



JUDr. BORIS SOBOLOVSKÝ, SÚDNY EXEKÚTOR

Exekútorský úrad so sídlom v Bratislave II, Ružová dolina 8, 821 09 Bratislava
tel.: +421-2/55646784, email: exekutor@borissobolovsky.sk



387EX 272/24-95

Vyhláška o dražbe nehnuteľnosti (podľa § 140 Exekučného poriadku)

V súlade s ustanovením § 140 a nasl. zákona NR SR č. 233/1995 o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov

oznamujem

**že dňa 21.01.2026 o 11.00 sa bude konať v Exekútorskom úrade so sídlom Ružová dolina 8,
821 09 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Boris Sobolovský**

dražba nehnuteľnosti

a to nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 3280, obec Bratislava-Dúbravka, okres Bratislava IV, katastrálne územie Dúbravka, tak ako sú vypísané nižšie

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
2183	1144 1145	9	Tranovského 37, 39		1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1144 pod stavbou s.č. 2183 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4710
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1145 pod stavbou s.č. 2183 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4710

Byty

Vchod: Tranovského 37 Poschodie 4 Byt č. 33
Súpisné číslo 2183

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve:
4878/247486

**Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO),
spoluvlastnícky podiel, miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka**

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

5 Zapala Ondrej r. Zapala, Alžbetin dvor 610, Miloslavov, PSČ 900 42, SR,

Dátum narodenia: 21.08.1977

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Na základe rozsudku sp.zn. 21C/206/2013-246 Okresného súdu Bratislava III zo dňa 18.09.2015, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 17.05.2021, v spojení s rozsudkom sp.zn. 14Co/136/2016-293 Krajského súdu v Bratislave zo dňa 23.03.2021, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 17.05.2021, je Kúpna zmluva zo dňa 06.09.2010, ktorej predmetom bol prevod bytu č. 33, nachádzajúci sa v bytovom dome so súpisným číslom 2183 na parc.č. 1144 a parc.č. 1145 na Tranovského č. 37, Bratislava, IV. poschodie, zapísaný na LV č. 3280 kat. úz. Dúbravka pod č. V-23541/2010 uzavretá medzi Róbertom Prokopom, nar. 19.09.1969, Máriou Prokopovou, rod. Zapalovou, nar. 24.09.1974, Ondrejom Zapalom, nar. 21.08.1977 a Klaudiou Zapalovou, rod. Mencovou, nar. 13.05.1976, pre účely uspokojenia pohľadávky oprávneného voči povinnému **právne neúčinná.**

Na základe rozsudku sp.zn. 21C/206/2013-246 Okresného súdu Bratislava III zo dňa 18.09.2015, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 17.05.2021, v spojení s rozsudkom sp.zn. 14Co/136/2016-293 Krajského súdu v Bratislave zo dňa 23.03.2021, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 17.05.2021, je Zmluva o zriadení vecného bremena č. V-23541/2010 zo dňa 06.09.2010 na byte č. 33, nachádzajúceho sa v bytovom dome so súpisným číslom 2183 na parc.č. 1144 a parc.č. 1145 na Tranovského č. 37, Bratislava, IV. poschodie, zapísaný na LV č. 3280 kat. úz. Dúbravka, uzavretá medzi Róbertom Prokopom, nar. 19.09.1969, Máriou Prokopovou, rod. Zapalovou, nar. 24.09.1974 a Máriou Rybanskou, rod. Jamborovou, nar. 25.05.1955, pre účely uspokojenia pohľadávky oprávneného voči povinnému **právne neúčinná.**

Byt č. 33 sa nachádza vo vchode Tranovského 37 na 4. poschodí zo 7-mich, v okrajovej južnej časti sekcie na západnej strane bytového domu. Dispozične sa jedná o 2-izbový byt s príslušenstvom. Obytné miestnosti sú obývacia izba a spálňa. Obývacia izba je priechodná. Podlahová plocha bytu je 48,78 m².

Príslušenstvom bytu sú: predsieň s chodbou, wc, kúpeľňa, kuchyňa a pivničná kobka mimo bytu. Orientácia okien bytu je na západ smerom k lesu, odvrátená od ulice.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to najmä: rozvody elektrickej inštalácie od bytového rozvádzača vrátane rozvádzača, rozvody vody /SV a TV/ a k nim príslušné zariadenia predmety, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenia predmety, rozvody vykurovania a k nim príslušné vykurovacie telesá, rozvody plynu od zvislých rozvodov, zásuvka STA /zvod spoločnej televíznej antény/, zásuvka SKT /systémová káblová televízia/, kuchynská linka vrátane zariadenia a vstavaného zariadenia, poštová schránka, hlasový vrátnik, vstavané nábytky.

Bytový dom je napojený na verejné rozvody inžinierskych sietí – má samostatné prípojky: vody, plynu, kanalizácie, elektrickej energie NN a má prípojku slaboprúdových rozvodov. Zdroj tepla na vykurovanie a príprava ohriatej pitnej vody je prostredníctvom média dodávaného externým dodávateľom tepla z OST.

Spoločné časti domu: sú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie a to najmä: základy domu, strecha, obvodové steny, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie, izolácie, schodiská, chodby, vchody, priečelia a šachty výťahov.

Spoločné zariadenia domu: sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a to najmä: miestnosť rozvádzačov ústredného kúrenia, miestnosti bývalej pracovne, sušiarne, miestnosti pre bicykle, ventilačné komíny, elektrický domový vrátnik vrátane rozvodov, spoločná televízna anténa, bleskozvod, výťahy, strojovne výťahov, vodovodné, teplo-nosné, kanalizačné, plynové, elektrické a telefónne prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu, v ktorom je ohodnocovaný byt umiestnený.

Príslušenstvo domu: sú časti domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavenou súčasťou domu: kanalizačná a vodovodná šachta, prístrešok regulátora plynu, odkvapové chodníky.

Cena nehnuteľnosti

Všeobecná hodnota draženej nehnuteľnosti bola určená znaleckým posudkom č. 212/2025 zo dňa 23.11.2025 vypracovaným znalcom Ing. arch. Branislavom Baluchom, znalcom v odbore Stavebníctvo, odvetvie: Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo: 915132, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, na sumu vo výške **148.000.-Eur /slovom: jednostoštyridsaťosemtisíc eur/, čo je zároveň najnižším podaním.**

Najnižšie podanie sa rovná všeobecnej hodnote určenej znaleckým posudkom zníženej o závädy, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie, a zvýšenej o hodnotu práv spojených s nehnuteľnosťou, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie.

Výška dražobnej zábezpeky

Záujemcovia o kúpu draženej nehnuteľnosti sú povinní ako zábezpeku zložiť polovicu najnižšieho podania t.j. sumu vo výške **74.000.-Eur /slovom: sedemdesiatštyritisíc eur/,** a to v hotovosti do pokladne súdneho exekútora pred začatím dražby, alebo prevodom peňažných prostriedkov na účet súdneho exekútora JUDr. Borisa Sobolovského, názov účtu: **JUDr. Boris Sobolovský**, ktorý je vedený v Tatra banke a.s., číslo účtu: **IBAN: SK48 1100 0000 0026 2943 1990**, variabilný symbol: **2722024**, s uvedením poznámky: **dražobná zábezpeka 387EX 2722024.**

Dražobná zábezpeka musí byť pripísaná na účet súdneho exekútora najneskôr do 10.30 hod v deň konania dražby, pričom na neskôr pripísané platby na účet súdneho exekútora sa neprihliada, a záujemca o kúpu nehnuteľnosti nebude môcť dražiť. Záujemca o kúpu draženej nehnuteľnosti sa musí v rámci prezentácie na dražbu preukázať dokladom potvrdzujúcim jej zloženie /originál potvrdenia banky, a pod./.

Záujemca musí zábezpeku zložiť alebo zloženie zábezpeky preukázať súdnemu exekútorovi najneskôr do začiatku dražby.

Ak chce záujemca pri dražbe uplatniť svoje predkupné právo, musí ho preukázať najneskôr pri zložení zábezpeky.

V prípade neúspešného záujemcu, ktorý zložil dražobnú zábezpeku v hotovosti u súdneho exekútora, bude mu dražobná zábezpeka vrátená ihneď v hotovosti po skončení dražby, a v prípade neúspešného záujemcu, ktorý zložil dražobnú zábezpeku prevodom na bankový účet súdneho exekútora, dražobná zábezpeka mu bude vrátená na bankový účet, z ktorého bola poukázaná a to v lehote 5 pracovných dní od termínu konania dražby.

Najnižšie podanie podľa ustanovenia § 142 ods. 2 Exekučného poriadku je vo výške **148.000.- Eur /slovom: jednostoštyridsaťosemtisíc eur/**.

Podmienky dražby

Dražiteľ môže každá právnická alebo fyzická osoba spôsobilá na právne úkony, pokiaľ sa na dražbu prihlási do termínu konania dražby a zloží dražobnú zábezpeku.

Draží sa osobne alebo prostredníctvom zástupcu, ktorý musí preukázať právo zastupovať záujemcu verejnou alebo úradne overenou listinou.

V prípade fyzických osôb sa dražby môže zúčastniť osoba staršia ako 18 rokov s platným občianskym preukazom. V prípade, že sa fyzická osoba chce dať zastúpiť treťou osobou, táto osoba sa musí preukázať platným občianskym preukazom a predložiť originál plnej moci na zastupovanie v dražobnom dni na dražbe, pričom na plnej moci musí byť splnomocniteľov podpis úradne overený, alebo jeho zastupovanie musí vyplývať z verejnej listiny. Ak je vydražiteľ fyzickou osobou a jedným z manželov, ktorých bezpodielové spoluvlastníctvo manželov nezaniklo ku dňu konania dražby, súdny exekútor udelí príklep obom manželom. Ak v takomto prípade chce vydražiteľ ako fyzická osoba nadobudnúť nehnuteľnosť, ktorá je predmetom tejto dražby do výlučného vlastníctva, je potrebné, aby disponoval notárskou zápisnicou, z ktorej bude zrejmé, že pre prípad nadobudnutia nehnuteľnosti v dražbe, druhý manžel súhlasí so zúžením bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

V prípade právnických osôb je potrebné predložiť aktuálny výpis z obchodného registra a doklad totožnosti štatutárneho zástupcu. Ak je právnická osoba zastúpená inou osobou ako štatutárnym zástupcom, musí táto osoba predložiť originál poverenia alebo plnej moci na zastupovanie v dražobnom dni na dražbe, pričom na plnej moci musí byť splnomocniteľov podpis úradne overený, alebo jeho zastupovanie musí vyplývať z verejnej listiny.

Dražiteľ nemôže exekútor poverený vykonaním exekúcie ani jeho zamestnanci, zapisovateľ, znalec, ktorý vypracoval znalecký posudok na dražbu nehnuteľností, povinný, manžel povinného, ak ide o nehnuteľnosť patriacu do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, vydražiteľ uvedený v § 143 ods. 1 Exekučného poriadku a ani ten, komu nadobudnúť vec bráni osobitný predpis.

Spôsob zaplatenia najvyššieho podania

Vydražiteľ je povinný zaplatiť najvyššie podanie v lehote 10 dní, ktorá začína plynúť odo dňa nasledujúceho po dni udelenia príklepu súdnym exekútorom, a to v hotovosti do pokladne súdneho exekútora alebo na účet súdneho exekútora JUDr. Borisa Sobolovského, názov účtu: **JUDr. Boris**

Sobolovský, ktorý je vedený v Tatra banke a.s., číslo účtu **IBAN: SK48 1100 0000 0026 2943 1990**, variabilný symbol: **2722024**, s uvedením poznámky: **doplatenie najvyššieho podania 387EX 2722024**.

Závady, ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podanie

Vydražiteľ musí bez započítania na najvyššie podanie prevziať vecné bremená, ktoré vznikli na základe osobitného právneho predpisu, a nájomné práva.

Ak osobitný zákon (§ 151h, § 151ma a 151md Občianskeho zákonníka) neustanovuje inak, voči vydražiteľovi bez započítania na najvyššie podanie pôsobia záložné práva viaznuce na nehnuteľnosti. Inak prevezme vydražiteľ vecné bremená so započítaním na najvyššie podanie. Predkupné právo k vydraženej nehnuteľnosti udelením príklepu zaniká.

Z obsahu exekučného spisu vyplýva existencia týchto závad, ktoré musí vydražiteľ prevziať bez započítania na najvyššie podanie /ust. § 153 ods. 1 Exekučného poriadku/ ako aj závary, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie /ust. § 153 ods. 2 Exekučného poriadku/.
- *Exekučné záložné právo v prospech Hortim-International, spol. s r.o., IČO: 47915528, na byt č. 33, 4.p., vchod Tranovského 37, podľa exekučného príkazu 387EX 272/24-54 zo dňa 17.03.2025 /súdny exekútor JUDr. Boris Sobolovský/, Z-4293/2025.*

Byt je evidovaný na LV č. 3280 v katastrálnom území Dúbravka, obec Bratislava-Dúbravka, okres Bratislava IV. Právny vzťah k zastavanému pozemku bytovým domom, v ktorom sa ohodnocovaný byt nachádza je evidovaný na LV č. 4710 v katastrálnom území Dúbravka, obec Bratislava-Dúbravka, okres Bratislava IV. Spoluvlastnícky podiel k pozemku vyplývajúci z vlastníctva bytu nebol predmetom prevodu. Stavba leží na pozemku vlastníkov bytov v dome a Hlavného mesta SR Bratislavy. Umiestnenie stavby na pozemku a pôdorysný tvar stavby korešpondujú s náčrtom na katastrálnej mape. Geodetické a popisné informácie katastra súhlasia so skutočným stavom.

Podľa vlastníckych dokladov je na ohodnocovanej nehnuteľnosti zriadené zákonné záložné právo vstupu, právo prechodu a právo stavby v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome v zmysle ust. § 23 ods. 5 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona č. 151/1995 Z.z..

Vecné bremeno – právo doživotného užívania v prospech Mária Rybanská, r. Jamborová, zapísané na LV č. 3280 č. V-23541/2010 zo dňa 06.09.2010 je právne neúčinné na základe rozsudku sp.zn. 21C/206/2013-246 Okresného súdu Bratislava III zo dňa 18.09.2015, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 17.05.2021, v spojení s rozsudkom sp.zn. 14Co/136/2016-293 Krajského súdu v Bratislave zo dňa 23.03.2021, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 17.05.2021.

Po udelení príklepu prechádzajú na vydražiteľa úžitky nehnuteľnosti ako aj závary, ktoré nezanikajú v dôsledku dražby. Pri zriadených zmluvných vecných bremenách je vydražiteľ právnym nástupcom povinného.

Odovzdanie vydraženej nehnuteľnosti vydražiteľovi

Po udelení príklepu sa môže vydražiteľ ujať držby vydraženej nehnuteľnosti. O tom je povinný upovedomiť súdneho exekútora.

Ak vydražiteľ zaplatil najvyššie podanie a súd udelenie príklepu schválil, stáva sa vydražiteľ vlastníkom nehnuteľnosti ku dňu udelenia príklepu.

Ak súd udelenie príklepu neschválil, vydražiteľ je povinný vrátiť vec povinnému, vydať mu úžitky a nahradiť škodu, ktorú mu spôsobil pri hospodárení s nehnuteľnosťou.

Zápis vlastníckeho práva vydražiteľa k vydraženým nehnuteľnostiam sa vykoná v katastri nehnuteľností na základe právoplatného rozhodnutia súdu o schválení príklepu.

Dražiteľia, oprávnený, povinný, zástupcovia obce a orgánov štátnej správy, ak sú prítomní na dražbe, môžu vzniesť u exekútora námietky proti udeleniu príklepu. Okrem toho môže do troch dní odo dňa dražby vzniesť námietky každý, komu v rozpore s ustanovením § 141 ods. 1 Exekučného poriadku nebola doručená dražobná vyhláška, a preto nebol na dražbe prítomný. O námietkach rozhoduje súd.

Vyzývam

1. podľa ust. § 140 ods. 2 písm. j/ Exekučného poriadku všetkých, ktorí sú odkázaní so svojimi nárokmi na najvyššie podanie, aby uviedli výšku svojich nárokov aj s príslušenstvom ku dňu termínu dražby a preukázali ich listinami; upozorňujem, že inak sa na ich nároky bude prihliadať len podľa obsahu spisov,
2. podľa ust. § 140 ods. 2 písm. k/ Exekučného poriadku veriteľov, aby vyhlásili, či žiadajú zaplatenie v hotovosti; upozorňujem, že ak veritelia nepožiadajú o zaplatenie v hotovosti pred termínom dražby, môže vydražiteľ dlh prevziať,
3. podľa ust. § 140 ods. 2 písm. l/ Exekučného poriadku oprávnené osoby, aby uplatnenie práv, ktoré nepripúšťajú dražbu preukázali pred začatím dražby; upozorňujem, že inak takéto práva nemôžu byť uplatnené na ujmu vydražiteľa, ktorý bol dobromyseľný.

Upozornenie

V zmysle ust. § 140 ods. 2 písm. m/ Exekučného poriadku, osoby, ktoré majú k nehnuteľnosti predkupné právo, môžu ho uplatniť len na dražbe ako dražiteľia. Udelením príklepu predkupné právo zaniká.

Na základe rozsudku sp.zn. 21C/206/2013-246 Okresného súdu Bratislava III zo dňa 18.09.2015, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 17.05.2021, v spojení s rozsudkom sp.zn. 14Co/136/2016-293 Krajského súdu v Bratislave zo dňa 23.03.2021, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 17.05.2021, je Kúpna zmluva zo dňa 06.09.2010, ktorej predmetom bol prevod bytu č. 33, nachádzajúci sa v bytovom dome so súpisným číslom 2183 na parc.č. 1144 a parc.č. 1145 na Tranovského č. 37, Bratislava, IV. poschodie, zapísaný na LV č. 3280 kat. úz. Dúbravka pod č. V-23541/2010 uzavretá medzi Róbertom Prokopom, nar. 19.09.1969, Máriou Prokopovou, rod. Zapalovou, nar. 24.09.1974, Ondrejom Zapalom, nar. 21.08.1977 a Klaudiou Zapalovou, rod. Mencovou, nar. 13.05.1976, pre účely uspokojenia pohľadávky oprávneného voči povinnému **právne neúčinná.**

Na základe rozsudku sp.zn. 21C/206/2013-246 Okresného súdu Bratislava III zo dňa 18.09.2015, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 17.05.2021, v spojení s rozsudkom sp.zn. 14Co/136/2016-293 Krajského súdu v Bratislave zo dňa 23.03.2021, ktorý nadobudol

právoplatnosť dňa 17.05.2021, je Zmluva o zriadení vecného bremena č. V-23541/2010 zo dňa 06.09.2010 na byte č. 33, nachádzajúceho sa v bytovom dome so súpisným číslom 2183 na parc.č. 1144 a parc.č. 1145 na Tranovského č. 37, Bratislava, IV. poschodie, zapísaný na LV č. 3280 kat. úz. Dúbravka, uzavretá medzi Róbertom Prokopom, nar. 19.09.1969, Máriou Prokopovou, rod. Zapalovou, nar. 24.09.1974 a Máriou Rybanskou, rod. Jamborovou, nar. 25.05.1955, pre účely uspokojenia pohľadávky oprávneného voči povinnému **právne neúčinná**.

Obhliadka nehnuteľnosti

Obhliadka nehnuteľnosti sa uskutoční dňa **20.01.2026 o 10.00 hod v mieste, kde sa nehnuteľnosť nachádza na základe predchádzajúceho písomného prihlásenia sa záujemcov**. Záujem o obhliadku nehnuteľnosti je potrebné nahlásiť aspoň dva pracovné dni vopred pred plánovaným termínom obhliadky nehnuteľností u súdneho exekútora, a to písomne na emailovej adrese: exekutor@borissobolovsky.sk alebo telefonicky na telefónnom čísle: +421-2/55646784.

Výzva povinnému

V zmysle ust. § 140 ods. 2 písm. o/ vyzývam povinného, aby v určenom čase umožnil záujemcom obhliadku draženej nehnuteľnosti.

V zmysle ustanovenia § 141 ods. 5 Exekučného poriadku je exekútor alebo jeho zamestnanec na účely obhliadky draženej nehnuteľnosti oprávnený vymôcť si na draženú nehnuteľnosť prístup.

Poučenie:

Proti tejto dražobnej vyhláške nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave dňa 10.12.2025

JUDr. Boris Sobolovský
súdny exekútor

