

S000008**Vyhlasovateľ súťaže****Obchodné meno/Názov:** KASATKIN & PARTNERS s. r. o.**Sídlo:** Záhradnícka 29, 811 07 Bratislava - mestská časť Staré Mesto**IČO:** 47 255 021**Zverejňuje:**

KASATKIN & PARTNERS s. r. o. ako agent pre zabezpečenie a záložný veriteľ (ďalej len „Agent“) v súlade s Emisnými podmienkami dlhopisu: Dlhopis APARTMENTS LM 6/21SK, ISIN: SK4000016556, séria 01, LEI: 254900W7FOIW2NN4B17 vydaných emitentom: k1 Apartments LM s. r. o., so sídlom Štefánikova 2/B, 921 01 Piešťany, IČO: 48 341 681 (ďalej len „Emitent“), v súlade s čl. VI. bod 3 písm. c) Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v znení Dodatku č. 1 a v súlade s ust. § 151m zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“) vyhlasuje **1. kolo ponukového konania na predaj nehnuteľnosti – apartmánov v lokalite Maladinovo (Liptovská Mara), a to:**

Opis majetku	Spoluvl. podiel	Znalecká cena
Nebytový priestor č. 31 o výmere 79,84 m² + balkón o výmere 1,56 m², nachádzajúci sa vo vchode 1 na 2. mezaníne v apartmánovom dome so súpisným číslom 69, postavenom na parcele C-KN č. 4/465 (o výmere 289 m ² , druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie), druh stavby: Budova ubytovacieho zariadenia, popis stavby: Apartmánový dom SO 02 (ďalej aj ako „ Apartmánový dom SO 02 “), evidovaný na liste vlastníctva číslo 4210, vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Mikuláš, katastrálne územie Ráztoky - s vlastníctvom nebytového priestoru č. 31 je spojený aj spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Apartmánového domu SO 02 a na príslušenstve o veľkosti 8072/67185, - s vlastníctvom nebytového priestoru č. 31 je spojený aj spoluvlastnícky podiel k pozemku, na ktorom je v Apartmánový dom SO 02 postavený, a to pozemok parcelné číslo 4/465, parcela registra „C“, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 289 m² zapísaný na liste vlastníctva 4291, vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, Katastrálny odbor, okres Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Mikuláš, katastrálne územie Ráztoky o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 8072/67185 (ďalej len „ Nebytový priestor 31 “)	1/1	273.003,17 €
Nebytový priestor č. 32 o výmere 34,08 m², nachádzajúci vo vchode 1 na 2. poschodí v apartmánovom dome so súpisným číslom 69, postavenom na parcele C-KN č. 4/465 (o výmere 289 m ² , druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie), druh stavby: Budova ubytovacieho zariadenia, popis stavby: Apartmánový dom SO 02 (ďalej aj ako „ Apartmánový dom SO 02 “), evidovaný na liste vlastníctva číslo 4210, vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Mikuláš, katastrálne územie Ráztoky - s vlastníctvom nebytového priestoru č. 32 je spojený aj spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Apartmánového domu SO 02 a na príslušenstve o veľkosti 3028/67185, - s vlastníctvom nebytového priestoru č. 21 je spojený aj spoluvlastnícky podiel k pozemku, na ktorom je v Apartmánový dom SO 02 postavený, a to pozemok parcelné číslo 4/465, parcela registra „C“, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 289 m² zapísaný na liste vlastníctva 4291, vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, Katastrálny odbor, okres Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Mikuláš, katastrálne územie Ráztoky o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 3028/67185 (ďalej len „ Nebytový priestor 32 “)	1/1	107.384,50 €
Nebytový priestor č. 35 o výmere 34,57 m², nachádzajúci vo vchode 1 na 2. poschodí v apartmánovom dome so súpisným číslom 69, postavenom na parcele C-KN č. 4/465 (o výmere 289 m ² , druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie), druh stavby: Budova ubytovacieho zariadenia, popis stavby: Apartmánový dom SO 02 (ďalej aj ako „ Apartmánový dom SO 02 “), evidovaný na liste vlastníctva číslo 4210, vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Mikuláš, katastrálne územie Ráztoky - s vlastníctvom nebytového priestoru č. 34 je spojený aj spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Apartmánového domu SO 02 a na príslušenstve o veľkosti 3028/67185, - s vlastníctvom nebytového priestoru č. 34 je spojený aj spoluvlastnícky podiel k pozemku, na ktorom je v Apartmánový dom SO 02 postavený, a to pozemok parcelné číslo 4/465, parcela registra „C“, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 289 m² zapísaný na liste vlastníctva 4291, vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, Katastrálny odbor, okres Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Mikuláš, katastrálne územie Ráztoky o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 3028/67185 (ďalej len „ Nebytový priestor č. 35 “)	1/1	107.752,58 €
Nebytový priestor č. 36 o výmere 29,02 m², nachádzajúci vo vchode 1 na 2. poschodí v apartmánovom dome so súpisným číslom 69, postavenom na parcele C-KN č. 4/465 (o výmere 289 m ² , druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie), druh stavby: Budova ubytovacieho zariadenia, popis stavby: Apartmánový dom SO 02 (ďalej aj ako „ Apartmánový dom SO 02 “), evidovaný na liste vlastníctva číslo 4210, vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Mikuláš, katastrálne územie Ráztoky - s vlastníctvom nebytového priestoru č. 36 je spojený aj spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Apartmánového domu SO 02 a na príslušenstve o veľkosti 2915/67185, - s vlastníctvom nebytového priestoru č. 21 je spojený aj spoluvlastnícky podiel k pozemku, na ktorom je v Apartmánový dom SO 02 postavený, a to pozemok parcelné číslo 4/465, parcela registra „C“, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 289 m² zapísaný na liste vlastníctva 4291, vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, Katastrálny odbor, okres Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Mikuláš, katastrálne územie Ráztoky o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 2915/67185 (ďalej len „ Nebytový priestor 36 “)	1/1	101.377,51

(ďalej spolu len ako „**Nebytové priestory**“ alebo „**Majetok**“).

Emitent vydal dňa 26. 11. 2019 Emisné podmienky dlhopisu: Dlhopis APARTMENTS LM 6/21SK, ISIN: SK4000016556, séria 01, LEI: 254900W7FOIW2NN4B17 (ďalej len „**Emisné podmienky**“), obsahom ktorých je vydanie neverejne obchodovateľných dlhopisov na meno za nasledovných podmienok:

- menovitá hodnota dlhopisu: 1.000,- EUR,
- počet kusov dlhopisov: 700 ks,
- celková cena emisie: 700.000,- EUR,
- emisný kurz dlhopisov: 100 % menovitej hodnoty dlhopisu,
- dátum začiatku vydávania dlhopisov: 01.12.2019,
- dátum splatnosti emisie dlhopisov: 30.11.2021,

úrokový výnos dlhopisov: 6,0 % p. a. z menovitej hodnoty dlhopisu počas lehoty splatnosti

Dňa 1. 12. 2019 Agent uzavrel s Emitentom Zmluvu o poskytovaní právnych služieb (ďalej len „**Zmluva**“), na základe ktorej prevzal funkciu agenta pre zabezpečenie na základe Emisných podmienok a Zmluvy.

Za účelom zabezpečenia pohľadávok majiteľov dlhopisov podľa Emisných podmienok uzavreli Emitent, Agent a spoločnosť HONESTY spol. s r.o., so sídlom Palúčanska 121, 031 01 Liptovský Mikuláš, IČO: 36 497 703 ako záložca dňa 01.12.2019 Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam (ďalej len „**Záložná zmluva**“), na základe ktorej bolo zriadené záložné právo k Nebytovým priestorom. Vklad záložného práva povolený dňa 27.12.2019 pod číslom V-6447/2019.

Pokiaľ Emitent nezaplatí zabezpečené pohľadávky z dlhopisov riadne a včas, a to i len vo vzťahu k niektorému majiteľovi dlhopisu, je Agent ako záložný veriteľ oprávnený vykonať záložné právo k Nebytovým priestorom postupom podľa platných právnych predpisov a podľa Záložnej zmluvy. Keďže k dnešnému dňu nebola zabezpečená pohľadávka majiteľa dlhopisu zo strany Emitenta uhradená, Agent a zároveň záložný veriteľ sa rozhodol pristúpiť k výkonu záložného práva na základe Záložnej zmluvy. Dňa 25. 4. 2025 Agent zaslal Emitentovi oznámenie o výkone záložného práva. Oznámenie o výkone záložného práva k Nehnuteľnostiam bolo zapísané na liste vlastníctva č. 4210 a č. 4291, katastrálne územie Ráztoky pod číslom P-69/2025-pvz 25/25.

Podmienky 1. kola ponukového konania na predaj majetku Emitenta:

1. **Ponuku je možné podať na Majetok ako celok, ale aj na jednotlivé Nebytové priestory.**
2. **Lehota** na predkladanie ponúk je **30 kalendárnych dní** odo dňa nasledujúceho po dni zverejnenia oznámenia o ponukovom konaní v Obchodnom vestníku s tým, že posledným dňom pre doručenie záväznej ponuky je **tridsiaty (30.) kalendárny deň do 15:00 hod. tohto dňa**. Na záväzné ponuky doručené po tomto termíne Agent nebude prihliadať.
3. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností platí, že za deň zverejnenia oznámenia o ponukovom konaní v Obchodnom vestníku sa považuje deň nasledujúci po dni zverejnenia oznámenia v Obchodnom vestníku. Ak koniec lehoty pre predkladanie ponúk pripadne na sobotu, nedeľu, sviatok, prípadne deň pracovného pokoja, posledný deň lehoty na predkladanie ponúk je najbližší nasledujúci pracovný deň, a to do 15:00 hod. tohto najbližšie nasledujúceho pracovného dňa.
4. Záujemcovia o kúpu môžu požiadať o predloženie vyhotoveného znaleckého posudku alebo si telefonicky dohodnúť osobnú obhliadku Majetku. Informácie o predmete speňažovania môže záujemca zistiť na telefónnom čísle +421 910 703 676 v pracovných dňoch v čase od 9:00 hod. do 16:00 hod. alebo na e-mailovej adrese office@kasatkin.sk.
5. **Povinné obsahové náležitosti záväznej ponuky záujemcu pre ponukové konanie:**
 - musí byť vyhotovená **v slovenskom jazyku, vrátane všetkých jej príloh,**
 - musí obsahovať **presné označenie záujemcu** o kúpu Majetku alebo jednotlivého Nebytového priestoru:
 - **pri fyzickej osobe nepodnikateľovi** musí obsahovať meno, priezvisko, bydlisko, rodné číslo, vlastnoručný podpis fyzickej osoby, fotokópiu preukazu totožnosti,
 - **pri právnickej osobe** musí obsahovať obchodné meno, sídlo, IČO, výpis z obchodného registra alebo iného registra nie starší ako jeden (1) mesiac, podpis štatutárneho zástupcu spôsobom uvedeným vo výpise z obchodného registra alebo iného registra,
 - **pri fyzickej osobe podnikateľovi** musí obsahovať meno, priezvisko, bydlisko, rodné číslo, vlastnoručný podpis fyzickej osoby podnikateľa, fotokópiu preukazu totožnosti, výpis

- zo živnostenského registra nie starší ako jeden (1) mesiac,
- **kontaktné údaje záujemcu** s uvedením mobilného telefónneho čísla ako aj emailovej adresy,
 - **musí obsahovať označenie predmetu ponukového konania – teda na aký Nebytový priestor je ponuka predkladaná.**
 - **musí obsahovať ponuku kúpnej ceny v eurách za Nebytové priestory** (predmet ponukového konania nepodlieha DPH), **pričom minimálna ponúknutá kúpna cena je stanovená vo výške 90% znaleckej ceny za každý Nebytový priestor.** Agent je však oprávnený odmietnuť zjavne neprimeranú alebo nevýhodnú ponuku.
 - **Musí obsahovať kontaktné údaje na záujemcu** – meno, priezvisko osoby záujemcu, telefónne číslo, email.
 - **musí obsahovať číslo bankového účtu**, na ktorý je Agent povinný vrátiť zálohu zloženú podľa bodu 7. tohto ponukového konania neúspešným záujemcom, alebo na ktorý sa má záujemcom vrátiť záloha zložená podľa bodu 7. tohto ponukového konania v prípade zrušenia ponukového konania zo strany Agentu.
 - **musí obsahovať súhlas záujemcu so spracovaním osobných údajov** uvedených v ponuke a v prílohách k ponuke zo strany Agentu na účely tohto ponukového konania.
6. **Povinné prílohy záväznej ponuky sú:**
- **čestné vyhlásenie** o tom, že záujemca nemá žiadne záväzky voči Emitentovi.
 - **čestné vyhlásenie**, osobitne podpísané záujemcom, o tom, že záujemca súhlasí s podmienkami ponukového konania vyhláseného Agentom, že sa oboznámil s Majetkom, je mu známy stav a vady Majetku a vo vzťahu k Majetku, resp. Nebytovému priestoru, dáva ponuku, čomu zodpovedá ponúknutá kúpna cena, že si je vedomý, že Majetok nadobudne v stave ako stojí a leží.
 - **dohoda o zmluvnej pokute** podpísaná záujemcom, pričom podpis záujemcu musí byť úradne osvedčený (text dohody je potrebné si vyžiadať od Agentu na emailovej adrese: office@kasatkin.sk) – dohoda o zmluvnej pokute sa uzavrie na prípad, že predložená ponuka záujemcu bude vyhodnotená ako víťazná ponuka a tento záujemca z dôvodov na strane záujemcu neuzavrie zmluvu o predaji Majetku (ďalej len „Kúpna zmluva“) v určenej lehote, a/alebo neuhradí kúpnu cenu za predmet prevodu riadne a včas podľa Kúpnej zmluvy.
 - **doklad o zaplatení zálohy na ponúkanú kúpnu cenu** v zmysle bodu 7. tohto ponukového konania.
 - **Doklad k právnej subjektivite záujemcu** – pri právnickej osobe výpis z príslušného registra, v ktorom je záujem registrovaný, pri fyzickej osobe kópiu dokladu totožnosti.
7. Záujemcovia o odplatné nadobudnutie Majetku v tomto ponukovom konaní **sú povinní vopred zložiť zálohu vo výške 10.000 Eur za každý Nebytový priestor, o ktorý majú záujem na účet Agentu vedený v spoločnosti Tatra banka, a.s., číslo účtu: IBAN: SK18 1100 0000 0029 2391 6382, VS:** dátum narodenia/IČO záujemcu, SWIFT: TATRSKBX, pričom záloha musí byť pripísaná na účet Agentu najneskôr v posledný deň lehoty na predkladanie ponúk, **t. j. do tridsiateho (30.) kalendárneho dňa do 15:00 hod. tohto dňa.** Na záväzné ponuky záujemcov, pri ktorých nebola záloha zložená alebo bola zložená po tomto termíne, Agent nebude prihliadať. Ak lehota pre zloženie zálohy pripadne na sobotu, nedeľu, sviatok, prípadne deň pracovného pokoja, posledný deň lehoty na zloženie zálohy je najbližší nasledujúci pracovný deň, a to do 15:00 hod. tohto najbližšie nasledujúceho pracovného dňa.
8. **Ponuky je potrebné doručiť včas poštou** na adresu kancelárie Agentu **KASATKIN & PARTNERS s. r. o., Záhradnícka 29, 811 07 Bratislava** v zalepenej obálke opatrenej označením „Dlhopis APARTMENTS LM 6/21CZ – ZÁVÄZNÁ PONUKA POZEMKY - NEOTVÁRAŤ“. Na ponuky doručené Agentovi po lehote sa nebude prihliadať.
9. Na záväzné ponuky, pri ktorých Agent zistí, že skutočnosti uvedené v prílohách k záväznej ponuke sa nezakladajú na pravde alebo nebudú kompletne, Agent nebude prihliadať a tieto ponuky sa považujú za nepodané (budú vylúčené z ponukového konania). Rovnako Agent postupuje aj v prípade, ak záväzná ponuka neobsahuje všetky obsahové a formálne náležitosti v zmysle týchto podmienok ponukového konania.
10. Predložením ponuky záujemcovia výslovne súhlasia s podmienkami ponukového konania, sú oboznámení so stavom Majetku, a vo vzťahu k tomuto Majetku, resp. jednotlivým Nebytovým priestorom podávajú ponuku s tým, že úspešný záujemca si Nebytové priestory prevezme v stave v akom sa budú nachádzať v čase uzavretia Kúpnej zmluvy, tak ako stojí a leží.
11. Záujemcovi, ktorého ponuka bude označená ako víťazná ponuka, sa uhradená záloha započíta na kúpnu cenu v prípade podpisu Kúpnej zmluvy. Ostatným neúspešným záujemcom bude záloha vrátená najneskôr v lehote 10 pracovných dní odo dňa finálneho vyhodnotenia ponukového konania.
12. **Záväznú ponuku doručenú Agentovi osobne alebo poštou nemožno meniť, dopĺňať, ani vziať späť a záujemca je ňou viazaný až do skončenia ponukového konania. Každý záujemca môže predložiť len jednu záväznú ponuku. Na záväznú ponuku, ktorá nebude podpísaná priamo záujemcom, jeho štatutárnym orgánom alebo prokuristom, ale bude podpísaná napríklad osobou konajúcou na**

základe poverenia alebo splnomocnenia, Agent neprihliada.

13. Otváranie obálok s ponukami sa uskutoční do 10 kalendárnych dní od uplynutia lehoty na predkladanie ponúk, o čom bude spísaná zápisnica. Agent po otvorení obálok s ponukami skontroluje, či každá ponuka bola podaná včas, či obsahuje všetky obsahové a formálne náležitosti, či bola zložená záloha na kúpnu cenu a či sú k nej priložené všetky požadované doklady.
14. Za najvhodnejšiu ponuku sa bude považovať ponuka s najvyššou navrhovanou kúpnu cenou, najmenej však vo výške 90 % znaleckej hodnoty každého Nebytového priestoru, v súlade s podmienkami tohto ponukového konania (ďalej len „**najvhodnejšia ponuka**“). V prípade, ak dôjde k stretu najvhodnejších ponúk dvoch alebo viacerých záujemcov, Agent bude kontaktovať týchto záujemcov (emailom alebo telefonicky a vyzve ich na prípadné písomné zvýšenie ponúk). V takom prípade sa za najvhodnejšiu ponuku ponukového konania považuje ponuka toho záujemcu, ktorý v Agentom určenej lehote písomne ponúkne najvyššiu navrhovanú kúpnu cenu. Ak stret najvhodnejších ponúk nebude odstránený ani postupom podľa predchádzajúcej vety, jedinou najvhodnejšiu ponuku určí Agent prostredníctvom žrebu.
15. Agent oznámi úspešnému (vítaznému) záujemcovi, že jeho ponuka bola najvýhodnejšia, víťazná a úspešná. Oznámenie úspešnému záujemcovi je súčasne výzvou Agentu adresovanou tomuto záujemcovi na uzavretie Kúpnej zmluvy (ďalej len „Výzva“). Prílohou oznámenia bude aj **Návrh Kúpnej zmluvy**. Návrh Kúpnej zmluvy si záujemcovia môžu vyžiadať vopred u Agentu na emailovej adrese: office@kasatkin.sk.
16. Úspešný záujemca ponukového konania, ktorý podal víťaznú ponuku je povinný uzavrieť s Emitentom zastúpeným Agentom Kúpnu zmluvu do 5 dní odo dňa doručenia Výzvy úspešnému záujemcovi podľa bodu 15. týchto podmienok. Záujemca s víťaznou ponukou je povinný Kúpnu zmluvu uzavrieť do 5 dní odo dňa doručenia Výzvy. V prípade, ak záujemca s víťaznou ponukou z dôvodov na strane záujemcu neuzavrie Kúpnu zmluvu v určenej lehote alebo nedoplatí zvyšok kúpnej ceny v lehote vyplývajúcej z Kúpnej zmluvy, záloha na kúpnu cenu podľa bodu 7. tohto ponukového konania prepadá v prospech majiteľov dlhopisov titulom zmluvnej pokuty. Zvyšok kúpnej ceny je záujemca s víťaznou ponukou povinný doplatiť v lehote do 5 dní odo dňa doručenia Výzvy úspešnému záujemcovi podľa bodu 15. týchto podmienok, ak sa neskôr s Agentom písomne nedohodne inak.
17. **Agent si vyhradzuje právo zrušiť ponukové konanie bez udania dôvodu alebo odmietnuť z dôvodu neprimeranosti všetky predložené ponuky.**

V Bratislave, dňa 06.02.2026

KASATKIN & PARTNERS s. r. o.