



## Oznámenie o dobrovoľnej dražbe

PDS č. 022/3-2024

- 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. Jaroslavom Dzurikom, konateľom
- Navrhovateľ dražby:** JUDr. Vladimír Herich, správca  
Dončova 13, 034 01 Ružomberok  
IČO: 33019266  
reg.: Ministerstvo spravodlivosti SR – značka správcu: S619  
správca konkurznej podstaty úpadcu: **František Pokusa, nar. 03.12.1952,**  
027 44 Štefanov nad Oravou 17, teraz bytom Tehelná 35, 917 01 Trnava
- Dátum konania dražby:** 7. august 2024 **Čas otvorenia dražby:** 11.00 hod.
- Miesto konania dražby:** Notársky úrad JUDr. Karin Leštinskej, M. Madačova 5585/1B, 034 01 Ružomberok
- Opakovanie dražby:** prvá dražba /1.Kolo/

**Označenie predmetu dražby:** Predmetom dražby je majetok v oddelenej podstate zverejnený v OV č. 43/2015, pod K 004865, súbor nehnuteľností zapísaný na LV č. 72, vedenom Okresným úradom Tvrdošín, Katastrálny odbor, Okres: Tvrdošín, Obec: Štefanov nad Oravou, Katastrálne územie: Dolný Štefanov, a to:

- stavba so súp. č. 17 zapísaná na parcele registra „C“ č. 56/1, Popis stavby: Rodinný dom,
- parcela registra „C“ č. 55/1 vo výmere 883 m<sup>2</sup>, Druh pozemku: Záhrada,
- parcela registra „C“ č. 55/2 vo výmere 236 m<sup>2</sup>, Druh pozemku: Záhrada,
- parcela registra „C“ č. 56/1 vo výmere 171 m<sup>2</sup>, Druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela registra „C“ č. 56/2 vo výmere 717 m<sup>2</sup>, Druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela registra „C“ č. 56/3 vo výmere 54 m<sup>2</sup>, Druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie,

Príslušenstvo, ktoré sa nezapisuje, alebo nie je zapísané na liste vlastníctva a to najmä: garáž – pôvodné humno, oplotenie od ulice, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, plynová prípojka, spevnené plochy, (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 na parcele 56/1, k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV**

##### POPIS RODINNÉHO DOMU:

Rodinný dom č. s. 17 leží na parcele č. 56/1, v k. ú. Dolný Štefanov, okres Liptovský Mikuláš. Jedná sa o samostatne stojaci objekt v intraviláne obce. Dom je postavený na svatovitom pozemku, ktorý je prístupný z verejnej komunikácie. Rodinný dom je murovaný, podpivničený, dvojpodlažný, so sedlovou strechou. Napojený na verejný vodovod a rozvod elektrickej energie, plyn. Nehnuteľnosť nemá prevádzkové priestory, ohodnotená je ako rodinný dom.

##### DISPOZÍCIA RODINNÉHO DOMU:

Vstup do rodinného domu je na úrovni 1. nadzemného podlažia do zádveria. Odtiaľ je vstup do chodby schodisko. Zo schodiska je prístup do 1. podzemného podlažia, kde sa nachádza chodba, kotolňa a kuchyňa. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza chodba, štyri izby, hala, WC a kúpeľňa. V časti zadnej prístavby sa nachádza technická miestnosť, ktorá slúži aj ako letná kuchyňa. Z pôvodnej časti vedie schodisko na 2. nadzemné podlažie, kde sa nachádzajú dve izby, zo zadnej časti prístavby vedie drevené schodisko tiež na 2. nadzemné podlažie, kde sa

nachádza samostatná bytová jednotka - kuchyňa, kúpeľňa s WC spáľňa. Vnútrotným schodiskom je prístupná izba v podkrovnom priestore, ktorá nemá výšku obytnej miestnosti v zmysle STN. /STN 734301 – Bytové budovy: svetlá výška obytnej miestnosti musí byť min 2,6 m, v podkroví min.2,4 m/.

## TECHNICKÉ RIEŠENIE RODINNÉHO DOMU:

### 1. Podzemné podlažie :

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD ,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené),
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické,
- Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek,
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok; obklady fasád - obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky),
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene),
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenice a vonkajšie rolety – plastové,
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby.
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková);
- drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky),
- 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,
- Vnútrotné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním,
- Vnútrotné rozvody kanalizácie - plastové potrubie,
- Vnútrotné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická,
- Vnútrotné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu.

### 1. Nadzemné podlažie :

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené),
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické,
- Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek,
- Strecha - krov - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače),
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok; obklady fasád - obklady keramické, obklady drevom,
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m,
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenice a vonkajšie rolety - plastové.
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby,
- Vybavenie kuchýň - sporák na tuhé palivo, kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky),
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; záchod - splachovací bez umývadla.
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá,
- Vnútrotné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním.
- Vnútrotné rozvody kanalizácie - plastové potrubie,
- Vnútrotné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením.

### 2. Nadzemné podlažie :

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené),
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické,
- Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek,

- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; obklady fasád - obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky),
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; vane - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene),
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenice a vonkajšie rolety - plastové,
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby,
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom, podložkou pre krájanie a pod., - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky),
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová s vírivkou; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla; záchod - splachovací s umývadlom,
- Ostatné vybavenie - kozub - s vyhrievacou vložkou,
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely,
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja,
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie,
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná.

## **PRÍSLUŠENSTVO:**

### **GARÁŽ - pôvodne humno**

#### **POPIS STAVBY:**

Umiestnenie stavby: na parcele č. 56/3 o výmere 54 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvorcia, sa nachádza nedokončená stavba garáže.

Dispozičné riešenie: garáž predstavuje samostatnú miestnosť, časť objektu je otvorená, s novými murovanými stenami z tehál.

Technické riešenie:

#### 1. Nadzemné podlažie :

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy,
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel.) hrúbky nad 15 do 30 cm,
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov.

Projektová dokumentácia, ani iné doklady predložené neboli.

## **OPLOTENIE OD ULICE**

Oplotenie od ulice zrealizované v roku 2010, na betónovom základe s podmurovkou, ako murované, opatrené omietkou. Vstup - vráta a jednokrídlová bránička.

## **VODOVODNÁ PRÍPOJKA, k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV**

Vodovodná prípojka vedená do verejného vodovodu, bola vybudovaná v roku 1988. Prípojka ústi do vodomernej šachty. Životnosť predpokladaná 50 rokov. Zameranie prípojok predložené nebolo, dĺžka stanovená odhadom.

## **KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV**

Kanalizačná prípojka je zrealizovaná v roku 1988 z PVC rúr a napojená na verejnú kanalizačnú sieť, v dĺžke 6,2 m. Životnosť predpokladaná na 60 rokov. Zameranie prípojok nebolo predložené, dĺžka stanovená odhadom.

## **PLYNOVÁ PRÍPOJKA k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV**

Plynová prípojka zrealizovaná v roku 1988. Zameranie prípojok nebolo predložené, dĺžka stanovená odhadom.

## **SPEVNENÉ PLOCHY - dlažba k. ú. DOLNÝ ŠTEFANOV**

Spevnené plochy z dlažby z vymývaného betónu, boli zrealizované okolo rodinného domu - okapové chodníky, vstup od ulice, terasa, v roku 1988.

## **POZEMKY z listu vlastníctva č. 72, k. ú. Dolný Štefanov.**

### **POPIS**

Podľa výpisu z Listu vlastníctva č. 72 - je pozemok na parc. č. 56/1,2,3 evidovaný ako zastavané plochy a nádvorcia, a pozemok na parc. č. 55/1, 2 ako záhrada, umiestnené v zastavanom území obce. Na p. č. 56/1 sa nachádza stavba rodinného domu č. s. 17, na parcele č. 56/3 sa nachádza stavba garáže, ostatné parcely tvoria oddychovú časť.

Pozemok je svahovitý. Prístupný z miestnej komunikácie. Rodinný dom je umiestnený v zástavbe rodinných domov, na rovinnom teréne. Pozemok je možné napojiť na inžinierske siete - vodovod, plyn elektrinu. Negatívne faktory pôsobiace na pozemok neboli zistené.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
56/1	zastavaná plocha a nádvorie	171,00	1/1	171,00
56/2	zastavaná plocha a nádvorie	717,00	1/1	717,00
56/3	zastavaná plocha a nádvorie	54,00	1/1	54,00
55/1	záhrada	883,00	1/1	883,00
55/2	záhrada	236,00	1/1	236,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>2 061,00</b>

**Odhadnutá alebo zistená cena:**

Číslo znaleckého posudku:	Meno znalca:	Všeobecná cena odhadu:
50/2023	Ing. Renáta Lajčiaková	154.000,00 €

**Najnižšie podanie: 154.000,00 €      Minimálne prihodenie: 500,00 €**

**Výška dražobnej zábezpeky: 15.000,00 €**

**Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:**

1. bezhotovostný prevod na bankový účet dražobníka, č. účtu: **IBAN SK483100000004350268216, 0222024**, vedený v Prima banka Slovensko a.s.,
2. v hotovosti, v eurách, do pokladne dražobníka na adrese **Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice**, alebo v deň konania dražby v mieste konania dražby do pokladne dražobníka,
3. banková záruka,
4. notárska úschova.

**Doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky:** Originál výpis z bankového účtu o úhrade dražobnej zábezpeky v prospech účtu dražobníka, potvrdenie o vklade dražobnej zábezpeky na bankový účet dražobníka v hotovosti (účastník bude pripustený k dražbe, ak do otvorenia dražby bude dražobná zábezpeka pripísaná na účet dražobníka), príjmový pokladničný doklad, vystavený dražobníkom, banková záruka v prospech dražobníka s výhradou prevodu platby po doručení zápisnice o vykonaní dražby za predpokladu, že účastník dražby sa stane vydražiteľom, zápisnica o notárskej úschove v prospech dražobníka s výhradou prevodu platby po doručení zápisnice o vykonaní dražby za predpokladu, že účastník dražby sa stane vydražiteľom.

**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:0222024**.

**Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky:**

Dražobnú zábezpeku možno zložiť do otvorenia dražby u dražobníka.

**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.

**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: 0222024**, 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 § 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.

**Obhliadka predmetu dražby/ dátum a čas:** Obhliadka 1: 16.07.2024 o 10.45 hod.  
Obhliadka 2: 05.08.2024 o 10.45 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 vlastník 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 prevzatie 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 priet'ahov. O odovzdaní predmetu dražby spíše dražobník zápisnicu.

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

JUDr. Karin Leštinská, notár so sídlom: M. Madačova 5585/1B, 034 01 Ružomberok.

**Poučenie:** 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. 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.

Za Dražobníka:  
V Košiciach, dňa ..... júla 2024

Za Navrhovateľa:  
V Ružomberku, dňa ..... júla 2024

---

**Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.**  
Mgr. Jaroslav Dzurik, konateľ

---

**JUDr. Vladimír Herich,**  
správca konkurznej podstaty  
úpadcu: František Pokusa