

**X051452**

REAL AUCTION, spol. s r.o.

<b>Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe (podľa § 17 zákona č. 527/2002 Z.z.)</b>			
Oznámenie o dražbe číslo		2/2024	
<b>A.</b>	Označenie dražobníka		
<b>I.</b>	Obchodné meno/meno a priezvisko	REAL AUCTION, spol. s r.o.	
<b>II.</b>	Sídlo/bydlisko		
<b>a)</b>	Názov ulice/verejného priestranstva	Kmeťkova	
<b>b)</b>	Orientačné/súpisné číslo	25	
<b>c)</b>	Názov obce	Nitra	<b>d) PSČ</b> 949 01
<b>e)</b>	Štát	Slovenská republika	
<b>III:</b>	Zapísaný	OR Okresný súd Nitra, oddiel: Sro, vložka číslo: 34049/N	
<b>IV.</b>	IČO/ dátum narodenia	47 105 615	
<b>B.</b>	Označenie navrhovateľa		
<b>1. I.</b>	Obchodné meno/meno a priezvisko	REAL - K, s.r.o.	
<b>II.</b>	Sídlo/bydlisko		
<b>a)</b>	Názov ulice/verejného priestranstva	Novozámocká cesta	
<b>b)</b>	Orientačné/súpisné číslo	3946	
<b>c)</b>	Názov obce	Komárno	<b>d) PSČ</b> 945 01
<b>e)</b>	Štát	Slovenská republika	
<b>III.</b>	Zapísaný	OR Okresný súd Nitra, oddiel: Sro , vložka číslo: 10415/N	
<b>IV.</b>	IČO/ dátum narodenia	36 521 931	
<b>C.</b>	Miesto konania dražby	Mestský úrad Kolárovo, Kostolné námestie 1, 946 03 Kolárovo (miestnosť č. 10, prízemie)	
<b>D.</b>	Dátum konania dražby	4. 9. 2024	
<b>E.</b>	Čas konania dražby	11:00	
<b>F.</b>	Kolo dražby	Tretie kolo	
<b>G.</b>	Predmet dražby		
<p>Nehnutelnosti nachádzajúce sa v Okrese Komárno, obci Kolárovo, k. ú. Kolárovo, na ul. Partizánska 1153/46 v Kolárove, zapísané na LV č. 2508 vedenom Okresným úradom Komárno ako:</p> <p>Byt č. 2 vo vchode 46, na 1. p. rodinného domu – stavby so súpisným číslom 1153, ktorý je postavený na pozemku parcely registra „C“ s parc. č. 2105/2 o výmere 149 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom – parcelám registra „C“ s parc. č. 2105/2 o výmere 149 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a s parc. č. 2105/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 329 m<sup>2</sup>vo veľkosti 7991/17052-ín k celku.</p> <p>Predmet dražby je v podielovom spoluvlastníctve: Bálint Domján, r. Domján, nar. 15.09.1988, r.č. XXXXXX/XXXX, trvale bytom Partizánska 1153/46, 946 03 Kolárovo, občan SR, v podiele ½ k celku a Magdaléna Domjánová, rod. Illésová, nar. 23.09.1966, r.č. XXXXXX/XXXX, trvale bytom Partizánska 1153/46, 946 03 Kolárovo, občan SR, v podiele ½ k celku.</p>			
<b>H:</b>	Opis predmetu dražby		
<p>Budova rodinného domu so súp. č. 1153, sa nachádza na pozemku s parc. č. 2150/2 v kat. ú. Kolárovo, obec Kolárovo, na ulici Partizánska. Bola postavená v 40-tych rokoch 20. storočia a je užívaná od roku 1942, zistené na základe potvrdenia o veku stavby, vydané Mestským úradom v Kolárove, oddelením výstavby a životného prostredia pod č. OVaŽP-1323/2012-24 zo dňa 19.04.2012. Nadstavba sa užíva od roku 2000. Rekonštrukcia pôvodnej časti bola vykonaná v roku 1963 – vnútorných vedení, zariadení predmetov. Jedná sa o budovu</p>			

v zástavbe rodinných domov, murovanú z tehál, s jedným nadzemným podlažím, zabudovaným podkrovím, čiastočným podpivničením, sedlovou strechou. Budova rodinného domu má jeden samostatný vchod, vchod nie je vybavený výťahom. V rodinnom dome nie sú evidované nebytové priestory. V rodinnom dome sa nachádzajú celkom 2 byty.

Rodinný dom je osadený do terénu v priemernej hĺbke 1,60 m (v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m) bez izolácie proti zemnej vlhkosti. Základy rodinného domu tvoria monolitické železobetónové základové pásy s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Podmurovka je vyhotovená s priemernou výškou 0.15 m z monolitického betónu. Zvislé konštrukcie podlažia sú murované v prevažnej časti z tehál v prevažujúcej hrúbke 0,45 m + kontaktné zateplenie z polystyrénu hr. 0,05 m. Deliace konštrukcie sú taktiež tehlové. Vnútorne omietky na podlaží sú hladké vápenné. Stropná konštrukcia podlažia 1. nadzemného podlažia je s rovným podhľadom monolitická železobetónová, podkrovie má drevené podbitie krovu. Sedlová strecha je pokrytá prevažne asfaltovými šindľami. Klampiarske konštrukcie strechy sú vyhotovené z obojstranne pozinkovaného plechu.

Fasádne omietky sú na celej omietanej ploche steny na báze umelých látok; obklady nie sú vyhotovené. Schody na druhé nadzemné podlažie – do obytného podkrovia - majú oceľovú nosnú konštrukciu (točité). Dvere sú drevené – hladké plné alebo presklené, do oceľových zárubní. Okná sú nové plastové s izolačným dvojsklom. Podlahy v obytných miestnostiach sú prevažne z keramických dlažieb, pričom v ostatných miestnostiach, pričom v ostatných miestnostiach je podlaha pokrytá prevažne keramickou dlažbou. Vykurovanie podlažia je vyhotovené ako podlahové, rozvodom z Pe rúr. Zdrojom vykurovania je plynový závesný kotol značky Protherm tiger umiestnený v podkrovnej časti. Elektroinštalácia 2. nadzemného podlažia je svetelná ako i motorická. Je realizovaný aj bleskozvod. Rozvod vody je z PVC potrubia, studenej a teplej vody z centrálného zdroja (umiestnený na povale – v podkroví). Aj na danom podlaží rodinného domu je realizovaná inštalácia zemného plynu. Kanalizácia do žumpy je z plastového potrubia. Vybavenie kuchyne pozostáva: plynový sporák s elektrickou rúrou, drez oceľový nerezový, kuchynská linka na báze dreva rozvinutej šírky 3,60 m. Vnútorne vybavenie podlažia: vaňa plastová jednoduchá, umývadlo 1 kus. Vodovodné batérie: pákové nerezové so sprchou, pákové nerezové 2 kusy a 1 kus nerezový. Záchod je splachovací, umiestnený samostatne s umývadlom. Vnútorne obklady stien na podlaží sa nachádzajú v prevažnej časti kúpeľne nad výšky 1,35 m (1,60 m), obloženie vane, obloženie v kuchyni pri sporáku a dreze. Na tomto podlaží je umiestnený elektrický rozvádzač s automatickým istením. Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

Byt č. 2 sa nachádza v podkrovnej časti budovy, nadstavba pôvodného rodinného domu. Pozostáva z troch obytných miestností, kuchyne so stolovaním, a základného príslušenstva (kúpeľňa, samostatný splachovací záchod). Byt nebol počas užívania rekonštruovaný, užívaný je od roku 2000. Steny bytu sú prevažne omietnuté – stierkové, obklady stien sú vyhotovené v kúpeľni a v kuchyni, podlahy v obytných miestnostiach sú keramické dlažby, v ostatných miestnostiach je taktiež keramická dlažba. Okná na byte sú plastové so zasklením s izolačným dvojsklom + drevené strešné okná, dvere sú hladké plné drevené do oceľových zárubní. Zariadenie predmetu zdravotnickej inštalácie sú nové (z roku 2000). Byt je napojený na verejný vodovod, rozvod elektriny, plynu. Odkanalizovaný je do vlastnej izolovanej žumpy. Byt je vykurovaný vlastným vykurovacím systémom – podlahovým kúrením. Meranie spotreby energie je zabezpečené priamo v byte.

<b>CH.</b>	<b>Opis stavu predmetu dražby – Vid' opis predmetu dražby.</b>
------------	--

Rodinný dom so súp. č. 1153, bol postavený v 40-tych rokoch 20 storočia. Je užívaný od roku 1942. Predmetný byt č. 2 bol realizovaný ako nadstavba rodinného domu, užívaná je od roku 2000 – na základe kolaudačného rozhodnutia Okresného úradu v Komárne, odboru životného prostredia, pracoviska v Kolárovo vydané pod č.j.: 71/2000-Hu zo dňa 26.04.2000. Pri miestnej obhliadke bolo znalcom zistené, že budova rodinného domu so súp. č. 1153 je v dobrom technickom stave, zodpovedajúcom jej veku. Základy, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie budovy sú bez výrazných konštrukčných chýb, ktoré by mohli ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie bytov. Predpokladaná životnosť stavby, vzhľadom na technický stav zistený znalcom pri miestnej obhliadke – ktorý zodpovedá veku a konštrukčnému systému, bola určená na 100 rokov. Vzhľadom na vek stavby, ďalej sa jedná o nadstavbu, životnosť bola určená analytickou metódou.

<b>I.</b>	<b>Práva a záväzky viazujuce na predmete dražby</b>
-----------	---

Záložné právo V-3444/06 v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania, Lamačská cesta č.8, 83304 Bratislava 37, IČO:31 749 542 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, zml.č.401/5697/1997 na bytč.2,1.posch., vchod 46 rodinného domu so súp.č.1153 naparc.č.2105/2, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu aspoluvlastnícky podiel k pozemku parc.č.2105/1, 2105/2 v podiele 7991/17052 (vlastník Domjánová Magdaléna r.Illésovánar. 23.9.1966 v podiele 1/2 ) pol.768/06.

Záložné právo V-1730/2020 v prospech REAL-K, s.r.o., Novozámocká cesta 3946, 945 01 Komárno, IČO: 36 521 931 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, na pozemky parc."C" č. 2105/2, 2105/1, na byt nachádzajúci sa v rodinnom dome so súp. č. 1152, postavenom na parc. "C" č. 2105/2, byt č. 2, 1. posch., vchod: 46, podiel priestoru na spoločných častiach spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7991/17052, vlastníci: Domján Bálint, rod. Domján, nar. 15. 09. 1988 v podiele 1/2 a Domjánová Magdaléna, rod. Illésová, nar. 23. 09. 1966 v podiele 1/2.

Záložné právo V-3444/06 v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania, Lamačská cesta č.8, 83304 Bratislava 37, IČO:31 749 542 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, zml.č.401/5697/1997 na byt č.2,1.posch.,vchod 46 rodinného domu so súp.č.1153 na parc.č.2105/2, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc.č.2105/1, 2105/2 v podiele 7991/17052 (vlastník Domján Bálint nar. 15.9.1988 v podiele 1/2) pol.768/06.

Exekučný príkaz 2425EX 765/23 zo dňa 20.2.2024 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného M.B.A. Financies.r.o., Gusevova 1415/6, 821 09 Bratislava - Ružinov, IČO:36754404, zast. Advokátska kancelária Galadík s.r.o., 947 01 Banská Bystrica 1, IČO:54691419 na pozemku registra C KN parc.č. 2105/1, 2105/2 a na byt nachádzajúci sa v rodinnom dome so súp. č. 1153, postavenom na pozemku registra C KN parc. č. 2105/2, byt č.2, 1. posch., vchod: 46, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7991/17052, vlastníci: Domján Bálint, rod. Domján, nar.15.09.1988 v podiele 1/2 (Exekútor úrad Topoľčany - súdny exekútor JUDr. Július Rosina) Z-965/2024

Dražba sa koná na návrh záložného veriteľa v 2. poradí (ktorý nemá postavenie prednostného záložného veriteľa), predmet dražby sa prevádza zaťažený vyššie uvedenými záložnými právami prednostného záložného veriteľa (§ 151ma ods. 6 Občianskeho zákonníka).

Dražobník týmto v zmysle § 13a ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. vyzýva dotknuté osoby, aby bez zbytočného odkladu oznámili dražobníkovi všetky skutočnosti, ktoré sú im známe o stave predmetu dražby, ako aj o právach a záväzkoch viazujúcich na predmete dražby.

J.	Spoločná dražba	Nie
K.	Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby	
Všeobecná hodnota predmetu dražby bola stanovená znaleckým posudkom č. 104/2023 zo dňa 26.06.2023 vypracovaným Ing. Imrichom Mészárosom vo výške 71.000,- EUR.		
L.	Najnižšie podanie	53250,-EUR
M.	Minimálne prihodenie	2.000,- EUR
N.	Dražobná zábezpeka	a) výška 5.000,- EUR
b) spôsob zloženia dražobnej zábezpeky (vrátane informácie, či je možné zložiť dražobnú zábezpeku platobnou kartou alebo šekom)		1. Bezhotovostný prevod alebo vklad na účet dražobníka č. SK3402000000003130715657, vedený vo VÚB, a.s. s variabilným symbolom 22023 2. V hotovosti do pokladne v sídle dražobníka alebo v mieste konania dražby. 3. Banková záruka. 4. Notárska úschova. Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou ani šekom.
c) číslo účtu na zloženie dražobnej zábezpeky		SK3402000000003130715657
d) adresa miesta na zloženie dražobnej zábezpeky		Do pokladne v sídle dražobníka alebo v mieste konania dražby
e) doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky		1. 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. 2. Príjmový pokladničný doklad vystavený dražobníkom o úhrade hotovosti vo výške dražobnej zábezpeky. 3. Originál alebo overená kópia preukazujúca vystavenie bankovej záruky. 4. Originál alebo overenú kópiu dokladu preukazujúceho notársku úschovu.

f) lehota na zloženie dražobnej zábezpeky	Do otvorenia dražby	
g) vrátenie dražobnej zábezpeky	<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.</p> <p>b. Výdavkovým dokladom vystaveným dražobníkom</p> <p>c. vrátením listiny preukazujúcej vydanie bankovej záruky</p> <p>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 zloženej 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, ktoré nepokryva dražobná zábezpeka ním zložená, to platí aj pre náklady opakovanej dražby, konanej v dôsledku zmarenia predchádzajúcej dražby vydražiteľom.</p>	
<b>O.</b>	<b>Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením</b>	
<p>V zmysle ustanovenia § 26 ods. 3 až 5 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách sa dražobná zábezpeka započítava vydražiteľovi do ceny dosiahnutej vydražením. Zostávajúca časť ceny, dosiahnutej vydražením je vydražiteľ povinný zaplatiť dražobníkovi do 15 dní od skončenia dražby, pokiaľ sa vydražiteľ nedohodne s navrhovateľom dražby inak, a to v hotovosti alebo bankovým prevodom na účet dražobníka, podľa vyššie uvedených bodov v časti Dražobná zábezpeka. Ak nie je cena dosiahnutá vydražením vyššia ako 6 640 eur, je vydražiteľ povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením hneď po skončení dražby.</p>		
<b>P.</b>	<b>Obhliadka predmetu dražby (dátum a čas)</b>	<p>Obhliadka 1: 20.08.2024 o 09:15 hod.</p> <p>Obhliadka 2: 21.08.2024 o 09:15 hod.</p>
	<b>Miesto obhliadky</b>	Partizánska 1153/46, 946 03 Kolárovo
	<b>Organizačné opatrenia</b>	<p>Obhliadka sa uskutoční po predchádzajúcom telefonickom dohovore na tel. č.: 0917 259 872, najneskôr deň pred obhliadkou (v čase Po-Pi 8:00 - 16:00).</p>
<b>R.</b>	<b>Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby</b>	
<p>Ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu. Dražobník vydá bez zbytočného odkladu po nadobnutí 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. Ku dňu zaplataenia ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom zaniká pohľadávka veriteľa v rozsahu uspokojenia veriteľa z výťažku dražby.</p>		
<b>S.</b>	<b>Podmienky odovzdania predmetu dražby</b>	
<p>1. Po nadobnutí 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.</p> <p>2. 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 prietrahov. 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.</p> <p>3. 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.</p>		
<b>T.</b>	<b>Poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách</b>	
<p>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</p>		

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 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 T tohto oznámenia o dražbe, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.

3. Účastníkom súdneho konania o neplatnosť dražby podľa bodu 1 písmena T tohto oznámenia o dražbe sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa bodu 1 písmena T 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 alebo ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

U.	Notár
a) titul	JUDr.
b) meno	Juraj
c) priezvisko	Novák
d) sídlo	Hviezdoslavova 14, 917 01 Trnava