



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. 25/2026**

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:	<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>Všeobecná úverová banka, a.s.</b>
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:	<b>U9, a. s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava</b>
Dátum konania dražby:	<b>25.05.2026</b>
Čas konania dražby:	<b>10:30 hod.</b>
Dražba:	<b>1. kolo dražby</b>



C.

Predmet dražby:	<p>Predmetom dražby sú nehnuteľnosti evidované Okresným úradom Bratislava – katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 2126 katastrálne územie Jarovce, obec Bratislava-Jarovce, okres Bratislava V, a to:</p> <p><b>Pozemky parc. reg. „C“:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• parc. č. 911/426, druh pozemku: orná pôda o výmere 365 m<sup>2</sup></li><li>• parc. č. 911/440, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 181 m<sup>2</sup></li><li>• parc. č. 911/443, druh pozemku: orná pôda o výmere 25 m<sup>2</sup></li><li>• parc. č. 911/553, druh pozemku: orná pôda o výmere 102 m<sup>2</sup></li><li>• parc. č. 911/554, druh pozemku: orná pôda o výmere 3 m<sup>2</sup></li></ul> <p><b>Stavby:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• súp. č. 861, na parc. č. 911/440 druh stavby: rodinný dom, popis stavby: Chotárna 28</li></ul> <p>Príslušenstvo, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané na liste vlastníctva: plot uličný, záhradný plot, studňa vítaná, vodovodná prípojka, vodomerná šachta, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, revízná šachta, oporný múr, spevnené plochy – chodník, spevnené plochy – rampa.</p> <p>Spoluvlastnícky podiel 1/1 <b>Predmet dražby sa draží tak ako stojí a leží.</b></p>
-----------------	---

D.

Opis predmetu dražby a jeho stavu:	<p><b>Rodinný dom - súp.č. 861, Chotárna ul.č. 28, k.ú. Jarovce, okr. Bratislava V</b> Rodinný dom súp.č. 861, postavený na pozemku parc.č. 911/440, sa nachádza v okrajovej mestskej časti Jarovce v Bratislave, na Chotárnej ulici, v zástavbe rodinných domov, mimo zastavaného územia. Ide o samostatne stojací objekt rodinného domu, so samostatným vstupom z J-V strany. Pozostáva z 2.NP s podpivničením, zastrešený plochou strechou, osadený v mierne svahovitom teréne. Prístup a výjazd na pozemok je po existujúcej obslužnej komunikácie s verejným osvetlením a napojením na všetky inžinierske siete, plynovej prípojky pred pozemkom.</p> <p><b>Dispozičné riešenie:</b> 1.PP - skladové priestory, kotolňa, hoby priestor, garáž + prístavba a schodisko na prízemie 1.NP - zádverie, obývacia izba, schodisko, WC, komora, chodba, kuchyňa s jedálňou, šatník, izba, garáž, terasa a schodisko na poschodie. 2.NP - 3 izby, šatník, chodba so schodiskom, kúpeľňa, WC, terasa</p> <p><b>Konštrukčné a technické riešenie:</b> Rodinný dom je v zmysle projektu dvojpodlažná, podpivničená stavba členitého pravouhlého pôdorysného tvaru, zastrešená plochou strechou. Centrálna časť RD je dvojpodlažná, zvyšok je jednopodlažný. V S-V sekcii stavby je vytvorená garáž s jedným parkovacím miestom v</p> <p>Základy – betónové prispôbené klesajúcemu terénu betónové s výstužou a s vodorovnou izoláciou. Zvislé obvodové konštrukcie murované z tehál do hr. 500mm, nosné konštrukcie a deliace priečky, rovnako murované z tehál zn. POROTHERM, vodorovné konštrukcie – stropy železobetónové monolitické hr. 16-18 cm, Schodisko – železobetónové monolitické, dvojramenné. Povrchová úprava obvodového plášťa so zateplovacím systémom z minerálnej vlny zn. Nobasil hr. 100 mm s omietkou na báze umelých látok. Povrchová úprava vnútorných stien sadrové omietky. Objekt zastrešený plochou strechou z krytinou z PVC zn. Fatrafol so zateplením z minerálnej vlny a štrkovým násypom. Okná plastové s exteriérovými hliníkovými parapetnými doskami, vstupné dvere drevené protipožiarne, bezpečnostné,</p> <p><b>Vek stavby a opotrebenie:</b> Stavba bola daná do užívania v roku 2020, podľa predloženého Kolaudačného rozhodnutia.</p> <p><b>Dokončenosť stavby je nasledovná:</b> Vnútorné omietky 90% v 1. a 2. nadzemnom podlaží 100% Dvere 20%, v 2. nadzemnom podlaží 0% Dlažby, podlahy obytných miestností a podlahy ostatných miestností 0% Vybavenie kuchyne alebo práčovne 0% Vnútorné vybavenie 0%, v 2. nadzemnom podlaží umývadlo 30% Vodovodné batérie 0% Záchod 50 %</p>
------------------------------------	--

Vnútorne obklady 0%  
Kozub 30%  
Vstavané skrine 0%  
Exteriérové hliníkové žalúzie 0%  
Predpríprava na klimatizáciu 100%

Ostatné položky sú so 100% dokončenosťou.

#### Príslušenstvo

**Plot uličný** - postavený na betónových základoch, podmurovka murovaná z tvárnic. V čase obhliadky znalcom nebola osadená výplň plotu a neboli osadené vráta a vrátka.

**Záhradný plot** - zhotovený na betónových základoch, podmurovka murovaná z tvárnic s výplňou zo strojového pletiva.

**Studňa vŕtaná** - sa nachádza na pozemku parc.č. 991/426, využívaná na polievanie.

**Vodovodná prípojka** - je z rPE potrubia, napojená z verejného vodovodu do rodinného domu.

**Vodomerná šachta** - s ocelovým poklopom, sa nachádza na pozemku parc.č. 991/426.

**Kanalizačná prípojka** - napojená z rodinného domu do verejnej kanalizácie.

**Elektrická prípojka** - ide o zemnú prípojku

**Revízná šachta** - sa nachádza na pozemku parc.č. 991/426

**Oporný múr**

**Spevnené plochy – chodník** - zhotovené z monolitického betónu - chodník vedúci do domu.

**Spevnené plochy – rampa** - z monolitického betónu - nájazdová rampa do garáže od ulice.

#### Pozemky

Pozemky sú evidované na LV č. 2126 ako zastavané plochy a nádvorcia, orná pôda o výmere spolu 781 m<sup>2</sup>, sa nachádzajú v okrajovej mestskej časti Jarovce, mimo zastavaného územia v Bratislave na Chotárnej ulici. Prístup k ohodnocovaným pozemkom je po spevnenej asfaltovej komunikácii s verejným osvetlením. Pozemky sú mierne svahovité, slnečné, oplotené s napojením na inžinierske siete (elektrika, vodovodná, kanalizačná prípojka).

#### 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 Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155 na pozemky registra C KN parc.č. 911/426, 911/440, 911/443, 911/553, 911/554 a na stavbu súpis.č. 861 na pozemku registra C KN parc.č. 911/440 podľa V-5695/2021 zo dňa 25.03.2021 (GP č. overenia G1-296/2022)

Exekučné záložné právo v prospech \_\_\_\_\_ (nar. \_\_\_\_\_) a \_\_\_\_\_ (nar. \_\_\_\_\_), na pozemky registra C KN parc. č. 911/426, 911/440, 911/443, 911/553, 911/554 a na stavbu so súpis. č. 861 na parc. č. 911/440, podľa exekučného príkazu 235EX 16/25 zo dňa 04.04.2025, súdny exekútor JUDr. Mgr. Dana Šovčíková, Z-5521/25

Exekučné záložné právo v prospech oprávneného: Československá obchodná banka, a.s., IČO 36854140 na pozemky registra C KN parc. č. 911/426, 911/440, 911/443, 911/553, 911/554 a na stavbu so súpis. č. 861 na parc. č. 911/440, podľa exekučného príkazu 391EX 235/25 – 32 zo dňa 17.12.2025 (súdny exekútor JUDr. Dagmar Kováčová), Z-22070/2025

**Nasledujúce práva a záväzky prípade úspešnej dražby ostávajú viaznuť na predmete dražby a vydražiteľ nadobúda predmet dražby zaťažený týmito právami a záväzkami:**

Právo z vecného bremena na pozemok registra C KN parc. č. 911/427 - spočívajúce v práve: a) prechodu a prejazdu cez pozemok, b) vybudovania kanalizačnej prípojky DN 300-PVC, DN 200-PVC a kanalizačnej šachty Š 1 na pozemku a ich prevádzkovania, údržby a opráv, v prospech každodobého vlastníka nehnuteľností, pozemok reg. C KN parc.č. 911/426, 911/553, podľa V-34076/2019 zo dňa 16.12.2019 (GP č. overenia G1-296/2022)

<p>Vecné bremeno spočívajúce v práve vstupu, prechodu a prejazdu peši a osobnými motorovými vozidlami a nemotorovými dopravnými prostriedkami na pozemky registra C KN parc. č. 911/553 a 911/554, v prospech každodobého vlastníka pozemkov registra C KN parc. č. 911/450, 911/424, 911/461, 911/307, 911/669, 911/670, 911/671, 911/672, podľa V 30755/2022 zo dňa 21.12.2022, GP č.51/2023, č.over. G1-1396/2023, R-3793/23</p> <p>Vecné bremeno IN PERSONAM na pozemok registra C KN parc.č. 911/426-spočívajúceho v povinnosti striedať na časti zaťaženej nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 220/2023, úradne overený pod č. G1-2091/2023 ako koridor vecných bremeni: a) zriadenie a uloženie a) podzemné káblové NN (1kV) vedenie, b) rozpojovacia a istíaca skriňa, vrátane zariadení súvisiacich a potrebných na ich prevádzku (ďalej len "Elektroenergetické zariadenia"), b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy Elektroenergetických zariadení a ich odstránenie; v p r o s p e c h: Západoslovenská distribučná, a.s., IČO 36361518 podľa V-1415/2024 zo dňa 16.02.2024</p>
---

F.

Spôsob stanovenia ceny predmet dražby:	Hodnota predmetu dražby bola zistená podľa znaleckého posudku č. 34/2026, ktorý vypracoval Ing. Dagmar Jančovičová, znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností, zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod číslom 914955. Dátum vypracovania znaleckého posudku: 12.02.2026
Suma ohodnotenia:	<b>974.000,00 EUR</b>

G.

Najnižšie podanie:	<b>974.000,00 EUR</b>
Minimálne prihodenie:	<b>3.000,00 EUR</b>

H.

Dražobná zábezpeka:	<b>40.000,00 EUR</b>
Spôsob zloženia dražobnej zábezpeky:	1. Bezhotovostný prevod alebo vklad na účet dražobníka IBAN: <b>SK49 1111 0000 0066 1989 4017</b> (BIC:UNCRSKBX), vedený v <b>UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.</b> s variabilným symbolom <b>252026</b> 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 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 <b>SK71 0200 0000 0019 5703 8659</b> (BIC: SUBASKBX), vedený vo <b>VÚB, a. s. s variabilným symbolom 252026</b> 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: <b>04.05.2026 o 12:00 hod.</b> 2. termín obhliadky: <b>18.05.2026 o 12:00 hod.</b>
----------------------------	--

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 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:	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>Osoba povinná vydať predmet dražby zodpovedá vydražiteľovi za škodu spôsobenú omeškaním s odovzdaním predmetu dražby.</li> </ol>

K.

Poučenie podľa §21 ods. 2 až 6 zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa bodu 1. písmena K tohto oznámenia o dražbe, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.</li> <li>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.</li> <li>Ak súd určí dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.</li> <li>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.</li> </ol>
--	--

L.

Meno a priezvisko notára:	JUDr. Marta Pavlovičová
Sídlo:	Šafárikovo námestie 4, 811 02 Bratislava

Za dražobníka:

V Bratislave, dňa 7.4.2026



Mgr. Simona Morvayová  
splnomocnenec, U9, a.s.

Za navrhovateľa:

V Bratislave, dňa 7.4.2026

Pečiatka:

VÚB, a.s.  
Mlynské nivy 1  
829 90 Bratislava 25  
7700/01

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.