(PO) TOPHOLZ, s.r.o., IČO 36549738

Družstevná 501, 95619 Krnča

Uznesenie

Dátum vydania: **3.10.2025**
Dátum zverejnenia: **06.10.2025**
Zverejnený v OV č.: **1/1**

Autor oznamu: **Okresný súd Nitra**
Spisová značka: **32K/11/2024**
ICS: **4124205933**
Vydal: **JUDr. Tatiana Muziková**
Vydal FN: **sudca**
Odoslal: **Okresný súd Nitra**

Dlžník/Úpadca: **TOPHOLZ, s.r.o.** IČO 36549738, , Družstevná 501, 95619 Krnča, Slovenská republika

Navrhovatelia: **Daňový úrad Nitra - Finančné riaditeľstvo** IČO 42499500, , Damborského 5, 94901 Nitra, Slovenská republika **Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky** IČO 42499500, , Lazovná 63, 97401 Banská Bystrica, Slovenská republika **TOPHOLZ, s.r.o.** IČO 36549738, , Družstevná 501, 95619 Krnča, Slovenská republika **Daňový úrad Topoľčany** IČO 42499500, , Krušovská 89, 95501 Topoľčany, Slovenská republika

Predmet rozhodnutia:

Spôsob rozhodnutia:

Druh: Uznesenie

Hlavička:
Okresný súd Nitra v právnej veci vyhláseného konkurzu na majetok úpadcu: TOPHOLZ, s.r.o. v konkurze, so sídlom Družstevná 501, 956 19 Krnča, IČO: 36 549 738, ktorého správcom je: Mgr. Veronika Vargová, so sídlom kancelárie Mostná 62, 949 01 Nitra, IČO: 42 336 635, takto

Rozhodnutie:
U k l a d á správcovi záväzný pokyn ako postupovať pri speňažení majetku zapísaného v súpise oddelenej podstaty zverejnenom v Obchodnom vestníku č. OV 246/2024 dňa 19.12.2024 pod č. K066414, aktualizovanom v Obchodnom vestníku č. 41/2025 dňa 28.02.2025 pod č. K008797, položka súpisu č. 87 - Pozemok, v súpisovej hodnote 6.235,58 eura, a to spôsobom upraveným v rámci ust. § 92 ods. 1 písm. d) ZKR, formou verejného ponukového konania s tým, aby bola zmluva o predaji majetku uzatvorená s osobou, ktorá vo verejnom ponukovom konaní ponúkne najvyššiu kúpnu cenu, minimálne však vo výške 100 % súpisovej hodnoty majetku (t.j. min vo výške 6 235,58 EUR).

Odôvodnenie:
1. Okresný súd Nitra uznesením č.k. 32K/11/2024 - 161 zo dňa 08.10.2024 vyhlásil konkurz na majetok dlžníka TOPHOLZ, s.r.o., rozhodol o medzinárodnej právomoci na začatie tohto hlavného insolvenčného konania, ustanovil správcu: Mgr. Veronika Vargová, vyzval veriteľov na prihlásenie pohľadávok a poučil veriteľov o spôsobe prihlasovania pohľadávok, uložil správcovi povinnosť podávať správy v stanovených lehotách a uložil správcovi informačnú povinnosť. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 16.10.2024.

2. Správca zostavil súpis oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa METROPOLITEJ, s.r.o., ktorý zverejnil v Obchodnom vestníku č. OV 246/2024 dňa 19.12.2024 pod č. K066414.

3. Písomným podaním zo dňa 22.09.2025, doručeným súdu dňa 22.09.2025 správca predložil súdu žiadosť v zmysle § 83 ods. 3 ZKR, ktorou požiadal súd o vydanie uznesenia ako postupovať. Správca vo svojej žiadosti Predseda veriteľského výboru a Zabezpečený veriteľ doručili Správcovi dňa 04.06.2025 záväzný pokyn, ktorým zaviazali Správcu k speňaženiu nehnuteľného majetku zapísaného v súpise majetku oddelenej podstaty Zabezpečeného veriteľa ako súpisová zložka majetku č. 87, a to formou dražby prostredníctvom povereného dražobníka; správca na základe tohto pokynu dňa 12.06.2025 uzavrel s dražobníkom - obchodnou spoločnosťou Imagination plus, spol. s r.o. zmluvu o vykonaní dobrovoľnej dražby, na základe ktorej sa dražobník zaviazal speňažiť majetok zapísaný v súpise oddelenej podstaty Zabezpečeného veriteľa ako súpisová zložka č. 87, pričom dražobník bol poverený uskutočnením všetkých úkonov spojených s prípravou a realizáciou dražby vrátane zverejnenia oznámenia, organizácie priebehu dražby a odovzdania výťažku Správcovi. Správca ďalej uviedol, že dňa 14.08.2025 bolo Správcovi doručené oznámenie dražobníka o výsledku dražby, z ktorého vyplynulo, že predmetná súpisová zložka majetku číslo 87 bola speňažená v prospech vydražiteľa - fyzickej osoby Romana Lehockého, dát. nar. 06.05.1970, trvale bytom Agátová 896/59, Partizánske, a to za cenu dosiahnutú v dražbe 77 000,00 eur. Následne dňa 12.09.2025 bolo Správcovi doručené oznámenie dražobníka o zmarení/neplatnosti dobrovoľnej dražby z dôvodu, že vydražiteľ v stanovenej lehote neuhradil vydraženú kúpnu cenu. Predmetné oznámenie bolo zároveň zverejnené v Obchodnom vestníku č. 175/2025 zo dňa 11.09.2025. Správca uviedol, že dňa 12.09.2025 doručil predseda veriteľského výboru Správcovi záväzný pokyn, o ktorom členovia veriteľského výboru hlasovali v ten istý deň; veriteľský výbor sa zhodol na uložení nasledovného záväzného pokynu Správcovi: „Veriteľský výbor navrhuje priamy predaj Súpisovej zložky majetku číslo 87 (t. j. Parcely číslo 550) obchodnej spoločnosti Atak Slovakia plus s.r.o., obchodná spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel: Sro, vo vložke číslo: 44594/R, so sídlom Partizánske, Jesenského 230/7, PSČ: 958 01, SR, IČO: 55 110 461, ktorá je vlastníkom väčšiny priľahlých pozemkov, za kúpnu cenu určenú znaleckým posudkom, a to minimálne 100 % súpisovej hodnoty majetku. Predaj tejto nehnuteľnosti je vzhľadom na výšku výťažku, konkrétneho záujemcu a strategickú hodnotu účelom hospodárny a efektívny spôsob speňaženia v súlade s cieľmi podľa § 91 Zákona o konkurze a reštrukturalizácii. Správca je týmto oprávnený bezodkladne uzavrieť kúpnu zmluvu so záujemcom Atak Slovakia plus s.r.o., so sídlom Partizánske, Jesenského 230/7, PSČ: 958 01, SR, IČO: 55 110 461 a to za kúpnu cenu určenú znaleckým posudkom číslo 26/2025 zo dňa 20. februára 2025 podľa Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku vo výške 6 235,58 EUR (slovom šesťtisícdvestotridsaťpäť eur a päťdesiatosem eurocentov).“ Dňa 12.09.2025 doručil správcovi Zabezpečený veriteľ záväzný pokyn v nasledovnom znení: „Zabezpečený veriteľ týmto oznamujeme Správcovi konkurznej podstaty Úpadcu, so zreteľom na zmarenie dobrovoľnej dražby, že ukladá Správcovi konkurznej podstaty Úpadcu záväzný pokyn v zmysle ustanovenia § 82 odsek 1 a odsek 2 písmeno b) Zákona o konkurze a reštrukturalizácii a to tak, že navrhuje priamy predaj Súpisovej zložky majetku číslo 87 (t. j. Parcely číslo 550) obchodnej spoločnosti Atak Slovakia plus s.r.o., obchodná spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel: Sro, vo vložke číslo: 44594/R, so sídlom Partizánske, Jesenského 230/7, PSČ: 958 01, SR, IČO: 55 110 461, ktorá je vlastníkom väčšiny priľahlých pozemkov a stavieb v okolí uvedenej nehnuteľnosti, čo odôvodňuje synergickú hodnotu tohto majetku pre daného kupujúceho, za minimálne 100 % súpisovej hodnoty majetku. Predaj tejto nehnuteľnosti je vzhľadom na výšku výťažku, konkrétneho záujemcu a strategickú hodnotu účelom hospodárny a efektívny spôsob speňaženia v súlade s cieľmi podľa § 91 Zákona o konkurze a reštrukturalizácii. Správca je týmto oprávnený bezodkladne uzavrieť kúpnu zmluvu so záujemcom Atak Slovakia plus s.r.o., so sídlom Partizánske, Jesenského 230/7, PSČ: 958 01, SR, IČO: 55 110 461.“ Správca ďalej uviedol, že v nadväznosti na uložený záväzný pokyn predsedu veriteľského výboru a Zabezpečeného veriteľa, správca postupom podľa § 83 ods. 3 ZKR vyzval dňa 17.09.2025 príslušný orgán Zabezpečeného veriteľa a predsedu veriteľského výboru na úpravu uloženého pokynu a odstránenie vád pokynu tak, aby záväzný pokyn naplnil predpoklad, že nebude viac v rozpore so záujmom Zabezpečeného veriteľa a potenciálne aj ostatných veriteľov, keďže z doterajšieho speňažovania nehnuteľností Úpadcu je zrejmé, že existujú aj ďalší záujemcovia ochotní nehnuteľnosť kúpiť za vyššiu kúpnu cenu. V zmysle notárskej zápisnice z dražby je zrejmé, že licitovanie presiahlo sumu 70 000 EUR a prípadný priamy predaj za cenu menej ako 7 000 EUR je zjavne nevýhodný. Správca konajúc s odbornou starostlivosťou a so zreteľom na povinnosť dosiahnuť čo najvyšší možný výťažok zo speňaženia majetku Úpadcu požiadal o opravu uloženého

záväzného pokynu a o vydanie záväzného pokynu v znení jednej z nasledujúcich alternatív:
Alternatíva č. 1: Správca zhodnotiac SZM č. 87 zapísanú v súpise majetku oddelenej podstaty Zabezpečeného veriteľa navrhuje speňaženie označeného majetku spôsobom upraveným v rámci ust. § 92 ods. 1 písm. d) ZKR, a to formou verejného ponukového konania. Pri aplikácií takéhoto postupu speňažovania Správca navrhuje, aby bola zmluva o predaji majetku uzatvorená s osobou, ktorá vo verejnom ponukovom konaní ponúkne najvyššiu kúpnu cenu, minimálne však vo výške 100 % súpisovej hodnoty majetku (t.j. min vo výške 6 235,58 EUR). Túto alternatívu speňažovania je vzhľadom na výšku získaného výťažku možné označiť za najhospodárnejšiu, najefektívnejšiu a najobjektívnejšiu, pričom je možné predpokladať nie len dosiahnutie najvyššie možnej kúpnej ceny, ale aj dosiahnutie minimálnych nákladov speňažovania (predpokladané náklady spočívajú z odmeny notára a nákladov notára súvisiacich so spísaním notárskej zápisnice). Navrhovaným spôsobom speňažovania Správca očakáva dosiahnutie maximálneho možného výťažku predstavujúceho minimálne 100 % súpisovej hodnoty majetku.
Alternatíva č. 2: Alternatívne, Správca zhodnotiac SZM č. 87 zapísanú v oddelenej podstaty Zabezpečeného veriteľa navrhuje speňaženie označeného majetku, spôsobom upraveným v rámci ust. § 92 ods. 1 písm. b) ZKR, a to poverením predajom majetku dražobníka. Pri aplikácií takéhoto postupu speňažovania Správca navrhuje, aby bol majetok vydražený v prospech osoby, ktorá v dražbe ponúkne najvyššiu kúpnu cenu, pričom najnižšie podanie nesmie byť nižšie ako 100 % súpisovej hodnoty majetku (t.j. min sumu 6 235,58 EUR). Podľa názoru Správcu je možné túto alternatívu speňažovania vzhľadom na vysoké náklady speňažovania a dlhé zákonné lehoty súvisiace s dobrovoľnou dražbou označiť za menej efektívnu a menej hospodárnu v porovnaní s Alternatívou č. 1. Navrhovaným spôsobom speňažovania Správca očakáva dosiahnutie maximálneho možného výťažku predstavujúceho 100 % súpisovej hodnoty majetku, avšak s podstate vyššími nákladmi speňažovania. Táto alternatíva speňažovania sa v minulosti ukázala ako menej efektívna, nakoľko sa javí, že bola úmyselne zmarená.
Správca v závere svojej žiadosti uviedol, že dňa 19.09.2025 doručili Zabezpečený veriteľ a predseda veriteľského výboru Správcovi odpoveď na jeho žiadosť o zmenu uloženého záväzného pokynu, pričom v odpovedi uviedli, že trvajú na pôvodnom znení záväzného pokynu zo dňa 12.09.2025, a keďže veriteľský výbor, ako aj Zabezpečený veriteľ uložili Správcovi pokyn, ktorý sa javí ako v rozpore s oprávnenými záujmami veriteľov, pričom tak Zabezpečený veriteľ, ako aj veriteľský výbor odmietli odstrániť vady pokynu (na pokyne trvajú), správca v zmysle ust. § 83 ods. 3 ZKR žiada príslušný súd o vydanie uznesenia ako postupovať.
Správca k svojej žiadosti pripojil nasledovné prílohy: Vyjadrenie zabezpečeného veriteľa METROPOLITEJ, s. r. o., zo dňa 30.05.2025, Zápisnica zo zasadnutia veriteľského výboru konaného dňa 31.05.2025, Zaslanie oznámenia o výsledku dražby, zo dňa 12.08.2025 spolu s Oznámením o výsledku dobrovoľnej dražby č. 07 /2025 konanej dňa 11.08.2025, Notárska zápisnica č. N 367/2025, Nz 34890/2025 spísaná notárom Mgr. Martinom Výskokom dňa 11.08.2025, Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. 07/2025 zo dňa 12.06.2025, Zverejnenie v OV č. 155/2025 zo dňa 13.08.2025, č. X049174, Zaslanie oznámenia o zmarení/neplatnosti dobrovoľnej dražby z 10.09.2025 spolu s Odpoveďou Romana Lehockého (vydražiteľa) z 04.09.2025 a Oznámením o zmarení/neplatnosti dobrovoľnej dražby z 10.09.2025, Zverejnenie v OV č. 175/2025 zo dňa 11.09.2025, č. X057216, Záväzný pokyn zabezpečeného veriteľa METROPOLITEJ s.r.o., z 12.09.2025, Záväzný pokyn veriteľského výboru z 12.09.2025 spolu so Zápisnicou zo zasadnutia veriteľského výboru z 12.09.2025, Zoznam účastníkov dražby č. 07/2025 konanej dňa 11.08.2025 s prílohami (notárska zápisnica N 367/2025, Oznámenie o dobrovoľnej dražbe 07/2025), Žiadosť správcu o opravu záväzného pokynu, zo dňa 17.09.2025 spolu s odpoveďami zabezpečeného veriteľa a predsedu veriteľského výboru k tejto žiadosti.

4. Podľa § 82 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii (inak aj len „ZKR“), príslušný orgán ukladá podľa tohto zákona záväzné pokyny a odporúčania správcovi v súvislosti so správou majetku podliehajúceho konkurzu, prevádzkovaním úpadcovho podniku alebo jeho časti, speňažovaním majetku podliehajúceho konkurzu a inými činnosťami správcu, ktoré podľa tohto zákona podliehajú pokynom príslušného orgánu.

5. Podľa § 82 ods. 2 písm. b) ZKR, príslušným orgánom na účely tohto zákona je (b/) zabezpečený veriteľ oddelenej podstaty, ak ide o majetok tvoriaci oddelenú podstatu; ak možno odôvodnene predpokladať, že po

uspokojení zabezpečenej pohľadávky zabezpečeného veriteľa oddelenej podstaty zvýši v oddelenej podstate majetok, príslušným orgánom spolu so zabezpečeným veriteľom oddelenej podstaty sú aj ďalší dotknutí zabezpečení veritelia, prípadne aj veriteľský výbor, ak možno odôvodnene predpokladať, že výťažok zo speňaženia majetku oddelenej podstaty postačí aj na uspokojenie nezabezpečených pohľadávok; pri určení zloženia príslušného orgánu sa vychádza zo zistenej sumy zabezpečených pohľadávok dotknutých zabezpečených veriteľov, sumy pohľadávok proti podstate priradených k dotknutým súpisovým zložkám majetku a súpisovej hodnoty dotknutých súpisových zložiek majetku; ak je už dotknutá súpisová zložka majetku speňažená, vychádza sa z hodnoty ešte nerozvrhnutého výťažku zo speňaženia dotknutej súpisovej zložky majetku.

6. Podľa § 83 ods. 1 písm. b) ZKR, príslušný orgán je oprávnený uložiť správcovi záväzný pokyn, ako postupovať, ak ide o (b/) speňaženie majetku tvoriaceho oddelenú podstatu.

7. Podľa § 83 ods. 3 ZKR, ak príslušný orgán uloží správcovi pokyn, ktorý je v rozpore s oprávnenými záujmami dotknutých veriteľov alebo pravidlami speňažovania ustanovenými týmto zákonom, správca splnenie pokynu odmietne a vyzve príslušný orgán, aby v určenej lehote pokyn v súlade s vytknutými vadami upravil. Ak príslušný orgán vytknuté vady neodstráni alebo sa v určenej lehote nevyjadrí, správca požiada súd, aby vydal uznesenie, ako postupovať; uznesením súdu je správca viazaný. Súd pri vydávaní uznesenia zohľadní oprávnené záujmy dotknutých veriteľov a ich vyjadrenia a vyjadrenia príslušného orgánu.

8. Podľa § 91 ods. 2 ZKR, účelom speňažovania majetku podliehajúceho konkurzu je získať čo najvyšší výťažok, v čo najkratšom čase, s vynaložením čo najnižších nákladov. Pri speňažovaní majetku podliehajúceho konkurzu správca postupuje spôsobom, ktorý s odbornou starostlivosťou vyberie tak, aby čo najlepšie splnil účel speňažovania a dodržal pravidlá speňažovania ustanovené týmto zákonom.

9. Keďže správca podľa ust. § 92 ZKR speňažuje majetok podliehajúci konkurzu spôsobmi uvedenými v zákone, a to: a) vyhlásiť verejnú obchodnú súťaž, b) poveriť predajom majetku dražobníka, c) poveriť predajom majetku obchodníka s cennými papiermi, d) zorganizovať dražbu, ponukové konanie alebo iný súťažný proces smerujúci k predaju majetku, alebo e) predať majetok iným vhodným spôsobom, zverejnenie oznamu v Obchodnom vestníku o vyhlásení ponukového konania (prvé, druhé, príp. ďalšie kolo tohto ponukového konania) možno považovať za písomnosť, ktorá sa podľa tohto zákona zverejňuje v Obchodnom vestníku, a preto sa považuje na účely tohto zákona za zverejnenú nasledujúci deň po ich zverejnení v Obchodnom vestníku (§ 199 ods. 9, veta druhá ZKR).

10. Súd konštatuje, že Z komentára - Ďurica, M. Zákon o konkurze a reštrukturalizácii. Komentár. 4. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 676-680, vyplýva, že „ZKR v záujme urýchlenia konkurzného konania presunul mnohé právomoci súdu na správcu. Súčasne s tým mimoriadne sprísnil zodpovednosť správcu za priebeh konania a najmä za rozsah uspokojenia veriteľov formou zodpovednosti náhrady škody veriteľom a iným osobám. Dohľad veriteľov nad správcom sa prejavuje hlavne v možnosti jeho výmeny a jeho riadenia pri správe a speňažovaní majetku. Dohľad správcu nad veriteľmi je predovšetkým v možnosti popierať im prihlásené pohľadávky a vymáhať pokuty za neoprávnene prihlásené a vymáhané sumy (KR v znení účinnom do 1. 1. 2012). Dohľad súdu nad správcom je v možnosti odvolať správcu súdom. Súd ako dominus litis funguje vždy v prípade konfliktu medzi správcom a veriteľmi alebo medzi veriteľmi navzájom a svoj procesný vplyv prejaví v rozhodnutí sporu, pričom jeho rozhodnutie je záväzné pre účastníkov tohto konfliktu alebo aj iné osoby. Všetky procesné subjekty musia pôsobiť koordinovane, aby sa dosiahol cieľ konania. KR ukladá súdu, správcovi a veriteľskému výboru postupovať pri riešení úpadku dlžníka tak, aby dosiahli pre veriteľov čo najvyššiu mieru uspokojenia ich pohľadávok. Dlžník je povinný poskytovať bez zbytočného odkladu všetku súčinnosť, ktorú možno od neho spravodlivo požadovať (§ 5). Súčasne zákon deklaruje, že veritelia s rovnakými právami majú pri riešení dlžníka rovnaké postavenie, a zakazuje zvýhodňovať niektorých veriteľov (§ 6).

11. Dohľad veriteľov nad správcom vykonávajú veritelia od vyhlásenia konkurzu až do zrušenia. Dohľad nad správcom sa vykonáva

a) možnosťou výmeny správcu

b) udeľovaním pokynov a odporúčaní pri správe majetku

c) udeľovaním pokynov a odporúčaní pri speňažovaní majetku

d) udeľovaním záväzných pokynov a stanovísk pri prevádzkovaní podniku alebo jeho časti

e) udeľovaním pokynov alebo stanovísk pri inej činnosti správcu

f) schvaľovaním návrhu rozvrhu výťažku

g) inými spôsobmi ustanovenými v zákone.

12. Správca je povinný požiadať vo všetkých veciach, v ktorých je príslušný orgán oprávnený uložiť správcovi záväzný pokyn, o jeho uloženie predtým, ako urobí prvý právny úkon v tejto veci. Správca môže urobiť prvé právne úkony, až keď mu príslušný orgán uloží záväzný pokyn, ako postupovať, alebo až keď súd rozhodne, ako postupovať. Zákon nevyžaduje pre žiadosť správcu o uloženie pokynu písomnú formu, i keď táto bude nevyhnutná. Obsahom žiadosti musí byť zamýšľaná zmluva, ktorú chce správca uzavrieť. Správca musí v žiadosti uviesť všetky okolnosti, z ktorých bude zrejmé, že ide o zmluvu s takým plnením, na ktorej uzavretie je potrebný záväzný pokyn podľa zákona, ako aj ďalšie okolnosti dôležité na vydanie kvalifikovaného pokynu. Súčasťou žiadosti je aj primeraná lehota na uloženie pokynu, ktorá musí zohľadňovať naliehavosť uloženia pokynu pre správu alebo speňažovanie majetku, zloženie oprávneného orgánu a zložitosť pokynu, ktorý sa má vydať.

13. Obsahom záväzného pokynu pri správe majetku je predovšetkým súhlas s uzavretím zmluvy alebo určenie podmienok na jej uzavretie, resp. nesúhlas s jej uzavretím alebo určenie iného postupu správcu.

14. Ak príslušný orgán požadovaný pokyn v primeranej lehote určenej správcom neuloží, správca je povinný požiadať súd, aby vydal uznesenie, ako postupovať. Záväzný pokyn je uložený len vtedy, ak ho uložili všetci členovia príslušného orgánu. Podanie správcu, ktoré sa označuje ako žiadosť, je správne návrhom na začatie konania. Konanie sa môže začať a prebiehať ako nesporové. Súd o návrhu správcu rozhodne uznesením, v ktorom určí, ako má postupovať. Ak sa pokyn týka uzavretia zmluvy pri správe majetku, súd vo výroku predovšetkým určí, či je správca oprávnený zmluvu uzavrieť a podmienky na jej uzavretie, alebo mu určí iný postup pri správe majetku. Uznesenie sa doručuje prostredníctvom zverejnenia v Obchodnom vestníku a správcovi. Proti uzneseniu nie je prípustné odvolanie.

15. Osobitné náležitosti má žiadosť správcu o udelenie záväzného pokynu pri speňažovaní majetku. Správca je povinný vyžiadať si pred speňažovaním záväzný pokyn od príslušného orgánu, ako má postupovať pri speňažovaní. Orgán, ktorý je oprávnený uložiť správcovi pokyn, je určený podľa toho, či je predmetom speňaženia majetok patriaci do všeobecnej podstaty, alebo oddelenej podstaty.

16. Správca konkurznej podstaty je oprávnený speňažovať majetok len na základe záväzného pokynu, ktorý vydá príslušný orgán. Záväzný pokyn možno považovať za osobitný procesný úkon, ktorý je oprávnený vydať príslušný orgán, adresovaný správcovi; jeho obsahom sú podmienky na správu alebo speňažovanie majetku. Pri speňažovaní majetku, ktorý patrí do všeobecnej podstaty, je veriteľský výbor oprávnený určiť, kedy sa záväzný pokyn nevyžaduje. Zákon výslovne nevyžaduje pre platnosť (účinnosť) záväzného pokynu písomnú formu, i keď zo súvisiacich ustanovení, ktoré upravujú odstraňovanie vád pokynu (§ 83 ods. 3), ale najmä z

ustanovení upravujúcich jeho predkladanie súdu (§ 83 ods. 4) je možné vyvodiť potrebu písomnej formy. Ten istý záver platí, aj ak ide o formu žiadosti správcu o vydanie záväzného pokynu. Zákon explicitne stanovuje obsahové náležitosti žiadosti o vydanie záväzného pokynu. Medzi obligatórne obsahové náležitosti žiadosti patrí:

a) navrhovaný spôsob speňažovania

b) zdôvodnenie navrhnutého spôsobu speňažovania

c) alternatívne spôsoby speňažovania

d) porovnanie spôsobov speňažovania.

17. V prvom rade musí správca v žiadosti o vydanie záväzného pokynu uviesť, aký spôsob speňažovania navrhuje a zdôvodniť, prečo navrhuje práve tento spôsob. Správca sa musí vždy riadiť princípmi, ktoré platia pre speňažovanie konkurznej podstaty ako takej. Správca je povinný postupovať pri speňažovaní tak, aby získal čo najvyšší výťažok v čo najkratšom čase a s čo najnižšími nákladmi. Maximálny výťažok a vygenerovanie trhovej ceny možno dosiahnuť predovšetkým tak, že sa predaj majetku zverejní takým spôsobom, aby sa mohlo o ponukovom konaní dozvedieť a zúčastniť sa na ňom čo najviac osôb. Podmienky predaja nesmú byť určené tak, že môžu zvýhodniť určitú osobu. O taký postup by išlo, ak by správca požadoval predkladanie ponúk na kúpu majetku v krátkej lehote a súčasne by v krátkej lehote požadoval aj zaplatenie vysokej finančnej zálohy (preddavok). Takéto podmienky by mohol splniť len malý okruh osôb alebo len tá, ktorá by o týchto podmienkach vopred vedela (napr. od správcu či veriteľa) a na ich splnenie by sa pripravila. Požadovanie vysokej zálohy je v zásade diskriminačná podmienka, ktorá sa môže negatívne prejaviť na výške ponúkanej ceny. Správca musí ďalej rešpektovať zákonom prikázané spôsoby pri speňažovaní nehnuteľností a tých bytov, ktoré podliehajú zákonu o bytoch č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov. Z týchto zákonných príkazov musí vychádzať navrhovaný spôsob speňažovania a aj odôvodnenie žiadosti. Správca musí v žiadosti navrhnúť aj iné spôsoby speňažovania konkrétneho majetku a porovnať ich s tým spôsobom, ktorým navrhuje speňažiť konkrétny majetok. Ďalej musí v žiadosti uviesť, aké výťažky sa dajú dosiahnuť pri jednotlivých spôsoboch speňaženia. Tieto údaje sú nevyhnutným predpokladom na prijatie rozhodnutia príslušného orgánu. Postup príslušného orgánu po prijatí žiadosti správcu o vydanie záväzného pokynu je formulovaný v zákone ako oprávnenie na vydanie záväzného pokynu, a nie ako povinnosť vydať záväzný pokyn. KR výslovne upravuje aj postup, keď je príslušný orgán pasívny. Ak príslušný orgán záväzný pokyn vydá, správca je ním viazaný a je povinný pri speňažovaní podľa tohto pokynu postupovať. Správca je však povinný preskúmať záväzný pokyn a odmietnuť jeho splnenie, ak je v rozpore s oprávnenými záujmami dotknutých veriteľov a pravidlami speňažovania stanovenými v KR“.

18. V zmysle ustanovenia § 83 ods. 3 ZKR, pri predaji majetku, ktorý patrí do oddelenej podstaty, je príslušným orgánom zabezpečený veriteľ. Pri predaji majetku, ktorý patrí do všeobecnej podstaty, je príslušným orgánom veriteľský výbor. Pri súbore je príslušným orgánom dotknutí zabezpečení veritelia. Formou dohľadu príslušného orgánu nad správcom pri správe a speňažovaní majetku sú záväzné pokyny. Ak príslušný orgán záväzný pokyn vydá, správca je povinný podľa tohto pokynu postupovať. Správca nesmie plniť uložený pokyn, ktorý je v rozpore s oprávnenými záujmami dotknutých veriteľov a pri speňažovaní v rozpore s pravidlami ustanovenými v KR. Správca musí odmietnuť splnenie pokynu a je povinný vyzvať príslušný orgán na jeho úpravu. Vo výzve, pre ktorú zákon nepredpisuje písomnú formu, musí správca uviesť, v čom je pokyn v rozpore s oprávnenými záujmami dotknutých veriteľov alebo pri speňažovaní s pravidlami speňažovania, ktoré sú určené v zákone (spôsob speňažovania nehnuteľností a pod.). Správca musí v odmietnutí určiť primeranú lehotu, v ktorej má príslušný orgán pokyn upraviť. Ak príslušný orgán v určenej lehote záväzný pokyn neupraví a vytknuté vady neodstráni alebo sa v určenej lehote nevyjadrí, správca požiada súd, aby vydal uznesenie, ako v konaní postupovať. Za nevyhovenie výzvy sa považuje aj nevyhovenie v celom rozsahu. Súd svojím rozhodnutím rieši spor medzi správcom a príslušným orgánom, ktorý vznikol pri udeľovaní pokynu

tým, že správca tvrdí, že udelený pokyn je v rozpore so zákonom alebo s oprávnenými záujmami dotknutých veriteľov. Súd vo výrokovej časti vysloví, ako má správca postupovať, čo znamená, že určí jeho práva a povinnosti pri správe alebo speňažovaní majetku. Uznesenie sa doručuje prostredníctvom Obchodného vestníka. Pre vedenie konania je potrebné, aby sa doručilo aj správcovi napriek tomu, že len v tomto prípade pri rozhodovaní o záväzných pokynoch KR neukladá povinnosť doručiť uznesenie aj správcovi. Proti uzneseniu nie je prípustné odvolanie. Uznesenie súdu je záväzné pre správcu aj pre oprávnený orgán, ktorý nemôže postupovať pri výkone svojich právomocí v rozpore s vykonateľným rozhodnutím súdu.

19. Súd konštatuje, že správca je povinný postupovať v zmysle ustanovenia § 83 a § 84 ZKR a pred predložením veci súdu na rozhodnutie o vydaní záväzného pokynu pre správcu je potrebné, aby správca požiadal o záväzný pokyn príslušný orgán. Až následne, ak príslušný orgán v určenej lehote záväzný pokyn neupraví a vytknuté vady neodstráni alebo sa v určenej lehote nevyjadrí, správca požiada súd, aby vydal uznesenie, ako v konaní postupovať. Za nevyhovenie výzvy sa považuje aj nevyhovenie v celom rozsahu. Súd svojím rozhodnutím rieši spor medzi správcom a príslušným orgánom, ktorý vznikol pri udeľovaní pokynu tým, že správca tvrdí, že udelený pokyn je v rozpore so zákonom alebo s oprávnenými záujmami dotknutých veriteľov.

20. Súd preskúmal žiadosť správcu v súvislosti s pripojenými prílohami - záväzným pokynom zabezpečeného veriteľa METROPOLITEJ s.r.o. a záväzným pokynom veriteľského výboru a dospel k záveru, že v danej veci boli záväzné pokyny uložené v rozpore s oprávnenými záujmami dotknutých veriteľov, ktoré neboli upravené ani na základe pripomienok správcu, preto je na mieste postup podľa § 83 ods. 3 ZKR.

21. Predmetom speňaženia formou dobrovoľnej dražby bol nehnuteľný majetok vo vlastníctve úpadcu, evidovaný Okresným úradom Topoľčany, katastrálnym odborom, v k.ú. Krnča, zapísaným na LV č. 968 ako: par.č. 550, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 827 m2, v súpisovej hodnote 6.235,58 eura, zodpovedajúcej všeobecnej ceny odhadu podľa znaleckého posudku č. 26/2025, vypracovaného znalcom: Ing. Romeom Tanuškom. Ako to vyplýva z predloženej notárskej zápisnice z 11.08.2025, na dobrovoľnej dražbe konanej dňa 11.08.2025 sa zúčastnili 4 záujemcovia o nadobudnutie tohto majetku, pričom na výzvu licitátora dražby účastníci dražby pod č. 2, pod č. 3 a pod č. 4 robili podania a to až do výšky ponúkanej ceny 77.000,00 eur, ktorá bola najvyššou ponukou, účastníka dražby č. 2 - Roman Lehocký. Ako to vyplýva z podania úspešného vydražiteľa Romana Lehockého - tento v stanovenej lehote nebol pre nedostatok finančných prostriedkov schopný uhradiť zostávajúcu cenu, čím došlo k zmareniu dražby.
22. Súd mal z priebehu dražby opísanej v rámci notárskej zápisnice za preukázané, že za predmet dražby bol záujem a záujemcovia boli ochotní za predmet dražby ponúknuť čiastky zodpovedajúce násobkom súpisovej hodnoty predmetu dražby. Z uvedeného dôvodu súd zastáva názor, že speňažením predmetného majetku tak, ako to záväzným pokynom správcovi ukladá zabezpečený veriteľ METROPOLITEJ s.r.o. v záväznom pokyne zo dňa 12.09.2025, resp. ako to ukladá veriteľský výbor, prostredníctvom predsedu veriteľského výboru Atak Slovakia plus s.r.o. v záväznom pokyne zo 12.09.2025 - a to priamym predajom spoločnosti Atak Slovakia plus s.r.o., za cenu zodpovedajúcu súpisovej hodnote majetku (6.235,58 eura), je v rozpore s oprávnenými záujmami dotknutých veriteľov, pretože takýmto postupom by sa dosiahol jednak nižší výťažok - čo je v rozpore s účelom speňažovania podľa prvej vety ust. § 91 ods. 2 ZKR.

23. Správca podľa ust. § 92 ZKR speňažuje majetok podliehajúci konkurzu spôsobmi uvedenými v zákone, a to: a) vyhlásiť verejnú obchodnú súťaž, b) poveriť predajom majetku dražobníka, c) poveriť predajom majetku obchodníka s cennými papiermi, d) zorganizovať dražbu, ponukové konanie alebo iný súťažný proces smerujúci k predaju majetku, alebo e) predať majetok iným vhodným spôsobom.

24. Správca ako navrhované alternatívy speňaženia predmetného majetku navrhol 1. formu verejného ponukového konania a 2. poverením dražobníka. Z uvedených alternatív súd vyhodnotil ako vhodnejšiu alternatívu č. 1, pretože túto alternatívu je vzhľadom na výšku získaného výťažku možné označiť za najhospodárnejšiu, najefektívnejšiu a najobjektívnejšiu, pričom je možné predpokladať nie len dosiahnutie

najvyššie možnej kúpnej ceny, ale aj dosiahnutie minimálnych nákladov speňažovania (predpokladané náklady spočívajú z odmeny notára a nákladov notára súvisiacich so spísaním notárskej zápisnice). Navrhovaným spôsobom speňažovania Správca očakáva dosiahnutie maximálneho možného výťažku predstavujúceho minimálne 100 % súpisovej hodnoty majetku.

25. V prípade, že správcovi sa nepodarí speňažiť predmetný majetok v rámci prvého kola ponukového konania, požiada súd opätovne o uloženie záväzného pokynu.

Poučenie:
Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné (§ 198 ods. 1 veta druhá v spojení s § 14 e silentio ZKR).

Oznam: