

## OZNÁMENIE O DRAŽBE

Mgr. Tomáš Timoranský ako správca dlžníka **Ladislav Spitznágel, narodený bytom 946 21 Veľké Kosihy podnikajúci pod obchodným menom: Ladislav Spitznágel, s miestom podnikania 946 21 Veľké Kosihy 97, IČO: 41 611 756**, ustanovený do funkcie správcu uznesením Okresného súdu Nitra, zo dňa 10.08.2022, sp. zn. 23OdK/164/2022, ako dražobník oprávnený k výkonu dražby v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii za primeraného použitia zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách vyhlasuje **druhé (2.) kolo dražby** majetku, uvedeného v súpise oddelenej podstaty veriteľa Slovenská konsolidačná, a.s. a zverejňuje nasledovné oznámenie o dražbe:

### **A) Označenie dražobníka a navrhovateľa dražby:**

Mgr. Tomáš Timoranský, správca dlžníka: **Ladislav Spitznágel, narodený bytom 946 21 Veľké Kosihy**, podnikajúci pod obchodným menom: **Ladislav Spitznágel, s miestom podnikania 946 21 Veľké Kosihy 97, IČO: 41 611 756**, sídlo správcu: Pribinova 9, 940 02 Nové Zámky, zapísaný v zozname správcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod značkou: S1863

### **B) Miesto konania dražby:**

Sídlo kancelárie správcu na adrese: Pribinova 9, 940 02 Nové Zámky, prízemie

### **C) Dátum a čas konania dražby:**

**01.10.2024 o 10:00 hod.**

### **D) Dražba:**

**2. kolo dražby (opakovaná dražba)**

### **E) Predmet dražby, jeho opis, stav a cena predmetu dražby:**

Predmetom dražby je nasledovný súbor nehnuteľností vrátane ich príslušenstva a súčastí, a to:

nehnuteľnosti nachádzajúce sa v Slovenskej republike, okres: Komárno, obec: Veľké Kosihy, katastrálne územie: Veľké Kosihy, zapísané na Okresnom úrade v Komárne, katastrálny odbor na LV č. 355 ako parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape, a to:

- parcela č. 256/42, vo výmere 346 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie
- parcela č. 256/95, vo výmere 374 m<sup>2</sup>, záhrada

a stavba:

- rodinný dom so súpisným číslom 97 nachádzajúci sa na parcele CKN č. 256/42, v spoluvlastníckom podiele vo vlastníctve dlžníka Ladislava Spitznágela v pomere 1/2 k celku;

Predmet dražby sa draží ako stojí a leží.

### Opis a stav predmetu dražby:

Rodinný dom je montovaný objekt z prefabrikovaných dielcov na báze dreva, nepodpivničený s jedným nadzemným podlažím so šikmou sedlovou strechou, s krytinou z dvojdrážkových pálených šindľov. Budova bola postavená a je užívaná od roku 1966. Rodinný dom je súčasťou zástavby drevených rodinných domov v tejto časti obce, ktoré boli postavené ako náhrada za povodňou zdemolované rodinné domy v roku 1965. Pôvodná presklená časť zo strany vchodu do budovy bola zdemontovaná a bola vymurovaná vstupná chodba z tehál hr. do 150mm. Dispozičné riešenie na 1.NP: predsieň a tri izby. Základy domu sú betónové pásové, zvislé nosné konštrukcie ako aj vnútorné priečky sú z prefabrikovaných dielcov na báze dreva. Vodorovné nosné konštrukcie, stropy nad I. NP sú drevené trámové s rovným neomietnutým podhľadom. Strešná konštrukcia je drevená stojatá stolica, krytina strechy je z pálených šindľov, strecha je bez klampiarskych konštrukcií. Úpravy vonkajších povrchov sú vyhotovené ako vápenné štukové, nosičom omietky je rákosová štukatárska rohož nad 2/3 omietanej plochy stien zo štyroch strán domu, obklady vonkajších stien nie sú vyhotovené. Nakoľko sa jedná o drevený dom, vnútorné úpravy povrchov stien a stropov tvoria obklady z drevotriekových dosiek, spoje sú zakryté drevenými lištami s malbou stien a stropov. Keramické obklady stien a podláh nie sú v žiadnej miestnosti budovy. Výplne otvorov sú vchodové dvere drevené do 1/3 zasklené, osadené do oceľovej dvernej zárubne, dvere vnútorné sú drevené prevažne rámové s výplňou osadené do oceľových dverných zárubní, okná sú osadené drevené dvojité s jednoduchým zasklením, s vonkajšími plastovými predokennými roletami. Podlahy obytných miestností, ktorými sú tri izby vyhotovené z tvrdého dreva a z PVC. Vnútorné rozvody: Elektroinštalácie rozvody svetelné a motorické sú viditeľné, vedené na stene s bakelitovými príchytkami, rozvádzač s poistkovými automatmi, objekt nie je chránený bleskozvodom. Iné vnútorné rozvody sa nenachádzajú v objekte. Vnútorné vybavenie: V rodinnom dome sú len izby na bývanie, kuchyňa a kúpeľňa sú umiestnené v murovanej prístavbe.

Pozemky sa nachádzajú v obci Veľké Kosihy, v okrese Komárno, na území Nitrianskeho kraja v zastavanom území obce. Pozemok je priamo prístupný z verejnej komunikácie v obci Veľké Kosihy. Pozemok je situovaný v stavebnom území obce do 5000 obyvateľov, v lokalite sa nachádzajú prevažne objekty štandardných rodinných domov. Funkcia lokality, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza je obytná. Terén, v ktorom sa pozemok nachádza je rovinný, so sklonom do 5%. V blízkosti ohodnocovaného pozemku sa nachádzajú prípojky, resp. vedenia týchto inžinierskych sietí – verejný vodovod, kanalizácia objektu do vlastnej žumpy, plynovod a NN elektrický rozvod.

### Príslušenstvo a súčasti predmetu dražby tvoria:

Murovaná prístavba k rodinnému domu so súp. č. 97, pričom sa jedná sa o prízemnú, nepodpivničenú budovu so sedlovou strechou, ktorá bola postavená ako prístavba k rodinnému domu drevenej konštrukcie, postaveného ako náhradný dom namiesto pôvodného rodinného domu zničeného povodňou v roku 1965. Dispozične sú na 1.NP nasledovné priestory: predsieň, obývacia izba, kúpeľňa s WC, kuchyňa a špajza.

Hospodárska budova na pozemku parc.č. 256/42. Hospodárska budova bez súp. čísla je situovaná vo dvore rodinného domu ako pokračovanie murovanej prístavby k rodinnému domu na pozemku parc. č. 256/42. Jedná sa o nepodpivničenú murovanú stavbu s jedným

nadzemným podlažím, so sedlovou strešnou konštrukciou s azbestocementovou vlnitou krytinou. Objekt je napojený na elektrické rozvody z hlavného rozvádzača rodinného domu.

Sklad krmiva na pozemku parc.č. 256/42 je hospodárska budova bez súp. čísla je situovaná vo dvore rodinného domu na pozemku parc. č. 256/42. Jedná sa o nepodpivničenú murovanú stavbu s jedným nadzemným podlažím, s pultovou strešnou konštrukciou s azbestocementovou vlnitou krytinou. Objekt je napojený na elektrické rozvody z hlavného rozvádzača rodinného domu. Objekt pozostáva z jednej miestnosti, ktorou je sklad krmiva.

Dielňa na pozemku parc.č. 256/42 je dielňa bez súp. čísla je situovaná vo dvore rodinného domu na parcele č. 256/42. Jedná sa o nepodpivničenú stavbu s drevenou nosnou konštrukciou s jedným nadzemným podlažím, so šikmou pultovou strešnou konštrukciou s azbestocementovou vlnitou krytinou. Objekt je napojený na elektrické rozvody z hlavného rozvádzača rodinného domu. Objekt pozostáva z dvoch miestností, z dielne a záchodu.

Plot uličný plot uličný pred dvorom, v ktorom sú umiestnené dvojkrídlové vráta otváracé celoplechové šírky 4 m a jednokrídlové vrátko otváracé šírky 1,20 m. Plot je umiestnený na pozemku parc. č. 256/95. Celková dĺžka plota je  $DI = 18,35$  bm. Plot je konštrukčne vyhotovený s betónovou podmurovkou do výšky 0,50 m, na betónovom pásovom základe, výplň je z oceľových profilov.

Plot bočný zo strojového pletiva umiestnený na pozemku parc. č. 256/95. Základná životnosť bola stanovená so zohľadnením na zostatkovú životnosť na 50 rokov.

Vodovodná prípojka je prípojka vody z oceľového potrubia DN 25 mm , s trasou z verejnej vodovodnej siete do vodomernej šachty. Celková dĺžka prípojky je  $DI = 15,0$  bm..

Vodomerná šachta betónová monolitická s oceľovým poklopom, umiestnená na parc.č. 256/42 pri uličnom plote. Obstavaný priestor šachty je  $Op = 1,50 \text{ m} * 1,50 \text{ m} * 1,50 \text{ m} = 3,38$  m<sup>3</sup>.

Vonkajší domový vodovod z vodomernej šachty do domu z oceľovej rúry umiestnený na parc.č. 256/95. Celková dĺžka vodovodu je 12bm.

Žumpa betónová monolitická s oceľovým poklopom, umiestnená na parc. č. 256/95, vo dvore rodinného domu. Obstavaný priestor žumpy je  $Op = 12$ m<sup>3</sup>

Kanalizačná prípojka z kameninového potrubia DN 150 mm, umiestnená na parc.č. 256/95 s trasou od betónovej žumpy do rodinného domu s celkovou dĺžkou  $DI = 17$  bm.

Prípojka plynu z oceľového potrubia DN 25 mm, s trasou od uličnej hranice pozemku z verejného rozvodu plynu, cez predzáhradku po rodinný dom s celkovou dĺžkou  $DI = 6$  bm.

Prípojka elektriny NN, vzdušná Al 4\*16 mm\*mm, v počte 1 kábel, s trasou od uličného verejného rozvodu elektriny po rodinný dom, s celkovou dĺžkou  $DI = 25$  bm. Vybudovaná bola v roku 2020.

Spevnená plocha z prostého betónu s plochou 50 m<sup>2</sup>, umiestnená na parc. č. 256/95.

**Hodnota predmetu dražby bola stanovená znaleckým posudkom č. 28/2023, zo dňa, vyhotoveným znalcom Ing. Attila Világi, na sumu 14.200 €**

Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby:

Rozhodnutie o zriadení záložného práva č. 9400504/5/970793/2014/Zem zo dňa 13.3.2014, Z2535/14 v prospech Daňový úrad Nitra na zabezpečenie daňového nedoplatku na "C" parc. č. 256/42, 256/95 a na rodinný dom s.č. 97 na parc.č. 256/42 na podiel 1/2 vlastníka Spitznágel Ladislav r. Spitznágel, nar. 19.03.1966.

**Vydražiteľ nadobudne predmet dražby bez uvedeného záložného práva.**

**F) Najnižšie podanie:**

**10.650 €**

**G) Minimálne prihodenie:**

**100 €**

**H) Dražobná zábezpeka a jej zloženie a vrátenie:**

Dražobná zábezpeka je v sume **500 €**

Dražobná zábezpeka musí byť budúcim účastníkom dražby uhradená buď bezhotovostným bankovým **prevodom alebo vkladom na účet vedený v banke Slovenská sporiteľňa, a.s., IBAN: SK12 0900 0000 0051 4677 6525**. Dražobná zábezpeka musí byť uhradená najneskôr 24 hodín pred začiatkom dražby. **Účastník dražby predloží pri zápise do dražby doklad o zaplatení dražobnej zábezpeky, ktorým je aj potvrdenie o vklade na účet uvedený v tomto oznámení o dražbe, výpis z účtu alebo iný doklad preukazujúci, že boli finančné prostriedky odpísané z účtu účastníka dražby v prospech účtu uvedeného v tomto oznámení od dražby. Následne bude účastník dražby zapísaný do listiny „Zápis do dražby“ a bude mu pridelené dražobné číslo.**

Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou ani šekom.

Dražobná zábezpeka bude neúspešnému zložiteľovi vrátená tak, že táto bude do 10 pracovných dní poukázaná na účet, z ktorého bola zaplatená a v prípade, že táto bola zložená vkladom bude zložiteľovi poukázaná do 10 pracovných dní odo dňa oznámenia čísla účtu, na ktorý požaduje jej vrátenie.

**I) Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením:**

Vydražiteľ je povinný uhradiť cenu dosiahnutú vydražením najneskôr **do 15 dní od skončenia dražby, a to bankovým prevodom alebo vkladom v prospech účtu vedeného v banke Slovenská sporiteľňa, a.s., IBAN: SK12 0900 0000 0051 4677 6525**. Cena sa považuje za

zaplatenú včas v prípade, že bude v uvedenej lehote pripísaná na tu uvedený bankový účet. Dražobná zábezpeka, ktorú vydražiteľ uhradil pred začatím dražby, sa započítava do ceny dosiahnutej vydražením.

**J) Ohliadka predmetu dražby:**

Ohliadka predmetu dražby sa uskutoční v termínoch:

- 1.) 12.09.2024 o 14:00 hod.
- 2.) 24.09.2024 o 10:00 hod.

Záujemcovia o ohliadku sú **povinní ohlásiť účasť** na ohliadke najmenej 24 hodín pred termínom ohliadky na telefónnom čísle: 0911 133 046 alebo emailom: [tomas.timoransky@gmail.com](mailto:tomas.timoransky@gmail.com)

**K) Podmienky odovzdania predmetu dražby:**

Po zaplatení ceny dosiahnutej vydražením v stanovenej lehote, prechádza na vydražiteľa vlastnícke právo dňom udelenia príklepu, avšak len v prípade ak nedôjde k vykúpeniu majetku z konkurznej podstaty v zmysle ustanovenia § 167r ods. 2 zákona č. 7/2005 Z. z. *(Oprávnená osoba podľa odseku 4 /dlužníkovi príbuzný v priamom rade, jeho súrodenec, manžel alebo obec, v ktorej katastrálnom území sa nehnuteľnosť nachádza/ so súhlasom dlžníka má právo vykúpiť majetok z konkurznej podstaty za cenu, ktorá bola dosiahnutá v dražbe, ak takúto cenu uhradí správcovi do desať dní od skončenia dražby)*

Správca, po zaplatení ceny dosiahnutej vydražením, bez zbytočného odkladu odovzdá vydražiteľovi jedno vyhotovenie osvedčeného odpisu notárskej zápisnice.

Po nadobudnutí vlastníckeho práva k predmetu dražby dražobník zašle bez zbytočného odkladu jedno vyhotovenie zápisnice o priebehu dražby spolu s potvrdením o zaplatení ceny dosiahnutej vydražením miestne príslušnému Okresnému úradu katastrálnemu odboru a zabezpečí odovzdanie predmetu dražby vydražiteľovi o čom dražobník spíše zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby.

**L) Označenie notára, ktorý bude priebeh dražby osvedčovať notárskou zápisnicou:**

JUDr. Peter Šulai, so sídlom M. R. Štefánika 14, Nové Zámky

**M) Organizačné opatrenia a podmienky účasti na dražbe:**

Správca vyzýva budúcich účastníkov dražby, aby sa dostavili na dražbu minimálne 15 minút pred jej začatím z dôvodu zisťovania totožnosti, preukazovania zloženia dražobnej zábezpeky a zápisu do zoznamu účastníkov dražby. Účastníkom dobrovoľnej dražby môžu byť len osoby, ktoré spĺňajú zákonné podmienky v zmysle § 5 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných

dražbách a ktoré pred začatím dražby predložia dražobníkovi – správcovi konkurznej podstaty:

a) doklad o zložení dražobnej zábezpeky

b) čestné vyhlásenie, že nie je osobou vylúčenou z dražby v zmysle § 20 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách

c) platný doklad totožnosti

d) ak ide o právnickú osobu, originál výpisu z obchodného registra alebo iného registra, v ktorom podľa právnych predpisov má byť právnická osoba zapísaná, a to nie starší ako 15 dní a použiteľný pre právne úkony

**N) Poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6 zákona č. 527/2002 Z. z.:**

**§ 21 ods. 2 až 6 zákona č. 527/2002 Z. z. znie:**

ods. 2: V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, 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 (§ 23).

ods. 3: Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa odseku 2, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania

ods. 4: Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

ods. 5: Ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.

ods. 6: 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.

V Nových Zámkoch, dňa 30.08.2024

.....  
Mgr. Tomáš Timoranský  
správca