

SLOVENSKÝ PRÁVNÝ PORIADOK NEPOZNÁ PRÁVNÚ DEFINÍCIU POJMU BROWNFIELD. Z MNOŽSTVA DEFINÍCIÍ MOŽNO VO VŠEOBECNOSTI LOKALITY TYPU BROWNFIELD CHARAKTERIZOVAŤ AKO NEHNUTEĽNOSTI NACHÁDZAJÚCE SA ZVÄČŠA V URBANIZOVANOM ÚZEMÍ, KTORÉ STRATILI SVOJU FUNKCIU A SVOJE PÔVODNÉ VYUŽITIE A KTORÉ ICH UŽÍVATELIA OPUSTILI ALEBO VYUŽÍVAJÚ LEN MINIMÁLNE.

Slovak law does not contain a legal definition of brownfields. From a large number of possible definitions brownfields can be generally characterized as immovables located mainly in an urbanized environment which are no longer used for their initial purpose or which no longer serve their initial function or which are used minimally or even abandoned.

Mgr. Andrea Butašová, PETERKA & PARTNERS / ilustračné foto: archív



Brownfields:

Brownfields: Risks and Opportunities

riziká a príležitosti

» Schátralé a často kontaminované areály skôr odrádzajú ako lákajú súkromných investorov a väčšina z nich sa prikláňa k investovaniu do projektov na „zelenej lúke“.

Riziká spojené s projektmi „brownfield“ spočívajú najmä v komplexných a nejednoznačných právnych vzťahoch, ekologických záťažoch, možných vedľajších nákladoch na demoláciu pôvodnej zástavby, nákladoch na renovovanie a rekonštrukciu existujúcej infraštruktúry, ktorej kapacita môže byť nedostatočná, atď. Zároveň môže byť realizácia projektov „brownfields“ v porovnaní s „greenfields“ časovo náročnejšia.

NEJASNÉ VLASTNÍCKE VZŤAHY A PRÁVA TRETÍCH OSÔB

Na rozdiel od projektov „greenfields“, kde sa skúma iba právny status pozemku, v rámci prípravy na realizáciu brownfield projektov je potrebné overiť tak právny status pozemkov ako aj všetkých budov, ktoré sa na pozemkoch nachádzajú. Investori často považujú za dostatočný dôkaz o právnom statuse nehnuteľností výpis z katastra nehu-

teľností. Z historických dôvodov a v súlade so slovenskými právnymi predpismi však osoba, ktorá je uvedená na liste vlastníctva ako vlastník, nemusí byť skutočným vlastníkom nehnuteľnosti.

Zároveň môžu byť nehnuteľnosti zaťažené existenciou nájomných práv, záložných práv, predkupných práv alebo vecných bremien, ktoré nemusia byť nevyhnutne vyznačené na liste vlastníctva (napríklad nájomné práva). Ukončenie a úprava týchto vzťahov môže byť časovo náročná a môže viesť k vynaloženiu dodatočných nákladov.

NAPOJENIE NA INŽINIERSKE SIETE A PRÍSTUPOVÉ KOMUNIKÁCIE

Za jednu z výhod „brownfields“ sa považuje vybavenosť lokality inžinierskymi sieťami a prístupovými komunikáciami. V tejto súvislosti však treba mať na zreteli komplexnosť susedských vzťahov v rámci zastavaných území, ktoré môžu predstavovať určité právne riziká.

» Dilapidated and polluted areas often discourage private investors and many of them prefer to make investments in 'greenfields'.

The risks associated with brownfield projects consist in complex and ambiguous legal relationships, various environmental burdens, the possible extra costs necessary to demolish a built-up area, extra costs for upgrading the existing infrastructure, the capacity of which can be insufficient and the necessity of reconstruction, etc. In addition, brownfield projects can be more time consuming, when compared to greenfields.

However, brownfield projects, if correctly managed, can offer potential for economic growth and can allure investors by their good locations (they are often situated in city centres where it is difficult to find appropriate land), proximity to the major traffic routes, good connections to other infrastructure and ultimately by the opportunity to obtain financial support from public funds.

In addition, it must be noted that many of the risks outlined below can fully or partially apply also to investments made in greenfields.

UNCLEAR OWNERSHIP RELATIONS AND RIGHTS OF THIRD PARTIES

Within the preparation of the brownfield projects it is necessary to verify the legal status of the land plots as well as of all buildings located on the land plot, unlike in greenfields,

where the verification of the status and the history of the land plots is usually sufficient. Investors used to rely on the land cadastre, but for historical reasons as well as under Slovak law a person registered as an owner in the land cadastre may not be the actual owner of the property.

In addition, with respect to immovables, there may be various leases, mortgages, pre-emption rights or other burdens, some of

which (e. g. leases) need not be registered in the land cadastre. The termination or settlement of such relationships can be time consuming and result in additional costs.

INFRASTRUCTURE CONNECTIONS AND ACCESS ROADS

An advantage of brownfields is the common existence of infrastructure connections and access to communications. However, the complexity of relations with neighbors

must be taken into consideration in built-up areas.

When preparing an investment, it is necessary to pay attention to the legal relationships regarding connections, as it is possible that the owner of the respective immovables may not necessarily own the infrastructure connections. The situation where infrastructure connections lead through the land plots of third parties is also common. It is therefore necessary to carefully analyze the



Pri príprave investície je potrebné zohľadniť právne vzťahy týkajúce sa inžinierskych sietí, keďže je možné, že vlastník príslušnej nehnuteľnosti nie je nevyhnutne aj vlastníkom sieťových prípojok. Tiež môže nastať situácia, že sieťové prípojky vedú cez pozemky tretích osôb. Slovenská legislatíva nepriznáva automaticky právo vlastníka pozemku

napojiť sa na inžinierske siete cez pozemky tretích osôb bez ich súhlasu. Vlastníci susedných pozemkov môžu takto brániť užívaniu prípojok na inžinierske siete.

V konečnom dôsledku netreba zabúdať, že prípojky na inžinierske siete v danej lokalite môžu vyžadovať rekonštrukciu z dôvodu, že sú zastarané alebo nedosahujú dostatočnú kapacitu potrebnú pre novú výrobu alebo zamýšľané využitie areálu.

Podobná situácia môže nastať v súvislosti s prístupovými komunikáciami. Vo veľa prípadoch ide o účelové komunikácie vybudované súkromnými osobami, ktorých verejný charakter je sporný. Pri investovaní do lokalít brownfields musia byť preto vyriešené, z právneho hľadiska otázky prístupu k týmto lokalitám, napr. zariadením vecných bremien.

EKOLOGICKÉ ZÁŤAŽE

Existencia ekologických záťaží môže často brániť realizácii projektov „brownfield“. Zodpovednosť za znečistenie sa môže týkať celého spektra účastníkov participujúcich na projektoch, teda vlastníkov pozemkov a budov, developrov/investorov ako aj štátu a samosprávy. Zároveň nemožno vylúčiť problémy s financovaním projektov, keďže znečistené nehnuteľnosti často krát nemôžu byť predmetom záložného práva z dôvodu ich nízkej alebo zápornej hodnoty. Z historických dôvodov tiež nie je ojedinelá situácia, že pôvodcu znečistenia nie je možné určiť.



route of the respective infrastructure connections and where necessary reach a settlement of the issues.

Last but not least, although infrastructure connections may be present in a given area, the necessity of upgrading them must be kept in mind, for example if they are rusty or do not have enough capacity for the new production or purpose.

A similar situation can occur in relation to access roads. Often, such roads are considered tertiary roads, which have been built by private investors (for example to connect individual production facilities within a certain area with public communications or to provide for a connection within closed areas). Thus, when making investments in

such areas issues related to accessing brownfields must also be resolved.

ECOLOGICAL BURDENS

Ecological burdens can often hamper the realization of brownfield projects. Liability ensuing from pollution can affect all subjects participating in the projects, i.e. the owners of the land plots and buildings, developers and investors, as well as the state and the municipalities. Further, problems with funding projects cannot be excluded, as polluted property often can not be pledged due to its low value. Moreover, for historical reasons, situations where it is impossible to find out who contaminated an area are not rare.

Dealing with responsibility for pollution in Slovak law is based on the principle of the liability of the polluter. Thus,

the polluter should be responsible and should bear the costs for removing pollution. Notwithstanding this it is always recommendable to carry out a complex verification of the status of the immovables being acquired and to stipulate the rights and obligations of the parties in the case of contamination in a contract.

Brownfields present an opportunity for investors seeking places with a built up infrastructure or who prefer areas which are close to town centres. As former industrial zones are continually being ousted from town centres, brownfields offer a good chance of obtaining vacant plots in a good address with existing infrastructure.

Naturally, like in other activities, investors must take appropriate

measures to eliminate the risks stemming from the nature of the brownfields. Complex due diligence (project, technical, ecological, archeological, geological, as well as legal) and evaluation of all risks when preparing a project as well as precise preparation and solution of the legal relationships connected with such a project in the contractual documents are the keys to successful implementation.

This article is of an informative nature only and under no account can it be considered to be a legal opinion. Should you need any further information on the issues addressed in this article, please contact our Law Office PETERKA & PARTNERS.



Slovenské právne predpisy vychádzajú zo zásady zodpovednosti znečisťovateľa. Znečisťovateľ by mal byť teda zodpovedný a niesť náklady za odstránenie znečistenia. Napriek tomu sa ale odporúča vykonať komplexné overenie statusu nehnuteľností, ktoré sa majú nadobudnúť a ustanoviť práva a povinnosti strán týkajúce sa znečistenia priamo v zmluve.

Treba však poznamenať, že mnohé z vyššie uvedených rizík môžu v značnej miere sprevádzať aj investičné projekty na „zelenej lúke“.

Prirodzene, tak ako pri akýchkoľvek iných aktivitách, investori musia prijať vhodné opatrenia na zníženie rizík vyplývajúcich z povahy brownfield.

Kľúčom k úspešnej implementácii projektov brownfield je vykonanie komplexných auditov (projektového, technického, ekologického, archeologického, geologického ako aj právneho), posúdenie rizík pri príprave projektu a riešenie právnych vzťahov spojených s takýmto projektom v zmluvných dokumentoch. Hoci riziká spojené s projektmi brownfields nemožno úplne vylúčiť, možno ich do veľkej miery eliminovať.

Na záver treba zdôrazniť, že dobre manažované projekty „brownfield“ môžu predstavovať pre investorov významné príležitosti. Ponúkajú

veľký potenciál pre ďalší rozvoj ekonomických aktivít, a to najmä vďaka svojej výhodnej polohe (často sú situované v centrách miest, kde môže byť náročné získať vhodné pozemky), blízkosti veľkých dopravných uzlov, dobrému napojeniu na infraštruktúru a možnosťou získať finančnú podporu z verejných zdrojov.

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.



PETERKA & PARTNERS

Kapitulská 18/A
811 01 Bratislava
tel.: +421 2 544 18 700
fax: +421 2 544 18 701
e-mail: office@peterkapartners.sk
www.peterkapartners.com


PETERKA & PARTNERS
névelkülsöz irodák, Law Offices, Cabinet d'avocats