

X034941

I & R KONKURZY A REŠTRUKTURALIZÁCIE, k.s.

Oznámenie o výsledku opakovanej dobrovoľnej dražby (podľa § 24 zákona č. 527/2002 Z.z.)			
Číslo dražby		5/2025	
A.	Označenie dražobníka		
I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	I & R KONKURZY A REŠTRUKTURALIZÁCIE, k.s.	
II.	Sídlo/bydlisko		
a)	Názov ulice/verejného priestranstva	Šoltésovej	
b)	Orientačné/súpisné číslo	2	
c)	Názov obce	Bratislava	d) PSČ 811 08
e)	Štát	Slovenská republika	
III.	Zapísaný	OR Mestský súd Bratislava III, oddiel: Sr, vložka číslo: 841/B	
IV.	IČO/ dátum narodenia	36 865 265	
B.	Dátum vykonania dražby	11. 6. 2025	
C.	Miesto konania dražby	Zasadacia miestnosť v sídle Organizátora dražby nachádzajúceho sa na adrese Šoltésovej 2, 811 08 Bratislava	
D.	Čas konania dražby	10:30 hod.	
E.	Kolo dražby	Druhé kolo dražby.	
F.	Predmet dražby a jeho príslušenstvo		

Uznesením Okresného súdu Bratislava I zo dňa 09.05.2016, uverejneným v Obchodnom vestníku MS SR č. 92/2016 pod značkou záznamu K011322 dňa 13.05.2016, súd vyhlásil konkurz na majetok **RELCO s.r.o. v konkurze**, so sídlom Okružná 3239, 900 01 Modra, IČO: 36 541 818, zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 72940/B (ďalej len „**Úpadca**“) a ustanovil do funkcie správcu Úpadcu JUDr. Evu Bielikovú, so sídlom Stromová 13, 831 01 Bratislava, zn. správcu S 405 (ďalej len „**Pôvodný správca**“)

Uznesením Okresného súdu Bratislava I zo dňa 07.11.2016, uverejneným v Obchodnom vestníku MS SR č. 217/2016 pod značkou záznamu K025607 dňa 11.11.2016, súd odvolal z funkcie Pôvodného správcu a do funkcie správcu Úpadcu ustanovil **I & R KONKURZY A REŠTRUKTURALIZÁCIE, k.s.** so sídlom Šoltésovej 2, 811 06 Bratislava, IČO: 36 865 265, zn. správcu S 1436 (ďalej len „**Správca**“).

Podľa ustanovenia § 92 ods. 1 písm. d) zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**ZKR**“): „*Správca môže na účely speňaženia majetku zorganizovať dražbu, ponukové konanie alebo iný súťažný proces smerujúci k predaju majetku.*“

V súlade s citovaným ustanovením ZKR bol Správcomi veriteľským výborom nezabezpečených veriteľov Úpadcu ako príslušným orgánom podľa ustanovenia § 82 ods. 2 písm. a) ZKR udelený dňa 20.01.2025 záväzný pokyn na speňaženie majetku v podielovom spoluvlastníctve Úpadcu (nebytový priestor) zapísaného do súpisu všeobecnej podstaty nezabezpečených veriteľov Úpadcu, ktorý bol zverejnený v Obchodnom vestníku MS SR č. 104/2023 pod značkou záznamu K030812 dňa 01.06.2023, pod súpisovou položkou majetku s por. č. 15, v znení aktualizácie zverejnenej v Obchodnom vestníku MS SR č. 59/2024 pod značkou záznamu K016338 dňa 22.03.2024, a to prostredníctvom dražby organizovanej Správcom v zmysle ustanovenia § 92 ods. 1 písm. d) ZKR v spojení s ustanovením § 92 ods. 6 ZKR, za podmienok uvedených v záväznom pokyne – garážové státiá speňažované jednotlivo v samostatných dražbách (zápisnica zo zasadnutia veriteľského výboru Úpadcu konaného dňa 20.01.2025, zverejnená v Obchodnom vestníku MS SR č. 19/2025 pod značkou záznamu K004382 dňa 29.01.2025).

Predmet dražby:

Predmetom dražby bol nasledovný nehnuteľný majetok, ktorý sa speňažoval na dobrovoľnej dražbe:

Nebytový priestor č. NP: 6, druh NP: 2 Garáž nachádzajúci sa vo vchode 1B bytového domu Majerníkova 1B, so

súpisným číslom 3565, postavenom na pozemku s parc. č. KN-C 1426/649 o výmere 589 m², zastavaná plocha a nádvorie, a na pozemku s parc. č. KN-C 1426/650 o výmere 1049 m², zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na liste vlastníctva č. 4493, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pre okres Bratislava IV, obec Bratislava – Karlova Ves, k.ú. Karlova Ves, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/183 k celku – garážové státie č. 166 na nadzemnom podlaží (prízemie) bytového domu:

- k nemu prislúchajúcu časť podielu o veľkosti 1/183 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu z podielu o veľkosti 342032/1130891 k celku; zápis 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 nemu prislúchajúcu časť podielu o veľkosti 1/183 na zastavanom pozemku (KN-C 1426/649 a KN-C 1426/650) z podielu o veľkosti 342032/1130891 k celku; zápis 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 nemu prislúchajúcu časť podielu o veľkosti 1/183 na príľahlých pozemkoch (KN-C 1426/443 a KN-C 1426/651) z podielu o veľkosti 342032/1130891 k celku, zápis 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

Spoločnosti RELCO s.r.o. v konkurze patrí spoluvlastnícky podiel na Nebytovom priestore číslo 6, druh nebytového priestoru: 2 (Garáž) vo vchode č. Majerníkova 1/B bytového domu, popis stavby: Polyf. bytový objekt s garážami, s. č. 3565, k. ú. Karlova Ves, o veľkosti 10/183 k celku pozostávajúci z celkovo 10 garážových státí: č. 160, č. 164, č. 165, č. 166, č. 172, č. 174, č. 175, č. 176, č. 177 a č. 178, na streche garážovej časti bytového domu), a

- k nemu prislúchajúci podiel o veľkosti 10/183 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu z podielu o veľkosti 342032/1130891 k celku; zápis 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 nemu prislúchajúci podiel o veľkosti 10/183 na zastavanom pozemku (KN-C 1426/649 a KN-C 1426/650) z podielu o veľkosti 342032/1130891 k celku; zápis 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 nemu prislúchajúci podiel o veľkosti 10/183 na príľahlých pozemkoch (KN-C 1426/443 a KN-C 1426/651) z podielu o veľkosti 342032/1130891 k celku, zápis 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.

Predmet dražby – tvorí výlučne len garážové státie č. 166 na nadzemnom podlaží (prízemie) bytového domu (podiel o veľkosti 1/183 k celku), vrátane prislúchajúceho podielu (1/183 k celku) na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu, na zastavanom pozemku a na príľahlých pozemkoch (z podielu o veľkosti 342032/1130891) v zmysle opisu uvedeného v časti „*Predmet 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. podlažia, 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 čísla 160, 164, 165, 166, 172, 174, 175, 176, 177 a 178, t.j. spolu 10 státí, sa nachádzajú na nadzemnom podlaží (prízemí)

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 aj motorická 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 žľabmi. Parkovacie miesta sú vyznačené horizontálnym značením na podlahe jednotlivých podlaží. Vrchné podlažie garáží tvorí strecha s parkovacími miestami, kde sa nachádza väčšina ohodnocovaných garážových státí. 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. Opatrenie 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): $3420,32 \text{ m}^2 : 183 = 18,69 \text{ m}^2$

Nebytový priestor (NP) č. 6 garážové státi č. 166 na nadzemnom podlaží (prízemie) bytového domu, vo vchode Majerníkova 1/B, súpisné č. 3565, zapísaný v LV č. 4493, v k.ú. Karlova Ves, Bratislava IV. Podlahová plocha (m²) – 18,69 m². Začiatok užívania r. 2009.

Analýza polohy nehnuteľností.

Nehnuteľnosti 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 (vrátane garážového státi č. 166 ako predmetu 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 (vrátane garážového státi č. 166 ako predmetu dražby) evidované ako súčasť nebytového priestoru č. 6, ktorý je nazývaný tiež garážový dom. 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 10/183, z podielu nebytového priestoru č. 6 k pozemku. Každému garážovému státiu (spolu 183) v garážovom dome, vrátane garážových státí úpadcu (celkovo 10 garážových státí), 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, teda aj ku garážovému státiu č. 166 ako predmetu dražby.

G. Opis stavu predmetu dražby

Vid' opis predmetu dražby.

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

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

Zákonné záložné právo podľa §15 ods.1 zákona č.182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, Z-5829/2025.

Vyššie opísané ťarchy 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.

I.	Odhad ceny predmetu dražby	Cena predmetu dražby zistená vyhotovením znaleckého posudku č. 44/2024 vyhotoveným ing. arch. Ivanom Bušovským zo dňa 10.12.2024 znalcom z odboru stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910377: 23.700,- EUR (slovom: Dvadsaťtisíc sedemsto eur)
J.	Výška ceny dosiahnutá vydražením	Dražobník vyhlásil 2. kolo dražby Predmetu dražby za neúspešné, nakoľko žiaden z prítomných účastníkov dražby, ktorí zložili dražobnú zábezpeku, neurobil ani po opakovanej výzve licitátora na dražbe najnižšie podanie vyžadované pre úspešnosť dražby.
K.	Najnižšie podanie	18.960,- EUR
L.	Označenie licitátora	

I.	Obchodné meno/meno a priezvisko	I & R KONKURZY A REŠTRUKTURALIZÁCIE, k.s., Mgr. Karina Nociarová, komplementár správcu		
II.	Sídlo/bydlisko			
a)	Názov ulice/verejného priestranstva	Šoltésovej		
b)	Orientačné/súpisné číslo	2		
c)	Názov obce	Bratislava	d) PSČ	811 08
e)	Štát	Slovenská republika		
III.	Zapísaný	OR Mestský súd Bratislava III, oddiel: Sr, vložka číslo: 841/B		
IV.	IČO/ dátum narodenia	36 865 265		