

# REAL ESTATE & CONSTRUCTION INSIDER

## TO OUR READERS

THE NEWSLETTER COVERS IMPORTANT DEVELOPMENTS IN 13 JURISDICTIONS IN THE CEE/SEE REGION, NAMELY:

ALBANIA, AUSTRIA, BOSNIA & HERZEGOVINA, BULGARIA, CROATIA, CZECH REPUBLIC, HUNGARY, POLAND, ROMANIA, SERBIA, SLOVAK REPUBLIC, SLOVENIA and UKRAINE.

Time is money and when it comes to project developments, time is one of the major factors. Environmental impact assessments are typically seen as – if not show-stoppers – at least time-consuming proceedings. The Austrian government has therefore presented a (highly debated) draft law which shall foster Austria as industry and business location. Also Slovenia and the City of Vienna are amending their Building Acts to allow simpler and swifter proceedings.

Sunday trading is another highly debated issue. Whereas more and more countries try to liberalise the opening of brick and mortar (in particular due to online-competition), Poland enacted a ban on Sunday trade.

These are just a few of the interesting articles in this issue of our Newsletter. Please feel free to contact us, should you wish more information. And as very year, **Wolf Theiss** will be present at the Expo Real in Munich from 8 October until 10 October. Visit us at A1.110!

### Best regards



**BIRGIT KRAML**

Partner

September 2018

### JURISDICTIONS COVERED IN THIS ISSUE

Austria.....	2
Bulgaria.....	8
Poland.....	10
Slovenia.....	13

## AUSTRIA

### STANDORTENTWICKLUNGSGESETZ

Der Entwurf eines Standortentwicklungsgesetz (StEntG) ist der Versuch, Großvorhaben spätestens nach einem Jahr genehmigt zu wissen und dadurch den Wirtschaftsstandort Österreich zu stärken. Das Gesetz soll mit 1.1.2019 in Kraft treten, ist aber aus mehrerer Hinsicht rechtlich fragwürdig. Träte es in Kraft, käme auf Projektentwickler möglicherweise mehr Rechtsunsicherheit zu. Der Entwurf soll – auf Grund massiver Kritik – überarbeitet werden.

#### Der Entwurf

Verfahrensdauer von bis zu einem Jahrzehnt für die dritte Piste des Flughafens Wien oder den Bau des Lobau-Tunnels, sorgen immer wieder für Diskussionen ob der Angemessenheit dieser langwierigen Verfahren.

Vorhaben, für die ein Umweltverträglichkeitsprüfungsverfahren durchzuführen ist, die aber "im besonderen öffentlichen Interesse der Republik Österreich" sind, sollen daher gemäß StEntG zukünftig nach nur einem Jahr jedenfalls als genehmigt gelten, auch wenn eine Umweltverträglichkeitsprüfung anhängig ist.

Der Entwurf sieht ferner vor, dass nach Abschluss der öffentlich mündlichen Verhandlung gemäß dem UVP-G, das Ermittlungsverfahren geschlossen ist und keine neuen Tatsachen und Beweismittel mehr vorgebracht werden können (sogenanntes Neuerungsverbot). Der Bescheid soll nach Abschluss des Ermittlungsverfahrens binnen acht Wochen ausgestellt werden.

Den Antrag, ob ein Vorhaben "im besonderen öffentlichen Interesse" ist, kann der zuständige Landeshauptmann oder ein Mitglied der Bundesregierung bei der Bundesministerin für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort einbringen. Die Entscheidung liegt schlussendlich und nach entsprechender Empfehlung des "Standortentwicklungsbeirats", der dafür neu eingerichtet werden müsste, bei der Bundesregierung.

#### Rechtsunsicherheit

Mit der derzeitig geplanten Regelung hätte es ein Projektwerber in der Hand, ein UVP-Verfahren zu verzögern und so eine Genehmigung auf Grund Ablauf eines Jahres zu erlangen. Andererseits könnten Behörden Projekte auch vorzeitig nicht genehmigen, um sich nicht vorwerfen lassen zu müssen, sie würden durch lange Verfahrensdauer Projekte "automatisch" genehmigen. Ob dies tatsächlich zur Beschleunigung des Verfahrens beiträgt, ist fragwürdig. Ferner muss noch ein weiteres Verfahren angestrengt werden, ob das Vorhaben überhaupt "im besonderen öffentlichen Interesse der Republik Österreich" steht.

Aber auch europarechtlich stellen sich Fragen: Das StEntG würde hier klar Bestimmungen der UVP-RL sowie der Aarhus-Konvention widersprechen. Im Grunde könnten Großvorhaben auch ohne Prüfung ihrer Auswirkungen umgesetzt werden, Parteienrechte würden durch das StEntG beschnitten werden.

Verfahrensparteien könnten diese verfassungs- und unionswidrigen Bedenken in der Instanz geltend machen – im schlimmsten Fall würde das für Projektwerber eine weitaus längere Verfahrensdauer bedeuten, insbesondere dann, wenn es nach einer höchstgerichtlichen Entscheidung heißt: Zurück an den Start.



**Birgit Kraml**  
Partner

[birgit.kraml@wolftheiss.com](mailto:birgit.kraml@wolftheiss.com)

### **BAUORDNUNGSNOVELLE 2018: DIE STADT WIEN PLANT DIE WIENER BAUORDNUNG SAMT NEBENGESTZEN BIS ENDE DES JAHRES ZU NOVELLIEREN.**

Die Novelle hat folgende Eckpunkte: schnellere, einfachere Bauverfahren, Wohnen leistbar zu machen, die gewerbliche Nutzung von Wohnungen zu reduzieren (Stichwort "AirBnB"), und einen verbesserten Klima- und Umweltschutz. Das Ziel der Erhaltung schutzwürdiger historischer Gebäude wurde bereits im Juni beschlossen und trat mit 30.6.2018 in Kraft.

#### **Vereinfachung und Beschleunigung der Verfahren**

Im Baubewilligungsverfahren soll die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung entfallen, wenn die Nachbarn innerhalb der gesetzten Frist keine zulässigen Einwendungen erhoben haben oder der Bauführung auf den Bauplänen oder unter Bezugnahme auf diese ausdrücklich zugestimmt haben.

Bauvorhaben im Gartensiedlungsgebiet sowie bei Bauvorhaben (Bauklasse I, bebaute Fläche von maximal 150 Quadratmetern) sollen künftig im vereinfachten Verfahren bewilligt werden. Die Bestätigung einer Ziviltechnikerin beziehungsweise eines Ziviltechnikers ist nicht mehr notwendig, da die bautechnische Komplexität bei Bauwerken in dieser Größenordnung gering ist.

Bloße Anzeigepflicht soll in Zukunft erforderlich sein, wenn die Änderung der äußeren Gestaltung eines Gebäudes unwesentlich ist. Bisher galt dies nur, wenn keine Änderung der äußeren Gestaltung erfolgte.

Auch die Planungsverfahren sollen bei unwesentlichen Änderungen vereinfacht werden: Bei einfachen Fällen wie beispielsweise Fluchtlinienanpassungen oder geringfügigen Änderungen der Bebauungsbestimmungen soll in Zukunft die verpflichtende Befassung des Fachbeirates entfallen, die öffentliche Auflage können auf 4 Wochen verkürzt werden, eine nochmalige Vorlage an die Bezirksvertretung kann unterbleiben.

Ferner soll es Erleichterungen bei der Stellplatzverpflichtung geben. Jedenfalls muss aber ein Stellplatz pro 100 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche vorhanden sein.

#### **Leistbares Wohnen**

Es soll eine Widmungskategorie "geförderter Wohnbau" eingeführt werden. Die Grundkosten im geförderten Wohnbau sollen mit EUR 188 pro m<sup>2</sup> oberirdischer Bruttogeschossfläche limitiert werden. Dieses Grundkostenlimit wird auf Förderungsdauer (das sind 40 Jahre) eingefroren

werden, um gewinnbringende Immobilienverkäufe- und Vermietungen zu unterbinden. Ferner soll im Grundbuch ein Veräußerungsverbot der Wohnungen eingetragen werden; ein Verkauf ist somit nur mit Zustimmung der Stadt Wien möglich. Auch eine Weitervermietung darf nur iSd Förderungsrechts erfolgen, somit für EUR 4,87/m<sup>2</sup> im Jahr 2018.

Die Mindestgröße von Wohnungen soll von bisher 30 m<sup>2</sup> auf 25 m<sup>2</sup> herabgesetzt werden. Allerdings ist hier zu beachten, dass gemäß Mietrechtsgesetz eine Wohnung der Ausstattungskategorie A mindestens über 30 m<sup>2</sup> verfügen muss.

### **Einschränkung der gewerblichen Nutzung von Wohnungen für Beherbergungszwecke**

Die Nutzung von Wohnungen soll für Beherbergungszwecke (Stichwort AirBnB) eingedämmt werden. Eine kurzfristige gewerbliche Nutzung für Beherbergungszwecke findet in Wohnungen üblicherweise nicht statt und steht daher nicht im Einklang mit der Widmung „Wohnung“.

### **Schutz von Gründerzeithäusern**

Um den Erhalt der historisch wertvollen Bausubstanz auch außerhalb von Schutzzonen zu gewährleisten, wurde bereits im Juni 2018 beschlossen, dass auch der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden und außerhalb der Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre liegen, die Stadt Wien (MA 19) prüfen muss, ob am Erhalt des Gebäudes ein öffentliches Interesse besteht. Für Bauwerke in Schutzzonen und Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, darf die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann.

### **Einkaufszentren**

Da Einzelhandelsunternehmen vermehrt auch in Industriegebieten und gemischten Baugebiet-Betriebsbaugebiet angesiedelt wurden, soll in Zukunft für solche Betriebe ab einer Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> die Widmung "Einkaufszentren" erforderlich sein. Dadurch soll der Produktionsstandort Wien gesichert werden.

### **Klima- und Umweltschutz**

Klimaschutz soll als Ziel in die Stadtplanung aufgenommen werden. Die Ziele gemäß § 1 Abs 2 Wr. BauO sind Maßstab für die Gestaltung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen. Weiters soll die Beschränkung von Emissionen auch Treibhausgas-Emissionen umfassen. Die Dämmung der obersten Geschosdecke soll bei Gebäudesanierungen verpflichtend werden und in Wohngebäuden, in denen Heizung/Warmwasser nicht aus alternativen Systemen gespeist werden, soll die Energie aus erneuerbaren Quellen mindestens 20 % des Warmwasser-Bedarfs ausmachen. Weiters soll in Neubauten die Aufstellung und der Einbau von Heizkesseln für feste und flüssige fossile Energieträger nicht zulässig sein.



**Birgit Kraml**  
Partner

[birgit.kraml@wolftheiss.com](mailto:birgit.kraml@wolftheiss.com)



**Iris Riepan**  
Associate

[iris.riepan@wolftheiss.com](mailto:iris.riepan@wolftheiss.com)

**BVERGG 2018: WIE LANGE MUSS BIM NOCH WARTEN?****Entgegen allen Gerüchten: (Noch) keine verpflichtende BIM-Anwendung für öffentliche Bauaufträge.**

Als Ende März der Entwurf eines Bundesvergabegesetzes (BVerGG) 2018 veröffentlicht wurde, suchten viele – vor allem in der Baubranche – nach Bestimmungen zu Building Information Modeling (BIM). Vergeblich! Das neue BVerGG 2018 erwähnt BIM mit keinem Wort. Dies ist umso verwunderlicher als mit BIM die vielversprechendste, durch digitale Technologien gestützte Arbeitsmethode für das Planen, Bauen und Betreiben von Bauvorhaben seit Jahren in aller Munde ist. Darüber hinaus haben sich bis zuletzt Gerüchte gehalten, dass BIM im neuen BVerGG 2018 Berücksichtigung finden würde. Zahlreiche Schlagzeilen – auch in Österreich – kolportierten sogar, dass BIM für öffentliche Auftraggeber verpflichtend werden würde.

**Vorstoß des EU-Parlaments musste bloßer Möglichkeit für Auftraggeber in Richtlinie weichen**

Der Hauptgrund für die genannten Schlagzeilen und Vermutungen lag wohl in einem Änderungsantrag des EU-Parlaments 2014 zu dem damaligen Entwurf neuer Vergaberichtlinien. Darin war angeregt worden, dass Mitgliedstaaten bei Bauaufträgen sowohl Auftraggebern als auch Bietern BIM verpflichtend vorschreiben können sollen. In die Endfassung der Vergaberichtlinien (2014/24/EU, 2014/25/EU) wurde dies jedoch nicht aufgenommen. Artikel 22 Abs 4 bzw. Artikel 40 Abs 4 zufolge "können die Mitgliedstaaten [für öffentliche Bauaufträge und Wettbewerbe] die Nutzung spezifischer elektronischer Instrumente, wie z. B. elektronischer Instrumente für die Gebäudedatenmodellierung oder dergleichen, verlangen". Im Unterschied zum Änderungsantrag des EU-Parlaments ist nicht mehr von "verwenden müssen", sondern lediglich von "können" die Rede. Die EU hat es letztlich den Mitgliedsstaaten überlassen, bei der Umsetzung der Richtlinien eine Verpflichtung zu BIM vorzusehen oder nicht.

**BVerGG 2018 "begründet" freie Wahl für Auftraggeber und bedenkt BIM indirekt**

Der österreichische Gesetzgeber – der bekanntlich mit der Umsetzung der Vergaberichtlinien rund zwei Jahre im Verzug ist – hat sich bewusst "gegen" BIM entschieden. Dies machen die Erläuterungen zum BVerGG 2018 deutlich. Demnach sei die "für die Mitgliedstaaten eingeräumte Möglichkeit, für öffentliche Bauaufträge [...] die Nutzung spezifischer elektronischer Instrumente wie zB solcher für die Gebäudedatenmodellierung (Building Information Modeling – BIM), gesetzlich zwingend vorzuschreiben [...] nicht in Anspruch genommen" worden. Da eine verpflichtende Einführung also erwogen wurde, weiß der Gesetzgeber wohl, dass die Planung von Bauprojekten mittels BIM in der internationalen Bau- und Immobilienwirtschaft zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Das Absehen von einer Verpflichtung zu BIM wird damit begründet, dass der öffentliche Auftraggeber "die größtmögliche Wahlfreiheit bei der Wahl der bevorzugten Instrumente bzw. Vorrichtungen" haben soll. Unseres Erachtens ist eine solche Wahlfreiheit für die weitere BIM-Entwicklung in Österreich nur bedingt förderlich. Davon abgesehen berücksichtigt der Gesetzgeber BIM indirekt. Gemäß BVerGG 2018 kann das beste Preis-Leistungs-Verhältnis eines Angebotes durch eine Lebenszykluskostenrechnung („life-cycle costing“; LCC) als Kostenmodell ermittelt werden. Dem Gesetzgeber ist offenbar ebenso bekannt, dass mittels BIM bereits in einer

frühen Phase eines Bauprojektes relativ genaue Kostenschätzungen oder auch Projektvarianten als Modell dargestellt und dadurch LCC-Kosten ermittelt werden können.

### **BIM in Ausschreibung möglich und zweifellos die Zukunft**

Zu betonen ist, dass öffentliche Auftraggeber bereits jetzt die Möglichkeit haben, BIM bei Ausschreibungen vorzusehen; unter gewissen Bedingungen auch zwingend. Die technischen Grundlagen dafür wurden mit der ÖNORM-Reihe A 6241 geschaffen. Die Dynamik hin zu kompletter Digitalisierung schreitet in der EU voran, sodass Österreich nicht auf Dauer abseits stehen wird können. In Großbritannien, den Niederlanden und den skandinavischen Ländern ist BIM für öffentliche Auftraggeber bereits weitgehend verpflichtend. Das deutsche Verkehrsministerium will BIM bis 2020 zum Standard machen. Und auch in Österreich wurden schon BIM-Projekte initiiert und viele Player – etwa in der Baubranche – sind längst BIM-Profis. Man muss also kein Prophet sein, um vorauszusagen, dass BIM – freiwillig oder (sukzessive) verpflichtend – auch in Österreich kommen wird. Die Frage ist bloß, wann.

### **Welcher öffentliche Auftraggeber wagt sich als erster?**

Nicht von der Hand zu weisen ist indes, dass auf Auftraggeber, die BIM vorschreiben wollen, beträchtliche Herausforderungen zukommen. Nach wie vor müssen strukturelle Probleme wie etwa die Vereinheitlichung von Standards, Begrifflichkeiten, Prozessen und Schnittstellen gelöst werden. Darüber hinaus gilt es, BIM-Ausschreibungen vergaberechtlich "anfechtungssicher" zu gestalten und eine Vielzahl von Fragen (bau)vertragsrechtlich zu regeln. Auf den ersten "Pionier" unter den öffentlichen Auftraggebern, der sich diesen Herausforderungen stellt, gilt es wohl noch eine Weile zu warten. Vorbereitet sollten potentielle Bewerber und Bieter, aber auch Auftraggeber, die ihrerseits von den unbestreitbaren Vorteilen von BIM profitieren wollen, auf diesen Tag X indes so früh als möglich sein.

### **Key-Points**

- Im Ende März veröffentlichten Entwurf für ein Bundesvergabegesetz 2018 werden öffentliche Auftraggeber – entgegen zahlreichen Gerüchten – auch zukünftig nicht verpflichtet, BIM vorzuschreiben.
- Öffentlichen Auftraggebern steht es jedoch frei, Ausschreibungen – freiwillig oder (unter gewissen Bedingungen) verpflichtend – mit BIM durchzuführen.
- Da potentielle BIM-Auftraggeber trotz großer Fortschritte nach wie vor strukturellen und rechtlichen Herausforderungen gegenüberstehen, bleibt abzuwarten, wer es wagt, als "BIM-Pionier" voranzuschreiten.
- Dass eine BIM-Ausschreibung in Österreich nur eine Frage der Zeit ist, zeigt die Entwicklung in EU-Staaten, wo BIM bereits (weitgehend) verpflichtend ist. Auch hierzulande könnte dies, letztlich früher als gedacht, der Fall sein.



**Thomas Anderl**  
Partner

[thomas.anderl@wolftheiss.com](mailto:thomas.anderl@wolftheiss.com)



**Philipp J. Marboe**  
Counsel

[philipp.marboe@wolftheiss.com](mailto:philipp.marboe@wolftheiss.com)



**Michael Müller**  
Associate

[michael.mueller@wolftheiss.com](mailto:michael.mueller@wolftheiss.com)

**LAUNCH OF NEW FIDIC CONTRACT CONDITIONS: THE "CONTRACTS OF CHOICE" FOR THE WORLD'S MOST HIGH-PROFILE CONSTRUCTION AND INFRASTRUCTURE PROJECTS HAVE BEEN UPDATED.**

During its annual users' conference on 5 – 6 December, FIDIC launched revised versions of its internationally recognized Red Book, Yellow Book and Silver Book, replacing the renowned 1999 FIDIC Suite of Contracts.

The newly released contracts reflect a long awaited update and response to the changing needs of the construction industry. In doing so, FIDIC (the International Federation of Consulting Engineers) adopted best practices and international standards in preparing the FIDIC books to reflect the challenges construction contracts face in a quickly developing and highly digitalized future.

The core aim of the majority of changes is increased clarity and certainty to reduce the risk of disagreements and thereby increase the probability of successful projects. In particular, the following modifications will have the largest impact on parties to international construction agreements based upon the FIDIC books:

- The former Clause 20 [Claims, Disputes and Arbitration] has been split into **Clause 20 [Employer's and Contractor's Claims]** and **Clause 21 [Disputes and Arbitration]** to separate 'day-to-day' Parties' claims from Parties' disputes. To highlight the distinction in the contractual approach, Employers' Claims are no longer part of Clause 2 since these are now dealt with in Clause 20 in the same way as Contractors' claims;
- **Sub-Clause 3.7 [Determinations]** of the Red and Yellow Books 2017, which replaces Sub-Clause 3.5, details the **Engineer's role in dealing with Parties' claims** and introduces a **step-by-step procedure** with time limits;
- **Sub-Clause 20.2 [Claims for Payment and/or EOT]** prescribes the **step-by step procedure** to be followed for **Employers' and Contractors' claims** for time and/or money. If the Engineer (under the Red and Yellow Books 2017) or the other Party's (under the Silver Book) initial response is that the Notice of Claim is time-barred due to the 28 day time-bar provision, but the claiming Party disagrees, the claiming Party is required to include these points in the fully detailed claim and these need to be taken into account in the agreement/determination;
- **Sub-Clause 21 [Constitution of the DAAB]** provides for a "**standing**" **Dispute Avoidance/Adjudication Board (DAAB)**, i.e. the board is appointed at the start of the Contract and is in place for the duration of the Contract; furthermore, the procedure to obtain the DAAB's decision and a Party's failure to comply with such decision has been clarified in Sub-Clauses 21.4 [Obtaining DAAB's Decision] and Sub-Clause 21.7 [Failure to Comply with DAAB's Decision].

The above, however, reflects only the most important changes. The new FIDIC books include further extensive changes, both in terms of length and effect. For more information in English or your local language please click [here](#).



**Thomas Anderl**  
Partner

[thomas.anderl@wolftheiss.com](mailto:thomas.anderl@wolftheiss.com)

## BULGARIA

**LEGAL DEVELOPMENTS IN THE BULGARIAN REAL ESTATE SECTOR: RECENTLY THERE HAVE BEEN SEVERAL IMPORTANT DEVELOPMENTS AND AMENDMENTS IN THE BULGARIAN LAW AND LEGAL PRACTICE.**

Some legislative gaps have been filled and some controversial applications of the law have been interrupted through interpretive decisions of the Bulgarian Supreme Court of Cassation.

### **No title acquisition through adverse possession on private municipal or state property**

Since 1 June 1996, the Bulgarian law made it legally possible to acquire private municipal or state property in Bulgaria through a 10-years adverse possession period. However, on 31 May 2006 the law was amended and the running of the adverse possession period was temporarily suspended. The suspension was extended several times, the last one in the beginning of 2018 and following this latest extension the suspension will be effective until 31 December 2022. The introduction of the suspension that was so close to the expiry date of the 10-years adverse possession period caused numerous property ownership disputes whether the 10-years adverse possession period which had started on 1 June 1996 expired on 31 May 2006 or was suspended before it expired. In the beginning of 2018 this issue has been resolved by the Supreme Court of Cassation with an interpretative decision where the court confirmed that the 10 years adverse possession period for title acquisition on private state or municipal property which has started on 1 June 1996 has not expired on 31 May 2006 and, therefore, has been suspended. In this decision, the court has taken the view that the 10 years adverse possession period which has started on 1 June 1996 should have expired on 1 June 2006 and was suspended on 31 May 2006 – one day prior to its expiration. As a result, acquisition on private state and municipal property through prescription (uninterrupted possession for a 10-year period) is not possible under Bulgarian law until at least 31 December 2022.

### **Mortgage extending on future buildings built on mortgaged land**

According to recent case law of the Supreme Court of Cassation a mortgage established on a land plot may extend to building constructed on the land after the creation of the mortgage only if the building is sufficiently well described in the mortgage deed, preferably by reference to the approved designs for the buildings. Additionally, the building has to be constructed in accordance with the design specifications provided upon the creation of the mortgage on the land plot. This case law is relevant with regard to project financing as the mortgage will extend its validity over further real property and this way will lead to enhancement of the value of the security.

### **Priority of public sale buyer vs. lessee under registered lease**

While in case of sale of leased property the registered leases remain valid and binding upon the new proprietor for the entire lease period, there was an inconsistent case law on the consequences for the lessee in case that the leased property is sold through public sale. This inconsistency has been overcome by a recent amendment in the Civil Procedure Code which provides that the rights of the lessee are secured only if the lease agreement was registered prior to establishment of the first ranking mortgage. In cases where the lease is registered after the establishment of the first mortgage over the property, the public sale buyer takes the possession



of the leased property from the tenant, despite the registration of the lease agreement with the property register. This new provision sets clarification and is relevant not only for the public sale buyer but also for tenants and subtenants of mortgaged real property.

### **Valid real estate transactions despite absence of corporate authorization**

Under Bulgarian law in the event of transaction for acquisition or sale of real estate by a limited liability company a resolution of the general meeting of the shareholders is required. In cases where no such resolution is given, there has been inconsistent and controversial court practice as to whether the transaction with the real estate is legally valid. The issue has been resolved by an interpretive decision of the Supreme Court of Cassation, according to which even when no corporate resolution is available the validity of the title transfer has been confirmed. In the view of the court the absence of corporate resolution may have legal consequences between the company and its manager but the transaction with the third party has to be considered valid and binding upon the company. The purpose of this legal practice is to preserve the interest of third parties, as the lack of corporate authorization should not have negative impact on the security and stability of commercial turnover.

### **Form of corporate resolution for real estate transactions**

With an amendment of the Commercial Act a new requirement on the form of corporate resolution in a limited liability company for the acquisition or sale of real estate has been introduced. According to the new rule the protocol resolution for title transfer has to be with notary certified signatures and content. Though it is common practice in Bulgaria a notary certification of the content of a document is not prevalent in foreign jurisdictions. Thus, the fulfilment of this requirement may cause difficulties for foreign investors where the persons to sign such resolution are not residing in Bulgaria. There are several options to deal with this prerequisite. First, Bulgarian consulates and embassies abroad perform services as Bulgarian notaries and may certify the content of the protocol. Second, a proxy may be issued for a representative in Bulgaria to execute the protocol on behalf of the shareholders before a Bulgarian notary public. Third, the statutory requirement for notary certification may be explicitly excluded with the articles of association of the company.

## Content of the power of attorney for real estate transactions

With a recent interpretive decision of the Supreme Court of Cassation, the requirements on the content of the power of attorney for real estate transactions have been specified. According to the court decision the power of attorney is considered valid and binding if it states that the proxy is entitled to dispose of the real estate on behalf of the authorizing person. There is no necessity to specify the price, the counterparty or other details of the transaction in the power of attorney as was the prevailing practice up to now. The advantage from this clarification regarding the content of the power of attorney is that it facilitates the preparation of the documents for a real estate transaction as the execution of the power of attorney will no longer depend on the finalization of the negotiations.



**Shana Kaloyanova**  
Consultant

[shana.kaloyanova@wolftheiss.com](mailto:shana.kaloyanova@wolftheiss.com)



**Atanas Mihaylov**  
Senior Associate

[atanas.mihaylov@wolftheiss.com](mailto:atanas.mihaylov@wolftheiss.com)

## POLAND

**REVOLUTION IN RESIDENTIAL DEVELOPMENT: ON 22 AUGUST 2018 A NEW ACT ON FACILITATING THE PREPARATION AND IMPLEMENTATION OF RESIDENTIAL AND ACCOMPANYING INVESTMENTS CAME INTO FORCE. THE LAW SIGNIFICANTLY AFFECTS THE EXISTING SPATIAL PLANNING SYSTEM IN POLAND AND MAY CAUSE MAJOR DISRUPTIONS ON THE RESIDENTIAL MARKET.**

### Zoning by Discretionary Resolution

The regulation introduces a new method of establishing zoning requirements for housing investments in which a municipal council may pass a discretionary resolution. If such a resolution be adopted by a local council, the investment may be carried out regardless of the provisions of any master plan ('miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego') in place. There will be no need to obtain a zoning decision for land not covered by a master plan. The only requirement the planned investment needs to comply with in terms of zoning is to be non-contradictory with a study of conditions and directions of spatial development ('studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego'). However, this requirement does not apply to locations that in the past have been used for railway, military, postal or production services, as well as to any locations where no study has been adopted. The investor is still obliged to obtain a building permit and (when applicable) an environmental decision.

## Investor's application

A resolution passed by municipal council regarding a planned investment is fully discretionary. The law stipulates a list of documents to be attached to the application for a resolution by council consisting mostly of urban and architectural concepts together with visualizations of the planned development and descriptions of its basic technical parameters. The council is required to decide whether to allow an investment to be implemented within 60 days. Multiple resolutions (and applications) for the same land are allowed. A resolution will expire within 3 years if no final building permit is obtained in that time.

## What types of developments are applicable?

The resolution can be issued for projects consisting of at least 25 apartments located in a multi-family building and, in the case of single-family homes, not less than 10 houses. In order to take advantage of the benefits introduced by the Act, the planned investment must meet a number of additional conditions. For example, commercial and service usage of the land are permitted, but they cannot cover more than 20% of the investment's usable area. Additionally the development needs to be consistent with so called 'urban standards' introduced by the Act. In most cases this means that the investor needs to guarantee close access to public transportation, kindergarten and primary school, as well as recreation areas. If fulfilling those conditions is not possible, the investor will have an opportunity to enter into a separate agreement with the municipality regarding development of such facilities or contributing to the funds for development of such facilities.

## Additional support provided by the act

The Act provides additional support to the residential investment process, including:

- instead of having the investor obtain various administrative consents, the Act introduces the institution of issuing administrative opinions at the request of a municipality mayor; if the authority is late in providing its opinion then the lack of a decision is treated as an expression of tacit consent;
- the rules of submission and deadlines for considering appeals against decisions on building permits for investments carried out on the basis of the Act have been amended to be more favourable to developers in comparison to the general provisions of the administrative procedure;
- for investments within city limits, regulations on the protection of agricultural land are not applicable;
- execution of accompanying investments, i.e., extension of utility networks or roads, will also benefit from facilitations.

The Act is expected to heavily impact residential development in Poland for the next 10 years (as the Act will expire by the end of December 2028). On one hand, it opens up the possibility of housing development for many locations that were previously unviable and considerably speeds up the investment process. On the other hand, it may result in serious inconsistencies in spatial planning of municipalities (taking into consideration the low threshold of 25 apartments). Furthermore, especially in more developed locations such as Warsaw, residential developers' land banks are expected to lose value. The impact on prices of flats is yet to be seen as demand for new residential premises is now greater than ever.



**Tomasz Stasiak**  
Partner

[tomasz.stasiak@wolftheiss.com](mailto:tomasz.stasiak@wolftheiss.com)



**Aleksander Duma**  
Associate

[aleksander.duma@wolftheiss.com](mailto:aleksander.duma@wolftheiss.com)

### **BAN ON SUNDAY TRADING IN POLAND: A SUNDAY TRADING BAN, WHICH WENT INTO EFFECT ON MARCH 1, 2018, AIMS TO GRADUALLY IMPOSE RESTRICTIONS ON BRICK-AND-MORTAR SUNDAY ACTIVITIES**

The trading ban is to be implemented in phases over a three-year period. In the first year (2018), shops will be forced to stay closed on Sundays, with two monthly exceptions: the first and the last Sunday each month. In the second year (2019), only one Sunday per month will be excluded from the ban, i.e., the last Sunday of each month. In the third year (2020), the law will allow for Sunday shopping only seven times per year. Sundays free from restriction include the two Sundays preceding Christmas, one Sunday before Easter and the last Sundays in the months of January, April, June, and August (accommodating seasonal sales).

There are more than 30 exceptions to the ban. For example, gas stations, pharmacies, bakeries, florists, stores at airports, train stations and in hotels are allowed to keep operating on Sundays. There is also an exception for shops that are operated solely by the owner/entrepreneur. In order to keep such shops open on Sundays, the owners are obliged to perform sales and related activities by themselves. In practice, this is an opportunity for smaller entrepreneurs to keep their businesses open without current statutory limits. Moreover, shopping via the internet is not restricted in any way.

Any entity violating the new restrictions risks being fined up to PLN 100,000 (approx. EUR 24,000), while repeat or malicious offenders may face a fine of up to PLN 1,000,000 (approx. EUR 240,000) or even a sentence for their representatives of uncompensated community service or the deduction of 10% - 25% of their monthly remuneration, each for a period from one month up to two years.

Some entrepreneurs see the new law as an opportunity. Many stores have extended their operating hours on trading days (even until 11 p.m.). A greater number of customers can now be seen on Friday and Saturday evenings in shopping malls and, especially, in food stores. Many stores have also developed their internet platforms for distribution of goods on Sundays (which is permitted). Orlen, the largest Polish fuel company, is expanding retail offerings available in stores located at their gas stations (which are exempt from the ban). Similarly, in Gdańsk, a shopping center which is located next to a train station has installed ticket counters and organized an information point and waiting room for travellers in order to be exempt from the trading ban.

Another idea being suggested is to change stores into showrooms on days excluded from trade and enabling customers to purchase products via the Internet and then pick them up in those showrooms.

The new law may give rise to uncertainty about existing legal relationships between lessors of space in shopping centers and their tenants, in particular with respect to rent. Article 357 (1) of the Polish Civil Code gives an arguable legal basis to claim a right to amend a lease based upon an extraordinary change in relations as a result of which performance would be excessively difficult or threaten a party with a great loss, neither of which was anticipated when the parties entered into the lease. As the law is new, we are without legal precedent at the moment. However, it is likely that it will generally be difficult for tenants to succeed with such claims.

The full effect of the trade restrictions is yet to be determined. Moreover, the law remains very controversial and is the topic of continued debate. As a result, further modifications to the law are expected to be introduced shortly.



**Iwona Huryn**  
Senior Associate

[iwona.huryn@wolftheiss.com](mailto:iwona.huryn@wolftheiss.com)



**Robert Gorbaszewicz vel Gabrylewicz**  
Associate

[robert.gorbaszewicz@wolftheiss.com](mailto:robert.gorbaszewicz@wolftheiss.com)

## SLOVENIA

**NEW SLOVENIAN BUILDING ACT: AS PART OF THE IMPLEMENTATION OF THE LEGISLATION REFORM OF LAND USE PLANNING AND CONSTRUCTION, A NEW BUILDING ACT (GRADBENI ZAKON) WAS ADOPTED IN 2017 AND WILL ENTER INTO FORCE ON 1 JUNE 2018.**

The Building Act (the "**Act**") will replace the current Construction Act (Zakon o graditvi objektov) and it introduces a number of novelties in the proceedings for obtaining building permits, namely with regard to (i) application for the building permit; (ii) improved legal certainty for investors; (iii) legalisation of the illegal constructions (buildings).

Firstly, with regard to the legal certainty of the investors, an important novelty is the possibility of obtaining a **pre-decision** with respect to issuing a building permit.

For the construction of a demanding and less demanding building, prior to submitting an application for the building permit, the investor may submit an application for pre-decision to the competent administrative authority responsible for the issuing of a pre-decision. This will facilitate the investors to obtain an opinion of the authority on whether the indented construction is possible and conditions for issuing the building permit are fulfilled. Pre-decision may be issued to any person and not just the property owner or holder of in-rem right. No construction works are allowed on the basis of a pre-decision. Decisions and conditions set out in the issued pre-decision are binding in the proceedings for issuing the building permit.

Secondly, the Act foresees three **types of proceedings for the issuing a building permit**:

- (i) Regular;
- (ii) Simplified; and
- (iii) Integral, in which the environmental impact assessment process is integrated.

Currently valid Construction Act only foresees the procedure for issuing building permit for demanding construction and building permit for undemanding construction.

According to the Act, the building permit shall be issued within two months in the regular procedure, whereas in the simplified procedure the building permit shall be issued within one month from submission of the application (within simplified procedure, all necessary opinions have to be already obtained and submitted together with the application).

The **integral procedure** is applicable for the construction of buildings which have an impact on the environment. The procedure is simplified in a way that the environmental impact assessment process is integrated into the administration proceedings for obtaining a building permit and therefore the environmental impact assessment does not have to be performed in separate proceedings anymore.

The essential novelty with the Act is the reduction of the documentation, which is necessary for obtaining the building permit and furthermore, the process of obtaining building permit itself is integrated with obtaining opinions by the opinion providers (i.e. state authority, municipality, holder of the public authorisation in the area of protection of environment, nature, cultural heritage, water supplies, ...), which are issued for the purpose of obtaining a building permit. The existing consents of the opinion providers, issued as independent administrative acts prior to entering the Act into force, will be re-qualified into opinions, which will be the basis for issuing a building permit in construction matters.

Thirdly, the Act introduces **a notice for beginning of construction**, which the investor has to submit to the competent administrative authority eight days prior to the commencement of the construction work. The possibility of commencement of construction on the basis of non-final (nepravnomočno gradbeno dovoljenje) building permit is no longer permitted, additionally it is no longer permitted to build on the basis of a partial project documentation.

Moreover, the "construction on own terms" (gradnja v lastni režiji) may be performed by the investor, who is not licensed and registered as constructor, for the buildings that the investor needs for itself, subject to concluding the agreement with supervisor of the constructional works. The use permit for demanding buildings and the buildings which have the impact on the environment is obtained in special determination proceedings on the basis of the technical inspection of the construction. For less demanding buildings, a valid use permit can be obtained in simplified proceedings, without special determination proceedings and without a technical inspection.

Contrary to existing legislation, the constructions will be registered in a cadastral register *ex officio*.

Moreover, the Act implements a new type of **legalisation of illegal buildings**, i.e. buildings constructed without required building permits. On the basis of the Act, the buildings of longer existence (objekt daljšega obstoja), i.e. buildings constructed before 1 January 1998, which are registered in the cadastral register and in respect to which all the municipal contributions have been paid, may obtain a valid "permit for the building of longer existence" (dovoljenje za objekt daljšega obstoja). There is more than 9,000 such buildings in Slovenia, therefore the new type of permit simplifies the proceedings for legalization of illegally constructed or non-compliant buildings. It is deemed that the building with respect to which the permit for the building of longer existence is obtained, is not illegal or non-compliant building and that the use permit is issued for such buildings. The permit is however conditional and may be rescinded on the basis of the request made by the government or municipality in order to pursue public interest.

One last important novelty of the Act is that the applications and requests in the construction proceedings shall be submitted via electronic means to the Spatial Information System.



**Petra Jermol**  
Associate

[petra.jermol@wolftheiss.com](mailto:petra.jermol@wolftheiss.com)

## ABOUT WOLF THEISS

**Wolf Theiss** is one of the leading law firms in Central, Eastern and Southeastern Europe (CEE/SEE). We have built our reputation on a combination of unrivalled local knowledge and strong international capability. We opened our first office in Vienna almost 60 years ago. Our team now brings together over 340 lawyers from a diverse range of backgrounds, working in offices in 13 countries throughout the CEE/SEE region.

For more information about our services, please contact:



### BIRGIT KRAML

Partner

[birgit.kraml@wolftheiss.com](mailto:birgit.kraml@wolftheiss.com)

T: +43 1 51510 5360

This newsletter has been prepared solely for the purpose of general information and is not a substitute for legal advice.

Therefore, WOLF THEISS accepts no responsibility if – in reliance on the information contained in this memorandum – you act, or fail to act, in any particular way.

If you would like to know more about the topics covered in this newsletter or our services in general, please get in touch with your usual WOLF THEISS contact or with:

Wolf Theiss  
Schubertring 6  
AT – 1010 Vienna

[www.wolftheiss.com](http://www.wolftheiss.com)