



OZNÁMENIE O DRAŽBE

Zn. 024/2021

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: **Notársky úrad JUDr. Jarmila Kováčová**
Boženy Němcovej 13, Nitra, okres Nitra, Nitriansky kraj

Dátum a čas konania dražby: **04.08.2021 o 13,00 hod.**
vstup na dražbu o 12,30 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. 1230/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 237 m²
parc. č. 1230/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 247 m²
parc. č. 1231/1 záhrada o výmere 1179 m²
Stavba
súp. č. 278 Rodinný dom na parc. č. 1230/2
spoluvlastnícky podiel: 1/1

Identifikované nehnuteľnosti sú zapísané na liste vlastníctva Okresného úradu Levice, katastrálny odbor, LV č. 954, okres: Levice, obec: POHRONSKÝ RUSKOV, katastrálne územie: Pohronský Ruskov.

Príslušenstvo predmetu dražby, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané na liste vlastníctva: uličný plot, vodovodná prípojka, vodomerná šachta, kanalizačná prípojka, žumpa, prípojka plynu.

**Opis predmetu
dražby:**

Popis rodinného domu so súp. č. 278

Predmetom ohodnotenia je murovaný samostatne stojaci prízemný rodinný dom osadený na rovinatom pozemku v okrajovej časti obce Pohronský Ruskov na ulici Orechový rad 36, blízko železničnej trate, pošty, múzea vojenskej techniky. V tejto časti ulice sa nachádzajú rodinné domy so záhradami siahajúcimi až k trati. V dome je vytvorené bývanie pre jednu rodinu s tromi obytnými miestnosťami. Dom pozostáva z dvoch vekovo odlišných častí. Najstaršia časť bola gazdovský dom s troma miestnosťami realizovaná z nepálenej tehly podľa zistení pred rokom 1950 na severnej strane. V súčasnosti je tu izba, šatník a kuchyňa s komorou. V roku 1973 bola realizovaná prístavba k južnej strane – obytná a k západnej strane pôvodného domu – technická so zadným vstupom do domu a s malou pivnicou s kotolňou. V prístavbe za domom, ktorá nie je zvnútra omietnutá, vidno murivo z nepálených tehál pôvodného domu, murivo prístavby zo sivých pórobetónových kvádrov (Siporex) a skladaný strop z keramických nosníkov a vložiek (Miako). Časť prístavby – dielňa, ktorá je čiastočne podpivničená, má zvýšenú podlahu (cca 0,5 – 0,6m). Pri uskutočnení prístavby bola realizovaná aj rekonštrukcia starého domu s novým spoločným zastrešením obytnej časti nerovnoramennou sedlovou strechou s krytinou z AZC vlnitých dosák. Ďalšie malé úpravy boli vykonané odhadom po roku 2000, keď bol dom plynofikovaný, realizovaná bola rekonštrukcia WC s výmenou obkladu a podľa staršieho posudku v roku 2016, keď bola v časti priestorov realizovaná laminátová podlaha, ktorá však doteraz nemá dokončené olištovania. Nájomcovia si osadili na vlastné náklady malé plechové krbové kachle v izbe s vyvedením provizórnym plechovým dymovodom nad strechu prebúraním otvoru na južnej fasáde s odstránením časti dreveného obkladu pri okne. Zvyšok domu je v pôvodnom stave, v čase obhliadky bola odstránená podlaha v kuchyni na betón, v kúpeľni boli čiastočne opadané keramické obklady, v zadnej technickej prístavbe chýbali omietky. Dom má celkovo tri vstupy – hlavný od ulice na východnej fasáde do priebežnej chodby pozdĺž starého domu, bočný z južnej strany a zadný cez technickú prístavbu na západnej strane. Vstupy majú zádveria. V obytnej časti domu sú ďalej tri izby, do dvoch sa prechádza z ďalších miestností, šatník, kuchyňa s komorou, predsieň so vstupom do kúpeľne a WC. V zadnej prístavbe je vstup zo záhrady so vstupom do dielne a pivnice, v ktorej je umiestnený stacionárny plynový kotol Protherm medveď a elektrický zásobníkový ohrievač na vodu. Odložený je tu aj pôvodný, už nefunkčný kotol na tuhé palivo. V prístavbe domu zo sedemdesiatych rokov je kúpeľňa v ktorej sa nachádza smaltovaná vaňa a umývadlo so stĺpom z farebnej keramiky v béžovej farbe. Vaňa obložená keramickým obkladom, obklad zo stien je prevažne opadaný. Batérie do vane a umývadla pákové, na podlahe keramická dlažba. Susedné WC malo pred niekoľkými rokmi obnovené obklady, je tu osadené kombi WC a keramické umývadlo so staršou obyčajnou batériou. Kuchyňa je vytvorená v zadnej miestnosti staršieho domu, presvetlená na sever. Je tu linka zo 70-tych rokov, elektrický šporák, digestor, zapustený drez s pákovou batériou napájanou potrubím pred stenou, pod pracovnou doskou je osadená aj samostatná umývačka riadu. Pri linke starší, čiastočne poškodený keramický obklad,

podlaha betónová bez nášľapnej vrstvy. Vykurovanie v dome je riešené pôvodnými plechovými článkovými radiátormi, ale i niekoľkými novšími panelovými radiátormi, vo WC tenkým doskovým. V zadnej časti sú nepoužívané registre. Dom je napojený na verejný vodovod, predtým využíval napojenie zo studne, elektrinu pôvodnou vzdušnou prípojkou, plyn, kanalizácia je riešená do žumpy, ale na pozemku pri bráne sa nachádza už aj verejná kanalizácia, do ktorej je možné dom napojiť. Dom je obývaný nájomníkmi, ale vyžaduje modernizáciu a opravu, ako aj vykonanie opatrení na zníženie energetickej náročnosti stavby. Vzhľadom na nejasný vek stavby, charakter nehnuteľnosti, zistený technický stav, vykonané práce, konštrukčné a materiálové vyhotovenie je stanovená základná životnosť na 120 rokov.

Popis pozemkov

Ohodnocovaný pozemok je rovinatý a nachádza sa v intraviláne obce Pohronský Ruskov v okrese Levice. Je tu možnosť napojenia na vodovod, plyn, elektrinu, kanalizáciu. Pozemok je vedený na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie a záhrada. Vzhľadom na dostupnú vzdialenosť sa uvažuje s východiskovou hodnotou pozemku 80 % z východiskovej hodnoty okresného mesta Levice.

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. 154/2021 zo dňa 15.06.2021, vypracovaným znalcom Ing. Martinom Hromjárom, znalcom z odboru stavebníctvo; odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností, pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 911 209 na hodnotu **45.250,60 €**.

Najnižšie podanie: 45.300,- €

Minimálne prihodenie: 400,- €

Dražobná zábezpeka: 4.500,- €

Spôsob zloženia

dražobnej

zábezpeky:

1, Bezhotovostným bankovým prevodom na účet dražobníka vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., č. účtu: SK2209000000005037221926, variabilný symbol 0242021. 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, 13.07.2021 o 12,15 hod.

2, 27.07.2021 o 12,15 hod.

Miesto konania obhliadky je pred rodinným domom so súp. č. 278, ulica Orechový rad č. 36 v obci Pohronský Ruskov, 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-310/2019-zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 22.1.2019 v prospech Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO: 31351026, na pozemky registra C KN parc. č. 1230/1, 1230/2, 1231/1 a stavba: rodinný dom sč.278 na pozemku registra C KN parc.č.1230/2,-vz.16/2019,26/2019

POZNÁMKY:

1, P-475/2021 zo dňa 01.04.2021 - Začatie výkonu záložného práva záložného veriteľa Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO: 31 351 026, formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v z.n.p. o dobrovoľných dražbách na pozemok registra C-KN parc.č. 1230/1, 1230/2, 1231/1 a na stavbu rodinný dom súp.č. 278 na parc.č. 1230/2 vo vlastníctve Katarína Andrušková r. Jakubíková (nar. 21.06.1962) v podiele 1/1. - vz. 59/21

Notár osvedčujúci priebeh dražby:

JUDr. Jarmila Kováčová – notár

sídlo: Boženy Němcovej 13, 949 01 Nitra

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: SK2209000000005037221926, variabilný symbol 0242021. 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 25. júna 2021

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).