

# Dražba nehnuteľností v obci Spišská Stará Ves v katastrálnom území Spišská Stará Ves

Katastrálne  
územie:  
**Spišská  
Stará Ves**  
Obec:  
**Spišská  
Stará Ves**

Podanie: Oznámenie  
o výsledku opakovanej  
dobrovoľnej dražby

Najnižšie  
podanie  
N/A

17.07.2018

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. 099/2016	
<b>A.</b>	<b>Označenie dražobníka</b>		
<b>I.</b>	Obchodné meno/meno a priezvisko	DRAŽOBNÍK, s.r.o.	
<b>II.</b>	Sídlo/bydlisko	Hviezdoslavova604001 Košice	
<b>a) Názov ulice/verejného priestranstva</b>		Hviezdoslavova	
<b>b) Orientačné/súpisné číslo</b>		6	
<b>c) Názov obce</b>		Košice	<b>d) PSC</b> 04001
<b>e) Štát</b>		Slovenská republika	
<b>III.</b>	<b>Zapísaný</b>	Okresný súd Košice I , oddiel: Sro , vložka číslo: 19669/V	
<b>IV.</b>	<b>IČO/ dátum narodenia</b>	36764281	
<b>IV.</b>	<b>IČO/ dátum narodenia</b>		
<b>C.</b>	<b>Miesto konania dražby</b>	Hotel Hviezdoslav ****, Thökölyho salón, prízemie Hlavné námestie 95/49, Kežmarok, okres Kežmarok, Prešovský kraj	
<b>D.</b>	<b>Dátum konania dražby</b>	17. 07. 2018	
<b>E.</b>	<b>Čas konania dražby</b>	o 13,00 hod.	
<b>F.</b>	<b>Kolo dražby</b>	opakované	
<b>G.</b>	<b>Predmet dražby</b>		

**Parcely** registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

parc. č. 580/3	Ostatné plochy	o výmere 12 m <sup>2</sup>
parc. č. 580/4	Zastavané plochy a nádvoría	o výmere 86 m <sup>2</sup>
parc. č. 580/5	Zastavané plochy a nádvoría	o výmere 724 m <sup>2</sup>
parc. č. 580/12	Zastavané plochy a nádvoría	o výmere 7114 m <sup>2</sup>

**Parcela** registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu:

parc. č. 586/2	Zastavané plochy a nádvoría	o výmere 59 m <sup>2</sup>
----------------	-----------------------------	----------------------------

### **Stavba**

súp. č. 462 580/5	hotel Cyprián	na parc. č.
----------------------	---------------	-------------

spoluvlastnícky podiel: 1/1

Identifikované nehnuteľnosti sú zapísané na liste vlastníctva Okresného úradu Kežmarok, katastrálny odbor, LV č. 1044, okres: Kežmarok, obec: SPIŠSKÁ STARÁ VES, katastrálne územie: Spišská Stará Ves.

Príslušenstvo predmetu dražby, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané na liste vlastníctva: prípojka kanalizácie, prípojka vody do hotela, prípojka elektro, terasy pri vstupe, vonkajšie schody ocelové, vonkajšie schody betónové, spevnené plochy zo zámkovej betónovej dlažby, čistiareň odpadových vôd.

## **H. Opis predmetu dražby**

### **Popis hotelu Cyprián so súp. č. 462**

Hotel Cyprián so súp. č. 462 sa nachádza na pozemku parc.č.580/5 v zastavanom území mesta Spišská Stará Ves, katastrálne územie Spišská Stará Ves, okres Kežmarok, v okrajovej obytnej lokalite mesta v okolí s IBV a poľnohospodárskych stavieb. Hotel bol pôvodne administratívna budova postavená poľnohospodárskym družstvom JRD Magura na základe stavebného povolenia vydaného MsNV Spišská Stará Ves pod č.319/86 dňa 14.10.1986, stavba bola ukončená a užívaná od roku 1989. Na základe stavebného povolenia č.410/91/II zo dňa 4.9.1991 pre stavebníka PD Spišská Stará Ves bol objekt prestavaný na Rekondičné zariadenie a uvedený do užívania na základe kolaudačného rozhodnutia vydaného pod č.201/92/III-Ga zo dňa 10.4.1992. V roku 1999 -2002 boli v objekte vykonané stavebné úpravy, v rámci ktorých boli zrealizované textilné podlahy - Jekor, rekonštruovaná bola reštaurácia a kongresová hala, objekt bol využívaný ako Hotel Cyprián s kapacitou 66 lôžok. Ide sa o päťpodlažný samostatne stojací objekt obdĺžnikového tvaru, ktorý je čiastočne podpivničený 1.PP a má I.NP - IV.NP bez podkrovia, kde posledné využitie bolo na ubytovanie, relaxáciu s reštauračným zázemím. Hodnotený objekt je prístupný priamym zjazdom z ulice 1.mája a s blízkym napojením do 150 m na hlavnú ulicu SNP a štátnu cestu v smere Stará Ľubovňa - Červený Kláštor - Spišská Stará Ves - Kežmarok. V predmetnej lokalite mesta je možnosť napojenia na vzdušné elektrické rozvody mesta, na verejný vodovod, STL rozvody zemného plynu a na telekomunikačné rozvody, kanalizácia v predmetnej lokalite nie je zrealizovaná. Z dispozičného hľadiska sa na 1.PP podlaží nachádza kotolňa, uhoľňa, spojovacia chodba, šatňa a sociálne zariadenie pre kotolníka, pivnica, dvojgaráž so samostatným vstupom a soc.zariadením. Na I.NP - prízemí sa nachádza zádverie, vstupná hala s recepciou a vnútorným schodiskom, reštaurácia, kuchyňa so zázemím, technická miestnosť, šatne, chodba, sociálne zariadenie, sauna, kancelária, izba so sociálnym zariadením, relaxačné priestory s

vírvkami, vodnou masážou a masážnymi stolmi. Na II.NP sa nachádzajú izby s predsieňou a kúpeľňou, stredná chodba so schodiskom, reštaurácia s barom, ktorá je výťahom prepojená s kuchyňou a so spoločenskou miestnosťou. Na III.NP a IV.NP sa nachádza stredná chodba so schodiskom, izby s predsieňou a kúpeľňou, povala. Stavebnotechnický popis: Stavba hotela je založená na základových betónových pásoch s vodorovnou a zvislou izoláciou, zvislé nosné konštrukcie sú murované z plnej pálenej tehly a dierovaných tehloblokov o hrúbke muriva do 40 cm, vnútorné priečky a nosné steny sú z pálených tehál o hrúbke od 15 do 30 cm, stropy sú železobetónové s rovným omietnutým podhľadom, vnútorné schodisko je železobetónové dvojramenné povrchovo upravené textíliou Jekor, strecha je sedlová z dreveným krovom bez tepelnej izolácie v pôjdových priestoroch a s krytinou z pozinkovaného plechu a s úplnými klampiarskymi konštrukciami z pozinkovaného plechu, podlahy v izbách a na spoločných priestoroch sú z cementového poteru povrchovo upravené textíliou Jekor, v prevádzkových priestoroch a soc. zariadeniach je keramická dlažba, v suteréne je len cementový poter, okná v budove sú plastové opatrené izolačným dvojsklom, vnútorné dvere sú drevené plné osadené v ocelových zárubniach, vstupné dvere hlavného vstupu sú z kovových profilov a so sklenenou výplňou, vnútorné omietky stien sú vápenné hladké opatrené maľbou, steny v sociálnych zariadeniach, v relaxačných priestoroch a v kuchyni sú obložené keramickým obkladom, vonkajšie omietky budovy sú zdrsnené brizolitové, sokel je zdrsnený povrchovo upravený náterom. V budove boli zrealizované rozvody svetelnej, zásuvkovej a motorickej elektroinštalácie s istiacou skriňou na chodbe prízemia a budova je opatrená bleskozvodom. Vykurovanie stavby a ohrev teplej úžitkovej vody bol zabezpečený z kotolne v suteréne a to dvomi liatinovými kotlami na tuhé palivo, ocelovými rúrovými rozvodmi a článkovanými ocelovými radiátormi, teplá voda bola pripravovaná v zásobníkovom elektrickom ohrievači vody, ktorý je prepojený s kotlami na tuhé palivo, samotný rozvod teplej a studenej vody bol zrealizovaný plastovým potrubím, ležatá a zvislá kanalizácia je z PVC potrubia, v hotely sú zrealizované vnútorné rozvody káblovej televízie s TV prijímačom prevažne v každej izbe, prívod plynu bol len do kuchyne ku sporákom, ktoré v čase obhliadky sú demontované. Jednotlivé izby sú vybavené kúpeľňami so sprchovacím kútom a sprchovacou pákovou batériou, umývadlom s vodovodnou batériou a splachovacím záchodom, steny sú povrchovo upravené keramickým obkladom a na podlahe je keramická dlažba. Spoločné sociálne zariadenia sú pre mužov a ženy vybavené klasickou zdravotnou technikou, kde vodovodné batérie sú prevažne demontované, steny sú povrchovo upravené keramickým obkladom a na podlahe je keramická dlažba. Kuchyňa v čase obhliadky je bez vybavenia, steny sú obložené keramickým obkladom a na podlahe je protišmyková keramická dlažba. Hotel Cyprián približne 7 rokov nie je nevyužívaný a neudržiavaný, na stavbe neboli zistené podstatné praskliny ani pukliny obvodového a vnútorného muriva, bolo zistené zamákanie vnútorného muriva na IV.NP od netesnosti strechy okolo okenných strešných otvorov, hotel je odpojený od prívodu elektrickej energie a pitnej vody, kanalizácia je funkčná, ale funkčnosť ČOV nebola zistená. Časť vybavenia, ako batérie, svietidlá, zásuvky a pod. sú demontované. Ďalšie užívanie objektu si bude vyžadovať značné investície do zanedbanej údržby a do rekonštrukcie. Na základe hore uvedených zistení a podľa stavu prvkov dlhodobej životnosti stanovujem životnosť stavba v danom stave na 50 rokov. Poškodenosť jednotlivých konštrukcií a vybavenia je zrejmá z tvorby koeficientu vybavenia objektu. Popis podlaží: 1. podzemné: je kotolňa na tuhé palivá so skladom uhlia, sklady a dvojgaráž. Konštrukčná výška 1.PP je 3,70 m. 1. Nadzemné: vstup do hotela, recepcia, zázemie vedenia hotela, vodoliečbu, fitness, saunu, reštauráciu a kuchyňu s príslušenstvom.

Konštrukčná výška I.NP je 3,00 m. 2. nadzemné: sklad prádla, bar so zázemím a hotelové izby s kúpeľňami. Konštrukčná výška II.NP je 3,00 m. 3. nadzemné hotelové izby s kúpeľňami. Konštrukčná výška III.NP je 3,00 m. 4. nadzemné hotelové izby s kúpeľňami. Konštrukčná výška III.NP je 2,60 m.

### **Popis pozemkov**

Pozemky sú zastavané hotelom a tvoriace dvor a okolie okolo hotela, v intraviláne mesta Spišská Stará Ves, na severnom okraji mesta pri areáli bývalého poľnohospodárskeho družstva, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete okrem kanalizácie, negatívnym účinkom je blízkosť poľnohospodárskeho areálu.

### **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**

ŤARCHY:

1, Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., Štefánikova 27, Bratislava /IČO 00682420/ - Zmluva o zriadení záložného práva č. 46658-2010/4 na parc. č. 580/3, 580/4, 580/5, 580/12, s.č. 462 (hotel Cyprián) - V 2095/10 - 201/10

2, Záložná zmluva a dodatok č.1 v prospech JUDr. Příbylu Daniela, Staničná 33, Halič, nar.27.4.1970 na pozemok CKN p.č.580/3 - ost.pl a nádv. o výmere 12m<sup>2</sup>, p.č.580/4 - zast.pl. a nádv. o výmere 86m<sup>2</sup>, p.č.580/5 - zast.pl. a nádv.o výmere 724m<sup>2</sup>, p.č.580/12 - zast.pl. a nádv. o výmere 7114m<sup>2</sup> a EKN p.č.586/2 - zast.pl. a nádv. o výmere 59m<sup>2</sup> a stavba hotel Cyprián sč.462 na CKN p.č.580/5 - V 731/12 - 70/12

3, Vklad záložného práva na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa: 3.7.2012 v prospech JUDr. Ľubici Flíderovej správcovi konkurznej podstaty úpadcu Všeobecná nemocnica Hnúšťa, n.o.

' v konkurze' IČO: 42000815 na pozemok CKN p.580/3 - ost.pl o výmere 12m<sup>2</sup>, p.č.580/4 - zast.pl. a nádv. O výmere 86m<sup>2</sup>, p.č.580/5 - zast.pl. a nádv.o výmere 724m<sup>2</sup>, p.č.580/12 - zast.pl. a nádv. o výmere 7114m<sup>2</sup> a EKN p.č.586/2 - zast.pl. a nádv. o výmere 59m<sup>2</sup> a stavba hotel Cyprián sč.462 na CKN p.č.580/5 - 1120/12 - 80/12

4, Súdny exekútor Mgr. Eva Uhaľová, Exekútorský úrad Zvolen, Nám.SNP 6/11 - EX 1930/12 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľností - opravné na nehn. a pozemky CKN p.580/3, p.č.580/4, p.č.580/5, p.č.580/12 a EKN p.č.586/2 a stavba hotel Cyprián sč.462 na CKN p.č.580/5 v prospech oprávnenému: JUDr.Ľubica Flíderová, Trhova 1, Zvolen, správca konkurznej podstaty, Všeobecná nemocnica Hnúšťa, n.o., v konkurze, Jesenského 102, Hnúšťa, zast.JUDr.Eva Háberová, advokátka, Trhová 1, Zvolen - Z 77/13 - 16/13

5, Exekútorský úrad, JUDr. Mária Hlavňová - súdna exekútorka, Hlavná 115, Košice - Eekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva - na parc. CKN č. 580/3, 580/4, 580/5, 580/12 , stavba súp. č. 462 - hotel Cyprián na parc. č. 580/5 a parc. EKN č. 586/2 - v prospech oprávneného: Mesto Čierna nad Tisou, IČO: 00331465, Nám. pionierov - EX 1956/11, Z 1756/13 - 121/13

6, Daňový úrad Košice, pobočka Trebišov, Jána Husa 1925/15, 075 36 Trebišov - Rozhodnutie o záložnom práve č. 9800503/5/3137384/2014/Tott - na parc. CKN č. 580/3, 580/4, 580/5, 580/12, parc. EKN č. 586/2 a stavba súp. č. 462 na parc. 580/5 /hotel Cyprián/ - P 519/14 - 111/14, Oznamenie o nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia, dňa 18.07.2014 - 26718/14 -130/14, Z 1565/14 - 202/14

7, Daňový úrad Košice, pobočka Trebišov, Jána Husa 1925/15, 075 36 Trebišov - Rozhodnutie o záložnom práve č. 9800503/5/3139169/2014/Tott - na parc. CKN č. 580/3, 580/4, 580/5, 580/12, parc. EKN č. 586/2 a stavba súp. č. 462 na parc. 580/5 /hotel Cyprián/ - P 520/14 - 112/14, Oznámenie o nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia, dňa 18.07.2014 - 26719/14 -130/14, Z 1566/14 - 204/14

**POZNÁMKY:**

1, Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., Štefánikova 17, Bratislava, IČO:00682420 (ako prednostný veriteľ) - Oznámenie o začatí výkonu zmluvného záložného práva spôsobom bude predaj zálohu na verejnej dražbe výkonu záložného práva na nehnuteľnosti pozemky CKN p.č.580/3, CKN p.č.580/4, CKN p.č.580/5, CKN p.č.580/12 a hotel Cyprián na CKN p.č.580/5 - P 711/12 - 139/12  
2, Súdny exekútor Mgr. Eva Uhaľová, Exekútorský úrad Zvolen, Nám.SNP 6/11 - EX 1930/12 - 120 - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľností opravné na nehn. a pozemky CKN p.580/3, p.č.580/4, p.č.580/5, p.č.580/12 a EKN p.č.586/2 a stavba hotel Cyprián sč.462 na CKN p.č.580/5 v prospech oprávnenému: JUDr.Ľubica Flíderová, Trhova 1, Zvolen, správca konkurznej podstaty, Všeobecná nemocnica Hnúšťa, n.o., v konkurze, Jesenského 102, Hnúšťa, zast.JUDr.Eva Háberová, advokátka, Trhova 1, Zvolen - P 738/12 - 15/13

3, Súdny exekútor Mgr. Eva Uhaľová, Exekútorský úrad Zvolen, Nám.SNP 6/11 - EX 1930/12 - 120 - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľností - opravné na nehn. a pozemky CKN p.580/3, p.č.580/4, p.č.580/5, p.č.580/12 a EKN p.č.586/2 a stavba hotel Cyprián sč.462 na CKN p.č.580/5 v prospech oprávnenému: JUDr.Ľubica Flíderová, Trhova 1, Zvolen, správca konkurznej podstaty, Všeobecná nemocnica Hnúšťa, n.o., v konkurze, Jesenského 102, Hnúšťa, zast.JUDr.Eva Háberová, advokátka, Trhová 1, Zvolen - P 738/12 - 15/13

4, Prebiehajúce súdne konanie na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 35Cb/60/2014 o určenie neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 46658-2010/4 na parc. C-KN č. 580/3, 584/4, 580/5, 580/12 a hotel Cyprián sč. 462 na parc. C-KN č. 580/5 - V 2095/10 a návrh na vydanie predbežného opatrenia k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam - P 387/14 - 80/14

5, Vyhlásenie konkurzu na majetok dlžníka RESUSTIC - ZEMPLÍN s.r.o., Nemocničná 2407, 077 01 Kráľovský Chlmec a ustanovuje správcu podstaty: FARDOUS PARTNERS správcovská,k.s., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice na parc.E KN č. 586/2 a stavbu súpisné číslo 462, hotel Cyprián na parc. C KN č. 580/5, č. 580/3, č. 580/4, č. 580/5, č. 580/12 - P 29/17 - 43/17

6, Oznámenie o opakovanej dražbe zn.099/2016 zo dňa 21.06.2018, dražobníka - DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, ICO 36764281 a navrhovateľ dražby FARDOUS PARTNERS správcovská, k.s., Námestie SNP 14, 811 06 Bratislava, správca úpadcu RESUSTIC - ZEMPLÍN s.r.o. v konkurze - konanej dňa 17.07.2018 o 13.00 hod., miesto konania Hotel Hviezdoslav\*\*\*\*, Thokolyho salón, prízemie, Hlavné námestie 95/49, Kežmarok, kolo dražby: opakované, predmet dražby : parc.C KN č. 580/3, č.580/4, č. 580/5, č.580/12, stavba súpisné číslo 462, hotel Cyprián na parc. C KN č. 580/5 a parc. E KN č. 586/2 - P 150/18 - 132/18

<b>J.</b>	<b>Výška ceny dosiahnutá vydražením</b>	Nebolo urobené ani najnižšie podanie
<b>K.</b>	<b>Najnižšie podanie</b>	Nebolo urobené
<b>R.</b>	<b>Podmienky odovzdania predmetu dražby</b>	
<b>S.</b>	<b>Poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o</b>	

## **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.

<b>U.</b>	<b>Označenie licitátorov</b>		
	<b>I.</b>	<b>Obchodné meno/meno a priezvisko</b>	PhDr. Alexandra Pech
	<b>II.</b>	<b>Sídlo/bydlisko</b>	
	<b>a)</b>	<b>Názov ulice/verejného priestranstva</b>	Starozagorská
	<b>b)</b>	<b>Orientačné/súpisné číslo</b>	29
	<b>c)</b>	<b>Názov obce</b>	Košice
		<b>d)</b>	040
		<b>PSC</b>	23
	<b>e)</b>	<b>Štát</b>	Slovenská republika
	<b>III.</b>	<b>Zapísaný</b>	
	<b>IV.</b>	<b>IČO/ dátum narodenia</b>	05.06.1985
	<b>V.</b>	<b>Odhad ceny predmetu dražby</b>	200.279,59 €