

X064962

U9, a.s.

Oznámenie o výsledku opakovanej dobrovoľnej dražby (podľa § 24 zákona č. 527/2002 Z.z.)			
Číslo dražby		DD 97/2025	
A.	Označenie dražobníka		
I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	U9, a.s.	
II.	Sídlo/bydlisko		
a)	Názov ulice/verejného priestranstva	Zelinárska	
b)	Orientačné/súpisné číslo	6	
c)	Názov obce	Bratislava	d) PSČ 821 08
e)	Štát	Slovenská republika	
III.	Zapísaný	OR Mestský súd Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 3070/B	
IV.	IČO/ dátum narodenia	35 849 703	
B.	Dátum vykonania dražby	9. 10. 2025	
C.	Miesto konania dražby	Hotel DIXON, Švermova 32, 974 04 Banská Bystrica, miestnosť "Strieborný salón"	
D.	Čas konania dražby	9:30 hod.	
E.	Kolo dražby	druhá dražba	
F.	Predmet dražby a jeho príslušenstvo		
Predmetom dražby je súbor nehnuteľností:			
PREDMET DRAŽBY - spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo 4059	LV: Okres: Brezno Obec: Brezno Katastrálne územie: Brezno	Okresný úrad – katastrálny odbor: Brezno	
Pozemky reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
5926/3	Trvalý trávny porast	26880	
5926/4	Trvalý trávny porast	8094	
5926/9	Trvalý trávny porast	76118	
5926/21	Zastavaná plocha a nádvorie	366	
5926/37	Zastavaná plocha a nádvorie	363	
5926/45	Zastavaná plocha a nádvorie	366	
5926/46	Zastavaná plocha a nádvorie	296	
5926/47	Zastavaná plocha a nádvorie	42	
5926/48	Zastavaná plocha a nádvorie	235	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
2927	5926/21	Rozostavaný sklad spracovaného ovocia	21
3835	5926/37	Spracovanie a sklad poľnohospodárskych produktov	2
3940	5926/45	Sklad spracovaného ovocia	20
Príslušenstvo predmetu dražby, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané do KN: plot oddeľujúci pozemok – parc. č. 5926/46, prípojka elektriny, žumpa na parc. č. 5926/3, záchytná šachta vody, prípojka vody, spevnené plochy na parc. č. 5926/46, záhonové obrubníky na parc. č. 5926/46, vonkajšie schody na parc. č. 5926/45, prípojka kanalizácie, čistička odpadových vôd na parc. č. 5926/3, požiarňa nádrž na parc. č. 5926/3, domáca vodáreň, zatravnovacie tvarovky na parc. č. 5926/46, vonkajšie schody na parc. č. 5926/21.			

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

Opis predmetu dražby

Predmet dražby bol na znalecké ocenenie sprístupnený s výnimkou nehnuteľnosti stavby s. č. 3835 – spracovanie a sklad poľnohospodárskych produktov, ktorý sa nachádza na parc. č. 5926/37. Keďže predmetná stavba nebola znalci Ing. Ľubomírovi Rajnochovi sprístupnená na obhliadku znalecké ocenenie v znaleckom posudku v tejto časti bolo zrealizované 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 z poskytnutých výkresov a zo Znaleckého posudku č. 103/2024 zo dňa 05.12.2024, ktorý vypracoval znalec Ing. Peter Makóni, z ktorého sú prevzaté prevažne aj nižšie uvedené opisy uvedenej časti predmetu dražby a jeho stavu.

Rozostavaný sklad spracovaného ovocia s. č. 2927 na parc. č. 5926/21 - je postavený v areáli bývalého poľnohospodárskeho družstva v k. ú. obce Brezno. Stavba je dvojpodlažná, konštrukčne zhotovená murovaným systémom zhotoveným z betónových stĺpov s murivom z Ytongu s realizovaným zateplením. Deliace konštrukcie sú murované. Základové konštrukcie sú betónové pásy s vodorovnou izoláciou. Stropná konštrukcia stavby je železobetónová s rovným podhladom ako i drevená trámová. Krovná konštrukcia je sedlová s krytinou plechovou, klampiarske konštrukcie sú osadené z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú vápenné hladké, v časti s vyhotovenými keramickými obkladmi. Vonkajšie omietky sú na báze umelých hmôt, v časti realizovanom i s kamenným obkladom.

Vonkajšie schody sú železobetonové s povrchovou úpravou z keramickej dlažby. Dvere sú plné hladké i s presklením ako i plastové, tak ako i osadené okná. Podlahy sú keramické ako i liate s hygienickou úpravou. Vykurovanie je ústredné teplovodné, zdrojom vykurovania je kotol ÚK na pelety so zásobníkom a podávačom. Zdrojom TUV je zásobník s prepojením na solárny systém. Elektroinštalčné rozvody aj na 380V. Rozvody vody sú plastové, kanalizačné rozvody z PVC potrubia. V sociálnych zariadeniach sú urobené keramické obklady nad 1,60 m výšky, ako i položené keramické dlažby na podlahe. Sociálne zariadenia sú s osadenými WC, umývadlami a sprchami. Výťah je osadený nákladný a je taktiež osadený kamerový a zabezpečovací systém.

Z hľadiska dispozície stavba pozostáva

1. NP- prízemie

Pozostáva z chodby, sociálneho zariadenia, kancelárie, sklady, TM, šatne a miestnosti na spracovanie ovocia s kompletnými obkladmi stien do výšky 2,0 m.

2. NP- podkrovia

Pozostáva z vonkajšieho schodiska a miestnosti skladu.

Vnútorne vybavenie 1.NP

umývarka muži - pozostáva z umývadla a samostatného WC ako i samostatnej sprchy.

umývarka ženy - pozostáva z umývadla a samostatného WC ako i samostatnej sprchy.

Spracovanie a sklad poľnohospodárskych produktov s. č. 3835 na parc. č. 5926/37 – nachádza sa v areáli bývalého poľnohospodárskeho družstva v k.ú. obce Brezno. Stavba je jednopodlažná konštrukčne zhotovená murovaným systémom zhotoveným z pálených tehál s realizovaným zateplením. Deliace konštrukcie sú murované. Základové konštrukcie sú betónové pásy s vodorovnou izoláciou. Stropná konštrukcia stavby je železobetónová s rovným podhladom. Krovná konštrukcia je sedlová s krytinou plechovou, klampiarske konštrukcie sú osadené z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú vápenné hladké, v časti s vyhotovenými keramickými obkladom. Vonkajšie omietky sú na báze umelých hmôt, v časti realizovanom i s kamenným obkladom. Dvere sú plné hladké i s presklením ako i plastové, tak ako i osadené okná s osadenými vonkajšími mrežami. Podlahy sú keramické ako i liate s hygienickou úpravou. Vykurovanie je ústredné teplovodné, zdrojom vykurovania je kotol ÚK na pelety so zásobníkom a podávačom. Zdrojom TUV je zásobník s prepojením na solárny systém. Elektroinštalčné rozvody i na 380V. Rozvody vody sú plastové, kanalizačné rozvody z PVC potrubia. V sociálnych zariadeniach sú urobené keramické obklady ako i položené keramické dlažby na podlahe. Sociálne zariadenia sú s osadenými WC, umývadlami a sprchami. Osadený je kamerový a zabezpečovací systém.

Z hľadiska dispozície stavba pozostáva

1.NP- prízemie - pozostáva zo vstupu, chodby, sociálnych zariadení, kancelárie, skladov, TM, šatne, miestnosti na spracovanie ovocia, konzervovanie, pálenice a miestnosti expedície.

Sklad spracovávaného ovocia s. č. 3940 na parc. č. 5926/45 – nachádza sa areáli bývalého poľnohospodárskeho družstva v k.ú. obce Brezno. Stavba je dvojpodlažná, konštrukčne zhotovená murovaným systémom zhotoveným z Ytongu so zateplením s nameranou hrúbkou muriva 51 cm v prízemí a u podkrovia je nameraná hrúbka 53 cm. Stavba je rozdelená na prízemie a podkrovia. Prízemie však spĺňa kritéria skôr podmienku suterénu s vypočítanou priemernou výškou osadenia do terénu nad 0,80 m.

Deliace konštrukcie sú murované. Základové konštrukcie sú betónové pásy s vodorovnou izoláciou v zadnej časti ako i v bočných stranách so zapustením, do terénu o zvislou izoláciou. Stropná konštrukcia stavby je železobetónová s rovným podhľadom v prízemí a v podkroví s vytvorenými podhľadovými doskami so zateplením. Krovná konštrukcia je sedlová s krytinou škridla, klampiarske konštrukcie sú osadené z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú vápenné hladké, v sociálnych častiach s vyhotovenými keramickými obkladmi ako i v dennej miestnosti ako i v miestnosti pre upratovačku. V časti podzemnej pivnice sú obklady pri kuchynskej linke s drezmi ako i s celoplošným obkladom steny v najvyššej časti osadenej do terénu. Vonkajšie omietky sú na báze umelých hmôt, v časti s realizovanými kamennými obkladmi a na 2.NP je realizovaný drevený obklad. Schody sú železobetónové s povrchovou úpravou z keramickej dlažby. Dvere sú plné dyhované s osadením do obíjaných zárubní. Okná sú osadené plastové s izolačnými dvojsklami. Podlahy sú z keramických dlaždíc, resp. z liatej podlahy v časti podzemnej pivnice, ako i v dvoch izbách v podkroví sú položené veľkoplošné parkety. Vykurovanie je ústredné teplovodné podlahové, zdrojom vykurovania je kotol ÚK na pelety so zásobníkom a podávačom, osadená je kozubová vložka. Zdrojom TUV je zásobník s prepojením na solárny systém. Elektroinštalácie rozvody sú na 380V. Rozvody vody sú plastové, kanalizačné rozvody z PVC potrubia.

Z hľadiska dispozície stavba pozostáva

1.NP- prízemie spĺňa však podmienku osadenie do 0,80 m a tak je suterénom - pozostáva zo vstupnej haly so schodiskom, priestorom pod schodiskom, sociálnej časti muži ako i ženy, chodby, TM, miestnosti pre upratovačku, dennej a skladovej miestnosti, podzemná pivnica veľkometrážna.

2. NP- podkrovia- pozostáva z obytnej haly s priestorom schodiska, z dvoch izieb, sociálnej časti.

Vnútorne vybavenie - 1.NP (1.PP)

sociálna časť muži - pozostáva z osadeného z umývadla 1 ks ako i s osadeným 1 ks pisoára, taktiež je osadené WC kombi 1 ks, výtokové batérie sú všetky pákové nerezové, obklady keramické s výškou 1,70 m;

sociálna časť ženy - pozostáva z osadeného z umývadla 1 ks ako i s osadeným 1 ks WC kombi, výtokové batérie sú všetky pákové nerezové, obklady keramické výškou 1,70 m;

miestnosť TM - pozostáva z kotla ÚK na pelety so zásobníkom ako i osadeným ohrievačom vody, taktiež je osadená domáca vodáreň o objeme 35 l ako i s osadeného umývadla v počte 1 ks s výtokovou batériou pákovou nerezovou;

miestnosť pre upratovačku - pozostáva z osadeného umývadla v počte 1 ks a 1 ks výlevky, obklady sú keramické s výškou 1,70 m;

denná miestnosť - pozostáva z osadenej kuchynskej linky na báze drevotriesky s dĺžkou 4,25 m s osadeným umývacím drezom nerezovým.

Podzemná pivnica je s vnútorným vybavením 1 ks uzatvorený kozub, barový pult na baze drevotriesky s dĺžkou 4,15 m, osadený nerezový dvojdrež, výtoková batéria je páková nerezová.

Vnútorne vybavenie- 2.NP-podkrovia - pozostáva v sociálnej časti z umývadla 1 ks, sprcha 1 ks a WC kombi 1 ks, výtokové batérie sú pákové nerezové.

plot oddeľujúci pozemok – parc. č. 5926/46 - je plot situovaný od ulice v čele pozemku ako i z pravej strany pozemku s nameranou dĺžkou 55 m a s výškou drôtenej poplastovanej výplne s výškou 1,60 m. Pletivo je

prichytené na kovových stĺpikoch v zemi uchytených s obetónovaním,

prípojka elektriny - zemná káblová prípojka elektriny na 380 V s odhadovanou dĺžkou 160 m zo stĺpa osadeného na cudzom pozemku,

žumpa na parc. č. 5926/3 – plastová žumpa s objemom 20 m³,

záchytná šachta vody - plastová záchytná šachta vody s odhadovanou kubatúrou 5 m³,

prípojka vody - s nameranou dĺžkou 20 m, vedúca zo záchytnej nádrže do stavby s čerpadlom do domácej vodárne,

spevnené plochy na parc. č. 5926/46 - zo zámkovej dlažby v časti dvora pred budovou o ploche 362,30 m²,

záhonové obrubníky na parc. č. 5926/46 - vytvárajúce lemy okolo spevnených plôch so zámkovej dlažby s dĺžkou 38 m,

vonkajšie schody na parc. č. 5926/45 - umožňujúce vstup do stavby s uložením na teréne s povrchovou úpravou keramiká dlažba s celkovou dĺžkou stupňov 9,18 m,

prípojka kanalizácie - vedúca zo stavby do ČOV s nameranou dĺžkou 35 m, zhotovená z PVC potrubia priemer 150 mm,

čistička odpadových vôd na parc. č. 5926/3 - pri komunikácii s následným prepojením na zbernú plastovú žumpu,

požiarna nádrž na parc. č. 5926/3 - plastová nádrž s kubatúrou 20 m³,

domáca vodáreň - o objeme 50 l s umiestnením v časti kotolne,

zatrávňovacie tvarovky na parc. č. 5926/46 - s umiestnením na vonkajšom kryte podzemnej pivnice patriacej k hlavnej stavbe,

vonkajšie schody na parc. č. 5926/21 - umožňujúce vstup do podkrovia stavby

Pozemky sa nachádzajú mimo intravilán obce Brezno v poľnohospodárskej usadlosti so vzdialenosťou nad 2 km pre vyžitie hromadnej prepravy obci. V predmetnej lokalite je z inž. sietí vybudovaný iba verejný rozvod elektriny. Pozemky sa nachádzajú v extraviláne Mesta Brezno, v časti „ Pod Čachovým“. Brezno leží v strednej časti Horehronského podolia v Breznianskej kotline.

Na parc. č. 5926/45 je postavená stavba skladu spracovaného ovocia so s. č. 3940 a parc.č.5926/46 je dvorom. V predmetnej lokalite je z inž. sietí vybudovaný iba verejný rozvod elektriny. Na parc. č. 5926/21 je postavená stavba rozostavaná skladu spracovaného ovocia a ostatné dve parcely 5926/47 a 5926/48 sú parcelami dvora. Parcela č. 5926/4 je parcelou dvora. Na parc. č. 5926/37 je postavená stavba s. č. 3835.

Podľa ÚPI mesta Brezno zo dňa 4.2.2025 sa pozemky na parcelách č. 5926/3 a č. 5926/9 začleňujú z hľadiska územného určenia do územia ostatného – neurbanizované územie katastra (prírodný priestor) v sektore I. Lúčky, ktoré tvoria plochy prírodného územia s dominujúcou poľnohospodárskou výrobou - slúžia predovšetkým na rastlinnú a živočíšnu výrobu.

Pozemok p.č.5926/3 je umiestnený 1,5 km západne od okrajovej časti Mesta Brezno s prístupom po Pestovateľskej ulici a nespevnenej ceste. Parcela leží v blízkosti hospodárskeho strediska, na ľavej strane prístupovej cesty k stredisku. Parcelu tvorí pasienok, resp. kosená lúka. Pôda na parcele má charakter typickej kambizeme a kambizeme luvizemnej na svahových hlinách, je stredne ťažká, hlinitá, stredne skeletovitá, resp. kambizeme na horninách kryštalinika na výrazných 17 o – 25 osvahoch. Na predmetnej parcele č. 5926/3 je pôda rôznej kvality, ktorá je zaradená do kvalitatívnych skupín podľa produkčnej schopnosti pôdy s príslušným kódom bonitovanej

pôdno-ekologickej jednotky BPEJ takto :

Kód BPEJ 0965212 na výmere 5521 m² t.j. 6.skupina - stredne produkčná pôda.

Kód BPEJ 0965242 na výmere 2429 m² t.j. 6.skupina - stredne produkčná pôda.

Kód BPEJ 0980685 na výmere 18930 m² t.j. 9.skupina - veľmi málo produkčná pôda.

Pozemok p.č.5926/9 je umiestnený 1,4 km západne od okrajovej časti Mesta Brezno s prístupom po Pestovateľskej ulici a nespevnenej ceste. Parcela sa rozprestiera pod hospodárskym strediskom. Parcelu tvorí pasienok, resp. kosená lúka. Pôda na parcele má charakter typickej kambizeme a kambizeme luvizemnej na svahových hlinách, je stredne ťažká, hlinitá, stredne skeletovitá, resp. kambizeme na horninách kryštalínika na výrazných 17 o – 25 svahoch. Na predmetnej j parcele č.5926/9 je pôda rôznej kvality, ktorá je zaradená do kvalitatívnych skupín podľa produkčnej schopnosti pôdy s príslušným kódom bonitovanej

pôdno-ekologickej jednotky BPEJ takto :

Kód BPEJ 0960445 na výmere 1020 m² t.j. 7.skupina - menej produkčná pôda.

Kód BPEJ 0965242 na výmere 3080 m² t.j. 6.skupina - stredne produkčná pôda.

Kód BPEJ 0976465 na výmere 20430 m² t.j. 9.skupina - veľmi málo produkčná pôda.

Kód BPEJ 0980685 na výmere 51572 m² t.j. 9.skupina - veľmi málo produkčná pôda.

Kód BPEJ 0000000 na výmere 16 m² t.j. nezaradená pôda.

Kambizeme sú pôdy s rôzne hrubým humusovým horizontom, pod ktorým je B-horizont vnútro pôdneho zvetrávania. Pôdotvorné substráty obsahujú rôzny, zväčšia však vyšší obsah skeletu.

G. Opis stavu predmetu dražby

Stavby sa nachádzajú v obci Brezno v lokalite stavebne nezrastenej s obcou. Predmetný areál bol s pôvodným využitím ako farma pre poľnohospodársku výrobu.

Pozemky sú svahovité s prístupom z verejnej komunikácie a následne z poľnej cesty.

Nehnuteľnosti a príslušenstvo predmetu dražby je v stave primeranom veku a údržbe stavby.

H. Práva a záväzky viažuce na predmete dražby a s ním spojené

Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, V 1871/16 v prospech S Slovensko, spol. s r.o., Tomášikova 17, Bratislava, IČO 35812419) na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti: rozostavaný sklad spracovaného ovocia s. č. 2927 na parc. C- KN 5926/21.

Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, V 1872/16 v prospech S Slovensko, spol. s r.o., Tomášikova 17, Bratislava, IČO 35812419 na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 5926/3, 5926/4, 5926/9, 5926/21, 5926/37, 5926/45, 5926/46, 5926/47, 5926/48 a stavba - spracovanie a sklad poľnohosp. produktov s.č. 3835 na parc. C- KN 5926/37.

Záložné právo zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa V 781/2019 zo dňa 3.5.2019 v prospech S Slovensko, spol. s r.o., Tomášikova 17, Bratislava, IČO: 35 812419 na parcelu CKN č. 5926/45 a sklad spracovaného ovocia s.č. 3940 na parcele CKN č.5926/45.

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.

Dražobníkovi bola doručená Nájomná zmluva uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka uzatvorená medzi vlastníkom nehnuteľnosti ako prenajímateľom na strane jednej a nájomcom, ktorej predmetom je prenechanie užívania nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tejto dražby za účelom bývania a podnikania. Nájomná zmluva bola uzatvorená dňa 12.05.2016, pričom podpis štatutárneho zástupcu nájomcu bol notársky overený dňa 04.04.2025. Podľa článku V. Doba nájmu predmetnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že nájom nehnuteľnosti sa uzatvára na dobu určitú na obdobie 50 rokov a podľa článku VIII Skončenie nájmu bol nájomný pomer dohodnutý na dobu neurčitú. Podľa článku VII Nájomné je nájomca povinný uhradiť všetky náklady spojené s užívaním. Nájomné za

užívanie nehnuteľností je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 500 EUR ročne splatné k rukám prenajímateľa do 31. januára v danom roku. Zmluvné strany sa dohodli, že otázky neupravené v tejto zmluve sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

V prípade záujmu, po predchádzajúcom dohovore, je Nájomná zmluva k dispozícii na nahliadnutie, v sídle dražobníka.

Práva a povinnosti vyplývajúce z vyššie špecifikovanej zmluvy, v prípade úspešnosti dražby, prechádzajú na vydražiteľa.

I.	Odhad ceny predmetu dražby	Hodnota predmetu dražby bola zistená podľa znaleckých posudkov č. 01/2025, ktorý vypracoval Ing. Róbert Dlhoš, znalec v odbore Poľnohospodárstvo, odvetvie: Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, Rastlinná produkcia (všeobecná aj špeciálna), Živočíšna produkcia (všeobecná aj špeciálna) zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky, dátum vypracovania znaleckého posudku: 11.02.2025 a č. 6/2025, 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, dátum vypracovania znaleckého posudku: 18.02.2025, t. j. celková cena predmetu dražby určená vyššie uvedenými znaleckými posudkami je vo výške 763.696,- EUR		
J.	Výška ceny dosiahnutá vydražením	Na dražbe nebolo urobené ani najnižšie podanie, dražba je neúspešná.		
K.	Najnižšie podanie	Mgr. Mária Chlipalová		
L.	Označenie licitátora			
I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	Mgr. Mária Chlipalová		
II.	Sídlo/bydlisko			
a) Názov ulice/verejného priestranstva		xxx		
b) Orientačné/súpisné číslo		xxx		
c) Názov obce		xxx	d) PSČ	xxx
e) Štát		xxx		
IV.	IČO/ dátum narodenia	11.11.1111		