

X071495

auctio, s.r.o.

Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe (podľa § 17 zákona č. 527/2002 Z.z.)			
Oznámenie o dražbe číslo		2025-4-101D	
A.	Označenie dražobníka		
I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	auctio, s.r.o.	
II.	Sídlo/bydlisko		
a)	Názov ulice/verejného priestranstva	Kmeťkova	
b)	Orientačné/súpisné číslo	30	
c)	Názov obce	Nitra	d) PSČ 949 01
e)	Štát	SR	
III:	Zapísaný	OR Okresný súd Nitra, oddiel: Sro, vložka číslo: 19773/N	
IV.	IČO/ dátum narodenia	36 765 121	
B.	Označenie navrhovateľa		
1. I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	Ing. Ružena Šebová	
II.	Sídlo/bydlisko		
a)	Názov ulice/verejného priestranstva	Vojenská	
b)	Orientačné/súpisné číslo	69	
c)	Názov obce	Levice	d) PSČ 934 01
e)	Štát	SR	
IV.	IČO/ dátum narodenia	20.7.1952	
C.	Miesto konania dražby	zasadacia miestnosť v kancelárii dražobníka (prvé vyvýšené nadzemné podlažie – vstup z pešej zóny) na adrese: Štefánikova 9, Nitra	
D.	Dátum konania dražby	16. 12. 2025	
E.	Čas konania dražby	10:00	
F.	Kolo dražby	2.kolo (1.opakovaná)	
G.	Predmet dražby		
- nehnuteľnosti v celku v podiele 1/1 evidované na LV č. 5422 pre katastrálne územie Galanta, obec Galanta, okres Galanta, ako pozemkové nehnuteľnosti registra "C": - parcela číslo 68/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4138 m² - parcela číslo 68/8 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 83 m² - parcela číslo 182/10 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1213 m² - parcela číslo 182/11 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 47 m²			
H:	Opis predmetu dražby		
Označenie a opis predmetu dražby a jeho stav: Predmet dražby (všetky pozemkové nehnuteľnosti - parcely č. 68/1, 68/8, 182/10, 182/11) sa nachádza v centre okresného mesta Galanta, kat. územie Galanta. Ide o exponované pozemky (4 parcely), ktoré sú kompletne zastavané objektmi v cudzom vlastníctve. Konkrétne parcely č. 68/1 a 68/8 obchodným domom UNIVERZÁL so súp. číslom 918 (LV č. 3328) a parcely č. 182/10 a 182/ 11 obchodným domom ERIK (J & J SHOP) so súp. číslom 904 a 574 (LV č. 3346); oba obchodné domy vo výlučnom vlastníctve AGROREAL spol. s r.o., IČO: 31104649.			

Adresa obchodného domu UNIVERZÁL je : Hlavná 918 / 2,924 01 Galanta .

Adresa obchodného domu ERIK (J&J SHOP) je: Clementisove sady 904/5,924 01 Galanta.

Pozemky sú prístupné priamo z okolitých pozemkov vo vlastníctve Mesta Galanta. Pozemky je možné pripojiť na všetky IS - na verejný rozvod vody, plynu, kanalizácie, elektriny a na optický internet.

Ide o úplné centrum okresného mesta Galanta. V okolí je intenzívny peší ruch, v blízkosti sa nachádza zastávka MHD . Ide o obchodnú lokalitu (občiansku vybavenosť)

Označenie a opis predmetu dražby a jeho stav je zrejmý aj zo Znaleckého posudku číslo 146/2025 zo dňa 18.08.2025 vypracovaného Ing. Oliverom Stollárom, znalcom so sídlom v Nitre, ktorý obsahuje aj územnoplánovaciu informáciu.

Predmet dražby sa draží v stave v akom stojí a leží.

CH.	Opis stavu predmetu dražby – Viď opis predmetu dražby.
-----	---

viď opis predmetu dražby

Predmet dražby sa draží v stave v akom stojí a leží

I.	Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby
----	--

Práva a záväzky na predmete dražby viaznuce a s ním spojené, ktoré podstatným spôsobom ovplyvňujú hodnotu predmetu dražby:

Zriaďuje sa vecné bremeno, ktoré spočíva v práve vybudovania podzemnej elektrickej prípojky cez pozemky parc.č. 182/10, 182/1, 182/17, v prospech oprávneného z vecného bremena vlastníka parc.č. 203/7 zapísaného na LV č.3924 podľa V 2 460/98 zo dňa 11.11.1998 - v.z.1199/98 - z LV č. 3365 - v.z. 254/2005

Pod V 1955/2010 zo dňa 08.07.2010, vklad práva vecného bremena, ktoré spočíva v práve oprávneného z vecného bremena: - odplatné užívanie pozemkov parc.č. 182/10 a parc.č. 182/11 - odplatný prechod a prejazd cez pozemky parc.č. 182/10 a parc.č. 182/11 - výkon stavebných zmien a úprav na stavbách postavených na parc.č. 182/10 a parc.č. 182/11 a to na dobu určitú do 14.06.2060 v prospech každodobého vlastníka stavby obchodný dom ERIK na pozemku parc.č. 182/11 a 182/10 - č.z. 995/2010

Pod V 1956/2010 zo dňa 08.07.2010, vklad práva vecného bremena, ktoré spočíva v práve oprávneného z vecného bremena: - odplatné užívanie pozemkov parc.č. 68/1 a parc.č. 68/8 - odplatný prechod a prejazd cez pozemky parc.č. 68/1 a parc.č. 68/8 - výkon stavebných zmien a úprav na stavbách postavených na parc.č. 68/1 a parc.č. 68/8 a to na dobu určitú do 14.06.2060 v prospech každodobého vlastníka stavby obchodný dom UNIVERZÁL s.č. 918 na pozemku parc.č. 68/1 a 68/8 - č.z. 996/2010

Dražba je realizovaná v rámci výkonu záložného práva prednostným záložným veriteľom.

V zmysle ustanovenia §151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka, pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé, sa záloh prevádza nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov. V zmysle §151md ods. 1 písm. i) Občianskeho zákonníka záložné právo zaniká, ak sa vykonalo bez ohľadu na rozsah uspokojenia veriteľa.

Práva osôb vyplývajúce z vecných bremien viaznucich na predmete dražby nie sú dotknuté prechodom vlastníckeho práva dražbou. Predkupné právo viaznuce na predmete dražby zaniká udelením príklepu, ak vydražiteľ uhradil cenu dosiahnutú vydražením predmetu dražby v ustanovenej lehote; to neplatí v prípade predkupného práva spoluvlastníkov veci k spoluvlastníckemu podielu.

Stanovenie všeobecnej hodnoty závädy / vecného bremena / bolo znalcom vykonané kapitalizáciou hospodárskej ujmy počas časovo obmedzeného obdobia (35 rokov). Do výpočtu sa bral základ obdobia dvadsiatich rokov.

Hospodárska ujma bola určená na báze disponibilného výnosu z nájmu, ktorý je možný v danom mieste získať.

Nájom bol stanovený výpočtom na báze všeobecnej hodnoty pozemku.

Bola stanovená bežná strata výnosu nájomného vo výške 25 % a odhadovaná strata z dôvodu očakávania zriadenia vecného bremena vo výške 75%.

Podľa zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 14.06.2010 (V 1956/2010; Obchodný dom UNIVERZÁL) bolo vecné bremeno zriadené na dobu určitú v trvaní 50 rokov, tj. do 14.06.2060, ako vecné bremeno odplatné, pričom celá výška hodnoty vecného bremena účastníkmi zmluvy ocenená na 84.066,92 €, bola uhradená pred podpisom zmluvy.

Podľa zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 14.06.2010 (V 1955/2010; Obchodný dom ERIK) bolo vecné bremeno zriadené na dobu určitú v trvaní 50 rokov, tj. do 14.06.2060, ako vecné bremeno odplatné, pričom celá výška hodnoty vecného bremena účastníkmi zmluvy ocenená na 25.094,60 €, bola uhradená pred podpisom zmluvy.

J.	Spoločná dražba	Nie
K.	Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby	

Všeobecná hodnota predmetu dražby:

Znaleckým posudkom číslo 146/2025 zo dňa 18.08.2025 vypracovaným Ing. Oliverom Stollárom, znalcom so sídlom v Nitre, bola všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet dražby stanovená na 906.000,- €. Tým istým znaleckým posudkom bola všeobecná hodnota práv a závad existujúcich vo vzťahu k predmetu dražby stanovená na 611.682,89 € so znižujúcim vplyvom na všeobecnú hodnotu predmetu dražby.

L.	Najnižšie podanie	248.000,-€
M.	Minimálne prihodenie	5.000,-€
N.	Dražobná zábezpeka	a) výška 15.000,-€

b) spôsob zloženia dražobnej zábezpeky (vrátane informácie, či je možné zložiť dražobnú zábezpeku platobnou kartou alebo šekom)		Účastník dražby je povinný zložiť dražobnú zábezpeku uvedenú v tomto oznámení a to A/ v hotovosti do pokladne dražobníka (na mieste konania dražby v deň jej konania ešte pred jej otvorením = 30 min. pred začatím dražby až do otvorenia dražby), B/ vkladom alebo bezhotovostným prevodom v prospech účtu dražobníka auctio, s.r.o. číslo (v tvare IBAN): SK61 1100 0000 0029 2989 5076 variabilný symbol: 202504101, alebo C/ do notárskej úschovy, resp. D/ bankovou zárukou v prospech dražobníka auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121. Žiadame zložiteľov, aby platbu (najmä pri prevodných príkazoch, resp. vklade na účet) uvádzali do poznámky svoje iniciály, tj. iniciály kto zábezpeku zložil a bude účastníkom dražby (a to meno, priezvisko a rodné číslo, resp. obchodné meno, sídlo, IČO); upozorňuje záujemcov, že bez správneho označenia platby a uvedenia iniciál nebude možné platbu správne identifikovať a spárovať za účely zloženia dražobnej zábezpeky k tejto dražbe a uvedené môže spôsobiť prieťahy aj s jej vrátením. Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou ani šekom.
c) číslo účtu na zloženie dražobnej zábezpeky		SK61 1100 0000 0029 2989 5076
d) adresa miesta na zloženie dražobnej zábezpeky		V mieste konania dražby v deň jej konania pred jej otvorením - 30 min. pred začatím dražby až do otvorenia dražby

e) doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky	i/ pri prevode na účet – potvrdenie banky o prijatí príkazu na prevod sumy rovnajúcej sa výške dražobnej zábezpeky na účet dražobníka s uvedením variabilného symbolu, a to pod podmienkou, že suma bude pripísaná na účet príjemcu pred uplynutím lehoty na zloženie dražobnej zábezpeky; ii/ pri vklade v hotovosti – potvrdenie banky o vklade sumy rovnajúcej sa výške dražobnej zábezpeky na účet dražobníka s uvedením variabilného symbolu, a to pod podmienkou, že suma bude pripísaná na účet príjemcu pred uplynutím lehoty na zloženie dražobnej zábezpeky; iii/ predloženie záručnej listiny (banková záruka), v ktorej banka vyhlási, že sumu rovnajúcu sa výške dražobnej zábezpeky, vydá dražobníkovi ak bude osobe, za ktorú sa záruka vydáva udelený príklep (bez ohľadu na výšku podania) na dražbe (riadne identifikovanej), pričom banka je povinná plniť do 3 dní odo dňa udelenia príklepu a to bez výzvy dražobníka; iv/ predloženie notárskej zápisnice o prijatí sumy rovnajúcej sa výške dražobnej zábezpeky do notárskej úschovy, z ktorej bude zrejmé, že ak bude zložiteľovi udelený príklep (bez ohľadu na výšku podania) na dražbe (riadne identifikovanej) budú peniaze vydané dražobníkovi; v/ pri vklade v hotovosti do pokladne dražobníka – príjmový pokladničný doklad vystavený dražobníkom.
f) lehota na zloženie dražobnej zábezpeky	Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky začína plynúť dňom registrácie tohto oznámenia v registri dražieb a končí sa otvorením dražby. Dražobná zábezpeka musí byť v prípade spôsobu jej zloženia podľa A/ zložená do pokladne dražobníka, resp. podľa B/ zložená na účte dražobníka najneskôr do otvorenia dražby alebo v prípade spôsobu jej zloženia podľa C/ a D/ najneskôr do otvorenia dražby musí byť jej zloženie dostatočne preukázané.
g) vrátenie dražobnej zábezpeky	Dražobník bez zbytočného odkladu po skončení dražby vráti účastníkovi dražby, ktorý predmet dražby nevydražil, zloženú dražobnú zábezpeku (prevodom na účet účastníka dražby alebo poštou formou peňažnej zásielky doručovanej do vlastných rúk) alebo zabezpečí jej vydanie z notárskej úschovy; listinu preukazujúcu vydanie bankovej záruky predloženú účastníkom dražby, ktorý predmet dražby nevydražil, dražobník bez zbytočného odkladu vráti účastníkovi dražby. V prípade upustenia od dražby vráti dražobník zložené dražobné zábezpeky obdobne a to bez zbytočného odkladu.
O.	Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením
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. Ak je cena dosiahnutá vydražením vyššia ako 6.640,-eur, je vydražiteľ povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením do 15 dní od skončenia dražby a to vkladom alebo bezhotovostným prevodom v prospech účtu dražobníka auctio, s.r.o. číslo (v tvare IBAN): SK61 1100 0000 0029 2989 5076 variabilný symbol: 202504101. Ak bola vydražiteľom zložená dražobná zábezpeka vo forme listiny preukazujúcej vydanie bankovej záruky, je vydražiteľ povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením v plnej výške v uvedených lehotách; dražobník bez zbytočného odkladu po zaplatení ceny dosiahnutej vydražením vráti vydražiteľovi záručné listy. Cenu dosiahnutú vydražením nie je možné zaplatiť započítaním. Platba zmenkou je neprípustná. Cenu dosiahnutú dražbou nie je možné dodatočne znížiť. Neuhradenie ceny vydraženého predmetu dražby vydražiteľom v ustanovenej lehote sa považuje za zmarenie dražby. V zmysle ust. §25 ods. 4 ZoDD, ak je dražba zmarená vydražiteľom, dražobná zábezpeka zložená vydražiteľom vrátane jej príslušenstva sa použije na úhradu nákladov zmarenej dražby a v prípade opakovanej dražby aj na náklady opakovanej dražby (nákladmi dražby sú odmena dražobníka a náklady účelne vynaložené dražobníkom na zabezpečenie dražby).	
P.	Obhliadka predmetu dražby (dátum a čas)
	27.11.2025 od 11:00 do 12:00 11.12.2025 od 15:00 do 16:00
	Miesto obhliadky
	/v mieste predmetu dražby/

	Organizačné opatrenia	Vyzývame vlastníka predmetu dražby, ako aj osoby, ktoré majú predmet dražby v držbe, resp. v nájme, aby v zmysle §12 ods.2 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách umožnili záujemcom vykonať obhliadku predmetu dražby v stanovené termíny. Záujemcovia o obhliadku sa vopred nahlásia u dražobníka na t.č.: +421907754882. Obhliadka sa uskutoční v mieste predmetu dražby v nasledovnom poradí: 1.) parc.č. 68/1 a 68/8 pred Obchodným domom UNIVERZAL, Hlavná 918/2, Galanta (48°11'23.9"N 17°43'42.6"E): v čase 11:00 – 11:30, resp. 15:00 – 15:30 2.) parc.č. 182/10 a 182/11 pred Obchodným domom ERIK, Clementisove sady 904/5, Galanta (48°11'18.8"N 17°43'25.2"E): v čase 11:30 – 12:00, resp. 15:30 – 16:00
R.	Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby	
Ak uhradí vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu.		
S.	Podmienky odovzdania predmetu dražby	
Ak sa nespisuje notárska zápisnica osvedčujúca priebeh dražby, dražobník vydá bez zbytočného odkladu vydražiteľovi, ktorý nadobudol vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby podľa § 27, ZoDD písomné potvrdenie o vydražení predmetu dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť alebo o hnuťnú vec, kde najnižšie podanie presiahne 33.193,92,-eur, dostane vydražiteľ dve vyhotovenia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice bez zbytočného odkladu. Ak ide o byt, dom alebo inú nehnuteľnosť, zašle dražobník po zaplatení ceny predmetu dražby jedno vyhotovenie osvedčeného odpisu notárskej zápisnice spolu s potvrdením o zaplatení bez zbytočného odkladu príslušnému Okresnému úradu – Katastrálny odbor. Ak nadobudol vydražiteľ vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby, je dražobník povinný podľa podmienok uvedených v oznámení o dražbe odovzdať predmet dražby a listiny, ktoré osvedčujú vlastnícke právo a sú nevyhnutné na nakladanie s predmetom dražby alebo osvedčujú iné práva vydražiteľa k predmetu dražby, bez zbytočného odkladu vydražiteľovi; vydražiteľ prevzatie predmetu dražby písomne potvrdí. Ak ide o predmet dražby podľa § 20 ods. 13 ZoDD, predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa podľa podmienok uvedených v oznámení o dražbe bez zbytočných prieťahov. Dražobník je povinný na mieste spísať zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. V zápisnici uvedie okrem označenia predchádzajúceho vlastníka predmetu dražby, dražobníka, vydražiteľa a predmetu dražby najmä podrobný opis stavu, v akom sa predmet dražby vrátane príslušenstva nachádzal pri odovzdaní práv a záväzkov viaznucich na predmete dražby. Odovzdanie predmetu dražby sa v takom prípade uskutoční v termíne stanovenom dražobníkom, spravidla 3 týždne po konaní dražby, nie však skôr ako 2 týždne po doplatení najvyššieho podania a to na základe písomnej výzvy dražobníka, zaslanej po doplatení najvyššieho podania vydražiteľovi a predchádzajúcemu vlastníkovi; v stanovenom termíne je predchádzajúci vlastník povinný odovzdať predmet dražby vydražiteľovi a vydražiteľ je povinný zabezpečiť prevzatie predmetu dražby; inak zodpovedajú za škodu tým spôsobenú. Zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby podpíšu 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; o tom dražobník túto osobu poučí. 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. Nebezpečenstvo škody na predmete dražby prechádza z navrhovateľa dražby na vydražiteľa dňom odovzdania predmetu dražby, v ten istý deň prechádza na vydražiteľa zodpovednosť za škodu spôsobenú v súvislosti s predmetom dražby. Ak je vydražiteľ v omeškaní s prevzatím predmetu dražby, nesie nebezpečenstvo škody a zodpovednosť za škodu vydražiteľ.		
T.	Poučenie podľa § 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 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 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	Iveta
c) priezvisko	Grellová
d) sídlo	Kupecká 8, 949 01 Nitra