

Mgr. Ing. Jaroslav Ďaďo, PhD., Zelená 2, 811 01 Bratislava

zapísaný v zozname správcov pod značkou S1326

tel./fax 0903028719, jaroslav.dado@gmail.com

V Bratislave, 03.03.2023
sp. zn.: 31R/4/2021 S1326

Určené pre každého potenciálneho záujemcu

VEC: OZNÁMENIE O VEREJNOM PONUKOVOM KONANÍ
ohľadom predaja podniku z majetkovej podstaty úpadcu, spoločnosti ACS 4, s.r.o., v konkurze

Vyhlasovateľ verejného ponukového konania:

Ing. Mgr. Jaroslav Ďaďo, PhD., s adresou kancelárie Zelená 2, 811 01 Bratislava, Slovenská republika, značka správcu: S 1326 (ďalej len „**Správca**“),

správca úpadcu, spoločnosti ACS 4, s.r.o., v konkurze, so sídlom Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, Slovenská republika, identifikačné číslo: 50 220 683, zapísanej v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, v oddiele Sro, vo vložke číslo: 109369/B (ďalej len „**Dlžník**“),

na základe nasledujúceho právneho základu:

- (i) uznesenia Okresného súdu Bratislava I, sp. zn. 31R/4/2021 zo dňa 15.06.2022, ktorým bolo zastavené reštrukturalizačné konanie na majetok Dlžníka, začaté konkurzné konanie na majetok Dlžníka, vyhlásený konkurz na majetok Dlžníka a ustanovená do funkcie správcu Dlžníka JUDr. Eva Vodová, s adresou kancelárie Wilsonova 4, 811 07 Bratislava, Slovenská republika, značka správcu: S 180; uznesenie Okresného súdu Bratislava I, sp. zn. 31R/4/2021 zo dňa 15.06.2022 bolo zverejnené dňa 21.06.2022 v Obchodnom vestníku č. 119/2022 pod značkou K036490,
- (ii) uznesenia Okresného súdu Bratislava I, sp. zn. 31R/4/2021 zo dňa 23.06.2022, ktorým bola odvolaná JUDr. Eva Vodová, s adresou kancelárie Wilsonova 4, 811 07 Bratislava, Slovenská republika, značka správcu: S 180, z funkcie správcu Dlžníka a ustanovená do funkcie správcu Dlžníka spoločnosť Pospíšil & Partners, k.s., so sídlom kancelárie Plynárenská 3D, 821 09 Bratislava, Slovenská republika, značka správcu: S 1267; uznesenie Okresného súdu Bratislava I, sp. zn. 31R/4/2021 zo dňa 23.06.2022 bolo zverejnené dňa 29.06.2022 v Obchodnom vestníku č. 125/2022 pod značkou K038242,
- (iii) uznesenia Okresného súdu Bratislava I, sp. zn. 31R/4/2021 zo dňa 05.10.2022, ktorým bola odvolaná spoločnosť Pospíšil & Partners, k.s., so sídlom kancelárie Plynárenská 3D, 821 09

Bratislava, Slovenská republika, značka správcu: S 1267, z funkcie správcu Dlžníka a ustanovený Správca do funkcie správcu Dlžníka; uznesenie Okresného súdu Bratislava I, sp. zn. 31R/4/2021 zo dňa 05.10.2022 bolo zverejnené dňa 19.10.2022 v Obchodnom vestníku č. 201/2022 pod značkou K060335,

- (iv) záväzného pokynu príslušného orgánu, ktorého členmi sú (a) spoločnosť Privatbanka, a.s., so sídlom Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo: 31 634 419, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, v oddiele Sa, vo vložke číslo: 3714/B, ktorej pohľadávka voči Dlžníkovi je zabezpečená záložným právom na nehnuteľnosti Dlžníka (ďalej len „**Záložný veriteľ 1**“), (b) spoločnosť Aldire Funding s.r.o., so sídlom Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo: 51 406 497, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, v oddiele Sro, vo vložke číslo: 125872/B, ktorej pohľadávka voči Dlžníkovi je zabezpečená záložným právom na nehnuteľnosti Dlžníka (ďalej len „**Záložný veriteľ 2**“), a (c) veriteľský výbor Dlžníka; predmetný záväzný pokyn príslušného orgánu bol udelený Správci dňa 13.01.2023,

vyhlásil verejné ponukové konanie na výber záujemcu, na ktorého bude, za podmienok uvedených v príslušnej zmluvnej dokumentácii, prevedený podnik Dlžníka (ďalej len „**Ponukové konanie**“). Ponukové konanie bolo vyhlásené dňa 03.03.2023 zverejnením v Obchodnom vestníku Slovenskej republiky č. 44/2023 pod značkou K011447.

Predmet Ponukového konania:

Predmetom Ponukového konania a predmetom predaja je podnik Dlžníka, ktorý tvoria výlučne:

- (i) nasledujúce nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú v Slovenskej republike, v okrese Bratislava III, v obci Bratislava – mestská časť Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, evidované Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 1259:
- pozemok, parcela registra C, parcelné číslo: 11953, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3342 m², veľkosť spoluvlastníckeho podielu 1/1 (ďalej aj ako „**Pozemok**“),
 - stavba, druh stavby: iná budova, súpisné číslo: 1591, postavená na Pozemku, veľkosť spoluvlastníckeho podielu 1/1 (ďalej aj ako „**Stavba**“)

(Pozemok a Stavba ďalej spolu aj ako „**Nehnuteľnosti**“);

Nehnuteľnosti boli zapísané do súpisu oddelenej podstaty Záložného veriteľa 1 a Záložného veriteľa 2, ktorý bol zverejnený dňa 02.08.2022 v Obchodnom vestníku č. 148/2022 pod značkou K044939.;

- (ii) nehmotný majetok - architektonicko-urbanistická štúdia projektu polyfunkčného domu Pionierska 6. Zmluva o dielo bola uzavretá na základe cenovej ponuky A.M. architects s.r.o., IČO 45387168, Staré Grunty 324/B, 841 04 Bratislava, pre projekt Pionierska zo dňa 17.05.2016 a 06.07.2016 CP-2016-06-Pionierska.pdf a ich akceptácie Dlžníkom. Predmetom diela je architektonicko-urbanistická štúdia overenia investičného zámeru týkajúceho sa prestavby objektov Krajskej dopravnej zdravotnej služby na Polyfunkčný dom, Pionierska 6, Bratislava. Výsledok je architektonicko-urbanistická štúdia, ktorá je obsiahnutá v prezentácii Štúdia overenia investičného zámeru Doplnenie 02. Dielo bolo odovzdané v septembri 2017 na základe faktúry č. 17040056 zo dňa 26.09.2017 a doplnené v septembri 2018 na základe faktúry č. 18040039 zo dňa 02.10.2018.

Súhlas na použitie diela vyplýva zo zákonnej licencie podľa § 91 zákona č. 185/2015 Z.z. Autorský zákon v znení neskorších predpisov (ďalej spolu len „**Nehmotný majetok**“);

Nehmotný majetok bol zapísaný do súpisu všeobecnej podstaty, ktorý bol zverejnený dňa 30.12.2022 v Obchodnom vestníku č. 250/2022 pod značkou K075666

(Nehnuteľnosti a Nehmotný majetok ďalej spolu len „**Predmet predaja**“ alebo „**Podnik**“).

Na základe výsledku Ponukového konania bude s víťazným účastníkom uzavretá zmluva o predaji podniku podľa ust. § 92 ods. 2 a 3 zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom do 16.07.2022 a ust. § 476 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, na základe ktorej bude prevedený Predmet predaja na víťazného účastníka ako kupujúceho.

Popis Nehnuteľností:

V prípade nehnuteľností zapísaných na LV č. 1259 k.ú. Nové Mesto ide o Pozemok, t.j. pozemok s parcelným číslom 11953, a Stavbu, t.j. budovu so súpisným číslom 1591, ktorá je evidovaná na pozemku s parcelným číslom 11953.

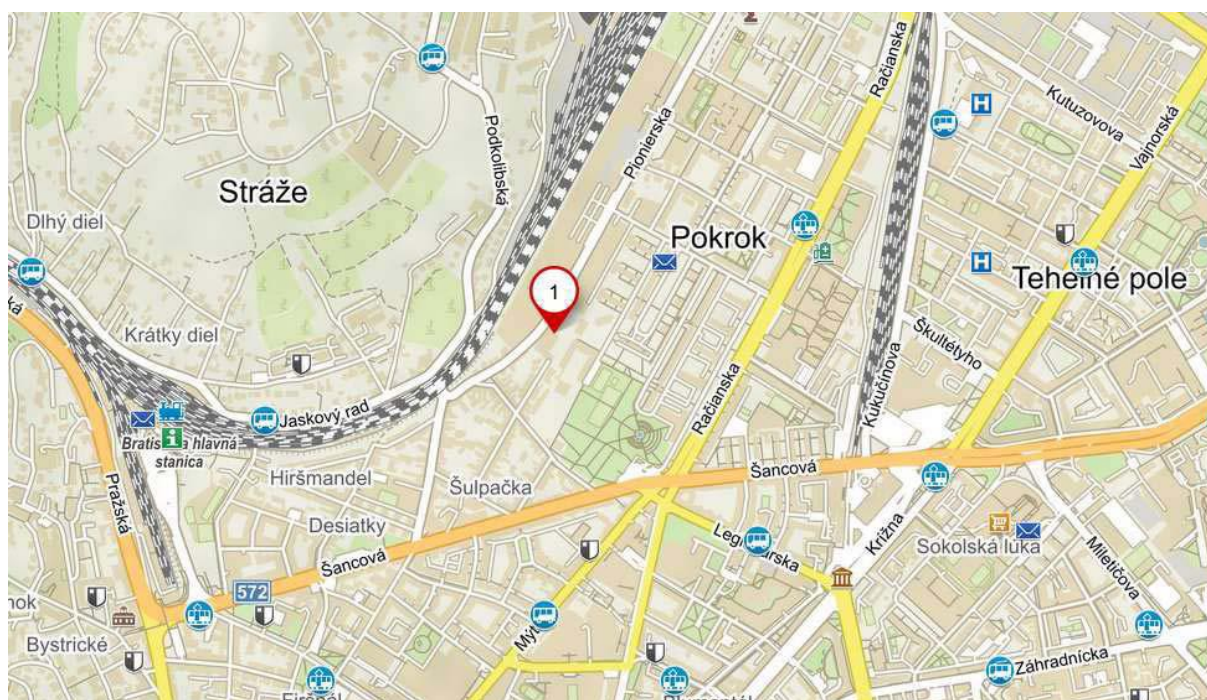
Nové Mesto je mestská časť Hlavného mesta SR Bratislavy. Nachádza sa severovýchodne od Starého Mesta. Mestská časť Nové Mesto ďalej susedí s mestskými časťami Rača, Vajnory, Ružinov, Lamač a Záhorská Bystrica. Nové Mesto leží v blízkosti Malých Karpát a približne polovicu katastrálneho územia pokrýva Bratislavský lesopark. Mestská časť Nové Mesto sa nachádza v nadmorskej výške cca 137 m. n. m., rozkladá sa na území o rozlohe 37,48 km² a na začiatku roku 2021 tu žilo 44,5 tisíc obyvateľov. V mestskej časti Nové Mesto sa nachádza základná občianska vybavenosť, napojenie na inžinierske siete je možné na verejný vodovod, kanalizáciu, ČOV, plyn a elektrinu. Autobusová a električková doprava zabezpečuje spojenie s okolitými mestskými časťami.

Obrázok č. 1: Poloha predmetných nehnuteľností



Nehnuteľnosti sa nachádzajú v južnej časti mestskej časti Nové Mesto, takmer na hranici s mestskou časťou Staré Mesto. Nehnuteľnosti sú umiestnené v lokalite Pokrok v blízkosti parku Račianske Mýto. Nehnuteľnosti ležia v zástavbe obytných domov. Najbližšia autobusová zástavba je vzdialená cca 450 m (Tupého), železničná stanica je vzdialená cca 900 m (Bratislava - hlavná stanica) od predmetných nehnuteľností.

Obrázok č. 2: Poloha predmetných nehnuteľností



Zdroj: mapy.cz

Pozemok

Pozemok parcelné číslo 11953 je podľa LV č. 1259 evidovaný ako zastavaná plocha a nádvorie, na ktorom je postavená nebytová budova so súpisným číslom 1591.

Objekt bývalej stanice prvej pomoci

Budova bývalej stanice prvej pomoci so súpisným číslom 1591 je nevyužívaná. Objekt s plochou strechou pozostáva z jedného podzemného podlažia a troch nadzemných podlaží. Na 1. podzemnom podlaží sa nachádzajú skladovacie a prevádzkové priestory. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádzajú chodby, bývalá prijímacia kancelária, čakáreň, ambulancie rýchlej pomoci, sociálne zariadenie, atď. Na 2. a 3. nadzemnom podlaží sa nachádzajú podobné miestnosti.

Konštrukčne je budova postavená na základových pásoch, pod stĺpmi sú monolitické základové pätky, s vodorovnou izoláciou proti pôdnej vlhkosti a vode. Zvislé nosné konštrukcie sú železobetónové stĺpy s výplňou z tehlového muriva hr. 45 cm, priečky sú tiež tehlové. Stropy sú montované, strecha plochá s povrchovou hydroizoláciou z natavovaných asfaltových pásov. V objekte sú dve schodištia, jedno je ukončené na 2. nadzemnom podlaží. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú vápenno-cementové, hladké. Na niektorých miestach sa nachádza drevený obklad. Vonkajšie omietky sú brizolitové, objekt nie je zateplený. V sociálnych zariadeniach, v kuchyniach a v ambulancii je

keramický obklad. Podlahy sú z PVC a keramickej dlažby. Dvere sú dyhované plné hladké, okná drevené zdvojené. Vykurovanie je ústredné, diaľkové, vykurovacie telesá sú liatinové radiátory. Elektroinštalácia je svetelná, motorická, poistky. Objekt je odkanalizovaný do verejnej siete, napojený na verejný vodovod a má bleskozvod. Obstavaný priestor, podľa znaleckého posudku č. 82/2015, predstavuje 6630,53 m³.

Spojovací krčok

Objekt spojovacieho krčku prevádzkovo a komunikačne prepája budovu stanice prvej pomoci s objektom garáží. Objekt pozostáva z jedného nadzemného podlažia s plochou strechou. Na podlaží sa nachádza miestnosť dispečingu, pohotovosť, sklad a spojovacia chodba.

Konštrukčne je objekt postavený na monolitických základových pásoch s vodorovnou izoláciou proti pôdnej vlhkosti a vode. Zvislé nosné konštrukcie sú z tehlového muriva hr. 45 cm, priečky sú tiež tehlové. Stropy sú montované, strecha je plochá s povrchovou hydroizoláciou z natavovaných asfaltových pásov. Vonkajšie omietky sú brizolitové, objekt nie je zateplený. V sociálnych zariadeniach je keramický obklad. Podlahy sú z PVC a keramickej dlažby. Dvere sú dyhované plné hladké, okná drevené zdvojené. Vykurovanie je ústredné, diaľkové, vykurovacie telesá sú liatinové radiátory. Elektroinštalácia je svetelná, motorická, poistky. Objekt je odkanalizovaný do verejnej siete, napojený na verejný vodovod. Obstavaný priestor, podľa znaleckého posudku č. 82/2015, predstavuje 297,03 m³.

Garáže

Budova garáží je spojovacím krčkom napojená na objekt bývalej stanice prvej pomoci. Vjazd je z Pionierskej ulice. Objekt s plochou strechou pozostáva z jedného viacúrovňového nadzemného podlažia. V objekte sú garážové státa pre vozidlá, priestory pre údržbu a opravu vozidiel, skladové priestory, priestory pre personál a technická miestnosť.

Základy sú betónové pásové, pod stĺpmi sú monolitické pätky s vodorovnou izoláciou proti pôdnej vlhkosti a vode. Zvislé nosné konštrukcie sú z tehlového muriva hr. 45 cm, priečky sú tiež tehlové. Stropy sú monolitické, železobetónové. Strecha je plochá s povrchovou hydroizoláciou z natavovaných asfaltových pásov. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky sú brizolitové, objekt nie je zateplený. Vnútorne omietky sú vápenno-cementové. Podlaha je betónová mazanina. Presvetlenie objektu je zabezpečené sklobetónom. Elektroinštalácia je svetelná, motorická, poistky. Objekt je odkanalizovaný do verejnej siete, napojený na verejný vodovod. Obstavaný priestor, podľa znaleckého posudku č. 82/2015, predstavuje 6793,45 m³.

Prístavba garáží

Objekt prístavby zastrešenia garáží a vjazd pozostáva z jedného nadzemného podlažia s rôznou výškou a s plochou strechou. V objekte sa nachádzajú garážové státa pre vozidlá, priestory pre údržbu a opravu vozidiel, skladové priestory, priestory pre personál, technické miestnosti, vrátnica, dispečing, vjazdová rampa, vjazd z Pionierskej ulice a vjazd z Čajákovej ulice.

Základy sú betónové pásové, pod stĺpmi sú monolitické pätky s vodorovnou izoláciou proti pôdnej vlhkosti a vode. Zvislé nosné konštrukcie sú z oceľových stĺpov, výplň je z tehlového muriva. Stropy sú monolitické, železobetónové. Strešná konštrukcia je oceľová s vlnitým plechom. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú vápenno-cementové. Podlaha je betónová mazanina. Brána je oceľová, z časti presklená. Okná sú drevené zdvojené. Elektroinštalácia je svetelná, motorická, poistky. Obstavaný priestor, podľa znaleckého posudku č. 82/2015, predstavuje 5860,16 m³.

Upozornenie

Stavba sa tiež nachádza na dvoch pozemkoch Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava (i) pozemku parcelné číslo 12006/1 – záhrada o výmere 794 m², LV č. 1 (zastavaná plocha cca 650 m²) a (ii) pozemku parcelné číslo 12008/1 – záhrada o výmere 577 m², LV č. 1 (zastavaná plocha cca 545 m²). Podľa predloženej výzvy na vysporiadanie právneho vzťahu k pozemkom užívaným bez právneho dôvodu Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava požaduje od Dľžníka za ich užívanie odplatu vo výške 1892,08 EUR/mesiac.

Podľa informácií od Dľžníka mal tento zámer realizovať na ulici Pionierska na pozemkoch uvedených na LV č. 1259 (modré vyznačenie vid' obrázok nižšie) projekt výstavby polyfunkčného komplexu. V rámci návrhu projektu mal byť vytvorený objekt, ktorý mal okrem iného obsahovať 33 bytových jednotiek, 85 apartmánov a 1500 m² komerčných priestorov. Projekt výstavby polyfunkčného centra však doteraz nezačal.

Obrázok č. 3: Mapa LV č. 1259 (modré vyznačenie)

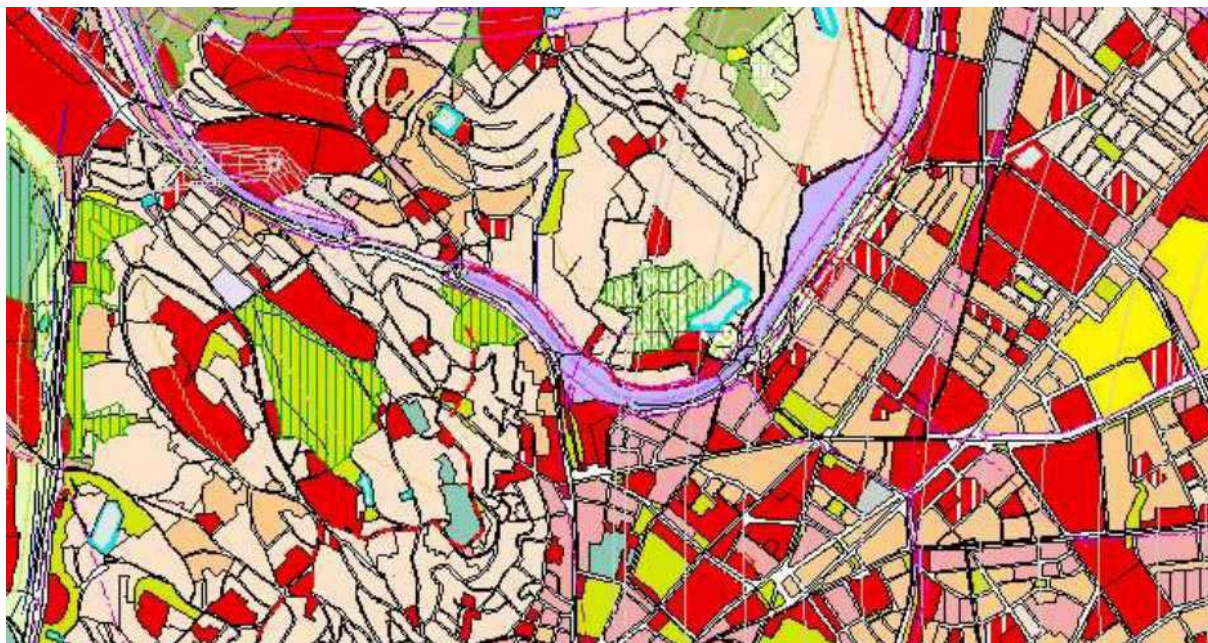


Zdroj: predložené podklady

Podľa vyjadrenia Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. MAGS ORM 47812/15-299889 zo dňa 14.10.2015 k investičnému zámeru „Nadstavba existujúceho objektu, Pionierska ulica č. 6, parc. č. 11953, 12008/1. k.ú. Vinohrady, Bratislava“, záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie, regulačný kód I, kód funkcie 201, s tým, že sa nachádzajú v blízkosti plánovanej verejnoprospešnej dopravnej stavby. Podľa ÚPN BA 2007 ide o dopravnú stavbu D5 „Severná tangenta, Pražská – Jarošova“. V zmysle Stavebného zámeru „Severná tangenta, Pražská – Jarošova, 3. variant, križovatka Severná tangenta – Smrečianska“ (spracovateľ Dopravoprojekt a.s., 7/2000) nie sú záujmové pozemky priamo dotknuté predmetnou verejnoprospešnou dopravnou stavbou. Pre úplnosť dodávame, že jej riešenie je stále len v polohe plánovaného zámeru a dokumentácia pre územné rozhodnutie stavby ešte nebola vypracovaná. Nedá sa však vylúčiť, že plánovaná verejnoprospešná dopravná stavba má, resp. môže mať vplyv na investičný zámer Dľžníka postaviť na záujmových pozemkoch vyššie popísaný polyfunkčný komplex, ako aj na akýkoľvek iný investičný zámer, ktorý by sa v budúcnosti zamýšľal realizovať na záujmových pozemkoch.

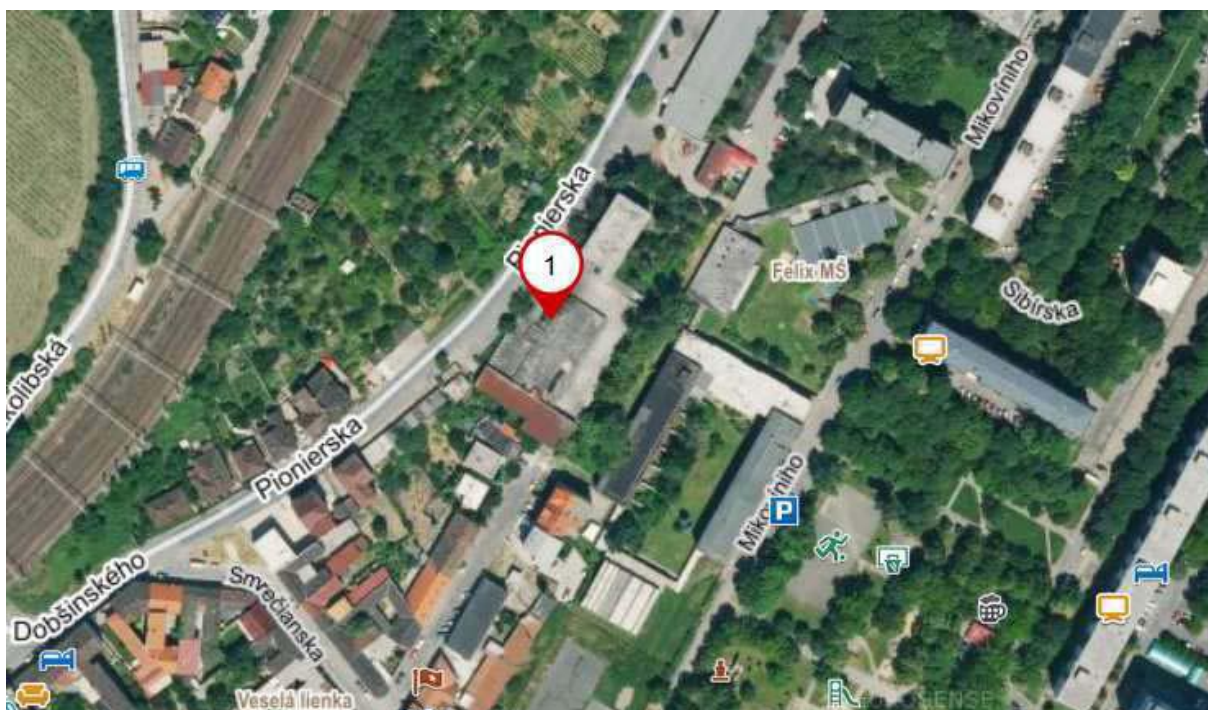
Podľa náhľadu do územného plánu mesta Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy sa predmetné nehnuteľnosti nachádzajú na ploche občianskeho vybavenia celomestského a nadmestského významu.

Obrázok č. 4: Územný plán



Zdroj: územný plán mesta Bratislava

Obrázok č. 5: Letecký pohľad na nehnuteľnosti



Zdroj: mapy.cz

Podmienky účasti v Ponukovom konaní:

Organizáciu a priebeh Ponukového konania zabezpečuje pre Správcu advokátska kancelária Ivanič & Partners, s.r.o., so sídlom Dunajská 48, 811 08 Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo: 47 246

774, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, v oddiele Sro, vo vložke číslo: 87601/B (ďalej len „**Advokátska kancelária**“).

Záujemca, ktorý sa chce zúčastniť Ponukového konania, zašle Advokátskej kancelárii email na emailovú adresu: ivanic@i-partners.sk, v ktorom:

- (i) prejaví záujem zúčastniť sa Ponukového konania,
- (ii) uvedie identifikačné údaje záujemcu,
- (iii) meno a priezvisko kontaktnej osoby a telefonické a emailové spojenie na kontaktnú osobu.

Každému záujemcovi, ktorý prejaví záujem zúčastniť sa Ponukového konania, zašle Advokátska kancelária podmienky Ponukového konania a ďalšie informácie a/alebo dokumenty potrebné pre účasť v Ponukovom konaní.

Ing. Mgr. Jaroslav Ďaďo, PhD.

Správca