



Oznámenie o dražbe

ASS: 50-2/2026

- Dražobník:** Aukčná spoločnosť Slovakia s.r.o., Letná 40, 040 01 Košice, IČO: 52 617 840, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 47116/V, zastúpená Mgr. Richardom Belim - konateľom spoločnosti.
- Navrhovateľ dražby:** JUDr. Jana Čepčeková - správca, sídlo: Námestie slobody 2, 066 01 Humenné, IČO: 42343224 zapísaná v Zozname správcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR pod č. S1308, správca dlžníka: Michal Jarka, nar. 17.06.1991, trvale bytom Čičava 86, 093 01 Čičava, Slovenská republika, konkurz vedený na Okresnom súde Prešov, sp. zn. 4OdK/49/2026.
- Miesto konania dražby:** Mestský úrad Vranov nad Topľou, miestnosť: veľká zasadacia miestnosť, Dr. C. Daxnera 87/1, 093 16 Vranov nad Topľou, priebeh dražby overí Notársky úrad JUDr. Pavla Sádela, Skladná 17, 040 01 Košice.
- Dátum konania dražby:** 04. novembra 2026
- Čas konania dražby:** 10.00. hod.
- Dražba:** prvá dražba

Predmetom dražby je súbor nehnuteľností:

- **rodinný dom súpisné číslo 86**, zapísaný na LV č. 64, pre katastrálne územie: Čičava, nachádzajúci sa na pozemku parcelné číslo 18, Druh stavby Rodinný dom Popis stavby Rodinný dom, katastrálne územie: Čičava, obec: Čičava, okres: Vranov nad Topľou, Okresný úrad Vranov nad Topľou v bezpodielovom spoluvlastníctve dlžníka,

parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape, parc. č. 18 evidovanej na LV č. 64, pre katastrálne územie: Čičava o výmere 1005 m², Druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, katastrálne územie: Čičava, obec: Čičava, okres: Vranov nad Topľou, Okresný úrad Vranov nad Topľou v bezpodielovom spoluvlastníctve dlžníka,

parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape, parc. č. 19 evidovanej na LV č. 64, pre katastrálne územie: Čičava o výmere 893 m², Druh pozemku Záhrada, katastrálne územie: Čičava, obec: Čičava, okres: Vranov nad Topľou, Okresný úrad Vranov nad Topľou v bezpodielovom spoluvlastníctve dlžníka. (ďalej len "predmet dražby").

Opis predmetu dražby:

- Rodinný dom súp. č. 86 je osadený na pozemku parc. CKN č. 18 v k.ú. Čičava, obec Čičava, okres Vranov nad Topľou. Situovaný je v centre obce v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných

domov na ulici, ktorá je miestnou komunikáciou. V danej časti obce je možnosť napojenia na zemný plyn, elektro, verejný vodovod a verejnú kanalizáciu, rodinný dom bol v čase obhliadky napojený na verejný rozvod elektro a verejný vodovod, kanalizácia do vlastnej žumpy. Rodinný dom bol v čase obhliadky obývaný vlastníkom s rodinou, je v zlom technickom stave, na konci svojej životnosti bez reálnej možnosti rekonštrukcie z dôvodu, že obvodové nosné steny sú z nepálenej tehly. Jeho opotrebenie znalec stanovil lineárnou metódou. Základy domu sú kamenné bez vodorovnej izolácie, prístavba betónové bez účinnej izolácie, zvislá nosná konštrukcia je murovaná z nepálených tehál a kameňa hr. 50 cm, prístavba z tvárnic hr. 30 cm, zateplenie hr. 5 cm je na čelnej stene a na bočnej stene prístavby, strop nad I.NP drevený trámový s podhlľadom, priečky sú z nepálenej tehly aj tehlové, vnútorné omietky vápennocementové hladké, vonkajšia omietka čelnej steny a prístavba stavebné lepidlo na zateplení bez finálnej úpravy, od suseda vápennohlinená pôvodná, zadná časť z dvora vápenná hladká, krov drevený hambáľkový, krytina profilovaný plech na latách, klampiarske konštrukcie čiastočné, dvere sú hladké, vstupné plastové, okná plastové s izolačným dvojsklom, podlaha obytných miestností PVC, obytná kuchyňa PVC, kúpeľňa keramická dlažba, vykurovanie nefunkčné ústredné na tuhé palivá, elektroinštalácia svetelná aj motorická, rozvádzač s ističmi, poškodený, v kuchyni je šporák na PB, nerezový drez, batéria nástenná páková, jednoduchá kuchynská linka 2,40 m, v kúpeľni je plastová vaňa s pákovou batériou, samostatná sprcha s batériou so sprchou, keramický obklad, samostatné WC typu kombi, rozvod vody teplej aj studenej z PPR potrubia, kanalizácia PVC z kuchyne, kúpeľne a WC do žumpy pred domom, zdrojom teplej vody je malý elektrický bojler v kúpeľni, bez ďalšieho vybavenia.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie, kde je predsieň, z ktorej je vstup do zadnej izby, do WC, kúpeľne a do kuchyne v prednej časti domu, z ktorej je prechod do prístavanej prednej izby, z ktorej je vstup do prístavanej kotolne.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY V ZMYSLE METODIKY:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - kamenné - bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - kamenné murivo v hrúbke do 60 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom drevené trámové
- Strecha - krovy - hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.do 1,35 m výšky; - samostatnej sprchy
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - plynový sporák, sporák na propán-bután; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; 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
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením.

TECHNICKÝ STAV

Vek rodinného domu bol znalcovi zdokladovaný iba čestným vyhlásením z 08.04.2013 o tom, že dom bol postavený v r. 1922. Vlastníci nedisponujú žiadnym dokladom o veku rodinného domu. Dom počas svojej existencie bol čiastočne modernizovaný zavedením elektroinštalácie, vodovodom, kanalizáciou a rozvodom ústredného kúrenia, ktoré v čase obhliadky nebolo funkčné. Všetky nosné konštrukcie vrátane strechy sú pôvodné. V r. 2015 bola k domu pristavaná jedna izba a kotolňa podľa priloženej dispozície bez stavebnoprávných dokladov. V čase obhliadky rodinný dom bol čiastočne užívaný vlastníkom s rodinou, je v zlom technickom stave, na konci svojej životnosti bez reálnej možnosti rekonštrukcie z titulu obvodového nosného muriva, ktoré vy murované z nepálenej tehly. Jeho opotrebenie znalec stanovil lineárnou metódou z dostupných údajov za predpokladu celkovej predpokladanej životnosti domu 120 rokov určenej odborným odhadom znalca v zmysle metodiky. Časť stavebných konštrukcií a vybavenia je poškodená, miera poškodenia je zrejmá z tvorby rozpočtového ukazovateľa stavby a bola určená odborným odhadom znalca.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Dispozícia podlažia, dom má vstup z dvora do predsieni, v prednej časti je kuchyňa, v zadnej časti jedna izba, z predsieni je prístupné malé WC a kúpeľňa.

Prístavba z roku 2015

Prístavba k domu z r. 2015 obsahuje jednu izbu a kotolňu.

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
I. NP	1922	5,60*(5,22+1,91+8,79)	89,15	
I. NP	2015	3,85*5,22+1,91*1,80	23,54	
Spolu I. NP			112,69	120/112,69=1,065

Drobná stavba: Hospodárska časť rodinného domu na parc. 18. Stavba pôvodnej hospodárskej časti domu postavená spolu s domom v r. 1922, v pôvodnom stave, poškodená, na konci svojej životnosti, jej predpokladanú životnosť znalec stanovuje odborným odhadom v zmysle metodiky na 120 rokov, opotrebenie znalec určil lineárnou metódou. Časť stavebných konštrukcií a vybavenia je poškodená, miera poškodenia je zrejmá z tvorby rozpočtového ukazovateľa stavby a bola určená odborným odhadom znalca.

Opis stavu predmetu dražby:

- Rodinný dom súp. č. 86 je osadený na pozemku parc. CKN č. 18 v k.ú. Čičava, obec Čičava, okres Vranov nad Topľou. Situovaný je v centre obce v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov na ulici, ktorá je miestnou komunikáciou. V danej časti obce je možnosť napojenia na zemný plyn, elektro, verejný vodovod a verejnú kanalizáciu, rodinný dom bol v čase obhliadky napojený na verejný rozvod elektro a verejný vodovod, kanalizácia do vlastnej žumpy. Rodinný dom bol v čase obhliadky obývaný vlastníkom s rodinou, je v zlom technickom stave, na konci svojej životnosti bez reálnej možnosti rekonštrukcie z dôvodu, že obvodové nosné steny sú z nepálenej tehly. Jeho opotrebenie znalec stanovil lineárnou metódou. Vid' opis predmetu dražby.

Práva a záväzky viaznuce

na predmete dražby:

LV č.64 pre k.ú. Čičava, rod. dom súp. č. 86

Časť „B“: *VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI*

Poznámky

Poznamenáva sa - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 6.5.2022, v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., P-186/2022-40/22

Poznamenáva sa: zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane, P-29/2026 (Z-199/2026) - 9/26

Iné údaje: Bez zápisu

Časť „C“: TÁRCHY

Vlastník poradové číslo 3

Vklad záložného práva v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO 31335004. Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok, vzniknutá zo Zmluvy o staveb. úvere č. 2853658 9 03 a 2853658 6 04, č.sp. V 1543/13-69/13.

Vlastník poradové číslo 3

Záložné právo zriadené Daňovým úradom Prešov na základe Rozhodnutia o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 100577843/2026 dňa 27.01.2026, Z-199/2026 - 9/26.

Iné údaje: Bez zápisu

Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby: Hodnota predmetu dražby bola zistená podľa znaleckého posudku č. 72/2026 vypracoval Ing. Miroslav Vaško, znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie: oceňovanie nehnuteľností zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom MS SR pod číslom 913 731. Dátum vypracovania znaleckého posudku dňa 26.06.2026. Všeobecná cena odhadu 19.900-eur.

Najnižšie podanie: 19.900 eur

Minimálne prihodenie: 500 eur

Dražobná zábezpeka: 5.000 eur

Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky: 1. bezhotovostný prevod na účet dražobníka číslo IBAN: SK68 0900 0000 0051 6971 7472

2. v hotovosti, v eurách, do pokladne v sídle dražobníka alebo v mieste konania dražby

3. banková záruka

4. notárska úschova

Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou a ani šekom

Doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky:

1. Originál príkazu na úhradu peňažných prostriedkov vo výške dražobnej zábezpeky. Účastník bude pripustený k dražbe ak do otvorenia dražby bude dražobná zábezpeka pripísaná na účet dražobníka.
2. Hotovosť vo výške dražobnej zábezpeky
3. Originál alebo overená kópia preukazujúca vystavenie bankovej záruky
4. Originál alebo overená kópia dokladu preukazujúceho notársku úschovu

Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky: do otvorenia dražby

Vrátenie dražobnej zábezpeky: Dražobník bez zbytočného odkladu po skončení dražby vráti dražobnú zábezpeku účastníkovi dražby ktorý predmet dražby nevydražil, prípadne zabezpečí jej vydanie z notárskej úschovy. Ak došlo k zloženiu dražobnej zábezpeky formou bankovej záruky dražobník bez zbytočného odkladu vráti listinu preukazujúcu vydanie bankovej záruky účastníkovi dražby ktorý listinu predložil, najneskôr však do 5 dní od upustenia dražby alebo skončenia dražby.

Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením: Vydražiteľ je povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením v hotovosti do pokladne v sídle dražobníka alebo bezhotovostným prevodom na účet dražobníka číslo účtu.: IBAN SK68 0900 0000 0051 6971 7472 vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s. s variabilným symbolom 502026 a to do 15 dní odo dňa skončenia dražby v prípade, že suma vydražením presiahla sumu 6.640,00.-eur. Ak táto suma 6.640,00.-eur nebola dražbou presiahnutá je povinný vydražiteľ túto sumu vyplatiť bezodkladne.

Obhliadky predmetu dražby: Obhliadka 1: dňa 27.októbra 2026 o 10.00. hod.
Obhliadka 2: dňa 28.októbra 2026 o 13.00. hod.

Organizačné opatrenia: Záujemcovia o obhliadku sa ohlásia vopred aspoň jeden deň pred konaním ohliadky po dohode s dražobníkom. Bližšie informácie na telefónnom čísle 0903 582 148.

Notár, ktorý osvedčí priebeh dražby notárskou zápisnicou: Notársky úrad JUDr. Pavla Sádela, Skladná 17, 040 01 Košice.

Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby: Ak vydražiteľ zaplatí cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo dňom udelenia príklepu. 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:

1. Po nadobudnutí vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby odovzdá dražobník bez zbytočného odkladu vydražiteľovi predmet dražby a listiny, ktoré osvedčujú vlastnícke právo a sú nevyhnutné na nakladanie s predmetom dražby alebo osvedčujú iné práva vydražiteľa k predmetu dražby a vydražiteľ prevzatie predmetu dražby písomne potvrdí.
2. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa bez zbytočných prietahov. Dražobník je povinný na mieste spísať zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. Zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby podpíše predchádzajúci vlastník predmetu dražby, vydražiteľ a dražobník. Jedno vyhotovenie zápisnice dostane predchádzajúci vlastník a dve vyhotovenia dostane 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.
3. Všetky náklady spojené s odovzdaním a prevzatím predmetu dražby nesie vydražiteľ. Táto povinnosť sa nevzťahuje na náklady, ktoré by ináč nevznikli, ak ich svojou vinou spôsobil predchádzajúci vlastník, majiteľ alebo dražobník alebo ak im tieto náklady vznikli náhodou, ktorá ich postihla.
4. Osoba povinná vydať predmet dražby zodpovedá vydražiteľovi za škodu spôsobenú omeškaním s odovzdaním predmetu dražby.

Poučenie:

1. 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. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu, 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 zákona č. 253/1998 Z.z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registrii obyvateľov Slovenskej republiky v znení zákona č. 454/2004 Z.z., 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.

2. Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa bodu 1 písmena z tohto oznámenia o dražbe, je povinná oznámiť príslušnej správe katastra nehnuteľností začatie súdneho konania.
3. Účastníkom súdneho konania o neplatnosť dražby podľa bodu 1 písmena z tohto oznámenia o dražbe sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa bodu 1 z tohto oznámenia o dražbe.
4. Ak súd určí dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.
5. 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 alebo ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

Za dražobníka:

V Košiciach dňa.....septembra 2026

Za navrhovateľa:

V Humennom..... septembra 2026

.....
Aukčná spoločnosť Slovakia s.r.o

Mgr. Richard Beli, konateľ spoločnosti

.....

JUDr. Jana Čepčeková - správca