



U9, a.s.  
Zelinárska 6  
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111  
E-mail: [zaujem@u9.sk](mailto:zaujem@u9.sk)  
web: [www.u9.sk](http://www.u9.sk)

## OZNÁMENIE O DRAŽBE

**Zn. 64/2024**

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 Mestského súdu Bratislava III, Odd: Sa, VI. č.: 3070/B.

Označenie navrhovateľa:	<b>Československá obchodná banka, a.s.</b>
Sídlo:	Žižkova 11, 811 02 Bratislava
IČO:	36 854 140
Zapísaný:	Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka: 4314/B

B.

Miesto konania dražby:	<b>BOUTIQUE HOTEL MARATON, Strojárska 11 A, 040 01 Košice, salónik "Rondo"</b>
Dátum konania dražby:	<b>25.06.2024</b>
Čas konania dražby:	<b>13:00 hod.</b>
Dražba:	<b>1. kolo dražby</b>

C.

Predmet dražby:	<p>Predmetom dražby sú nehnuteľnosti, ktoré sú evidované na Okresnom úrade Trebišov, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1027 katastrálne územie Úpor, obec Zemplínska Nová Ves, okres Trebišov a to:</p> <p><b>Pozemky parc. reg. „C“</b> parc. č. 475/5 – orná pôda o výmere 6780 m<sup>2</sup> parc. č. 475/6, – ostatná plocha o výmere 89 m<sup>2</sup> parc. č. 475/7 – ostatná plocha o výmere 28 m<sup>2</sup> parc. č. 475/8 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m<sup>2</sup></p> <p><b>a</b> <b>Stavby:</b> rodinný dom, orient. č: 3, s. č. 238 na pozemku parc. č. 475/8</p> <p>Príslušenstvo predmetu dražby, ktoré sa nezapíše alebo nie je zapísané do KN: plot od ulice a od suseda na parc. reg. „C“ č. 475/5, plot od suseda na parc. reg. „C“ č. 475/5, kopaná studňa za domom na parc. reg. „C“ č. 475/5,</p>
-----------------	---

vonkajšia prípojka vody na parc. reg. „C“ č. 475/5, vodomerná šachta na parc. reg. „C“ č. 475/5, prípojka kanalizácie na parc. reg. „C“ č. 475/5, žumpa na parc. reg. „C“ č. 475/5, prípojka elektro na parc. reg. „C“ č. 475/5, spevnené plocha vo dvore na na parc. reg. „C“ č. 475/5, prístrešok na na parc. reg. „C“ č. 475/5 a pod.

Spoluvlastnícky podiel vo výške: 1/1.

**Predmet dražby sa draží tak ako „stojí a leží“.**

D.

Opis predmetu dražby a jeho stavu:

Kedže predmet dražby nebol znalcovi sprístupnený na obhliadku znalecký posudok, ktorým je ocenený predmet dražby bol vypracovaný aj 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. 223/2020, ktorý vypracoval znalec Ing. Dušan Posypanka, dňa 05.10.2020, z ktorého sú prevzaté prevažne aj nižšie uvedené opisy predmetu dražby a jeho stavu.

Rodinný dom súp. č. 238 je osadený na rovinatom upravenom pozemku parc. reg. „C“ č. 475/8 v k. ú. Úpor, obec Zemplínska Nová Ves, okres Trebišov, ul. Záhradná. Situovaný je na západnom okraji obce v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov v novej lokalite IBV, kde sú iba tri domy, samostatne roztrúsené. Prístup k domom je z verejnej miestnej komunikácie pred domom na jeho východnej strane. (Podľa údajov v znaleckom posudku, ktorým bol ohodnotený predmet dražby sa verejná komunikácia pred domom - Záhradná ulica, ktorá by sa mala nachádzať na obecnej parcele CKN č. 461, sa v skutočnosti nachádza mimo nej v smere na západ a prechádza cez jednotlivé súkromné pozemky, v smere od severu cez parc. reg. „E“ č. 1243/19, 1243/20, 1243/21, 1243/22 až po parcelu reg. „C“ č. 475/5, pričom vlastník predmetu dražby nemá zriadené právo prechodu cez uvedené parcely k svojmu rodinnému domu).

V danej časti obce je možnosť napojenia na verejný rozvod elektro a verejný vodovod, verejná kanalizácia v obci nie je, zemný plyn nie je v dosahu. Podľa predložených dokladov bol rodinný dom daný do užívania v r. 2019, má jedno nadzemné podlažie z časti zapustené do terénu, má zelenú strechu, dom je atypický.

Dispozičné riešenie:

V I. nadzemnom podlaží sa nachádza zádverie, chodba, kuchyňa s jedálňou, technická miestnosť, 5 x izba, 2 x šatník, komora, práčovňa, kúpeľňa s WC.

**Predpokladaný technický popis vyhotovenia rodinného domu v čase realizácie znaleckej obhliadky:**

**1. Nadzemné podlažie**

- základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0); deliace konštrukcie - tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- strecha - ploché strechy - jednoplášťové s tepelnou izoláciou; krytiny na plochých strechách - z fólií PVC; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; - vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit
- úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - samostatnej sprchy; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlasy

(okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby

- vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - umývačka riadu (zabudovaná); - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla; záchod - splachovací bez umývadla
- ostatné vybavenie - vstavané skrine
- vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. 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; - kotol ústredného vykurovania
- vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; - bleskozvod; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- konštrukcie navyiac - slnečné kolektory;

Zastavaná plocha I.NP je 187,38 m<sup>2</sup>.

Znalec hodnotil stavbu ako dobrú, s predpokladom dobrého technického stavu a s riadnou údržbou.

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

plot od ulice a od suseda na parc. reg. „C“ č. 475/5 – betónový základ okolo stĺpikov bez podmurovky, výplň betónové prefabrikované dosky na betónových stĺpikoch, výška výplne 1,80 m, zriadený okolo roku 2019, v plote sú 2 x vráta a 1 x vrátka z ocelových profilov,

plot od suseda na parc. reg. „C“ č. 475/5 – celková predpokladaná dĺžka 90 m, betónový základ okolo stĺpikov bez podmurovky, výplň strojové pletivo do výšky 1,60 m, zriadený okolo roku 2016,

kopaná studňa za domom na parc. reg. „C“ č. 475/5 – zriadená na začiatku výstavby rodinného domu v r. 2016, z betónových rúr priemeru 1000 mm, predpokladaná hĺbka 8 m,

vonkajšia prípojka vody na parc. reg. „C“ č. 475/5 – z verejného vodovodu do domu, predpokladaná dĺžka 20,70 m, predpoklad zriadenia r. 2016,

vodomerná šachta na parc. reg. „C“ č. 475/5 – na prípojke vody z verejného vodovodu do domu, celoplastová typová predpoklad zriadenia r. 2016,

prípojka kanalizácie na parc. reg. „C“ č. 475/5 – z domu do žumpy vo dvore, predpoklad PVC DN 150, predpoklad zriadenia r. 2016,

žumpa na parc. reg. „C“ č. 475/5 – predpokladaný obštaný priestor 12 m<sup>3</sup>, predpoklad zriadenia r. 2016,

prípojka elektro na parc. reg. „C“ č. 475/5 – z verejného rozvodu do rozvádzača v dome, celková predpokladaná dĺžka 240 m, predpoklad zriadenia r. 2016,

spevnené plocha vo dvore na na parc. reg. „C“ č. 475/5 – okolo domu, betónová dlažba cca 78 m<sup>2</sup>, predpoklad zriadenia r. 2019,

prístrešok na na parc. reg. „C“ č. 475/5 – vyhotovený z drevených zvislých stĺpikov s drevenou strešnou konštrukciou, krytina poplastovaný plech, podlaha z keramickej dlažby celkom cca 24 m<sup>2</sup> zastavanej plochy, predpoklad zriadenia r. 2016 a pod.

Predpoklad stavu príslušenstva predmetu dražby je technický stav primeraný veku.

Parcela reg. „C“ č. 475/5 – orná pôda o výmere 6.780 m<sup>2</sup>, je parcela obdĺžnikového tvaru. Nad zadnou časťou parcely šikmo prechádza elektrické vedenie, v čase realizácie znaleckej obhliadky parcela nie je obrobená. Časť parcely o výmere 4110 m<sup>2</sup> je územným plánom určená na zastavanie (na zástavbu rodinných domov), časť o výmere 2670 m<sup>2</sup> sa nachádza mimo územia na zastavanie. Ostatné pozemky, ktoré sú predmetom dražby sú zastavané rodinným domom, tvoria dvor okolo domu a záhradu za domom.

E.

Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby.	V-2603/2020 - Zmluva o zriadení záložného práva č. 667004/Zal/1 zo dňa 22.12.2020 v prospech Československá obchodná banka, a.s., IČO 36854140, Michalská 18, 815 63 Bratislava v podiele 1/1 k nehnuteľnostiam: stavba - rodinný dom súp. č. 238, orient. č. 3 na pozemku registra C KN parc.č. 475/8 a pozemky registra C KN parc.č. 475/5, 475/6, 475/7, 475/8, pod B1) v podiele 1/1 - č.z. 20/21
--	---

F.

Spôsob stanovenia ceny predmetu dražby	<p>a) Hodnota predmetu dražby (rodinný dom orient. č. 3, s. č. 238 na pozemku parc. č. 475/8, pozemky parc. reg. „C“ č. 475/6, 7, 8 a 475/5 – orná pôda časť o výmere 4110 m2 ako časť určená odhadom podľa územného plánu obce na zastavanie) bola zistená podľa znaleckého posudku č. 33/2024, ktorý vypracoval znalec Ing. Miroslav Vaško, znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie: pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod číslom 913731. Dátum vypracovania znaleckého posudku: 13.03.2024</p> <p>b) Hodnota predmetu dražby (pozemok parc. reg. „C“ č- 475/5 – orná pôda časť o výmere 2670 m2) bola zistená podľa znaleckého posudku č. 3/2024, ktorý vypracoval znalec Ing. Bc. Tichomír Bucsko, znalec v odbore poľnohospodárstvo a odvetvie: odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, Rastlinná produkcia (všeobecná aj špeciálna), zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod číslom 910341. Dátum vypracovania znaleckého posudku: 12.03.2024</p>
Hodnota predmetu :	<p>a) <b>129.000,- EUR</b></p> <p>b) <b>1.618,55 EUR</b></p>

G.

Najnižšie podanie:	<b>130.618,55 EUR</b>
Minimálne prihodenie:	<b>500,- EUR</b>

H.

Dražobná zábezpeka:	<b>15.000,- EUR</b>
Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky.	<p>1. Bezhotovostný prevod alebo vklad na účet dražobníka č. SK 87 7500 0000 0040 0291 9887, vedený v ČSOB a.s. s <b>variabilným symbolom: 642024.</b></p> <p>2. V hotovosti do pokladne v sídle dražobníka alebo v mieste konania dražby.</p> <p>3. Banková záruka.</p> <p>4. Notárska úschova.</p> <p>Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou ani šekom.</p>
Doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky.	<p>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,</p> <p>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,</p> <p>3. Originál alebo overená kópia preukazujúca vystavenie bankovej záruky.</p> <p>4. Originál alebo overenú kópiu dokladu preukazujúceho notársku úschovu.</p>
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 ihneď po ukončení dražby.

CH.

Spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením.	Vydražiteľ je povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením v hotovosti do pokladne dražobníka alebo bezhotovostným prevodom alebo vkladom na účet dražobníka č. <b>SK 87 7500 0000 0040 0291 9887</b> , vedený v ČSOB a.s. s <b>variabilným symbolom: 642024</b> a to do 15 dní odo dňa dražby, v prípade že suma dosiahnutá vydražením presiahne 6.640 eur, v opačnom prípade hneď po ukončení dražby.
--	--

I.

Obhliadka predmetu dražby:	<b>1. Termín: 30.05.2024 o 11:00 hod.</b> <b>2. Termín: 17.06.2024 o 11:00 hod.</b>
Organizačné opatrenia.	Zúčemcovia o obhliadku sa môžu ohlásiť aspoň jeden deň pred konaním obhliadky na tel. č.: 02/5949 0128. Po- Pi, 8:00 – 16:00 hod.

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 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.

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 katastrálnemu odboru 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, 080 01 Prešov

Za dražobníka:

V Bratislave, dňa

14.5.2024

Za záložného veriteľa:

V Bratislave, dňa

16.5.2024

Podpis: .....

**U9, a.s.**

JUDr. Zuzana Škublová  
splnomocnenec

Podpis: .....

**JUDr. Daniela Lúbyová**  
Právnik

Oddelenie vymáhania retailových úverov  
Československá obchodná banka, a.s.

Podpis: .....

**Mgr. Jakub Horecký**  
Právnik

Oddelenie vymáhania retailových úverov  
Československá obchodná banka, a.s.



## OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE (LEGALIZÁCIA)

Osvedčujem, že: **JUDr. Daniela Lubyová**, dátum narodenia: \_\_\_\_\_, rodné číslo: \_\_\_\_\_, pobyť: \_\_\_\_\_, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: \_\_\_\_\_ listinu predom mnou vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 419270/2024**.

Bratislava dňa 16.05.2024



.....  
Eva Foglová  
zamestnanec  
poverený notárom



## OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE (LEGALIZÁCIA)

Osvedčujem, že: **Mgr. Jakub Horecký**, dátum narodenia: \_\_\_\_\_, rodné číslo: \_\_\_\_\_, pobyť: \_\_\_\_\_, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: \_\_\_\_\_ listinu predom mnou vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 419271/2024**.

Bratislava dňa 16.05.2024



.....  
Eva Foglová  
zamestnanec  
poverený notárom

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

