



Licify

Oznámenie o dobrovoľnej dražbe

(podľa § 17 zákona č. 527/2002 Z.z.)

DD 005/2026

Spoločnosť **Licify s.r.o.** ako dražobník oprávnený k výkonu dobrovoľných dražieb v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov zverejňuje na základe poverenia záložného veriteľa **Fio banka, a.s.**, so sídlom: Na Florenci 2139/2, PSČ 110 00, Česká republika, IČO: 61 858 374, konajúca prostredníctvom organizačnej zložky: **Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky**, so sídlom: Dunajská 1, 811 08 Bratislava – Staré Mesto, Slovenská republika, IČO: 36 869 376, záložný veriteľ Dlužníka: **Ing. Martin Kušnierik**, rod. Kušnierik, [redacted] 821 05 Bratislava – Ružinov, Slovenská republika, dátum narodenia: [redacted] rod. č.: [redacted] a **Mgr. Martina Kušnieriková**, rod. Javorková, trvale bytom: [redacted] Bratislava – Ružinov, Slovenská republika, dátum narodenia: [redacted] rod. č.: [redacted], nasledovné **oznámenie o dobrovoľnej dražbe**:

A. Dražobník:

Licify s.r.o.

Hroznová 15, 915 01 Nové Mesto nad Váhom

IČO: 54 314 585

zapísaná v Obchodnom registri OS Trenčín, odd: Sro, vložka č. 45216/R

zastúpená: Ing. Dušan Pokoš, konateľ

B. Navrhovateľ dražby:

Fio banka, a.s.

Praha 1, Na Florenci 2139/2, PSČ 110 00, Česká republika

IČO: 61 858 374

zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Praha, odd: B, vložka č. 2704

Konajúca prostredníctvom organizačnej zložky:

Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky

Dunajská 1, 811 08 Bratislava – Staré Mesto, Slovenská republika

IČO: 36 869 376

zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, odd: Po, vložka č. 1875/B

zastúpená: Ing. Roman Vitek, vedúci organizačnej zložky

C.	Miesto konania dražby:	Konferenčná miestnosť „LIBRARY“ v LOFT Hotel Bratislava, Štefánikova 4, 811 05 Bratislava
D.	Dátum konania dražby:	30.10.2026
E.	Čas konania dražby:	10:00
F.	Kolo dražby:	Prvé kolo dražby

G. Predmet dražby:

Predmetom dražby sú nehnuteľnosti evidované v okrese Bratislava II, obec Bratislava - Ružinov, katastrálne územie Ružinov, list vlastníctva číslo 6862, a to konkrétne:

- **Byt č. 4 - 5.4A**, 5. p., vchod Hrachová 16C, nachádzajúci sa v stavbe súpisné číslo 16697, postavenej na pozemku parc. číslo 3272/518, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6.532 m², zapísaný ako parcela registra „C“ a v stavbe so súpisným číslom 16698, postavenej na pozemku parc. číslo 3272/519, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 539 m², zapísaný ako parcela registra „C“, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/1 (bezpodielové spoluvlastníctvo manželov) a k tomuto bytu prislúchajúci:
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3358/1815322 k celku na spoločných častiach a spoločných zariadeniach stavby so súpisným číslom 16697, postavenej na pozemku parc. číslo 3272/518, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6.532 m², zapísaný ako parcela registra „C“,
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3358/1815322 k celku na spoločných častiach a spoločných zariadeniach stavby so súpisným číslom 16698, postavenej na pozemku parc. číslo 3272/519, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 539 m², zapísaný ako parcela registra „C“,
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3358/1815322 k celku na pozemkoch parc. číslo 3272/518, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6.532 m², zapísaný ako parcela registra „C“, parc. číslo 3272/519 druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 539 m², zapísanom ako parcela registra „C“ a parc. číslo 3272/562, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3.367 m², zapísanom ako parcela registra „C“.
- **nebytový priestor č. 1**, suterén, druh nebytového priestoru: garáž, vchod Hrachová, nachádzajúci sa v stavbe súpisné číslo 16697, postavenej na pozemku parc. číslo 3272/518, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6.532 m², zapísaný ako parcela registra „C“ a v stavbe so súpisným číslom 16698, postavenej na pozemku parc. číslo 3272/519, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 539 m², zapísaný ako parcela registra „C“, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/150 k celku, pričom k tomuto nebytovému priestoru prislúcha:
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 402473/1815322 k celku na spoločných častiach a spoločných zariadeniach stavby so súpisným číslom 16697, postavenej na pozemku parc. číslo 3272/518, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6.532 m², zapísaný ako parcela registra „C“,

- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 402473/1815322 k celku na spoločných častiach a spoločných zariadeniach stavby so súpisným číslom 16698, postavenej na pozemku parc. číslo 3272/519, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 539 m², zapísaný ako parcela registra „C“,
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 402473/1815322 k celku na pozemkoch parc. číslo 3272/518, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6.532 m², zapísaný ako parcela registra „C“, parc. číslo 3272/519 druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 539 m², zapísanom ako parcela registra „C“ a parc. číslo 3272/562, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3.367 m², zapísanom ako parcela registra „C“.

(ďalej ako „Predmet dražby“)

(Predmet dražby sa draží v stave v akom stojí a leží)

H. Opis predmetu dražby:

Popis bytového domu:

Ohodnocovaný bytový dom súp.č. 16697, 16698, sa nachádza v skladbe polyfunkčných súborov na Hrachovej ulici v Bratislave, m.č. Ružinov. Daný do užívania v roku 2008 a teda ide o objekt v dobrom, udržiavanom stave. Pri vstupe do bytového komplexu je osadená rampa fungujúca na kartu, s denným vrátnikom. Ide o polyfunkčný bytový dom, pozostávajúci z 5.NP a 1.PP, kde sa nachádzajú garáže. Na 1.NP sa nachádzajú spoločné priestory bytového domu, pivnice prislúchajúce bytom, výťah a od ulice so samostatným vstupom sú obchodné priestory. Stavba je založená na železobetónových základoch, ide o zmiešanú konštrukciu, obvodové steny železobetónový skelet so zatepľovacím systémom, priečky medzi bytmi hr.250mm a priečky v bytoch hr.110 a 145mm murované z tehál. Stropy, strecha - železobetón. Schodisko železobetónové s povrchovou úpravou z keramickej dlažby opatrené zábradlím. Spoločné a vstupné priestorov majú podlahu z keramickej dlažby, povrchové úpravy stien a stropov vo vstupných chodbách a spoločných priestoroch vápenno - cementová omietka. Hliníkové vstupné dvere opatrené elektrickým vrátnikom a domovým telefónom, hliníkové okná, osobný výťah. Dom je napojený na mestský vodovod, kanalizáciu a elektrickú energiu. Stúpacie a ležaté rozvody pre studenú i teplú vodu sú z oceľových rúr. Zvislé zvody kanalizácie a ležaté rozvody z plastových rúr. Okolie bytového domu tvoria objekty určené na bývanie, ihriská, športový štadión, občianska vybavenosť, reštaurácie, pohostinstvá a drobné obchodné prevádzky. Zastávka MHD sa nachádza vo vzdialenosti cca 200 m.

S prevodom bytu je spojený aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemkoch parc. čísla 3272/518, 3272/519, 3272/562 evidovaných na LV č. 6862. Spoločné časti domu predstavujú základy domu, strechu, chodby, obvodové múry, priečelie, vchody, schodište, vodorovné a zvislé konštrukcie, izolačné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú výťahy, kotolne vrátane technologického zariadenia, inštalácie prípojky ako zdravotníctva, elektro, plyn, voda, kanalizácia, osvetlenie spoločných častí domu, spoločné prízemné priestory.

Popis bytu:

Ohodnocovaný byt č. 4-5.4A sa nachádza na 5.p., Hrachová ul. č. 16C v Bratislave s orientáciou obytných miestností na S-Z stranu, umiestnený v strednej sekcii. Vstup do bytu je zo spoločnej pavlače a dispozične pozostáva z jednej miestností a príslušenstva, ktorým je kuchynský kút, predsieň, kúpeľňa spolu s WC a pivnica o výmere 1,81m², nachádzajúca sa na prízemí bytového objektu. Podlahová plocha bytu je 31,29 m². Vstupom do bytovej jednotky sa nachádzame v predsieni odkiaľ je vstup do kúpeľne s WC a vstup do obývacej miestností, ktorá je prepojená s kuchyňou, odkiaľ je výstup na lôžgiu o výmere 6,29m², kde je podlaha z keramickej dlažby.

Vnútorne povrchy stien sú omietky vápenno-cementové s náterom, podlaha v obytnej miestnosti a časti predsieni je veľkoplošná laminátová. V ostatných častiach bytu je podlaha z keramickej dlažby. Vybavenie bytu: plastové okná s izolačným dvojsklom a vnútornými žalúziami, dvere plné drevené osadené v drevených zárubniach, vstupné dvere bezpečnostné s protipožiarnou odolnosťou, osadené panelové plechové radiátory, v izbe je osadená klimatizačná jednotka, v predsieni je osadená vstavaná skriňa. Každý byt má vlastný merač spotrebovanej vody, príprava TÚV je zabezpečená vlastnou bytovou stanicou s meračmi.

Vybavenie kuchyne: - nachádza sa tu kuchynská linka so zabudovanými spotrebičmi, sklokeramická varná doska, elektrická rúra, nerezový digestor, nerezový drez s pákovou batériou, nad kuchynskou doskou keramický obklad, podlaha kuchyne je z keramickej dlažby.

Vybavenie kúpeľne: - nachádza sa tu sprchový kút, umývadlo, pákové batérie, rebríkový radiátor, osadený splachovací záchod so zabudovanou nádržkou, keramický obklad stien do výšky 2,20m, podlaha kúpeľne je z keramickej dlažby.

Popis nebytového priestoru (garážové státie)

Nebytový priestor - garážové státie č. 1 podľa LV (číslo 40 na mieste) sa nachádzajú v suteréne bytového domu na ulici Hrachová, v k.ú. Ružinov, okres Bratislava II. Garážové státie je vyznačené vodorovným značením, evidovaného na LV č. 6862 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach a na pozemkoch. Podlaha v garážach – betónová poter s náterom, povrchová úprava stien a stropov je biela maľba, vstupná brána s rampou na diaľkové ovládanie. Objekt je v udržiavanom stave.

CH. Opis stavu predmetu dražby:

Predmet dražby je v stave zodpovedajúcom údržbe a dobe jeho užívania.

I. Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby:

Poznámky na LV č.6862 na podiel vlastníka „č.59“ (byt č.4 – 5.4A):

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-32669/2021 na byt č.4-5.4A na 5.p., vchod Hrachová 16C v prospech Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky (IČO 36869376) formou dražby, P-915/2026

Poznámky na LV č.6862 na podiel vlastníka „č.223“ (nebytový priestor č.1):

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-32669/2021 na byt č.4-5.4A na 5.p., vchod Hrachová 16C v prospech Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky (IČO 36869376) formou dražby, P-915/2026

Časť C: Ťarchy na LV č.6862 na podiel vlastníka „č.59“ (byt č.4 – 5.4A):

- Vecné bremeno - právo uloženia NN rozvodov a výkonu povolených činností na týchto rozvodoch podľa ust. § 10 ods.1 a ods. 5 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike, na pozemkoch parc.č. 3272/518,562 v prospech vlastníka pozemkov parc.č. 3272/492,526 a to v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 1/2010RZ zo dňa 10.6.2010, autorizačne overeného dňa 11.6.2010, úradne overeného dňa 11.6.2010 pod č. 1365/2010, Z-8498/10
- Záonné záložné právo podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, Z-22083/2025
- Záložné právo v prospech: Fio banka, a.s, konajúca prostredníctvom organizačnej zložky Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO 36869376 na byt č. 4-5.4A, 5.p., vchod Hrachová 16C, podľa V-32669/21 zo dňa 23.11.2021

Časť C: Ťarchy na LV č.6862 na podiel vlastníka „č.223“ (nebytový priestor č.1):

- Vecné bremeno - právo uloženia NN rozvodov a výkonu povolených činností na týchto rozvodoch podľa ust. § 10 ods.1 a ods. 5 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike, na pozemkoch parc.č. 3272/518,562 v prospech vlastníka pozemkov parc.č. 3272/492,526 a to v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 1/2010RZ zo dňa 10.6.2010, autorizačne overeného dňa 11.6.2010, úradne overeného dňa 11.6.2010 pod č. 1365/2010, Z-8498/10
- Zákonné záložné právo podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, Z-22083/2025
- Záložné právo v prospech: Fio banka, a.s, konajúca prostredníctvom organizačnej zložky Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky, IČO 36869376 na nebytový priestor - garáž č. 1, -1.p., vchod Hrachová, v podiele 1/150, podľa V-32669/21 zo dňa 23.11.2021

J. Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby

Znalecký posudok č. 189/2026 vypracovaný Ing. Dagmar Jančovičovou, Kriková č. 16, 821 07 Bratislava, zapísaná v zozname znalcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore: Stavebníctvo, odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914 955. Všeobecná hodnota určená ZP č. 189/2026 je 180.000,00 EUR.

K.	Najnižšie podanie:	162.000,00 EUR
L.	Minimálne prihodenie	500,00 EUR
M.	Dražobná zábezpeka:	a) výška 30.000,00 EUR

b) Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:

- bezhotovostný prevod na účet dražobníka v tvare IBAN: SK58 1100 0000 0029 4412 4448, VS: 0052026 vedený v peňažnom ústave Tatra banka, a.s. najneskôr do otvorenia dražby
- v hotovosti do pokladne v sídle dražobníka alebo na mieste konania dražby,
- formou bankovej záruky
- formou notárskej úschovy
- dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť šekom ani platobnou kartou.

c) Doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky:

Originál príkazu na úhradu peňažných prostriedkov vo výške dražobnej zábezpeky, potvrdenie o vklade dražobnej zábezpeky v stanovenej výške na bankový účet dražobníka v hotovosti. Originál alebo overená kópia dokladu preukazujúca vystavenie bankovej záruky alebo notárskej úschovy. Účastník bude pripustený k dražbe, ak do otvorenia dražby bude dražobná zábezpeka pripísaná na účet dražobníka.

d) Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky:

Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky sa končí otvorením dražby.

e) Vrátenie 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 upustení od dražby, najneskôr však do 3 pracovných dní od skončenia dražby alebo upustenia od dražby.

N. Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením:

Vydražiteľ je povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením bezhotovostným prevodom na účet dražobníka č. ú. SK58 1100 0000 0029 4412 4448, vedený v peňažnom ústave Tatra banka, a.s., s variabilným symbolom 0052026 a to najneskôr do **15 dní** odo dňa skončenia dražby. **Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením. Ak nie je cena dosiahnutá vydražením vyššia ako 6.640,- eur, je vydražiteľ povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením hneď po skončení dražby.** Režim DPH sa spravuje platnými daňovými právnymi predpismi SR.

O. Obhliadka predmetu dražby (dátum):

1. obhliadka: 09.10.2026 o 10:00 hod
2. obhliadka: 21.10.2026 o 10:00 hod

Miesto obhliadky:

Na mieste predmetu dražby: Hrachová ulica č.16C, 821 05 Bratislava – mestská časť Ružinov

Organizačné opatrenia:

Záujemcovia o vykonanie obhliadky sa prihlásia telefonicky najneskôr 24 hodín pred stanoveným termínom obhliadky na t. č.: +421 915 850 667.

P. 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; to neplatí, ak je vydražiteľom osoba, ktorá je povinná zapísať sa do registra partnerov verejného sektora podľa osobitného predpisu, ak v čase príklepu nie je zapísaná v tomto registri. Dražobník vydá bez zbytočného odkladu po nadobudnutí vlastníckeho práva alebo iného práva vydražiteľovi potvrdenie o vydražení predmetu dražby a v prípadoch, v ktorých sa o priebehu dražby spisuje notárska zápisnica, vydá dražobník vydražiteľovi dve vyhotovenia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice.

Q. Podmienky odovzdania predmetu dražby:

Po nadobudnutí vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby odovzdá dražobník bez zbytočného odkladu vydražiteľovi predmet dražby a listiny, ktoré osvedčujú vlastnícke právo a sú nevyhnutné na nakladanie s predmetom dražby alebo osvedčujú iné práva vydražiteľa k predmetu dražby.

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 prieťahov. Dražobník je povinný na mieste spísať zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. Zápisnicu podpíšu predchádzajúci vlastník predmetu dražby, vydražiteľ a dražobník. Ak niektorá osoba odmietne zápisnicu podpísať alebo ju prevziať, táto skutočnosť sa vyznačí v zápisnici a zápisnica sa považuje za odovzdanú aj tejto osobe.

Nebezpečenstvo škody na predmete dražby prechádza z navrhovateľa dražby na vydražiteľa dňom odovzdania predmetu dražby.

R. Poučenie v zmysle § 21 ods. 2 až 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

1. 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; 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 (§ 23).

2. Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa bodu 1 písmena R. tohto oznámenia o dražbe, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.

3. Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa bodu 1 písmena R. tohto oznámenia o dražbe sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa bodu 1 písmena R. tohto oznámenia o dražbe.

4. Ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.

5. 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.

S. Iné skutočnosti:

Existujúci nájomný vzťah viaznuci na predmete dražby. Nájomná zmluvou zo dňa 30.09.2024, doba nájmu 01.10.2024 – 30.09.2025. Dodatkom č. 1 zo dňa 10.01.2025 sa doba nájmu predlžuje do 30.09.2026. Nájom podľa zmluvy zaniká uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou alebo výpoveďou.

T. Notár:

- a) titul: JUDr.
b) meno: Tomáš
c) priezvisko: Petro
d) sídlo: Námestie svätého Egídia 7/15, 058 01 Poprad

Dátum: 23.09.2026

Podpis:
(za dražobníka)



Licify s.r.o.
Hroznová 15
915 01 Nové Mesto n/V
IČO: 54314585
DIČ: 2121664182

Ing. Dušan Pokoš, konateľ
Licify s.r.o.

Dátum: 22.09.2026

Podpis:
(za navrhovateľa)

Fio banka, a.s.,
pobočka zahraničnej banky
Dnejská 1
811 08 Bratislava
IČO: 36869376

Ing. Roman Vitek, vedúci organizačnej zložky
Fio, a.s., pobočka zahraničnej banky
Záložný veriteľ

Ověření - legalizace

Ověřuji, že pod pořadovým číslem 121TDB9N přede
mnou podpis na této listině uznala za vlastní níže
uvedená osoba, jejíž totožnost byla prokázána:
Roman Vitek, [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]

V Praze, dne 22.09.2026



Mgr. Lucie Zugarová
notářská kandidátka
pověřená JUDr. Bohdanem Halladou
notářem v Praze



DRY...
...
...
...

