

PRE ROK 2009 JE MOŽNÉ PREDPOKLADAŤ, ŽE SPO-  
MALENIE REALITNÉHO TRHU BUDE POKRAČOVAŤ,  
KEĎŽE NIČ NENASVEDČUJE TOMU, ŽE BY KRÍZA NA  
SVETOVÝCH TRHOCH, KTORÁ ZNAČNE OVPLYVŇUJE  
AJ SLOVENSKO, MALA V KRÁTKOM ČASE SKONČIŤ.  
V SÚVISLOSTI S PROBLEMATIKOU NEHNUTEĽNOSTÍ  
A STAVEBNÍCTVA CHCEME POUKÁZAŤ NA NIEKTORE  
ASPEKTY, TÝKAJÚCE SA PRÁVNEHO A DAŇOVÉHO  
PROSTREDIA V SLOVENSKEJ REPUBLIKE V ROKU 2008,  
A ZMENY, KTORÉ JE V TEJTO OBLASTI MOŽNÉ  
OČAKÁVAŤ V ROKU 2009.

In 2009 the continued slowdown of the real  
estate market may be expected as the world  
market crisis, which is significantly affecting  
Slovakia, does not seem likely to end soon. In  
connection with the problems related to real estate  
and the construction industry we would like to  
point out certain aspects of the legal and tax  
environment in Slovakia in 2008 and the related  
changes expected in 2009.



# Právne a daňové prostredie

## Legal and tax environment in 2009

# v roku 2009

### VYVLASTŇOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ PRE ÚČELY VÝSTAVBY DIAĽNIC

31. decembra 2007 nadobudol účinnosť Zákon o jednorazových mi-  
moriadnych opatreniach v príprave niektorých stavieb diaľnic a ciest  
pre motorové vozidlá a o doplnení katastrálneho zákona. Tento zákon  
bol v priebehu roka 2008 ďalej novelizovaný.

Účelom zákona malo byť urýchlenie výstavby diaľnic a rýchlostných  
ciest. Zákon už v čase svojej prípravy a schvalovanie vyvolal kontro-  
verzné reakcie a bol z mnohých strán označený ako protiústavný.

Zákon umožňuje vydať stavebníkovi v prípade výstavby diaľnic a ciest  
pre motorové vozidlá stavebné povolenie aj v prípade, ak nemá k po-  
zemku vlastnícke právo, prípadne právo, ktoré mu umožňuje na pozem-

## EXPATRIATION OF REAL ESTATE FOR THE PURPOSE OF HIGHWAY CONSTRUCTIONS

On 31<sup>st</sup> December 2007 the Act on Non-Recurrent Extraordinary Measures in the Planning of Certain Highway Constructions and Motor Vehicle Roads and the Amendment to the Land Registry Act took effect, which was further amended during 2008.

Its purpose was to accelerate the construction of highways and motor vehicle roads. When being drafted and adopted, the legislation brought about controversial responses and was designated as unconstitutional by many entities.

The legislation allows issuing a building permit for the construction of highways and motor vehicle roads even in cases when the building owner does not have title to land or the right to implement the required construction on it. The land title or other right must be proved by the building owner not earlier than during the final inspection proceedings. Basically, this legislation enables the developer to erect constructions on the land of another without any agreement with the land owner and before the expropriation proceedings during which the relevant real estate should be expropriated are terminated.

The original legislation which took effect on 31<sup>st</sup> December 2007 affected five sections of the D1 highway and the R1 motor vehicle road. Based on the amendment adopted in November 2008 the list of highways and motor vehicle roads was extended. However, the current wording defines the whole of highways and motor vehicle roads instead of their individual sections. Simultaneously the amendment also defines the pre-emption right of the state to land plots on which

highways and motor vehicle roads are planned to be constructed, established by law and registered in the Land Registry based on the petition of a legal entity established by the state. In addition, the Building Act was amended by the Act on Non-Recurrent Extraordinary Measures when one of the most significant changes is the exemption of the building permit procedure from the jurisdiction of building offices (meaning municipalities) and its transfer to the jurisdiction of the District Building Office. Also, the purpose of other amendments,

for example, the District Building Office should in these cases consider only 'adequate' requirements of the parties to the building permit procedure, is to limit in the maximum extent the possibility of the affected real estate owners to defend against construction on their land.

Shortly after the Act on Non-Recurrent Extraordinary Measures was adopted a petition to commence proceedings on compliance of part of this legislation with the Constitution of the Slovak Republic was filed

with the Constitutional Court of the Slovak Republic. Despite the petition being filed in January 2008, it has not yet been decided by the Constitutional Court.

## EXPROPRIATION FOR THE PURPOSE OF STRATEGIC STRUCTURES

During 2008 legislation governing the expropriation of land and structures for the purpose of structures in the public interest was expected to be adopted. Under the bill a new term, the so-called strategic structure was to be introduced. The strategic structure was to include highways and other structures which are, based on a government decision, in the public interest. The strategic structures should have included structures determined for production, services, research and development when the investment costs are not lower than SKK 1 billion (approximately EUR 33.2 mil., or SKK 500 million, if the structure is planned in a district with the minimum unemployment rate of 15%), structures significant for employment development in a district with the minimum unemployment rate of 10% and structures necessary for meeting other significant public needs, including structures and facilities relating to or necessary for implementing the above mentioned structures.

Due to the controversial responses to the bill (including the filed multiple comment) the related discussion of the government of the Slovakia was suspended and the bill was not forwarded to Parliament for approval.

## ENERGY EFFICIENCY

After the Act on the Economic Efficiency of Buildings, which affects



ku zriadiť požadovanú stavbu. Vlastnícke právo k pozemku alebo iné právo je stavebník povinný preukázať až v kolaudačnom konaní. V podstate teda tento zákon umožňuje stavebníkovi stavať na cudzom pozemku, bez dohody s jeho majiteľom alebo pred ukončením vyvlastňovacieho konania, v ktorom by malo dôjsť k vyvlastneniu nehnuteľností.

Pôvodne prijatý zákon, ktorý nadobudol účinnosť 31. decembra 2007, sa vzťahoval na päť úsekov diaľnice D1 a rýchlostnej cesty R1. Novela zákona z novembra 2008 rozšírila zoznam diaľnic a ciest pre motorové vozidlá, resp. nanovo upravila zoznam diaľnic a ciest pre motorové vozidlá, pričom v súčasnom znení nedefinuje jednotlivé úseky diaľnic, ale celé diaľnice a cesty pre motorové vozidlá. Zároveň novela zakotvila aj predkupné právo štátu na pozemky, na ktorých sa má uskutočniť stavba diaľnice alebo cesty pre motorové vozidlá, ktoré vzniká zo zákona a ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností na návrh právnickej osoby zriadenej štátom. Okrem Zákona o jednorazových mimoriadnych opatreniach sa novelou zmenil aj stavebný zákon, kde k najvýznam-

nejším zmenám patrí vyňatie stavebného konania spod pôsobnosti stavebných úradov (teda obcí) v prospech krajského stavebného úradu. Aj ďalšie zmeny, napr. to, že krajský stavebný úrad má v týchto prípadoch prihliadať len na „primerané“ požiadavky účastníkov územného konania, majú za účel čo najviac obmedziť možnosť dotknutých vlastníkov nehnuteľností brániť sa proti výstavbe na ich pozemkoch.

V súvislosti so Zákom o jednorazových mimoriadnych opatreniach treba brať do úvahy, že už krátko po jeho prijatí bol na Ústavný súd SR podaný návrh na začatie konania o súlade častí tohto zákona s Ústavou Slovenskej republiky. Napriek tomu, že návrh bol podaný už v januári 2008, Ústavný súd o ňom zatiaľ nerozhodol.

## VYVLASTŇOVANIE PRE STRATEGICKÉ STAVBY

V priebehu roku 2008 sa očakávalo prijatie osobitného zákona upravujúceho vyvlastňovanie pozemkov a stavieb na účely uskutočnenia stavieb vo verejnom záujme. Návrh predpokladal zavedenie nového

structures whose final building inspection commenced after 1<sup>st</sup> January 2008 or buildings sold or leased after this date, the Act on Efficient Consumption of Energy (Energy Efficiency Act) was passed in 2008 which amended the Act on the Economic Efficiency of Buildings.

With effect from 1<sup>st</sup> January 2009 the Energy Efficiency Act imposes additional duties related to energy consumption on owners of buildings, for example, the duty to provide and maintain the regulated heating system in the building, equip the heating facility with automated regulation, and provide heat insulation of the heat and hot water distribution pipes in the building. The legislation introduces the term 'energy audit' when the energy certification of structures under the Act on Economic Efficiency of Buildings is considered an energy audit.

pojmu – tzv. strategickej stavby, ktorou mali byť diaľnice a iné stavby, o ktorých vláda rozhodne, že ich realizácia je vo verejnom záujme. Malo ísť o stavby určené na výrobu, poskytovanie služieb, výskum alebo vývoj, ak finančné prostriedky na ich uskutočnenie dosiahnu najmenej 1 mld. Sk investičných nákladov (resp. 500 mil. Sk, ak by bola stavba budovaná v okrese s mierou nezamestnanosti najmenej 15 %), stavby významné pre zabezpečenie rozvoja zamestnanosti v okrese s mierou nezamestnanosti najmenej 10 % alebo stavby nevyhnutné pre zabezpečenie iných dôležitých verejných potrieb, vrátane stavby a zariadení, ktoré sú nevyhnutné na realizáciu vyššie uvedených stavieb alebo s nimi súvisia.

Vzhľadom na kontroverzné reakcie, ktoré návrh zákona vyvolal (vrátane podanej hromadnej pripomienky), bolo rokovanie Vlády SR k tomuto návrhu prerušené a návrh nebol posunutý na schválenie parlamentu.

## ENERGETICKÁ EFEKTÍVNOŠŤ

Po zákone o energetickej hospodárnosti budov, ktorý sa začal vzťahovať na budovy, pri ktorých sa kolaudačné konanie začalo po 1. januári 2008 alebo na budovy predávané alebo prenajímané po tomto dátume, bol v roku 2008 prijatý zákon o efektívnosti pri používaní energie (zákon o energetickej efektívnosti), ktorý zároveň novelizoval aj spomínaný zákon o energetickej hospodárnosti budov.

Zákon o energetickej efektívnosti s účinnosťou od 1. januára 2009 ukladá ďalšie povinnosti vlastníkom budov týkajúce sa spotreby energie v budovách, napríklad zabezpečiť a udržiavať vyregulovanú vykurovaciu sústavu v budove, vybaviť zariadenia slúžiace na vykurovanie automatickou reguláciou, zabezpečiť tepelnú izoláciu rozvodov tepla a teplej vody v budovách a podobne. Zákon zavádza pojem energetický audit, pričom energetická certifikácia budov podľa zákona o energetickej hospodárnosti budov sa považuje za energetický audit.

## PREVODY NEHNUTEĽNOSTÍ

Počas roka 2008 bol zo strany Ministerstva spravodlivosti predložený návrh novely Občianskeho zákonníka, ktorá by významným spôsobom zmenila formálne požiadavky na zmluvy týkajúce sa prevodov nehnuteľností.

Novela predpokladala, že zmluvy o prevode nehnuteľností by mali povinne byť formou notárskej zápisnice alebo by museli byť autorizované advokátom. Notári a advokáti mali za škodu vzniknutú svojou

## REAL ESTATE TRANSFERS

In 2008 the Ministry of Justice submitted a draft amendment to the Civil Code which would considerably change the formal requirements of real estate transfer agreements.

The amendment presupposed that real estate transfer agreements were obligatorily drafted in the form of a notarial deed or authorised by an attorney. Notaries and attorneys should have been liable for any damage caused by their activities with all their assets. Following the draft legislation amendments to the Land Registry Act, the Act on Notaries and the Act on the Legal Profession were expected.

Parliament did not adopt the original draft amendment and consequently the Ministry of Justice submitted adjusted draft Notary Code, the Act on the Legal Profession and the Land Registry Act under which the

parties may choose to draft the relevant agreement themselves or engage an attorney or notary for this purpose when in the latter case the Land Registry administration would review the agreement only for its compliance with the cadastral documentation which would result in accelerated proceedings. Currently it is not yet clear whether the adjusted draft legislation will be adopted.

## 2009

In 2009 the decision of the Constitutional Court on compliance of the Act on Non-Recurrent Extraordinary Measures in the Planning of Certain Highway Constructions and Motor Vehicle Roads is expected. The approval of the legislation governing the expropriation for the purpose of structures in public interest is

questionable, however, new initiatives may not be excluded. Apart from this, with respect to the activity of the Ministry of Justice the changes may also affect regulations related to the transfer of real estate. Other changes which may be expected may include minor amendments to building legislation.

*This article is only informative and in no case may be considered a legal opinion. Should you have any queries or need more information on matters included in this article, do not hesitate to contact the law firm PETERKA & PARTNERS at +421 2 5441 8700, e-mail: office@peterkapartners.sk; www.peterkapartners.com.*

LUBOMIR LEŠKO, ATTORNEY AT LAW, PETERKA & PARTNERS LAW OFFICES/ PHOTO: ARCHIVE

činnosťou ručiť celým svojím majetkom. V nadväznosti na navrhovanú úpravu sa predpokladali novelizácie katastrálneho zákona, notárskeho poriadku a zákona o advokácii.

Návrh novely Občianskeho zákonníka nebol v pôvodnej podobe v parlamente prijatý, preto Ministerstvo spravodlivosti predložilo upravený návrh týkajúci sa notárskeho poriadku, zákona o advokácii a katastrálneho zákona, podľa ktorého sa ponecháva možnosť, aby si strany spísali zmluvu aj samy alebo si zvolili jej spísanie advokátom alebo notárom, pričom v druhom prípade by správa katastra v konaní o vklade skúmala zmluvu iba z pohľadu, či je v súlade s katastrálnym operátom, čo by zrýchliло konanie. V súčasnej dobe zatiaľ nie je jasné, či pozmenený návrh bude nakoniec prijatý.

## ROK 2009

V roku 2009 sa očakáva rozhodnutie Ústavného súdu o súlade Zákona o jednorazových mimoriadnych opatreniach v príprave niektorých stavieb diaľnic a ciest pre motorové vozidlá. Prijatie zákona upravujúceho vyvlastňovanie na účely uskutočnenia stavieb vo verejnom záujme je otázne, nemožno však vylúčiť nové iniciatívy v tejto oblasti. Okrem toho je vzhľadom na aktivitu Ministerstva spravodlivosti možné, že sa zmeny dotknú aj predpisov súvisiacich s prevodmi nehnuteľností. Ostatné zmeny, ktoré možno očakávať, môžu zahŕňať menšie novelizácie stavebných predpisov.

*Tento článok má len informatívny charakter a v žiadnom prípade nemôže byť považovaný za právny názor. V prípade akýchkoľvek ďalších informácií ohľadne otázok, ku ktorým sa vyjadruje, obráťte sa prosím na advokátsku kanceláriu PETERKA & PARTNERS, tel.: +421 2 5441 8700, e-mail: office@peterkapartners.sk; www.peterkapartners.com.*

LUBOMIR LEŠKO, ADVOKÁT, PETERKA & PARTNERS ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA / FOTO: ARCHIVE

**PETERKA**  
**& PARTNERS**