

V SLOVENSKEJ REPUBLIKE DOCHÁDZA VĎAKA DOBRE NAŠARTOVANEJ EKONOMIKE A VYSOKÉMU EKONOMICKÉMU RASTU K VÝRAZNÉMU ROZVOJU STAVEBNÍCTVA A REALITNÉHO TRHU. V TEJTO SÚVISLOSTI CHCEME POUKÁZAŤ NA NIEKTORÉ PRÁVNE OTÁZKY TÝKAJÚCE SA REALITNÉHO A STAVEBNÉHO SEKTORA V SR, KTORÉ BUDÚ AKTUÁLNE V PRIEBEHU ROKA 2008.

Thanks to a well taken-off economy and high economic growth, the Slovak Republic is witnessing significant development of the building industry and real estate market. In this respect, we would like to highlight several topical legal issues related to the real estate market and building sector in Slovakia in 2008.

JUDr. Šimon Gmiterko, advokát / foto: archív



# Právne a daňové prostredie v roku 2008

Legal and tax environment in 2008



JUDr. Šimon Gmiterko

» Stúpajúca kúpyschopnosť obyvateľstva vytvára priaznivé podmienky pre sústavný rast realitného trhu či už v oblasti bytovej výstavby alebo výstavby nákupných, administratívnych a zábavných centier. Nenasýtenosť trhu v uvedených oblastiach je v porovnaní so susednými štátmi stále nižšia, a preto je možné očakávať ďalší rast v tejto oblasti. Z uvedených dôvodov predstavuje realitný trh v Slovenskej republike atraktívnu lokalitu pre zahraničných investorov s potenciálom ďalšieho rastu a teda aj rastu zhodnotenia vložených investícií.

## VYVLASTŇOVANIE POZEMKOV A BUDOV, STRATEGICKÉ STAVBY

V priebehu roka 2008 sa očakáva prijatie osobitného zákona upravujúceho vyvlastňovanie pozemkov a stavieb na účely uskutočnenia sta-

vieb vo verejnom záujme. Vyvlastnenie bude možné, tak ako podľa doterajšej právnej úpravy len v nevyhnutnom rozsahu, vo verejnom záujme, na účel ustanovený v zákone a za primeranú náhradu. Novinku predstavuje zavedenie pojmu strategickkej stavby, ktorou sú diaľnice a cesty pre motorové vozidlá, ako aj stavby, o ktorých vláda rozhodne, že ich realizácia je vo verejnom záujme (napr. výrobné závody, ktorých náklady na realizáciu presiahnu 1 miliardu Sk) Pri strategických stavbách sa následne nemusí preukazovať verejný záujem na vyvlastnení, pretože sa predpokladá, že je automaticky daný.

Zároveň je od 31. decembra 2007 účinný zákon o jednorazových mimoriadnych opatreniach v príprave niektorých stavieb diaľnic a ciest pre motorové vozidlá, ktorý umožňuje vydať stavebníkovi v prípade výstavby diaľnic a ciest pre motorové vozidlá stavebné povolenie aj v prípade, ak nemá k pozemku vlastnícke právo, resp. právo, ktoré mu umožňuje na pozemku zriadiť požadovanú stavbu. Vlastnícke právo k pozemku alebo iné právo je stavebník povinný preukázať až v kolaudačnom konaní.

» Increasing purchasing power is creating favourable conditions for the sustainable development of the real estate market, both in housing construction and commercial, administrative and entertainment centres. Compared to neighbouring countries, market saturation remains lower and therefore further growth is expected. In view of the above, the Slovak real estate market is very attractive for foreign investors as it offers further growth potential and the increased appreciation of investments.

### EXPROPRIATION OF LAND AND BUILDINGS, STRATEGIC CONSTRUCTIONS

An act governing expropriation of land and constructions for the purpose of constructions in the public interest is expected to be passed in 2008. Similar to the current legislation, expropriation will be feasible only in the necessary extent, in the public interest, for a statutory reason and for adequate compensation. The novelty is the term 'strategic structure', meaning highways and motor vehicle roads and other structures designated by the government as structures in the public interest (e. g. production plants whose implementation costs exceed SKK one billion. The public interest in expropriation of strategic structures need not be substantiated as it is presupposed automatically.

In addition, the act on one-off extraordinary measures applied to the construction of certain highways and motor vehicle roads took effect on 31<sup>st</sup> December 2007 which enables a building permit to be issued to constructor who do not have title to land or any right based on which

they are allowed to implement the structure. Constructor must prove his title to land or other right during the final building approval.

### POSSIBILITY OF TERMINATING RENTAL RELATIONSHIPS IN RESPECT OF RENT-CONTROLLED FLATS

A new act on the termination of certain rental relationships is expected to be passed in 2008. This act should

enable terminating rentals of flats in residential houses returned to their original owners in restitution. Tenants of these flats pay rent controlled by the state and their landlords are not entitled to charge market rent which is usually much higher.

These flats are usually situated in attractive locations in city centres and the current rent controls prevent, in practice, any investments in these residential houses. The gradual deregulation of rentals of these

flats should be governed by this act.

### ENERGY CERTIFICATION OF BUILDING

The Act on Energy Efficiency of building governing the energy certification of structures took effect on 1<sup>st</sup> January 2008. Based on the energy certificate a building will be classified in the relevant energy group. The certification will be mandatory in the event of a sale, lease or completion of a new building or significant renovation of existing building. The energy certification does not apply to preserved historical buildings, industrial structures, workshops and non-residential agricultural premises with low energy consumption. Upon the sale of a building the owner is obliged to submit the energy certificate to the buyer or, if the building is leased, the lessee must receive a certified copy of the certificate. Energy certification will be handled by authorised persons.

### PPP PROJECTS

No significant changes to legislation governing PPP projects are expected in Slovakia in 2008, though partial amendments to specific acts are anticipated in connection with the intention of the government of the Slovak Republic to construct highways and motor vehicle roads as part of PPP projects.

As the legislative procedure of some of the above mentioned acts is in progress, it is difficult to estimate when they will be passed.

Despite these changes, which may affect real estate investors, the following major issues which must



### MOŽNOSŤ UKONČENIA NÁJOMNÉHO VZŤAHU PRI NIEKOTRÝCH BYTOCH S REGULOVANÝM NÁJOMNÝM

V priebehu roka 2008 sa tak isto očakáva prijatie zákona o ukončení niektorých nájomných vzťahov k bytom. Zákon by mal umožniť ukončiť nájom bytov, ktoré sa nachádzajú v bytových domoch, ktoré boli v rámci reštitúcií vydané pôvodným vlastníkom. Nájomcovia takýchto bytov platili za nájom bytu štátom regulované nájomné, pričom vlastníci bytových domov neboli oprávnení požadovať trhové nájomné, ktoré je v mnohých prípadoch niekoľkonásobne vyššie ako regulované nájomné.

Uvedené bytové domy sa veľmi často nachádzajú v atraktívnych lokalitách centier miest, pričom existencia nájomov s regulovaným nájomným prakticky znemožňovala investície do takýchto bytových domov. Uvedený zákon by mal riešiť aj postupnú dereguláciu nájomného v týchto bytoch.

### ENERGETICKÁ CERTIFIKÁCIA BUDOV

Od 1. januára 2008 vstúpili do účinnosti ustanovenia zákona o energetickej hospodárnosti budov, týkajúce sa energetickej certifikácie budov. Energetickou certifikáciou sa budova zatriedi do energe-

tickej triedy, pričom táto certifikácia je povinná pri predaji a prenájme budovy ako aj pri dokončení novej budovy alebo významnej obnove existujúcej budovy. Energetická certifikácia sa nevzťahuje napr. na chránené historické budovy, priemyselné stavby, dielne a nebytové poľnohospodárske budovy s nízkou spotrebou energie. Vlastník budovy je povinný odovzdať energetický certifikát pri predaji budovy novému vlastníkovi alebo pri prenájme budovy jeho overenú kópiu nájomcovi. Energetickú certifikáciu vykonávajú na túto činnosť autorizované osoby.

### PPP PROJEKTY

Významné legislatívne zmeny upravujúce problematiku projektov PPP sa v roku 2008 na Slovensku neočakávajú. Možno však predpokladať čiastkové novelizácie niektorých zákonov v súvislosti so zámerom vlády SR realizovať výstavbu diaľnic a rýchlých ciest formou koncesného modelu PPP.

Vzhľadom na skutočnosť, že niektoré vyššie uvedené zákony sú ešte v štádiu legislatívnej prípravy, je možné ťažko odhadnúť, ako budú v konečnom dôsledku prijaté.

be considered before acquiring real estate in the Slovak Republic remain unchanged. These are the main:

### VERIFICATION OF TITLE TO REAL ESTATE AND ATTACHED EASEMENTS

Prior to acquiring real estate (land or construction), the title of preceding owners must be verified and the current owner must be

confirmed as the true owner of the estate. In practice it happens that a person listed in the Land Registry as an owner is not the true owner of the assets and the risk of potential action by the true owner arises. For this reason, we recommend that the legal due diligence of real estate is carried out and previous titles and any easements are verified prior to the acquisition.

### VERIFICATION OF CURRENT LEASE RELATIONSHIPS AND EXISTENCE OF UTILITY CONNECTIONS

It may occur that more lease relationships are attached to the transferred real estate which may significantly affect its use. Therefore, all concluded lease agreements including their termination must be verified.

Further, utility connections (water, gas, energy, sewerage) related to real estate must be verified and their owners (who may not be identical with the owner of real estate) must be identified so that the use of utility connections may be arranged.

### ACCESS TO THE PROPERTY

Access to real estate (mainly to land) is another significant matter



Napriek tomu, že sa vyššie uvedené zmeny môžu dotknúť investorov v oblasti nehnuteľností, hlavné právne otázky, ktorým je potrebné venovať pozornosť pri akvizícii nehnuteľností v Slovenskej republike zostávajú nezmenené. Ide predovšetkým o:

### PREVERENIE VLASTNÍCKEHO TITULU K NEHNUTEĽNOSTI A TIARCH VIAŽUCICH SA K NEHNUTEĽNOSTI

Pred kúpou nehnuteľnosti (pozemku alebo stavby) je potrebné preveriť vlastnícke tituly predchádzajúcich vlastníkov, aby bolo možné preveriť, či aktuálny vlastník nehnuteľnosti je skutočne jej vlastníkom. V praxi totižto občas dochádza k situácii, že vlastník nehnuteľnosti, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastník, nie je skutočným vlastníkom nehnuteľnosti a existuje tu v budúcnosti riziko žaloby zo strany skutočného vlastníka. Z uvedeného dôvodu odporúčame previesť pred kúpou právny audit nehnuteľnosti, ktorý preverí predchádzajúce nadobúdacie tituly ako aj existenciu prípadných tiarch viažucich sa k nehnuteľnosti.

### PREVERENIE EXISTUJÚCICH NÁJOMNÝCH VZŤAHOV A EXISTENCIE SIEŤOVÝCH PRÍPOJK

V praxi dochádza často k prípadom, že k prevádzanej nehnuteľnosti existujú viaceré nájomné vzťahy, ktoré môžu mať podstatný vplyv na využiteľnosť nehnuteľnosti. Preto je potrebné posúdiť všetky uzatvorené nájomné zmluvy viažuce sa k nehnuteľnosti vrátane možnosti ich skončenia.

Ďalej je potrebné preveriť existenciu sieťových prípojk (voda, plyn, elektrina, kanalizácia) viažucich sa k nehnuteľnosti a zistiť vlastníka týchto prípojk (ktorý môže byť odlišný od vlastníka nehnuteľnosti), aby sa zabezpečila možnosť ich využívania týchto prípojk.

### PRÍSTUP K NEHNUTEĽNOSTI

Veľmi dôležitou skutočnosťou, ktorú treba pred kúpou nehnuteľnosti (predovšetkým pozemku) preveriť je prístup k pozemku. Predovšetkým je potrebné preveriť či k nehnuteľnosti vedie verejne prístupná komunikácia. Ak je prístup k nehnuteľnosti možný len cez iné súkromné pozemky, je treba zistiť, či existuje vecné bremeno práva prechodu, resp. takéto vecné bremeno dohodou z vlastníkom pozemku zabezpečiť. Uvedené má význam aj z toho hľadiska, že v zmysle slovenského práva môže byť vlastníkom stavby osoba odlišná od vlastníka pozemku, na ktorom stavba stojí.

### ENVIRONMENTÁLNE ZÁŤAŽE

Častým prípadom najmä v súvislosti s akvizíciou brownfieldov býva existencia environmentálnej záťaže (znečistenie vody, pôdy, toxické stavebné materiály na stavbách, existencia odpadov, atď.) pochádzajúce z predchádzajúcej činnosti, pričom existencia týchto záťaží môže viesť k neželanému predĺženiu a predraženiu investičného zámeru. Preto je vhodné pred realizáciou real estate projektov vykonať okrem iného aj audit nehnuteľností za účelom zistenia existencie prípadných ekologických záťaží a ich prípadnú existenciu zohľadniť v zmluvnej dokumentácii pri realizácii projektu. Do zmluvnej dokumentácie by sa mali zakomponovať ustanovenia riešiace situácie výskytu nepredvídaných alebo neznámych ekologických záťaží, a to vrátane určenia subjektu, ktorý bude povinný vykonať sanáciu týchto ekologických záťaží a uhradiť náklady s tým súvisiace.

V tejto súvislosti upozorňujeme, že v priebehu roku 2008 sa očakáva prijatie zákona o environmentálnych záťažach, ktorý by mal upravovať sanáciu environmentálnych záťaží vzniknutých pred 1. 9. 2007, vrá-

which must be verified prior to acquisition. Mainly, the existence of public communications leading to the real estate must be verified. If real estate is accessible only through other private land, the existence of easement access must be ascertained or arranged by agreement with the land owner. This is also significant with respect to the fact that under Slovak law the owner of a structure and the owner of the land on which the constructions is erected might not be identical.

#### ENVIRONMENTAL BURDENS

Environmental burdens (water and soil contamination, toxic construction materials, waste, etc.) are often related to brownfield acquisitions arising from prior activities which may result in unexpected extensions and higher costs for the capital construction. For this reason it is appropriate to detect any potential environmental burdens prior to implementing real estate projects and reflect them in contract documents. Also, the occurrence of any unexpected or unknown environmental burdens should be included and the entity responsible for their elimination determined in contract documents including the payment of the related costs.

tane určenia zodpovedného subjektu za odstránenie záťaže, ktorým za istých okolností môže byť aj vlastník pozemku, ktorý nie je pôvodcom environmentálnej záťaže.

V SR možno v roku 2008 naďalej očakávať rast realitného trhu, pričom táto oblasť bezpochyby zostane atraktívnou lokalitou pre zahraničných investorov. V súvislosti s investíciami v tejto oblasti odporúčame investorom venovať zvýšenú pozornosť vyššie uvedeným právnym otázkam, aby boli v čo najväčšej miere eliminované prípadné riziká v súvislosti s investíciami do nehnuteľností na slovenskom trhu.

*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 našu advokátsku kanceláriu PETERKA & PARTNERS, tel.: +421 254 418 700, e-mail: office@peterkapartners.sk www.peterkapartners.com.*

During 2008 an act on environmental burdens is expected to be passed which should govern the elimination of environmental burdens which arose prior to 1<sup>st</sup> September 2007 including the responsible entities, which under certain circumstances may be the land owner who did not create the environmental burden.

Further growth of the real estate market can be expected in 2008 in Slovakia and this market will undoubtedly remain an attractive target for foreign investors. With regard to real estate investments we recommend that, to eliminate the major potential risks related to investment on the Slovak real estate market, the investor pay increased attention to the above mentioned legal issues.

*This article is only informative and in no case may be considered a legal opinion. If 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 +421 254 418 700, e-mail: office@peterkapartners.sk, www.peterkapartners.com*



**PETERKA & PARTNERS**

Advokátska kancelária, Law Offices, Cabinet davocats



## CHCETE NAPREDOVAŤ?

Mať štedrý balík výhod a motivačný plat?

Neváhajte a využite príležitosť zamestnať sa v našej medzinárodnej stavebno-manažérskej spoločnosti. Ak máte chuť byť súčasťou tímu pracujúceho na významných projektoch rôznej veľkosti a komplexnosti, ste vysokoškolsky vzdelaný, zručný v práci s počítačom a ovládate štandardy a pracovné postupy v stavebníctve, ponúkame Vám nasledovné pracovné funkcie:

**Projektový/Stavebný Manažér**

**Finančný/Obchodný Manažér**

**TZB Manažér**

**Bezpečnostný Manažér**

**Technická sekretárka/Asistentka**

**Myslíte si, že je pre Vás ten správny čas rozšíriť si obzor a budovať kariéru?**

**Tak prid'ite medzi nás na Deň otvorených dverí a dozviete sa viac.**

**V prípade, že Vás naša ponuka zaujala, pošlite svoj životopis najneskôr do 20. marca 2008 na adresu: katarina.konuchova@eu.bovislendlease.com, prípadne zatelefonujte na číslo +421 2 5465 4814, alebo prid'ite medzi nás a stretneme sa 26. marca 2008 v hoteli Crowne Plaza od 09:00 do 19:30.**

Ak sa chcete dozvedieť viac o našej spoločnosti, kliknite na [www.bovislendlease.sk](http://www.bovislendlease.sk)

