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. 126/2026

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: | **Hotel Crystal, Slovenskej jednoty 1776/8, 040 01 Košice, Salónik I na prízemí** |
| Dátum konania dražby: | **16.12.2026** |
| Čas konania dražby: | **09:30 hod.** |
| Dražba: | **1. kolo dražby** |

C.

| | |
|---|---|
| Predmet dražby: | Predmetom dražby sú nehnuteľnosti evidované Okresným úradom Trebišov – katastrálny odbor na liste vlastníctva č. **593** katastrálne územie **Nižný Žipov**, obec Nižný Žipov, okres Trebišov, a to:<br><br>**Pozemky parc. reg. „C“:**<br>• parc. č. 862, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 597 $m^2$<br>• parc. č. 863, druh pozemku: záhrada o výmere 273 $m^2$<br><br>**Stavby:**<br>• súp. č. 191, na parc. č. 862 druh stavby: rodinný dom, popis stavby: Rodinný dom<br><br>Príslušenstvo, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané na liste vlastníctva najmä: uličný plot, kopaná studňa, vodovodná prípojka, domáca vodáreň, kanalizačná prípojka, žumpa, spevnená plocha z dlažby.<br><br>Spoluvlastnícky podiel 1/1<br><br>**Predmet dražby sa draží tak ako stojí a leží.** |

D.

| | |
|---|---|
| Opis predmetu dražby a jeho stavu: | **Rodinný dom súp.č. 191 na parc.č. 862, Za mostom 14, Nižný Žipov**<br><br>Predmetom dražby je murovaný samostatne stojaci jednopodlažný rodinný dom situovaný v severnej časti obce Nižný Žipov, ulica Za mostom. Postavený bol podľa dostupných mapových podkladov pred rokom 1964. K pôvodnému L pôdorysu bola realizovaná prístavba a rekonštrukcia strechy okolo roku 1997, vykonaná modernizácia vrátane kúpeľne, kuchyne, vnútorných rozvodov, opravy omietok, výmeny okien, časti podláh v roku 2004. Za domom bola pristavaná v roku 1975 kotolňa, ktorá bola rozšírená prístavbou v roku 2012.<br>V dome je v súčasnosti vytvorené bývanie pre jednu rodinu s tromi obytnými miestnosťami.<br><br>V čase obhliadky znalcom, dom napriek rekonštrukcii v roku 2004 vykazoval viaceré poruchy – viaceré priestory sú zatečené zhora, zrejme od strechy a chýbajúcich zvodov, zavlhnuté sú rohy miestností vrátane zvýšeného vlhnutia pri podlahe, zistené praskliny v omietkach na viacerých miestach, poškodené podlahy s chýbajúcimi soklovými lištami, prehnuté stropy – podhľady v miestnostiach, poškodené vchodové dvere, chýbajúce dverné kovania, provizórne vymenené - doplnené laminátové podlahy v mieste najpoškodenejších častí a pod.<br><br>**Dispozícia**<br>Hlavný vstup do domu je na bočnom južnom priečelí do pristavanej predsiene, z ktorej sa vstupuje do dvoch izieb, kuchyne, WC a malej miestnosti s domácou vodárňou. Z izby s oknom na sever sa prechádza do tretej izby. Z kuchyne sa vstupuje do kúpeľne a komory s elektrickým bojlerom na ohrev vody. Zdroj vykurovania - kotol na tuhé palivo je osadený v kotolni za domom. V kuchyni je štandardná linka tvorená troma druhmi skriniek s chýbajúcimi dvierkami pod nerezovým drezom s odkvapkávacou plochou, špork na propán – bután s bombou umiestnenou priamo za šporákom, bez digestora. Za linkou len tapety, keramický obklad na dvoch stenách pri vstupe do kúpeľne a komory. Na podlahe novšie lamináty, pod linkou keramická dlažba, lokálne poškodená, bez prechodovej lišty a ukončovacích soklových profilov. V komore vedľa kúpeľne je zavesený elektrický zásobníkový ohrievač vody Eliz. V kúpeľni je osadená smaltovaná vaňa, umývadlo a je tu príprava pre práčku, WC kombi v samostatnej miestnosti. Steny i vaňa obložené keramickým obkladom, lokálne poškodené – pri opravovanom potrubí osadenom pred stenou, na podlahe dlažba. Dom je napojený na elektrinu, odpojený od plynu, vodovod zo studne, kanalizácia do žumpy. Má nedostatočnú údržbu a vykazuje viaceré poruchy, na štandardné využívanie vyžaduje pomerne rozsiahle opravy vrátane opravy strechy, trhlín, zavlhnutých murív, stropov vrátane priehybov stropu – podhľadov. Vzhľadom na uvedené znalec stanovil základnú životnosť stavby na 90 rokov. |

E.

Práv
a záv
viazn
predr
dražb

| | |
|---|---|
| | **Kotolňa na parc.č. 862**<br>Kotolňa je murovaná, pristavaná za rodinným domom v roku 1975, zväčšená prístavbou do L pôdorysu v roku 2012. Osadený je tu kotol na tuhé palivo, ktorý zásobuje dom teplom. Stavba je v horšom technickom stave, neudržovaná, začmudená, s poškodenou strechou i murivom. Vzhľadom na technický stav upravujem základnú životnosť na 60 rokov.<br><br>**Zastrešenie vstupu**<br>Podľa podkladu bol vstup do domu zastrešený v roku 2009. Krytina vlnitá, pultová strieška je podopretá dvoma drevenými stĺpikmi. Drevo neošetrené. Životnosť vzhľadom na technický stav stanovuje znalec na 30 rokov.<br><br>**Uličný plot**<br>Plot od ulice je zrealizovaný betónových pásových základoch, na ktorých sú pilieriky murované z VPS tehál, výplň je z vodorovne uložených dosák. Plot je poškodený, vrátane základov, časť dosák chýba, rovnako brána už bola demontovaná, v bránke je len jedna výplňová doska. Vzhľadom na konštrukčné a materiálové vyhotovenie a technický stav uvažuje znalec so začiatkom užívania v roku 1997 a životnosť stanovuje na 40 rokov.<br><br>**Kopaná studňa na parc.č. 862**<br>Studňa je zrealizovaná na parc.č. 862 v JV rohu užívaného pozemku, je hlavným zdrojom vody pre dom, znalec uvažuje so začiatkom užívania v roku 1964 s rodinným domom. Podľa dostupného podkladu má hĺbku 8m. Základná životnosť 100 rokov.<br><br>**Vodovodná prípojka**<br>Prípojka vody zo studne do domu z pozinkovaného potrubia, základná životnosť je stanovená na 70 rokov.<br><br>**Domáca vodáreň**<br>Domáca vodáreň vymenená v roku 2024 je umiestnená v dome, základná životnosť je stanovená na 25 rokov.<br><br>**Kanalizačná prípojka**<br>Prípojka kanalizácie z domu je zaústená do žumpy, začiatok užívania v roku 1997, predpokladaná životnosť 50 rokov.<br><br>**Žumpa na parc.č. 862**<br>Žumpa situovaná za domom a kotolňou je z roku 1997, životnosť je stanovená na 80 rokov.<br><br>**Spevnená plocha z dlažby**<br>Spevnená plocha z terazzo dlaždíc tvorí chodník od bránky v uličnom plote popri dome, je z roku 1997 základná životnosť 40 rokov.<br><br>**Pozemky**<br>Pozemok je vedený ako záhrada a zastavaná plocha v intraviláne obce Nižný Žipov, v lokalite zastavanej rodinnými domami na okraji obce. Je rovinatý, s možnosťou napojenia na elektrinu, plyn, vodovod. Dobrá dostupnosť k obecnej občianskej vybavenosti a vyhovujúca dostupnosť do okresného mesta. |

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:**<br><br>V 1123/15 - zriadenie záložného práva č. 001/220502/15-003/000 zo dňa 26.05.2015 v prospech Všeobecnej úverovej banky a.s., IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, k nehnuteľnostiam: stavba rodinného domu čs.191 na CKN parc.č. 862, k pozemkom registra CKN parc.č. 862, 863, B2 v celosti - 161/15<br><br>Z-2071/2025-Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 256EX 557/21-12 zo dňa 25.08.2025. Exekútorský úrad Košice, Hlavná č. 68, 040 01 Košice, súdna exekútorka JUDr. Zuzana Papcunová, v prospech oprávneného: Minebea AccessSolutions Slovakia s.r.o. (predtým U-Shin Slovakia s.r.o.), IČO: 35893427, |

| | |
|---|---|
| | K letisku Budova 1329, 040 17 Košice, právny zástupca: IURISTICO s.r.o., na nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parc.č. 862, 863, stavba-rodinný dom so súpisným číslom 191 na pozemku registra C KN s parc.č. 862-č.z.90/25 |

F.

| | |
|---|---|
| Spôsob stanovenia ceny predmet dražby: | Hodnota predmetu dražby bola zistená podľa znaleckého posudku č. 121/2026, ktorý vypracoval Ing. Martin Hromják, znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie: pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod číslom 911209.<br>Dátum vypracovania znaleckého posudku: 20.07.2026 |
| Suma ohodnotenia: | **29.500,00 EUR** |

G.

| | |
|---|---|
| Najnižšie podanie: | **29.500,00 EUR** |
| Minimálne prihodenie: | **500 EUR** |

H.

| | |
|---|---|
| Dražobná zábezpeka: | **5.000,00 EUR** |
| Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky: | 1. Bezhotovostný prevod alebo vklad na účet dražobníka **IBAN: SK49 1111 0000 0066 1989 4017** (BIC:UNCRSKBX), **vedený v UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia**, a.s. s variabilným symbolom **1262026**<br>2. V hotovosti do pokladne v sídle dražobníka alebo v mieste konania dražby.<br>3. Banková záruka.<br>4. Notárska úschova.<br>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.<br>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..<br>3. Originál alebo overená kópia preukazujúca vystavenie bankovej záruky.<br>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 1262026** 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. termín obhliadky: 30.11.2026 o 09:00 hod.**<br>**2. termín obhliadky: 14.12.2026 o 09:00 hod.** |
| Organizačné opatrenia: | Záujemcovia o obhliadku sa ohlásia aspoň jeden deň pred konaním obhliadky na tel. č.: **+421 911 876 895**, 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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>4. Ak súd určí dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.<br>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. |

U9

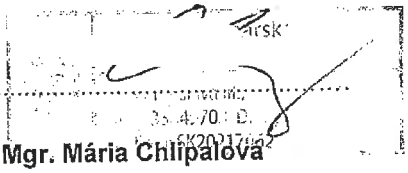
L.

| | |
|---|---|
| Meno a priezvisko notára: | Mgr. Tomáš Gerbery |
| Sídlo: | Mnoheľova 830/17, Poprad 058 01 |

**Za dražobníka:**

V Bratislave, dňa 12.11.2020

Pečiatka:



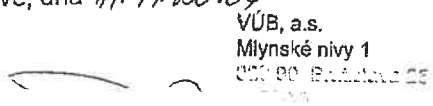
*Podpis*: .....

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

**Za navrhovateľa:**

V Bratislave, dňa 11.11.2020

Pečiatka:




*Podpis*: .....

**Ing. Dionýz Földes**
Funkcia: riaditeľ odboru NPE Management, VÚB, a.s.

*Podpis*: .....

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

U9

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

Osvedčujem, že: **Mgr. Marek Jakab**, dátum narodenia: rodné číslo: pobyt: ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zakonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: , uznal(a) podpis na tejto listine za vlastný. Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 955706/2026.**

Bratislava dňa 11.11.2026

JUDr. STANISLAV BAUER NOTÁR BRATISLAVA 7

Katarína Tihányiová
zamestnanec
poverený notárom

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

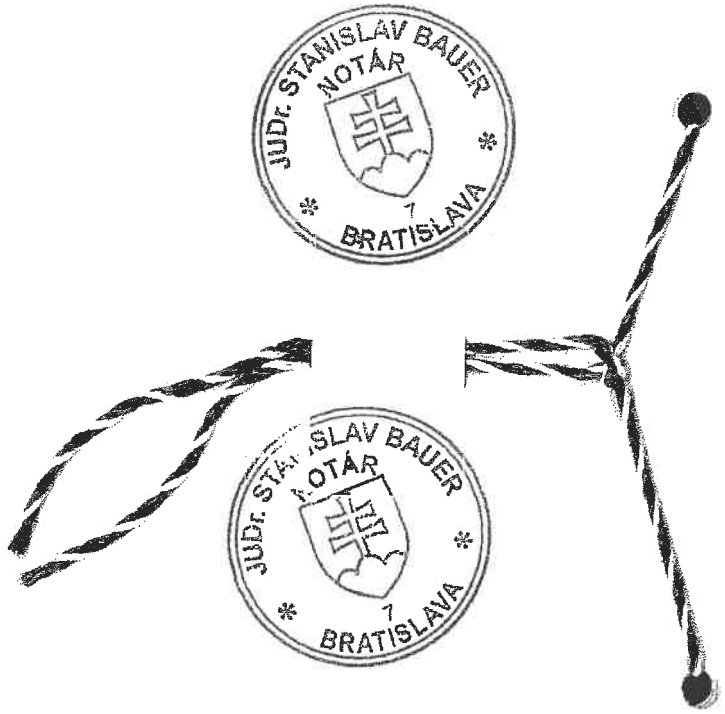
Osvedčujem, že: **Ing. Dionýz Földes**, dátum narodenia. rodné číslo: pobyt: , ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: uznal(a) podpis na tejto listine za vlastný. Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 955707/2026.**

Bratislava dňa 11.11.2026

Katarína Tihányiová
zamestnanec
poverený notárom

JUDr. STANISLAV BAUER NOTÁR BRATISLAVA 7

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


JUDr. STANISLAV BAUER
NOTÁR
BRATISLAVA
JUDr. STANISLAV BAUER
NOTÁR
BRATISLAVA