

# Dražba nehnuteľností v obci Topoľčany v katastrálnom území Topoľčany

Katastrálne  
územie:  
**Topoľčany**  
Obec:  
**Topoľčany**

Podanie: Oznámenie o  
dobrovoľnej dražbe

Najnižšie  
podanie  
465 000,00  
EUR

10.07.2018

1. aukčná, s.r.o.			
<b>Oznámenie o dobrovoľnej dražbe (podľa § 17 zákona č. 527/2002 Z.z.)</b>			
:			
<b>Oznámenie o dražbe číslo</b>		D-671-001/010/2018	
<b>A.</b>	<b>Označenie dražobníka</b>		
<b>I.</b>	Obchodné meno/meno a priezvisko	1. aukčná, s.r.o.	
<b>II.</b>	Sídlo/bydlisko	Prachatická9320/1A960 01 Zvolen	
<b>a) Názov ulice/verejného priestranstva</b>		Prachatická	
<b>b) Orientačné/súpisné číslo</b>		9320/1A	
<b>c) Názov obce</b>		Zvolen	<b>d) PSČ</b> 960 01
<b>e) Štát</b>		Slovenská republika	
<b>III.</b>	<b>Zapísaný</b>	Okresný súd Banská Bystrica , oddiel: Sro , vložka číslo: 32180/S	
<b>IV.</b>	<b>IČO/ dátum narodenia</b>	50926187	
<b>B. Označenie navrhovateľov</b>			
<b>1.</b>	<b>I.</b>	Obchodné meno/meno a priezvisko	SKP, k.s.
<b>II.</b>	<b>Sídlo/bydlisko</b>		
<b>a) Názov ulice/verejného priestranstva</b>		Námestie SNP	
<b>b) Orientačné/súpisné číslo</b>		74/28	
<b>c) Názov obce</b>		Zvolen	<b>d) PSČ</b> 96001
<b>e) Štát</b>		Slovenská republika	
<b>IV.</b>	<b>IČO/ dátum narodenia</b>	44915691	
Zasadacia miestnosť Notárskeho úradu JUDr.			

<b>C.</b>	<b>Miesto konania dražby</b>	Jozefa Brázdila, notára so sídlom na adrese Bystrický rad 314/69, 960 01 Zvolen
<b>D.</b>	<b>Dátum konania dražby</b>	10. 07. 2018
<b>E.</b>	<b>Čas konania dražby</b>	10:00 hod.
<b>F.</b>	<b>Kolo dražby</b>	Prvé kolo
<b>G.</b>	<b>Predmet dražby</b>	

Predmetom dražby sú nehnuteľnosti zapísané na LV č. 4530 vedenom Okresným úradom Topolčany, odbor katastrálny pre okres Topolčany, obec Topolčany, katastrálne územie Topolčany:

**Pozemky:**

Druh	Výmera v m <sup>2</sup>	p.č.	Spoluvlastnícky podiel úpadcu
orná pôda	1309	4811/5	1/1
zastavané plochy a nádvorie	497	4811/10	1/1

**Stavba:**

Popis	p.č.	Súp. číslo	Spoluvlastnícky podiel úpadcu
Hotel ZARA	4811/10	4721	1/1

**H. Opis predmetu dražby**

**Hotel ZARA súpisné číslo 4721 na parcele C-KN č. 4811/10, k. ú. Topolčany**

**POPIS STAVBY**

**Umiestnenie stavby**

Budova hotela ZARA súpisné číslo 4721 je postavená na parcele C-KN č. 4811/10 - v zastavanom území okresného mesta Topolčany. Prístup k hotelu je z miestnej spevnenej komunikácie na ulici Krušovská, ktorá vedie pozdĺž severozápadnej hranice pozemkov. Pred hlavným vstupom do objektu sú spevnené plochy parkoviska. Hotel ZARA bol daný do užívania v roku 2008 (podľa kolaudačného rozhodnutia vydaného Mestom Topolčany, Číslo: 2008/Výst. 10705-Čť., zo dňa 30.12.2008).

**Dispozičné riešenie**

Hotel ZARA je navrhnutý ako reštauračné zariadenie pre verejnosť a penzión na ubytovanie hostí, má jedno podzemné podlažie a štyri nadzemné podlažia (z toho dve podkrovné). Podlažia sú spojené dvojramenným schodiskom.:

- **1. PP** tvorí prístavbu objektu v zadnej časti a je tu navrhnutá vínná pivnica so samostatnými hygienickými zariadeniami a sklad. Má samostatný vstup z exteriéru a s ostatnými priestormi je prevádzkovo a stavebne spojený dvojramenným schodiskom.
- **1. NP** predstavuje hlavný vstup z bočnej strany objektu (závetrie a

zádverie) do vstupnej haly s centrálnym schodiskom na 2. NP. Z haly vedie vľavo vstup do jedálne - pizzerie, vpravo je riešená kuchyňa, sklady sociálno-hygienické vybavenie personálu a hostí. Pod otvoreným polygonálnym prístreškom je riešená letná reštaurácia. V zadnej časti nad vínnou pivnicou je navrhnutá terasa a obslužné a únikové schodisko, ktoré spája ubytovaciu časť s terasou na 1. NP a vínnou pivnicou v 1. PP..

- **2. NP** je prevádzkovo a dispozične riešené ako ubytovacia časť - recepcia s kanceláriou, sklady prádla a izby s vlastnými hygienickými zariadeniami (sprchovací kút, umývadlo, WC - prístupné z chodby každej izby.
- **3. NP (1. podkrovné)** - izby s vlastnými hygienickými bunkami a plynová kotolňa.
- **4. NP (2. podkrovné)** - len nad zadnou časťou, nachádza sa tu samostatná obytná bunka.

### ***Technické riešenie:***

*Základy* - betónové monolitické (základové pásy) s vodorovnou izoláciou.

*Zvislé nosné konštrukcie* - objekt je riešený ako dvojtrakt s vonkajšími nosnými múrmi a stredovým nosným ŽB monolitickým skeletom pozostávajúcim zo stĺpov a prievlaku. Modul stĺpov je 3,00m + 4 x 5,00 m, rozpätia dvojtraktu 2 x 5,25 m, konštrukčná výška podlažia 3,20 m.

*Vodorovné konštrukcie* - stropy železobetónové monolitické (systém Premaco), v podkroví drevený trámový strop so sadrokartónovým podhlľadom, v reštauračnej časti na 1. NP tiež s podhlľadom, schodisko je železobetónové monolitické s nášľapnou vrstvou z mramorovej dlažby.

*Strecha* - sedlová s jednou valbou, drevený krov hambáľkový bez stĺpikov kombinovaný s ocelovými rámami,

*Krytina strechy* - ťažká betónová škridla BRAMAC, zateplenie minerálnou vlnou.

*Podlahy* - prevažne keramická dlažba, v 1. PP a na 1. NP aj mramorová dlažba,

*Úpravy vnútorných povrchov* - vápenná štuková omietka, keramický obklad.

*Úpravy vonkajších povrchov* - omietka na báze umelých hmôt, na 1. NP keramický obklad,

*Výplne otvorov* - okná plastové s izolačným dvojsklom, dvere - vstupné plastové s izolačným dvojsklom, vnútorné dyhované plné a zasklené v obložkových zárubniach.

*Klmpiarske konštrukcie* - strechy z medeného plechu, parapetov z hliníkového plechu.

*Vnútorné rozvody vody* - z PVC potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja.

*Vnútorné rozvody kanalizácie* - PVC potrubie.

*Vnútorné rozvody elektroinštalácie* - svetelná a motorická elektrická inštalácia - káble uložené pod omietkou, elektrický rozvádzač je s automatickým istením. Objekt je vybavený bleskozvodom. Telefónne rozvody pod omietkou.

*Vykurovanie* - vlastná plynová kotolňa v objekte, vykurovacie telesá sú ocelové panelové.

*Príprava TUV* - vlastná plynová kotolňa v objekte.

*Ďalšie vybavenie objektu a zariadenie predmety* - výťah. vstavané skrine, keramické stojace WC COMBI, nadštandardné a štandardné keramické umývadlá, pisoáre s automatickým splachovaním a výlevka, sprchovacie kúty,

vodovodné batérie nerezové pákové, nerezové pákové batérie so sprchou, vybavenie kuchyne - nerezové a granitové drezové umývadlá, plynové varné dosky, odsávač pár, vzduchotechnika.

K dátumu ohodnotenia znalcom na účely tejto dražby nebol hotel ZARA v prevádzke. Technický stav nehnuteľnosti určil znalec ako primeraný veku bez viditeľného poškodenia prvkov dlhodobej životnosti. Životnosť objektu stanovil znalec s ohľadom na konštrukčné vyhotovenie a súčasný technický stav prvkov dlhodobej životnosti odhadom na 100 rokov.

V lokalite sú situované všetky podstatné inžinierske siete v dostatočných kapacitách pre účely predmetu dražby. Objekt je napojený na verejný vodovod, plynovod a elektrickú energiu z distribučnej siete.

#### **CH. | Opis stavu predmetu dražby - Vid' opis predmetu dražby**

Stav predmetu dražby zodpovedá veku nehnuteľnosti, pričom je potrebné vychádzať z údajov uvedených v časti H. - Opis predmetu dražby. Predmet dražby sa draží v stave „ako stojí a leží“.

#### **I. | Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby**

Dražobník nezistil žiadne práva a záväzky viaznuce na predmete dražby a s ním spojené, ktoré podstatným spôsobom ovplyvňujú hodnotu predmetu dražby.

V tejto súvislosti dražobník odkazuje na údaje zapísané v časti „C: ŤARCHY“ na LV č. 4530 vedenom Okresným úradom Topoľčany, odbor katastrálny pre okres Topoľčany, obec Topoľčany, katastrálne územie Topoľčany, kde je uvedené:

- Záložné právo na hotel ZARA súp.č. 4721 na parc.č. 4811/10 na pozemky parc.č. 4811/10, 4811/5 zameraná GP č. 534/2009 v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. Tomášikova 48, 832 37 Bratislava IČO: 00151653 na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 305/AUOC/09-ZZ/1 zo dňa 15.12.2009-V 2566/09-22/10;
- Exekučné záložné právo podľa Exekučného príkazu Ex 2334/2013-6 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti pozemok parc.C č. 4811/5, 4811/10, a stavba Hotel Zara s.č. 4721 na parc. č. 4811/10, ExÚ Nové Zámky /JUDr. Ing. Jozef Štorek/ - Z 535/14 - 293/14;
- Exekučné záložné právo podľa Exekučného príkazu Ex 116/13-48 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti pozemok parc.C č. 4811/5, 4811/10, a stavba Hotel Zara s.č. 4721 na parc. č. 4811/10, ExÚ Banská Bystrica /JUDr. Alena Bohovičová/ - Z 985/14 - 571/14;
- Exekučné záložné právo podľa Exekučného príkazu Ex 1339/2014-5 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti pozemok parc. C č. 4811/5, 4811/10, a stavba Hotel Zara s.č. 4721 na parc. č. 4811/10, pre VŠZP, a.s., IČO: 35937874, ExÚ Nové Zámky /JUDr. Ing. Jozef Štorek/ - Z 3232/14 - 1744/14;
- Rozhodnutie DÚ Nitra č. 9400504/5/4173447/2014/Sip vykonateľné dňa 22.9.2014 a právoplatné dňa 7.10.2014 zriaďuje záložné právo na pozemok parc.C č. 4811/5, 4811/10, a stavba Hotel Zara s.č. 4721 na parc. č. 4811/10 - Z 3288/14 - 1745/14;
- Rozhodnutie DÚ Nitra č. 9400504/5/4173485/2014/Sip vykonateľné dňa 22.9.2014 a právoplatné dňa 7.10.2014 zriaďuje záložné právo na pozemok parc.C č. 4811/5, 4811/10, a stavba Hotel Zara s.č. 4721 na parc. č. 4811/10 - Z 3568/14 - 1746/14;
- Exekučné záložné právo podľa exekučného príkazu Ex 824/2015 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti pozemok parc. C č. 4811/5,

4811/10 a stavbu hotel ZARA s. č. 4721 na parc. č. 4811/10, pre Slovenský plynárenský priemysel a.s., Bratislava, IČO: 35815256, ExÚ Humenné (JUDr. Ján Harvan) - Z 3822/15 - 87/16;

Iné údaje:

- Právo prechodu cez parc.č.4811/7 zapísaná v LV č. 2354 v prospech vlastníka parc.č. 4811/10 podľa V 38/01- 131/01; V 1950/03-1586/03; GP 189/2008 - 1719/08;

- Vzdanie sa časti záložného práva V 2404/08 týkajúce sa parciel č. 4811/22,4811/26,4811/27 podľa Z 356/10- 227/10;

- Z 1516/11 - 960/11;

- Z 3953/15 - 194/16;

Z 4027/15 - 212/16;

Z 4041/15 - 213/16;

Z 4046/15 - 214/16;

Z 4047/15 - 215/16;

Z 4072/15 - 216/16;

- Z 103/16 - 333/16;

- Z 1085/16 - 870/16;

Z 1604/16 - 1201/16;

- Z 2527/16 - 1862/16;

- Z 2528/16 - 1863/16;

- Z 2642/16 - 1879/16;

Z 4201/16 - 2926/16;

- P 250/2017 - 1366/2017;

- Z 2008/2017 - 1367/2017;

- Z 930/2018 - 716/2018;

- Z 1207/2018 - 941/2018;

Podľa vyhlásenia navrhovateľa dražby na predmete dražby navrhovateľ dražby po vyhlásení konkurzu nezriadil žiadne záložné právo a k predmetu dražby neexistuje zabezpečovacie právo k majetku tretej osoby, ktoré je v skoršom poradí ako zabezpečovacie právo, ktoré zabezpečuje záväzok úpadcu SAPA, s.r.o., so sídlom Chmeľová 222/20, 955 01 Veľké Bedzany, IČO: 36 537 322.

#### **J. Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby**

Cena predmetu dražby bola určená znaleckým posudkom, ktorý vypracoval: Ing. Mária Kubišová, M. Bela 2393/1, 960 01 Zvolen číslo znaleckého posudku 44/2018.

Znalcom určená cena predmetu dražby: 465 000,00 EUR (slovom: štyristošesťdesiatpäťtisíc euro).

<b>K.</b>	<b>Najnižšie podanie</b>	465 000,00 EUR	
<b>L.</b>	<b>Minimálne prihodenie</b>	300,00 EUR	
<b>M.</b>	<b>Dražobná zábezpeka</b>	<b>a) výška</b>	10 000,00 EUR
		1. prevodom na účet dražobníka, ktorého číslo je uvedené nižšie 2. vkladom v hotovosti na účet dražobníka 3. v hotovosti do pokladne dražobníka v mieste konania dražby (upozorňujeme záujemcov, že lehota na zloženie dražobnej zábezpeky končí otvorením dražby) 4. vo forme bankovej záruky	

**b) spôsob zloženia dražobnej zábezpeky**

5. zložiť dražobníkovi alebo do notárskej úschovy

Ak účastník dražby platí dražobnú zábezpeku v peniazoch na účet dražobníka, považuje sa dražobná zábezpeka za zaplatenú, ak do otvorenia dražby bola pripísaná na účet dražobníka.

Číslo účtu dražobníka: SK30 0900 0000 0051 3155 3118, vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s.. Platbu je potrebné identifikovať variabilným symbolom (VS): 0102018 a pri fyzickej osobe uviesť meno, priezvisko a rodné číslo; pri právnickej osobe uviesť obchodné meno, sídlo a IČO a to tak, aby bolo zrejmé, kto zábezpeku zložil - kto bude účastníkom dražby. Upozorňujeme prípadných záujemcov, že bez vyššie uvedenej identifikácie nebude možné platbu správne identifikovať na účely splnenia požiadavky zloženia zábezpeky.

Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou ani šekom.

**c) doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky**

1. pri prevode na účet - potvrdenie banky o prijatí príkazu na prevod sumy rovnajúcej sa výške dražobnej zábezpeky na účet dražobníka s uvedením variabilného symbolu; účastník bude pripustený k dražbe, ak do otvorenia dražby bude dražobná zábezpeka pripísaná na účet dražobníka 2. pri vklade v hotovosti na účet - potvrdenie banky o vklade sumy rovnajúcej sa výške dražobnej zábezpeky na účet dražobníka s uvedením variabilného symbolu; účastník bude pripustený k dražbe, ak do otvorenia dražby bude dražobná zábezpeka pripísaná na účet dražobníka 3. predloženie záručnej listiny (banková záruka), v ktorej banka vyhlási, že sumu rovnajúcu sa výške dražobnej zábezpeky, vydá dražobníkovi ak bude osobe, za ktorú sa záruka vydáva udelený príklep (bez ohľadu na výšku podania) na dražbe (riadne identifikovanej). Banka je povinná plniť do 3 dní odo dňa udelenia príklepu a to bez výzvy dražobníka 4. predloženie notárskej zápisnice o prijatí sumy rovnajúcej sa výške dražobnej zábezpeky do notárskej úschovy, z ktorej bude zrejmé, že ak bude zložiteľovi udelený príklep (bez ohľadu na výšku podania) na dražbe (riadne identifikovanej) budú peniaze vydané dražobníkovi 5. pri

		<p>vklađe v hotovosti do pokladne dražobníka – príjmový pokladničný doklad vystavený dražobníkom Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou ani šekom.</p>
<b>d) lehota na zloženie dražobnej zábezpeky</b>		<p>Začína plynúť dňom uverejnenia tohto oznámenia v registri dražieb a končí sa otvorením dražby.</p>
<b>e) vrátenie dražobnej zábezpeky</b>		<p>Dražobník bez zbytočného odkladu po skončení dražby vráti účastníkovi dražby, ktorý predmet dražby nevydražil, zloženú dražobnú zábezpeku (prevodom na účet účastníka dražby) alebo zabezpečí jej vydanie z notárskej úschovy. Listinu preukazujúcu vydanie bankovej záruky predloženú účastníkom dražby, ktorý predmet dražby nevydražil, dražobník bez zbytočného odkladu vráti účastníkovi dražby. V prípade upustenia od dražby vráti dražobník zložené dražobné zábezpeky bez zbytočného odkladu (prevodom na účet účastníka dražby).</p>
<b>N.</b>	<b>Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením</b>	
	<p>Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením.</p> <p>Ak nie je cena dosiahnutá vydražením vyššia ako 6 640,00 EUR, je vydražiteľ povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením hneď po skončení dražby. Ak je cena dosiahnutá vydražením vyššia ako 6 640,00 EUR, je vydražiteľ povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením do 15 dní od skončenia dražby, ak sa vydražiteľ s navrhovateľom dražby nedohodli inak.</p> <p>Ak bola vydražiteľom zložená dražobná zábezpeka vo forme listiny preukazujúcej vydanie bankovej záruky, je vydražiteľ povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením v plnej výške v lehote vyššie uvedenej, dražobník je povinný bez zbytočného odkladu po zaplatení ceny dosiahnutej vydražením vrátiť vydražiteľovi záručné listy.</p> <p>Cenu dosiahnutú vydražením nie je možné zaplatiť započítaním. Platba zmenkou je neprípustná.</p>	
<b>O.</b>	<b>Obhliadka predmetu dražby (dátum)</b>	<p>1. termín 21.06.2018 o 10:30 hod. 2. termín 28.06.2018 o 10:30 hod. Záujemcovia k vykonaniu obhliadky sa prihlásia na obhliadku najneskôr 24 hodín pred stanoveným termínom obhliadky prostredníctvom e-mailu dražobníka: office@1aukcna.sk</p>
	<b>Miesto obhliadky</b>	<p>Miesto, kde sa nachádza nehnuteľnosť, ktorá je predmetom dražby.</p>
	<b>Organizačné opatrenia</b>	<p>Preukázanie totožnosti.</p>
<b>P.</b>	<b>Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby</b>	
	<p>Ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu.</p>	
<b>R.</b>	<b>Podmienky odovzdania predmetu dražby</b>	

Predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa bez zbytočných prietahov.

Dražobník na mieste spíše zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. V zápisnici uvedie okrem označenia predchádzajúceho vlastníka predmetu dražby, dražobníka, vydražiteľa a predmetu dražby najmä podrobný opis stavu, v akom sa predmet dražby vrátane príslušenstva nachádzal pri odovzdaní práv a záväzkov viaznucich na predmete dražby.

Zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby podpíšu 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; o tom dražobník túto osobu poučí.

Všetky náklady spojené s odovzdaním a prevzatím predmetu dražby nesie vydražiteľ.

<b>S.</b>	<b>Poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách</b>
-----------	--

1. V prípade, ak 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, 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.
2. Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa bodu 1 písmena S tohto oznámenia o dražbe, je povinná oznámiť príslušnej správe katastra nehnuteľností začatie súdneho konania.
3. Účastníkom súdneho konania o neplatnosť dražby podľa bodu 1 písmena S tohto oznámenia o dražbe sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa bodu 2 písmena S tohto oznámenia o dražbe.
4. Ak súd určí 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 alebo ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

<b>T.</b>	<b>Notár</b>
-----------	--------------

<b>a) titul</b>	JUDr.
<b>b) meno</b>	Jozef
<b>c) priezvisko</b>	Brázdil
<b>d) sídlo</b>	Bystrický rad 314/69, 960 01 Zvolen



