**U9**

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. 117/2025

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:	U9, a. s.
Sídlo:	Zelinárska 6, 821 08 Bratislava
IČO:	35 849 703
Zapísaný:	Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, Odd: Sa, VI. č.: 3070/B

Označenie navrhovateľa:	EOS KSI Slovensko, s.r.o.
Sídlo:	Prievozska 2, 821 09 Bratislava
IČO:	35 724 803
Zapísaný:	OR Mestského súdu Bratislava III oddiel: Sro, vložka č. 15294/B

B.

Miesto konania dražby:	Notársky úrad JUDr. Rastislav Demeter, Tkáčska 6507/2, 080 01 Prešov
Dátum konania dražby:	15.12.2025
Čas konania dražby:	11:30 hod.
Dražba:	1. kolo dražby

C.

Predmet dražby:	Predmetom dražby sú nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva č. 699, katastrálne územie: Veľký Šariš, obec Veľký Šariš, okres Prešov, Okresný úrad Prešov - katastrálny odbor a to: Pozemky parcely reg. „C“: • parc. č. 2053/2, druh pozemku: záhrady, o výmere 382 m² • parc. č. 2053/3, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 515 m² • parc. č. 2053/225, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 85 m² Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1695 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2053/225 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6297 Predmetom dražby sú nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva č. 6297, katastrálne územie: Veľký Šariš, obec Veľký Šariš, okres Prešov, Okresný úrad Prešov - katastrálny odbor a to: Stavby: • súpisné č. 1695, na parcele číslo: 2053/225, druh stavby: rodinný dom, popis stavby: rodinný dom Právny vzťah k pozemku parc.č. 2053/225 pod stavbou s.č. 1695 je evidovaný na liste vlastníctva č. 699 Príslušenstvo, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané na liste vlastníctva, plot okolo pozemku na pozemku parc. č 2053/2 a 2053/3, studňa na parc. č. 2053/3, vonkajšie úpravy (prípojka elektro, prípojka vody, plastové potrubie rekuperácie) Spoluvlastnícky podiel: 1/1 Predmet dražby sa draží tak ako „stojí a leží“.
-----------------	---

D.

Opis predmetu dražby a jeho stavu:	<i>Keďže predmet dražby nebol znalcovi Ing. Miroslavovi Vaškovi riadne sprístupnený na obhliadku Znalecký posudok č. 96/2025 bol vypracovaný v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov z dostupných údajov o nehnuteľnosti a to najmä zo Znaleckého posudku č. 58/2025, ktorý vypracoval Ing. Emília Hasíková.</i> Rodinný dom č.s. 1695 vo Veľký Šariš, v miestnej časti Kanaš na ul. Šarišská č. 43, je umiestnený v rovinatom teréne, v zastavanom území mesta. Rodinný dom bol daný do užívania na základe Kolaudačného rozhodnutia č. 2789/2008, ktoré vydalo Mesto Veľký Šariš. Rodinný dom je samostatne stojaci, bez podpivničenia, s jedným nadzemným podlažím a obytným podkrovím, so sedlovou strechou, s krytinou z ťažkých betónových škridiel, s klampiarskymi konštrukciami z pozinkovaného plechu. Podľa projektu má byť dom postavený na monolitických pilótach so železobetónovou nadbetónovkou z betónových debniacich tvárnic. Nosnú konštrukciu tvorí drevené rámová konštrukcia systému STEICO. Obvodové steny sendvičové hr. 345 mm (stenové nosníky, sádrovláknité dosky, drevovláknitý materiál). Stropné konštrukcie sú drevené fošňové stropy s tepelnou izoláciou a sadrokartónovým podhľadom. Podlahy laminátové plávajúce, ostatné sú z keramickej dlažby. Schodisko so stredovou ocelovou schodnicou a drevenými stupňami, s nástupnicou a podstupnicou. Okná sú plastové s horizontálnymi hliníkovými žalúziami, interiérové dvere dyhované. Vonkajšie fasády omietky vápennocementové, bez finálnej úpravy. Vnútorne povrchy stien zo sadrokartónu s maľovkou, obklady hygienických miestností a v kuchyni za linkou z keramickeho obkladu. Dom má po obvode stien odvetranie (rekuperáciu), ktoré je od domu v zemi položené PVC potrubie v dĺžke 17,5 m, vyvedené nad terén. Kúrenie je lokálne, elektrickými infrapanelmi, teplá voda zásobníkom na elektrickú energiu. Podlahy v obytných miestnostiach – veľkoplošné laminátové parkety, v ostatných dlažby. V kuchyni je sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou, odsávač pár. Kuchynská linka z materiálov na báze dreva. V kúpeľni na prízemí je samostatná sprcha a v druhom podlaží je vaňa plastová. Dom je napojený na elektrickú energiu. Voda zo studne. Kanalizácia je odvedená do žumpy.
------------------------------------	--

Dispozičné riešenie:

V 1. nadzemnom podlaží sa nachádza: predsieň, WC, technická miestnosť, schodisko, hala, izba, obývacia izba s kuchyňa.

V 2. nadzemnom podlaží (podkroví) sa nachádza: chodba so schodiskom, kúpeľňa s WC, 3 izby, 2 balkóny.

Plot okolo pozemku na parc. 2053/2 a 2053/3

Plot okolo ohodnocovaných parciel 20582 a 2058/3, betónový základ okolo stĺpikov, plot strojové pletivo na oceľových stĺpikoch, celková dĺžka plota 141,00 bm, výška výplne 1,50 m, v plote sú oceľové vráta a vrátka s pletivom, zriadený v r. 1972. Životnosť stanovil znalec 55 rokov.

Studňa: Studňa na parc. 2053/3

Kopaná studňa vo dvore za domom na parc. 2053/3, zriadená v r. 1974, z betónových rúr priemeru 1000 mm, predpokladaná hĺbka 8,00 m, slúži svojmu účelu pre potreby rodinného domu, životnosť stanovil znalec na 100 rokov.

Vonkajšia úprava: prípojka elektro na parc. 2053/3

Prípojka elektro z elektromernej skrinky v oplatení pred domom do hlavného rozvádzača v dome, zemná AYKY 4x25 mm², celková predpokladaná dĺžka 8,00 bm, zriadená v r. 2008. Životnosť stanovil znalec na 50 rokov.

Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 2053/3

Prípojka vody zo studne do domu, predpokladám PE DN 25, celková dĺžka 16,00 bm, zriadená v r. 2008, slúži svojmu účelu. Životnosť stanovil znalec na 50 rokov.

Vonkajšia úprava: plastové potrubie rekuperácie na parc. 2053/3

Plastové potrubie rekuperácie vo dvore za domom, PVC DN 200, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka cca. 17,50 bm, zriadená v r. 2008, slúži svojmu účelu. Životnosť stanovil znalec na 50 rokov.

Pozemky

Pozemky tvorí pozemok zastavaný rodinným domom, dvor okolo domu a záhradu za domom. Nachádzajú sa v zastavanej časti v intraviláne mesta Veľký Šariš v okrese Prešov, na východnom okraji mesta, časť Kanaš, na ulici Šarišská č. 43, ktorá je miestnou komunikáciou, v lokalite samostatne stojacích rodinných domov, s prístupom z verejnej miestnej komunikácie pred domom na jeho západnej strane, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete, bez negatívnych účinkov.

E.

Práva
a záväzky
viaznúce
na
predmete
dražby:

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.

LV č. 699

V-4316/2008, Záložná zmluva pre EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 821 02 Bratislava IČO 35724803 na pozemky CKN 2053/2, CKN 2053/3, CKN 2053/225-pol.vz. 440/2008 (Z-2756/2022, Zmluva o postúpení pohľadávok-číslo zmeny 475/2022)

Z-1843/2014, Exekučný príkaz na zriadenie zálož.práva EX 501/2014 na poz.CKN 2053/2, 2053/3, 2053/225 (s.e.JUDr. Vladimír Sucháček, Hrnčiarska 2/B, Pezinok)-pol.vz.235/2014, Z 8432/2020 - Zmena súdného exekútora - JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava - nová značka - EX 74452/17 - číslo zmeny 2/2020

LV č. 6297

V-4316/2008, Záložná zmluva pre EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 821 02 Bratislava IČO 35724803 na rodinný dom č.s.1695 na pozemku CKN 2053/225-pol.vz. 440/2008, 64/2009 (Z-2756/2022, Zmluva o postúpení pohľadávok-číslo zmeny 475/2022)

Z-1843/2014, Exekučný príkaz na zriadenie záložného práva EX 501/2014 na rodinný dom č.s.1695 na CKN 2053/225 (s.e.JUDr. Vladimír Sucháček, Hrnčiarska 2/B, Pezinok)-235/2014 - Zmena súdného exekútora - JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, 821 08

Bratislava - nová značka - EX 74452/17 - číslo zmeny 2/2020

P 100/2017 - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 93290/19 zriadením exekučného záložného práva, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava, na rodinný dom s.č.1695 na parc. C KN 2053/225, zo dňa 20.02.2017, 163/17 (Z-6539/2021, Zmena súdneho exekútora-číslo zmeny 872/21)

Na oboch Listoch vlastníctva:

Z 452/2025 - Rozsudok v mene SR Okresného súdu Prešov sp. zn. 19Csp/8/2018 - 619, zo dňa 17. 01. 2023, žalobkyne: Mgr. Agáta Vargová, Šarišská 43, 082 21 Veľký Šariš - Kanaš, nar. 01. 03. 1966, proti žalovaným: v 1./rade EOS KSI Slovensko, a. s., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, zast. Remedium Legal, s.r.o., Advokátska kancelária, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 53255769, v 2./rade U9, a. s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35849703, zast. STANĚK, VETRÁK & PARTNERI, s. r. o., Dunajská 15, 811 08 Bratislava, IČO: 36795038 o zdržanie sa realizácie výkonu záložného práva a iné nároky súd rozhodol takto: Určuje, že ustanovenia Úverovej zmluvy č. 2649778/790 zo dňa 04. 07. 2008, medzi Wüstenrot stabebná sporiteľňa, a.s., Grösslingova 77, 824 68 Bratislava, IČO: 31351026 a Ing. Miroslavom Vargom, nar. 28. 07. 1965 a Mgr. Agátou Vargovou, nar. 01. 03. 1966 uvedené v článku V., v bode 2. a 3 sú neprijateľné zmluvné podmienky, Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 30. 03. 2023, Doplniaci rozsudok v mene SR Okresného súdu Prešov sp. zn. 19Csp/8/2018 - 640, zo dňa 16. 03. 2023 o zdržanie sa realizácie výkonu záložného práva a iné nároky, o doplnení rozsudku Okresného súdu Prešov, zo dňa 17. 01. 2023, Dolňací Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 20. 04. 2023 a Opravné uznesenie Okresného súdu Prešov sp. zn. 19Csp/8/2018 - 670, zo dňa 21. 04. 2023 súd takto rozhodol: zrušuje neodkladné opatrenie nariadené Uznesením Okresného súdu Prešov sp. zn. 19Csp/8/2018 - 49, zo dňa 20. 02. 2018, v spojení s Uznesením Krajského súdu v Prešove sp. zn. 19Co/59/2018 - 76, zo dňa 10. 05. 2018, Opravné uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 27. 05. 2023, Rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 22CoCsp/29/2023 - 715, zo dňa 28. 11. 2024 potvrdzuje rozsudok vo výrokoch I., II. a IV. v spojení s opravným uznesením, Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 14. 01. 2025 týkajúce sa stavby - rodinný dom s. č. 1695 na parcele CKN 2053/225 - číslo zmeny 65/2025

F.

Spôsob stanovenia ceny predmet dražby:	Hodnota predmetu dražby bola zistená podľa znaleckého posudku č. 96/2025 , ktorý vypracoval Ing. Miroslav Vaško , 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 913731. Dátum vypracovania znaleckého posudku: 27.10.2025
Suma ohodnotenia:	159.000,- EUR

G.

Najnižšie podanie:	159.000,- EUR
Minimálne prihodenie:	200,- EUR

H.

Dražobná zábezpeka:	20.000,- EUR
Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:	1. Bezhotovostný prevod alebo vklad na účet dražobníka SK49 1111 0000 0066 1989 4017 , vedený v UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s. s variabilným symbolom 1172025 . 2. V hotovosti do pokladne dražobníka v sídle dražobníka alebo v mieste konania dražby. 3. Banková záruka. 4. Notárska úschova. Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou 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. Príjmový 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,

zriadením
níčka 60
32.2017,

	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 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 č. SK71 0200 0000 0019 5703 8659 , vedený vo VÚB, a.s. s variabilným symbolom 1172025 a to do 15 dní odo dňa skončenia dražby v prípade že suma dosiahnutá vydražením presiahne 6.640,- EUR v opačnom prípade hneď po ukončení dražby.
--	--

I.

Obhliadka predmetu dražby:	1. termín: 25.11.2025 o 11:00 hod. 2. termín: 02.12.2025 o 11:00 hod.
Organizačné opatrenia:	Zaujímavosť o obhliadku sa ohlásia aspoň jeden deň pred konaním obhliadky na tel. č.: 0948 513 670, Po- Pi, 8:00- 16:00 hod. 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 uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu; to neplatí, ak je vydražiteľom osoba, ktorá je povinná zapísať sa do registra partnerov verejného sektora podľa osobitného predpisu, 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 prevzatím 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 prieťahov. 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 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 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.

2. Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa bodu 1. písmena K tohto oznámenia o dražbe, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.

3. Účastníkom súdneho konania o neplatnosť dražby podľa bodu 1. písmena K tohto oznámenia o dražbe, sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa bodu 2. písmena K 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.

L.

Meno a priezvisko notára: JUDr. Rastislav Demeter

Sídlo: Tkáčska 6507/2, Prešov 080 01

Za dražobníka:

V Bratislave, dňa 07 -11- 2025



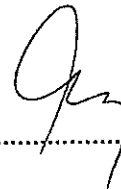
Podpis:

Mgr. Mária Chlupalová

Funkcia: splnomocnenec
U9, a.s.

Za navrhovateľa:

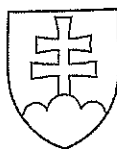
V Bratislave, dňa 05 -11- 2025



Podpis:

JUDr. Jana Grófová

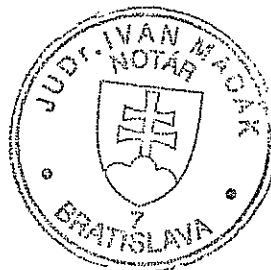
Funkcia: Secured Portfolio Specialist
EOS KSI Slovensko, s.r.o.



OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE (LEGALIZÁCIA)

Osvedčujem, že: JUDr. Jana Grófová, dátum narodenia: [REDACTED] rodné číslo: [REDACTED] pobyt: [REDACTED] Slovenská republika, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: [REDACTED] uznal(a) podpis na tejto listine za vlastný. Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: O 929174/2025.

Bratislava dňa 05.11.2025



Juliana Frantová
zamestnanec
poverený notárom

Upozornenie:

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

