



U9, a.s. Tel.: 02/5949 0111
Zelinárska 6 E-mail: zaujem@u9.sk
821 08 Bratislava web: www.u9.sk

OZNÁMENIE O DRAŽBE

Zn. 38/2025

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:	Všeobecná úverová banka, a.s.
Sídlo:	Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava
IČO:	31 320 155
Zapísaný:	Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, Odd: Sa, VI. č.: 341/B

B.

Miesto konania dražby:	Hotel MIKADO, Hollého 1496/11, 949 01 Nitra - Staré Mesto miestnosť "Salónik Executive Lounge"
Dátum konania dražby:	28.05.2025
Čas konania dražby:	10:20 hod.
Dražba:	1. kolo dražby

C.

Predmet dražby:	Predmetom dražby sú nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva č. 444, Okresný úrad Nitra – katastrálny odbor, obec Nitra, katastrálne územie Veľké Janíkovce, a to: Pozemky - parcely registra "C" • parcelné číslo: 1066/188, výmera: 303 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie • parcelné číslo: 1066/412, výmera: 173 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie Stavby: • súpisné č. 35, na parcele č. 1066/412, druh stavby: rodinný dom, popis stavby: Rozostavaný rodinný dom Príslušenstvo, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané na liste vlastníctva, najmä: plot uličný na parc.č.1066/188, plot bočný na parc.č.1066/188, plot zadný na parc.č.1066/188, studňa kopaná, prípojka vody, vodomerná šachta, prípojka kanalizácie, kanalizácia dažďová, prípojka plynu, prípojka NN, spevnené plochy, vonkajšie schody, vonkajší bazén. Predmet dražby sa draží tak ako stojí a leží. Spoluvlastnícky podiel: 1/1
-----------------	---

D.

Opis predmetu dražby a jeho stavu:	Rodinný dom sa nachádza na ulici Kopanickej, miestna časť Veľké Janíkovce, obec krajské mesto Nitra. Rodinný dom je vedený ako rozostavaný, avšak v skutočnosti sa jedná o obývaný rodinný dom, ktorý zatiaľ nebol skolaudovaný. Vek domu je možno počítať od roku 2016 kedy bolo vydané stavebné povolenie na prístavbu, prestavbu a nadstavbu domu. Rodinný dom je samostatne stojaci, prízemný, murovaný, bez podpiwničenia, s obytným podkrovím. <u>Dispozičné riešenie:</u> Prízemie: tri izby, kuchyňa s jedálenským kútom, závetrie, zádverie, chodba, kúpeľňa, WC, kotolne a skladu s prístupom z vonka. Podkrovie: obytná miestnosť s kuchynským kútom, kúpeľňa s WC a šatník <u>Technické riešenie:</u> 1. Nadzemné podlažie Základy sú betónové, objekt je bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou, zvislé nosné konštrukcie, murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie – tehlové. Stropy s rovným podhlľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické, schodisko - tvrdé drevo, červený smrek. Strecha, krovy sú hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov; krytiny strechy na krove pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové; klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu úplné (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače). Fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; obklady fasád - umelý kameň. Vnútorne omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; vane; samostatnej sprchy; WC min. do výšky 1 m; kuchyne min. pri sporáku a dreze. Dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie – plastové. Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby. Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; umývačka riadu (zabudovaná); chladnička alebo mraznička (zabudovaná); odsávač pár; drezové umývadlo s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu; kuchynská linka z materiálov na báze dreva. Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá; umývadlo; samostatná sprcha; vodovodné batérie pákové nerezové so sprchou; pákové nerezové; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene. Ostatné vybavenie - vstavané skrine. Vykurovanie - ústredné - podlahové teplovodné; zdrojom vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkový, aj prevedenia turbo. Vnútorne rozvody vody z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný. Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbesto-cementové potrubie. Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením. Vnútorne rozvody plynu. Konštrukcie navyiac - Klimatizácia 1x vonkajšia + 1x vnútorná. 1. Podkrovné podlažie Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie – sadrokartónové. Stropy - s rovným podhlľadom drevené trámové, fasádne
------------------------------------	--

omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok, vnútorné omietky - sadrové, striekané (hrubozrnné); vnútorné obklady sú v prevažnej časti kúpeľne min.do 1,35 m výšky, obklady vane. Dvere sú plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením; okenné žalúzie – plastové. Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby. Vybavenie kuchyne tvorí drezové umývadlo; kuchynská linka z materiálov na báze dreva. Vybavenie kúpeľne tvorí vaňa plastová jednoduchá; umývadlo; vodovodné batérie pákové nerezové so sprchou; pákové nerezové; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene. Vykurovanie - ústredné podlahové teplovodné. Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja, vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) – svetelná. Konštrukcie navyiac - klimatizácia 1x vonkajšia + 3x vnútorná;

Plot uličný so základmi s kameňa a betónu, podmurovka betónová, s výplňou z rámového pletiva o celkovej dĺžke 21,9 m.

Plot bočný so základmi s kameňa a betónu, podmurovka betónová, s výplňou strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky o celkovej dĺžke 19,7 m plotovými vrátami a vrátkami plechovými.

Plot zadný so základmi s kameňa a betónu, podmurovka betónová, murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic o celkovej dĺžke 38,75 m.

Studňa kopaná s hĺbkou 9 m, s priemerom 1000 mm.

Prípojka vody z PVC DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu o dĺžke 8,2 m.

Vodomerná šachta betónová, s oceľovým poklopom, vrátane vybavenia o objeme 2,93 m³.

Prípojka kanalizácie plastová DN 150 mm o dĺžke 14,5 m.

Kanalizácia dažďová plastová DN 110 mm o dĺžke 9,5 m.

Prípojka plynu DN 25 mm o dĺžke 16,3 m.

Prípojka NN káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm v dĺžke 36,5 m.

Spevnené plochy zo zámkovej betónovej dlažby kladenej do piesku s celkovou plochou 41,5 m².

Vonkajšie schody predložené, s rozmermi 3 x 1,47 m.

Vonkajší bazén – fólia vo výkope, s objemom 2,19 m³.

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce, zastavané rodinným domom a príslušenstvom, nachádzajúce sa v časti Veľké Janíkovce v krajskom meste Nitra. Pozemky sú s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Pozemky sú rovinaté.

E.

Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby:	Všetky nasledujúce záložné práva v prípade úspešnej dražby zanikajú v zmysle § 151ma a § 151md zákona č. 40/64 Zb. (Občiansky zákonník) a vydražiteľ nadobúda predmet dražby bez zaťaženia záložnými právami: Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s. Bratislava, IČO: 31320155 podľa V 2012/16 zo dňa 07.03.2016 na C KN parc.č. 1066/188, 1066/412 spolu s rozostavaným rodinným domom súp.č. 35 - 112/16
--	---

F.

Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby.	Hodnota predmetu dražby bola zistená podľa znaleckého posudku č. 25/2025, ktorý vypracoval Ing. Andrej Gálik, znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie: pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti, zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod číslom 910840. Dátum vypracovania znaleckého posudku: 16.03.2025
Suma ohodnotenia:	249.000,00 EUR

G.

Najnižšie podanie:	249.000,00 EUR
Minimálne prihodenie:	1.000,00 EUR

H.

Dražobná zábezpeka:	25.000,00 EUR
Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:	1. Bezhotovostný prevod alebo vklad na účet dražobníka č. SK49 1111 0000 0066 1989 4017, vedený v UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. s

	variabilným symbolom 382025. 2. V hotovosti do pokladne 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, 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 č. SK71 0200 0000 0019 5703 8659 (BIC: SUBASKBX), vedený vo VÚB, a.s. s variabilným symbolom 382025 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: 06.05.2025 o 10:30 hod. 2. termín: 20.05.2025 o 10:30 hod.
Organizačné opatrenia.	Záujemcovia o obhliadku sa ohlásia aspoň jeden deň pred konaním obhliadky na tel. č.: 0948 675 775, 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 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 spíše 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 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 Okresnému úradu - katastrálny odbor, 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. Marta Pavlovičová
Sídlo:	Šafárikovo námestie 4, 811 02 Bratislava

Za dražobníka:

V Bratislave, dňa

17.04.2025

Pečiatka:

Podpis:

Mgr. Mária Chlipalová
splnomocnenec
U9, a.s.

Za navrhovateľa:

V Bratislave, dňa

16. APR. 2025

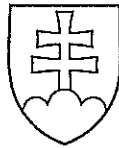
Pečiatka:

Podpis:

Ing. Dionýz Földes
Funkcia: riaditeľ odboru Riadenie úverov,
VÚB, a.s.

Podpis:

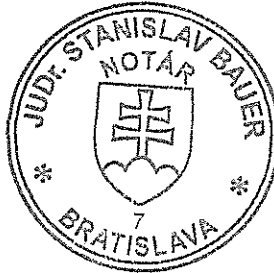
Mgr. Marek Jakab
Funkcia: vedúci oddelenia Vymáhanie retailových
úverov, VÚB, a.s.



OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE (LEGALIZÁCIA)

Osvedčujem, že: **Ing. Dionýz Földes**, dátum narodenia: _____, rodné číslo: _____, pobyt: _____, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: _____, uznal(a) podpis na tejto listine za vlastný. Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 316769/2025**.

Bratislava dňa 16.04.2025



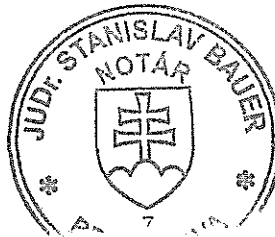
Katarína Tihányiová
zamestnanec
poverený notárom



OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE (LEGALIZÁCIA)

Osvedčujem, že: **Mgr. Marek Jakab**, dátum narodenia: _____, rodné číslo: _____, pobyt: _____, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: _____, uznal(a) podpis na tejto listine za vlastný. Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 316770/2025**.

Bratislava dňa 16.04.2025



Katarína Tihányiová
zamestnanec
poverený notárom

Upozornenie:

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

