



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. 87/2026

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, VI. 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:	18.09.2026
Čas konania dražby:	11:00 hod.
Dražba:	1. kolo dražby



C.

Predmet dražby:	Predmetom dražby sú nehnuteľnosti evidované Okresným úradom Bratislava – katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 6909 katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava – Staré mesto, okres Bratislava I, a to: Pozemky parc. reg. „C“: • parc. č. 3751/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 273 m² • parc. č. 3751/2, druh pozemku: záhrada o výmere 647 m² Stavby • Byt č. 1 na prízemí, vchod Sokolská 11, bytového domu súp. č. 3246, druh stavby: bytový dom, popis stavby: dom, postavený na parc. č. 3751/1 <i>Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 1087/10000.</i> <i>Spoluvlastnícky podiel k bytu 1/1.</i> Predmet dražby sa draží tak ako stojí a leží.
-----------------	---

D.

Opis predmetu dražby a jeho stavu:	Byt č. 1 na prízemí bytového domu súp.č. 3246 na Sokolskej ulici Popis bytového domu Dom s.č. 3246 je postavený na parc. č. 3751/1 v bytovej zástavbe. Dom má prízemie s časťou bytu so zapustením do svahovitejšieho terénu. V tejto časti sa nachádza predmet dražby ako i kotolňa, schodisko a spol. priestory so vstupom do domu. Ďalšie dve nadzemné poschodia sú s využitím ako byty s celkovým počtom bytov v dome 8. Krytinu sedlovej strechy s valbami tvoria eternitové šablóny. Obvodové murivo prízemia je pravdepodobne z pálených tehál s nameranou hrúbkou 55 cm. Zostávajúce podlažia sú zhotovené z drevotrieskových panelov so želez. výstuhou alebo murovanými stenami, Vonkajšia úprava realizovaná z vode odolných cementových dosiek s ochranným náterom. Stropy sú pravdepodobne železobetónové dosky v časti predmetného bytu s viditeľnými železobetónovými rebrami ako i drevené trámové s podhladom. Vonkajšie omietky sú v prízemí zdrsfňované resp. na báze brizolitu. Klampiarske konštrukcie úplne pozinkované, inštalovaný bleskozvod. Vstupné dvere sú menené hliníkové. Dom hodnotí znalec ako dom s primeranou údržbou. Počas životnosti v posledných rokoch boli osadené dvere a okná plastové v spoločných priestoroch. Taktiež bol v kotolni osadený nový plynový kotol v kotolni v prízemí domu a 1000 litrový zásobník vody v kombinácii s ÚK. Byt sa nachádza v pokojnej a tichej rezidenčnej lokalite Hlavného mesta pod Slavinom. Vzhľadom na svoju polohu v blízkosti Hlavnej vlakovkej stanice sa jedná byt vhodný aj na investíciu. V blízkosti sa nachádza kompletná občianska vybavenosť a jednoduché spojenie do historického centra Bratislavy. Spoločnými časťami domu sú časti domu, nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie a to: základy domu, strešná konštrukcia, chodby, obvodové murivo, priečelia, vchod, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné a izolačné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu. Takýmito zariadeniami sú: pracovne, sušiarne, kočikárne, bleskozvody, okná, dvere, odkvapové žľaby, odkvapové zvody, vodovodné prípojky, plynové a teplotné domové prípojky, kanalizačné prípojky, elektrické prípojky, telefónne prípojky, plynové prípojky Popis bytu Byt je jednoizbový s príslušenstvom kuchyne, predsiene, kúpeľne s WC a skladu v priestore pod schodiskom. Predmet dražby prešiel rekonštrukciou. Podlahy ostatných miestností sú realizované z keramickej dlažby, okrem skladovej miestnosti pod schodiskom kde je cementový poter. V obývacej izbe sú položené veľkoplošné parkety na pôvodných parketách. V súčasnosti je však časť nových veľkoplošných parkiet vybratá z pôvodného miesta. V kúpeľni sa nachádza umývadlo, rohová vaňa a WC geberit. Výtokové batérie sú pákové nerezové. Miestnosť je viditeľne upravovaná rekonštrukciou sadrokartónovými doskami ako i s realizovanými obkladmi stien s keramickým obkladom
------------------------------------	---

E.

Práva
a záväz
viaznuc
predme
dražby:

F.

Spôsob
ceny pr

Suma

G.

Najniž
Minim

H.

Draž
Spôsob
draž

Dokl
zlož
zábe

Leh
dra
Vrá
zát

CH
Sp
do
vy

astrálny
- Staré

: bytový

šenstvo

mie s
edmet
zemné
dlovej
obne z
ené z
prava
py sú
elezo-
rízemí
ovaný
om s
okná
otolni
kojnej
ohu v
sti sa
entra

osť a
dové
iosné

ločné
arne,
odné
ojky,

store
ití sú
le je
ných
tá z
kové
ciou
dom

	nad 1,65m. V kuchyni sa nachádza linka s nameranou dĺžkou 4,55 m na báze dreva. Vnútorne vybavenie kuchyne tvorí keramický sporák a nerezový drez s odkvapkávačom a s výtokovou pákovou batériou. V kuchyni je osadený digestor a v kúpeľni osadené ventilačné pôvodné potrubie. Keramické obklady stien sú nad kuchynskou linkou. Dvere v byte sú vstupné bezpečnostné, potom už interiérové rámové s výplňou i s presklením. Okná sú pôvodné drevené dvojité v obývacej izbe s vnútornou kovovou mrežou a s plástovými vonkajšími roletami. Povrchová úprava stien je s vápennou hladkou omietkou. Vykurovanie bytu je ústredné cez liatinové radiátory, v kúpeľni je radiátor - kovový rebřík. V byte je vybudovaný rozvod teplej a studenej vody s napojením na centrálny zdroj, elektroinštalácie, telefónu, atď. Byt má samostatné meranie teplej a studenej vody v kúpeľni a elektrickej energie v spoločných priestoroch predsieni pred vstupom do bytu. Znalcom vypočítaná podlahová plocha bytu je 45,44 m ² .
--	---

E.

Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby:	Zákonné záložné právo na byty a nebytové priestory na ul. Sokolská 11 v prospech spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa ustanovenia §15 zák.č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, Z-14031/2025
	Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s. IČO 31320155 na byt č. 1, prízemie, vchod Sokolská 11, podľa V-8083/2025 zo dňa 12.05.2025

F.

Spôsob stanovenia ceny predmet dražby:	Hodnota predmetu dražby bola zistená podľa znaleckého posudku č. 62/2026, ktorý vypracoval Ing. Ľubomír Rajnoha, znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod číslom 912898. Dátum vypracovania znaleckého posudku: 12.07.2026
Suma ohodnotenia:	191.000,00 EUR

G.

Najnižšie podanie:	191.000,00 EUR
Minimálne prihodenie:	500,00 EUR

H.

Dražobná zábezpeka:	15.000,00 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 872026 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 SK71 0200 0000 0019 5703 8659 (BIC: SUBASKBX), vedený vo VÚB, a. s. s variabilným symbolom 872026 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: 02.09.2026 o 11:00 hod. 2. termín obhliadky: 11.09.2026 o 11:00 hod.
Organizačné opatrenia:	Záujemcovia o obhliadku sa ohlásia aspoň jeden deň pred konaním obhliadky na tel. č.: 0911 620 317, 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 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 prietáhov. 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 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.
--	--

EUR; v

y na tel.
kona č.
l' alebo
vených

hádza
pu; to
nerov
aná v
keho
ražby
vydá
ice.
ražby
stiny,
etom
žiteľ

inný
skej
ík je
nicu
žby,
ajúci
nicu
sa

esie
ich
im

odu

eně
ola
ivo
ov
nu
ník
.z.
kej
sa
de

ia
to
o
ci

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
Sídlo:	Šafárikovo námestie 4, 811 02 Bratislava

Za dražobníka:

V Bratislave, dňa

Pečiatka:

Podpis:

Mgr. Peter Vetrák
~~Mgr. Mária Chlipalová~~
~~splnomocnenec, U9, a.s.~~

Za navrhovateľa:

V Bratislave, dňa

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.