

# Dražba nehnuteľností v obci Čaňa v katastrálnom území Čaňa

Katastrálne  
územie:  
**Čaňa**  
Obec:  
**Čaňa**

Podanie: Oznámenie o  
dobrovoľnej dražbe

Najnižšie  
podanie  
103.000,- €  
  
01.08.2018

DRAŽOBNÍK, s.r.o.			
<b>Oznámenie o dobrovoľnej dražbe (podľa § 17 zákona č. 527/2002 Z.z.)</b>			
:			
<b>Oznámenie o dražbe číslo</b>		Zn. 043/2018	
<b>A. Označenie dražobníka</b>			
I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	DRAŽOBNÍK, s.r.o.	
II.	Sídlo/bydlisko	Hviezdoslavova604001 Košice	
a) Názov ulice/verejného priestranstva		Hviezdoslavova	
b) Orientačné/súpisné číslo		6	
c) Názov obce		Košice	d) PSČ 04001
e) Štát		Slovenská republika	
III.	Zapísaný	Okresný súd Košice I , oddiel: Sro , vložka číslo: 19669/V	
IV.	IČO/ dátum narodenia	36764281	
<b>B. Označenie navrhovateľov</b>			
1.	I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	Mgr. Tomáš Szalontay
II.	Sídlo/bydlisko		
a) Názov ulice/verejného priestranstva		Pražská	
b) Orientačné/súpisné číslo		4	
c) Názov obce		Košice	d) PSČ 04011
e) Štát		Slovenská republika	
<b>B. Označenie navrhovateľov</b>			
1.	I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	Ing. Ján Simko
II.	Sídlo/bydlisko		

<b>a) Názov ulice/verejného priestranstva</b>		Pražská	
<b>b) Orientačné/súpisné číslo</b>		4	
<b>c) Názov obce</b>		Košice	<b>d) PSČ</b> 040 11
<b>e) Štát</b>		Slovenská republika	
<b>IV.</b>	<b>IČO/ dátum narodenia</b>	04.05.1989	
<b>C.</b>	<b>Miesto konania dražby</b>	Spoločnosť DRAŽOBNÍK, s.r.o., dražobná miestnosť, Hviezdoslavova 6, Košice, okres Košice I, Košický kraj	
<b>D.</b>	<b>Dátum konania dražby</b>	01. 08. 2018	
<b>E.</b>	<b>Čas konania dražby</b>	o 09,30 hod.	
<b>F.</b>	<b>Kolo dražby</b>	prvé	
<b>G.</b>	<b>Predmet dražby</b>		
<p><b>a) Stavba</b></p> <p>súp. č. 1400 dom na parc. č. 732/2</p> <p><i>Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1400 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3668.</i></p> <p>spoluvlastnícky podiel: 1/1</p> <p>Identifikovaná nehnuteľnosť je zapísaná na liste vlastníctva Okresného úradu Košice - okolie, katastrálny odbor, LV č. 3737, okres: Košice - okolie, obec: ČAŇA, katastrálne územie: Čaňa.</p>			
<p><b>b) Parcely</b> registra „C“ evidované na katastrálnej mape:</p> <p>parc. č. 732/1 Záhrady o výmere 373 m<sup>2</sup></p> <p>parc. č. 732/2 Zastavané plochy a nádvoria o výmere 136 m<sup>2</sup></p> <p><i>Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 732/2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3737.</i></p> <p>spoluvlastnícky podiel: 1/1</p> <p>Identifikované nehnuteľnosti sú zapísané na liste vlastníctva Okresného úradu Košice - okolie, katastrálny odbor, LV č. 3668, okres: Košice - okolie, obec: ČAŇA, katastrálne územie: Čaňa.</p> <p>Príslušenstvo predmetu dražby, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané na liste vlastníctva: prístrešok pre auto vo dvore, sklad vo dvore, plot okolo pozemku, studňa za domom, prípojka vody, prípojka kanalizácie, prípojka zemného plynu, prípojka elektro, spevnená plocha.</p>			
<b>H.</b>	<b>Opis predmetu dražby</b>		
<b>Popis rodinného domu so súp. č. 1400</b>			
<p>Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov obce Čaňa v okrese Košice - okolie v obytnej zóne na okraji obce. Dom bol postavený na pôvodnej záhrade za rodinným domom na parc. 731, prístupný je vo forme vecného bremena cez túto parcelu. Napojený je</p>			

na vodovod z verejného vodovodu, má aj vlastnú studňu, kanalizácia do verejnej kanalizácie, na zemný plyn a na elektro. Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničený. Stavať sa začal na základe stavebného povolenia v r. 2009, dokončený bol a užívať sa začal v r. 2011. Dom v čase obhliadky bol riadne užívaný, s bežnou údržbou. Po stavebnej stránke na severnej a južnej fasáde nemá prevedenú finálnu farebnú stierku, nemá dokončené detaily styku krovu a zvislých stien - šablóny a v dome sa v rohoch stien vyskytujú plesne, zrejme z dôvodu nízkej teploty pod hranicou rosného bodu z dôvodu nedostatočnej izolácie stropu. Z tohto dôvodu pri týchto konštrukciách znalec uvažuje s poškodenosťou. Základy betónové pásové, zvislé nosné konštrukcie murované z pórobetónových tvárnic hr. od 30 - 40 cm so zateplením, strop I.NP drevený s rovným podhlľadom, krov drevený sedlový, krytina betónová, vnútorné omietky vápennocementové hladké, vonkajšie omietky farebná silikátová stierka, vnútorné obklady keramické - WC, v kuchyni pri kuchynskej linke, kúpeľňa, sprcha, dvere drevené plné v obložkových zárubniach, okná plastové so žalúziami, podlahy plávajúce laminátové, ostatné miestnosti keramická dlažba, vykurovanie ústredné teplovodné, radiátory plechové panely, zdroj kotol na zemný plyn nachádzajúci sa v kotolni na I.NP rodinného domu, rozvod studenej a teplej vody z centrálného zdroja, potrubie plastové, zdroj teplej vody zásobníkový plynový ohrievač nachádzajúci sa v kotolni, v kuchyni vnútorné vybavenie - sklokeramická varná doska, plastový drez, kuchynská linka dĺžky 5,00 m, vstavaná umývačka riadu, odsávač pár, chladnička, rúra, vnútorne vybavenie I.NP - samostatné WC typu kombi s umývadlom, v kúpeľni umývadlo, WC Geberit, samostatná sprcha, batérie pákové nerezové a páková sprchová, kanalizácia je napojená do verejnej kanalizácie, vodovod z verejného vodovodu, elektroinštalácia svetelná a motorická, ističe. V hale je kozub s vložkou. Technický popis vyhotovenia v čase obhliadky v zmysle metodiky: 1. Nadzemné podlažie: Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou. Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0); deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené). Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom drevené trémové. Strecha - krovy - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.); klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače). Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok. Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene). Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením; okenné žalúzie - plastové. Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ostatných miestností - keramické dlažby. Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - umývačka riadu (zabudovaná); - chladnička alebo mraznička (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky). Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene; - splachovací s umývadlom. Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový

alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním. Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie. Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením. Vnútorne rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu. Popis podlaží: 1. Nadzemné podlažie má vonkajšiu terasu, predsieň, chodbu, štyri izby, obývačku s kuchyňou, WC a kotoľňu.

### **Popis pozemkov**

Pozemok, parcely č.: 732/1 - záhrady o výmere 373 m<sup>2</sup> a 732/2 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 136 m<sup>2</sup>, tvoria pozemok zastavaný rodinným domom, vedľajšími stavbami - skladom a prístreškom a tvoria dvor okolo domu v zastavanej časti obce Čaňa v okrese Košice - okolie, v lokalite IBV na okraji obce, komunikácia pred domom prístupná cez dvor na parc. 731 vecným bremenom je verejná miestna komunikácia - Záhradná ulica, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Obec Čaňa je vzdialená cca. 15 km od mesta Košice. Negatívne účinky boli zistené - k ohodnocovaným pozemkom nie je priamy prístup z verejnej komunikácie, iba po parcele č. 731 vo forme vecného bremena s právom prechodu peši a nákladným motorovým vozidlom a uloženia inžinierskych sietí vo vyznačenom rozsahu. Rozsah vyznačený v katastri nehnuteľnosti sa v praxi nepoužíva, prístup k pozemku je po dvore po parcele č. 731 mimo vyznačeného rozsahu. Východiskovú hodnotu pozemku znalec uvažuje vo výške 70 % z východiskovej hodnoty mesta Košice, ktoré zásadným spôsobom ovplyvňuje trh s nehnuteľnosťami v tejto obci.

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

Predmet dražby je v technickom stave primeranom jeho veku a spôsobu užívania.

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

ĎARČHY evidované na LV č. 3737:

1, V 676/11 - vklad záložného práva z 26.04.2011 v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na stavbu bez súpisného čísla na parcele registra C KN č.732/2 rozostavaný rodinný dom - 149/11

2, V 3171/12 zo dňa 14.11.2012 - vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na dom so súpisným číslom 1400 na parc.č. 732/2 - č.z. 630/12

POZNÁMKY evidované na LV č. 3737:

1, P 247/16 zo dňa 11.04.2016 - oznámenie o začatí výkonu záložného práva V 676/11 zo dňa 26.04.2011 v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - č.z. 491/16

2, P 579/16 zo dňa 29.07.2016 - oznámenie o dobrovoľnej dražbe, PDS č. 050/6-2016 zo dňa 19.07.2016, dražobníka: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936, navrhovateľ dražby: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - č.z. 967/16

ĎARČHY evidované na LV č. 3668:

1, 446/08 - V 3184/08 zo dňa 22.10.2008 - právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je právo prechodu peši a nákladným motorovým vozidlom a uloženia inžinierskych sietí na parc.č. 731 vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníka pozemku parc.č. 732/1 a 732/2 - č.z. 41409

2, V 676/11 - vklad záložného práva z 26.04.2011 v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na parcelu registra C KN č.732/1 záhrady o výmere 373 m<sup>2</sup> a parcelu registra C KN

č.732/2 zastavané plochy a nádvorí o výmere 136 m<sup>2</sup> - č.z. 149/11  
 3, V 3171/12 zo dňa 14.11.2012 - vklad záložného práva v prospech Slovenskej  
 sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na  
 pozemok registra C KN parc.č. 732/1, záhrady o výmere 373m<sup>2</sup>, parc.č. 732/2,  
 zastavané plochy a nádvorí o výmere 136m<sup>2</sup> - č.z. 630/12

POZNÁMKY evidované na LV č. 3668:

1, P 247/16 zo dňa 11.04.2016 - oznámenie o začatí výkonu záložného práva V  
 676/11 zo dňa 26.04.2011 v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova  
 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - č.z. 491/16

2, P 579/16 zo dňa 29.07.2016 - oznámenie o dobrovoľnej dražbe, PDS č.  
 050/6-2016 zo dňa 19.07.2016, dražobníka: Profesionálna dražobná spoločnosť,  
 s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936, navrhovateľ dražby:  
 Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 -  
 č.z. 967/16

3, Obmedzujúca: P 201/2018 zo dňa 03.05.2018 uznesením Okresného súdu  
 Košice I zo dňa 21.02.2018, sp. zn. 30OdK/32/2018 bol vyhlásený konkurz na  
 majetok dlžníka Imrich Magyar, nar. 13.05.1967, Záhradná 1400/64, 044 04  
 Čaňa. Majetok zapísaný do súpisu konkurznej podstaty. Iná osoba ako správca  
 nesmie majetok previesť, dlhodobo prenajať, zriadiť na ňom právo k cudzej veci  
 alebo inak zmenšiť jeho hodnotu alebo likviditu

<b>J.</b>	<b>Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby</b>	
Predmet dražby bol ohodnotený znaleckým posudkom č. 121/2018 zo dňa 14.06.2018, vypracovaným znalcom Ing. Miroslavom Vaškom, znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, pozemné stavby, ev. č. značka 913 731 na hodnotu 102.652,82 €.		
<b>K.</b>	<b>Najnižšie podanie</b>	103.000,- €
<b>L.</b>	<b>Minimálne prihodenie</b>	1.000,- €
<b>M.</b>	<b>Dražobná zábezpeka</b>	<b>a) výška</b> 10.000,- €
<b>b) spôsob zloženia dražobnej zábezpeky</b>		<p>1, Bezhotovostným bankovým prevodom na účet dražobníka vedený v Prima banka Slovensko, a.s., č. účtu: SK783100000004360014818, variabilný symbol 0432018. Dražobná zábezpeka sa považuje za zloženú, ak bola pripísaná na účet dražobníka do otvorenia dražby.</p> <p>2, Hotovostným vkladom do rúk dražobníka v mieste konania dražby.</p> <p>3, Formou bankovej záruky.</p> <p>4, Do notárskej úschovy vo forme peňažnej sumy.</p> <p>Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou, ani šekom.</p>
<b>c) doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky</b>		<p>1, Originál potvrdeného príkazu na úhradu peňažných prostriedkov v prospech dražobníka vo výške dražobnej zábezpeky, za predpokladu ich riadneho pripísania na účet dražobníka do otvorenia dražby. 2, Originál bankovej záruky vo výške dražobnej zábezpeky, znejúcej na účet dražobníka. 3, Osvedčený odpis notárskej zápisnice o zložení dražobnej zábezpeky do notárskej úschovy v prospech dražobníka.</p>

<b>d) lehota na zloženie</b>	Do otvorenia dražby.	
<b>dražobník z dražobnej zábezpeky</b>	Bez zbytočného odkladu po skončení dražby.	
<b>N.</b>	<b>Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením</b>	
<p>Vydražiteľ je povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením najneskôr do 15 dní od skončenia dražby na účet dražobníka vedený v Prima banka Slovensko, a.s., č. účtu: SK7831000000004360014818, variabilný symbol 0432018. Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením.</p>		
<b>O.</b>	<b>Obhliadka predmetu dražby (dátum)</b>	1, 17.07.2018 o 16,00 hod. 2, 31.07.2018 o 15,30 hod.
	<b>Miesto obhliadky</b>	Miesto konania obhliadky je rodinným domom so súp. č. 1400, na ulici Záhradná v obci Čaňa, okres Košice - okolie.
	<b>Organizačné opatrenia</b>	Obhliadka sa uskutoční po predchádzajúcom telefonickom dohovore s dražobníkom, najmenej 24 hodín vopred, na t.č.: +421 911 755 528 alebo elektronicky: info@drazobnik.sk.
<b>P.</b>	<b>Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby</b>	
<p>Po zaplatení ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom v stanovenej lehote, prechádza na vydražiteľa vlastnícke právo dňom udelenia príklepu; to neplatí, ak je vydražiteľom osoba, ktorá je povinná zapísať sa do registra partnerov verejného sektora podľa osobitného predpisu, ak v čase príklepu nie je zapísaná v tomto registri. Právo užívať predmet dražby prechádza na vydražiteľa odovzdaním predmetu dražby zápisnicou o odovzdaní. Predmet dražby odovzdá predchádzajúci vlastník po predložení osvedčeného odpisu notárskej zápisnice z dražby do piatich dní po uhradení ceny dosiahnutej vydražením, o čom sa vyhotoví zápisnica o odovzdaní predmetu dražby. Vydražiteľ obdrží dve vyhotovenia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice z dražby; jedno vyhotovenie zašle dražobník príslušnému okresnému úradu, katastrálnemu odboru bez zbytočného odkladu.</p> <p>Nakoľko dražba sa vykonáva v rámci speňaženia majetku v konkurze, v zmysle § 93 ods. 2 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii speňažením majetku zanikajú všetky zabezpečovacie práva okrem zabezpečovacieho práva k majetku tretej osoby, ktorý je v skoršom poradí ako zabezpečovacie právo, ktoré zabezpečuje záväzok úpadcu.</p>		
<b>R.</b>	<b>Podmienky odovzdania predmetu dražby</b>	
<p>Ak nadobudol vydražiteľ vlastnícke právo k predmetu dražby, predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia písomného potvrdenia o vydražení predmetu dražby a doloženia totožnosti vydražiteľa do piatich dní odo dňa zaplatenia ceny dosiahnutej vydražením. Dražobník na mieste spíše zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. Zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby podpíše predchádzajúci vlastník predmetu dražby, vydražiteľ a dražobník. Jedno vyhotovenie zápisnice obdrží predchádzajúci vlastník predmetu dražby a dve vyhotovenia 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 znáša vydražiteľ. Táto povinnosť sa nevzťahuje na náklady, ktoré by inak nevznikli, ak ich svojou vinou spôsobil predchádzajúci vlastník alebo dražobník, alebo ak im tieto náklady vznikli náhodou, ktorá ich postihla. Nebezpečenstvo škody na predmete dražby prechádza z navrhovateľa dražby na vydražiteľa dňom</p>		

odovzdania predmetu dražby; v ten istý deň prechádza na vydražiteľa zodpovednosť za škodu spôsobenú v súvislosti s predmetom dražby. Ak je vydražiteľ v omeškaní s prevzatím predmetu dražby, znáša nebezpečenstvo škody a zodpovednosť za škodu.

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

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.

**T. Notár**

<b>a) titul</b>	Mgr.
<b>b) meno</b>	Vojtech
<b>c) priezvisko</b>	Kavečanský
<b>d) sídlo</b>	Kmeťova 13, 040 01 Košice