

# Dražba nehnuteľností v obci Nitra v katastrálnom území Zobor

Katastrálne  
územie:  
**Zobor**  
Obec:  
**Nitra**

Podanie: Oznámenie o  
opakovanej dobrovoľnej  
dražbe

Najnižšie  
podanie  
558.600,-EUR  
**02.08.2018**

REAL AUCTION, spol. s r.o.			
<b>Oznámenie o dobrovoľnej dražbe (podľa § 17 zákona č. 527/2002 Z.z.)</b>			
:			
<b>Oznámenie o dražbe číslo</b>		02/2018	
<b>A.</b>	<b>Označenie dražobníka</b>		
<b>I.</b>	Obchodné meno/meno a priezvisko	REAL AUCTION, spol. s r.o.	
<b>II.</b>	Sídlo/bydlisko	Kmeťkova2594901 Nitra	
<b>a) Názov ulice/verejného priestranstva</b>		Kmeťkova	
<b>b) Orientačné/súpisné číslo</b>		25	
<b>c) Názov obce</b>		Nitra	<b>d) PSČ</b> 94901
<b>e) Štát</b>		Slovenská republika	
<b>III.</b>	<b>Zapísaný</b>	Okresný súd Nitra , oddiel: Sro , vložka číslo: 34049	
<b>IV.</b>	<b>IČO/ dátum narodenia</b>	47105615	
<b>B.</b>	<b>Označenie navrhovateľov</b>		
<b>1.</b>	<b>I.</b>	Obchodné meno/meno a priezvisko	I & R KONKURZY A REŠTRUKTURALIZÁCIE, k.s.,
<b>II.</b>	<b>Sídlo/bydlisko</b>		
<b>a) Názov ulice/verejného priestranstva</b>		Šoltésovej	
<b>b) Orientačné/súpisné číslo</b>		2	
<b>c) Názov obce</b>		Bratislava	<b>d) PSČ</b> 811 08
<b>e) Štát</b>		SR	
<b>IV.</b>	<b>IČO/ dátum narodenia</b>	36865265	
<b>C.</b>	<b>Miesto konania</b>	zasadacia miestnosť v sídle spoločnosti Službyt	

	<b>dražby</b>	Nitra, s.r.o., Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra
<b>D.</b>	<b>Dátum konania dražby</b>	02. 08. 2018
<b>E.</b>	<b>Čas konania dražby</b>	09:00
<b>F.</b>	<b>Kolo dražby</b>	tretie
<b>G.</b>	<b>Predmet dražby</b>	<p>nehnutelnosti vo výlučnom vlastníctve: Anna Sílešová, rodená Sílešová, narodená 05.03.1969, trvale bytom Kláštorská 387/132, 949 01 Nitra, občan SR, v podiele 1/1, vedené Okresným úradom Nitra - katastrálny odbor, na LV č.708 okres Nitra, obec: Nitra, katastrálne územie: Zobor, ako:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ parcela registra „C“ s parc. č. 5471 o výmere 766 m2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría</li> <li>◦ parcela registra „C“ s parc. č. 5474/3 o výmere 317 m2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría</li> <li>◦ stavba – Penzión AMBARELLA, rodinný dom so súp. č. 387, postavená na pozemku parcele registra „C“ s parc. č. 5471 o výmere 766 m2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría</li> </ul>
<b>H.</b>	<b>Opis predmetu dražby</b>	<p>Penzión Ambarella je postavená ako tradičná murovaná budova z tehlového muriva. Stavba je založená na základových pásoch. Je dvojpodlažná s plochou strechou, má živičnú krytinu. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Stropy sú ŽB monolitické. Okná sú plastové, vnútorné dvere sú drevené hladké, vchodové dvere sú plastové. Podlahy sú prevažne keramické. Elektroinštalácia je svetelná a motorická. V budove je ústredné kúrenie ocel'ovými radiátormi zo spoločnej kotolne pre RD aj penzión, rozvod studenej aj teplej vody. Teplá voda sa pripravuje taktiež spoločne pre RD aj penzión. V budove sú sociálne zariadenia pre mužov a ženy - hostí reštaurácie, každá izba v ubytovacej časti má vlastné sociálne vybavenie - kúpeľňu s WC.</p> <p>V budove je zabudované bezpečnostné zariadenie a klimatizácia. Výstavba penziónu nebola preukázaná stavebným povolením. S opotrebovaním budovy uvažujem od roku 2008, kedy bol podaný návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia. Kolaudačné rozhodnutie nebolo predložené. Budova sa užíva podľa vyjadrenia vlastníka od roku 2008.</p>
<b>CH.</b>	<b>Opis stavu predmetu dražby - Vid' opis predmetu dražby</b>	<p>Rodinný dom sa nachádza na pozemku parc.č. 5471, je dvojpodlažný, ukončený v r. 2008 podľa predloženého návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia . Samotné kolaudačné rozhodnutie nebolo predložené. Údržba je dobrá.</p> <p>1. podzemné podlažie obsahuje garáž s kotolňou, práčovňu, sprchu s wc, saunu, sklad, kuchyňku a schodisko.</p> <p>1. nadzemné podlažie obsahuje halu 3x izbu, kuchyňu, 3 kúpeľne s WC a schodisko.</p> <p>Podkrovné podlažie obsahuje halu, 3 izby, 3 kúpeľne s WC, kuchyňu a schodiskový priestor.</p> <p>Dom spĺňa kritéria rodinného domu, pretože je v ňom viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie, nemá viac ako tri samostatné byty a viac ako dve nadzemné podlažia a podkrovie a má samostatný vstup z prístupovej</p>

komunikácie.

Technické riešenie:

### 1. Podzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - liate terazzo, betónová, keramická dlažba
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - umývačka riadu (zabudovaná); - drezové umývadlo nerezové alebo plastové
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál; - sauna
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním

- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod sietiplynu alebo zemného plynu
- Konštrukcie naviac - vnútorný bazén;

### 2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 60 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - liate terazzo, betónová, keramická dlažba
- Strecha - krovy - zložité s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami; krytiny

strechy na krove - pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.); klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)

- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; - vápenné a vápenno-cementové hladké; obklady fasád - umelý kameň

- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)

- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové

- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - keramické dlažby; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby

- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)

- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová alebo s vírivkou; - umývadlo; - pisoár; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla

- Ostatné vybavenie - kozub - s otvoreným ohniskom

- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely

- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja

- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie

- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; - bleskozvod

- Vnútorné rozvody plynu - rozvod sviatplynu alebo zemného plynu

## 1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej

hr. nad 60 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)

- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom drevené trémové

- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok

- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane

- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná - plastové s dvoj. s **trojvrstvovým** zasklením; okenné žalúzie - kovové

- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové);

dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby

- Vybavenie kuchýň - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová alebo s vírivkou; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná

#### **I. Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby**

v časti B LV č. 708 v Poznámkach sú zapísané :

- Začatie realizácie záložného práva veriteľa Slovenská záručná a rozvojová banka a.s.Bratislava, IČO:00 682 420 zriadené podľa V 1119/09 zo dňa 16.03.2009 a V 5312/11 na C KN parc.č.5471, 5474/3, Penzión AMBARELA,rodinný dom s.č.387 na parc.č.5471 spôsobom :predajom na dražbe-P 237/12-162/12, -238/14, -24/16,392/17
- Poznamenáva sa na nehnut. registra 'C' parc.č.5474/3, 5471 spolu s rozostavaným rod. domom, zapísané do súpisu oddelenej podstaty úpadcu AMBARELLA s.r.o. ,Nitra IČO: 44 486 219 zákaz previesť, prenajať, zriadiť právo k cudzej veci alebo inak zmenšiť hodnotu alebo likviditu, podľa P 742/17 - 944/2017

v časti C LV č. 708 v ťarchy sú zapísané :

- Záložné právo v prospech Slovenskej záručnej a rozvojovej banky,a.s.Bratislava ,IČO:00 682 420 podľa V 1119/09 zo dňa 16.3.2009 na parc.č.5471,5474/3,penzión AMBARELA,rodinný dom s.č.387 na parc.č.5471-134/09,V 5312/11-700/11,V 967/14-128/14,V 1264/14-153/14, -238/14, -24/16,392/17

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

#### **J. Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby**

Cena nehnuteľnosti bola stanovená Znaleckým posudkom č. 167/2017 ktorý vypracoval dňa 06.12.2017 znalec Ing. Oto Pisoň, znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: Stavebníctvo a odvetvia: Odhad hodnoty nehnuteľností, Pozemné stavby, evidenčné číslo znalca: 912745. Všeobecná hodnota predmetu dražby je znaleckým posudkom stanovená na sumu 798.000,- EUR.

**K. Najnižšie podanie** 558.600,-EUR

**L. Minimálne prihodenie** 10.000,- EUR

**M. Dražobná zábezpeka** a) výška 49.000,- EUR

a. bezhotovostným prevodom na účet dražobníka alebo vklad na účet dražobníka č. SK3402000000003130715657, vedený vo

<p><b>b) spôsob zloženia dražobnej zábezpeky</b></p>	<p>VÚB , a.s. s variabilným symbolom 22018  b. zložením v hotovosti na účet dražobníka  c. zložením v hotovosti do pokladne dražobníka  d. bankovou zárukou  e. formou notárskej úschovy  Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou ani šekom</p>
<p><b>c) doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky</b></p>	<p>a. originál výpisu z bankového účtu – dokladu o odpísaní peňažných prostriedkov z účtu, potvrdenie banky  b. originál potvrdenia o vklade peňažných prostriedkov na bankový účet v hotovosti  c. príjmový pokladničný doklad vystavený dražobníkom  d. originál listiny preukazujúci vydanie bankovej záruky  e. originál listiny preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky do notárskej úschovy  Účastník bude pripustený k dražbe, ak do otvorenia dražby bude dražobná zábezpeka pripísaná na účet dražobníka.</p>
<p><b>d) lehota na zloženie dražobnej zábezpeky</b></p>	<p>Najneskôr do otvorenia dražby.</p>
<p><b>e) vrátenie dražobnej zábezpeky</b></p>	<p>a. bezhotovostným prevodom na účet účastníka dražby bez zbytočného odkladu hneď po skončení dražby alebo po upustení od dražby, najneskôr však do 3 dní od skončenia dražby alebo od upustenia od dražby  b. výdavkovým pokladničným dokladom vystaveným dražobníkom  c. vrátením listiny preukazujúcej vydanie bankovej záruky bez zbytočného odkladu hneď po skončení dražby alebo po upustení od dražby, najneskôr však do 3 dní od skončenia dražby alebo od upustenia od dražby  V prípade, že dôjde k zmareniu dražby; t.j. vydražiteľ neuhradí v stanovenej lehote cenu dosiahnutú vydražením, 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, ktorá nepokrýva dražobná zábezpeka ním zložená; to platí aj pre náklady opakovanej dražby, konanej v dôsledku zmarenia predchádzajúcej dražby vydražiteľom.</p>
<p><b>N.</b></p>	<p><b>Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením</b></p>

V zmysle § 26 ods. 3, 4 a 5 Z. č. 527/2002 Z.z., 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, a ak je cena dosiahnutá vydražením vyššia ako 6 640 eur, je vydražiteľ povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením do 15 dní od skončenia dražby, ak sa vydražiteľ s navrhovateľom dražby nedohodli inak. Vydražiteľ je povinný uhradiť cenu dosiahnutú vydražením bezhotovostným prevodom na účet dražobníka alebo zložením hotovosti na účet dražobníka na bankový účet vedený vo VÚB, a.s. č.ú.:

SK340200000003130715657, s variabilným symbolom

<b>O.</b>	<b>Obhliadka predmetu dražby (dátum)</b>	1. obhliadka: 20.07.2018 o 10:00 hod 2. obhliadka: 27.07.2018 o 10:00 hod
	<b>Miesto obhliadky</b>	Obhliadka sa uskutoční v mieste predmetu dražby po predchádzajúcom ohlásení, a to na t. č.: 0917 259 872
	<b>Organizačné opatrenia</b>	Záujemcovia o obhliadku sa ohlásia aspoň jeden pracovný deň pred konaním obhliadky v čase od 08:00 – 16:00 hod.

**P. Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby**

Vlastnícke právo k predmetu dražby prechádza na vydražiteľa udelením príklepu a po uhradení celej ceny dosiahnutej vydražením ku dňu udelenia príklepu.

**R. Podmienky odovzdania predmetu dražby**

Užívacie právo k predmetu dražby prechádza odovzdaním predmetu dražby po zaplatení celej ceny dosiahnutej vydražením na základe zápisnice o odovzdaní predmetu dražby.

Predmet dražby odovzdá predchádzajúci vlastník po predložení osvedčeného odpisu notárskej zápisnice o priebehu dražby a doloženia totožnosti vydražiteľa.

**S. Poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách**

1. V prípade, ak 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, 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 zákona č. 253/1998 Z.z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky v znení zákona č. 454/2004 Z.z., 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 bodu 1 písmena S tohto oznámenia o dražbe, je povinná oznámiť príslušnej správe katastra nehnuteľností začatie súdneho konania.
3. Účastníkom súdneho konania o neplatnosť dražby podľa bodu 1 písmena S tohto oznámenia o dražbe sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa bodu 2 písmena S tohto oznámenia o dražbe.
4. Ak súd určí 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 alebo ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

<b>T.</b>	<b>Notár</b>
<b>a) titul</b>	JUDr.
<b>b) meno</b>	Lýdia
<b>c) priezvisko</b>	Kliská Uhrinová
<b>d) sídlo</b>	Trnavská cesta 7, 831 04 Bratislava