

VŠEOBECNÉ PODMIENKY PRIAMEHO PREDAJA

1. VÝKLAD

1.1 Definície

V týchto Všeobecných podmienkach priameho predaja nehnuteľného majetku Závložcu (ďalej ako „**VPP**“) použité pojmy sa budú vykladať nasledovne:

Činnosti znamenajú výkon organizačnej činnosti DS na základe poverenia Finerg Slovakia, s.r.o., v rámci ktorej bude DS vykonávať činnosť realitného poradcu a organizátora priamy **predaj inžinierskych stavieb v k.ú Stará Lesná na pozemkoch registra "C" podľa LV č. 499, 1006, 1014, 1194 1247 v katastrálnom území Stará Lesná, obec Stará Lesná, okres Kežmarok** majetku Závložcu.

Dokumentácia znamená najmä kópie spisovej dokumentácie: odborný posudok vypracovaný súdnym znalcom Ing. Jánom Plavcom, Budovateľská 2850, 058 01 Poprad č. 51/2026 zo dňa 13.08.2026, znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 473/00 zo dňa 1. 12. 2000 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912760 (ak existujú a sú v dispozícii DS) k Predmetu predaja (či v papierovej alebo elektronickej – scanovanej podobe na CD).

DS znamená spoločnosť **Profesionálna dražobná spoločnosť, s. r. o.**, so sídlom: Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936.

Kúpna zmluva znamená písomnú zmluvu uzatvorenú medzi Finerg Slovakia, s.r.o. ako predávajúcim a Záujemcom ako kupujúcim, ktorej predmetom bude prevod vlastníckeho práva k Predmetu predaja na Záujemcu a povinnosť Záujemcu zaplatiť Finerg Slovakia, s.r.o. dohodnutú kúpnu cenu.

Náklady znamenajú všetky a akékoľvek náklady Záujemcov, ktoré im vzniknú v súvislosti so zámerom nadobudnutia Predmetu predaja.

Predmet predaja znamená:

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
SO 28 Vonkajšie osvetlenie na účte 042 310	13 129,91
SO 29a Komunikačné rozvody (EVS, EPS) na účte 042330	10 252,65
SO 029b Telefónne rozvody na účte 042340	15 795,06
SO 029c Rozvod TKR	36 504,13
Prípojka vody II na účte 021 200	14 396,13
Prípojka kanalizácie II na účte 021200	18 894,80
Vonkajší vodovod na účte 021 200	16 627,53
Vonkajšia kanalizácia splašková na účte 021 200	33 116,41
Vonkajšia kanalizácia dažďová na účte 021 200	6 214,47
Polievací systém s vodomernou šachtou na účte 021 200	2 809,99
Vodomerňa šachta na účte 021 200	2 655,35
Kontajnerové stojisko na účte 021 200	5 795,29
Oporné múriky na účte 021 200	1 012,36
Spevnené plochy na účte 021 200	15 172,38
Spevnené plochy na účte 021 200 -parkovisko	10 695,93
Spevnené plochy na účte 021 800	26 333,12
Všeobecná hodnota celkom	229 405,50

Zábezpeka znamená peňažnú čiastku vo výške 20.000,- EUR (slovom: dvadsaťtisíc euro), ktorú je Záujemca povinný zložiť na účet DS v zmysle ustanovení čl. 6 VPP, a ktorá sa v prípade uzatvorenia Kúpnej zmluvy medzi Finerg Slovakia, s.r.o. ako záložným veriteľom/predávajúcim a Záujemcom ako kupujúcim, započíta ku kúpnej cene.

Účet DS znamená bežný účet DS Prima Banka Slovensko, a.s., č. účtu: **IBAN SK4831000000004350268216, VS:0262025**, ktorý bude Dražobník uvádzať ako účet, na ktorý budú Záujemcovia o Predmet predaja skladať Zábezpeku.

Finerg Slovakia, s.r.o., so sídlom Stará Lesná 157, 059 60 Stará Lesná, IČO: 54022 274 znamená záložný veriteľ, ktorý je majiteľom pohľadávky zabezpečenej záložným právom, ktorej uspokojenie hodlá realizovať formou priameho predaja.

Záložca znamená Obchodná spoločnosť **Finerg International, s.r.o., so sídlom Stará Lesná 157, 059 60 Stará Lesná, IČO: 36 511 391**, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, Oddiel: Sro, Vložka č. 16837/P.

Záujemca znamená **subjekt** fyzickú alebo právnickú osobu ktorá zloží Zábezpeku a bude súhlasiť s podmienkami priameho predaja, tak ako sú uvedené v týchto VPP, a súčasne splní podmienky osobného a finančného postavenia v zmysle článku 5 a 6 týchto VPP. Vzorové znenie súhlasu je uvedené v Prílohe č. 2 týchto VPP.

1. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1. Toto sú Všeobecné podmienky priameho predaja Predmetu predaja vo vlastníctve Záložcu (ďalej ako „**VPP**“), ktoré upravujú práva a povinnosti Záujemcov ako aj práva a povinnosti DS a Finerg Slovakia, s.r.o..
- 1.2. VPP stanovujú všeobecné podmienky priameho predaja Predmetu predaja, pričom si Finerg Slovakia, s.r.o. vyhradzuje právo ich zmien a doplnenia. Priamy predaj Predmetu predaja nie je verejným návrhom na uzatvorenie zmluvy ako ani obchodnou verejnou súťažou v zmysle ustanovení § 276 až § 289 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka.

2. POSTAVENIE DS

- 2.1. DS je organizátorom predaja Predmetu predaja, ktorý mu bol zverený do predaja v zmysle Mandátnej zmluvy zo dňa 05.09.2026 (ďalej len „zmluva“).
- 2.2. S ohľadom na postavenie DS, je DS oprávnená ponúkať Predmet predaja za podmienok uvedených v zmluve tretím osobám (vyhľadávanie záujemcov) a rokovať so záujemcami v mene Finerg Slovakia, s.r.o. a predkladať a sprístupňovať im doklady týkajúce sa Predmetu predaja.
- 2.3. DS nie je za žiadnych okolností oprávnená prijať akúkoľvek ponuku Záujemcu alebo uzatvoriť zmluvu, ktorej predmetom by bol prevod vlastníckeho práva k Predmetu predaja.

3. PRIEBEH ORGANIZÁCIE PREDAJA

- 3.1. DS uverejní ponuku na predaj Predmetu predaja spôsobom uvedeným v zmluve.
- 3.2. DS umiestni na www.profesionalnadrazobna.sk právnu, technickú a inú Dokumentáciu súvisiacu s Predmetom predaja, ktorú má k dispozícii za účelom informovania potencionálnych záujemcov.
- 3.3. DS organizuje pre Záujemcov maximálne 2 obhliadky vo vopred dohodnutých termínoch medzi Záložcom, Záujemcom a DS.
- 3.4. DS uverejní o.i. na www.profesionalnadrazobna.sk :
 - a) termíny predkladania dokladov týkajúce sa osobného postavenia Záujemcov,
 - b) termíny preukázania finančného postavenia Záujemcov,
 - c) vzorové čestné vyhlásenia podľa VPP,
 - d) VPP,
 - e) termíny predkladania ponúk.

4. PRÁVA A POVINNOSTI ZÁJEMCU PRED PODANÍM PONUKY

- 4.1. Záujemca je oprávnený ďalej požiadať DS o predloženie inej dokumentácie, ktorá nie je sprístupnená v rámci elektronického dataroom na www.profesionalnadrazobna.sk, pričom DS poskytne tieto požadované doklady za podmienky súhlasu Finerg Slovakia, s.r.o. s ich poskytnutím, pričom ich následne DS umiestni na webové rozhranie aj pre ostatných záujemcov.
- 4.2. Záujemca je oprávnený požiadať DS o účasť na obhliadkach, ktorých termíny budú zverejnené na www.profesionalnadrazobna.sk.
- 4.3. Záujemca je povinný pred podaním ponuky splniť požiadavky osobného postavenia uvedené v článku 5 VPP ako aj splniť podmienky zloženia Zábezpeky, ktoré sú uvedené v článku 6 VPP.

5. POŽIADAVKY OSOBNÉHO POSTAVENIA ZÁUJEMCOV

- 5.1. Každý záujemca je povinný najneskôr v deň predloženia ponuky doručiť DS nasledovné doklady týkajúce sa osobného postavenia záujemcu, ktoré preukazujú, že
- a) nie je voči nemu vedené konkurzné konanie, nie je v konkurze (Potvrdenie príslušného súdu),
 - b) nie je v likvidácii (ak ide o právnickú osobu), ani nebol proti záujemcovi zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku (Forma: Potvrdenie príslušného súdu),
 - c) záujemca nepodal alebo nebol voči záujemcovi podaný návrh na začatie reštrukturalizačného konania (Forma: Potvrdenie príslušného súdu),
 - d) nie je na jeho majetok vedené exekučné konanie, ako ani nie je predpoklad vedenia takéhoto exekučného konania (Forma: Čestné vyhlásenie),
 - e) nie je na jeho majetok organizovaná dobrovoľná dražba v zmysle ustanovení zákona č. 527/2002 Zb. o dobrovoľných dražbách (Forma: Čestné vyhlásenie).
 - f) čestné prehlásenie o súhlase so všetkými podmienkami VPP (Súhlas záujemcu s VPP - Príloha č. 1), pričom podpisy osôb oprávnených konať za záujemcu musia byť overené. Súčasne s čestným prehlásením Záujemca odovzdá DS jedno vyhotovenie VPP, na ktorom na každej strane pripojí Záujemca svoj podpis.
- 5.2. V prípade, že záujemca nepredloží doklady preukazujúce vyššie uvedené podmienky osobného postavenia, nebude zaradený do zoznamu Záujemcov.
- 5.3. Záujemca predloží doklady podľa bodu 5.1 VPP najneskôr spolu s predložením ponuky, pokiaľ DS alebo Finerg Slovakia, s.r.o. neurčí inak.

6. ZÁBEZPEKA

- 6.1. Záujemca, ktorý hodlá predložiť ponuku v zmysle článku 8 VPP, je povinný najneskôr do predloženia ponuky zložiť na Účet DS peňažnú sumu vo výške 20.000,- EUR (slovom: dvadsaťtisíc euro).
- 6.2. Záujemcovi, ktorého vyzve Finerg Slovakia, s.r.o. alebo DS na uzatvorenie Kúpnej zmluvy, sa Zábezpeka započítava k celkovej kúpnej cene a Záujemca je ďalej povinný doplatiť len rozdiel oproti ponúkanej kúpnej cene.
- 6.3. Záujemcovi, ktorému nebude doručená výzva na uzatvorenie Kúpnej zmluvy, bude Zábezpeka poukázaná najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa vyhodnotenia ponúk podľa článku 9 VPP.
- 6.4. Záujemca je povinný po doručení písomnej výzvy DS alebo Finerg Slovakia, s.r.o. na uzatvorenie Kúpnej zmluvy túto uzatvoriť s Finerg Slovakia, s.r.o. najneskôr v lehote 5 pracovných dní odo dňa doručenia výzvy. V prípade, že Záujemca Kúpnu zmluvu neuzatvorí, je DS oprávnená požadovať od Záujemcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 20.000,- EUR (slovom: dvadsaťtisíc euro). DS je oprávnená jednostranne započítať nárok na vrátenie Zábezpeky s nárokom na zaplatenie zmluvnej pokuty, pokiaľ na ňu vznikne nárok v zmysle predchádzajúcej vety.

7. POŽIADAVKY FINANČNÉHO POSTAVENIA ZÁUJEMCOV

- 7.1. Každý záujemca je povinný v prípade záujmu o predloženie ponuky na kúpu predložiť DS výpis z bankového účtu preukazujúci peňažné krytie celej ponúkanej kúpnej ceny za Predmet predaja, pričom výpis z účtu musí byť vystavený alebo datovaný najneskôr 3 pracovné dni pred predkladaním ponuky.
- 7.2. Záujemca predkladá výpis z bankového účtu v zmysle predchádzajúceho bodu spoločne s ponukou podľa článku 8 v zapečatenej obálke.

8. PREDKLADANIE PONÚK. ZÁVÄZNOSŤ.

- 8.1. Záujemcovia predkladajú ponuky v lehote do 15 pracovných dní od zverejnenia ponukového konania v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na ktorej území sa predmet priameho predaja nehnuteľného majetku nachádza. Za deň zverejnenia oznámenia o ponukovom konaní sa považuje nasledujúci deň po uverejnení inzercie v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na ktorej území sa predmet priameho predaja nehnuteľného majetku nachádza, od ktorého začína plynúť stanovená lehota. Ponuky musia byť doručené DS najneskôr v posledný deň lehoty.
- 8.2. Ponuky predkladajú záujemcovia na formulári, ktorý tvorí Prílohu č. 2 týchto VPP, pričom podpisy osôb oprávnených konať za záujemcu musia byť overené. Ponuku spoločne s prílohami predkladá Záujemca v zapečatenej obálke s označením „Predaj inžinierskych stavieb v k.ú Stará Lesná na pozemkoch registra "C" podľa LV č. 499, 1006, 1014, 1194 a 1247 v katastrálnom území Stará Lesná, obec Stará Lesná, okres Kežmarok“ na adresu vyhlasovateľa: **Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice**, a to najneskôr do konca lehoty na predkladanie ponúk.

- 8.3. Spoločne s ponukou predkladá záujemca nasledovné doklady v zapečatenej obálke:
- a) Výpis z bankového účtu v zmysle bodu 7.1 VPP,
 - b) Výpis z obchodného registra nie starší ako 15 dní, ak je záujemcom právnická osoba (v prípade zahraničných osôb tieto predkladajú doklady preukazujúce existenciu spoločnosti a osoby oprávnené konať za spoločnosť).
- 8.4. Každý Záujemca je viazaný svojou ponukou do dňa skončenia lehoty viazanosti, ktorá je do **15.10.2026**.
- 8.5. Každý Záujemca môže predložiť len jednu ponuku. V prípade predloženia viacerých ponúk bude platná tá ponuka, ktorá obsahuje vyššiu kúpnu cenu Predmetu predaja a ponuka z nižšou cenou sa bude považovať z neplatnú.

9. HODNOTENIE PONÚK

- 9.1. Ponuky predložené v lehote na predkladanie ponúk sa otvoria po uplynutí lehoty na predkladanie ponúk. Otváranie ponúk bude verejné a uskutoční sa **v prítomnosti zástupcov DS a Finerg Slovakia, s.r.o.**
- 9.2. Platnou ponukou je ponuka, ktorá je kompletná, neobsahuje žiadne obmedzenia alebo výhrady, ktoré sú v rozpore s požiadavkami a podmienkami uvedenými vo VPP alebo ktoré sú v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Ostatné ponuky nebudú zohľadňované.
- 9.3. V štádiu preskúmania ponúk je posudzované aj splnenie požiadaviek na záujemcu podľa týchto VPP.
- 9.4. V prípade nejasností a potreby objasnenia ponúk, prípadne potreby ich doplnenia, bude Záujemca elektronicky požiadaný o vysvetlenie, resp. doplnenie svojej ponuky.
- 9.5. Kritériá hodnotenia ponúk. Základným kritériom hodnotenia ponúk je výška ponúkanej kúpnej ceny, pričom Finerg Slovakia, s.r.o. si vyhradzuje právo:
- a) nevybrať žiadneho Záujemcu a opakovať ponukové konanie,
 - b) vybrať viacerých Záujemcov s podobnými ponukami, s ktorými bude osobitne rokovať o uzatvorení Kúpnej zmluvy,
 - c) vybrať Záujemcu podľa vlastného výberu,
- 9.6. Výsledok ponukového konania oznámi DS všetkým Záujemcom, ktorý predložili ponuku najneskôr v lehote 10 pracovných dní odo dňa otvárania obálok.

10. UZATVORENIE ZMLÚV

- 10.1. Za úspešného Záujemcu sa bude považovať ten Záujemca, ktorého Finerg Slovakia, s.r.o. prostredníctvom DS vyzve písomne na uzatvorenie Kúpnej zmluvy.
- 10.2. Úspešný Záujemca je povinný v lehote stanovenej vo výzve podpísať Kúpnu zmluvu, pričom kúpna cena bude tvoriť sumu uvedenú v ponuke, ktorú podal úspešný Záujemca alebo ktorá bola dosiahnutá v rámci následného rokovacieho konania. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností platí, že kúpnu cenu bude tvoriť vždy vyššia suma.
- 10.3. V prípade, že nedôjde z dôvodov na strane úspešného Záujemcu k uzatvoreniu Kúpnej zmluvy, Finerg Slovakia, s.r.o./DS je následne oprávnená vyzvať ďalšieho Záujemcu, ktorého ponuka bola vyhodnotená ako druhá v poradí k uzatvoreniu Kúpnej zmluvy, pričom tento záujemca bude povinný na výzvu Finerg Slovakia, s.r.o./DS Kúpnu zmluvu uzatvoriť.

11. VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

- 11.1. Finerg Slovakia, s.r.o. si vyhradzuje právo kedykoľvek bez uvedenia dôvodu zmeniť podmienky VPP, ako aj ponukové konanie pozastaviť alebo úplne zrušiť, pričom v prípadoch zmeny VPP, pozastavenia alebo zrušenia ponukového konania nemá záujemca nárok na uplatnenie akýchkoľvek s tým súvisiacich Nákladov.
- 11.2. V prípade, že zmena VPP by mala vplyv na obsah predložených ponúk, Finerg Slovakia, s.r.o. umožní prostredníctvom DS Záujemcom zmenu ponúk.
- 11.3. Akékoľvek doklady predkladané Záujemcom musia byť originály alebo overené kópie v slovenskom jazyku alebo českom jazyku. V prípade iných cudzojazyčných dokladov predloží záujemca overený predklad do slovenského jazyka.
- 11.4. Náklady, ktoré vzniknú Záujemcom v súvislosti s prípravou ponuky, znáša každý Záujemca sám a nemá žiadny nárok na úhradu Nákladov od DS alebo Finerg Slovakia, s.r.o..
- 11.5. Doklady a ponuky predložené Záujemcami sa Záujemcom nevracajú.
- 11.6. Záujemca predložením ponuky udeľuje DS a Finerg Slovakia, s.r.o. súhlas so spracovávaním prípadných osobných údajov pre účely realizácie ponukového konania. DS a Finerg Slovakia, s.r.o. sa zaväzujú, že osobné údaje poskytnuté Záujemcom budú spracovávané a chránené podľa zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov.
- 11.7. Záujemca je povinný nakladať s akýmikoľvek údajmi, informáciami alebo dokumentmi získanými od Finerg Slovakia, s.r.o. alebo DS v súvislosti s ponukovým konaním, ako s informáciami dôverného charakteru

a predmetom obchodného tajomstva (ak spĺňajú náležitosti obchodného tajomstva podľa § 17 Obchodného zákonníka), ktoré bez predchádzajúceho písomného súhlasu Finerg Slovakia, s.r.o. alebo DS nemôžu byť poskytnuté tretím osobám.

Príloha č. 1 – Súhlas záujemcu s VPP

Príloha č. 2 – Vzor cenovej ponuky záujemcu

V Košiciach, dňa 05. septembra 2026

V Košiciach, dňa 05. septembra 2026

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.

Mgr. Jaroslav Dzurik, konateľ

Finerg Slovakia, s.r.o.

Mgr. Vlastimil Hajduk, konateľ