.

**Čas otvorenia pre účastníkov:** 09:30 hod.

Čas otvorenia dražby pre verejnosť:

09:55 hod.

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

*Účastník dražby je povinný doložiť čestné vyhlásenie, že nie je osobou vylúčenou z dražby.*

#### Označenie dražby:

Druhé kolo dražby.

#### Predmet dražby:

Predmetom dražby je nasledovný nehnuteľný majetok, ktorý sa bude speňažovať na dobrovoľnej dražbe:

**1. Nebytový priestor č. 901**, nachádzajúci sa 1. poschodí vo vchode č. Agátová 5/E stavby – druh stavby: 9 Bytový dom, popis stavby: Agátová 5/E, so súpisným číslom **3385**, na ulici Agátová, postavenom na pozemku parcely registra „C“ parc. č. 3422/67 o výmere 283 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie; **spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore o veľkosti 802/1704 k celku** a k nebytovému priestoru prináležiaci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na pozemku s parc. č. 3422/67 o výmere 283 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o veľkosti 1704/164335, zapísaný na liste vlastníctva č. **4267** vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre štát: Slovenská republika, okres Bratislava IV, obec: Bratislava-Dúbravka, k. ú.: Dúbravka.

#### Opis Predmetu dražby a stavu Predmetu dražby:

#### Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom dražby:

- stavby: spoluvlastnícky podiel na Nebytovom priestore č. 901 (4 pivnice) vo vchode Agátová 5/E, na 1. poschodí bytového domu, s. č. 3385, k. ú. Dúbravka;
- pozemok: spoluvlastnícky podiel na pozemku KN C, p. č. 3422/67, k.ú. Dúbravka, ktorý prináleží k Nebytovému priestoru vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu na Nebytovom priestore, ktorý je predmetom dražby.

#### 1. NEBYTOVÝ PRIESTOR

#### POPIS

Bytový dom s. č. 3385 je postavený na parcele č. 3422/67, v k.ú. Dúbravka, na Agátovej ulici č. 5/E. Stavba má 8 nadzemných, obytných podlaží a prízemie, v ktorom sú spoločné priestory (pivnice, kočíky, bicykle, technické priestory...) a nebytové priestory. Dom bol odovzdaný do užívania v r. 2006, podľa potvrdenia správcu bytového domu.

Časť nebytového priestoru, t. j. pivnica č. 3 o výmere 2,00 m<sup>2</sup>, pivnica č. 10 o výmere 2,02 m<sup>2</sup>, pivnica č. 18 o výmere 2,00 m<sup>2</sup> a skladový priestor (pivnica bez čísla) o výmere 2,00 m<sup>2</sup>, sú súčasťou nebytového priestoru č. 901, evidovaného v LV č. 4267. NP č. 901 sa nachádza na prízemí bytového domu s. č. 3385 (podľa ev. katastra 1. poschodie). Do priestoru chodby, odkiaľ sú pivnice prístupné, je samostatný vstup z podesty schodiska (pri výťahu). Je prístupný z uzamknutej chodby pri podeste schodiska. Deliace konštrukcie pivníc sú murované priečky, hladko omietnuté. Každá pivnica má uzamykateľné vstupné dvere. Pivnice sú bez prirodzeného vetrania oknami, osvetlené umelým osvetlením. Priestor je bez vykurovania, bez inštalácie pitnej vody, bez odkanalizovania. Podlaha je z cementového poteru.

Nebytový priestor, t. j. 4 pivnice, sú navrhnuté ako pivnice – sklady sezónnych potrieb k bytom v bytovom dome. Každá z pivníc tvorí samostatný uzatvorený priestor – murovanú miestnosť o výmere od 2 m<sup>2</sup> do 2,02 m<sup>2</sup>. Ohodnocované pivnice nie sú dispozične usporiadané, umiestnené v nebytovom priestore č. 901 tak, aby ich bolo možné stavebnými úpravami (vybúraním priečok) spojiť, zlúčiť do jednej miestnosti. Nie je predpoklad iného využitia ako na skladovanie.

V lokalite kde sa nebytový priestor, t. j. 4 pivnice, nachádza, neboli zistené „vonkajšie“ okolnosti a riziká, ktoré by negatívne vplývali na využívanie nehnuteľnosti. Prístup k pivniciam je bezbariérový, priamo z chodby v bytovom

dome a chodníka miestnej komunikácie, Agátovej ulice. Prístup nie je ničím obmedzený. Stavba bytového domu nevykazuje technické vady a poruchy, ktoré by bránili spoľahlivému a bezpečnému využívaniu nebytového priestoru č. 901. Jednotlivé pivnice sú uzamknuté.

#### **Vek objektu:**

Dom bol odovzdaný do užívania v r. 2006, podľa potvrdenia správcu bytového domu. K dátumu ohodnotenia (02/2024) má stavba 18 rokov. Pri doterajšom spôsobe údržby bytového domu je predpokladaná celková životnosť 80 rokov. Hodnota opotrebenia bola vypočítaná lineárnou metódou – 22,50 %.

#### **Dispozičné riešenie :**

Nebytový priestor č. 901, v ktorom sa nachádzajú 4 pivnice je v bytovom dome s. č. 3385, v Bratislave, v mestskej časti Dúbravka, na Agátovej ulici č. 5/E. Predmetná lokalita patrí medzi pokojné, okrajové časti sídliska Dúbravka, aj mesta ako celku. Agátová ulica je vo vzdialenosti cca 300 m od štvorprúdovej Saratovskej ulice, ktorá tvorí kompozičnú os sídliska a zároveň jeho hlavnú dopravnú tepnu. Dostupnosť historického centra Bratislavy je s možnosťou cesty autom, alebo MHD – električkou a autobusmi. Autom cca 10-15 minút, dvomi smermi, s využitím úseku diaľnice Bratislava – Brno, podľa dopravnej situácie. Električkou, alebo autobusmi MHD asi 15-20 minút. Časť sídliska, v ktorom sa bytový dom nachádza má dostatok občianskej vybavenosti, dopravnej infraštruktúry, parkovej a mestskej zelene, vrátane rekreačnej zelene v lesoparku Devínska Kobyla (vo vzdialenosti cca 1.000 m). Časť občianskej vybavenosti je mestského, nad mestského až celoštátneho významu. Územie je rovinaté, vybavené komplexnou základnou občianskou vybavenosťou (napr. Hypermarket TESCO, Hotel, služby, lekáreň, detské ihriská...). V mieste sa nachádzajú kompletne inžinierske siete a technická infraštruktúra, s primeraným množstvom parkovacích miest.

#### **Technické riešenie bytového domu :**

Stavba bytového domu nie je unifikovaná ani typizovaná, je atypická. Nosný konštrukčný systém je prevažne betónový, plošný, s murovaným obvodovým plášťom a deliacimi konštrukciami, priečkami. Základy sú betónové doskové a pásy z prostého betónu. Dom je zastrešený valbovou strechou, s krytinou trapézového plechu. Klampiarske konštrukcie sú úplné, z pozinkovaného plechu. Obvodový plášť je zateplený s nástrekovou, farebnou povrchovou úpravou. Vnútorne omietky sú vápenno cementové hladké, schody sú s keramickými nástupnicami, podesty a podlažia schodiska majú povrchovú úpravu z keramickej dlažby. Spoločné časti obytného domu sú: základy, strecha, obvodové múry, vchody, schodišťa, chodby, priečelia, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami a príslušenstvom obytného domu sú: vodovodné, kanalizačné, elektrické a slaboprúdové, plynové prípojky, rozvody teplej úžitkovej vody, osvetlenia v spoločných častiach a zariadeniach, bleskozvody, elektrický vrátnik, rozvod káblovej televízie. Bytový dom je primerane udržiavaný a spravovaný.

## **2. POZEMKY**

### **POPIS**

Pozemok predstavuje zastavané plochy a nádvorcia v intraviláne mesta. Pozemok je prístupný z verejných komunikácií, Agátovej ulice. Pozemok je v celom rozsahu zastavaný bytovým domom s. č. 3385.

#### **Dispozičné riešenie :**

Agátová ulica je vo vzdialenosti asi 300 m od štvorprúdovej Saratovskej ulice, ktorá tvorí hlavnú dopravnú tepnu sídliska Dúbravka. Dostupnosť do centra Bratislavy je s možnosťou cesty autom, taxíkom, alebo MHD - električkou a autobusmi. Autom cca 10 - 15 minút, dvomi smermi, s možnosťou využitia úseku diaľnice Bratislava - Brno, podľa dopravnej situácie. Električkou MHD asi 15 - 20 minút. Časť sídliska v ktorom sa bytový dom nachádza, má dostatok občianskej vybavenosti, dopravnej infraštruktúry, parkovej a mestskej zelene, vrátane rekreačnej zelene v lesoparku Devínska Kobyla (vo vzdialenosti cca 1 000 m). Časť občianskej vybavenosti je mestského, nad mestského až celoštátneho významu. Územie je rovinaté, vybavené komplexnou základnou občianskou vybavenosťou (napr. Hypermarket Tesco, hotel, služby, lekáreň, detské ihriská...). V mieste sa nachádzajú kompletne inžinierske siete a technická infraštruktúra, s primeraným množstvom parkovacích miest.

#### **Práva a záväzky viaznuce na Predmete dražby:**

#### **Ťarchy viaznuce na Predmete dražby:**

Na príslušnom liste vlastníctva č. 4267 v časti C Ťarchy nie sú k Predmetu dražby zapísané žiadne ťarchy.

**Cena predmetu dražby zistená vyhotovením znaleckého posudku č. 5/2024 vyhotoveným Ing. arch. Ivanom Bušovským zo dňa 21.02.2024 znalcom z odboru stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910377:**

12.400,- EUR (slovom: dvanásťtisíc štyristo eur)

**Najnižšie podanie:**

10.540,- EUR (slovom: desaťtisíc päťstoštyridsať eur)

**Minimálne prihodenie:**

500,- EUR (slovom: päťsto eur)

**Výška dražobnej zábezpeky:**

3.162,- EUR (slovom: tritisíc jednostošesťdesiat dva eur)

Spôsob a lehota na zloženie dražobnej zábezpeky:

A. Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:

a) v hotovosti zložená do pokladne Organizátora dražby alebo k rukám Organizátora dražby priamo na dražbe najneskôr do otvorenia dražby,

b) v hotovosti vkladom na bankový účet správy konkurznej podstaty Úpadcu (číslo účtu v tvare IBAN: SK08 0200 0000 0032 0201 9758, vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a. s., VS: 012024, 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 správy konkurznej podstaty Úpadcu,

c) bezhotovostným prevodom v prospech bankového účtu správy konkurznej podstaty Úpadcu (číslo účtu v tvare IBAN: SK08 0200 0000 0032 0201 9758, vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a. s., VS: 012024), dokladom o úhrade je originál dokumentu „potvrdenie o bezhotovostnom prevode finančných prostriedkov“ 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 správy konkurznej podstaty Úpadcu,

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

d) úhrada dražobnej zábezpeky nie je možná platobnou kartou, zmenkou alebo šekom.

B. Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky:

- lehota na úhradu dražobnej zábezpeky sa končí otvorením dražby;

*Pozn.: iný spôsob úhrady dražobnej zábezpeky je vylúčený.*

C. Spôsob vrátenia dražobnej zábezpeky:

- v zmysle ustanovenia § 15 Zákona o DD alebo v zmysle ustanovenia § 19 Zákona o DD;

**Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením:**

a) v hotovosti k rukám Organizátora dražby po skončení dražby, ak cena dosiahnutá vydražením nepresiahne sumu 6.640,- Eur

b) ak cena dosiahnutá vydražením presiahne sumu 6.640,- Eur vkladom na účet správy konkurznej podstaty Úpadcu alebo bankovým prevodom na účet správy konkurznej podstaty Úpadcu (číslo účtu v tvare IBAN: SK08 0200 0000 0032 0201 9758, vedený vo Všeobecnej úverovej banke, VS: 012024), s označením čísla dražby, najneskôr do 15 dní odo dňa skončenia dražby.

*Pozn.: Úpadca nie je platiteľom DPH, odpočet DPH ani prenos daňovej povinnosti nie je možný. Cena dosiahnutá vydražením je konečná cena, ktorá neobsahuje DPH.*

#### **Obhliadka predmetu dražby:**

*Termín č. 1:* dňa 21.05.2024 o 10:00 hod., stretnutie záujemcov sa uskutoční pred stavbou so súp. č. 3385 na ulici Agátová 5/E v Bratislave-Dúbravke;

*Termín č. 2:* dňa 23.05.2024 o 10:00 hod., stretnutie záujemcov sa uskutoční pred stavbou so súp. č. 3385 na ulici Agátová 5/E v Bratislave-Dúbravke.

#### **Organizačné opatrenia:**

Záujemcovia o vykonanie obhliadky sú povinní ohlásiť svoju účasť na obhliadke telefonicky alebo e-mailom najneskôr 24 hodín pred stanoveným termínom obhliadky na tel. č. 0908 989 977 alebo na e-mailovú adresu [presov@irkr.sk](mailto:presov@irkr.sk).

#### **Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby:**

Ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu.

#### *Poznámka:*

*Vlastnícke právo prechádza na vydražiteľa udelením príklepu. Prechodom vlastníckeho práva (speňažením) zanikajú všetky záložné práva postupom podľa ustanovenia § 93 ods. 2 ZKR, ak predtým nezanikli podľa ustanovenia § 28 ods. 4 ZKR*

*Podľa ustanovenia § 30 Zákona o DD, druhá veta, 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. Prechodom vlastníckeho práva (speňažením) nehnuteľností, na ktorej viazne zákonné predkupné právo, aj pre prípad, ak podielový spoluvlastník svoje predkupné právo viaznuce na predmete dražby odo dňa doručenia písomnej ponuky v zákonnej lehote neuplatní, zostáva mu predkupné právo k predmetu dražby zachované aj voči vydražiteľovi ako novému spoluvlastníkovi predmetu dražby.*

#### **Podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi:**

a) zaplatenie 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 zaplatení ceny dosiahnutej vydražením podľa § 27 ods. 1 Zákona o DD), je organizátor dražby 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 hnutelných 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 priesťahov. Organizátor dražby je povinný na mieste spísať zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. Zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby podpíšu predchádzajúci vlastník predmetu dražby, vydražiteľ a organizátor dražby. 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 organizátor túto osobu poučí. Na ostatné náležitosti zápisnice o odovzdaní predmetu dražby sa primerane použijú ustanovenia § 29 ods. 2 Zákona o DD.

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

**Priebeh dražby osvedčí notárskou zápisnicou:**

Mgr. Tomáš Leškovský, so sídlom Notárskeho úradu Žabotova 2/B, 811 04 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 a organizátor dražby, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa ustanovenia § 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 Organizátorom dražby 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 dražiteľia.

V Bratislave, dňa 24.04.2024

*Za navrhovateľa a organizátora dražby:*

---

Mgr. Karina Nociarová

komplementár

I & R KONKURZY A REŠTRUKTURALIZÁCIE, k.s.

*/úradne osvedčený podpis/*