



DRAŽBY REALÍT
dražby a aukcie nehnuteľností

Dražby realít, s.r.o.

**Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. 2/2021
(podľa § 17 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení
neskorších predpisov)**

DD 2/2021

- Dražobník:** **Dražby realít, s.r.o.**
Tri Vody I. 28
900 45 Malinovo, SR
IČO: 46 642 293
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
Oddiel: Sro, vložka číslo 81016/B
štatutárny orgán – konateľ Peter Dudák
Mobil: +421 948 167 168, e-mail: info@drazbyrealit.sk
- Navrhovateľ dražby:** **JUDr. Róbert Hipp**
Farská 33/1.p
949 01 Nitra, Slovenská republika
zapísaný v zozname správcov vedenom Ministerstvom
spravodlivosti SR, značka správcu: S 1487
správca konkurznej podstaty úpadcu:
Lukáš Lenárt, dátum narodenia: 15.11.1984, trvale bytom:
č. 204, 941 50 Dedinka
- Miesto konania dražby:** **Dom kultúry Brezno**
Švermova 7
977 01 Brezno (2. poschodie, zasadacia miestnosť)
- Dátum konania dražby:** **31.05.2022**
- Čas otvorenia dražby:** **12:30 hod.**
- Čas otvorenia dražby
pre účastníkov:** **12:00 hod.**
- Čas otvorenia dražby
pre verejnosť:** **12:20 hod.**
Podmienka vstupu pre verejnosť (§ 11 ods. 7 Zákona o DD); vstupné vo výške 3,32 € /1 osoba
- Kolo dražby:** **Prvé kolo dražby**

Označenie predmetu dražby:**Predmetom dražby sú:**

- nehnuteľnosti evidované na **liste vlastníctva číslo 2222**, Okresným úradom Brezno, katastrálny odbor, okres Brezno, obec Brezno, **katastrálne územie Brezno** a to:
PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape:
parcelné číslo 1473, druh pozemku: záhrada o výmere 2843 m²
parcelné číslo 1474, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie 233 m²
Stavby
Rodinný dom so súpisným číslom 341, postavený na parcele číslo 1474.

Predmet dražby sa draží spolu s príslušenstvom tak ako stojí a leží.

Predmet dražby sa draží v spoluvlastníckom podiele 1/1.**Opis predmetu dražby:**

Rodinný dom sa nachádza v okresnom meste Brezno, na Stromovej ulici č.29, t.j. v severnej okrajovej časti mesta. V hodnotenej lokalite s individuálnou bytovou výstavbou sa v blízkom okolí domu občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb nenachádza, dom leží na konci úzkej slepej ulice, v okolí s konfliktnými skupinami obyvateľstva. Stavba domu je prístupná po verejnej uličnej komunikácii prechodom cez miestny potok, dostupná mestská hromadná doprava je autobusová vo vzdialenosti cca 500 m. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, dom leží v tichej okrajovej časti mesta.

Popis stavby

Hodnotená stavba č.súp. 341 je rodinný dom, ktorý má jedno podzemné, jedno nadzemné a jedno podkrovné podlažie, podľa zistení pri miestnom šetrení bol rodinný dom postavený v roku 1971. Znalcovi neboli sprístupnené interiéry domu, vzhľadom k tomu je tento posudok vypracovaný v zmysle znenia zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými sú list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy, Znalecký posudok č.20/2020 znalca Ing.Juraja Griča, schematické pôdorysy domu, vonkajšia obhliadka domu, obhliadka interiérov suterénu domu /bol otvorený/. Pri obhliadke bolo zistené, že dom je v schátranom stave, bez vykonávanej stavebnej údržby.

Dispozične sa v suteréne domu nachádzajú dve pivnice, v prízemí sú chodba, kuchyňa, jedna izba, kúpeľňa a WC, v podkroví sú chodba so schodiskom a dve izby.

Konštrukčne ide v suterénnom podlaží o murovanú stavbu, nadzemné podlažia sú drevené zrubové. Podzemné podlažie je osadené v priemernej hĺbke do 2,00 m pravdepodobne bez zvislej izolácie /zavlhnuté steny v suteréne/, základy domu sú betónové pásové, zvislé obvodové múry v suteréne murované z plnej pálenej tehly v hrúbke do 40 cm, nadzemné podlažia sú drevenú zrubové, deliace konštrukcie murované, v podkroví drevené. Stropy nad suterénom sú železobetónové monolitické s rovnými podhl'admi, nad prízemím a podkrovím drevené trámové, strecha je sedlová, krytina aj klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú vápenné štukové hladké, v suteréne vyhotovené len v menšej časti stien, strop nie je omietnutý, vonkajšie omietky suterénu vápenné hrubé, prízemie je s drevenými obkladmi, štítové steny podkrovia sú obité asfaltovým šindľom. Podlahy v suteréne sú betónové, v obytných miestnostiach z veľkoplošných parkiet, v ostatných miestnostiach z keramickej dlažby. Okná sú drevené zdvojené, zamrežované, vnútorné dvere drevené rámové s výplňou. Dom bol napojený na elektroinštaláciu vzdušnou prípojkou /v súčasnom období je rozvodná skriňa vykradnutá, nefunkčná, bez poistiek/, vodu z verejného rozvodu cez vodomernú šachtu, kanalizáciu do vlastnej žumpy, na ohrev TUV slúžil zásobníkový ohrievač.

V posudku uvažujem, že v kuchyni prízemnia je linka na báze dreva dĺžky 2,65 m s nerezovým drezom, pákovou batériou, elektrický sporák, za linkou keramické obklady, v kúpeľni prízemnia vaňa s keramickým obkladom, umývadlo, elektrický bojler, batérie nerezové pákové, samostatné WC bez umývadla.

Opis stavu predmetu dražby:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia boli vykonané dňa 13.04.2022, znalcovi neboli sprístupnené interiéry domu. Pri obhliadke bolo zistené, že dom sa dlhodobo nevyužíva, je v schátranom stave, bez vykonávanej stavebnej údržby, elektroinštalácia je odpojená. Hodnotený dom sa v súčasnom období nevyužíva, je v zlom technickom stave, bez vykonávanej stavebnej údržby, dom je napojený na základné inžinierske siete, t.j. elektroinštaláciu a vodu, kanalizáciu do vlastnej žumpy, prípojka elektroinštalácie je odpojená, odberné miesto nefunkčné. Znalec stanovuje životnosť stavby na 80 rokov.

Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby:

V časti poznámky

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31 575 951 predajom zálohu na dražbe

Uznesenie OC Nitra č.k. 28OdK/194/2019 zo dňa 9.9.2019 o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka Lukáš Lenárt, P-296/2019

V časti C: Ťarchy

Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok- V 2034/13 v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO:31575951 na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti: parcely C-KN č. 1473, 1474 a rodinný dom s.č. 341 na parcele C-KN č. 1474.

Vlastnícke právo prechádza na vydražiteľa udelením príklepu. Prechodom vlastníckeho práva (speňažením) zanikajú všetky záložné práva postupom podľa § 93 ods. 2 zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov.

Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby:

Hodnota predmetu dražby bola zistená podľa **Znaleckého posudku č. 38/2022** zo dňa **19.04.2022**, ktorý vypracoval **Ing. Štefan Pastierovič**, zapísaný v zozname znalcov a tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912652.

Všeobecná hodnota podľa znaleckého posudku: 35.100,-€

Najnižšie podanie: 30.000,-€ (slovom: tridsaťtisíc eur)

Minimálne prihodenie: 500,-€ (slovom: päťsto eur).

Dražobná zábezpeka: 5.000,-€ (slovom: päťtisíc eur)

Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:

Účastník dražby je povinný zložiť dražobnú zábezpeku dražobníkovi:

- bezhotovostným prevodom alebo vkladom na účet dražobníka číslo v tvare IBAN: **SK70 1100 0000 0029 2087 5175**, BIC: TATRSKBX, vedený v Tatra banke, a. s., s variabilným symbolom 22021, názov účtu: Dražby realít, s.r.o.
- v hotovosti do pokladne dražobníka v sídle dražobníka alebo v mieste konania dražby,
- bankovou zárukou,
- notárskou úschovou.

Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou ani šekom.

Dokladom preukazujúcim zloženie dražobnej zábezpeky je:

- originál príkazu na úhradu peňažných prostriedkov vo výške dražobnej zábezpeky. Účastník bude pripustený k dražbe, ak do otvorenia dražby bude dražobná zábezpeka pripísaná na účet dražobníka,
- hotovosť vo výške dražobnej zábezpeky,
- originál alebo overená fotokópia preukazujúca vystavenie bankovej záruky,
- originál alebo overená fotokópia dokladu preukazujúceho zloženie dražobnej zábezpeky do notárskej úschovy.

Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky: do otvorenia dražby

Vrátenie dražobnej zábezpeky:

Dražobník vráti účastníkovi dražby, ktorý predmet dražby nevydražil, zloženú dražobnú zábezpeku alebo listinu preukazujúcu vystavenie bankovej záruky bez zbytočného odkladu po skončení dražby alebo po upustení od dražby. V prípade, že dôjde k zmareniu dražby, dražobná zábezpeka zložená vydražiteľom vrátane jej príslušenstva sa použije na úhradu nákladov zmarenej dražby. Ak sa koná opakovaná dražba, zúčtuje sa zostávajúca časť dražobnej zábezpeky zložená vydražiteľom, ktorý spôsobil zmarenie dražby, na náklady opakovanej dražby. Po úhrade nákladov zmarenej dražby a opakovanej dražby sa zostávajúca časť vráti vydražiteľovi, ktorý spôsobil zmarenie dražby. Vydražiteľ, ktorý spôsobil zmarenie dražby, je povinný na vyzvanie dražobníka uhradiť tú časť nákladov dražby, ktorú nepokrýva dražobná zábezpeka ním zložená. To platí aj pre náklady opakovanej dražby, konanej v dôsledku zmarenia predchádzajúcej dražby vydražiteľom.

Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením:

Vydražiteľ je povinný uhradiť cenu dosiahnutú vydražením najneskôr do 15, slovom: pätnásť dní odo dňa skončenia dražby v hotovosti alebo na účet dražobníka číslo IBAN: **SK70 1100 0000 0029 2087 5175**, vedený v Tatra banke, a. s., s variabilným symbolom 22021. Ak nie je cena dosiahnutá vydražením vyššia ako 6.640 EUR, je vydražiteľ povinný zaplatiť cenu dosiahnutej vydražením hneď po skončení dražby. Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením, to neplatí v prípade, ak bola dražobná zábezpeka vydražiteľom zložená vo forme bankovej záruky.

**Obhliadka predmetu dražby: 1. termín: 29.04.2022 o 11:00 hod.
2. termín: 11.05.2022 o 14:00 hod.**

**Miesto obhliadky: Stromová 341/29,
977 01 Brezno**

Organizačné opatrenia:

Záujemcovia o obhliadku sa ohlásia aspoň jeden deň pred konaním obhliadky na tel. č.: +421 948 167 168, Po-Pi, 8:00-16:00 hod. V zmysle § 12 ods. 2 a § 13 zákona č. 527/2002Z.z. o dobrovoľných dražbách je vlastník predmetu dražby, držiteľ alebo nájomca povinný umožniť riadnu obhliadku predmetu dražby v stanovených termínoch.

Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby:

Vlastnícke právo prechádza na vydražiteľa udelením príklepu a po uhradení ceny dosiahnutej vydražením. 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 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.

Podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi:

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 a vydražiteľ prevzatie predmetu dražby písomne potvrdí.

Ak ide o nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa bez zbytočných prietahov. Dražobník je povinný na mieste spísať zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. Zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby podpíše 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.

Všetky náklady spojené s odovzdaním a prevzatím predmetu dražby nesie vydražiteľ. Táto povinnosť sa nevzťahuje na náklady, ktoré by ináč nevznikli, ak ich svojou vinou spôsobil predchádzajúci vlastník, majiteľ alebo dražobník alebo ak im tieto náklady vznikli náhodou, ktorá ich postihla.

Osoba povinná vydať predmet dražby zodpovedá vydražiteľovi za škodu spôsobenú omeškaním s odovzdaním predmetu dražby.

Notár, ktorý osvedčí priebeh dražby notárskou zápisnicou:

Notársky úrad Ing. Mgr. Andrej Rábek, Rybáreň 6837/4, Levice 934 01

Poučenie:

1. V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, 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.

2. Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.
3. Účastníkom súdneho konania o neplatnosť dražby podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách.
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.

Upozorňujeme všetky osoby, ktoré majú k predmetu dražby iné práva, že ich môžu preukázať najneskôr do začatia dražby a uplatniť na dražbe ako dražiteľia. Účastníkom dražby môže byť osoba, ktorá spĺňa podmienky ustanovené Zákonom č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov a dostavila sa s cieľom urobiť podanie. Ostatné osoby platia vstupné 3,32 EUR.

Za Dražobníka:

V Malinove, dňa 2022

.....
Dražby realít, s.r.o.
štatutárny orgán – konateľ
Peter Dudák

Za Navrhovateľa:

V Nitre, dňa 2022

.....
JUDr. Róbert Hipp
správca Úpadcu
Lukáš Lenárt