



U9, a.s.  
Zelinárska 6  
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111  
E-mail: zaujem@u9.sk  
Web: www.u9.sk

## OZNÁMENIE O DRAŽBE

**Zn. 300/2021**

U9, a.s. ako dražobník oprávnený k výkonu dobrovoľných dražieb v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“) zverejňuje na základe návrhu záložného veriteľa, v zmysle ustanovenia § 17 zákona o dobrovoľných dražbách nasledovné Oznámenie o dražbe:

A.

Označenie dražobníka:	<b>U9, a.s.</b>
Sídlo:	Zelinárska 6, 821 08 Bratislava
IČO:	35 849 703
Zapísaný:	Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Odd: Sa, VI. č.: 3070/B.

Označenie navrhovateľa:	<b>EOS KSI Slovensko, s.r.o.</b>
Sídlo:	Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava
IČO:	35 724 803
Zapísaný:	OR Okresného súdu Bratislava I oddiel: Sro, vložka č. 15294/B

B.

Miesto konania dražby:	<b>Polyfunkčný dom, II. poschodie, Notársky úrad JUDr. Anna Nagyová, Kukučínova č. 8, 940 62 Nové Zámky</b>
Dátum konania dražby:	<b>23.02.2022</b>
Čas konania dražby:	<b>10:00 hod.</b>
Dražba:	prvé kolo dražby

C.

<p>Predmet dražby:</p>	<p>Predmetom dražby sú nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva č. 963, katastrálne územie: <b>Tekovské Lužany</b>, obec <b>Tekovské Lužany</b>, okres <b>Levice</b>, Okresný úrad <b>Levice</b> - katastrálny odbor a to:</p> <p><b>Pozemky parcely registra „C“:</b></p> <p>parc. číslo: 2675/1, výmera: 613 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie  parc. číslo: 2675/2, výmera: 4542 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrada  par. číslo: 2675/3, výmera 201 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie</p> <p><b>Stavby:</b>  s. č. 223, na parcele číslo: 2675/3, druh stavby: 10/Rodinný dom, popis stavby: Rodinný dom</p> <p>Príslušenstvo predmetu dražby, ktoré sa nezapisuje, alebo nie je zapísané na liste vlastníctva najmä: garáž s prístreškom na parc. č. 2675/3, plot odd. pozemok v čele pozemku, studňa na parc. č. 2675/1, prípojka elektriny, prípojka vody zo studne, domáca vodáreň, prípojka kanalizačná splašková, žumpa, spevnené plochy betónové.</p> <p><b>Predmet dražby sa draží tak ako „stojí a leží“.</b></p> <p><b>Predmet dražby sa draží v podiele 1/1.</b></p>
------------------------	--

D.

<p>Opis predmetu dražby a jeho stavu:</p>	<p><b>Rodinný dom s. č. 223 na parc. reg. „C“ č. 2675/3.</b></p> <p>Predmetom dražby so zastavanou plochou 152,97 m<sup>2</sup> je samostatne stojací rodinný dom so súp. č. 223 s vytvoreným prízemím ako i s rozčlenením na pôvodnú ako i prístavbovú časť.</p> <p><b>POPIS PODLAŽÍ</b></p> <p>1. Nadzemné podlažie</p> <p>Technické riešenie:</p> <p>1. Nadzemné podlažie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Základy - kamenné - bez izolácie</li> <li>- Podmúrovka s obkladom keramickým , potom už obklady chýbajú a tak uvažujem s u danej položky 50 nů poškodenosť;</li> <li>- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm v prednej časti prístavby je murivo z nepáleného stavebného materiálu a pôv. z páleného, vzhľadom na chýbajúce murivo v časti prístavby uvažujem s 95% nou dokončenosťou; -deliace konštrukcie - tehlové priečkovky;</li> <li>- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové</li> <li>- Schodisko - mäkké drevo bez podstupníc</li> <li>- Strecha - krovy - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - pálené - škridlové dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty.chýbajú žľaby a zvody a tak u danej položky uvažujem s 80% nou dokončenosťou;</li> <li>- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit 1 x nad 2/3 iny,1 x do2/3 ín a 1 x do1/2 ice narušenosť alebo nedokončenosť uvažujem na 40%; - vápenné a vápenno-cementové hladké 1 x nad 2/3 iny v chrchte stavby;</li> <li>- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - u vane s narušením a tak uvažujem u danej položky s 30% nou porušenosťou;</li> <li>- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením; okenice a vonkajšie rolety - plastové iba na 2 oknách od ulice a tak u danej položky uvažujem s 50% nou dokončenosťou;</li> <li>- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - iba v jednej menšej z izieb sú veľkoplošné parkety a tak ich zatried'uje do položky palubovky, dosky, xylolit; - dlažby a podlahy ost. miestností - cementové potery ako prevažujúce - v kuchyni sú položené veľkoplošné parkety a potom i keramické malé dlažby;</li> <li>- Vybavenie kuchýň - plynový sporák, sporák na propán-bután</li> <li>- Vybavenie kúpeľní - vaňa liatinová; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so</li> </ul>
---	--

sprchou 1 x; - ostatné 1 x; 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  
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický;  
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie;  
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením  
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod propán-butánu

Podľa potvrdenia z obecného úradu vydaného pod č.j. 11/2005, zo dňa 28.02.2005 je uvedené že stavba bola postavená v roku 1962. Tento údaj je podľa názoru znalca nesprávny a to na základe konštrukčného vyhotovenia stavby. Zadána časť stavby je síce z pálených tehál v hrúbke na 30 cm avšak so slabými pravdepodobne iba kamennými základmi a tak vek tejto časti stavby znalec spája s rokom 1938. Vek prístavby č.I, realizovanej stavby RD vytvárajúc "L" ko do ulice vzhľadom na čisto materiál z nepálenej tehly a typ stavby spája s rokom 1945. Vek prístavby č.II, uvažujem, že bola realizovaná na základe predloženého rozhodnutia v roku 1966.

Vek pôvodnej stavby RD je potom k roku vypracovania zn.posudku 83 rokov. Vek stavby prístavby realizovanej v I. etape 76 rokov a v II. etape 55 rokov.

Počas životnosti v roku 2019-2020 bola urobená investícia do ÚK ktoré bolo zriadené nové ako položenie veľkoplošných dlažieb v kuchyni a v menšej izbe, taktiež došlo k vymurovaniu obv. stien v chodbe prístavby č.II ktoré nie sú dotiahnuté po stropnú konštrukciu.

Celkovo je však stavba bez údržby s narušením omietok vzhľadom na chýbajúce konštrukcie a tak na steny zateká a dochádza k nasávaniu zemnej vlhkosti.

Mimoriadne deštruktívne zmeny, ktoré by znížili životnosť stavby v základových konštrukciách resp. v obvodovom murive nie je vidieť.

Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne v intraviláne obce Tekovské Lužany. V predmetnej lokalite je vybudovaná okrem elektriny, rozvodu tlf. i verejná vodovodná sieť, plynovod, ako i kanalizačný rozvod.

**Príslušenstvo predmetu dražby, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané v KN:**

**Garáž s prístreškom na parc. č. 2675/3** – dispozične pozostáva z jednej miestnosti garáže ako i miestnosti skladu v prístrešku. Údržba stavby je primeraná veku a kvalite vyhotovenia stavby, deštruktívne zmeny nie sú viditeľné.

**Plot odd. pozemok v čele pozemku** – situovaný v čele pozemku od ulice ako i v predzáhradke, konštrukčne zhotovený na betónových základových konštrukciách s podmúrovkou a vrchnej konštrukcie z kovových stĺpikov a ku nim prichytených kovových vložiek s drôtenou výplňou. Celková dĺžka plotu je 26 m a s výškou výplne 1,35 m. Pohľadová plocha výplne je 35,10 m<sup>2</sup>.

**Studňa na parc. č. 2675/1** – studňa kovaná s umiestnením v časti dvora neďaleko RD, hĺbka 10 m, priemer 1000 mm.

**Prípojka elektriny** – elektrická zemná kábová prípojka s nameranou dĺžkou 21 m s napojením zo stĺpa verejného rozvodu pri čelnom oplotení a s následným vedením do rozvádzača RD.

**Prípojka vody zo studne** – s nameranou dĺžkou 5 m.

**Domáca vodáreň** – o objeme 30 L.

**Prípojka kanalizačná splašková** – s dĺžkou 5,0 m a s priemerom 150 mm z kameniny.

**Žumpa** - s umiestnením v časti dvora s vypočítanou kubatúrou 12,5 m<sup>3</sup>.o.p.

**Spevnené plochy betónové** - o ploche 5 m<sup>2</sup> slúžiace ako odkvapový chodník

E.

Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby:	<p><b>Všetky nasledujúce záložné práva v prípade úspešnej dražby zanikajú v zmysle § 151ma a § 151md zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) a vydražiteľ nadobúda predmet dražby bez zaťaženia záložnými právami.</b></p> <p>V-4289/2011 - záložné právo na úver poskytnutý EOS KSI Slovensko, s.r.o., Bratislava, IČO: 35 724 803 (na základe Z-2164/2016 zo dňa 14.4.2016 - zmluva o postúpení pohľadávok č. 21/2016 zo dňa 1.4.2016) zo zmluvy zo dňa 2.11.2011, na pozemky registra C KN parc.č.2675/1, 2675/2, 2675/3 a stavba: rodinný dom - s.č.223 na parc. registra C KN č.2675/3.-vz.234/2011, 169/16</p> <p>Z-5962/2020 zo dňa 16.09.2020 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 388EX 407/20 zo dňa 15.09.2020, podľa ust. § 168 zákona NR SR č.233/95 Z.z., Exekútor úrad Levice, JUDr. Eva Rusnáková - súdny exekútor, v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o. Bratislava, IČO: 35724803, na pozemky C- KN p.č.1464/1,1466/1,1466/2,1466/3, 2675/1, 2675/2, 2675/3 a stavby: rodinný dom súp.č.223 na C-KN p.č.2675/3, rodinný dom súp.č.622 na C-KN p.č.1466/2 vo vlastníctve povinného Hajdamár Daniel r. nar. v podiele 1/1. - vz.250/2020</p> <p>Z-1604/2018, Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 9197/12 zo dňa 22.02.2018, Exekútor úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý PhD., podľa § 168 zákona NR SR č.233/1995 Z.z., v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o. Bratislava, IČO:35724803 na pozemky: CKN p.č. 1464/1, 1466/1, 1466/2, 1466/3, 2675/1, 2675/2, 2675/3 a stavby: rodinný dom s.č. 223 na CKN p.č. 2675/3, rodinný dom s.č. 622 na CKN p.č. 1466/2 vo vlastníctve povinného Hajdamár Daniel r. nar. v podiele 1/1, -vz.48/18, Z-7869/2020 -späťvzatie návrhu na zrušenie exekučného záložného práva č. EX 9197/12 zo dňa 22.10.2020. -vz.298/20</p> <p>Dražobníkovi je z dostupných zdrojov známe že predmet dražby obývajú osoby bez právneho titulu.</p>
--	--

F.

Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby.	Hodnota predmetu dražby bola zistená podľa znaleckého posudku č. 142/2021, ktorý vypracoval Ing. Ľubomír Rajnoha, znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností, Pozemné stavby, zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky, evidenčné číslo znalca 912898. Dátum vypracovania znaleckého posudku: 17.11.2021
	<b>37.700,00 €</b>

G.

Najnižšie podanie:	<b>37.700,00 €</b>
Minimálne prihodenie:	<b>1.000,00 €</b>

H.

Dražobná zábezpeka:	<b>5.000,00 €</b>
Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bezhotovostný prevod alebo vklad na účet dražobníka IBAN: <b>SK71 0200 0000 0019 5703 8659</b>, vedený vo VÚB, a.s. s variabilným symbolom <b>300201</b>.</li> <li>2. V hotovosti do pokladne v sídle dražobníka alebo v mieste konania dražby.</li> <li>3. Banková záruka.</li> <li>4. Notárska úschova.</li> </ol> <p>Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou ani šekom.</p>
Doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky.	<ol style="list-style-type: none"> <li>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,</li> <li>2. Prijmový pokladničný doklad na hotovosť vo výške dražobnej zábezpeky. Účastník bude pripustený k dražbe, ak do uplynutia lehoty na zloženie dražobnej zábezpeky bude dražobná zábezpeka zložená do pokladne dražobníka,</li> </ol>



	3. Originál alebo overená kópia preukazujúca vystavenie bankovej záruky, 4. Originál alebo overenú kópiu dokladu preukazujúceho notársku úschovu.
Lehota na zloženie dražobnej zábezpeky.	Do otvorenia dražby.
Vrátenie dražobnej zábezpeky.	Bez zbytočného odkladu po skončení dražby v hotovosti alebo bezhotovostným prevodom na účet účastníka dražby.

CH.

Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením.	Vydražiteľ je povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením v hotovosti do pokladne v sídle dražobníka alebo bezhotovostným prevodom alebo vkladom na účet dražobníka <b>IBAN SK71 0200 0000 0019 5703 8659, vedený vo VÚB, a.s. s variabilným symbolom 3002021</b> a to do 15 dní odo dňa skončenia dražby; v prípade, že suma dosiahnutá vydražením presiahne 6.640,00 EUR v opačnom prípade hneď po ukončení dražby.
--	---

I.

Obhliadky predmetu dražby	1. termín 01.02.2022 o 10:00 hod. 2. termín 14.02.2022 o 10:00 hod.
Organizačné opatrenia.	Zúčemcovia o obhliadku sa ohlásia aspoň jeden deň pred konaním obhliadky na tel. č.: 02/5949 0128, Po-Pi 8:00 - 16:00. V zmysle § 12 ods. 2 a § 13 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách je vlastník predmetu dražby, držiteľ alebo nájomca povinný umožniť riadnu obhliadku predmetu dražby v stanovených termínoch.

J.

Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby.	Ak vydražiteľ zaplatí cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo dňom udelenia príklepu; to neplatí, ak je vydražiteľom osoba, ktorá je povinná zapísať sa do registra partnerov verejného sektora podľa zákona č. 315/2016 Z.z. o registri partnerov verejného sektora, ak v čase príklepu nie je zapísaná v tomto registri. 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 priesťahov. 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.

K.

Poučenie podľa §21 ods. 2 až 6 zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách	1. V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo 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
---	---

	<p>predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa zákona č. 253/1998 Z.z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri 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.</p> <p>2. Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa bodu 1. písmena K tohto oznámenia o dražbe, je povinná oznámiť Okresnému úradu - katastrálny odbor, začatie súdneho konania.</p> <p>3. Účastníkom súdneho konania o neplatnosť dražby podľa bodu 1. písmena K tohto oznámenia o dražbe, sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastníč a dotknutá osoba podľa bodu 2. písmena K tohto oznámenia o dražbe.</p> <p>4. Ak súd určí dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.</p> <p>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 vlastníč predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.</p>
--	---

L.

Meno a priezvisko notára:	JUDr. Anna Nagyová
Sídlo:	Kukučínova 8, 940 62 Nové Zámky

**Za dražobníka:**

V Bratislave, dňa 17.12.2021

Podpis: .....

JUDr. Zuzana Škublová  
Funkcia: splnomocnenec  
U9, a.s.

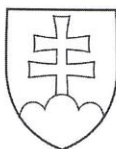
**Za navrhovateľa:**

V Bratislave, dňa 17.12.2021

Podpis: .....

Mgr. Daniel Šimko  
Funkcia: Head of secured workout  
EOS KSI Slovensko, s.r.o.





**OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE  
(LEGALIZÁCIA)**

Osvedčujem, že: **Daniel Šimko**, dátum narodenia: \_\_\_\_\_, rodné číslo: \_\_\_\_\_, pobyt: \_\_\_\_\_, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: \_\_\_\_\_, listinu predtým mnou vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 1166211/2021**.

Bratislava - mestská časť Staré Mesto dňa 17.12.2021



.....  
Nataša Danečková  
zamestnanec  
poverený notárom

**Upozornenie:**

Notár legalizáciou neosvedčuje pravdivosť skutočností uvádzaných v listine (§ 58 ods. 4 Notárskeho poriadku)

