

Brownfields z pohľadu slovenského práva

II. ročník Real Estate Market - Slovensko 2006

Veľtrh investičných príležitostí

Bratislava, 16.11.2006



PETERKA & PARTNERS

Advokátska kancelária, Law Offices, Cabinet d'avocats

Mgr. Andrea Butašová

PETERKA & PARTNERS

Bratislava, SLOVENSKO

1. Pojem „Brownfield“

Identifikácia Brownfields

- ❖ pozemky a budovy v rámci zastavaného územia
- ❖ strata funkcie a využitia
- ❖ môžu / nemusia obsahovať ekologickú záťaž

1. Pojem „Brownfield“

Brownfield nie je v SR právnym pojmom

- ❖ Neexistuje špecifická právna úprava Brownfield
- ❖ Komplex právnych noriem z oblasti :
 - verejného práva: územný rozvoj a stavebné konanie, životné prostredie, štátna pomoc a investičné stimuly, kataster nehnuteľností, atď.
 - súkromného práva: obchodné a občianske právo
 - komunitárne právo: environmentálne predpisy, štrukturálne fondy, judikatúra ESD

2. Brownfield vs Greenfield projekty

Výhody:

- ❖ výhodná lokalita (centrá miest, blízkosť dopravných uzlov)
- ❖ dobré napojenie na infraštruktúru
- ❖ možnosť získania finančnej podpory z verejných zdrojov

3. Brownfield vs Greenfield projekty

Riziká:

- ❖ väčšinou komplexné a nejednoznačné právne vzťahy (vlastnícke vzťahy, susedské vzťahy, infraštruktúra)
- ❖ väčšie riziko kontaminácie pôdy (náklady na environmentálny audit a odstraňovanie ekologickej záťaže)
- ❖ možné náklady na demoláciu pôvodnej zástavby

3. Brownfield vs Greenfield projekty

Riziká:

- ❖ náklady na renovovanie infraštruktúry (nedostatočná kapacita sietí, potreba rekonštrukcie)
 - ❖ možné problémy s financovaním
- ⇒ Projekt Brownfield môže byť finančne a časovo náročnejší

4. Právne riziká Brownfield projektov

- ❖ Nejasné vlastnícke vzťahy vo vzťahu k nehnuteľnostiam (neplatné predchádzajúce prevody a tituly, reštitučné nároky)
- ❖ Existencia práv tretích osôb k nehnuteľnostiam (existencia predkupných práv, nájomných práv, záložných práv, vecných bremien)
- ❖ Konkurzné a exekučné konania
- ❖ Odporúčania na zníženie rizík:
 - komplexný právny audit
 - zmluvné dojednanie: prehlásenia a záruky predávajúceho

5. Právne riziká Brownfield projektov

- ❖ Napojenie na inžinierske siete
 - nejasné vlastníctvo k prípojkám na inžinierske siete
 - vedenie prípojok cez pozemky vo vlastníctve tretích osôb (neexistencia vecných bremien)
- ❖ Prístupové komunikácie
 - neverejný status (neexistencia vecných bremien na právo prechodu)
- ❖ Územné a stavebné konania (zdĺhavosť, potreba súhlasov vlastníkov susedných pozemkov)
- ❖ Odporúčania na zníženie rizík:
 - právny audit susedných pozemkov
 - uzatvorenie zmlúv o zriadení vecných bremien
 - zmluvné dojednanie: prehlásenia a záruky predávajúceho

6. Právne riziká Brownfield projektov

Zodpovednosť za ekologickú zát'az (kontaminácia)

- ❖ neexistencia prierezovej právnej úpravy
- ❖ aktuálna právna úprava:
 - vnútroštátna legislatíva: najmä zákon o odpadoch, o vodách, o životnom prostredí, o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia, o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby, atď.
 - komunitárne právo

Odporúčania na zníženie rizík:

- ❖ zmluvné dojednanie o cene a jej splatnosti
- ❖ zmluvné záruky a vyhlásenia
- ❖ poistenie

7. ZÁVER

- ❖ Riziká spojené s projektom Brownfield nemožno úplne vylúčiť.
- ❖ Dôraz na vytváranie prostredia podporujúceho obnovu Brownfields
 - motivačná právna úprava (daňové stimuly, štátna pomoc, dotácie)
 - spolupráca verejného a súkromného sektora (projekty PPP)



PETERKA & PARTNERS

Advokátska kancelária, Law Offices, Cabinet d'avocats

www.peterkapartners.com

PRAHA



BRATISLAVA



KYJEV

