

el 56757



MESTSKÝ ÚRAD MICHALOVCE  
VYVESENÉ:

OD: 01.08.2023

DO: 13.09.2023

## Oznámenie o dobrovoľnej dražbe PDS č. 019/4-2023

**Označenie dražobníka:** Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.  
Masarykova 21, 040 01 Košice  
IČO: 36 583 936  
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Oddiel: Sro,  
Vložka číslo: 15388/V  
zastúpená: Mgr. Janou Študentovou, prokuristom

**Navrhovateľ dražby:** JUDr. Martin Palovčík  
(spoločník s JUDr. Alexandra Palovčíková), notár  
Karola Kuzmányho 24, 071 01 Michalovce  
IČO: 51 927 403

**Dátum konania dražby:** 13. september 2023      **Čas otvorenia dražby:** 10.15 hod.

**Miesto konania dražby:** Notársky úrad JUDr. Alexandry Palovčíkovej, Karola Kuzmányho 24, 071 01 Michalovce

**Opakovanie dražby:** prvá dražba /1.Kolo/

**Označenie predmetu dražby:** Predmetom dražby je úbor nehnuteľností zapísaný na LV č. 1612, vedenom Okresným úradom Michalovce – Katastrálny odbor, Obec: Rakovec nad Ondavou, Katastrálne územie: Rakovec nad Ondavou, a to:

- stavba so súpisným číslom 178, nachádzajúca sa na parcele registra „C“ KN s parcelným číslom 2527/13  
Popis stavby: rodinný dom,
- parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 2527/12 s výmerou 1798 m<sup>2</sup>, Druh pozemku: Záhrada,
- parcela registra „C“ KN s parcelným číslom 2527/13 o výmere 466 m<sup>2</sup>, Druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie.

Príslušenstvo, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané na LV, najmä: PLOTY: Plot: čelný – kovový, Plot: bočný – pletivo, STUDŇA – kopaná, VONKAJŠIE ÚPRAVY: Vonkajšia úprava: prípojka vody, Vonkajšia úprava: domáca vodáreň, Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie, Vonkajšia úprava: žumpa, Vonkajšia úprava: prípojka plynu, Vonkajšia úprava: spevnené plochy Vonkajšia úprava: prístrešok, (ďalej len „predmet dražby“).

**Predmet dražby sa draží v spoluvlastníckom podiele 1/1. Predmet dražby sa draží ako stojí a leží v deň dražby.**

### Opis predmetu dražby a Opis stavu predmetu dražby:

**Rodinný dom č.s. 178 na parc. č. 2527/13**

#### Umiestnenie stavby:

Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom č.s. 178 na parc. č. 2527/13 a s prístavbou aj na parc. č. 2527/12, v ulicnej zástavbe, čiastočne podpivničený, s jedným nadzemným podlažím v obci Rakovec nad Ondavou.

#### Dispozičné členenie:

- v 1.p.p. sa nachádza schodisko a pivnica,
- v 1.n.p. sa nachádza kuchyňa, komora, sklad, kúpeľňa, dielňa a štyri izby,

#### Stavebno-technický popis:

Osadenie do 2 m, základy betónové, vodorovná izolácia chýba, alebo je nefunkčná, zvislá nosná konštrukcia domu v 1.p.p. betón prekladaný kameňom, v 1.n.p. murované z rôznych materiálov (nepálené tehly, tvárnice, kameň, tehla) hr. do 30 cm, strop v 1.p.p. železobetónový, v 1.n.p. drevený trámový s podhľadom, strecha hambáľková, krytina plechová - poškodená (do stavby zateká), klampiarske konštrukcie a parapety chýbajú, fasádne omietky brizolitové - poškodené, obklad keramický - poškodený, vnútorné omietky hladké - poškodené navlhnuté, napadnuté plesňou, opadané, vnútorný keramický obklad kuchyne - poškodený, v kúpeľni iba PVC obklad, schody do 1.p.p. cementový poter, okná drevené dvojité, interiérové dvere v 1.p.p. zvlakové, v 1.n.p. hladké plné alebo presklené, vráta plechové, podlahy obytných miestností doskové - poškodené, podlahy ostatných miestností



v 1.p.p. hlina, v 1.n.p. prevažne betónové - poškodené, vykurovanie - 3 x plynové gamatky - nefunkčné, zdroj teplej vody zásobníkový, elektroinštalácia, rozvod studenej vody, rozvod teplej vody v kúpeľni iba po stene, - rozvod kanalizácie, rozvod plynu.

#### Vnútorné vybavenie:

V 1.n.p.:

- v kúpeľni vaňa (poškodená) s pákovou batériou, umývadlo s obyčajnou batériou, splachovací záchod,
- v kuchyni kuchynská linka na báze dreva (poškodená) s keramickým obkladom, kuchynský nerezový drez, páková batéria, kuchynský sporák (poškodený),
- v izbách 3 x gamatky (nefunkčné),

#### Životnosť a opotrebenie:

Rodinný dom bol napojený na elektrinu a plyn (elektrina, aj plyn sú odpojené), kanalizácia bola napojená na žumpu, prívod vody bol zo studne, čerpadlo je podľa výpovede nefunkčné. Podľa predloženého potvrdenia Č. j. 18/2005 Obce Rakovec nad Ondavou pôvodná časť rodinného domu daná do užívania v roku 1957, prístavba v zadnej časti v roku 1967. Údržba značne zanedbaná, dom sa dlhšiu dobu neužíva, potrebná je rozsiahla oprava. Krov a krytina je poškodená, vodorovná hydroizolácia nerealizovaná, alebo nefunkčná, murivo navlhnuté, poškodené, opadané, podlahy poškodené. Základná životnosť vzhľadom na značne zanedbanú údržbu a zlý technický stav prvkov dlhodobej životnosti stanovená na 80 rokov.

#### DROBNÉ STAVBY - hospodárska časť na parc. č. 2527/12

Jedná sa o hospodársku časť na parc. č. 2527/12 pristavenú v zadnej časti k rodinnému domu. Stavba je drobná, je jednopodlažná, nepodpivničená, nie je evidovaná v geodetických údajoch, ani v popisných údajoch katastra. K stavbe neboli predložené žiadne doklady, ani rozhodnutia príslušného stavebného úradu.

Základy betónové, zvislé nosné konštrukcie pórobetónové tvárnice, strop drevený trámový s podbitím, strecha pultová, krytina plechová - poškodená, okno jednoduché, dvere zvlakové - poškodené, podlaha hrubá betónová - poškodená, vonkajšia úprava povrchu zdrsená omietka - poškodená, vnútorná úprava povrchu hladká omietka - poškodená, vnútorné vybavenie žiadne. Stavba postavená a užívaná asi od roku 1968. Údržba zanedbaná, životnosť znížená na 60 rokov.

#### Príslušenstvo

##### PLOTY

##### Plot: čelný - kovový

Jedná sa o oplotenie parc. č. 2527/13 od miestnej komunikácie a od suseda. Základy betónové s podmurovkou, plot kovový, plotové vráta a plotové vrátko kovové. Plot postavený a užívaný asi od roku 1968, životnosť stanovená na 60 rokov.

##### Plot: bočný - pletivo

Jedná sa o oplotenie parc. č. 2527/12 od suseda. Základy betónové okolo stĺpikov, plot pletivo. Plot postavený a užívaný asi od roku 1968, životnosť stanovená na 60 rokov.

##### STUDŇA - kopaná

Jedná sa o kopanú studňu na parc. č. 2527/13 podľa výpovede hĺbky 6 m a priemeru 1000 mm, užívanú od roku 1957. Životnosť stanovená na 100 rokov.

##### VONKAJŠIE ÚPRAVY

##### Vonkajšia úprava: prípojka vody

Jedná sa o prípojku vody od studne do rodinného domu cez parc. č. 2527/13, užívanú od roku 1967. Životnosť stanovená na 60 rokov.

##### Vonkajšia úprava: domáca vodáreň

Jedná sa o domácu vodáreň v 1.p.p., ktorá je na základe výpovede nefunkčná, užívaná od roku 1967. Životnosť stanovená na 56 rokov.

##### Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie

Jedná sa o prípojku kanalizácie od žumpy k rodinnému domu cez parc. č. 2527/12 a 2527/13 užívanú do roku 1967. Životnosť stanovená na 60 rokov.

##### Vonkajšia úprava: žumpa

Jedná sa o žumpu na parc. č. 2527/12 užívanú do roku 1967. Životnosť stanovená na 60 rokov.

##### Vonkajšia úprava: prípojka plynu

Jedná sa o prípojku plynu užívanú asi od roku 1987. Plynomer je odpojený. Životnosť stanovená na 40 rokov.

##### Vonkajšia úprava: spevnené plochy

Jedná sa o spevnené plochy (poškodené) pri rodinnom dome na parc. č. 2527/13 užívané od roku 1967. Životnosť stanovená na 60 rokov.

##### Vonkajšia úprava: prístrešok

Jedná sa o prístrešok na parc. č. 2527/12 pri hospodárskej časti užívaný od roku 1968. Životnosť stanovená na 60 rokov.



## POZEMKY

### Identifikácia pozemku: zastavaná plocha

Parcela sa nachádza v obci Rakovec nad Ondavou, v zastavanom území, v popisných údajoch katastra evidovaná ako zastavaná plocha - zastavaná hlavnou stavbou. Je na nej vyznačené "chránené ložiskové územie". Zastavaná je rodinným domom s podštandardným vybavením, doprava autobusová, poloha obytná, infraštruktúra - veľmi dobrá vybavenosť - možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

### Identifikácia pozemku: záhrada

Parcela sa nachádza v obci Rakovec nad Ondavou, v zastavanom území, v popisných údajoch katastra evidovaná ako záhrada. Je na nej vyznačené "chránené ložiskové územie". Doprava autobusová, poloha obytná, infraštruktúra - vlastné zdroje.

### Opis práv a záväzkov k predmetu dražby viaznucich:

#### LV č. 1612, k.ú.: Rakovec nad Ondavou

#### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

1

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 3220/07 z.d.29.11.2007 - čz 81/07

Poznámka Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie, Ex 15/11 z.d.19.11.2011, Ex. úrad Michalovce, Nám. Slobody 7, súdny ex. JUDr. Klaudia Gilaniová. P-1050/11,č.z.-90/11

Poznámka Poznamenáva sa ex. príkaz na začatie exekúcie pred. nehn., Ex 15/11 z.d.19.11.2011, Ex. úrad Michalovce, Nám. Slobody 7, súdny ex. JUDr. Klaudia Gilaniová. P-1049/11,č.z.-91/11

Poznámka Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exek. záložného práva Ex 1609/2011 z.d. 8.2.2012, exek. úrad Bratislava, Páričkova 18, súd. exek. JUDr. Eva Ondrejková - P 304/12 Čz 10/12

#### ČASŤ C: ĎARCHY

Vlastník poradové číslo 1

- Vecné bremeno - právo doživotného bývania a užívania nehnuteľnosti v prospech Bančejová Valéria r. Juhásová, nar.7.3.1933, bytom Rakovec nad Ondavou č.178 a Bančej Michal, nar.10.12.1985, bytom Michalovce, ul. J. Hollého 700/73, V 2631/09 z.d.30.11.2009 - Čz 108/09
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva Ex 15/11 z.d. 31.5.2011, Ex. úrad Michalovce, Nám. Slobody 7, súd. exek. JUDr. Gilániová Klaudia - Z 1658/11 Čz 42/11
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti povinného, č. Ex 15/11 z.d.8.12.2011, Exekútorický úrad Michalovce - JUDr. Gilániová Klaudia, Nám. Slobody 7, 071 01 Michalovce, P-1310/2011, čz-114/11
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, č. Ex 1609/11 z.d.29.2.2012, Exekútorický úrad Bratislava - JUDr. Eva Ondrejková, Páričkova 18, 821 08 Bratislava, Z-787/2012, čz-9/12

Iné údaje. Bez zápisu

#### Odhadnutá alebo zistená cena:

Číslo znaleckého posudku:	Meno znalca:	Dátum vyhotovenia:	Všeobecná cena odhadu (Súčet všeobecných hodnôt bez zohľadnenia závädy so zaokrúhlením):	Všeobecná hodnota práv a záväd zaokrúhlene:	Všeobecná hodnota so zohľadnením závädy zaokrúhlene:
59/2023	Ing. Iveta Weissová	19.07.2023	27.900,00 €	- 7.482,00 €	20.500,00 €

Najnižšie podanie:

20.500,00 €

Minimálne prihodenie:

200,00 €

Výška dražobnej zábezpeky:

5.000,00 €

#### Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:

Účastník dražby je povinný zložiť dražobníkovi alebo do notárskej úschovy dražobnú zábezpeku v peniazoch alebo vo forme bankovej záruky s preukázaním potvrdenia o úhrade týmto alebo zákonom povoleným spôsobom. Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť šekom ani platobnou kartou. V zmysle § 10 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov „Peňažnú čiastku možno zložiť v hotovosti najviac vo výške podľa osobitného predpisu. (Zákon č. 394/2012 Z. z. o obmedzení platieb v hotovosti).“



**Adresa a číslo účtu na zloženie dražobnej zábezpeky:**

Sídlo dražobníka – Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, alebo v deň konania dražby v mieste konania dražby do pokladne dražobníka, alebo na bankový účet dražobníka, č. účtu: IBAN SK483100000004350268216, vedený v Prima banka Slovensko, a.s., VS:0192023.

**Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky:**

Dražobnú zábezpeku možno zložiť do otvorenia dražby u dražobníka.

**Doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky:** Výpis z bankového účtu o úhrade dražobnej zábezpeky v prospech účtu dražobníka, potvrdenie o vklade dražobnej zábezpeky na bankový účet dražobníka v hotovosti, príjmový pokladničný doklad, vystavený dražobníkom, banková záruka, zápisnica o notárskej úschove.

**Spôsob vrátenia dražobnej zábezpeky:** Dražobník vráti účastníkovi dražby, ktorý predmet dražby nevydražil, dražobnú zábezpeku alebo listinu preukazujúcu vydanie bankovej záruky bez zbytočného odkladu po skončení dražby alebo po upustení od dražby. V prípade, že dôjde k zmareniu dražby, tzn. vydražiteľ neuhradí v stanovenej lehote cenu dosiahnutú vydražením, dražobná zábezpeka zložená vydražiteľom vrátane jej príslušenstva sa použije na úhradu nákladov zmarenej dražby. Ak sa koná opakovaná dražba, zúčtuje sa zostávajúca časť dražobnej zábezpeky zložená vydražiteľom, ktorý spôsobil zmarenie dražby, na náklady opakovanej dražby. Po úhrade nákladov zmarenej dražby a opakovanej dražby sa zostávajúca časť vráti vydražiteľovi, ktorý spôsobil zmarenie dražby. Vydražiteľ, ktorý spôsobil zmarenie dražby, je povinný na vyzvanie dražobníka uhradiť tú časť nákladov dražby, ktorú nepokrýva dražobná zábezpeka ním zložená, to platí aj pre náklady opakovanej dražby, konanej v dôsledku zmarenia predchádzajúcej dražby vydražiteľom.

**Úhrada ceny dosiahnutej vydražením:** Vydražiteľ je povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením do 15 dní od skončenia dražby, ak cena dosiahnutá vydražením je vyššia ako 6 640 eur na bankový účet dražobníka, č. účtu: IBAN SK483100000004350268216, vedený v Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Košice, VS: 0192023, ak sa vydražiteľ nedohodne s navrhovateľom dražby inak. Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením.

**Zloženie dražobnej zábezpeky platobnou kartou alebo šekom:** Nie je možné zloženie dražobnej zábezpeky platobnou kartou ani šekom.

**Prechod práv a záväzkov viaznucích na predmete dražby:** V zmysle § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcom pre uspokojenie záložných práv registrované ako prvé, sa záloh prevádza nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov. V zmysle §30 zákona č. 527/2022 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov práva osôb vyplývajúce z vecných bremien viaznucích na predmete dražby nie sú dotknuté prechodom vlastníckeho práva dražbou. Predkupné právo viaznuce na predmete dražby zaniká udelením príklepu, ak vydražiteľ uhradil cenu dosiahnutú vydražením predmetu dražby v ustanovenej lehote, to neplatí v prípade predkupného práva spoluvlastníkov veci k spoluvlastníckemu podielu. Upozorňujeme všetky osoby, ktoré majú k predmetu dražby predkupné alebo iné práva, že ich môžu preukázať najneskôr do začatia dražby a môžu ich uplatniť na dražbe ako dražitelia.

**Obhliadka predmetu dražby/ dátum a čas:**

**Obhliadka 1:** 09.08.2023 o 11.00 hod.

**Obhliadka 2:** 05.09.2023 o 15.00 hod.

**Organizačné pokyny:** Stretnutie záujemcov sa uskutoční po predchádzajúcej dohode s dražobníkom, najmenej deň vopred. Bližšie informácie na telefónnom čísle: 0903 420 800.

**Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby:** Vlastnícke právo k predmetu dražby prechádza na vydražiteľa udelením príklepu a po uhradení ceny dosiahnutej vydražením v ustanovenej lehote. Dražobník vydá bez zbytočného odkladu po nadobudnutí vlastníckeho alebo iného práva vydražiteľovi potvrdenie o vydražení predmetu dražby a v prípadoch, v ktorých sa o priebehu dražby spisuje notárska zápisnica vydá dražobník vydražiteľovi dve vyhotovenia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice.

**Podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi:** Vlastnícke právo k predmetu dražby prechádza na vydražiteľa udelením príklepu a po uhradení ceny dosiahnutej vydražením. Predmet dražby odovzdá predchádzajúci po predložení osvedčeného odpisu notárskej zápisnice doloženia totožnosti vydražiteľa. Dražobník odovzdá vydražiteľovi po zaplatení vydraženej ceny predmet dražby a listiny, ktoré osvedčujú vlastnícke práva a sú nevyhnutné na nakladanie s predmetom dražby alebo osvedčujú iné práva vydražiteľa k predmetu dražby bez zbytočného odkladu a vydražiteľ prevzatí písomne potvrdí.



Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, alebo jeho časť, odovzdá predchádzajúci vlastník predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa bez zbytočných prietahov. O odovzdaní predmetu dražby spíše dražobník zápisnicu. Predchádzajúci vlastník odovzdá vypratáný predmet dražby, kľúče, od dverí, vrát, ovládače od diaľkovo ovládaných brán a dokumenty ako sú kolaudačné rozhodnutia, geometrické plány, nájomné zmlúv a spoločne s vydražiteľom potvrdia konečné stavy na meračoch médií.

**Notár, ktorý osvedčí priebeh dražby notárskou zápisnicou:**

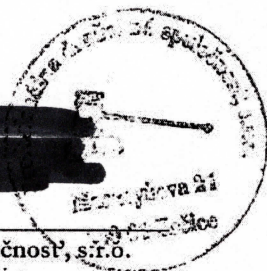
JUDr. Alexandra Palovčíková, notár, so sídlom Karola Kuzmányho 24, 071 01 Michalovce.

**Poučenie:** V prípade, ak boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných držbách, môže osoba, ktorá tvrdí že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Toto práva 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. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka. Osoba, ktorá podala na súde žalobu, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania. Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a žalobca. 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 keď neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby. Upozorňujeme všetky osoby, ktoré majú k predmetu dražby iné práva, že ich môžu preukázať najneskôr do začatia dražby a uplatniť na dražbe ako dražiteľia.

Účastníkom dražby môže byť osoba, ktorá spĺňa podmienky ustanovené zákonom č. 527/2002/Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov a dostavila sa s cieľom urobiť podanie. Ostatné osoby platia vstupné 3,32 eura.

Za Dražobníka: 24.  
V Košiciach, dňa .....júla 2023

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.  
Mgr. Jana Študencová, prokurista



Za Navrhovateľa:  
V Michalovciach, dňa 27. júla 2023

JUDr. Martin Palovčík  
(spoločník s JUDr. Alexandra Palovčíkovú), notár



