

Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe

DD 96/2026

Dražobník:

U9, a. s.

Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

IČO: 35 849 703

IČ DPH: SK2021706280

zapísaný v obchodnom registri MS Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č. 3070/B

Navrhovateľ Dražby:

Slovenská sporiteľňa, a. s.

Tomášikova 48, 832 37 Bratislava

IČO: 00 151 653

zapísaná v obchodnom registri MS Bratislava III, oddiel Sa, vložka č. 601/B

Miesto konania

Dražby:

Penzión Artin, Svätourbanská 37, 949 01 Nitra „salónik“

Dátum konania Dražby:

08.10.2026

Čas otvorenia Dražby:

10:00 hod.

Dražba (prvá / opakovaná) : druhá dražba

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 766	Okres: Nové Zámky Obec: Zemné Katastrálne územie: Zemné	Okresný úrad – katastrálny odbor: Nové Zámky	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m²:	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
417/1	Zastavaná plocha a nádvorie	592	
417/3	Zastavaná plocha a nádvorie	168	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
bez s. č.	417/3	Rozostavaný rodinný dom	21

Príslušenstvo predmetu dražby, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané v KN: plot oddeľujúci pozemky od susedov, prípojka vody, vodomerná šachta, kanalizačná prípojka, žumpa, elektrická prípojka, plynová prípojka a pod.

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

Opis Predmetu dražby:

Keďže predmet dražby nebol znalcovi Ing. Ľubomírovi Rajnohovi riadne sprístupnený na obhliadku, Znalecký posudok č. 11/2026 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. 65/2018 zo dňa 18.04.2018, ktorý vypracoval znalec Ing. Imrich Mészáros z ktorého sú prevzaté prevažne aj nižšie uvedené opisy predmetu dražby a jeho stavu.

Predmetom dražby je rozostavaná stavba rodinného domu bez s. č. postavená v lokalite IBV na parc. reg. „C“ č. 417/3 ako dvojpodlažná stavba s čiastočným podpivničením ako i s vytvoreným poschodím.

Výstavba bola zahájená na základe stavebného povolenia "Rod. dom jednopodlažný", vydané Okresným národným výborom - Nové Zámky, odbor výstavby a územného plánovania, Č: VÚP-56/88 zo dňa 22.01.1988. Predĺženie lehoty na dokončenie stavby bolo vydané Obcou Zemné, číslo: 195/2018-02 zo dňa 04.04.2018. Na rodinnom dome nebola ešte vykonaná údržba - jedná sa v podstate novostavbu. Údržba prvkov krátkodobej životnosti je zabezpečovaná. Stavebné práce sú vyhotovené v dobrej kvalite a plne zodpovedajúce pre účely súčasného ako aj predpokladaného budúceho využitia. Navrhované vybavenie je štandardné - vnútorné aj technické, s reálne štandardným komfortom užívania - bývania.

1. Podzemné podlažie

Prvé podzemné podlažie dispozične pozostáva z garáže, dvoch skladov, kotolne a chodby.

Technický popis vyhotovenia v čase realizácie znaleckej obhliadky Ing. Mészárosom:

Osadenie podlažia je v priemernej hĺbke 0,80 m. Zvislé konštrukcie podlažia sú murované z tehál CDm v skladobnej hrúbke 0,37 m. Deliace priečky sú realizované z tehál hr. 0,10 m resp. 0,25 m taktiež z tehál. Vnútorné omietky na podlaží sú vápenno-cementové hladké. Stropná konštrukcia podlažia vyhotovená ako montovaná keramická (Miako). Fasádne omietky sú vápenno-cementové hrubé. Dvere na podlaží sú drevené hladké plné, osadené do oceľových zárubní; okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Garážové vráta sú hliníkové zateplené, segmentové, na diaľkové ovládanie. Podlahy sú s povrchom z cementového poteru. Vykurovanie - vyhotovený len rozvod z Pe potrubia. Elektroinštalácia podlažia je svetelná ako aj motorická, podomietkovými celoplastovými káblami s medenými jadrami. Rozvod vody je z Pe potrubia, studenej a teplej z centrálného zdroja. Podlažie bude odkanalizované do vlastnej žumpy, cez revíznú šachtu.

Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie.

1. Nadzemné podlažie

Prvé nadzemné podlažie dispozične bude pozostávať zo závetria, zádveria, obývacej haly, kuchyne s jedálenským kútom, zásobárne, hobby miestnosti, záchodu, komory, izby, na posunutej časti z troch izieb, chodby, kúpeľne so záchodom.

Technický popis vyhotovenia v čase realizácie znaleckej obhliadky Ing. Mészárosom:

Základy sú prevedené ako betónové s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti z ťažkých natavovaných asfaltových pásov. Podmurovka je z monolitického betónu s priemernou výškou 0,40 m. Zvislé konštrukcie podlažia sú murované z tehál CDm v skladobnej hrúbke 0,37 m. Deliace priečky sú taktiež z tehál hr. 0,10 m resp. 0,12 m. Vnútorné omietky na podlaží sú navrhnuté vápenno-cementové hladké. Stropná konštrukcia podlažia keramická montovaná z vložiek Miako, s rovným podhladom. Krov je drevený sedlového tvaru, drevenou konštrukciou. Sedlová strecha so rovnakou výškou hrebeňa, s krytinou z pálených škridiel zn. Tondach. Klampiarske konštrukcie strechy sú z obojstranne pozinkovaného oceľového plechu. Fasádne omietky sú vápenno-cementové hrubé. Podkrovný priestor bude využívaný len ako povalový priestor s prístupom po drevených sklápacích povalových schodoch. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Podlahy sú s povrchom z cementového poteru. Z vykurovania je vyhotovený len rozvod z Pe. Elektroinštalácia podlažia je len svetelná, podomietkovými celoplastovými káblami s medenými jadrami. Rodinný dom sa navrhuje chrániť pred účinkami atmosférickej energie bleskozvodom. V rodinnom dome sa navrhuje aj vnútorný podomietkový slaboprúdový rozvod - štrukturovaná kábeláž s rozvodom televíznej antény, umožňujúcich aj dátové prenosy - internet. Rozvod vody je z Pe potrubia, studenej a teplej z centrálného zdroja. Podlažie je odkanalizované do vlastnej žumpy, cez revíznú šachtu. Elektrický rozvádzač je s automatickým istením.

Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie.

Stavebnotechnický popis podľa znaleckého posudku č. 11/2026 znalca Ing. Ľubomíra Rajnohu

– stavba je doposiaľ neskolaudovaná, avšak je užívaná. Je teda zrejmé, že boli dokončené aj nedokončené stavebné konštrukcie ako i vnútorné vybavenie predmetnej stavby rodinného domu, čo

znalec zohľadnil pri dokončenosti jednotlivých prvkov, ktorých údaje sú obsiahnuté v Opise stavu Predmetu dražby.

Pozemky, ktoré sú predmetom dražby a nachádzajú v rovinatom teréne a sú kultúrou ako i využitím zastavanou plochou a nádvorím.

Príslušenstvo predmetu dražby, ktoré sa nezapíše alebo nie je zapísané v KN:

plot oddeľujúci pozemky od susedov – v tvare "U", je konštrukčne zhotovený z osadených prefa "I" profilov do ktorých sú osadené prefa panely, celková dĺžka plotu je 114 m a s výškou výplne 2,0 m, pohľadová plocha výplne je potom 228 m²,

prípojka vody - z verejného rozvodu v dĺžke 12 m,

vodomerná šachta - s kubatúrou 2,14 m³,

kanalizačná prípojka - prípojka z PVC potrubia s priemerom 150 mm s dĺžkou 6,0 m,

žumpa – betónová s odhadovanou kubatúrou 18 m³,

elektrická prípojka - zemná káblová prípojka elektriny na 380 V,

plynová prípojka - viditeľná pri obhliadke z ulice, dĺžka o od bodu napojenia odhadovaná na 2,5 m s meraním v oplození a s následným pokračovaním do stavby rodinného domu v dĺžke 5,5 m.

Opis stavu Predmetu dražby:

Stavebnotechnický popis podľa znaleckého posudku č. 11/2026 znalca Ing. Ľubomíra Rajnohu
– vypočítaná dokončenosť stavby je 95,65%.

1. Podzemné podlažie - jedinou nedokončenou úpravou zostávajú vonkajšie omietky s dokončenosťou na 30%,

1. Nadzemné podlažie - nedokončenou úpravou zostávajú vonkajšie omietky s dokončenosťou na 30% ako i bleskozvod, viditeľne chýba kompletne podbitie krovnej konštrukcie, navyše sú doplnené 2 ks klimatizačných jednotiek ktoré sú viditeľné z pohľadu od ulice.

Opis práv a záväzkov na Predmete dražby viaznucích:

Zriadenie záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a. s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653, na základe Záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam zo dňa 28.6.2018, na nehnuteľnosť: parc. reg. C-KN č. 417/1, 417/3 a rozostavanú stavbu rodinného domu bez súpisného čísla na parc. reg. C-KN č. 417/3 v celosti, V-4129/2018 - č. zmeny 94/2019

Exekútorický úrad Nové Zámky, súdny exekútor JUDr. Ing. Jozef Štorek, vydáva Exekučný príkaz 288EX 350/21-25 zo dňa 1.7.2021, na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: parc. reg. C-KN č. 417/1, 417/3 v celosti, v prospech oprávneného: BENCONT COLLECTION, a.s., Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava, IČO: 47967692, Z-5856/2021 - č. zmeny 1298/2021

Exekútorický úrad Nové Zámky, súdny exekútor JUDr. Ing. Jozef Štorek, vydáva Exekučný príkaz 288EX 637/21-25 zo dňa 25.08.2021, na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: parc. reg. C-KN č. 417/1, 417/3 v celosti, v prospech oprávneného: VZP, a.s., Bratislava, IČO: 35 937 874, Z-7447/2021 - č. zmeny 1375/2021

Exekútorický úrad Nové Zámky, súdny exekútor JUDr. Ing. Jozef Štorek, vydáva Exekučný príkaz 288EX 820/21-27 zo dňa 4.10.2021, na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: parc. reg. C-KN č. 417/1, 417/3 v celosti, v prospech oprávneného: BENCONT COLLECTION, a.s., Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava - Nové Mesto, IČO: 47967692, Z-8710/2021 - č. zmeny 1422/2021

Exekútorický úrad JUDr. Ing. Jozefa Štoreka vydáva exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 288EX 886/22-24 zo dňa 16.11.2022 v prospech oprávneného: Mesto Nové Zámky,

Hlavné námestie 10, Nové Zámky, IČO: 00309150 na parcely registra C-KN č. 417/1, 417/3 a na rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla na parcele č. 417/3 v podiele 1/1 vlastníka: Lakatošová Erika, Z-8750/2022 - č. zmeny 340/2022

Exekútorický úrad JUDr. Ing. Jozef Štorek vydáva exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 288EX 1177/22-26 zo dňa 22.2.2023 na parcely registra C-KN č. 417/1, 417/3 a na rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla na parcele č. 417/3 na vlastníka Lakatošová Erika, v podiele 1/1 Z-1314/2023 - č. zmeny 50/2023

Exekútorický úrad Nové Zámky, JUDr. Ing. Jozef Štorek vydáva Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 288EX 499/23-29 zo dňa 19. 7. 2023 na parcely registra C-KN č. 417/1, 417/3 a na rozostavanú stavbu bez súpisného čísla na parcele č. 417/3 v podiele 1/1, Z-4886/2023 - č. zmeny 189/2023

Exekútorický úrad Nové Zámky, súdny exekútor JUDr. Ing. Jozef Štorek, vydáva Exekučný príkaz č. 288EX 795/24-31 zo dňa 21.4.2026, zriadením exekučného záložného práva, na nehnuteľnosť: parc. reg. C-KN č. 417/1, 417/3 a rozostavanú stavbu bez súpisného čísla na parc.č. 417/3 v podiele 1/1, Z-2668/2026 - č. zmeny 76/2026

Exekútorický úrad Nové Zámky, súdny exekútor JUDr. Ing. Jozef Štorek, vydáva Exekučný príkaz č. 288EX 212/25-30 zo dňa 21.4.2026, zriadením exekučného záložného práva, na nehnuteľnosť: parc. reg. C-KN č. 417/1, 417/3 a rozostavanú stavbu bez súpisného čísla na parc.č. 417/3 v podiele 1/1, Z-2671/2026 - č. zmeny 77/2026

Exekútorický úrad Nové Zámky, súdny exekútor JUDr. Ing. Jozef Štorek, vydáva Exekučný príkaz č. 288EX 509/26-23 zo dňa 24.7.2026, zriadením exekučného záložného práva, na nehnuteľnosť: parc. reg. C-KN č. 417/1, 417/3 a rozostavanú stavbu bez súpisného čísla na parc.č. 417/3 v podiele 1/1, Z-5106/2026 - č. zmeny 169/2026

Vyššie uvedené 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.

Najnižšie podanie : 110.700,- EUR

Minimálne príhodenie: 500,- EUR

Znalecký posudok:

Číslo znaleckého posudku:	Meno znalca:	Dátum vyhotovenia:	Všeobecná cena odhadu:
11/2026	Ing. Ľubomír Rajnoha	08.03.2026	123.000,- EUR

Zloženie dražobnej zábezpeky: áno

Výška dražobnej zábezpeky: 15.000,- EUR

Spôsob zloženia

dražobnej zábezpeky:

1. Bezhotovostný prevod alebo vklad na účet dražobníka,
2. V hotovosti do pokladne dražobníka v sídle dražobníka alebo v mieste konania dražby,
3. Banková záruka,
4. Notárska úschova.

Zloženie dražobnej zábezpeky
platobnou kartou alebo šekom:

Dražobnú zábezpeku nie je možné zložiť platobnou kartou ani šekom.

**Adresa a číslo účtu na
zloženie dražobnej zábezpeky:**

V hotovosti do pokladne dražobníka v sídle dražobníka alebo v mieste konania dražby alebo prevodom na účet dražobníka číslo IBAN: SK49 1111 0000 0066 1989 4017, vedený v UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s. s variabilným symbolom 962026.

**Lehota na zloženie
dražobnej zábezpeky:**

Do otvorenia dražby.

**Doklad, preukazujúci
zloženie dražobnej zábezpeky:**

1. Originál príkazu na úhradu peňažných prostriedkov vo výške dražobnej zábezpeky. Účastník bude pripustený k dražbe, ak do uplynutia lehoty na zloženie dražobnej zábezpeky 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.

**Spôsob vrátenia
dražobnej zábezpeky:**

Bez zbytočného odkladu po skončení dražby bezhotovostným prevodom na účet účastníka dražby alebo v hotovosti.

Úhrada ceny dosiahnutej vydražením:

Vydražiteľ je povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením v hotovosti do pokladne dražobníka alebo bezhotovostným prevodom alebo vkladom na účet dražobníka číslo IBAN: SK30 0900 0000 0006 3482 4693, BIC: GIBASKBX vedený v Slovenskej sporiteľni, a. s. s variabilným symbolom 962026 a to do 15 dní odo dňa skončenia dražby. Ak nie je cena dosiahnutá vydražením vyššia ako 6.640,- EUR, je vydražiteľ povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením hneď po skončení dražby.

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.

**Obhliadka Predmetu
dražby/dátum a čas:**

**Obhliadka 1: 22.09.2026 o 10:00 hod.
Obhliadka 2: 02.10.2026 o 10:00 hod.**

Záujemcovia o obhliadku sa môžu ohlásiť aspoň jeden deň pred konaním obhliadky na tel. č.: 0911 620 317, Po - Pi 8:00 - 16:00 hod. Obhliadky sa uskutočnia na mieste, kde sa nachádza predmet dražby

**Podmienky odovzdania
Predmetu dražby
vydražiteľovi:**

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, odovzdá predchádzajúci vlastník 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.
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.

**Meno, priezvisko a sídlo notára,
ktorý osvedčí priebeh Dražby
notárskou zápisnicou:**

JUDr. Marta Pavlovičová, Šafárikovo námestie 4, 811 02 Bratislava

Poučenie:

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. Toto právo zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, 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 osobitného predpisu; 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.

Osoba, ktorá podala na súde žalobu o neplatnosť dražby, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.

Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a žalobca.

Ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.

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 a ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

Upozorňujeme všetky osoby, ktoré majú k predmetu dražby iné práva, že ich môžu preukázať najneskôr do začatia dražby a uplatniť na dražbe ako dražiteľia.

Účastníkom dražby môže byť osoba, ktorá spĺňa podmienky ustanovené Zákom č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov a dostavila sa s cieľom urobiť podanie.

Ostatné osoby platia vstupné 3,32 EUR.

V Bratislave dňa 01.09.2026

Navrhovateľ dražby:


Žaneta Adamišinová
špecialista vymáhania
nesplácaných pohľadávok
odd. Riadenie úverového rizika retail
Slovenská sporiteľňa, a. s.


Ľubica Ríčanová
špecialista vymáhania
nesplácaných pohľadávok
odd. Riadenie úverového rizika retail
Slovenská sporiteľňa, a. s.

Dražobník:


Mgr. Mária Chlípálová
splnomocnenec
U9, a. s.