



**DRAŽBY REALIT**  
dražby a aukcie nehnuteľností

## OZNÁMENIE O OPAKOVANEJ DOBROVOLNEJ DRAŽBE č. 5/2022

Dražby realit, s.r.o. ako dražobná spoločnosť oprávnená k výkonu dobrovoľných dražieb v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o/ notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov zverejňuje v zmysle ustanovenia § 17 zákona o dobrovoľných dražbách nasledovné Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe:

**Dražobník:** **Dražby realit, 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 Mgr. Sidónia Dudáková  
Mobil: +421 948 167 168, e-mail: info@drazbyrealit.sk

**Navrhovateľ dražby:** **Mgr. Michal Rimovský**  
dátum narodenia: [REDACTED]  
trvale bytom [REDACTED]

**Miesto konania dražby:** **Kultúrny dom Bernolákovo**  
**Hlavná 107**  
**900 27 Bernolákovo (prízemie, malá sála)**

**Dátum konania dražby:** **08.03.2023**

**Čas otvorenia dražby:** **11:00 hod.**

**Čas otvorenia dražby pre účastníkov:** **10:30 hod.**

**Čas otvorenia dražby pre verejnosť:** **10:50 hod.**

Podmienka vstupu pre verejnosť (§ 11 ods. 7 Zákona o DD); vstupné vo výške 3,32 € /1 osoba

Pozn: Pokiaľ bude za účastníka konať na dražbe osoba poverená na základe písomného splnomocnenia (splnomocnenec), vyžaduje sa úradne osvedčená pravosť podpisu splnomocniteľa

**Kolo dražby:** **Tretie kolo dražby (opakovaná dražba)**

**Označenie predmetu dražby:**

**Predmetom dražby sú nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva číslo 10463, Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, okres Senec, obec Senec, katastrálne územie Senec, a to:**

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

parcelné číslo 5512/132, druh pozemku: Ostatná plocha o výmere 397 m<sup>2</sup>

parcelné číslo 5512/265, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 174 m<sup>2</sup>

parcelné číslo 5512/302, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 32 m<sup>2</sup>

**Stavby**

súpisné číslo 5639 na pozemku parcelné číslo 5512/265, druh stavby: 10 – Rodinný dom, popis stavby: rodinný dom

bez súpisného čísla na pozemku parcelné číslo 5512/302, druh stavby: 20 – Iná budova, popis stavby: záhradný domček

vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1.

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

**Predmet dražby sa draží v spoluvlastníckom podiele 1/1.**

**Opis predmetu dražby a jeho príslušenstva:**

Predmetom dražby je samostatne stojaci rodinný dom s jedným nadzemným podlažím bez podpivničenia so sedlovou strechou. Dom je situovaný v novovznikajúcej štvrti - Senec gardens, mimo zastavaného územia mesta Senec. Dom pozostáva zo štyroch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je zádverie, chodba, technická miestnosť, šatník, kuchyňa, komora, 2x kúpeľňa a terasa. Zastavaná plocha rodinného domu je 173,46 m<sup>2</sup>. Záhradný domček pozostáva z jednej bytovej miestnosti. Zastavaná plocha záhradného domčeka je 32 m<sup>2</sup>.

**Popis stavby a príslušenstva:**

Rodinný dom je založený na pásových betónových základoch. Zvislé nosné konštrukcie a deliace konštrukcie sú z tvárnic YTONG. Strecha je sedlová s krytinou Bramac. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, ostatné z hliníkového plechu. Stropné konštrukcie sú znížené so zabudovanými svetidlami. Úpravu vonkajších povrchov tvorí štruktúrovaná silikátová omietka ako finálna vrstva kontaktného zatepľovacieho systému, na čelnej strane domu je obklad. Okná a vstupné dvere sú plastové s izolačným trojsklom a exteriérovým žalúziami na diaľkové ovládanie. Vnútorne dvere sú drevené v obložkových zárubniach. Podlahy v obytných miestnostiach sú veľkoplošné drevené podlahy hr. 18 mm, v ostatných miestnostiach je keramická dlažba. Úpravu vnútorných povrchov tvoria sadrové hladké omietky, podhlady zo sadrokartónu s okrasnými rímsami. V kuchyni je kuchynská linka na mieru, s masívnou drevenou pracovnou doskou a stolom a vstavanými spotrebičmi: indukčnou varnou doskou, elektrickou rúrou, umývačkou riadu, chladničkou, digestorom a nerezovým drezom. V dome sú dve kúpeľne, v jednej z nich je samostatne stojaca vaňa, sprchová zástena, keramické umývadlo so spodnou skrinkou a keramická WC misa s podomietkovým splachovacím systémom. V druhej kúpeľni je samostatne stojaca vaňa, keramické umývadlo so spodnou skrinkou a keramická WC misa s podomietkovým splachovacím systémom. V obývacej miestnosti s kuchyňou je na časti stien drevený obklad. V dome sú 3 vstavané skrine. Vykurovanie domu je ústredné teplovodné podlahové plynovým kondenzačným kotlom so súbežnou prípravou TUV. Rozvody elektroinštalácie sú kompletne svetelné aj motorické s rozvádzačom a automatickými ističmi. Rozvody zdravotníckej siete sú kompletne, plastové. Dom je napojený na všetky inžinierske siete vrátane plynu. Dom je

klimatizovaný, má predprípravu na zelené energie. Použité materiály a zariadenie predmety sú vyššieho štandardu.

#### **Popis príslušenstva:**

Záhradný domček bez súpisného čísla je samostatne stojaci prízemný nepodpivničený objekt, pozostávajúci z jednej bytovej miestnosti. Je založený betónových základoch, obvodové steny sú murované, strecha plochá s fóliovou krytinou. Strop je drevený s viditeľnými trámami a dreveným záklopom. Podlahu tvorí keramická dlažba. Okná a vstupné dvere sú plastové s izolačným trojsklom. Vykurovanie je elektrické podlahové. Domček je klimatizovaný. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická s automatickým istením. Na fasáde je vyvedená voda na polievanie.

Z ľavej strany rodinného domu je sklad náradia. Základy tvoria základové pásy. Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové obité. Strecha je pultová s krytinou z lexanu. Klampiarske konštrukcie z hliníkového plechu. Úpravy vonkajších povrchov - brizolit, úpravy vnútorných povrchov - napustenie impregnáciou. Výplne otvorov - dvere - drevo plastové.

Oplotenie od ulice bolo vyhotovené v roku 2020 z omietnutých prefabrikovaných plotových dielcov. V oplotení je jedna bránka a dve diaľkovo ovládané posuvné brány so zrýchleným pohonom. V oplotení je osadený wallbox 16/32 A. Oplotenie záhrady je vyhotovené zo stĺpikov osadených v betónovom základe, výplň tvoria drevoplastové dosky.

#### **Riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti:**

Na predmete dražby sa viažu práva tretích osôb. Žiadne iné riziká spojené s predmetom dražby nie sú znalkyni známe.

#### **Opis stavu predmetu dražby:**

Ide o novostavbu postavenú v roku 2019. Rodinný dom, záhradný domček, záhrada aj terasa sú pravidelne udržiavané a vyhotovené v materiáloch nadštandardnej kvality. Údržba objektu bola dobrá, technický stav a opotrebenie zodpovedá veku domu. Predmet dražby sa draží tak ako stojí a leží.

#### **Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby:**

##### **V časti poznámky**

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Michal Rimovský [redacted] [redacted] va, na pozemok p.č. 5512/302 a na záhradný domček bez s.č. na pozemku p.č. 5512/302. P-218/22;
- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Michal Rimovský r. [redacted] [redacted] ava, na pozemok p.č. 5512/132, 5512/265 a na rodinný dom s.č. 5639 na pozemku p.č. 5512/265. P-218/22.

##### **V časti C: Ťarchy**

- Záložné právo v prospech Michal Rimovský r. [redacted] [redacted], na pozemok p.č. 5512/132, 5512/265, 5512/302 (vz 2522/21) a na rodinný dom s.č. 5639 na pozemku p.č. 5512/265, podľa zmluvy č. V-2571/2021 zo dňa 01.04.2021;
- Záložné právo v prospech Michal Rimovský r. [redacted] [redacted] na pozemok p.č. 5512/302 a na záhradný domček bez s.č. na pozemku p.č. 5512/302, podľa zmluvy č. V-6067/2021 zo dňa 18.10.2021;

- Záložné právo v prospech Romana Hečková r. [redacted] na pozemok p.č. 5512/132, 5512/265, 5512/302, na rodinný dom s.č. 5639 na pozemku p.č. 5512/265 a na záhradný domček bez s.č. na pozemku p.č. 5512/302, podľa zmluvy č. V3066/2022 zo dňa 05.04.2022.

**Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby:**

Hodnota predmetu dražby bola zistená podľa **Znaleckého posudku č. 203/2022** zo dňa **04.11.2022**, ktorý vypracovala znalkyňa **Ing. Lucia Magulová**, zapísaná v zozname znalcov a tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915419.

**Všeobecná hodnota podľa**

**znaleckého posudku: 445 000,-EUR**, slovom: štyristoštyridsaťpäťtisíc eur

**Najnižšie podanie: 333 750,-EUR**, slovom: tristotridsaťtritisíc sedemstopäťdesiat eur

**Minimálne prihodenie: 500,-EUR**, slovom: päťsto eur

**Dražobná zábezpeka: 30 000,-EUR**, slovom: tridsaťtisíc 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 52022, 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: najneskôr do otvorenia dražby**

**Adresa na zloženie**

**dražobnej zábezpeky: Dražby realít, s.r.o. Tri Vody I. 28, Malinovo 900 45, alebo v mieste konania dražby, najneskôr pred otvorením 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 52022. 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:**

<b>1. termín:</b>	<b>20.02.2023 o 10:30 hod.</b>
<b>2. termín:</b>	<b>06.03.2023 o 10:30 hod.</b>

**Miesto obhliadky:** Fialková 5639/3, Senec 903 01

**Organizačné opatrenia:**

Záujemcovia o obhliadku sa prihlásia telefonicky najneskôr 24 hodín pred konaním obhliadky na tel. č.: +421 948 167 168, Po-Pi, 8:00-16:00 hod. Stretnutie záujemcov sa uskutoční pred rodinným domom v mieste obhliadky. 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. Ku dňu zaplataenia ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom zaniká pohľadávka veriteľa v rozsahu uspokojenia veriteľa z výťažku dražby. 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 prietáhov. 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:**

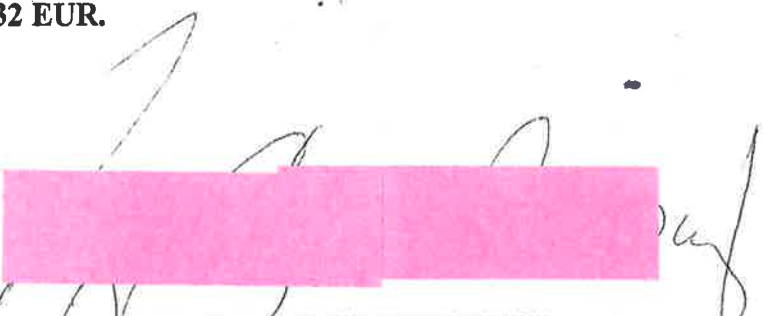
1. V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do 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 dražitelia. 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 14.02.2023

Dražby realít, s.r.o.  
Tri Vody I. 28  
900 45 Malinovo  
IČO: 46 642 293  
+421 948 167 168  
info@drazbyrealit.sk

  
.....  
Dražby realít, s.r.o.  
štatutárny orgán – konateľ  
Mgr. Sidónia Dudáková

Za Navrhovateľa:  
V Bratislave, dňa 14.02.2023

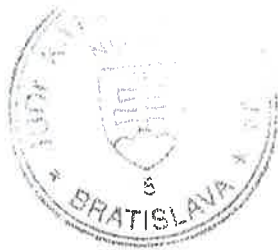
  
.....  
Mgr. Michal Rimovský



**OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE  
(LEGALIZÁCIA)**

Osvedčujem, že: **Michal Rimovsk** [redacted] rodné číslo: [redacted] pobyť: [redacted]  
[redacted] ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom:  
doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: [redacted] listinu predom mnou vlastnoručne podpísal(a).  
Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 153568/2023**.

Bratislava - mestská časť Ružinov dňa 14.02.2023



[redacted]  
Mgr. Jana Želinská  
koncipient  
poverený notárom

**Upozornenie:**

Notár legalizáciou neosvedčuje pravdivosť  
skutočností uvádzaných v listine  
(§ 58 ods. 4 Notárskeho poriadku)