

tlaceny format najobľúbenejšieho
realitného internetového portálu

realitysk

1,00 €

časopis o ľuďoch a realitách

číslo:
2013.02

ročník:
02 (XIX)



NETRADIČNÉ BÝVANIE DOM ZO SLAMY

ŠFRB CHCE VIAC
PODPOROVAŤ NÁJOMNÉ BÝVANIE



OTVORENÁ ZÁHRADA
V BRNE



KÚPA
PRVÉHO DOMOVA



KVALITA
V REALITÁCH

realitysk

R M H
REALTY MEDIA HOUSE



8 588005 218016

Právna poradňa

- odkúpenie bytu po neplatičoch
- dražba rodičovského domu s vecným bremenom

Dnes radí:

JUDr. Leo Vojčík

z advokátskej kancelárie Vojčík & Partners, s.r.o.,
ktorá je partnerom právnej poradne portálu **Reality.sk**.



Mám záujem o odkúpenie bytu po neplatičoch, ale neviem, čo k tomu všetko potrebujem, ako vypísať žiadosť, kam ju podať, a aké ešte potvrdenia potrebujem. Nemám s tým vôbec skúsenosti, prosím, poradte, čo by bolo najlepšie napísať do žiadosti, a ku komu ju smerovať, aby to dopadlo s pozitívnym výsledkom.

Z Vášho dotazu nie je zrejmé, akou formou sa predmetný byt predáva. V prípade záujmu „o odkúpenie bytu po neplatičoch“, ktoré sa vo väčšine prípadov v praxi predávajú prostredníctvom dražby, je možné zúčastniť sa na dražbe. Čas a miesto konania dražby, označenie nehnuteľnosti, resp. bytu, ktorý má byť vydražený, ako aj ďalšie údaje o dražbách možno zistiť z dražobnej vyhlášky. Dražobná vyhláška sa vyvesí na úradnej tabuli exekútora, taktiež sa uverejní v obci, v obvode ktorej sa nehnuteľnosť nachádza, a zverejní sa aj v Obchodnom vestníku na webovej stránke:

<https://portal.justice.sk/PortalApp/ObchodnyVestnik/Web/Detail.aspx?IdOVod=451>.

Tomu, kto sa dostaví na dražbu pred jej začatím a preukáže, že spĺňa podmienky stať sa účastníkom dražby, musí byť umožnené zúčastniť sa na dražbe. Pre účasť na dražbe je potrebné splniť tieto podmienky:

- účastník dražby je povinný na vyzvanie dražobníka alebo osoby ním písomne poverenej preukázať svoju totožnosť, dať sa zapísať do zoznamu účastníkov dražby, a ak sú rozdávané dražobné čísla, prevziať dražobné čísla;
- zložiť polovicu najnižšieho podania ako zábezpeku, a to v hotovosti, šekom alebo prevodom na účet exekútora (zábezpeka bude vrátená tomu účastníkovi, ktorý byt nevydraží, a účastníkovi, ktorý byt vydraží, bude zábezpeka započítaná do ceny bytu);
- doložiť čestné vyhlásenie, že osoba nie je vylúčená z dražby (osoby vylúčené z dražby sú vymedzené v § 5 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení ide napríklad o osobu blízku dražobníkovi).

Pred samotnou dražbou je možné prezrieť si byt, ktorý má byť predmetom dražby, a to v termíne určenom v dražobnej vyhláške, v prítomnosti exekútora alebo jeho zamestnancov.

V prípade, že predávajú predmetný byt jeho vlastníci priamym predajom, je možné osloviť vlastníkov predmetného bytu s konkrétnou ponukou, prípadne návrhom kúpnej zmluvy.

Sestra kúpila rodičovský dom cez úver, ktorý nevedela splácať, a tým sa dom, kde má naša mama doživotné právo, dostal do dražby. Ako bude banka respektíve dražiteľ postupovať? Je možnosť dohodnúť sa s dražiteľom na nejakých splátkach? Do banky sme volali, tam sa, žiaľ, už dohodnúť nedá. Sestra je mimo SR a nechce sa sem vrátiť, ja mám plnú moc podpísanú na matrike aj čo sa týka právnych vecí. Skúšala som sa dohodnúť s bankou, no už to nejde, nakoľko je tam omeškanie, ktoré je viac ako pol roka. Dom ide do dražby, len neviem, ako teraz, keď tam má mama doživotné právo a má na to zmluvu a my by sme sa chceli nejako dohodnúť s dražiteľom. Je táto možnosť? A ak nie, čo s mamou, ktorá sa nechce toho domu vzdať a v podstate ani my. No žiaľ, nám banka úver na kúpu nedá.

Právo osoby na doživotné užívanie určitej nehnuteľnosti sa nazýva tiež vecné bremeno. V zmysle zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dražbách“) platí, že práva osôb vyplývajúce z vecných bremien viaznucích na predmete dražby nie sú dotknuté prechodom vlastníckeho práva dražbou. Podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník platí, že vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa. Je však nevyhnutné povedať, že na nadobudnutie práva zodpovedajúceho vecným bremenám je potrebný vklad do katastra nehnuteľností. Na vznik vecného bremena teda nepostačí len zmluva.

Z katastra nehnuteľností je možné zistiť, či k danej nehnuteľnosti bolo alebo nebolo zriadené právo zodpovedajúce vecnému bremenu. Ak toto právo nebolo zriadené vkladom do katastra a existuje len zmluva o jeho zriadení, vydražiteľ (teda osoba, ktorá sa zúčastnila na dražbe a bol jej udelený príklep) nadobudne nehnuteľnosť bez vecného bremena. Zároveň si vás dovoľujeme upozorniť, že banky v prípade poskytovania hypotekárnych úverov spravidla v zmluve vylúčia možnosť zriadiť k nehnuteľnosti vecné bremeno. Je teda predovšetkým vhodné zistiť, či skutočne došlo k platnému vzniku vecného bremena.

K vašej otázke týkajúcej sa postupu dražobníka a možnosti dohodnúť sa s dražobníkom na splátkach si dovoľujeme uviesť, že dražobník vykoná dražbu podľa ustanovení zákona o dražbách, a to na návrh navrhovateľa, ktorým môže byť banka ako záložný veriteľ. S dražobníkom už nie je možné dohodnúť sa na splátkach. Ak je cena dosiahnutá vydražením vyššia ako 6 640 €, je vydražiteľ povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením do 15 dní od skončenia dražby, ak sa s navrhovateľom dražby (teda s bankou) nedohodne inak. Účastníkom dražby nemôže byť dlžník a manžel dlžníka, a nikto nemôže dražiť v ich mene.