

Oznámenie o dražbe

(D 5090325A)

LICITOR group, a.s. ako dražobník oprávnený 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 (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“) zverejňuje v zmysle ustanovenia § 17 zákona o dobrovoľných dražbách nasledovné **Oznámenie o dražbe**:

Dražobník: LICITOR group, a.s.
Sídlo: Sládkovičova 6, 010 01 Žilina
IČO: 36 421 561
Zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, vložka: 10476/L
V zastúpení: JUDr. Martin Šustek, LL.M., prokurista spoločnosti
E-mail: drazby@licitor.sk

Navrhovateľ: Mgr. Alexej Vašek
sídlo kancelárie: Lodná 4657/2A, 945 01 Komárno
zapísaný: v zozname správcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR
značka správcu: S 1567

správca dlžníka:
Eudovít Kohút „v konkurze“
nar.: 13.05.1977
trvale bytom: 956 15 Kovarce 420
podnikajúci pod obchodným menom: Eudovít Kohút, s miestom podnikania
956 15 Kovarce 420, IČO: 44 771 291

Miesto konania dražby: Penzión ARTin, Svätourbanská 37, 949 01 Nitra
(salónik)

Dátum konania dražby: 30.09.2025

Čas otvorenia dražby: 12:00 hod.
(účastníci min. 30 minút pred otvorením dražby)

Dražba: 1. kolo dražby

Predmet dražby: Predmetom dražby sú nasledujúce nehnuteľnosti:

A:

Číslo LV	Katastrálne územie	Katastrálny odbor okresného úradu	
282	Kovarce	Topoľčany	
Pozemky parcely registra „C“:			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Poznámka
33/7	Záhrada	740 m ²	



33/43	Zastavaná plocha a nádvorie	564 m ²	
Stavby na pozemkoch:			
Súp. číslo stavby	Postavená na parc. č.	Výmera pozemku	Poznámka
420	33/43	564 m ²	10- Rodinný dom
Výška spoluvlastníckeho podielu Dľžníka:			1/2

Opis predmetu dražby:

Rodinný dom s. č. 420, na p. č. 33/43, k. ú. Kovarce

Spoluvlastnícky podiel: 1 / 2

Stavba rodinného domu bola postavená na základe rozhodnutia o prípustnosti stavby zo dňa 01.09.1975 a povolená na užívania na základe kolaudačného rozhodnutia zo dňa 21.08.1979. Rodinný dom je približne obdĺžnikového tvaru a obsahuje dve nadzemné podlažia, bez podzemného podlažia. Prístup do domu je z juhovýchodnej strany po vonkajšom schodisku, ktoré vedie na 2. nadzemné podlažie alebo zo severovýchodnej strany priamo z dvora na 1. Nadzemné podlažie. 1. nadzemné podlažie obsahuje jednu obytnú miestnosť (obývacia izba) a príslušenstvo- chodba, schodisko, kúpeľňa s WC, technická miestnosť, garáž, kuchyňa. 2. nadzemné podlažie obsahuje štyri obytné miestnosti (obývacia izba, spálňa, 2 detské izby) a príslušenstvo- chodba, komora, kúpeľňa, WC, kuchyňa. Z dvoch izieb je prístupná lodžia.

Stavba je založená na základových pásoch z monolitického betónu vr. izolácie proti zemnej vlhkosti. Zvislé nosné a nenosné steny sú murované, predpokladám z pórobetónových tvárnic alebo dierovaných tehál hr. do 400mm. Stropné konštrukcie železobetónové monolitické s rovným podhľadom, strecha plochá so strešnou krytinou z asfaltových pásov, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Okná drevené dvojité s jednoduchým zasklením, vonkajšie plastové rolety. Fasáda hrubo vrstvomá vápenno cementová omietka- tzv. brizolit, v mieste lodžie hladká, na prízemí min. na 2 stranách obklad z keramického obkladu (kabrinca).

Predpokladané vnútorné materiálové prevedenie a vybavenie: Vnútorné omietky hladké vápennocementové. Keramické obklady v kúpeľniach a WC do výšky min. 1300mm. Dvere drevotrievkové plné alebo čiastočne zasklené v kovových zárubniach. Podlahy keramické dlažby v soc. miestnostiach, na lodžii, schodisku. V obytných miestnostiach koberec / PVC. Základné pôvodne vnútorné vybavenie- WC, vane, umývadla, kuchynské linky.

Elektroinštalácia svetelná a motorická. Vykurovanie teplovodné, vykurovacie telesá článkové liatinové radiátory. Zdroj vykurovanie kotol na tuhé palivo a bojler alebo el. ohrievač TÚV umiestnené v technickej miestnosti. Zdroj vody z vlastnej studne.

Rodinný dom je dlhodobo nevyužívaný, neudržiavaný, interiér

predpokladám v podpriemernom technickom a hygienickom stave, priame okolie a juhovýchodná fasáda zarastená náletovými drevinami a rastlinami.

Výpočet zastavanej plochy:

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]
1. NP	1979	10,00*13,00	130
2. NP	1979	10,00*13,00	130

Príslušenstvo:

Plot: Plot od ulice na p. č. 33/43

Studňa: Studňa na p. č. 33/43

Vonkajšia úprava: Prípojka vody zo studne na p. č. 33/43

Vonkajšia úprava: Žumpa na p. č. 33/43

Vonkajšia úprava: Kanalizácia do žumpy na p. č. 33/43

Vonkajšia úprava: NN prípojka na p. č. 33/43

Vonkajšia úprava: Betónová plocha na p. č. 33/43

POZEMOK registra „C“ č:

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m²]
33/43	Zast. Pl. a nádvorie	564	1/2	282,00

Identifikácia pozemku: P. č. 33/43, k. ú. Kovarce

Pozemok ako celok je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom (parcela), vedený na liste vlastníctva ako zastavané plochy a nádvoria. Je rovinný, obdĺžnikového tvaru, priamo prístupný z miestnej prístupovej asphaltovej komunikácie kde sa nachádzajú inžinierske siete- vodovod, plyn, el. energia. Pozemok je čiastočne zastavaný stavbou rodinného domu a príslušenstvom- spevnené plochy, plot a čiastočne zatravnovaný a zarastený- neudržiavaný. Predmetom posúdenia je spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/2. Jednotková východisková hodnota pozemkov je stanovená ako 50% z jednotkovej východiskovej hodnoty mesta Nitra. Koeficient povyšujúcich faktorov 2,80- zrealnenie východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku- zastavané plochy a nádvoria.

POZEMOK registra „C“ č:

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m²]
33/7	záhrada	740,00	1/2	370,00

Identifikácia pozemku: P. č. 33/7, k. ú. Kovarce

Pozemok ako celok je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom (parcela), vedený na liste vlastníctva ako záhrada. Je rovinný, obdĺžnikového tvaru, prístupný cez p. č. 33/43 s ktorým tvorí jeden celok. Pozemok je

nezastavaný zatrávnený a zarastený- neudržiavaný. Predmetom posúdenia je spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/2. Jednotková východisková hodnota pozemkov je stanovená ako 50% z jednotkovej východiskovej hodnoty mesta Nitra. Koeficient povyšujúcich faktorov 2,00- zrealnenie východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku- zastavané plochy a nádvoria.

Opis stavu predmetu dražby: Predmet dražby sa draží tak ako „stojí a leží“. Vzhľadom na skutočnosť, že predmetom dražby je použitá vec, ktorá sa prevádza v stave v akom sa nachádza ku dňu konania dražby nezodpovedá návrhovateľ ani dražobník za jej vady. Dražobník súčasne oboznamuje účastníkov dražby, že na tento predaj prostredníctvom dražby sa v súlade s § 612 ods. 3 písm. b) OZ nevzťahujú ustanovenia § 615 až 626 OZ spotrebiteľskej kúpnej zmluvy upravujúcich akosť predávanej veci, zodpovednosť za vady na nároky z nich vyplývajúce a ustanovenia o spotrebiteľskej záruke.

**Práva a záväzky
viazané na predmete
dražby:**

LV č. 282

Exekučné záložné právo na základe exekučného príkazu č.EX 1121/2008 z 12.11.2008 zriadením exekučného záložného práva v podiele 1/4 na p.č.:33/7;p.č.33/43;rod.dom s.č.420 na p.č.33/43 vo vlastníctve Ľudovít Kohút nar.13.5.1977 - EÚ Nitra, JUDr.Soňa Stodolová - Z 3377/08-183/08;

Exekučné záložné právo na základe exekučného príkazu č.EX 1121/2008-32 zriadením exekučného záložného práva v podiele 1/2 na p.č.:33/7;p.č.33/43;rod.dom s.č.420 na p.č.33/43 vo vlastníctve Ľudovít Kohút nar.13.5.1977 - EÚ Nitra, JUDr.Soňa Stodolová - Z449/11-43/11;

Exekučné záložné právo na základe exekučného príkazu č Ex 228/06 zriadením exekučného záložného práva v podiele 1/2 na par.CKNč.:33/7;p.č.33/43;rod.dom s.č.420 na p.č.33/43 vo vlastníctve Ľudovít Kohút nar.13.5.1977 - EÚ Bratislava, JUDr. Pavol Holík - Z 1156/13- 71/13;

Exekučné záložné právo na základe exekučného príkazu č.EX 1369/2013-5 zriadením exekučného záložného práva v podiele 1/4 na p.č.:33/7;p.č.33/43;rod.dom s.č.420 na p.č.33/43 vo vlastníctve Ľudovít Kohút nar.13.5.1977 - EÚ Nové Zámky, JUDr. Ing. Jozef Štorek - Z 1698/14-119/14;

Poznámka:

Poznamenáva sa doručenie upovedomnia o začatí exekúcie č.EX 1121/2008 zriadením exekučného záložného práva v podiele 1/2 na p.č.:33/7;p.č.33/43;rod.dom s.č.420 na p.č.33/43 vo vlastníctve Ľudovít Kohút - EÚ Nitra, JUDr.Soňa Stodolová - P95/11 - 20/11;

Poznamenáva sa doručenie upovedomnia o začatí exekúcie č.EX 1121/2008-33 predajom nehnuteľností podiele 1/2 na par.CKN

č.:33/7;p.č.33/43;rod.dom s.č.420 na p.č.33/43- EÚ Nitra, JUDr. Soňa Stodolová - P110/11-26/11;

Poznamenáva sa doručenie upovedomnia o začatí exekúcie č.EX 1121/2008-34 predajom nehnuteľností podiele 1/2 na par.CKN č.:33/7;p.č.33/43;rod.dom s.č.420 na p.č.33/43- EÚ Nitra, JUDr. Soňa Stodolová - P111/11-27/11;

Poznamenáva sa doručenie upovedomnia o začatí exekúcie č.EX 1369/2013-5 zriadením exekučného záložného práva podiele 1/4 - vl. Ľudovít Kohút ,na par.CKN č.:33/7;p.č.33/43;rod.dom s.č.420 na p.č.33/43- EÚ Nové Zámky, JUDr., Ing. Štorek - P 490/13 - 123/13;

Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie Ex 1121/08 zriadením exek.zál.práva parc.č.33/7, 33/43, dom s.č.420 na par.č.33/43 a podiel 1/4 Ľud-ovíta Kohúta (Exek. úrad Nitra, Judr. Soňa Stodolová)-P2 401/08-127/08;

Poznámka:

Vlastnícke právo PRECHÁDZA na vydražiteľa udelením príklepu. PRECHODOM vlastníckeho práva (speňažením) zanikajú všetky záložné práva postupom podľa § 93 ods. 2 Zákona č. 7/2005 z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov, ak predtým nezanikli postupom podľa § 28 ods. 2 uvedeného zákona.

Všeobecná hodnota

podľa vyhlášky

492/2004 Z. z.:

znalecký posudok č.:

vypracoval:

55.900,- € (slovom: päťdesiatpäťtisícdeväťsto eur)

59/2025 zo dňa 04.08.2025

Ing. Juraj Talian, PhD., znalec v odbore stavebníctvo

Najnižšie podanie:

55.900,- € (slovom: päťdesiatpäťtisícdeväťsto eur)

Minimálne prihodenie:

200,- € (slovom: dvesto eur)

Dražobná zábezpeka:

10.000,- € (slovom: desaťtisíc eur)

Spôsob zloženia

dražobnej zábezpeky:

1. bezhotovostný prevod na účet dražobníka č. ú.: 2621858260/1100, vedený v Tatra banka, a.s. pod V.S.: 5090325A (SWIFT TATRA banka, a.s.: TATR SK BX, IBAN: SK 1411 0000 0000 2621 8582 60) najneskôr do otvorenia dražby s preukázaním sa potvrdenia o úhrade zákonom povoleným spôsobom.

2. v hotovosti do pokladne dražobníka najneskôr do otvorenia dražby.

3. vo forme bankovej záruky v prospech dražobníka s výhradou prevodu platby po doručení zápisnice o vykonaní dražby za predpokladu, že účastník dražby sa stane vydražiteľom.

4. vo forme notárskej úschovy.



**Doklad o zložení
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. hotovosť vo výške dražobnej zábezpeky.
3. originál alebo úradne overená kópia dokladu preukazujúca vystavenie bankovej záruky.
4. originál alebo úradne overená kópia dokladu preukazujúceho notársku úschovu.

Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť šekom ani platobnou kartou.

**Lehota na zloženie
dražobnej zábezpeky:**

Najneskôr do otvorenia dražby.

**Adresa na zloženie
dražobnej zábezpeky:**

LICITOR group, a.s. Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, alebo v mieste konania dražby, najneskôr pred otvorením dražby.

**Vrátenie dražobnej
zábezpeky:**

Neúspešným účastníkom dražby, ktorí zložili dražobnú zábezpeku v hotovosti, bude dražobná zábezpeka vrátená hneď po skončení dražby.

Neúspešným účastníkom dražby, ktorí zložili dražobnú zábezpeku bezhotovostným prevodom na účet dražobníka, bude dražobná zábezpeka vrátená bez zbytočného odkladu po skončení dražby bezhotovostným prevodom na účet označený účastníkom dražby.

**Spôsob úhrady ceny
dosiahnutej
vydražením:**

Vydražiteľ je povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením v hotovosti do pokladne v sídle dražobníka alebo bezhotovostným prevodom na účet dražobníka č. **2621858260/1100**, vedený v Tatra banka a.s. (SWIFT TATRA banka, a.s.: TATR SK BX, IBAN: SK 1411 0000 0000 2621 8582 60) a to do **15 dní** odo dňa skončenia dražby. **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.**

Termín obhliadky:

1. termín: **11.09.2025 o 16:30 hod.**
2. termín: **25.09.2025 o 16:30 hod.**

Organizačné opatrenia:

Záujemcovia o vykonanie obhliadky sa prihlásia telefonicky najneskôr 24 hodín pred stanoveným termínom obhliadky na t. č. : **0918/834 834. Obhliadka sa uskutoční pred rodinným domom súp. č. 420 v k.ú. Kovarce, okres Topoľčany.** Obhliadky je možné vykonať aj mimo termín stanovený v oznámení o dražbe po predchádzajúcej dohode s dražobníkom. Bližšie informácie a pokyny na tel.: **0918/834 834** alebo **041/763 22 34.**



V zmysle § 12 ods. 2 a § 13 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách je vlastníkom predmetu dražby, držiteľ alebo nájomca povinný umožniť riadnu obhliadku predmetu dražby v stanovených termínoch.

**Nadobudnutie
vlastníckeho práva
k predmetu dražby:**

V zmysle ustanovenia § 27 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách ak vydražiteľ zaplatí cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote prechádza na neho vlastnícke právo dňom udelenia príklepu. 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 najneskôr do 5 dní. Ku dňu zaplataenia ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom zaniká pohľadávka veriteľa v rozsahu uspokojenia veriteľa z výťažku dražby.

V zmysle ust. § 167r ods. 2 Zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii: „ Oprávnená osoba podľa odseku 4 so súhlasom dlžníka má právo vykúpiť majetok z konkurznej podstaty za cenu, ktorá bola dosiahnutá v dražbe, v ponukovom konaní alebo za cenu ponúknutú veriteľom, ak takúto cenu uhradí správcovi do desať dní od skončenia dražby, ponukového konania alebo predloženia ponuky veriteľom.“

**Podmienky
odovzdania
predmetu dražby:**

a.) zaplataenie ceny dosiahnutej vydražením podľa § 27 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách,

b.) osvedčený odpis notárskej zápisnice osvedčujúcej priebeh dražby podľa § 29 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

- 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.
- Ak ide o nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť je predchádzajúci vlastníkom povinný v zmysle ustanovenia § 29 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, odovzdať vydražený predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa bez zbytočných prieťahov vydražiteľovi. Dražobník je povinný na mieste spísať zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. Zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby podpíšu predchádzajúci vlastníkom predmetu dražby, vydražiteľ a dražobník. Jedno vyhotovenie zápisnice dostane predchádzajúci vlastníkom 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.

V prípade, ak predchádzajúci vlastník neposkytne nevyhnutnú súčinnosť pri odovzdaní predmetu dražby a v prípade akejkoľvek spôsobenej škody, ktorá by vznikla v súvislosti s jeho protiprávnym konaním, môže byť zaviazaný na jej úhradu podľa § 33 ods. 8 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v spojitosti s § 420 a nasl. Občianskeho zákonníka.

Všetky náklady spojené s odovzdaním a prevzatím predmetu dražby nesie vydražiteľ. Nebezpečenstvo škody na predmete dražby prechádza z navrhovateľa dražby na vydražiteľa dňom odovzdania predmetu dražby.

Upozornenie:

Účastníkom dražby môže byť osoba, ktorá spĺňa podmienky ustanovené zákonom č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a dostavila sa s cieľom urobiť podanie.

Upozorňujeme všetky osoby, ktoré majú k predmetu dražby predkupné alebo iné práva, že ich môžu preukázať najneskôr do začatia dražby a môžu ich uplatniť na dražbe ako dražiteľia.

Poučenie:

V zmysle § 21 zákona č. 527/2002 Z. z.:

(ods. 2) 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.

(ods. 3) Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa odseku 2, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.

(ods. 4) Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

(ods. 5) Ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.

(ods. 6) 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.

**Notár osvedčujúci
priebeh dražby:**

JUDr. Andrea Barancová, so sídlom Dr. Herza 374/12, 984 01 Lučenec

V Komárne, dňa

Za navrhovateľa:

Za dražobníka:

Mgr. Alexej Vašek
správca dlžníka:
Ludovít Kohút

JUDr. Martin Šustek, LL.M.
prokurista spoločnosti
LICITOR group, a.s.

Rovnopis Oznámenia o dražbe je v zmysle § 17 ods. 7 zákona č. 527/2002 Z.z. uložený v sídle dražobníka.