

K036114

Obchodné meno/Názov/Meno a priezvisko dlžníka/úpadcu: RELCO s.r.o. v konkurze
Sídlo/Bydlisko dlžníka/úpadcu: Okružná 3239, 900 01 Modra
IČO/Dátum narodenia dlžníka/úpadcu: 36 541 818
Obchodné meno správcu: I & R KONKURZY A REŠTRUKTURALIZÁCIE, k.s.
Sídlo správcu: Šoltésovej 2, 811 08 Bratislava
Spisová značka správcovského spisu: 8K/53/2015 S 1436
Príslušný konkurzný súd: Mestský súd Bratislava III
Spisová značka súdneho spisu: 8K/53/2015
Druh podania: Oznámenia súvisiace s dražbou majetku podliehajúceho konkurzu

Oznámenie o výsledku opakovanej dobrovoľnej dražby č. 02/2024

v zmysle ustanovenia § 24 ods. 9 zákona č. 527/2002 Z. z.

o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

(ďalej len „Zákon o DD“)

Označenie organizátora a navrhovateľa dražby:

obchodné meno: I & R KONKURZY A REŠTRUKTURALIZÁCIE, k.s.
sídlo: Šoltésovej 2, 811 08 Bratislava
IČO: 36 865 265
IČ DPH: SK2022911792
Zapísaný: v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sr, vložka číslo 841/B a v zozname správcov Ministerstva spravodlivosti SR pod č. S 1436
Zastúpený: Mgr. Karina Nociarová, komplementár oprávnený konať samostatne

ako správca úpadcu:

obchodné meno: RELCO s.r.o.
sídlo: Okružná 3239, 900 01 Modra
IČO: IČO: 36 541 818
Zapísaný: v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo 72940/B

Miesto, dátum a čas otvorenia dražby:

Miesto dražby:

zasadacia miestnosť v sídle Organizátora dražby nachádzajúceho sa na adrese Šoltésovej 2, 811 08 Bratislava

Dátum dražby: 27.06.2024 (štvrtok)

Čas otvorenia dražby: 11:00 hod.

Čas otvorenia pre účastníkov: 10:30 hod.

Čas otvorenia dražby pre verejnosť: 10:55 hod.

Označenie dražby:

Druhé kolo dražby.

Predmet opakovanej dražby:

Predmetom opakovanej dražby bol nasledovný nehnuteľný majetok, ktorý sa bude speňažovať na dobrovoľnej dražbe:

Nebytový priestor číslo 6, druh nebytového priestoru: 2 (Garáž), nachádzajúci sa na -4 suterén (poschodie), vo vchode č. Majerníkova 1/B, stavby – druh stavby: 9 Bytový dom, popis stavby: Polyf. bytový objekt s garážami, so súpisným číslom **3565**, na ulici Majerníkova, postavenom na pozemku parcely registra „C“ parc. č. 1426/649 o výmere 589 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, a na pozemku parcely registra „C“ parc. č. 1426/650 o výmere 1 049 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie; **spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore o veľkosti 12/183 k celku**, zapísaný na liste vlastníctva č. **4493** vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre štát: Slovenská republika, okres Bratislava IV, obec: Bratislava-Karlova Ves, k. ú.: Karlova Ves, a k nebytovému priestoru prináležiaci:

- spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na zastavanom pozemku parcely registra „C“ parc. č. 1426/649 o výmere 589 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, a na zastavanom pozemku parcely registra „C“ parc. č. 1426/650 o výmere 1 049 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o veľkosti 12/183 z podielu 342032/1130891, zapísaný na liste vlastníctva č. **4493** vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre štát: Slovenská republika, okres Bratislava IV, obec: Bratislava-Karlova Ves, k. ú.: Karlova Ves, a

- spoluvlastnícky podiel na príľahlom pozemku parcely registra „C“ parc. č. 1426/443 o výmere 185 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, a na príľahlom pozemku parcely registra „C“ parc. č. 1426/651 o výmere 251 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o veľkosti 12/183 z podielu 342032/1130891, zapísaný na liste vlastníctva č. **4493** vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre štát: Slovenská republika, okres Bratislava IV, obec: Bratislava-Karlova Ves, k. ú.: Karlova Ves.

Opis Predmetu dražby a stavu Predmetu dražby:

Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré boli predmetom dražby:

- stavby: spoluvlastnícky podiel na **Nebytovom priestore číslo 6**, druh nebytového priestoru: 2 (Garáž) (celkovo 12 garážových státí: č. 12 na -4. PP, v suteréne, a č. 160, č. 164, č. 165, č. 166, č. 172, č. 174, č. 175, č. 176, č. 177, č. 178 a č. 181, na streche garážovej časti bytového domu) vo vchode č. **Majerníkova 1/B** bytového domu, popis stavby: Polyf. bytový objekt s garážami, s. č. 3565, k. ú. Karlova Ves;
- pozemok: spoluvlastnícky podiel na zastavaných pozemkoch KN C, p. č. 1426/649 a KN C, p. č. 1426/650, k.ú. Karlova Ves, ktorý prináleží k Nebytovému priestoru vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu na Nebytovom priestore, ktorý je predmetom dražby;
- pozemok: spoluvlastnícky podiel na príľahlých pozemkoch KN C, p. č. 1426/443 a KN C, p. č. 1426/651, k.ú. Karlova Ves, ktorý prináleží k Nebytovému priestoru vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu na Nebytovom priestore, ktorý je predmetom dražby.

POPIS BYTOVÉHO DOMU.

Popis polyfunkčného bytového objektu s garážami, s.č. 3565, postaveného na pozemku p.č. 1426/649 a 650, na Majerníkovej ul. č. 1 B, v k.ú. Karlova Ves, Bratislava IV. Ide o dvadsaťpodlažný polyfunkčný bytový objekt s garážami, s.č.3565, postavený na p.č. 1426/649 a 650, v k.ú. Karlova Ves. Objekt bol daný do užívania v r. 2009, kolaudačným rozhodnutím, na základe potvrdenia správcu bytového domu, Bytkomfort – BA, a.s., Železničná 13, Bratislava, PSČ 811 04, zo dňa 14.8.2023. Objekt polyfunkčného bytového domu a objekt garáží sú dispozične a prevádzkovo prepojené. Konštrukčne sú navzájom od dilatované, z dôvodu nerovnakého počtu podlaží. Polyfunkčný bytový objekt má 20 podlaží, garáže majú 4 podlažia. Stavebné objekty majú nerovnakú výšku a

rozdielnu typológiu priestorov, čo súvisí s rozdielnou modulovou osnova nosných konštrukcií. Nosné konštrukcie oboch častí sú zo železobetónu. Hlavný vstup do polyfunkčného domu pre peších, je vchodom je z Majerníkovej ulice, z úrovne chodníka. Garážový dom je pre osobné autá prístupný automatickou bránou, orientovanou do Tománkovej ulice. Polyfunkčný dom má dve pozemné podlažia, kde sa nachádzajú pivničné kóje vlastníkov a užívateľov bytov. V 1. NP sa nachádzajú nebytové priestory slúžiace ako maloobchodné jednotky a služby obyvateľstvu, prístupné s chodníka Majerníkovej ulice. 2. NP až 18. NP sú typické podlažia, na každom podlaží sú 4 byty (alebo apartmány). 19. a 20. podlažie, sú atypické, s dvomi apartmánmi na každom podlaží. Polyfunkčný dom ako celok má 72 bytov, 14 apartmánov a 6 nebytových priestorov. NP č. 6, je garážový dom, ako súčasť polyfunkčného bytového objektu.

POPIS NEBYTOVEHO PRIESTORU

Popis nebytového priestoru č. 6 – garážového domu, v polyfunkčnom bytovom objekte s.č. 3565, postaveného na p.č. 1426/649 a 650, na Majerníkovej ul. č. 1 B, v k.ú. Karlova Ves, Bratislava IV. Ide o štvorpodlažný stavebný objekt, čiastočne zapustený pod úroveň terénu, určený na garážovanie osobných motorových vozidiel. Strecha stavebného objektu (označená ako prízemie) je takisto využívaná na parkovanie vozidiel. V suteréne na -4. podzemnom podlaží (suterén – 4) sa nachádzajú parkovacie státi č. 1 – 41. Na -3. podzemnom podlaží (suterén – 3) sa nachádzajú parkovacie státi č. 42 – 79. Na -2. podzemnom podlaží (suterén – 2) sa nachádzajú parkovacie státi č. 80 – 114. Na -1. podzemnom podlaží (suterén – 1) sa nachádzajú parkovacie státi č. 115 – 152. Na nadzemnom podlaží (prízemí) sa nachádzajú parkovacie státi č. 153 – 183. Vjazd automobilov do garáží je z Tománkovej ulice. Vjazd je výškovo osadený v úrovni suterénu – 2. podlažie, čo odpovedá výškovej nivelete ulice. Z úrovne každého krytého podlažia garážového domu, je komunikačné prepojenie pre peších („suchou nohou“), do komunikačného jadra polyf. bytového objektu. Ohodnocované parkovacie státi sa nachádzajú na: - 4. suterén číslo 12, a na nadzemnom podlaží (prízemí) sa nachádzajú čísla 160, 164, 165, 166, 172, 174, 175, 176, 177, 178 a 181, t.j. spolu 12 státi.

Konštrukčné riešenie objektu garáží. Nosný systém tvorí žb. konštrukcia nosných stĺpov, nosných stien a žb. monolitického stropu. Jednotlivé podlažia sa nachádzajú v dvoch výškových úrovniach (medzi podestách). Príjazdové rampy v garáži sú so sklonom 10 až 14 %. Vjazd automobilov je z -2. PP, z úrovne Tománkovej ulice. Z tohto podlažia je riešený únikový východ pre peších. Vjazd do garáže a výjazd na prízemie – strechu parkovacieho domu, je cez lamelové, dve automatické garážové brány, s možnosťou ovládania cez mobilný telefón. V garáži je zavedená svetelná a dve motorické elektroinštalácia. Na strope sú osadené hlásiče požiaru. Objekt má čiastočné prirodzené vetranie, ale prevláda odvetranie vzduchotechnikou. Naprieč všetkými podlažiami garáží je dvojramenné schodisko ústiace na úroveň strechy garáží. Podlaha garáží je odkanalizovaná kanalizačnými vpustami a kanalizačnými žlabmi. Parkovacie miesta sú vyznačené horizontálnym značením na podlahe jednotlivých podlaží. Vrchné podlažie garáží tvorí strecha s parkovacími miestami, kde sa nachádza väčšina ohodnocovaných garážových státi. Strecha je opatrená zábradlím ktorý čiastočne tvorí atika strechy s osadeným kovovým zábradlím. Priestor strechy pre peších je verejne prístupný z chodníka Majerníkovej ulice. Objekt je v dobrom stavebnotechnickom stave, pravidelne udržiavaný a spravovaný, s predpokladanou životnosťou celej stavby 80 rokov. Opatrebnosť má hodnotu 18,75 %. Výpočet plochy pripadajúcej na 1 garážové státi v objekte garážového domu, vrátane podielu na vnútorných komunikáciách a šikmých rámp medzi podzemnými podlažiami: Výmera nebytového priestoru č.6 celkom 3420,32 m², z toho podiel na 1 garážové miesto (vrátane komunikácií): 3420,32 m² : 183 = 18,69 m²

Analýza polohy nehnuteľnosti.

Nehuteľnosti sa nachádzajú v k.ú. Karlova Ves, v Bratislave IV, na ulici Majerníkova č. 1 B, v administratívnej časti Dlhé Diely. V lokalite prevláda sídlisková zástavba z dvadsiateho storočia s novšími stavebnými zásahmi, formou občianskej a bytovej výstavby. V území prevládajú funkčné objekty občianskej vybavenosti. Časť občianskej vybavenosti je zonálneho, mestského, nadmestského až celoštátneho významu. Dlhé Diely sú v primeranej dopravnej dostupnosti širšieho aj historického centra Bratislavy, s možnosťou cesty autom, alebo prostriedkom MHD. Vzdialenosť autom do centra mesta je asi cca 10 - 15 min. jazdy, podľa aktuálnej dopravnej situácie. V dostupnej vzdialenosti je diaľnica Bratislava – Brno. V susedných mestských častiach sú terminály železničnej a autobusovej dopravy, odkiaľ možno použiť regionálne, nadregionálne, medzimestské, ako aj medzištátne železničné spojenie. Územie je na ostatné časti mesta dopravne napojené na sieťou MHD. Linky zastávok MHD sú vo vzdialenosti cca 200 m od polyfunkčného objektu s garážami, s.č. 3565. V mieste sa nachádzajú kompletne inžinierske siete a technická infraštruktúra, s primeraným množstvom parkovacích miest. Predmetná lokalita, Dlhé Diely, patrí medzi vyhľadávané v rámci Karlovej Vsi i celej Bratislavy. Hlavne v segmente stavieb na bývanie a občianskej vybavenosti. V blízkosti lokality je možnosť dennej a sezónnej rekreácie, početné turistické a cyklotrasy, v lesnom teréne Malých Karpát, najbližšia a vyhľadávaná lokalita Kráľova hora, Sihoť, Devín, cyklotrasy pozdĺž rieky Moravy a iné. Na základe komplexného posúdenia, zhodnotenia výhod aj nevýhod

polohy lokality vo vzťahu k mestu ako celku možno polohu lokality hodnotiť ako dobrú.

Analýza využitia nehnuteľností.

Garážové státi (predmet dražby) sú súčasťou polyfunkčného bytového objektu s garážami, s.č. 3565, v k. ú. Karlova Ves, na Majerníkovej ulici č. 1 B. V LV č. 4493 sú garážové státi (predmet dražby) evidované ako súčasť nebytového priestoru č. 6, ktorý je nazývaný tiež garážový dom. Garážové státi sú v krytom, uzatvorenom a kontrolovanom vnútornom priestore (4 podzemné podlažia). Časť státí je na streche garážového domu, s prístupom cez kontrolovaný vstup, automatickú garážovú bránu. Garážový dom má spolu 183 státí.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti.

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by negatívne vplývali na využívanie nehnuteľnosti. Prístup k nehnuteľnosti je z miestnej komunikácie, ničím neobmedzený. Stavba, polyfunkčný bytový dom a jeho príslušenstvo, nevykazujú viditeľné technické vady a poruchy, ktoré by bránili spoľahlivému a bezpečnému užívaniu stavby. Neboli zistené mimoriadne riziká.

POPIS POZEMKOV

Pozemok, príslušenstvo k polyfunkčnému bytovému objektu, predstavuje zastavanú plochu a nádvorie, v intraviláne mesta, administratívnej časti Dlhé Diely. Pozemok je prístupný z dvoch strán, z verejnej komunikácie, Majerníkovej a Kresánkovej ulice. Na pozemku je postavený polyfunkčný bytový objekt s garážami, s.č. 3565. Pozemok je mierne svažité so sklonom v smere zo severu na juh, s možnosťou napojenia na všetky rozhodujúce inžinierske siete. Lokalita pozemku v časti Dlhé Diely, v Bratislave, v mestskej časti Karlova Ves, Bratislava IV, je v primeranej dostupnosti širšieho aj historického centra Bratislavy, s možnosťou cesty autom, alebo prostriedkom MHD. Vzdialenosť autom do centra mesta je asi cca 10 - 15 min. jazdy autom, podľa aktuálnej dopravnej situácie. V dostupnej vzdialenosti sú terminály železničnej a autobusovej dopravy, odkiaľ možno použiť regionálne, nadregionálne, medzimestské, ako aj medzištátne železničné spojenie. Linky zastávok MHD sú vo vzdialenosti cca 200 m od polyfunkčného objektu, s.č. 3565, s garážami. Podľa LV č. 4493, k.ú. Karlova Ves, je spoluvlastnícky podiel nebytového priestoru č. 6 k pozemku, vo veľkosti 342032/1130891. Spoluvlastnícky podiel úpadcu RELCO s.r.o., je vo veľkosti 12/183, z podielu nebytového priestoru č. 6 k pozemku. Každému garážovému státiu (spolu 183) v garážovom dome, vrátane garážových státí úpadcu, patrí podiel na pozemku o veľkosti podielu 1/183, z podielu NP č. 6 na dotknutých parcelách (342032/1130891). Ku každému garážovému státiu prislúcha rovnaká výmera pozemku 3,42 m².

Práva a záväzky viaznuce na Predmete dražby:

Ďarchy viaznuce na Predmete dražby:

Na príslušnom liste vlastníctva č. 4493 v časti C Ďarchy sú k Predmetu dražby zapísané nasledovné Ďarchy:

Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na garáž č. 6, -4.p., Majerníkova 1 B v podiele 13/183 podľa §15 ods.1 zákona č.182/1993 Z.z. podľa žiadosti zo dňa 25.03.2015, Z-6006/15.

Vyššie opísané Ďarchy speňažením majetku v konkurze v súlade s ustanovením § 93 ods. 2 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov zanikajú.

Cena predmetu dražby zistená vyhotovením znaleckého posudku č. 8/2024 vyhotoveným ing. arch. Ivanom Bušovským zo dňa 05.03.2024 znalcom z odboru stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910377:

312.900,- EUR (slovom: Tristodvanásťtisíc deväťsto eur)

Najnižšie podanie: 281.610,- EUR (slovom: Dvestoosemdesiatjedentisíc šesťsto desať eur)

Dražobník vyhlásil druhé kolo dražby Predmetu dražby za neúspešné, nakoľko jediný prítomný účastník dražby, ktorý zložil dražobnú zábezpeku, neurobil ani po opakovanej dvojitej výzve licitátora na dražbe najnižšie podanie vyžadované pre úspešnosť dražby.

V Bratislave dňa 27.06.2024

Za navrhovateľa a organizátora dražby:

Mgr. Karina Nociarová

komplementár

I & R KONKURZY A REŠTRUKTURALIZÁCIE, k.s.

(osvedčený podpis)