

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
MK/A/2024/19521

Vybavuje/linka  
Ing. Imrichová, tel./6419860  
maria.imrichova@kosice.sk

Košice  
30.07.2024

### **Oznámenie o dobrovoľnej dražbe nehnuteľnosti**

v súlade so zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

**Dražobník:** Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice  
zastúpené primátorom Ing. Jaroslavom Polačekom

**Navrhovateľ:** Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice  
zastúpené primátorom Ing. Jaroslavom Polačekom

**Dátum a miesto otvorenia dražby:** 8. október 2024 o 9.00 hod.

Magistrát mesta Košice, Trieda SNP 48/A, Košice – zasadačka č. C 205 na 2. poschodí.

**Opakovanie dražby:** prvá

**Predmet dražby:** nehnuteľnosť – dom meštiansky, Kováčska 34, súp. č. 246 na parcele C KN č. 789 a pozemok registra C KN parc. č. 789, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 142 m<sup>2</sup> v katastrálnom území Stredné mesto, evidované na liste vlastníctva č. 10527 v podiele 1/1 k celku.

**Opis predmetu dražby:**

Dom meštiansky, Kováčska 34 je nárožný átriový dom, murovaný z tehál a kameňa, nachádzajúci sa na ulici Kováčska 34 v Košiciach. Dom je národnou kultúrnou pamiatkou. V súčasnosti je prázdny, neobývaný a nevykurovaný. Tento pôvodne meštiansky dom je krajný v radovej zástavbe. Má tvar obráteného písmena „L“, má malé átrium a nachádza sa v severovýchodnom kvadrante stredovekej časti historického jadra mesta, v pamiatkovej rezervácii. Je situovaný v západnej časti radovej zástavby Kováčskej ulice na obdĺžnikovej parcele, situovaný v smere SV-JZ. Juhovýchodnou fasádou je orientovaný do preluky, ktorá slúži ako príjazdová cesta na súkromné parkovisko za domom. Užšou – uličnou fasádou je orientovaný do Kováčskej ulice. Vstup do obchodných priestorov domu na prízemí je zo severovýchodnej strany z Kováčskej ulice, vstup do bytovej jednotky je z preluky. Dom má dve nadzemné podlažia, podkrovie a je čiastočne podpivničený.

Vstup do suterénu je možný po rebríku. Steny suterénu sú masívne tehlové, neomietnuté, strop nad suterénom je z tehlových klenieb. Pod stropom suterénu vedie kameninové kanalizačné potrubie. Základy predpokladáme masívne z kameňa a tehál bez hydroizolácie. Prízemie domu tvorí nebytový priestor prístupný z ulice Kováčska (nie je samostatnou vecou), izba a dielňa, schodisko a sklad. Nebytový priestor slúžil ako predajňa tehotenskej módy a kočíkov. Vstup do nebytového priestoru je z Kováčskej ulice cez presklené dvere s mrežou. Podlaha nebytového priestoru je keramická dlažba. Vykurovanie nie je. Stropy sú klenbové, v nebytovom priestore pekne architektonicky stvárnené, poškodené. Steny nebytového priestoru sú čiastočne navlhnuté, poškodené s prasklinami v murive.

Vstup do bytovej jednotky domu je v úrovni prízemí cez plechové dvere z boku z ulice z preluky. Zo vstupnej časti v prízemí je možný vstup na poschodie domu po masívnom točivom schodisku. V bytovej jednotke domu na prízemí sa nachádzajú dve väčšie miestnosti – izba a dielňa, schodisko a malá miestnosť, v ktorej bolo pôvodne WC. Podlaha v dielni je betónová, krivá, zaolejovaná. Elektrina je vedená pod omietkou, nefunkčná. Časť stropu nad 1. NP v mieste vstupnej časti je zatečená. Na 2. NP sa nachádza byt s tromi izbami, kuchyňou a kúpeľňou s WC. Podlahy obytných miestností sú parkety. Stropy sú klenbové, s prasklinami, okná drevené dvojité, orientované prevažne na juhovýchod – do preluky, časť na severovýchod na Kováčsku ulicu. Vykurovanie je možné lokálne keramickými kachľami, pravdepodobne nefunkčné. Klenba aj stena v okolí komína v kuchyni je zatečená, komín zavalený suťou, nefunkčný.

Z 2.NP vedú do podkrovia masívne drevené schody. Stena pri schodisku má zvislú prasklinu. Priestor schodov oddeľujú od povaly plechové dvere. Podkrovie je používané na bývanie, je prázdne. Stolica krovu je stojatá, drevo krovu je poškodené hnilobou a drevokaznými hubami. Krytina strechy je z azbestocementových šablón na latovaní, poškodená, v niektorých miestach chýba. Krov nie je zateplený. Fasáda prednej časti z Kováčskej ulice je vápenná, na tejto fasáde sú na oknách ozdobné kamenné prvky, osadená pamätná tabuľa – samostatne chránený pamiatkový artefakt. Fasáda bočnej časti domu do preluky je v spodnej časti silne poškodená, vo väčších plochách chýba omietka. Na bočnej stene domu vidieť zvislé trhliny.

Technický stav hodnotenej nehnuteľnosti je poznačený nedostatočnou údržbou s viditeľnými trhlinami v stenách a v klenbách, v západnej izbe na 2.NP čiastočne prepadnutý strop, dom je na mnohých miestach zamoknutý, pravdepodobná aj porucha kanalizácie. Je staticky v nevyhovujúcom stave s možnosťou opráv do stavu staticky vyhovujúceho, v prípade riešenia sanácie objektu je predpoklad postupnej ďalšej degradácie objektu s nevratnými poškodeniami.

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená na základe znaleckého posudku č. 38/2024, vypracovaného znalcom z odboru stavebníctva.

Spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku mesta Košice dobrovoľnou dražbou bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 473 zo dňa 27. júna 2024.

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

Na predmete dražby podľa LV č. 10527 neviaznu žiadne ťarchy.

**Najnižšie podanie: 200 000 €**

Minimálne prihodenie, ktoré môže účastník dražby urobiť je 1 000 € .

### **Dražobná zábezpeka: 20 000 €**

Spôsob zloženia zábezpeky:

- bezhotovostným prevodom alebo vkladom na účet mesta Košice vedený v Prima banka Slovensko a.s. Žilina, regionálna pobočka Košice, IBAN: SK11 5600 0000 0004 4248 4014, VS 9026 alebo do notárskej úschovy
- vo forme bankovej záruky.

Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou ani šekom.

Účastník dražby je povinný preukázať zloženie dražobnej zábezpeky dražobníkovi pri zápise do zoznamu účastníkov dražby, pred jej otvorením, jedným z nasledovných dokladov:

- výpis z vlastného účtu účastníka dražby
- potvrdenka pokladničnej operácie banky
- zápisnica o úschove u notára resp. potvrdenie notára o tom, že dražobná zábezpeka je zložená na účte notárskych úschov
- originál resp. overená kópia listiny preukazujúcej vydanie bankovej záruky (prevodný príkaz sa nepovažuje za doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky).

### **Spôsob vrátenia dražobnej zábezpeky:**

Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením. Účastníkovi dražby, ktorý predmet dražby nevydražil sa zložená zábezpeka vráti bez zbytočného odkladu (najneskôr do 10 dní) po skončení dražby bezhotovostným prevodom na účet účastníka dražby (číslo účtu a výšku zloženej zábezpeky účastník dražby oznámi písomne na tlačive, ktoré odovzdá pri zápise do zoznamu účastníka dražby) alebo zabezpečí jej vydanie z notárskej úschovy. V prípade listiny preukazujúcej vydanie bankovej záruky predloženej účastníkom dražby, ktorý predmet dražby nevydražil, táto bude vrátená bez zbytočného odkladu.

### **Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením:**

Vydražiteľ je povinný po skončení dražby uhradiť cenu dosiahnutú vydražením do 15 dní od skončenia dražby bezhotovostným prevodom alebo vkladom na účet dražobníka vedený v Prima banka Slovensko a.s., IBAN: SK72 5600 0000 0004 4248 2043. Dražobná zábezpeka sa vydražiteľovi započítava do ceny dosiahnutej vydražením.

**Dátum a čas obhliadky predmetu dražby: 24.09.2024 a 01.10.2024 o 9.30 hod.**

### **Podmienky odovzdania predmetu dražby:**

Ak vydražiteľ zaplatí cenu dosiahnutú vydražením v stanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo dňom udelenia príklepu. Po nadobudnutí vlastníckeho práva k predmetu dražby bude predmet dražby vydražiteľovi odovzdaný na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa bez zbytočných prierahov. V prípade prechodu vlastníckeho práva voči tretím osobám dražobník oznámi tento prechod tretím osobám bez zbytočných prierahov.

Všetky náklady spojené s odovzdaním a prevzatím predmetu dražby nesie vydražiteľ.

**Priebeh dražby bude osvedčovať** notárskou zápisnicou JUDr. Ján Prazňák, notár so sídlom v Humennom, ul. Námestie slobody č. 1735, Humenné.

Účastníkom dražby je osoba prítomná na dražbe, ktorá sa dostavila s cieľom urobiť podanie, spĺňa podmienky ustanovené cit. zákonom o dobrovoľných dražbách a je spôsobilá na právne úkony.

### **Účastník dražby je povinný na vyzvanie dražobníka pred otvorením dražby:**

- Preukázať svoju totožnosť, prípadne oprávnenie konať za účastníka dražby
- Dať sa zapísať do zoznamu účastníkov dražby a prevziať dražobné číslo
- Doložiť doklad o zložení dražobnej zábezpeky
- Doložiť čestné vyhlásenie, že nie je osobou vylúčenou z dražby podľa § 5 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách
- Doložiť tlačivo - oznámenie čísla účtu na vrátenie zábezpeky
- **Predložiť potvrdenie, že je zapísaný v Registri partnerov verejného sektora v zmysle zákona č. 315/2016.**

### **Poučenie:**

V prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá svojich práv, 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 je povinná oznámiť príslušnej správe katastra nehnuteľnosti 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.

Zároveň upozorňujeme na povinnosť vydražiteľa oznámiť správcovi dane (mestu Košice) skutočnosti rozhodujúce pre vznik daňovej povinnosti a podať daňové priznanie v lehote do 30 dní odo dňa nasledujúceho po dni, keď tieto skutočnosti nastali, t. zn. odo dňa udelenia príklepu (v zmysle zák. č. 582/2004 Z.z.).

Primátor mesta Košice si vyhradzuje právo na upustenie od dražby alebo na dodatočné zmeny v oznámení o dražbe za podmienok uvedených v zákone č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Ing. Jaroslav Polaček  
primátor mesta Košice