

**K024570**

Obchodné meno/Názov/Meno a priezvisko dlžníka/úpadcu: Fráner Jozef  
Sídlo/Bydlisko dlžníka/úpadcu: Mládeže 328 / 1, 956 18 Bošany  
IČO/Dátum narodenia dlžníka/úpadcu: 24.11.1969  
Titul, meno a priezvisko správcu: JUDr. Ing. Zuzana Kvaková  
Sídlo správcu: Piaristická 276/46, 911 01 Trenčín  
Spisová značka správcovského spisu: 38OdK/55/2024 S2037  
Príslušný konkurzný súd: Okresný súd Trenčín  
Spisová značka súdneho spisu: 38OdK/55/2024  
Druh podania: Oznámenia súvisiace s dražbou majetku podliehajúceho konkurzu

**OZNÁMENIE O DRAŽBE**

ZO DŇA 27.05.2025

**JUDr. Ing. Zuzana Kvaková**, správca so sídlom správcovskej kancelárie Piaristická 276/46, 911 01 Trenčín, Slovenská republika, značka správcu: S2037, ako správca dlžníka Jozef Fráner, nar.: 24.11.1969, trvale bytom Mládeže 328/1, 956 18 Bošany, Slovenská republika (ďalej aj len ako „**Dlžník**“) oprávnený k zorganizovaniu dražby podľa ust. § 167n zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom ku dňu vyhlásenia konkurzu na majetok Dlžníka (ďalej aj len ako „**ZKR**“) podľa ust. § 17 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej aj len ako „**ZoDD**“) týmto oznámením o dražbe vyhlasuje dražbu majetku podliehajúceho konkurzu vyhlásenému na majetok Dlžníka.

**1. OZNAČENIE SPRÁVCU (DRAŽOBNÍK A NAVRHOVATEĽ)**

**JUDr. Ing. Zuzana Kvaková**, správca so sídlom správcovskej kancelárie Piaristická 276/46, 911 01 Trenčín, Slovenská republika, značka správcu: S2037

**2. MIESTO, DÁTUM A ČAS OTVORENIA DRAŽBY**

Miesto konania dražby: Notársky úrad notára Mgr. Andrea Karasová, so sídlom Piaristická 44, 911 01 Trenčín, Slovenská republika, 3. poschodie.

Dátum a čas otvorenia dražby: 20.06.2025 o 10:30 hod.

Kolo dražby: Druhé

**3. PREDMET DRAŽBY**

Predmetom dražby je spoluvlastnícky podiel Dlžníka o veľkosti 1/14 k celku k nasledovným nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. 4, vedenom Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, pre okres Malacky, obec Sološnica, katastrálne územie Sološnica:

- rodinný dom so súpisným číslom 467, umiestnený na parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape, parc. č.: 2054/7 spolu s príslušenstvom (ďalej aj len ako „**rodinný dom**“)
- parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, parc. č.: 2054/7, zastavaná plocha a nádvorie, výmera: 305 m<sup>2</sup> (ďalej aj len ako „**pozemok**“),

(rodinný dom a pozemok ďalej aj len ako „**Predmet dražby**“).

Predmet dražby je majetkom podliehajúcim konkurzu vyhlásenému na majetok Dlžníka podľa ust. § 167h ZKR a ust. § 167k ZKR.

**4. OPIS PREDMETU DRAŽBY A STAVU PREDMETU DRAŽBY**

Predmetom dražby je spoluvlastnícky podiel Dlžníka o veľkosti 1/14 k rodinnému domu a pozemku. Rodinný dom je dokončený a obývaný. Dom je plne zariadený a funkčný. Na rodinnom dome sú dokončené všetky jeho časti,

vrátane úpravy dvora, chodníkov, odstavných plôch, záhradných plôch a oplotenia. V dome je vyhotovená elektroinštalácia, rozvod vody, rozvod plynu a kanalizácie. Kúrenie je riešené ako plynové s núteným obehom teplej vody v radiátoroch. Dom je pripojený na elektrickú sieť, verejný vodovod, STL plynovod a kanalizáciu. Keďže rodinný dom prešiel niekoľkými rekonštrukciami, tak jeho životnosť znalec odhaduje na 100 rokov. Rodinný dom je zanedbaný a v zlom technickom stave. Rodinný dom nie je podpivničený. Státie na auto je vytvorené pred rodinným domom na obecnom pozemku. Do domu sa vchádza cez malú novovystavanú predsieň, ktorá nie je zakreslená v katastrálnej mape. Popri dome sú vybetónované betónové plchy, cez ktoré sa vchádza do rodinného domu a do záhrady. Rodinný dom sa skladá z troch stavebne prepojených celkov, pričom každý z nich postavený v inom časovom období. Pôvodná najstaršia časť domu bola postavená v roku 1934. K nej bola v roku 1965 pristavená ďalšia časť domu, kde sa nachádza aj sociálne zázemie, ako je kúpeľňa WC. Poslednou pristavenou časťou je predsieň, ktorá bola pristavená v roku 2005. Pôvodná časť rodinného domu je postavená na kamenných základoch hr. 500mm a hl. 500 mm. Obvodové steny na pôvodnom dome sú vymurované z kameňa hr. 500 mm, priečky sú vymurované z kameňa hr. 450mm. Stropy sú zhotovené z drevených trámov, na ktorých je doskové podbitie s pletivom, na ktorom je vápenno-cementová omietka. V tejto časti sa nachádza obývačka a izba. V prístavbe z roku 1965, ktorá je vymurovaná z tehly a má betónové základy sa nachádza sociálne zázemie domu . kúpeľňa a WC, ďalej kuchyňa, chodba a spálňa. Dom ako aj prístavby nie sú zateplené, obvodové múry sú opatrené novou povrchovou úpravou – akrylátovou omietkou. Vo všetkých priestoroch je teplovodné radiátorové kúrenie, s výnimkou predsieni. V rodinnom dome je urobený rozvod teplej studenej vody. Zdrojom kúpenia a teplej úžitkovej vody jej samostatný plynový kotol zn. Protherm a samostatný zásobník TUV. V dome sa nachádza aj iný zdroj tepla, 2 ks kachle na drevo. Okná a dvere sú plastové s izolačným dvoj-sklom. Nosnou časťou na podlahe je podkladný betón spolu s betónovým poterom. Podlaha je tvorená PVC podlahou (predsieň, kuchyňa), textilnou tkaninou – kobercom (izba, obývačka, chodba, WC, spálňa), keramickou dlažbou (kúpeľňa). Strecha je sedlová, strešná krytina na dome je z betónovej tašky. V rodinnom dome je rozvod svetelnej a motorickej elektrickej inštalácie. Príslušenstvom rodinného domu je záhradný domček, ktorý sa nachádza na pozemku a nie je evidovaný v katastri nehnuteľností; oplotenie, vstupná bránka a bránka; vodomerná šachta; prípojka kanalizácie; prípojka STL plynu; prípojka NN-elektro; chodníky a odstavné plochy; vonkajšie schody do záhradného domčka a altánok na drevo. Rodinný dom a pozemok sú v súčasnosti obývané, avšak prakticky neudržiavané. Rodinný dom vyžaduje výraznú rekonštrukciu. Pozemok je neudržiavaný.

## 5. PRÁVA A ZÁVÄZKY VIAZNUCE NA PREDMETE DRAŽBY

Vo vzťahu k Predmetu dražby nie sú na LV č. 4, vedenom Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom, pre okres Malacky, obec Sološnica, katastrálne územie Sološnica, v časti C: ĽARCHY zapísané žiadne ľarchy.

## 6. SPÔSOB URČENIA CENY PREDMETU DRAŽBY

Všeobecná hodnota Predmetu dražby bola určená Znaleckým posudkom číslo 4/2025 zo dňa 13.03.2025 (ďalej aj len ako „**Znalecký posudok**“) vypracovaným znalcom Ing. Milanom Žilavým, zapísaným v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915405 na sumu vo výške **7.500,- EUR**.

## 7. NAJNIŽŠIE PODANIE A MINIMÁLNE PRIHODENIE

Najnižšie podanie: 5.700,00 EUR

Minimálne prihodenie: 500,00 EUR

## 8. DRAŽOBNÁ ZÁBEZPEKA

Výška dražobnej zábezpeky bola určená sumou **1.700,00 EUR** (ďalej aj len ako „**Dražobná zábezpeka**“).

Dražobná zábezpeka bude zložená:

(a) bezhotovostným prevodom finančných prostriedkov alebo vkladom na bankový účet vedený v Fio banka, číslo bankového účtu (IBAN): **SK39 8330 0000 0027 0203 1003** (ďalej aj len ako „**Bankový účet**“), variabilný symbol: **552024**, odkaz pre prijímateľa: **Dražobná zábezpeka – meno zložiteľa**, Dražobná zábezpeka sa považuje za riadne zloženú ak bola pripísaná na Bankový účet najneskôr do otvorenia dražby;

(b) v hotovosti k rukám Správcu v sídle správcovskej kancelárie Piaristická 276/46, Slovenská republika najneskôr do 20.06.2025 alebo v deň konania dražby (20.06.2025) pred jej začatím na adrese sídla notárskeho úradu notára Mgr. Andrea Karasová, so sídlom Piaristická 44, 911 01 Trenčín, Slovenská republika; alebo

(c) formou bankovej záruky.

Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou alebo šekom.

**Lehota na zloženie Dražobnej zábezpeky sa končí otvorením dražby.**

Zloženie Dražobnej zábezpeky bude preukázané:

(a) predložením originálu príkazu na prevod finančných prostriedkov alebo potvrdením o vklade finančných prostriedkov vo výške Dražobnej zábezpeky na Bankový účet, pod variabilným symbolom a s odkazom pre prijímateľa podľa tohto oznámenia o dražbe;

(b) samotným úkonom zloženia finančných prostriedkov vo výške Dražobnej zábezpeky v hotovosti k rukám Správcu;

(c) predložením originálu potvrdenia o vydaní bankovej záruky.

**K dražbe bude pripustený len účastník, ktorý riadne zložil Dražobnú zábezpeku do času otvorenia dražby a zloženie Dražobnej zábezpeky riadne preukázal.**

Dražobná zábezpeka bude účastníkovi dražby, ktorý nie je vydražiteľom vrátená bez zbytočného odkladu. V prípade ak bola Dražobná zábezpeka zložená

(a) bezhotovostným prevodom finančných prostriedkov alebo vkladom na Bankový účet, bude Dražobná zábezpeka vrátená na bankový účet účastníka dražby, z ktorého bola zaplatená alebo na bankový účet účastníka dražby oznámený dražobníkovi na účely vrátenia Dražobnej zábezpeky, v prípade ak táto bola zložená vkladom na Bankový účet;

(b) samotným úkonom zloženia finančných prostriedkov vo výške Dražobnej zábezpeky v hotovosti k rukám Správcu bude Dražobná zábezpeka vrátená vydaním finančných prostriedkov vo výške zloženej Dražobnej zábezpeky v hotovosti do rúk účastníka dražby;

(c) formou bankovej záruky, bude táto vrátená vydaním dokumentov (listín) preukazujúcich vydanie bankovej záruky.

## **9. ZAPLATENIE CENY DOSIAHNUTEJ VYDRAŽENÍM**

Ak nie je cena dosiahnutá vydražením vyššia ako 6.640,00 EUR, je vydražiteľ povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením hneď po skončení dražby k rukám Správcu.

Ak je cena dosiahnutá vydražením vyššia ako 6.640,00 EUR, je vydražiteľ povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením bezhotovostným prevodom alebo vkladom na Bankový účet, variabilný symbol: 552024, poznámka pre prijímateľa: Doplatok ceny dosiahnutej vydražením – meno vydražiteľa; a to v lehote do 15 dní odo dňa skončenia dražby.

Dražobná zábezpeka zaplatená vydražiteľom sa započítava do ceny dosiahnutej vydražením.

Ak bola vydražiteľom zložená dražobná zábezpeka vo forme listiny preukazujúcej vydanie bankovej záruky, je vydražiteľ povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením v plnej výške v lehote podľa predchádzajúcich odsekov v závislosti od ceny dosiahnutej vydražením.

Cenu dosiahnutú vydražením nie je možné zaplatiť započítaním. Platba zmenkou je neprípustná.

## **10. OBHLIADKA PREDMETU DRAŽBY**

Správca uskutoční dve obhliadky Predmetu dražby.

Prvá obhliadka Predmetu dražby sa uskutoční dňa 11.06.2025 o 08:30 hod.

Druhá obhliadka Predmetu dražby sa uskutoční dňa 12.06.2025 o 08:30 hod.

Predmet dražby bude na účely obhliadky sprístupnený Správcom alebo ním poverenou osobou. Obhliadky Predmetu dražby sa uskutočnia na mieste Hoštáky 40, Sološnica, Slovenská republika. Osoby majúce záujem o obhliadku sú povinné nahlásiť svoju účasť najneskôr 48 hodín pred uvedeným termínom obhliadky Predmetu dražby, a to prostredníctvom elektronickej správy (e-mailu) odoslanej na adresu Správcu pre doručovanie elektronickej pošty (e-mailovú adresu) spravca@akkvak.sk alebo telefonicky na telefónnom čísle +421 (0) 902393394.

## 11. NADOBUDNUTIE VLASTNÍCKEHO PRÁVA K PREDMETU DRAŽBY

Vlastnícke právo k Predmetu dražby prechádza na vydražiteľa udelením príklepu, za predpokladu zaplatenia ceny dosiahnutej vydražením v určenej lehote. Uvedené neplatí v prípade, 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 alebo ak dôjde k uplatneniu práva vykúpiť Predmet dražby z konkurznej podstaty oprávnenou osobou spôsobom podľa ust. § 167r ods. 2 ZKR. Správca 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 Správca vydražiteľovi dve vyhotovenia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice.

## 12. PODMIENKY ODOVZDANIA PREDMETU DRAŽBY

Po nadobudnutí vlastníckeho práva k Predmetu dražby vydražiteľom Správca bez zbytočného odkladu odovzdá vydražiteľovi Predmet dražby a listiny osvedčujúce vlastnícke právo, ktoré sú nevyhnutné na nakladanie s Predmetom dražby alebo osvedčujú iné práva vydražiteľa k Predmetu dražby a vydražiteľ prevzatie Predmetu dražby písomne potvrdí.

Nakoľko ide o Predmet dražby podľa ust. § 20 ods. 13 ZoDD (byt, domu, iná nehnuteľnosť, podnik alebo časť podniku), predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať Predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa bez zbytočných prietahov. Správca je povinný na mieste spísať zápisnicu o odovzdaní Predmetu dražby. Zápisnicu o odovzdaní Predmetu dražby podpíše predchádzajúci vlastník Predmetu dražby, vydražiteľ a Správca. 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 správca 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.

## 13. OZNAČENIE NOTÁRA OSVEDČUJÚCEHO PRIEBEH DRAŽBY

Priebeh dražby bude osvedčený notárom Mgr. Andrea Karasová, so sídlom Piaristická 44, 911 01 Trenčín, Slovenská republika.

## 14. POUČENIE

Podľa ust. § 21 ods. 2 ZoDD „[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)“.

Podľa ust. § 21 ods. 3 ZoDD „[o]soba, ktorá podala na súde žalobu podľa odseku 2, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania“.

Podľa ust. § 21 ods. 4 ZoDD „[ú]častníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2“.

Podľa ust. § 21 ods. 5 ZoDD „[a]k vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu“.

Podľa ust. § 21 ods. 6 ZoDD „[n]eplatnosť 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“.

Podľa ust. § 21 ods. 7 ZoDD „[o] neplatnosti dražby dražobník bez zbytočného odkladu vyrozumie osoby uvedené v § 17 ods. 5. Oznámenie o neplatnosti dražby dražobník uverejní bez zbytočného odkladu na dobu najmenej 30 dní spôsobom v mieste obvyklým. Ak bolo oznámenie o dražbe uverejnené v registri dražieb, dražobník tam uverejní aj oznámenie o neplatnosti dražby. Ak sa oznámenie o dražbe zverejnilo v Obchodnom vestníku podľa § 17 ods. 3, dražobník v ňom bez zbytočného odkladu zverejní aj oznámenie o neplatnosti dražby“.