



BALÁZS & KOVÁTSITS

H-1055 Budapest, Honvéd u. 40. 3. em. Tel/Fax: +36 1 302 5697; +36 1 302 7938; +36 1 312 1103
www.bakolegal.com office@bakolegal.hu balazs@bakolegal.com

Krótkie wprowadzenie do inwestycji typu greenfield na Węgrzech

Tzw. inwestycje typu greenfield na Węgrzech są głównie formą inwestycji spółek z zagraniczną firmą macierzystą i o dużej kapitalizacji. Pomimo swojej względnej prostoty i przejrzystości, wciąż kryje w sobie szereg pułapek, z którymi warto się zapoznać jeszcze przed rozpoczęciem inwestycji.

Założenie spółki

Przede wszystkim - przed podjęciem jakiegokolwiek działalności na Węgrzech - inwestor musi zastanowić się, jaka forma spółki jest najodpowiedniejsza do prowadzenia jego przyszłej działalności na Węgrzech. Typowa forma spółek, to spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i spółka akcyjna. Wraz z utworzeniem *spółki z ograniczoną odpowiedzialnością* (korlátolt felelősségű társaság – Kft.) powstaje niezależny podmiot prawny, którego założyciele są zobowiązani jedynie do wniesienia wkładów zasadniczych określonych w umowie spółki oraz wszelkich innych ustanowionych usług pomocniczych. Spółka może zostać założona z minimalnym kapitałem zakładowym w wysokości 3.000.000 HUF, który może być wniesiony zarówno w formie wkładu pieniężnego jak i niepieniężnego.

Spółka z siedzibą za granicą może prowadzić działalność gospodarczą na Węgrzech poprzez *oddział* zarejestrowany na Węgrzech. W przypadku wyboru tej formy spółki, nie ma tak wyraźnej granicy pomiędzy założycielem a osobowością oddziału; założyciel ponosi nieograniczoną i solidarną odpowiedzialność za długi swojego oddziału.

Nabycie ziemi

Nabycie gruntu wymaga od inwestora szczególnego zachowania ostrożności. Zasadniczo osoba prawna nie może nabywać na Węgrzech obszarów zarejestrowanych jako grunty orne, sady, winnice lub lasy; musi wziąć także pod uwagę wskaźnik intensywności zabudowy

i przeznaczenie, które określone są przepisami dotyczącymi budownictwa i ochrony środowiska, szczególnie zgodnie z uchwałą gminy.

Wykopaliska archeologiczne

W przypadku budowy domu towarowego, hali towarowej lub obiektu infrastruktury usługowej, na niezabudowanym terenie zewnętrznym, praktycznie nieuniknione są badania archeologiczne na tym obszarze. W przypadku, gdy teren wybrany pod budowę nie jest zarejestrowany jako stanowisko archeologiczne, w trakcie wydawania pozwolenia na budowę właściwy organ zarządza wykonanie wykopalisk archeologicznych jeśli jest to konieczne. W przypadku inwestycji przekraczającej limit wartości 500 milionów HUF brutto (Duża Inwestycja), należy przygotować wstępną dokumentację archeologiczną. W niektórych przypadkach, w zależności od charakteru prowadzonych działań, może być konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko, którą należy uzyskać z wyprzedzeniem.

Pozwolenie na budowę, umowy z architektami i generalnym wykonawcą

Prace budowlane, z kilkoma małymi wyjątkami, mogą być prowadzone tylko w przypadku posiadania pozwolenia. Inwestor jest w pełni zobowiązany do przestrzegania postanowień *pozwolenia na budowę*; odstępstwa od pozwolenia na budowę są niedopuszczalne. Ze względu na to, że przygotowanie projektów technicznych, sporządzenie wniosku o pozwolenie na budowę i jego realizacja są niezwykle złożone i ściśle ze sobą powiązane, w większości przypadków zaleca się powierzenie ich wykonania wykonawcy, który będzie ponosił ogólną jednoosobową odpowiedzialność za sporządzenie planów, uzyskanie pozwoleń i licencji oraz ich wykonanie. Kwestia ta nabiera szczególnego znaczenia, gdy w trakcie realizacji ryczałtowej konieczne jest wykonanie prac uzupełniających lub dodatkowych wynikających z wymagań władz. W przypadku odpowiedzialności jednoosobowej wykonawca generalny nie może powołać się np. na to, że błędnie obliczył koszty z winy architekta, ale ze względu na wymagania organu budowlanego trzeba zastosować droższą procedurę lub materiał.

Pozwolenie na użytkowanie, zezwolenie na budowę i licencja na prowadzenie działalności

Ukończony obiekt może zostać oddany do regularnego użytkowania na podstawie *pozwolenia na użytkowanie* lub - pod warunkiem, że strony uzgodniły prawo do użytkowania gruntów - inwestor będzie mógł posiadać prawo własności do nadbudówki zarejestrowanej w urzędzie ds. gruntów

na podstawie tej licencji. Należy wziąć pod uwagę, że oddanie budynku do użytkowania w wielu przypadkach nie oznacza równoczesnego udzielenia pozwolenia na rozpoczęcie działalności. W przypadku działalności przemysłowej, usługowej i magazynowej, gdy ze względu na użyte lub wytworzone materiały lub sprzęt eksploatowany w wyniku wykonywanej pracy istnieje zagrożenie dla zdrowia, ryzyko pożaru, wybuchu lub ze względu na szkodliwe oddziaływanie na środowisko może wystąpić zanieczyszczenie powietrza, wody, gleby lub zagrożenie hałasem, konieczne jest uzyskanie pozwolenia na budowę. W przypadku działalności handlowej w zakresie sprzedaży detalicznej, hurtowej i gastronomicznej może być ona prowadzona wyłącznie w punktach sprzedaży posiadających *koncesję na prowadzenie działalności*.

Budapeszt, 18 sierpnia 2022 r.

Kancelaria prawna BALÁZS & KOVÁTSITS