



# PRÁVNÝ AUDIT NEHNUTEĽNOSTI

vypracovaný pre  
**MONAQ Leasing, a.s.**

k obchodnému prípadu:  
**Prevádzka - Žiar nad Hronom - Ján Lupták**

20. marca 2008

Vážené dámy, vážení páni,

advokátska kancelária ULC Čarnogurský bola spoločnosťou MONAQ Leasing, a.s., so sídlom Panská 13, 811 01 Bratislava, IČO: 35 864 001 (ďalej v texte tohto právneho auditu označovanou len ako „**MONAQ Leasing**“ alebo ako „**Klient**“), požiadaná o vypracovanie právneho stanoviska, účelom ktorého je najmä zistenie skutkového a právneho stavu vybranej nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v Žiari nad Hronom, v katastrálnom území Žiar nad Hronom, určenej na predaj zo strany jej súčasného vlastníka, Jána Luptáka, nar. 01.07.1959, rodné číslo: 590701/6566, trvale bytom: Jastrabá 133, 966 32 Jastrabá (ďalej v texte tohto právneho auditu označovaný ako „**Ján Lupták**“) a následný lízing zo strany spoločnosti MONAQ Leasing pre fyzickú osobu - podnikateľa Jána Luptáka, so sídlom Jastrabá 133, 966 32 Jastrabá, IČO: 43 117 163, zapísaný Živnostenský register č. 406-3212, Obvodný úrad v Žiari nad Hronom, odbor živnostenského podnikania, ako aj posúdenie miery právnych rizík, ktoré sú spojené s uvedenou nehnuteľnosťou a jej nadobudnutím.

Predmetom posúdenia v tomto právnom audite sú nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 1128, vedenom Katastrálnym úradom v Banskej Bystrici, Správou katastra Žiar nad Hronom, pre katastrálne územie Žiar nad Hronom (ďalej „**LV 1128**“). Ide o nasledovné nehnuteľnosti:

- i. stavba so súpisným číslo 57, postavená na parcele číslo 1223, druh stavby: budova hotela, motela penziónu a ostatného ubytovacieho zariadenia, popis stavby: prevádzkové objekty;

(ďalej v texte tohto auditu len ako „**Stavba**“).

- ii. pozemok parcela číslo 1223, o výmere 802 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, spôsob využitia pozemku: pozemky, na ktorých sú postavené nebytové budovy označené súpisným číslom;
- iii. pozemok parcela číslo 1224, o výmere 791 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrady, spôsob využitia pozemku: pozemky prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkových osadách;

(pozemky v bode ii. a iii. ďalej v texte spoločne len ako „**Pozemky**“).

(Pozemky a Stavba spolu ďalej len „**Nehuteľnosti**“).

## METODIKA VYPRACOVANIA PRÁVNEHO AUDITU

Právny audit Nehnutelností pozostáva z nasledujúcich etáp:

- i. 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;
- ii. Právna analýza prevodov a prechodov vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam počas posledných 10 rokov;<sup>1</sup>
- iii. Právna analýza možných rizík vyplývajúcich pre budúceho vlastníka z právneho stavu Nehnutelností a z právnych úkonov predchádzajúcich vlastníkom.

Pri vypracovaní tohto právneho auditu sme vychádzali z dokumentov a informácií poskytnutých Ing. Petrom Regendom, členom predstavenstva a riaditeľom úseku Lízingu nehnuteľností a projektového financovania spoločnosti MONAQ Leasing, a.s., ak nie je ďalej v tomto audite uvedené niečo iné. 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 zataží Nehnutelností a zo záväzkových zmluvných vzťahov týkajúcich sa Nehnutelnosti, 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:

- a) obvyklá miera právneho rizika, pri ktorej z právneho hľadiska odporúčame klientom zrealizovať obchodný zámer;



<sup>1</sup> 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 akéhokolvek nadobúdateľa svedčí právo vydržania vlastníckeho práva podľa § 134 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

- b) 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;



- c) vysoká miera právneho rizika, pri ktorej z právneho hľadiska neodporúčame klientom zrealizovať obchodný zámer.



## I. SÚČASNÝ PRÁVNÝ STAV NEHNUTEĽNOSTÍ, VLASTNÍCI EVIDOVANÍ V KATASTRI NEHNUTEĽNOSTÍ, PRÁVNE TITULY NADOBUDNUTIA VLASTNÍCKEHO PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTIAM, ŤARCHY

### 1.1 Právny stav Nehnutelností

Nehnutelnosti, ktoré boli predmetom nášho posúdenia, sú v súčasnosti evidované na LV č. 1128 vedenom Katastrálnym úradom v Banskej Bystrici, Správou katastra Žiar nad Hronom pre katastrálne územie Žiar nad Hronom. Vychádzali sme z výpisu zo dňa 27.03.2008.

Podľa vyjadrenia Ing. Petra Regendu ohľadom Nehnutelností nie sú vedené žiadne súdne, reštitučné, rozhodcovské, exekučné a iné konania či spory, ani si žiadna tretia osoba v súvislosti s Nehnutelnosťami neuplatnila akýkoľvek nárok.

Nehnutelnosti boli ocenené znaleckým posudkom č. 17/2007 zo dňa 16.03.2007 vypracovaný Ing. Štefanom Sviržovským, znalcom v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, zapísaným v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod evidenčným číslom 913 237 (ďalej len „Znalecký posudok“), pričom všeobecná hodnota Nehnutelností bola stanovená celkovo na sumu po zaokrúhlení 10.900.000,- Sk (slovom: desať miliónov deväťstotisíc Slovenských korún).

### 1.2 Stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie týkajúce sa Stavieb, pridelenie súpisného čísla

Za účelom vypracovania tohto právneho auditu nám bolo predložené kolaudačné rozhodnutie zo dňa 24.05.1993. Kolaudačné rozhodnutie bolo vydané v zmysle ustanovenia § 82 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) - Obvodným úradom životného prostredia, odbor územného rozvoja a štátnej stavebnej správy v Žiari nad Hronom, a to pod č.k. ŽP-573/93-ÚR (ďalej len „Kolaudačné rozhodnutie“). Kolaudačné rozhodnutie je podpísané vedúcou obvodného úradu životného prostredia Ing. Máriou Vítazkovou a obvodný úrad ním povolil užívanie Stavby - rekonštrukcia časti Stavby. Z Kolaudačného rozhodnutia vyplýva, že rekonštrukcia časti Stavby bola vykonaná na základe stavebného povolenia, ktoré bolo vydané pod č. ŽP-403/92, dňa 07.08.1992.

Bolo nám predložené potvrdenie mesta Žiar nad Hronom o súpisnom čísle stavby pod č. 1202/2008 zo dňa 19.02.2008, v ktorom sa uvádza, že Stavba - „Prevádzkové objekty“ postavená na pozemku, parc. č. 1223, má pridelené súpisné č. 57 a orientačné číslo 46 (ďalej len „Potvrdenie“). Potvrdenie je vlastnoručne podpísané Mgr. Ivanom Černajom, primátorom mesta Žiar nad Hronom a bolo vydané na žiadosť Eriky Čížovej zo dňa 15.02.2008.

Ďalej nám bolo predložené čestné prehlásenie Eriky Čížovej zo dňa 15.04.1995, v ktorom sa uvádza, že Stavba pozostávajúca z troch objektov, bola podľa jej vedomostí postavená a daná do užívania v priebehu 20. storočia a v súlade so zákonom.

Ďalej nám bolo predložené prehlásenie Mestského úradu v Žiari nad Hronom o veku Stavby pod č. 827/2007 O-2513/2007 zo dňa 07.03.2007, v ktorom sa uvádza, že Stavba na pozemku, parc. č. 1223 v k. ú. Žiar nad Hronom na ul. SNP č. 46 bola postavená na prelome 19. a 20. storočia a predpokladaný vek stavby je cca 90 - 110 rokov.

### **1.3 Súčasný vlastník a právny titul nadobudnutia vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam**

Ako vlastník je na výpise z LV 1128 zo dňa 27.03.2008 vedený Ján Lupták, ktorý je výlučným vlastníkom Nehnutelností (spoluvlastnícky podiel: 1/1).

Bola nám predložená kópia titulu nadobudnutia vlastníckeho práva Jána Luptáka k Nehnutelnostiam, ktorým je Kúpna zmluva zo dňa 26. marca 2008 medzi predávajúcim: Erikou Čížovou, rod. Pichlerová, bytom A. Hlinku 747/2, 965 01 Žiar nad Hronom, rodné číslo: 585626/6603, narodená: 26.06.1958 (ďalej len „Erika Čížová“) a kupujúcim: Ján Lupták, so sídlom Jastrabá 133, 966 32 Jastrabá, nar. 01.7.1959, IČO: 43 117 163, zapísaný v živnostenskom registri Obvodného úradu v Žiari nad Hronom pod č. 406-3212. Predmetom zmluvy je prevod vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam.

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. Podpis predávajúceho na Kúpnej zmluve je v súlade s požiadavkou ustanovenia § 42 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov úradne osvedčené. Ako predávajúci zmluvu vlastnoručne podpísala Erika Čížová. Ako kupujúci zmluvu vlastnoručne podpísal živnostník Ján Lupták. Z predložených dokumentov vyplýva, že podpis osoby oprávnenej konať v mene kupujúceho, bol dňa 26.03.2008 úradne overený povereným pracovníkom notárskeho úradu JUDr. Štefana Kuteniča pod číslom O 267656/2008. Takisto podpis predávajúceho, bol dňa 26.03.2008 úradne overený povereným pracovníkom notárskeho úradu JUDr. Štefana Kuteniča pod číslom O 267654/2008.

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, a teda je platná. Prevádzané Nehnutelnosti sú ako predmet prevodu v zmluve dostatočne vyšpecifikované a určité.

Vklad vlastníckeho práva Jána Luptáka k Nehnutelnostiam bol Správou katastra Žiar nad Hronom povolený dňa 27.03.2008 pod č. V 699/08.

Súčasťou Kúpnej zmluvy je osobitné vyhlásenie, v ktorom manžel Eriky Čížovej, Ján Číž, rod. Číž, dátum narodenia: 23.06.1955, rodné číslo: 550623/6461, trvale bytom: A. Hlinku 747/2, 965 01 Žiar nad Hronom, výslovne schvaľuje všetky právne úkony uskutočnené Erikou Čížovou súvisiace s prevodom Nehnutelností na základe vyššie uvedenej Kúpnej zmluvy.

Podľa informácií poskytnutých Klientom živnostník Ján Lupták nadobudol Nehnutelnosti výlučne ako predmet potrebný na výkon jeho podnikateľskej činnosti z prostriedkov, ktoré neboli súčasťou bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

#### **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 informácií od Ing. Petra Regendu vyplýva, že Nehnutelnosti **nie** sú v súčasnosti predmetom nájomných vzťahov.

Nakoľko nám bola predložená nájomná zmluva uzavretá medzi Erikou Čížovou ako prenajímateľom a Norbertom Gocníkom - ATLANTIS, IČO: 373 96561, A. dubčeka 30, 965 01, Žiar nad Hronom ako nájomcom, môžeme skonštatovať, že Nehnutelnosti boli v minulosti predmetom nájomného vzťahu na jej základe. Nakoľko išlo o nájomnú zmluvu uzavretú na dobu neurčitú, neboli nám predložené žiadne dokumenty, ktoré by preukázali, že tento nájomný vzťah bol skončený a preto k nim nemôžeme zaujať právne stanovisko.

#### **1.5 Ťarchy viaznuce na Nehnutelnostiach**

V zmysle výpisu z LV č. 1128 na Nehnutelnostiach neviaznu žiadne iné vecné bremená, ani iné ťarchy vrátane záložných práv.



## II. PRÁVNA ANALÝZA PREVODOV A PRECHODOV VLASTNÍCKEHO PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTIAM POČAS POSLEDNÝCH 10 ROKOV

Ako sme uviedli v bode 1.3 tohto právneho auditu, Ján Lupták nadobudol vlastnícke právo k Nehnutelnostiam na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 26.03.2008. Predchádzajúcim vlastníkom Nehnutelností bola Erika Čížová.

Dokumentom preukazujúcim titul nadobudnutia vlastníckeho práva Eriky Čížovej k Nehnutelnostiam je Zápisnica o dražbe č. 5 (ďalej len „Zápisnica o dražbe“). Dražba sa konala dňa 23.06.1991 a jej predmetom boli Nehnutelnosti, ku ktorým mal právo hospodárenia štátny podnik ZDROJ, so sídlom Bystrická 1, Žarnovica. Verejnú dražbu viedol licitátor Ján Furinda a na riadny priebeh verejnej dražby dohliadali zástupcovia Komisie pre privatizáciu národného majetku pre okres Žiar nad Hronom JUDr. Jozef Salay a Ján Krajčov. Udelením príklepu licitátora sa dražbou predali Nehnutelnosti vydražiteľovi - Erike Čížovej, ktorá urobila najvyššie podanie vo výške 556.500,- Sk.

O priebehu a výsledku verejnej dražby sa vyhotovila Zápisnica o dražbe v súlade s § 9 ods. 2 zák. č. 427/1990 Zb. (o prevodoch vlastnícka štátu k niektorým veciam na iné právnické alebo fyzické osoby), podpísaná predsedom komisie pre privatizáciu národného majetku, ktorý ku svojmu podpisu pripojil odtlačok úradnej pečiatky Komisie pre privatizáciu národného majetku pre okres Žiar nad Hronom, vydražiteľom Erikou Čížovou, zástupcom organizácie a licitátorom.

V zmysle ust. § 11 ods. 1 zák. č. 428/1990 Zb. je vydražiteľ povinný do 30 dní odo dňa konania dražby uhradiť cenu dosiahnutú vydražením na osobitný účet príslušného orgánu. Nakoľko vydražiteľ splnil vyššie uvedenú rozvazovaciu podmienku, Komisia pre privatizáciu národného majetku vydala dňa 17.07.1991 Erike Čížovej potvrdenie o predaji prevádzkovej jednotky, v ktorom sa uvádza, že dňom udelenia príklepu sa stala vlastníkom Nehnutelností.



**III. PRÁVNA ANALÝZA MOŽNÝCH RIZÍK VYPLÝVAJÚCICH PRE BUDÚCEHO VLASTNÍKA Z PRÁVNEHO STAVU NEHNUTEĽNOSTÍ A Z PRÁVNÝCH ÚKONOV ICH PREDCHÁDZAJÚCICH VLASTNÍKOV**

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

- i. Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností riadne evidované na príslušných listoch vlastníctva a na katastrálnej mape vedených pre katastrálne územie Žiar nad Hronom,
- ii. Posudzované právne úkony, na základe ktorých sa v minulosti uskutočnili prevody a prechody vlastníckeho práva k Nehnutel'nostiam, obsahovali všetky podstatné náležitosti, boli uskutočnené v zákonom požadovanej forme a boli realizované oprávnenými osobami, ak nie je v tomto audite uvedené niečo iné,
- iii. Ohľadom Nehnutel'nosti podľa vyjadrenia Ing. Petra Regendu neprebiehajú žiadne súdne, reštitučné, exekučné ani rozhodcovské spory či konania.

**RIZIKÁ SPOJENÉ S KÚPOU NEHNUTEĽNOSTI:**

V čase vypracovania tohto právneho auditu nám nebolo predložené stavebné povolenie na uskutočnenie Stavby a jej neskorších stavebných úprav. 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.

## ZÁVER

Advokátska kancelária ULC Čarnogurský s.r.o. týmto pre účely potenciálneho prevodu Nehnutelností na spoločnosť MONAQ Leasing, na základe vyššie definovaných faktov, argumentov a informácií deklaruje, že prihliadnutím na špecifikované riziká, miera právneho rizika spojená s nadobudnutím Nehnutelností je obvyklá; preto z právneho hľadiska odporúčame klientovi zrealizovať obchodný zámer.

obvyklá miera právneho rizika



S pozdravom



JUDr. Mag. Ján Čarnogurský  
ULC Čarnogurský s.r.o.

**Zoznam dokumentov tvoriacích prílohy právneho auditu:**

1. Znalecký posudok č. 17/2007 zo dňa 16.03.2007, vypracovaný Ing. Štefanom Sviržovským, ktorého prílohami sú:
  - Výpis z LV č. 1128 zo dňa 05.03.2007
  - Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 05.03.2007, mapový list č. 5-1/31 Žiar nad Hronom
  - Kolaudačné rozhodnutie č. ŽP-573/93-ÚR
  - Čestné prehlásenie Eriky Čížovej zo dňa 15.04.1996
  - Prehlásenie o veku Stavby Mestským úradom Žiar nad Hronom zo dňa 07.03.2007, č. 827/2007 O-2513/2007
  - Aktualizácia poistného k poistnej zmluve č. 941-510016797 pre poistenie budov
  - Zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 27.09.2006 uzavretá medzi prenajímateľom Erikou Čížovou a nájomcom Norbertom Gocníkom - ATLANTIS
2. Kúpna zmluva zo dňa 26.03.2008 uzavretá medzi predávajúcim Erikou Čížovou a kupujúcim Jánom Luptákom
3. Zápisnica o dražbe č.5 zo dňa 23.06.1991
4. Potvrdenie o predaji prevádzkovej jednotky zo dňa 17.07.1991
5. Výpis z LV č. 1128 zo dňa 27.03.2008