



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. 12/2025

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, vl. č.: 3070/B.

Označenie navrhovateľa:	Všeobecná úverová banka, a.s.
Sídlo:	Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava
IČO:	31 320 155
Zapísaný:	OR Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č. 341/B

B.

Miesto konania dražby:	U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava
Dátum konania dražby:	18.03.2025
Čas konania dražby:	10:00 hod.
Dražba:	1. kolo dražby



C.

<p>Predmet dražby:</p>	<p>Predmetom dražby sú nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva č. 270, katastrálne územie Kuchyňa, Okresný úrad Malacky – katastrálny odbor, obec Kuchyňa, okres Malacky a to:</p> <p>Pozemky parcely registra "C": parc.č. 998/9 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 218 m² parc.č. 998/39- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 260 m², Stavby: rodinný dom s.č. 161 postavený na parc.č. 998/9, druh stavby: rodinný dom, popis stavby: rodinný dom</p> <p>Príslušenstvo predmetu dražby, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané na LV: garáž, sklad náradia, uličný plot, záhradný plot, plot od susedov, vodovodná prípojka, vodomerná šachta, elektrická prípojka, kanalizačná prípojka, septik, plynová prípojka, spevnené plochy, prístrešok, vonkajšie schodisko, a pod.</p> <p>Spoluvlastnícky podiel vo výške: 1/1. Predmet dražby sa draží tak ako stojí a leží.</p>
------------------------	---

D.

<p>Opis predmetu dražby a opis stavu predmetu dražby:</p>	<p>Dom s.č. 161 na parc.č. 998/9 je postavený v tichej uličnej zástavbe rodinných domov v tesnej blízkosti centra obce Kuchyňa, okres Malacky, na pozemku parc.č. 998/9 vo svahovitom teréne. Z verejných inžinierskych sietí sú tu vybudované rozvod plynu, vody, kanalizácia – septik a elektro-rozvody. Pozostáva z 2 NP s obytným podkroviem bez podpivničenia, zastrešený sedlovou strechou. Pôvodná prízemná časť rodinného domu bola daná do užívania v roku 1930. V roku 1960 bola prevedená nadstavba 2.NP a podkrovia, podľa informácií vlastníka nehnuteľnosti. V roku 2006 bola prevedená rozsiahla rekonštrukcia interiéru - podlahy, okná, kúrenie, obklady, omietky, kúpeľňa, kuchyňa, schodisko na poschodie a do podkrovia, zateplenie podkrovia s minerálnej vlny so sadrokartónovým podhľadom, vonkajšie omietky. K dátumu miestneho šetrenia sa nehnuteľnosť plne využívala a bola v dobrom udržiavanom stave.</p> <p><u>Dispozičné riešenie:</u> 1.NP - hala, kuchyňa, kúpeľňa, samostatné WC a schodisko na poschodie 2.NP - 2x izba, chodba, schodisko do podkrovia Podkrovie – izba</p> <p><u>Konštrukčné riešenie:</u> Rodinný dom je založený na betónových základoch s vodorovnou izoláciou, zvislé obvodové konštrukcie prízemí murované z kameniva hr. do 600mm, deliace priečky murované z kvádrov a tehál, strop nad prízemím železobetónový, schodisko na poschodie železobetónové s povrchom z keramickej dlažby. Zvislé konštrukcie 2.NP a podkrovia murované z tehál hr. do 450mm, strop nad 2.NP drevený trámový s rovným podhľadom, strop v podkroví je sadrokartónový s izoláciou z minerálnej vlny. Schodisko do podkrovia z tvrdého dreva bez podstupníc opatrené zábradlím. Krov drevený, zastrešenie sedlovou strechou s krytinou eternit, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Povrchová úprava stien obvodového plášťa sú vápenné omietky, povrchová úprava vnútorných stien vápenno cementová omietky s náterom. Okná plastové s s izolačným dvojsklom, dvere plné presklené. Podlahy v obytných miestnostiach na poschodí a v podkroví veľkoplošné laminátové v ostatných častiach domu podlaha z keramickej dlažby. Na poschodí osadený krb s uzavretím ohniskom a v jednej izbe osadená vstavaná skriňa. Vykurovanie objektu ústredným plynovým kondenzačným kotlom zn. Protherm, osadeným v kúpeľni na prízemí, využívaný aj na ohrev teplej vody, osadené panelové plechové radiátory v kúpeľni rebrikový radiátor. Elektroinštalácia svetelná i motorická, rozvod studenej a teplej vody z kotla, kanalizácia do septiku z kuchyne, kúpeľne a WC.</p> <p>Vybavenie kuchyne - nachádza sa tu kuchynské linka na báze dreva v dĺžke 4,00 m so zabudovanými spotrebičmi, elektrický sporák, digestor, umývačka riadu, drez s pákovou batériou, nad kuchynskou doskou keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby. Vybavenie kúpeľne – nachádza sa tu plastová vaňa obložená keramickým obkladom, sprchový kút, umývadlo s pákovou batériou, keramický obklad stien do výšky 1,50 m, podlaha z keramickej dlažby. V samostatnom WC sa nachádza splachovací záchod s nádržkou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.</p>
---	--

Príslušenstvo predmetu dražby, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané na LV:

- garáž bez s.č. na p.č. 998/39 je postavená v záhrade so vstupom zo záhrady a cez plechové vráta od ulice zo západnej strany. Ide o prefabrikovaný objekt z 1.NP, položený na železobetónovej základovej doske, zastrešený plochou strechou s plechovou krytinou.
- sklad náradia na parc.č. 998/9 - postavený v roku 1960 vo dvore rodinného domu. Ide o objekt murovanej konštrukcie, postavený na betónových základoch, zastrešený pultovou strechou s betónovou krytinou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Povrchová úprava obvodového plášťa náter, okná drevené, dvere zvlakové, podlaha cementový poter.
- uličný plot – s dĺžkou 11 m, vybudovaný v roku 1980. Postavený je na betónovom základe s betónovou podmuroukou, výplň z kovových profilov, kde sú osadené vrátka z drevených lát.
- záhradný plot - z južnej a západnej strany, zhotovený na ocelových stĺpikoch s výplňou zo strojového pletiva, kde sú osadené plechové vráta, zo západnej strany. Plot má celkovú dĺžku 43,50 m.
- plot od susedov – s dĺžkou 4,20 m, zhotovený v roku 2020, na základových pásoch s výplňou z betónových tvárnic.
- vodovodná prípojka – vedie z obecného rozvodu do rodinného domu. DN 25 mm, v užívaní od r. 1980.
- vodomerná šachta – betónová vodomerná šachta s ocelovým poklopom umiestnená pred rodinným domom.
- elektrická prípojka - ide o elektrickú zemnú prípojku s jedným káblom.
- kanalizačná prípojka– vedená z rodinného domu do septiku, prípojka kanalizácie DN 150 mm v užívaní od r. 1980.
- septik – umiestnený za rodinným domom, v užívaní od r. 1980.
- plynová prípojka – DN 25 mm v užívaní od r. 2006.
- spevnené plochy – tvoria chodník vedúci do rodinného domu a základová doska pod garážou, zhotovené z monolitického betónu.
- prístrešok - ide o prístrešky pri vstupe do rodinného domu, zhotovený z drevenej konštrukcie, zastrešený pultovou strechou, podlaha betónová, zhotovený v roku 2016.
- vonkajšie schodisko - schodisko vedúce od ulice do dvora rodinného domu.

Pozemky parc.č. 998/9, 998/39 sú umiestnené v zastavanom území obce, vedené ako zastavané plochy a nádvoria o výmere spolu 478 m². Pozemok parc.č. 998/9 tvorí dvor, kde je umiestnený rodinný dom súp.č. 161 a drobná stavba - sklad náradia. Pozemok parc.č. 998/39 tvorí záhradu, kde je umiestnená panelová garáž. Pozemky majú svahovitý terén, sú oplotené v udržiavanom stave s prístupom po asfaltovej komunikácii, pozemku parc.č. 998/1, LV - nezaložený. Lokalita je zastavaná stavbami štandardných rodinných domov.

E.

Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby:	<p>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, s výnimkou zákonného záložného práva.</p> <p>Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa, ktorá vznikla na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 001/066289/18-003/000 na nehnuteľnosti pozemok C-KN parc.č. 998/9, 998/39, stavba rodinného domu so súp.č. 161 na pozemku C-KN parc.č. 998/9 v zmysle Záložnej zmluvy podľa V-1254/2018, právop. 28.03.2018. -177/2018.</p> <p>Z-2780/2024: Exekučný príkaz 427EX 160/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť v prospech oprávneného Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 0/48, 826 46 Bratislava, IČO: 35850370 - Exekútorický úrad Bratislava, Wolkrova 4, 851 01 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Jozef Ingr. - 177/2024.</p>
--	--

F.

Spôsob stanovenia ceny predmet dražby:	Hodnota predmetu dražby bola zistená podľa znaleckého posudku č. 226/2024, ktorý vypracovala Ing. Dagmar Jančovičová, znalkyňa v odbore Stavebníctvo, odvetvie: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod evidenčným číslom 914955. Dátum vypracovania znaleckého posudku: 12.12.2024
Suma ohodnotenia:	116.000,00 EUR

G.

Najnižšie podanie:	116.000,00 EUR
Minimálne prihodenie:	1.000,00 EUR

H.

Dražobná zábezpeka:	20.000,00 EUR
Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:	1. Bezhotovostný prevod alebo vklad na účet dražobníka IBAN: SK71 0200 0000 0019 5703 8659 (BIC:SUBASKBX), vedený vo VÚB, a.s. s variabilným symbolom 122025. 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. 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, 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 alebo v hotovosti.

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 IBAN SK71 0200 0000 0019 5703 8659 (BIC:SUBASKBX), vedený vo VÚB, a.s. s variabilným symbolom 122025 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.

Obhliadka predmetu dražby:	1. obhliadka: 20.02.2025 o 11:00 hod. 2. obhliadka: 12.03.2025 o 14:00 hod.
Organizačné opatrenia:	Záujemcovia o obhliadku sa ohlásia aspoň jeden deň pred konaním obhliadky na tel. č.: 0948 322 525, 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 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 prierahov. 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 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 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. Marta Pavlovičová, PhD.
Sídlo:	Šafárikovo námestie 77/4, 811 02 Bratislava

Za dražobníka:

V Bratislave, dňa 11 -02- 2025

Pečiatka:

Podpis:

U9, a.s.

Mgr. Mária Chlipalová
splnomocnenec, U9, a.s.

Za navrhovateľa:

V Bratislave, dňa 10. FEB. 2025
VÚB, a.s.

Pečiatka:
077002/U3

Podpis:

Ing. Dionýz Földes

Funkcia: riaditeľ odboru Riadenie úverov,
VÚB, a.s.

Podpis:

Mgr. Roman Tekely

Funkcia: právnik senior odboru Riadenie úverov,
VÚB, a.s.

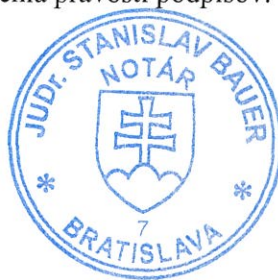




OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE (LEGALIZÁCIA)

Osvedčením že: **Mgr. Roman Tekelv.** dátum narodenia: _____, rodné číslo: _____, pobyť: _____, 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 109110/2025.**

Bratislava dňa 10.02.2025



Katarína Tihányiová

Katarína Tihányiová
zamestnanec
poverený notárom



OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE (LEGALIZÁCIA)

Osvedčením že: **Ing. Dionýz Földes.** dátum narodenia: _____, rodné číslo: _____, pobyť: _____, 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 109111/2025.**

Bratislava dňa 10.02.2025



Katarína Tihányiová

Katarína Tihányiová
zamestnanec
poverený notárom

Upozornenie:

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

