



OZNÁMENIE O DRAŽBE

Zn. 064/2020

Zverejnené v zmysle § 17 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“)

Dražobník: **DRAŽOBNÍK, s.r.o.**
sídlo: Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice
IČO: 36 764 281
zapísaný v obch. registri OS Košice I, odd.: Sro, vložka č.: 19669/V
zast.: PhDr. Alexandra Pech, prokurista
drazobnik@drazobnik.sk, 055/671 0001

Navrhovateľ dražby: **Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s.**
sídlo: Grösslingova 77, 824 68 Bratislava
IČO: 31 351 026
zapísaný v obch. registri OS Bratislava I, odd.: Sa, vložka č.: 529/B
zast.: SEDLAČKO & PARTNERS, s.r.o.
Štefánikova 8, 811 05 Bratislava
IČO: 36 853 186

Miesto konania dražby: **Hotel Viliam Fraňo, Konferenčná miestnosť, prízemie**
Síkarská 15, 949 05 Nitra – Dolné Krškany, okres Nitra, Nitriansky kraj

Dátum a čas konania dražby: **14.01.2021 o 14,30 hod.**
vstup na dražbu o 14,00 hod.

Kolo dražby: prvé (nejedná sa o opakované kolo)

Predmet dražby: Predmetom dražby sú nehnuteľnosti, a to:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

parc. č. 1234	záhrada	o výmere 770 m ²
parc. č. 1235/1	zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 485 m ²
parc. č. 1235/2	zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 123 m ²
parc. č. 1235/3	zastavaná plocha a nádvorie	o výmere 62 m ²

Stavba

súp. č. 156	rodinný dom	na parc. č. 1235/2
súp. č. 246	garáž	na parc. č. 1235/3

spoluvlastnícky podiel: 1/1

Identifikované nehnuteľnosti sú zapísané na liste vlastníctva Okresného úradu Levice, katastrálny odbor, LV č. 162, okres: Levice, obec: HORNÁ SEČ, katastrálne územie: Horná Seč.

Príslušenstvo predmetu dražby, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané na liste vlastníctva: plot od ulice, plot okolo záhrady, prípojka vody, vodomerná šachta, prípojka kanalizácie, žumpa pri dome, prípojka zemného plynu, prípojka elektro vzdušná, spevnená plocha pri dome.

**Opis predmetu
dražby:**

Popis rodinného domu so súp. č. 156

Rodinný dom súp. č. 156 je osadený na rovinatom upravenom pozemku parc. č. 1235/2 v k. ú. obce Horná Seč v okrese Levice. Situovaný je v zastavanom území obce v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov, prístupný je z verejnej miestnej komunikácie pred domom. V danej časti obce je možnosť napojenia na elektro, zemný plyn a na verejný vodovod, dom má vlastnú žumpu. Rodinný dom v čase obhliadky zrejme bol riadne obývaný. Obhliadka domu znalcovi nebola umožnená, jeho ohodnotenie previedol z dostupných údajov - predloženého znaleckého posudku 153/2017 a z obhliadky z ulice. Pozemok patriaci k domu je oplotený od ulice aj od susedov. Dom bol daný do užívania v r. 1956. Jeho opotrebenie stanovujem lineárnou metódou z dostupných údajov. DISPOZIČNÉ RIEŠENIE: Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie, pôdorys podlažia domu sa nachádza v prílohách k znaleckému posudku. POPIS PREVZATÝ Z POSUDKU 153/2017: Jedná sa o prízemnú, nepodpivničenú stavbu rodinného domu s valbovou strechou s ležatou stolicou a jednorážkovou škridlovou strešnou krytinou. Pôvodná stavba bola postavená podľa potvrdenia obce v roku 1956 a prístavba kuchyne so špajzou a kúpeľnou bola dokončená podľa majiteľov v roku 1970. Stavba rodinného domu je murovaná z plných pálených tehál s hĺbkou muriva 35 cm na betónových základových pásoch s vodorovnou izoláciou. Stropy sú drevené trémové s rovným podhlľadom, podlahy v obytných miestnostiach sú drevené palubové, v ostatných miestnostiach je prevažne keramická dlažba. Okná sú dvojité s doskovým ostením a plastovým vonkajším žalúziom, dvere sú rámové, plné a zasklené. Kúrenie v dome je ústredné s oceľovými rebrovými a panelovými radiátormi s plynovým kotlom ústredného kúrenia osadeným v kuchyni domu. Vonkajšie omietky sú 2x hladké do 2/3, 2x do 1/3 s keramickým obkladom a 2x hrubé štukové nad 2/3. Stavba má odkvapy a žľaby z pozinkovaného plechu, elektrina v dome je svetelná a motorická s poistkovými automatmi. Rodinný dom pozostáva z troch obytných miestností, chodby, komory, kúpeľne, špajzy a kuchyne. Kuchyňa je vybavená 2,2 m dlhou kuchynskou linkou na báze dreva, kotlom ÚK, plynovým šporákom, smaltovaným umývadlom, obklad okolo linky a šporáka je keramický. V kuchyni je osadené keramické umývadlo s teplou a studenou vodou a s jednopákovou batériou. Kúpeľňa bola pred desiatimi rokmi vynovená, vybavená samostatným sprchovacím kútom a umývadlom s jednopákovými batériami, elektrickým bojlerom, keramickým obkladom do 2,0 m výšky a podlahou s keramickým obkladom. Stavba bola v roku 1970 prestavaná, pristavaná bola zadná časť, stavba bola zrekonštruovaná, urobilo sa ústredné kúrenie, neskôr sa zaviedla voda, zemný plyn a kanalizácia do vlastnej žumpy. Stavba má vonkajší suchý záchod. Stav a vyhotovenie domu zodpovedajú veku a vykonanej rekonštrukcii, údržba je dostatočná. TECHNICKÝ POPIS PREDPOKLADANÉHO VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY V ZMYSLE METODIKY: 1. Nadzemné podlažie: Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou. Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM,

panelová konštrukcia, drevené). Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové. Strecha - krovy - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty. Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké; - špárované murivo; obklady fasád - obklady keramické, obklady drevom. Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - samostatnej sprchy; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene). Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením; okenice a vonkajšie rolety - plastové. Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky, dosky, xylolit; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby. Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - drezové umývadlo oceľové smaltované; - 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; - ostatné. Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla. Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním. Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie. Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; - bleskozvod; elektrický rozvádzač - s automatickým istením. Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietyplynu alebo zemného plynu.

Popis letnej kuchyne a skladu so súp. č. 246

Letná kuchyňa a sklad č. s. 246 na parc. 1235/3, v katastri nehnuteľnosti stavba vedená ako garáž, postavená v r. 1970, popis a bodové hodnotenie prevzaté zo znaleckého posudku 153/2017: Jedná sa o jednoduchú, prízemnú, z časti podpivničenú stavbu, postavenú na parcele č. 1235/3. Stavba je murovaná na betónových základových pásoch s vodorovnou izoláciou z betónových kvádier s hrúbkou muriva 28 cm. Suterén stavby je pod skladovou časťou, pozostáva z jednej miestnosti, ktorá sa požívala na skladovanie zeleniny. Suterén je prístupný zo zadnej miestnosti po betónových schodoch, má betónové neomietnuté steny a zvlakové dvere. Podlaha je betónová hrubá, strop železobetónový, elektrina je svetelná. Prízemie má drevený trámčekový strop s rovným podhľadom, sedlovú strechu s jednoduchou škridľovou krytinou, prevažne zdvojené okná, rámové dvere a drevené otváracie vráta do skladu. Vonkajšie omietky sú 1x hladké, vápennocementové a 3x brizolotový špric, vnútorné sú hladké plstou hladené, podlahy sú väčšinou betónové s poterom. Stavba je vybavená svetelnou a motorickou elektrinou. Stavba pozostáva z kuchynky, skladových priestorov a v zadnej časti zo šopy. Kuchynka je vybavená šporákom na pevné palivo. Stavba a vyhotovenie zodpovedajú veku stavby, údržba je dostatočná. Na základe uvedených skutočností stanovujem životnosť stavby na 80 rokov. Technické riešenie v zmysle metodiky: 1. Podzemné podlažie: Zvislé nosné konštrukcie - betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie. Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové, keramické

alebo klenuté do oceľových nosníkov. Schodisko - guma, PVC. Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka, škárované murivo. Výplne otvorov - dvere - oceľové alebo drevené zvlakové; okná - dvojité rámové (von a dnu otváravé). Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba. Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná – poistky. 1. Nadzemné podlažie: Základy - bez podmurovky, iba základové pásy. Zvislé nosné konštrukcie - betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie. Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhľadom. Strecha - krov - väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - pálené obyčajné jednodrážkové; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky). Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit, vápenná štuková omietka. Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka. Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením. Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter. Vnútorne vybavenie - kuchynský sporák na tuhé palivo. Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická – poistky.

Popis pozemkov

Pozemok, parcely registra "C" č.: 1234 - záhrada o výmere 770 m², 1235/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 485 m², 1235/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123 m² a 1235/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 62 m² tvoria pozemok zastavaný rodinným domom, vedľajšou stavbou a tvoria oplotený dvor okolo domu a záhradu za v intraviláne obce Horná Seč v okrese Levice, v lokalite zástavby rodinných domov, v širšom centre obce. Pozemok má priamy prístup z verejnej miestnej komunikácie pred domom. Pozemok má možnosť napojenia na verejný rozvod elektro, zemný plyn a verejný vodovod, kanalizácia do vlastnej žumpy. V lokalite je na trhu zvýšený záujem o porovnateľné pozemky z dôvodu blízkosti Okresného mesta Levice, ktoré je vzdialené 10 km. V čase obhliadky mal pozemok základnú údržbu, negatívne účinky neboli zistené.

Stav predmetu

dražby:

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

Ohodnotenie

predmetu dražby:

Predmet dražby bol ohodnotený znaleckým posudkom č. 169/2020 zo dňa 22.11.2020, vypracovaným znalcom Ing. Miroslavom Vaškom, znalcom z odboru stavebníctvo; odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností, pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 913 731 na hodnotu **47.699,72 €**.

Najnižšie podanie: 47.700,- €

Minimálne prihodenie: 500,- €

Dražobná zábezpeka: 4.700,- €

Spôsob zloženia

dražobnej

zábezpeky:

1, Bezhotovostným bankovým prevodom na účet dražobníka vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., č. účtu: SK2209000000005037221926, variabilný

symbol 0642020. Dražobná zábezpeka sa považuje za zloženú, ak bola pripísaná na účet dražobníka do otvorenia dražby.

2, Hotovostným vkladom do rúk dražobníka v mieste konania dražby.

3, Formou bankovej záruky.

4, Do notárskej úschovy vo forme peňažnej sumy.

Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou, ani šekom.

**Doklad preukazujúci
zloženie zábezpeky:**

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.

**Lehota na zloženie
zábezpeky:**

Do otvorenia dražby.

**Vrátenie dražobnej
zábezpeky:**

Bez zbytočného odkladu po skončení dražby.

**Obhliadka
predmetu dražby:**

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční v termínoch:

1, 14.12.2020 o 12,00 hod.

2, 05.01.2021 o 12,00 hod.

Miesto konania obhliadky je pred rodinným domom so súp. č. 156, ulica Tekovská č. 6 v obci Horná Seč, okres Levice.

Záujemcovia o obhliadku sa dražobníkovi ohlásia najmenej 24 hodín vopred na t.č.: +421 911 755 528 alebo elektronicky: info@drazobnik.sk.

**Práva a záväzky
viaznuce na
predmete dražby:**

ŤARCHY:

1, V-5437/2017 - Zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 23.10.2017 v prospech: Wüstenrot, Bratislava, IČO 31351026 na pozemky registra C KN parc.č.1234, 1235/1, 1235/2, 1235/3, stavba so súp.č.3 na poz.reg.C KN p.č.1235/2, stavba so súp.č.246 na poz.reg.C KN p.č.1235/3, vz.112/17.

POZNÁMKY:

1, P-1582/2020 zo dňa 7.9.2020 - Začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách na pozemky registra C KN č. 1234, 1235/1, 1235/2, 1235/3, stavby: sč. 156 - rodinný dom na pozemku nregistra C KN č. 1235/2, sč. 246 - garáž na pozemku reg. C KN č. 1235/3 v podiele 1/1. - vz. V-5438/2017 - kúpna zmluva zo dňa 23.10.2017.-vz.114/2017

**Notár osvedčujúci
priebeh dražby:**

JUDr. Denisa Adamkovičová – notár
sídlo: Brnianska 1J, 911 05 Trenčín

**Spôsob úhrady ceny
dosiahnutej
vydražením:**

Vydražiteľ je povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením najneskôr do 15 dní od skončenia dražby na účet dražobníka vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., č. účtu: SK220900000005037221926, variabilný symbol 0642020. Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením.

**Nadobudnutie
vlastníckeho práva
k predmetu dražby:**

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.

V zmysle §151ma ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcim na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé, sa záloh prevádza nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov.

**Podmienky
odovzdania
predmetu dražby
vydražiteľovi:**

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 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.

Poučenie:

V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo 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 okrem prípadu, 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 osobitného predpisu; 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.

Osoba, ktorá podala na súde žalobu o určenie neplatnosti dražby podľa predchádzajúceho odseku, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu, katastrálnemu odboru začatie súdneho konania.

Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba.

Ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.

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 a ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

Za správnosť: Alexandra Pech

V Bratislave 2. decembra 2020

dražobník
DRAŽOBNÍK, s.r.o.
PhDr. Alexandra Pech
prokurista

Rovnopis tohto oznámenia o dražbe, s úradne osvedčeným podpisom navrhovateľa dražby, je uložený u dražobníka (§ 17 ods. 8 zákona o dobrovoľných dražbách).