Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe

Zn. 100/2026

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: **JUDr. Jana Chovancová, notárka ako súdna komisárka poverená Okresným súdom Pezinok**
Šancova 5410/4
902 01 Pezinok
IČO: 31 794 661
vo veci likvidácie dedičstva po poručiteľovi Vladimír Soldán, r. , nar. , r. č. , naposledy bytom , , ktorý zomrel:

Miesto konania dražby: **U9, a. s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava**

Dátum konania dražby: **19.11.2026**

Čas otvorenia dražby: **10:30 hod.**

Dražba: **2. kolo dražby**

PREDMET DRAŽBY - spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 58	**Okres:** Pezinok **Obec:** Častá **Katastrálne územie:** Častá		**Okresný úrad – katastrálny odbor:** Pezinok
Pozemky parc. reg. „C":			
Parcelné číslo:	**Druh pozemku:**	**Výmera v m²:**	**Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:**
559/2	Zastavaná plocha a nádvorie	160	
559/3	Zastavaná plocha a nádvorie	113	
560/1	Zastavaná plocha a nádvorie	336	
560/2	Zastavaná plocha a nádvorie	79	
Stavby:			
Súpisné číslo:	**Stavba postavená na parcele číslo:**	**Popis stavby:**	**Druh stavby:**
627	560/2	Rodinný dom	10
627	559/3	Sklad vína	20
761	559/2	Rodinný dom	10

Príslušenstvo predmetu dražby, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané v KN: prístrešok a veranda – parc. č. 560/1, uličný plot, vodovodná prípojka, vodomerná šachta, kanalizačná prípojka, kanalizačná šachta, prípojka NN, plynová prípojka, spevnené plochy a pod.

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

Opis predmetu dražby:
Nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom dražby sa nachádzajú v intraviláne obce Častá, sú situované v okrajovej časti obce, na ulici Sokolská.

Rodinný dom - súp.č. 627, parc.č. 560/2, Sokolská ul. č. 19, Častá, okr. Pezinok

Objekt je osadený v rovinatom teréne prístupný po spevnenej komunikácii.
Pozostáva z 1.NP bez podpivničenia, zastrešený sedlovou strechou.

Dispozičné riešenie: Prístup od ulice aj z dvora: - 2x miestnosť, kuchyňa, sklad. Objekt postavený na kameninových základoch bez izolácie, podmurovka je murovaná omietaná. Zvislé obvodové konštrukcie sú murované z pálených tehál hr. 500 mm, deliace konštrukcie hr. 150 mm z pálenej tehly. Strop je drevený trámový s rovným podhľadom. Zastrešenie sedlovou strechou, krov je hambálkový, strešná krytina jednodrážková, latovanie krovu je poškodené - prehnité a z toho dôvodu sa krytina na niektorých miestach prepadáva. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchy stien sú vápenno cementové omietky, od ulice s náterom, vnútorné povrchy stien vápenné hladké s náterom z časti keramický obklad. Okná sú drevené von a dnu otváravé od ulice opatrené mrežami, vo dvore sú okná drevené zdvojené. Dvere vstupné od ulice sú dyhované presklené a oceľové mrežové, z dvora plechové plné, interiérové dvere nie sú len oceľové zárubne. Podlahy z PVC, keramickej dlažby a cementový poter. Je tu svetelná aj motorická elektroinštalácia - poistky, rozvod studenej a teplej vody z pozinkovaného potrubia z centrálneho zdroja plynový prietokový ohrievač, rozvod kanalizácie je z plastového potrubia, rozvod plynu vedie len k ohrievaču. Vykurovanie je ústredné teplovodné, radiátory sú oceľové. Zdroj tepla nie je v dome, dom je napojený na kúrenie z expedičného skladu, kde je v kotolni plynový kondenzačný kotol zn. Protherm. V objekte je osadené keramické umývadlo a smaltovaný dvojdrez s obyčajnou batériou. Posledné využitie predmetnej nehnuteľnosti bola predajňa a sklad vína.

Rodinný dom - súp.č. 761, parc.č. 559/2, Sokolská ul. č. 19 (podľa KM č. 19A), Častá, okr. Pezinok

Pozostáva z 1.NP, podkrovia, bez podpivničenia, zastrešený v kombinácii s pultovou a sedlovou strechou. Objekt je osadený v rovinatom teréne, nachádza sa hneď za skladom vína, prístupný z dvora.

Dispozičné riešenie:
Prístup z dvora:
1.NP – prístrešok – veranda, samostatné WC, kúpeľňa, 2x kuchyňa, obývacia miestnosť, pracovňa, spálňa, šatník a schodisko na poschodie - práčovňa, kotolňa a sklad, každý samostatne prístupný z dvora.
Podkrovie – izba

Rodinný dom je postavený na betónových základoch s vodorovnou izoláciou, podmurovka je murovaná omietaná. Zvislé nosné a obvodové murivo je hr. 380 mm a 300 mm z tehlových blokov, deliace konštrukcie sú hr.150 mm a 100 mm. Povrchová úprava obvodového plášťa so zatepľovacím systémom hr. 50 mm s povrchovou úpravou omietky na báze umelých látok. Vodorovné konštrukcie nad prízemím - strop je železobetónový monolitický s rovným podhľadom, strop v podkroví drevený trámový so sadrokartónovým podhľadom. Zastrešenie objektu je z časti pultová (sklon k susedovi) a z časti sedlová (v mieste podkrovnej izby), s krytinou z pozinkovaného falcovaného plechu, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Schody do podkrovnej izby sú plechové striedavé bez podstupníc. Povrchová úprava vnútorných stien vápenno cementová omietka s náterom, okná sú prevažne plastové, len dve okná smerujúce do presklenného prístrešku verandy sú drevené zdvojené, okenné žalúzie sú plastové. Vstupné drevené rámové presklené, dvere na sklade sú plechové plné a na pracovni a kotolni sú obyčajné hladké plné biele v oceľovej zárubni, interiérové dvere sú drevené rámové v osadené v oceľovej zárubni. Podlahy veľkoplošné laminátové z keramickej dlažby v niektorých miestnostiach pokryté kobercom. V kotolni a sklade je cementový poter. V podkrovnej izbe cementový poter. Elektroinštalácia svetelná aj motorická - poistkové automaty, rozvod studenej a teplej vody z pozinkovaného potrubia, rozvod kanalizácie s plastového potrubia, rozvod plynu. Vykurovanie je teplovodné z centrálneho zdroja, zdroj vykurovania plynový kotol, osadený v kotolni, osadené panelové radiátory, ohrev teplej vody zabezpečuje zásobníkový ohrievač osadený v kotolni. Ako doplnkový zdroj vykurovanie je v obývacej miestnosti osadený kozub s výhrevnou vložkou

Vybavenie kuchyne: - nachádza sa tu kuchynská linka na báze dreva v dĺžke 6,65 bm so zabudovaným nerezovým drezom s pákovou batériou, vstavaná elektrická rúra s keramickou varnou platňou, keramický obklad nad kuchynskou doskou, podlaha z keramickej dlažby.

Vybavenie kúpeľne: - prednej kúpeľni je samostatná sprcha, keramické umývadlo, pákové batérie, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

Vybavenie kúpeľne: - v zadnej kúpeľni je rohová plastová vaňa obložená keramickým obkladom, samostatná sprcha, keramické umývadlo, pákové batérie, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby. V samostatnom WC osadený záchod s nádržkou, umývadlo s pákovou batériou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

Sklad vína - súp.č. 627, parc.č. 559/3, Častá, okr. Pezinok

Expedičný sklad vína sa nachádza medzi rodinným domom súp.č. 627 a rodinným domom súp.č. 761 s prístupom z dvora. Pozostáva z 1.NP, podkrovia, bez podpivničenia, zastrešený sedlovou strechou s vikierom, obdĺžnikového tvaru. Budova je klasifikovaná ako sklad vína, jedná sa však o viac účelovú stavbu, kde je okrem vinotéky a skladu aj kancelária, sociálne zariadenia a v podkroví malo byť ubytovanie pre sezónnych robotníkov.

Dispozičné riešenie:
Prístup z dvora:
1.NP – kotolňa, expedičného skladu, sociálneho zariadenia - 2x WC + predsienka s umývadlom, chodby so schodiskom do podkrovia, skladu, chodby s umývadlom, samostatného WC a kancelárie.
Podkrovie – 3x izba

Objekt postavený na betónových základoch s vodorovnou izoláciou, podmurovka je murovaná omietaná. Obvodové murivo je hr. 400 mm a 300 mm z tehlových blokov, nosné murivo je hr. 250 mm a priečky sú hr. 150 mm a 100 mm. Strop je len nad časťou prízemia železobetónový monolitický. V ostatnej časti je podhľad z OSB dosiek. Zastrešenie je sedlovou strechou s vikierom, strešná konštrukcia je tvorená rúrkovými oceľovými priehradovými väzníkmi v tvare trojuholníka. Strešná krytina je z pozinkovaného vlnitého plechu, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Schody do podkrovia sú oceľové bez podstupníc striedavé. Vonkajšie omietky sú na báze umelých látok z jednej strany a z dvoch strán je brizolit. Vnútorné omietky sú vápenné hladké. Okná sú plastové. Dvere sú drevené rámové v oceľovej zárubni. Vráta sú plechové plné a oceľové presklené. Podlahy - cementový poter, liata epoxidová podlaha, v kancelárii je koberec a v ostatných priestoroch je keramická dlažba. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická - poistkové automaty. Rozvody vody sú z plastového potrubia, rozvody kanalizácie sú z plastového potrubia. Rozvod plynu vedie ku kotlu v kotolni – zn. Protherm (tým je vykurovaný aj predný starý dom súp.č. 627). Vykurovanie je teplovodné z centrálneho zdroja - kotol zn. Protherm, radiátory sú oceľové panelové. Sociálne zariadenie je tvorené 2x WC, predsienka s keramickým umývadlom, keramický obklad stien je na jednom WC a v predsienke. Keramický obklad je aj v sklade za chodbou so schodiskom, pri umývadle v chodbičke pri kancelárii a na WC pri kancelárii. Podkrovie má obvodové murivo hr. 400 mm z tehlových blokov, nosné murivo je hr. 250 mm a priečky sú hr. 150 mm. Strop je tvorený sadrokartónovým podhľadom na nosnú konštrukciu krovu. Dvere nie sú osadené. Elektroinštalácia je svetelná .

Pozemky, ktoré sú predmetom dražby parc.č.559/2, 559/3, 560/1, 560/2 sú evidované na LV č. 58 ako zastavané plochy a nádvoria o výmere spolu 688 m2, umiestnené v zastavanom území obce na Sokolskej ulici v obci Častá, okres Pezinok v zástavbe rodinných domov. Prístup na pozemky je z vybudovanej spevnenej komunikácie s verejným osvetlením, pozemku parc.č. 683 - LV č. 2118, vo vlastníctve obce Častá. V komunikácii sa nachádzajú inžinierske siete - vodovod, plynovod, elektrická sieť, kanalizácia. Umiestnenie pozemkov korešponduje s nákresom v katastrálnej mape a evidenciou na LV. Na pozemku parc.č. 560/2 je postavený rodinný dom súp.č. 627, na pozemku parc.č. 559/3 je postavený sklad vína súp.č. 627, na pozemku parc.č. 559/2 je postavený nový rodinný dom súp.č. 761 a pozemok parc.č. 560/1 tvorí dvor, záhradu s možnosťou parkovania pre motorové vozidlá. Okolitú zástavbu tvoria objekty podobných pozemkov so štandardnými rodinnými domami.

Príslušenstvo predmetu dražby, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísane v KN:
prístrešok a veranda – parc. č. 560/1 - tvorí vstup do rodinného domu súp.č. 761. Ide o objekt postavený na betónových základoch, podmurovka obložená keramickým obkladom, výplň tvoria oceľové stĺpiky s presklením, zastrešený pultovou strechou s plechovou krytinou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, podlaha z keramickej dlažby, elektroinštalácia svetelná,
uličný plot - zhotovený zo SZ a JZ (dvoch strán), na betónových základoch s betónovou podmurovkou s výplňou z drevených lát v kovovom ráme, osadená plechová brána a bránka zo Sokolskej ulice,

vodovodná prípojka - prípojka vody z verejného vodovodu cez vodomernú šachtu, vedená do rodinných domov a skladu,
vodomerná šachta - s oceľovým poklopom sa nachádza na pozemku parc.č. 560/1,
kanalizačná prípojka - vedená z rodinných domov a skladu do verejnej kanalizácie,
kanalizačná šachta - s oceľovým poklopom sa nachádza na pozemku parc.č. 560/1,
prípojka NN - je vedená od ulice, elektromer - rozvodná skriňa je umiestnená na fasáde rodinných domov a skladu vína,
plynová prípojka - vedená od ulice k objektu skladu vína, kde je na fasáde umiestnený plynomer,
spevnené plochy - zhotovené z monolitického betónu, tvoria plochu na pozemku parc.č. 560/1, využívanú aj ako parkovanie pre motorové vozidlá.

Opis stavu predmetu dražby:

Rodinný dom - súp.č. 627, parc.č. 560/2, Sokolská ul. č. 19, Častá, okr. Pezinok

Objekt bol daný do užívania v roku 1910 a podľa dostupných údajov bola prevedená v roku 1989, čiastočná rekonštrukcia ktorá spočívala vo výmene klampiarskych konštrukcií, dvoch okien, vstupných dverí, plechovej brány, keramické obklady, podlahy, rozvody vody, plynu, kanalizácie, elektroinštalácie, kúrenia.

V čase realizácie znaleckej obhliadky sa nehnuteľnosť nevyužíva, bola v zlom zanedbanom stave, nevhodná pre bývanie.

Rodinný dom - súp.č. 761, parc.č. 559/2, Sokolská ul. č. 19, (podľa KM č. 19A), Častá, okr. Pezinok

Objekt bol daný do užívania v roku 2004 a je v pôvodnom stave K rodinnému domu bolo predložené dodatočné povolenie stavby spolu s povolením užívania z roku 2004. Dom bol ale podľa omietky a okien v priestore verandy postavený skôr - koniec 80 tich začiatok 90 tich rokov a v roku 2004 bol zrekonštruovaný dostavaný do dnešnej podoby.

Sklad vína - súp.č. 627, parc.č. 559/3, Častá, okr. Pezinok

Objekt bol daný do užívania v roku 1996 a v roku 2017 bola prevedená rekonštrukcia - interiér skladu - vinotéky, sociálne zariadenie, kúrenie, podlaha v sklade a bolo vytvorené podkrovie ktoré zostalo nedokončené. Podkrovné podlažie je rozostavané - nie sú dokončené podlahy a osadené dvere.

Pozemky, ktoré sú predmetom dražby sú rovinaté, oplotené v neudržiavanom stave.

Príslušenstvo predmetu dražby je v stave zodpovedajúcom veku a obvyklému opotrebeniu.

Opis práv a záväzkov na predmete dražby viaznucich:

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v prospech Slovenská sporiteľňa, a. s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 podľa V 1507/2010 zo dňa: 1. 7. 2010 .

Najnižšie podanie : **248.000,- EUR**

Minimálne prihodenie: **1.000,- EUR**

Znalecký posudok:

Číslo znaleckého posudku:	Meno znalca:	Dátum vyhotovenia:	Všeobecná cena odhadu:
123/2026	Ing. Dagmar Jančovičová	01.06.2026	310.000, - EUR

Zloženie dražobnej zábezpeky: **áno**

Výška dražobnej zábezpeky: **25.000,- 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 1002026.

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: SK3009000000000634824693, BIC: GIBASKBX vedený v Slovenskej sporiteľni, a. s. s variabilným symbolom 1002026 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 spisuje notárska zápisnica vydá dražobník vydražiteľovi dve vyhotovenia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice.

Obhliadka predmetu dražby/dátum a čas:

Obhliadka 1: 03.11.2026 o 10:30 hod.
Obhliadka 2: 12.11.2026 o 10:30 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 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.
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 č. 4, 811 02 Bratislava

Poučenie:

1. 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.
2. Osoba, ktorá podala na súde žalobu o neplatnosť dražby, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.

3. Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a žalobca.
4. Ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil 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 a ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

V Trenčíne, dňa 21.10.2026

Navrhovateľ Dražby :

JUDr. Jana Chovancová
notárka ako súdna komisárka

V Bratislave, dňa 22.10.2026

Dražobník:

Mgr. Mária Chlipalová
splnomocnenec
U9, a. s

Podľa osvedčovacej knihy č.: **I /98** pod poradovým **č. 1153/2026**
podpísal/a vlastnoručne : **JUDr. Chovancová Jana**
Rod. č. :
Totožnosť bola preukázaná OP č: platným do:
Mesto Pezinok dňa: **21.10.2026** čas: **12:52**
Osvedčenie vykonal : Martina Strezenická

Podpis:

Osvedčujúci nezodpovedá za obsah listiny

DÁTUM VYVESENIA: 29. 10. 2026

OBEC ČASTÁ

DÁTUM ZVESENIA: 20. 11. 2026

OBEC ČASTÁ

