



PRÁVNÝ AUDIT NEHNUTELNOSTI

vypracovaný pre
MONAQ Leasing, a.s.

k obchodnému prípadu:
Nehnutelnosti - Košice - MONAQ Leasing, a.s.

30. januára 2009

Vážené dámy a páni,

advokátska kancelária ULC Čarnogurský bola spoločnosťou MONAQ Leasing, a.s., so sídlom Panská 13, 811 01 Bratislava, IČO: 35 864 001 (ďalej ako „Klient“ alebo ako „MONAQ Leasing“), požiadaná o vypracovanie právneho stanoviska, účelom ktorého je najmä zistenie skutkového a právneho stavu vybraných nehnuteľností, nachádzajúcich sa v Košiciach, v katastrálnom území Letná, určených na predaj zo strany spoločnosti INEX Košice, s.r.o., so sídlom Alvinczyho 27, 040 01 Košice, IČO: 36 204 901 (ďalej v texte tohto právneho auditu označovanej len ako „INEX“) a následný lízing zo strany spoločnosti MONAQ Leasing, ako aj posúdenie miery právnych rizík, ktoré sú spojené s uvedenými nehnuteľnosťami a ich nadobudnutím.

Predmetom posúdenia sú nasledovné nehnuteľnosti nachádzajúce sa v obci Košice, zapísané na liste vlastníctva č. 13779, vedenom Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice, pre katastrálne územie Letná (ďalej ako „LV 13779“):

a) P o z e m k y, parcely registra „C“ evidované na LV 13779, katastrálne územie Letná:

parcela č.	výmera	druh pozemku
3397/1	638 m ²	Zastavané plochy a nádvoría
3397/3	759 m ²	Zastavané plochy a nádvoría
3397/4	61 m ²	Zastavané plochy a nádvoría
3397/5	513 m ²	Zastavané plochy a nádvoría
3397/6	1033 m ²	Zastavané plochy a nádvoría
3397/7	64 m ²	Zastavané plochy a nádvoría

(ďalej len „Pozemky“)

b) S t a v b y evidované na LV 13779, katastrálne územie Letná:

súpisné číslo	na parc. č.	druh stavby	popis stavby
1689	3397/6	700	vrátnica
1690	3397/1	500	budova
2439	3397/4	370	garáž
2440	3397/7	370	garáž
3151	3397/3	700	dielne

(ďalej len „Stavby“)

(Pozemky a Stavby spolu ďalej ako „Predmet Kúpy“ alebo „Nehnuteľnosti“).

METODIKA VYPRACOVANIA PRÁVNEHO AUDITU

Právny audit, ktorý sme na Nehnutelnostiach vykonali, pozostával z nasledujúcich krokov:

1. Zistenie a posúdenie súčasného právneho stavu Nehnutelností, vlastníkov evidovaných v katastri nehnuteľností, právnych titulov, na základe ktorých nadobudli vlastnícke právo k Nehnutelnostiam, tiarch viaznucich na Nehnutelnostiach;
2. Právna analýza prevodov a prechodov vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam počas posledných 10 rokov;¹
3. Právna analýza možných rizík vyplývajúcich pre budúceho vlastníka z právneho stavu Nehnutelností a z právnych úkonov predchádzajúcich vlastníkov.

Pri vypracovaní tohto právneho auditu sme vychádzali z dokumentov a informácií poskytnutých JUDr. Pavlom Polaneckým, konateľom spoločnosti INEX a pánom PaedDr. Jánom Andrášom. Zoznam všetkých dokumentov, spolu s príslušnou fotokópiou takto predložených jednotlivých dokumentov uvádzame v závere tohto právneho auditu.

Predmetom nášho právneho posúdenia neboli žiadne riziká vyplývajúce z ekologických záťaží Nehnutelností a zo záväzkových zmluvných vzťahov týkajúcich sa Nehnutelností, ak nie je v tomto právnom audite uvedené inak.

Pre zhodnotenie miery právneho rizika sme posudzovali predložené dokumenty podľa právneho poriadku, ktorý platil v čase uskutočnenia konkrétneho právneho úkonu a rovnako sme posudzovali aj spôsob, akým bol tento právny úkon v minulosti premietnutý do evidencie katastra nehnuteľností. Pri jednotlivých právnych úkonoch sme sa zamerali najmä na ich obsah, formu a oprávnenia konajúcich osôb, právne nedostatky, ako aj na riziká vyplývajúce z neúplnosti informácií o týchto právnych úkonoch.

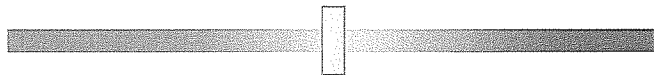
Výsledné zhodnotenie miery právneho rizika, vyplývajúceho z analyzovaného právneho stavu Nehnutelností, sme zaradili do jednej z nasledujúcich troch kategórií:

1. obvyklá miera právneho rizika, pri ktorej z právneho hľadiska odporúčame klientom realizovať obchodný zámer;



¹ Pri stanovení rozhodnej doby 10 rokov sme vychádzali z predpokladu, že pokiaľ v dobe 10 rokov prebehli všetky prevody, resp. prechody Nehnutelností v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky a súčasne sa tu počas 10 rokov nevyskytli žiadne súdne alebo obdobné spory týkajúce sa vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam, potom v prospech akéhokoľvek nadobúdateľa svedčí právo vydržania vlastníckeho práva podľa § 134 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

2. zvýšená miera právneho rizika, pri ktorej, vzhľadom na presne špecifikované pochybnosti a riziká, otázku posúdenia závažnosti miery právneho rizika súvisiacej s analyzovanými nehnuteľnosťami ponechávame na úvahe klientov;



3. vysoká miera právneho rizika, pri ktorej z právneho hľadiska neodporúčame klientom zrealizovať obchodný zámer.



I SÚČASNÝ PRÁVNÝ STAV NEHNUTEĽNOSTÍ, VLASTNÍK EVIDOVANÝ V KATASTRI NEHNUTEĽNOSTÍ, PRÁVNE TITULY NADOBUDNUTIA NEHNUTEĽNOSTÍ, ŤARCHY VIAZNUCE NA NEHNUTEĽNOSTIACH

1.1 Právny stav Nehnutel'nosti

Nehnutel'nosti, ktoré boli predmetom nášho právneho posúdenia sa nachádzajú v zastavanom území obce Košice a v súčasnosti sú evidované na LV 13779, ktorý je vedený Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice pre katastrálne územie Letná. Vychádzali sme z výpisu z listu vlastníctva č. 13779 zo dňa 24.10.2008, ktorého kópia nám bola poskytnutá Klientom.

Nehnutel'nosti boli ocenené znaleckým posudkom č. 054/2008 zo dňa 08.11.2008 vypracovaným Ing. Miroslavom Vavrekom, znalcom v odbore stavebníctvo, v odvetviach pozemné stavby, oceňovanie nehnuteľností a oceňovanie stavebných prác, menovaným rozhodnutím Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky pod evidenčným číslom 913736 (ďalej ako „Znalecký posudok“), pričom všeobecná hodnota Nehnutel'ností bola stanovená celkovo na sumu po zaokrúhlení 1.572.861,- € (slovom: jeden milión päťstosedemdesiatdva tisíc osemstošesťdesiatjeden eur).

Nehnutel'nosti sú riadne zakreslené na katastrálnej mape pre katastrálne územie Letná, mapový list číslo KOŠICE 5-9/22, 5-9/24 zo dňa 24.10.2008.

1.2 Stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie, pridelenie súpisného a orientačného čísla

Na účely tohto právneho auditu nám nebolo poskytnuté stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie ani rozhodnutie o pridelení súpisného a orientačného čísla.

1.3 Súčasný vlastník a právny titul nadobudnutia vlastníckeho práva k Nehnutel'nosti

Ako výlučný vlastník Nehnutel'ností je na výpise z LV 13779 zo dňa 24.10.2008 zapísaná spoločnosť INEX Košice, s.r.o., sídlom Popradská 64, 040 11, Košice (spoluvlastnícky podiel: 1/1).

Bola nám predložená kópia titulu nadobudnutia vlastníckeho práva spoločnosti INEX k Nehnutel'nostiam, ktorým je kúpna zmluva zo dňa 17.06.2008 uzavretá v Košiciach medzi predávajúcim, spoločnosťou TITUS a.s., so sídlom Popradská 64, 040 00 Košice, IČO: 36 190 489 (ďalej ako „Predávajúci“) a kupujúcim, spoločnosťou INEX Košice, s.r.o., so sídlom Popradská 64, 040 11, Košice, IČO: 36 204 901 (ďalej ako „Kupujúci“). Predmetom zmluvy je prevod vlastníckeho práva k Nehnutel'nostiam.

Zmluva je podpísaná osobami na tento právny úkon oprávnenými. Neboli nám predložené žiadne dokumenty a nie sú nám známe žiadne skutočnosti, že by ich spôsobilosť na právne úkony bola v tom čase akýmkoľvek relevantným spôsobom zúžená. V mene Predávajúceho zmluvu vlastnoručne podpísal PaedDr. Ján Andráš, predseda predstavenstva, ktorého pravoť podpisu bola úradne osvedčená. V mene Kupujúceho zmluvu vlastnoručne podpísal JUDr. Pavol Polanec, konateľ spoločnosti.

Kúpna zmluva podľa nášho právneho názoru **obsahuje všetky podstatné náležitosti** kúpnej zmluvy v zmysle ust. § 588 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka, ako aj náležitosti právneho úkonu v zmysle všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka o právnych úkonoch, teda je **perfektná, platná a účinná**. Prevádzané Nehnutelnosti sú ako predmet prevodu v zmluve dostatočne špecifikované a určité.

Vklad vlastníckeho práva spoločnosti INEX k Nehnutelnostiam bol na základe predloženej kúpnej zmluvy Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice povolený pod zn. V-7051/08.

1.4 Nájomné a podnájomné vzťahy spojené s Nehnutelnosťami

Účelom tohto auditu nie je posudzovať nájomné záväzkové vzťahy týkajúce sa Nehnutelností, avšak pre komplexnosť právnych informácií uvádzame, že z predložených dokumentov a informácií od JUDr. Pavla Polaneckého vyplýva, že časť predmetných Nehnutelností v súčasnosti je predmetom nájomných vzťahov. Upozorňujeme na skutočnosť, že nadobudnutím vlastníckeho práva spoločnosti MONAQ Leasing ako budúci vlastníak Nehnutelností ex lege nastúpi do práv a povinností prenajímateľa Nehnutelností. Odporúčame preto, aby sa otázky súvisiace s nájomom Nehnutelností vysporiadali ešte pred uzavretím kúpnej zmluvy na Nehnutelnosti.

1.5 Ťarchy viaznuce na Nehnutelnostiach

Podľa aktuálneho výpisu z LV 13779 Nehnutelnosti nie sú zatážené žiadnymi ťarchami.

Podľa informácií zo strany p. PaedDr. Jána Andráša a JUDr. Pavla Polaneckého, Nehnutelnosti nie sú v súčasnosti predmetom žiadneho súdneho, reštitučného, rozhodcovského, exekučného a iného konania, alebo sporu, ani žiadna tretia osoba si v súvislosti s Nehnutelnosťami neuplatnila akýkoľvek právny nárok.

II PRÁVNA ANALÝZA PREVODOV A PRECHODOV VLASTNÍCKEHO PRÁVA K NEHNUTELNOSTIAM POČAS POSLEDNÝCH 10 ROKOV

Ako sme uviedli v časti 1.3 tohto právneho auditu, súčasným výlučným vlastníkom Nehnutelností podľa výpisu z LV 13779 zo dňa 24.10.2008 je spoločnosť INEX (spoluvlastnícky podiel: 1/1), ktorý nadobudol vlastnícke právo k Nehnutelnostiam dňa 25. júna 2008 na základe Kúpnej zmluvy.

Spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva spoločnosti TITUS a.s., so sídlom Popradská 64, 040 00 Košice, IČO: 36 190 489 (ďalej ako „TITUS“) nám bol objasnený zo strany spoločnosti TITUS, odvolávajúcej sa na informácie poskytnuté p. PaedDr. Jánom Andrášom, členom predstavenstva spoločnosti TITUS a taktiež na dokumenty predložené JUDr. Pavlom Polaneckým. V zmysle uvedených informácií a dokumentov spoločnosť TITUS nadobudla vlastnícke právo k Nehnutelnostiam na základe kúpnej zmluvy zo dňa 09.02.2001, vklad povolený príslušnou správou katastra k Nehnutelnostiam dňa 21.02.2001 pod značkou V-248/01 a na základe kúpnej zmluvy zo dňa 04.12.2001, vklad povolený príslušnou správou katastra

k Nehnutelnostiam dňa 31.01.2002 pod značkou V-2431/01, uzatvorenej so spoločnosťou KRESA s.r.o. v konkurze, so sídlom Lomonosovova č. 4, 040 01 Košice, IČO: 31 625 638 (ďalej označovanou len ako "KRESA"). Na majetok spoločnosti KRESA bol Krajským súdom v Košiciach dňa 16.02.1998 vyhlásený konkurz.

Krajský súd v Košiciach vo forme opatrenia zo dňa 21.09.2000 schválil predaj Nehnutelností pre spoločnosť TITUS. V zmysle § 27 zákona č. 328/1991 o konkurze a vyrovnaní, platného a účinného v čase uskutočnenia prevodu vlastníckeho práva bolo možné konkurznú podstatu úpadcu speňažiť buď predajom vecí spôsobom upraveným v ustanoveniach o výkone rozhodnutia súdom, alebo predajom mimo dražby. Predaj mimo dražby v zmysle uvedeného predpisu uskutoční správca so súhlasom súdu a za podmienok ním určených.

Po posúdení predložených dokumentov a poskytnutých informácií sme usúdili, že predaj Nehnutelností spoločnosti TITUS v rámci konkurzného konania bol vykonaný v súlade s opatrením Krajského súdu v Košiciach ako konkurzného súdu, a súlade so zákonom č. 328/1991 o konkurze a vyrovnaní platným v dobe prevodu vlastníckeho práva.

III PRÁVNA ANALÝZA MOŽNÝCH RIZÍK VYPLÝVAJÚCICH PRE BUDÚCEHO VLASTNÍKA Z PRÁVNEHO STAVU NEHNUTELNOSTÍ A Z PRÁVNYCH ÚKONOV JEJ PREDCHÁDZAJÚCICH VLASTNÍKOV

Po právnom preskúmaní dokumentácie, ktorá sa týka Nehnutelností, a ktorú sme mali k dispozícii, konštatujeme nasledovné právne závery, za predpokladu, že predložené dokumenty obsahujú pravdivé informácie:

1. Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností riadne evidované na príslušnom liste vlastníctva a zapísané na katastrálnej mape, obe vedené pre katastrálne územie Letná, obec Košice.
2. Posudzovaný právny úkon, na základe ktorých sa v minulosti uskutočnil prevod vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam (kúpna zmluva), obsahoval všetky podstatné náležitosti, bol uskutočnený v zákonom požadovanej forme a bol realizovaný oprávnenými osobami.
3. Na Nehnutelnostiach **neviaznu žiadne t'archy**.
4. Ohľadom Nehnutelností je spojené aj riziko spočívajúce v nedostatku informácií o prípadných súdnych, reštitučných, exekučných či rozhodcovských sporoch alebo konaniach, ktoré sú, resp. v minulosti boli vedené ohľadne Nehnutelností.
5. Dôležitou skutočnosťou je existencia nájomných vzťahov na časť Nehnutelností a ich vysporiadanie, či už formou ukončenia pôvodných nájomných vzťahov, alebo formou vytvorenia podnájomných vzťahov.
6. V čase vypracovania tohto právneho auditu nám nebolo predložené stavebné povolenie na realizáciu bytového domu a jej neskorších stavebných úprav. Takisto nám neboli predložené kolaudačné rozhodnutia, na základe ktorých došlo k povoleniu užívania obytného domu a rozhodnutia o určení súpisného a orientačného čísla. V súvislosti s uvedeným si dovoľujeme Klienta upozorniť na prípadné sankcie, ktoré

spája zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení s nedovolenou stavebnou činnosťou a užívaním obytného domu bez právoplatného kolaudačného rozhodnutia.

ZÁVER

Advokátska kancelária ULC Čarnogurský s.r.o. týmto pre účely potenciálneho prevodu Nehnutelností na spoločnosť MONAQ Leasing, a.s., na základe vyššie definovaných faktov, a informácií deklaruje, že s prihliadnutím na špecifikované riziká, **je miera právneho rizika spojená s nadobudnutím Nehnutelnosti obvyklá** a vzhľadom na to odporúčame Klientovi zrealizovať obchodný zámer.



S pozdravom

JUDr. Mag. Ján Čarnogurský

Prílohy:

- (1) Kópia kúpnej zmluvy zo dňa 03.02.2009
- (2) Kópia listu vlastníctva č. 13779 pre katastrálne územie Letná zo dňa 24.10.2008
- (3) Kópia katastrálnej mapy pre katastrálne územie Letná zo dňa 24.10.2008, mapový list č. KOŠICE 5-9/22, 5-9/24
- (4) Znalecký posudok č. 054/2008 zo dňa 08.11.2008 vypracovaným Ing. Miroslavom Vavrekom
- (5) Kópia kúpnej zmluvy zo dňa 17.06.2008
- (6) Kópia kúpnej zmluvy zo dňa 09.02.2001
- (7) Kópia kúpnej zmluvy zo dňa 04.12.2001
- (8) Kópia opatrenia Krajského súdu v Košiciach zo dňa 21.09.2000
- (9) Kópia uznesenia Krajského súdu v Košiciach zo dňa 16.02.1998

POBOCKY

Bratislava - Slovensko

ULC Čarnogurský Slovensko
Tvarožkova 5
814 99 Bratislava 1
Slovenská republika
Tel.: +421-2-5720 1717
Fax: +421-2-5720 1777
Skype: ulcbratislava
E-mail: office@ulclegal.com

Brescia - Taliansko

ULC Čarnogurský Taliansko
Via Val Giudicarie 4
25123 Brescia
Taliansko
Tel: + 39-030-221 932 33
Fax: + 39-030-307 313
Skype: ulcbrescia
E-mail: cambalova@ulclegal.com

Kyjev - Ukrajina

ULC Čarnogurský Ukrajina
15 Zabolotnogo Akademika Str.
03143 Kyiv
Ukrajina
Skype: ulckyiv
E-mail: kyiv@ulclegal.com