



# The Things You Have To Know

A Guideline For Korean Investors In Poland

## *LETTER FROM MR. AMBASSADOR OF KOREA*

*Polish economy has been changing and developing very fast over the last 20 years in transforming its centrally planned economy into a market-oriented one since 1989. It has now become a very attractive market for investment and a great starting point for the expansion across whole Europe thanks to the membership in European Union. There is no reason why Korean companies should not benefit from these changes and support further development of the country.*

*It is therefore a great pleasure for me to congratulate both The Export – Import Bank of Korea and JP Weber on publishing the book. I am certain it will be a priceless source of information and assistance to Korean entrepreneurs who are interested in facing a challenge of investment in Poland. Especially this book presents the guideline for labour and taxation of Poland, which Korean entrepreneurs are willing to know about. I hope that this book will show you how to invest wisely and how to follow the footsteps of Korean companies who have already reached strong position in Poland by the Vistula River.*

*The history of the two nations' cooperation over the last 20 years shows a huge potential for further beneficial contacts, both economical and cultural. Bilateral cooperations between Poland and Korea are developing better than ever and Embassy of the Republic of Korea will continue to make our best endeavors to strengthen them.*

***Si-hyung Lee***

*Ambassador of the Republic of Korea in Poland*



# CONTENTS

INTRODUCTION	5
1. BUSINESS INVESTMENT MODEL DEFINITION	6
1.1. Investing in Poland	6
1.2. Investment Financing and Business Planning	9
1.3. Greenfield vs. Brownfield Investment	12
2. BUSINESS SET-UP AND CONDUCT IN POLAND	14
2.1. Business environment and rules of entrepreneurship	14
2.2. Founding a company	15
2.3. Day-to-day duties of governing bodies	17
3. REAL ESTATE	20
3.1. Real estate acquisition by foreigners	20
3.2. Legal entitlement to real estate	22
3.3. Real estate acquisition	23
4. PUBLIC AID	25
4.1. General overview	25
4.2. Main public aid sources	26
4.3. Special Economic Zones	28
5. INVESTMENT PROCESS	29
5.1. Starting the investment process	29
5.2. Tender for a construction company	30
5.3. Building permission	33
5.4. Usage and operation permission	33
6. LABOUR LAW AND WORK FORCE	34
6.1. Work permits	34
6.2. Employment agreement	35
6.3. Labour market and workforce	36
7. TAXATION AND ACCOUNTING	38
7.1. General overview	38
7.2. Company taxation	39
7.3. Board of Directors (BOD) taxation	41
7.4. Civil law transactions tax – special taxation rates	42
7.5. Accounting regulations	44
7.6. Payroll rules	44
8. PRESENTATION OF EDITORIAL PROFILE	46
8.1. JP Weber Focus and Korean References	46
8.2. JP Weber Advisory	46
8.3. JP Weber Investments	47
8.4. Korea Eximbank Profile	48
9. LEGAL NOTICE	49



# INTRODUCTION

Korea Eximbank idea for this guide came about through their daily contact with Korean companies in Poland. Korea Eximbank has supported and financed many projects in its history. It has compiled a list of questions related to Polish law, especially the labour code and taxation regulations.

We want to present the 'things you have to know' before investing in Poland. This guide is a result of JP Weber Advisory's combined experience gained through consulting Korean companies. Investment projects are very sensitive for decision makers who need to be familiar with the environment that will influence their investment. Since each project closed by us was different in nature, we have been able to continuously gather investor's remarks and have summarized them below to give you crucial information about Poland, financing, the business climate, real estate, public aid, the investment process, labour law and taxation. We hope this summary will serve you as a road map to investment opportunities in Poland.

This guide was prepared by professionals from JP Weber Advisory who are specialists in their field and experienced in advising Korean companies with additional input from Korea Eximbank.

Korea Eximbank has continuously sought key fields of interest of Korean companies to ensure the guide is both practical and useful.

The editorial team understands that this publication is not intended as a solution or an answer to all possible questions: we have simply drafted the key areas of the business and legal environment. Consequently, it is hoped that our guide will be an opportunity for discussion between readers and the editorial team and we will be happy to answer any questions related to the issues presented in this book.

*Editorial team:*

*Byung Chul Won (Korea Eximbank)*

*Marcin Dudarski (JP Weber Advisory)*

# 1. BUSINESS INVESTMENT MODEL DEFINITION

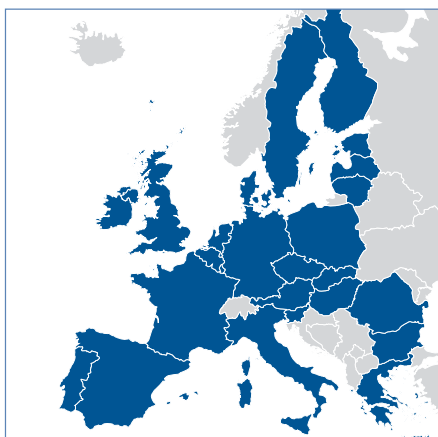
## 1.1. Investing in Poland

---

### BASIC INFORMATION ABOUT POLAND

Poland is the 6th biggest country in the European Union from all 27 member states. Many factors favour investing in Poland. Over the last two years Poland was placed in many investment rankings as the TOP 5 investment locations. A good combination of low labour costs, a growing market and a good location within the European Union (no borders and customs) have made Poland a very attractive location for investors from all over the world.

Below you will find some basic information about Poland, which give a short overview about the country, its economy and location, the latter of which is particularly attractive for Korean companies.



### INFORMATION ABOUT POLAND:

Country name:	Republic of Poland
Membership:	Since 01.05.2004 member of the European Union
Currency:	PLN (Polish Zloty) / Introduction of EURO planned for 2011
Capital:	Warsaw (1,7 Million inhabitants)
Other big cities:	Lodz (0,8 Million inhabitants)
	Krakow (0,8)
	Poznan (0,6)
	Wroclaw (0,6)

Size:	312,679 km <sup>2</sup>
Population:	38,116,000
Density	122/km <sup>2</sup>
GDP PPP (2007):	Total:\$620.9 billion / in comparison South Korea: \$1,200,879 billion Per capita: \$16,600
Internet TLD:	*.pl
International Code:	+48

Poland is the main stepping stone between Western and Eastern Europe. The country is located in the central part of Europe and borders directly with the following countries:

- Lithuania
- Belarus
- Ukraine
- Slovakia
- Czech Republic
- Germany
- Russia

## WHY INVEST IN POLAND?

### FIVE REASONS FOR KOREAN FOREIGN DIRECT INVESTMENTS IN POLAND.

Within the last few years, Poland has become one of the central destinations for Korean Direct Investors, mostly in the industrial sector. Some initial investments by Daewoo Motors, Daewoo Electronics and LG have developed a strong pull effect after which many companies have followed their customers to Poland. Wrocław, Warszawa and Katowice have become three clusters of Korean companies in the regions. A good local infrastructure with partners who know Korean business culture has developed and helped to integrate new Korean companies entering the Polish market.

### Major Korean investments in Poland

	Investment Volume	Planned Employment / People
LG Display	429 M EUR	3149
LG Electronics	100 M EUR	1625
LG Chem	85 M EUR	1800
Heesung Electronics	72 M EUR	1800
LG Innotek	57 M EUR	1000

Source: JP Weber Research





Many companies entered Poland with strong expectations. Poland is a country with growing production, increasing productivity and market but, on the other hand, with falling unemployment and growing wages. For a new investor it is very important to ask: why?

- Because of big companies that came to Poland?
- Because of the big Polish market and the neighbouring markets?
- Because it is or was a low-cost production country?

Poland is one of the future markets and provides a strong position for Korean companies in the country to expand their business activities on the market. In the future it will not be any longer the low labour costs country but the market, where market structure and the efficient co-operation among companies will become a powerful argument for investment in Poland. These assets will guarantee Korean entrepreneurs a fixed and stable position in Polish business reality.

The main reasons why companies should invest in Poland:

- Poland is in the heart of Europe and very close to the markets of Western Europe (Germany, Austria, France,...).
- >> High potential for export market and low logistics costs.
- Poland has the biggest consumer market (ca.40 M people), among countries, which has entered the European Union within the last 20 years.
  - >> The market size equals the rest of middle Europe and continues to grow rapidly.
- Labour costs are still much lower in comparison to other European countries.
  - >> In comparison to other parts of Europe, it has low production costs and growing productivity.

- Many Korean Companies have already established themselves in Poland.  
>> Investment opportunities to “follow the customer” within some Korean investment clusters.
- Young and well-educated population.  
>> Opportunities for a future with well-educated young workers, for example in R&D or Outsourcing.

#### POLAND BASIC ECONOMIC DATA

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
GDP. bn PLN	744,4	779,2	807,9	842,1	923,2	980,7	1050,9	1162,9
DDP per capita	19 458	20 370	21 131	22 047	24 180	25 699	27 559	30 339
Economic growth	4,1	1,1	1,4	3,8	5,3	3,5	6,1	6,6
Unemployment	15,0	19,4	20,0	20,0	19,1	17,6	14,9	11,5
Industrial production per cent changes		0,6	1,1	8,3	12,6	4,0	11,9	9,6
Inflation	10,1	5,5	1,9	0,8	3,5	2,1	1,0	2,5
Current balances as % GDP		-3,0	-2,6	-2,2	-4,4	-1,7	-2,3	-3,5
FDI M EUR (NBP)	10 334	6 372	4 371	4 067	10 453	8 317	15 061	12 834

Source: GUS 2007

## 1.2. Investment Financing and Business Planning

### GENERAL INFORMATION ABOUT INVESTMENT FINANCING IN POLAND

Korean Companies investing in Poland seek mostly start-up financing or, being in Poland for a few years already, financing their business expansion. The second case is hardly a problem because after being present for some years in Poland the company has a house-bank, bank accounts, turnover, balance sheets and a proper history.

Financing a Korean company start-up requires more bureaucracy. It is a bigger risk for a Polish bank, which will therefore seek additional securities and safe information. The main recommendation in this situation is to turn to a professional adviser who knows the structure of the Polish financing

system and is able to provide professional documentation to secure the application process. Only proper documentation, namely a business plan and all necessary attachments with financial data and indicators, may guarantee that a loan application will be completed successfully.

## THE MAIN PROBLEMS IN FINANCING START-UP INVESTMENTS IN POLAND

Start-up investments face Polish banks with a problematic situation resulting from hidden information, as a new foreign direct investor has no credit history. The only way to obtain more information and to obtain security is through the mother company in Korea. It is also advisable to work from the very beginning with a financial institution experienced in international financing and having a branch or a headquarter in Korea. This institution may provide necessary information and approve the documents from the mother company.

Main possible problem with financing process in Poland:

- Complicated decision process in Polish banks owing to hidden information.
- Long decision process in the banks (depending on financing volume), which often causes a problem for short-term SOPs, considering customer demand,
- Mistakes in financial documentation,
- Communication problems with bank authorities.

In reality, most Korean companies seek for start-up financing by The Export - Import Bank of Korea, which is Korea's only governmental bank, to avoid the above-mentioned problems.

## APPLICATION PROCESS AND SECURITIES FOR AN INVESTMENT LOAN IN POLAND

If the bank issues a positive opinion of a planned investment project (e.g. a factory) it requires special **contract clauses** to secure the repayment of the loan. These usually involve the mother company into the risk of the project. Typical contract clauses are:

- Turnover clause
- Debt restriction
- Pari Passu (subordination of loans from connected companies)
- Dividend clause
- Financial indicators

These clauses are monitored after granting the loan to verify if the start-up fulfils the expectations.

The **main securities** used by the banks for investment financing: if the investor buys land or a building a preferred security is a **mortgage on the real estate**. Start-ups with strong mother companies usually have to sign a **letter of comfort** or to provide a **bank or corporate guarantee**, in which the mother company takes over the whole risk involved in the investment in Poland. If the investment is a strong asset driven with machines and equipment which have an easy to estimate market value, these assets can be registered with a **lien on movable objects** to provide security. However, this is not favoured by banks.

In order to achieve a bank's decision about the financing possibilities the following documents and information should be provided:

- Opinion about the customer's credibility with information about offered securities.
- Information about mother company / group with an option to secure the loan within the group.
- Financial data and a professional business plan (details below).

In order to achieve a positive opinion the investing company must prepare a professional business plan with all expected financial data for the project. The documentation is required by most Polish banks in Polish language. The Export-Import Bank of Korea and some of the global players like CITI Group, HSBC or Deutsche Bank might accept the documentation in English.

## **STRUCTURE OF FINANCIAL DATA AND BUSINESS PLAN FOR INVESTMENT FINANCING**

The structure of a business plan should be as follows:

- Project characteristics
- Location, seat and environmental aspects
- Market analysis and marketing strategy
- Technical documentation and technology
- Financing:
  - Total completion cost
  - Expected sources of financing
  - Own funds exposure
  - Documented origin of equity
  - Manner of fixed assets procurement
  - Suggested capital structure
- Financial forecasts
  - Economic-financial assumptions of the new venture
- Outlays
- Sales
- Costs
- Working capital requirement
- Taxation level
  - Financial statements forecasts
- Profit and loss accounting
- Cash flow statement

- Balance sheet
  - Evaluation of venture's profitability
- Payback Period
- Discount Payback Period
- Net Present Value (NPV)
- Internal Rate of Return (IRR)
  - Sensitivity analysis – critical points
- Schedule
- Summary

### **COSTS OF LOCAL FINANCING IN POLAND AND ADDITIONAL REQUIREMENTS**

Almost all banks will only finance those projects with at least **20% – 30% equity** in the project (as well as sets such as land, machines or other equipment).

The pricing is usually divided into a **fix up-front fee between 0,8 and 2%**, depending on the risk and effort of the financing project and a **variable margin**, which the bank **adds to the Polish WIBOR/LIBOR interest rate**.

The total financing costs depend on the reliability of each customer, his securities and the length of the financing period.

### **1.3. Greenfield vs. Brownfield Investment**

---

If the investor is not interested in a long M&A process, which might deliver existing contracts, educated employees and prepared local structures, he usually takes into consideration a start-up with two options:

#### **Greenfield Investment:**

Set up of a factory or utility on a plot (developed / undeveloped) which has not previously been built on.

#### **Brownfield Investment:**

Redevelopment of an (industrial) investment area with buildings that were abandoned or under-used. Having supporting dozens of investment processes we have been able to observe that the Brownfield option is frequently taken into consideration by industrial Korean companies which have short SOPs (Start of Production) and prefer to invest their money into already existing infrastructures instead of starting from scratch.

The Brownfield investments are usually chosen by suppliers who follow their customers to Poland and where the customers often expect fast deliveries and put pressure on the supplier to invest quickly in Poland. Big initial investments like LG were created on the Greenfields basis.

Considering the total costs of investment the Greenfield may be even cheaper than a Brownfield, depending on the quality and standard level which is to be created. Below you will find a summary of both options:

## **GREENFIELD INVESTMENT**

### Advantages

- Option to go into Special Economic Zone and to invest on plots with tax exemption and good infrastructure.
- Possibility to apply for most public aid available for investments.
- Best choice of location possible (logistics, labour force, costs & availability, attractiveness of location).
- No risk of ground contamination.
- Optimal set-up of factory due to possibility of own factory planning.

### Disadvantages

- At least 12 – 20 months time necessary for the whole investment process.
- Probably higher investment cost (depending on the size and price of Brownfield).
- More difficult process of obtaining environmental permit.
- Additional money required for project management and administrative procedures.

## **BROWNFIELD INVESTMENT**

### Advantages

- Shorter time in redevelopment and a possibility to reach a quick SOP.
- Spatial development plan is usually 100% industry (usually a permit for heavy industry is possible).
- Infrastructure and utilities available.

### Disadvantages

- The offer for good Brownfield objects is very limited (more Greenfield plots available).
- Never an optimal location (logistics, costs and availability of people) because the building is fixed.
- Risks in old ownership structure.
- Risk of ground contamination or other ecological problems.

The choice between Greenfield and Brownfield is always a difficult decision to make. Finding a cheap and well-located object may reduce the investment costs significantly. If the investor has more time, the Greenfield option should be considered because of tax incentives and other set-up issues which may be prepared with higher quality.

## 2. BUSINESS SET-UP AND CONDUCT IN POLAND

### 2.1. Business environment and rules of entrepreneurship

---

Conducting business in Poland is based on free entrepreneurship, movement of goods, services, capital and labour force. General rules related to conducting business are regulated by Act dated 2nd July 2004 on Free Entrepreneurship. This act is also known under the name of 'business constitution'. It is compliant with European Union entrepreneurship regulations as well as international rules of European Economic Area member states.

Conducting business by EEA foreign companies or foreign nationals is free under the same conditions and rules as for Polish companies or individuals. A foreign company or foreign national may conduct any form of business activity in Poland freely.

#### POTENTIAL BUSINESS FORM OF CONDUCT BY KOREAN COMPANIES OR NATIONALS

Unless international agreements state otherwise, a foreign company or national based outside the EEA may conduct business only in the form of:

- Limited partnership
- Limited joint-stock partnership
- Limited liability company
- Joint-stock company

Such business entities founded in Poland in accordance with Polish Company Law may conduct business in Poland without any restriction as in each member state of the European Economic Area.

It follows that there are no restrictions related to the source of capital and, consequently, no administrative permit can be applied for by virtue of the mother company being the source of capital.

Instead of founding a legal entity in Poland, a foreign company may create a branch or a representative office in Poland. The branch office is restricted in conducting business activity only in the scope of the mother company. Furthermore, the representative office may only pursue advertising activity for the benefit of the mother company.

#### BUSINESS FREEDOM LIMITATIONS

Free entrepreneurship is limited by laws and regulations which regard specific types of business requiring involvement of the government or local authorities. However, these limitations must be defined by the law and cannot infringe free competition and entrepreneurship. Thus it is mandatory to obtain a license for businesses connected with: mining, weapons, fuel, gas, oil, radio, security services and air transport. Some types of business activity need a special permit; these types include trading in alcohol or financial instruments, banking, insurance and conducting business in Special Economic Zones.

## LEGAL BENEFITS FOR KOREANS

Accession to the European Union has opened wide the European market for foreign companies and has created benefits from investing in Poland. In particular, such incentives as the regulations on public aid and lowering taxation rate, together with cheap and qualified labour force, create an opportunity to compete with other European companies. Poland is becoming a leading country as a direct investment destination due to the fact that it offers guaranties of legal regulations related to conducting business and achieving business goals, such as profit and a friendly legal environment.

## 2.2. Founding a company

---

The Act from 15th September 2000 Commercial Companies Code (CCC) offers a wide range of opportunities for domestic and foreign entrepreneurs to conduct business activity in Poland. Each form of business conduct available to Koreans mentioned in point 2.1 has advantages and disadvantages. The decision should be chosen depending on the scope of business, risks connected with ordinary business activity, taxation, preferences of the entrepreneur as well as, optionally, the intern policy of the holding.

Below you will find general information concerning the most popular form of business chosen by foreign entrepreneurs in Poland: the Limited Liability Company (LLC).

When choosing a legal form of the company, the LLC is usually the best option for large and established companies. The LLC is a legal entity, meaning that the holder of rights and obligations is not an individual shareholder, e.g. not a Korean company, but the Polish company itself. The company itself concludes contracts, possesses assets and pays the taxes. It combines high flexibility with relatively few obligations. The LLC gives the benefits of limited liability and protects personal assets of the shareholders. It is a separate legal entity and the shareholders are not liable for its debts and the risk is related only to the shareholders' contribution. Additionally, the formation procedure of an LLC is fairly uncomplicated. Nevertheless, assistance of legal advisors would be recommendable. An LLC may be founded by only one up to an unlimited number of shareholders (companies or nationals). The Polish LLC has many restrictions unknown to common law systems. A number of business transactions must be notarized, including transfer of shares, issuing of new shares or amendments to the articles of association. Many of those measures must be filed with the National Register Court, where they are checked by special judges or other judicial officers. This may be a time-consuming process, as in most cases the desired measures are legally valid only when entered into the National Register Court.

## SHARE CAPITAL REQUIREMENTS

The minimal share capital of an LLC is PLN 50,000.00. The nominal value of one share cannot be less than PLN 50.00. The shareholders should make the contribution before registration in the Register of Entrepreneurs. The contribution can be paid in cash or in kind. The shareholder



of an LLC can hold one or more shares (up to 100% shares). The transfer of shares should be made in written form with the signatures of the parties and certified by a notary public. The Articles of Association may stipulate further requirements, e.g. other shareholders' consent to sell the shares. The Polish law provides two options of contribution: cash and in-kind contribution.

#### Articles of Association

The Articles of Association must be notarized. The LLC law outlines their minimum content but it is quite common to have a wide range of additional rules in the articles.

The articles should regulate:

- the business name and the seat of the company
- the business purpose of the company
- the amount of the share capital
- the number and nominal value of the shares subscribed for by each shareholder
- the term of the company if it is defined
- whether or not the shareholders may have more than one shares
- in case of in-kind contribution: specification of in-kind contribution, the shareholder, the number and nominal value of shares

### REGISTRATION OF A COMPANY IN THE NATIONAL COURT REGISTER

After the execution of the articles of association the LLC should be registered in the Register of Entrepreneurs to provide it with its full legal status. In order to do it the Board of Directors should present in the court the application with all attachments required by Polish law, e.g. the list of shareholders and a statement that the contributions towards the share capital have been made by all shares in full. The court registration procedure should be completed within 1 to 5 weeks.

### REGISTRATION OF THE COMPANY IN OTHER INSTITUTIONS

The company should also be registered in the Tax Revenue Office and in the Statistical Office. The registration of the company in the above institutions is obligatory. The Board of Directors presents a special application in the Tax Revenue Office with a copy of Articles of Association, an agreement with an accounting office and a lease or purchase agreement of an office. The application should be prepared by a tax or legal advisor to avoid mistakes or errors. On completing the registration the company gets a tax identification number (NIP), under which it will be identified as a taxpayer. The registration of a company in the Statistical Office is quite simple and can be carried out by administrative employees of LLC. When registered in the Statistical Office the LLC receives its own statistical identification number (REGON).

The company must also open an account in a Polish bank and register it in the Tax Revenue Office and Social Security Office.

## OTHER IMPORTANT INFORMATION CONCERNING THE LLC

Polish law does not require that an LLC should have a reserve capital. Furthermore, the supervisory board as a special body is optional, unless an LLC has a share capital exceeding PLN 500.000,00 with more than 25 shareholders.

The whole process of an LLC registration should not exceed 8-9 weeks. It shall be taken into consideration that the company is able to conduct business on the day of execution of the Articles of Association by the shareholders. Neither NIP nor KRS number is needed to conduct a business or open a bank account in a bank.

### 2.3. Day-to-day duties of governing bodies

The Polish Commercial Companies Code specifies two obligatory and one non-obligatory bodies for the LLC. The former include a Board of Directors and a meeting of shareholders. The non-obligatory body is a supervisory board.

#### THE MEETING OF SHAREHOLDERS

The Meeting of Shareholders is a body representing interests of the shareholders. It should be noted that the LLC is managed exclusively by the Board of Directors rather than the shareholders of the Company. That is why the shareholders need to secure their own influence on the functioning of the company. The Meeting of Shareholders is a body composed of all the shareholders of the company. The meeting of shareholders makes decisions called 'resolutions', which are adopted by a majority of votes unless the Articles of Association state otherwise. The Polish commercial law provides for Ordinary and Extraordinary Shareholders' Meetings:

The Ordinary Meeting of Shareholders should be convened within six months from the expiry of the previous financial year and its agenda should include the following matters: the examination and the approval of the BOD report on company operations and a financial statement for the previous financial year, the adoption of a resolution regarding profit distribution or loss covering, the acknowledgement of the fulfilment of duties by members of the BOD and the appointment of new members of the BOD for the next term of office.

The Extraordinary Meeting of Shareholders may be convened whenever there is a need to pass a resolution. The manner of convening is specified in the Commercial Companies Code; however, the articles of association may define powers of the shareholders otherwise. For instance, it may extend them with a need for giving consent to take specific legal or factual actions.

The Meeting of Shareholders may be held at the company's registered office or in any other place mentioned in the articles of association. The shareholders may consent to hold a Meeting of Shareholders elsewhere, however, not outside the territory of Poland.

The rules of convening as well as holding the Shareholders' Meeting, in particular debating specific issues and adopting resolutions, are specified in the Commercial Companies Code. However,

the Articles of Association may provide for other rules. Legal assistance is recommended for drawing up minutes of a Shareholders' Meeting.

## THE SUPERVISORY BOARD

The Supervisory Board is a controlling body whose aim is to verify the actions taken by the Board of Directors as for their legality, effectiveness, correctness and implementation of the shareholders policy. The Supervisory Board is a nonobligatory body except when the company's share capital exceeds PLN 500.000,00 and the number of shareholders is at least 25. The Supervisory Board comprises at least 3 members appointed on the basis of a shareholders resolution; however, the articles of association may provide for other rules. In particular a member of the Board of Directors cannot be a member of the Supervisory Board. The Supervisory Board exercises continuous supervision over the Company operations in every field of its operations.

Special duties of the Supervisory Board include evaluating the reports of the BOD and financial reports. It checks their conformity with the accounting books, documents, the current state of the company's affairs and proposals of the BOD (concerning the division of profits or the covering of losses). The Board submits an annual written report discussing the results of these evaluations to the Meeting of Shareholders .

The Supervisory Board may review all documentation of the company, request reports and explanations from the BOD and employees of the company. The articles of association may expand its powers even further.

## THE BOARD OF DIRECTORS

The BOD is an obligatory body of a limited liability company and its appointment is a condition for registering the company in the Register of Entrepreneurs. The BOD powers are unusually broad. It is a body representing the company in business trading and managing its internal affairs. The BOD of a limited liability company may comprise one or more members who are appointed on the basis of a shareholders' resolution unless the articles of association stipulate otherwise. The members of the BOD may include the shareholders or third persons. The mandate of a member of the BOD expires on the day of a Meeting of Shareholders approving the financial statement or as a result of death, resignation or dismissal from the BOD.

The BOD represents the company in all court and out-of-court actions of the company. Thus the Board takes any legal actions before courts in Poland and abroad. The out-of-court actions include performing legal actions (in particular concluding agreements) with contractors. The right to represent a member of the Management Board cannot be limited with a legal effect towards third persons. However, the shareholders may limit the powers of the Management Board, e.g. conclusion of agreements exceeding PLN 100,000.00; however, this limitation is effective only between the company and the member of the Management Board and is not effective with regard to the contractors.

Making declarations on behalf of the company requires joint action of two members of the BOD or one member of the BOD together with a commercial proxy. Declarations made to the company and serving of letters to the company may be effected towards one member of the BOD or a commercial proxy. The articles of association may provide for completely different rules of representation. For actions between the company and the Board of Directors the company is represented by a proxy appointed on the basis of a shareholders resolution or by the Supervisory Board.

## RESPONSIBILITY OF THE BOD

The LLC is a business entity which is separated from its shareholders and their personal assets. The shareholders of an LLC are not responsible for any debts or obligations of the company and Polish law does not provide any exceptions from this general principle. Shareholders can only lose an amount equivalent to their investment i.e. cash contribution or in-kind contribution invested to purchase shares in the share capital of the company. To protect economic relations, especially with the contractors of an LLC and public institutions such as the Tax Revenue Office, Polish law provides provisions which regulate the liability of the members of the Board of Directors. People correctly performing their function as a member of the Board should have accurate knowledge about the state of the company's affairs. In particular if the financial situation of the company is deteriorating and may prove impossible to meet justified interests of the creditors. Therefore the members of the Board are liable for the debts of the Company.

Concerning the liability of the members of the Board of Directors the Polish law draws a distinction between:

- liability towards the contractors and business partners of a company,
- tax liabilities,
- liability for contribution concerning public law insurance institution.

Liability concerns the members of the Board from the moment an obligation arises but also anyone subsequently appointed to be member of the Board within the period of its existence. The fact that a given person is also a shareholder does not exclude his or her liability for the company.

Below are presented some examples of the provision of the Polish law providing the liability of the members of BOD.

The members of the BOD are liable jointly and severally with all their personal assets for the tax obligations of the company if an execution against the LLC proved ineffective. This is not the case only for a member of the BOD who can prove that he or she filed for bankruptcy, or arrangement proceedings were initiated in proper time, or that an absence of application for bankruptcy or arrangement proceeding was not caused by him. According to the said provision a claim for a compensation for a damage done with an unlawful act is subject to the statute of limitations after three years from the day on which the injured person found out about the damage

and a person obliged to compensate it. However, in each case the claim is subject to the statute of limitations after ten years from the day of occurrence resulting in the damage.

Polish law also stipulates that a member of the BOD who fails to file for bankruptcy of the company despite circumstances justifying the bankruptcy is subject to a fine or penalty of restriction or imprisonment for up to one year in accordance with the bankruptcy law.

A member of the BOD who wilfully or through negligence provides false data in the representation in the Register of Entrepreneurs is liable to the creditors of the company, jointly and severally with the company.

Furthermore, the articles of association may define additional requirements for the Board of Directors e.g. a consent of shareholders' meeting. Any violation of these limitations may result in organizational liability of the members of the Board. For example, if the shareholders temporarily deprive a member of the Board of the right to represent the company and he or she still concludes an agreement with a third person during this period such an agreement is valid. The member of the Board will then incur organizational liability towards the Company for concluding the agreement despite the absence of the right to do that. For effecting the action he/she may be suspended or even dismissed from his/her function.

The above examples show that a member of the Board should observe legal norms which are in force. Therefore an assistance of a Polish lawyer is recommendable for foreigners being members of a BOD in a Polish company.

### 3. REAL ESTATE

#### 3.1. Real estate acquisition by foreigners

---

When on 1st May 2004 Poland became a member state of the European Union and consequently joined the European Economic Area (EEA: the European Union plus Norway, Iceland, and Liechtenstein) real estates purchasing procedure was altered to become more attractive for foreigners interested in performing direct investments in Poland.

However, certain binding regulations of Polish Law defined by the Act from 24 March 1920 about acquisition of real estate by foreigners (further referred to as the "AARE"), still make it a rule that foreigners with a seat registered outside the EEA intending to purchase a real estate in Poland must obtain a permit from Ministry of Interior and Administration. The required permission is issued in form of an administrative decision.

#### SHARES ACQUISITION

This rule also applies to any acquisition transactions or other legal actions when the transaction concerns the shares/stocks of a legal entity with registered seat in Poland being the owner or

perpetual usufructuary of the real estate. A permission from Ministry of Interior and Administration is required if via acquisition or other legal action a Polish company becomes controlled by a foreign company (which takes place when more than fifty percent of votes on the Shareholder/ Stakeholder Meeting belongs to a foreign entity or when a company is controlled by similar nationals as member of governing bodies like Board of Directors)

## EXEMPTIONS FOR EEA COMPANIES

The AARE classifies foreigners according to a foreign company's registered seat or foreign natural persons' place of abode for such of them located both within and outside the EEA.

If only foreign companies and nationals are registered inside the EEA they are exempt from obtaining an acquisition permit. These entities do not require any permit for acquisition of shares/stocks or real estate, except agricultural land, a forest or the so-called "second house". Purchasing agricultural land or a forest (12 years from 1 May 2004) or the so-called "second house" (5 years from 1 May 2004) still entails obtaining the permit, even for the foreigners registered inside the EEA.

Foreigners registered inside the EEA are exempt from the permit under the AARE (both from inside and outside the EEA) for acquisition of e.g. a garage, legal action of foreigner with residence in Poland since 5 years, real estate under 0,4ha (under certain conditions), by a bank as result of mortgage execution, stocks of a company listed on Warsaw Stock Exchange or Alternative Market like NewConnect.

## PURCHASE BY KOREANS

Entities located outside the EEA (e.g. in Korea) must obtain the permit prior to any legal actions connected with acquisition of real estate or shares/stocks of a company, being the owner or usufructee, under the invalidity of such action. It means that neither notary public nor a Polish court or government bodies can register and will not proceed with such action and the Korean entity will become neither owner nor usufructuary.

Nevertheless, registering a company in Poland or in another EEA country simplifies the whole procedure so that it poses no special requirements. In other words the foreign investor (company or individual) can establish any type of company in Poland or another EEA country (including Switzerland). The resultant "daughter company" is entitled to purchase real estate without any permit and without any hindrances on the part of the Polish government or court. The same rule applies to legal actions concerning shares/stocks owned or held under perpetual usufruct of the real estate. This solution is based on the fact that such a "daughter" company must be recognized as an EEA company. The "daughter" company may purchase real estate without any permit from the Ministry of Interior and Administration.

## PROCEDURE

Standard procedure (i.e. when not using the solution mentioned above) involves obtaining the permit from Ministry of Interior and Administration, which on average requires 3-4 months of ad-

ministrative proceeding. Moreover, it is necessary to collect all required documents, which is also time-consuming.

A foreign businessperson may apply for a promise regarding a prospective acquisition. Such a promise is a form of a guarantee that he will obtain the permission without any special conditions or requirements. However, the promise is not an act that allows purchasing real estate or shares/stocks; for closing or transferring ownership the permit is mandatory.

### 3.2. Legal entitlement to real estate

---

Title to real estate is regulated by Polish Civil Code from 23rd April 1964. Real estate is understood as grounds with premises including such facilities as apartments, houses, etc., which are separate subjects of the property in accordance with Polish Law. Full ownership gives the widest scope of rights related to real estate and can be restricted only under certain circumstances, which are defined by Civil Code (neighbour or zoning regulations), administrative law or the owner will. Ownership is the ultimate right to real estate and provides the owner a complete range of usage. Ownership is legally protected against any third parties acting against the owner. Ownership is not time-limited. Neither the government nor public offices have any right to intrude ownership, the only exception are the zoning and taxation regulations.

The Polish legal system offers several types of rights to real estate:

- Ownership
- Perpetual usufruct
- Easement over real estate
- Mortgage
- Lease

#### OWNERSHIP

Full ownership gives the widest scope of rights related to real estate and can be restricted only under certain circumstances, which are defined by the Civil Code (neighbour or zoning regulations), administrative law or williness of the owner. Ownership right is the most complete right among another and has a full scope of usage of the property of land or building. The right of ownership is protected against all third parties, who are trying to act against the owner. The ownership right is not timely limited. The government or public offices do not have any right of influence to the ownership, except the zoning and taxation regulations.

#### PERPETUAL USUFRUCT

Perpetual usufruct is established with respect to land owned by the State Treasury or local government authorities. It is usually created for 99 years (minimum period is 40 years) and may be extended. Perpetual usufructee is allowed to use the land in the same scope as the

owner, however the purpose of land use is defined by an agreement and should be recognized before purchasing the right of usufruct, because the owner (State Treasury or local government) may terminate the agreement if the land is used in a way contradictory with the way defined in the agreement. The purpose is generally defined by development and zoning regulations.

Perpetual usufruct is transferred under the same rules as regular ownership and property right to real estate. No special permit from the owner (the State Treasury or local government unit) is required (except when the transfer is carried out by foreigners).

### **FEE FOR PERPETUAL USUFRUCT**

Usufructee must pay the government an annual fee (till 31st of March) apart from the obligatory land tax. Fee amount is calculated in respect to land value and cannot be changed more than once a year (for special types of land this period is extend to five years)

### **OWNERSHIP VS. PERPETUAL USUFRUCT**

A substantial difference between perpetual usufruct and ownership is that in the former buildings located on land are separate objects of full ownership. After constructing a building perpetual usufructee becomes its owner with full ownership right. In case of termination of perpetual usufruct, usufructee has right to obtain the equivalent market value of the building being part of a property held in perpetual usufruct.

### **ANOTHER RIGHT TO REAL ESTATE**

The Polish Civil Code also recognizes a right to use real estate in the form of lease, without ownership right. Any legal entity, including a foreign company or natural person, may lease land without any special permit from the Ministry of Interior and Administration or any special conditions from local authorities. Freeholder may give his right to use and additionally to gain profit from the property to a third party. Polish Civil Code recognizes two types of lease contracts: umowa najmu (only use is possible) and umowa dzierżawy (use and gaining profit).

According to the above property rights and contractual right related to usage by third parties the law recognizes so-called sales and lease back contracts. These allow a foreign company or natural person to get long-term right to property use.

## **3.3. Real estate acquisition**

Real estate acquisition is regulated by the provisions of the Polish Civil Code. Property transfer may be based only on a sales agreement, which stipulates all the parties' rights and obligations. Both real estate and perpetual usufruct transfers become valid through a sales agreement, which is obligatorily signed in front of notary public in form of notary deed.



## VALIDATION

The sales agreement is valid only when the transfer of rights of ownership or perpetual usufruct is done in form of notary deed. No mutual agreements, written letters or contracts may lead to transfer of property or perpetual usufruct.

## PRE-SALES AGREEMENT

Prior to final transfer of the rights, decision makers may establish the so-called pre-sales agreement for selected land (or land with buildings). It is not necessary but recommended to make the pre-sales agreement in front of notary public. In the pre-sales agreement the seller undertakes an obligation to sell specific and defined land (or land with buildings) and the buyer obliges himself to pay the agreed price within a specific deadline. As a consequence, the pre-sales agreement, in the form of notary deed, is in force to finalize the contract proper, even if the second party is not willing to sign the final sales agreement. In the pre-sales contract it is possible to oblige the second party to fulfil specific conditions related to the property in question, such as clarifying legal status, payment of mortgage, preparing for final sales. The pre-sales agreement may guarantee the rights for future property transfer, even without any pre-payment or minimal amount as pre-payment.

## CONDITIONS DURING PURCHASING PROCESS

All kinds of conditions should be dealt with before signing the final contract, as the final sales agreement cannot include any conditions. If it does, however, it will be pronounced null and void and the property or perpetual usufruct will not be transferred to the buyer.

## CONTRACTING PROCESS

The sales agreement specifies the legal status of the land (land or building), mortgage situation or the rights of third parties to the land (land or building). It is possible to describe the legal situation of the property basing on a proper extract from real estate and mortgage register. Nevertheless it is recommended to conduct real estate due diligence to verify the legal situation, encumbrance and any other possible charges. It is customary in Poland that payment for property is done a day before signing the final sales agreement in form of notary deed. The main fact that accounts for this procedure is that on the date of signing the final contract the buyer becomes the owner automatically. The following payments are subject to no time restrictions. Therefore possible invalidity of the property transfer cannot be claimed to payment arrears.

## REAL ESTATE AND MORTGAGE REGISTER

The above mentioned rules are binding for ownership or perpetual usufruct transfer. Both transactions differ in terms of when they actually come into force. Namely, in case ownership transfer the date of signing the final agreement is the day the buyer becomes the property owner. Perpetual usufruct transfer requires (apart from signing the sales agreement) entering the new usufructee into the real estate and mortgage register kept by the proper court. As a consequence of the new entry of the buyer the perpetual usufruct is transferred.

## PUBLIC PURCHASE

Purchasing real estate from public or government-controlled authorities entails special procedure, which involves public tender or auction. Public or government authorities guarantee equal conditions to all potential buyers.

## 4. PUBLIC AID

### 4.1. General overview

---

As a rule, provision of public aid in European Union is not permitted, although there are some exceptions. State aid can be provided as:

- regional aid
- horizontal aid
- sectoral aid
- de minimis aid (cannot exceed EUR 200,000.00 over any three fiscal years to any company irrespectively of size and location).

Poland offers a number of different incentives available for entrepreneurs. Most of them are considered as public aid and therefore they are limited by Polish and EU rules.

In Poland an entrepreneur can receive among others the following support:

- investment grants
- employment grants
- CIT/PIT tax exemption in Special Economic Zones
- real estate tax exemption
- tax incentives and grants for R&D activity
- training grants
- environmental grants
- preferential loans for specific type of activities

It is possible to combine various forms of public aid, however, its total amount cannot exceed its admissible amount set separately for each category of state aid.

While considering conducting business activity in Poland, an entrepreneur would need to cope with the rules regarding regional aid, which is aimed at supporting initial investment (defined as an investment relating to setting up a new enterprise, development of an existing one or a fundamental change in the product or production process of an existing enterprise).

In general, this type of aid is contingent upon the investment maintenance and job retention for a minimum of 5 years (in case of Small, Medium Entrepreneurs (SME) – 3 years).

Admissible intensity in case of regional aid for initial investments (i.e. tax exemptions, cash grants, etc.) is expressed as a percentage (40% in Lower Silesia region) of qualifying costs (the one which are higher), which include:

- investment costs
- value of two-year labour costs of newly employed staff

In case of manufacturing companies, the amount of aid is usually calculated on the basis of the investment value. The amount of aid based on labour costs should be calculated rather in respect of BPO, ITO companies.

Investment costs include among others the following types of expenditures:

- purchase of land
- expenditures on fixed assets, such as buildings, machinery, office appliances
- expenditures related to acquisition of tangible and intangible assets
- leasing, rent of land, buildings and other constructions
- preparatory analyses, documentation, advisory services, but only in case of SMEs

In case of SME, the maximum regional aid intensity could be increased respectively: 10% for medium and 20% for small enterprises.

Maximum regional aid intensity is reduced for large investment projects (qualifying costs over EUR 50,000,000.00) and can be calculated according to the below formula:

$$\text{Maximum aid amount} = R \times (\text{EUR } 50 \text{ M} + 0.5B + 0.34C),$$

where:

R – the maximum aid intensity in a given region

B – the qualifying expenditure between EUR 50 M and EUR 100 M

C – the qualifying expenditure above EUR 100 M

## 4.2. Main public aid sources

---

### **MULTI-ANNUAL SUPPORT PROGRAMME**

Multi-Annual Support Programmes are long-term schemes intended to attract important investments to the Polish economy under the decision of the Polish Council of Ministers, as a result of negotiations with the Polish Information and Foreign Investment Agency (PAIZ). Supported projects should be implemented in one of the priority sectors, such as electronics, IT, BPO, aviation, automotive, biotechnology and R&D.

This programme offers two types of grants (which may be combined if both criteria listed below are fulfilled):

- investment grant – investment outlay must exceed EUR 40M or/and

- employment grant – at least 250 new workplaces must be created owing to an investment.

For every newly created workplace, the support may range from EUR 2.000 to EUR 5.000 progressively, depending on the number of all created workplaces within the investment.

Creating workplaces in a region where unemployment rate within the last 6 months has been higher than national average enables applying for a 10% higher support amount than the basic grant. Another extra 10% is granted when employing university degree holders.

For investments in Common Service Centres as well as IT and R&D sectors the grant will amount to EUR 5.000 for every newly created workplace for university degree holders.

Every individual Multi-Annual Support Program, which is granted in excess of EUR 100.000, will be notified to the European Commission. The notification process may take up about 4-6 months.

## EUROPEAN UNION STRUCTURAL FUNDS

From 2007 to 2013 Poland will gain EU Structural Funds support amounting to EUR 67.3 bn. This sum will be increased owing to necessary domestic contribution of the Polish government. Financial support will be provided within the framework of Operational Programmes. The three most important Operational Programmes are: Infrastructure and Environment, Innovative Economy and Human Capital. Furthermore, each region has its own specific Regional Operational Programme. Financial support will be provided not only as investment grants (accumulating to admissible limits of regional aid), but also as other types of aid:

- R&D activity grants
- environmental grants
- training grants

The support is granted in the form of reimbursement of incurred costs, which means that the investor must have its own financing source (possibly in the form of loan).

In case of investment grants, it needs to be stressed that support will only go to innovative investments generating new technologies, logistic solutions, products, services, projects committed to the increase of productivity and export or implementing a substantial logistic modification in the company.

## REAL ESTATE TAX EXEMPTION

This incentive is provided by local government authorities. It depends on the resolution of the commune/city council, where investment is located. Duration of real estate tax exemption usually depends on the total value of investment and/or the number of newly created workplaces.

## EMPLOYMENT AID (A TYPE OF HORIZONTAL AID)

Labour market instruments are provided by the District Employment Office and the National Fund for Rehabilitation of the Disabled. They offer public aid for an entrepreneur for the creation

of workplaces, recruitment of underprivileged or disabled people or to cover the additional costs of employing disabled people. It is crucial the employees have an unemployed and/or disabled status. The newly created jobs must be maintained for at least 3 years (in case of SMEs – 2 years). They may not result from initial investment.

The above might include:

- reimbursement of workplace equipment prepared for an unemployed person referred to a company by District Employment Office in the amount not exceeding 500% of average remuneration.
- reimbursement of social security insurance premiums of an unemployed person on one-off basis in the amount not exceeding 300% of a minimal remuneration.
- partial reimbursement of an underprivileged person employment costs in the amount not exceeding unemployment benefit while employed for so-called intervention jobs.
- reimbursement of workplace adaptation for the needs of a disabled person in the amount not exceeding 2000% of an average remuneration.
- reimbursement of workplace equipment prepared for a disabled person registered in District Labour Office in the amount not exceeding 1500% of an average remuneration.
- monthly financial support to the salary of a disabled person depending on the level of the employee's disability and the number of employees in the company.
- reimbursement of employment cost of a person that helps a disabled person at work.

### 4.3. Special Economic Zones

---

Special Economic Zone (SEZ) is a specially earmarked area with certain local infrastructure support in which business activity can be conducted on a preferential terms (corporate income tax exemption). The primary objective of providing public aid in SEZ is assistance in reduction of development disparities between regions in order to strengthen economic and social cohesion. In order to operate in SEZ and benefit from aforementioned exemption, the investor must obtain a special permission for conducting business in the Zone, which is issued by SEZ authorities.

At present there are 14 SEZs in Poland. Each SEZ has its own subzones located in different places, often even in different regions. The area of particular SEZ varies from 122ha to 1.423ha, but total area of all SEZs cannot exceed 12.000ha. In case an entrepreneur is interested in investing in specific location that is currently outside a SEZ, it is possible (under some conditions) to include the location in a SEZ.

Granted CIT exemption can be utilized by the investor by the end of given SEZ existence (mostly till May 2017), but it cannot exceed admissible intensity of regional aid. CIT exemption is provided only for profits earned from activities conducted in SEZ.

In the SEZ permission the investor must provide investment outlay, intended level of employment, date of commencing business activity and deadlines for fulfilling all obligations mentioned in the permit, which is usually valid by the end of a given SEZ existence.

Other conditions for conducting business activity in SEZ are as follows:

- investment expenditures should amount to at least EUR 100.000
- entrepreneur's own share should be of at least 25%
- investment must be maintained for at least 5 years from the investment completion date
- newly created workplaces must be maintained for at least 5 years from the employment date

It takes about 3 months to fulfil all the requirements needed to obtain the SEZ permit and to start business activity entitled to CIT exemption. SEZ management collects annual fee for administering the SEZ.

## 5. INVESTMENT PROCESS

### 5.1. Starting the investment process

---

#### LOCATION ANALYSIS

The choice of location affects about 80% of the investment and follow-up costs (development costs, transport costs, wages, taxes, energy, etc.). The first choice between Greenfield and Brownfield defines the basic scope of possibilities to choose between location advantages.

Another important point is the possibility to achieve investment grants through tax exemptions in Special Economic Zones (see chapter 5). Below there is a short extract about main location factors which must be considered during the investment process:

- Greenfield vs. Brownfield
- Investment in Special Economic Zone
- Distance, quality and time of logistics to the main customers
- Labour costs, availability and quality of desired blue-collar and white-collar workers
- Infrastructure and development costs (all media, roads, access, extension possibilities)
- Availability of required suppliers of components
- Appropriate contacts to local authorities

#### ARCHITECTURE PLANNING

If the SOP or other deadlines for an investment have been set-up for a very near date the planning of buildings and other utilities must be prepared in advance. If the location disposes of an official **zoning map** an architect is able to start the planning or remodelling without any delay. If there is no zoning map the investor must apply for **building and construction conditions**, which define the basic scope of the allowed buildings. If the investment exceeds a certain volume or uses

technologies which have an impact on the environment additionally an **E.I.A. (Environmental Impact Assessment)** has to be prepared. The following time line can be assumed:

- choosing an architect or Project Management Office (should be English-speaking)
- > ca. 2-4 weeks
- if no zoning map – application for building and construction conditions
- > ca. 2 months
- parallelly the architect can prepare the project for a building permit
- > ca. 2–3 months
- if required, an E.I.A. must be prepared for a building permit. The architect must base his constructional solutions on the recommendations from the E.I.A.
- > ca. 2 months

For the phase of architectural planning a period of minimum 3–6 months must be taken into consideration before well-prepared documentation is sent to the architecture office to apply for a building permit (more information in chapter 5.2). Many companies often underestimate the volume of official documents and procedures which must be prepared in order to start their operations in Poland. When choosing an architect it is recommended to sign a contract with a company which is experienced in industrial planning if the project is a factory. In the second step the references should be verified and the company should guarantee a Project Manager who speaks English.

## 5.2. Tender for a construction company

---

The choice of a construction company is one of the major decisions for the investment budget. The quality of an organized tender will determine the quality and the price of a selected offer.

- An architect must prepare a detailed implementation plan (not only for the purpose of a building permit)
- The scope of construction or remodelling works must be prepared (in an internal workshop) precisely following the technical solutions and contracts which will define the size of the investment
- On the basis of the architectural scope an RFI (Request for Information) should be send to some experienced or recommended construction companies.
- A programme of technical requirements with a direct RFQ (Request for Quotation) should be prepared with the help of an architect or an external company and send to potential bidders together with the implementation plan. The program of technical requirements should contain the following information:
  - project guidelines (description of the object, standards, documentation, SOP and delivery)

- design guidelines
- description of all construction guidelines
- mechanical solutions
- electrical standards
- special systems
- external works guidelines
- The contract should be finalized by a lawyer specialising in real estate and investment projects to secure the rights of the investor.

To sign a contract quickly with a construction company is very easy. Spending more money for the preparation will definitely save a lot of money during construction works. Depending on the size of the project easily 20%–30% can be wasted if the investor fails to define the scope of the project precisely or to organize a professional tender.

## **BUILDING PERMIT FOR CONSTRUCTION OR RE-DEVELOPMENT PROCESS**

After collecting the title to use the property or the property itself it is possible to start the investment process.

## **ZONING PLANS**

Construction of a building is possible when the real estate has the appropriate zoning plan regulated by the Act from 27th March, 2003 on Zoning Planning. The local authority (municipality) is responsible for drawing up a local development plan of the land. As a consequence of the zoning plan the purpose of the land use is changed from agricultural to industrial, or other.

The zoning plan defines all conditions regarding prospective land use and the scope of business that may be conducted on the land. The scope is wide and allows the owner to use the property for a variety of business activities.

Local authorities are empowered to create zoning plans with respect to municipality development. The municipality creates the zoning plan in accordance with voivodship and country zoning plans.

Zoning plans may be changed by the municipality either in accordance with the owner's application or when the area is modified by the government. The latter situation is rather exceptional and takes place when the modifications are related to public interest (building roads, railways, etc.).

Every Special Economic Zone has a valid and binding zoning plan and the investment process may start after purchasing the land.

## **CONDITIONS FOR AREA DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION**

However a great majority of the Polish territory has no zoning plans. This situation necessitates applying to municipality for the so-called Conditions for Area Development and Construction



(CADC). CADC is required for any investment process and land development – new investment as the re-development of brown field. Owner must apply for CADC to the local authority, however, the Ministry of Agriculture may also be involved, which may extend the process leading to obtaining the decision.

An application for CADC should confirm specified conditions e.g. that at least one adjacent plot is developed for a similar aim, has access to public road and the infrastructure is adequate for planned investment. Obtaining the CADC decision may take up to 6 months, depending especially on whether and how the application presents expected influence of the investment on the local community.

## **ENVIRONMENTAL DECISION**

On obtaining the zoning plan or CADC it is possible to start architectural and design work. During this stage the investor is obliged to sign the pre-agreements for connecting the utilities (gas, water, energy, etc.) with proper suppliers. Furthermore, connection to the public road must be agreed with the office managing the roads.

After completing the initial layout and technical description, investor may apply for investment-related environmental decision. The scope of environmental decision is connected with the type of production or range of business activity.

During re-development process investor shall recognize previous technology and administrative decisions via due diligence. Usually re-development requires new administrative decisions, including the environmental decision.

Environmental decision process may be completed after application and answer from local government that the decision is not requested for such type of production or activity. Cases when it is necessary to obtain the environmental decision are specified in Act from 27th April, 2001 of Environmental Law.

The environmental decision (or local authority's opinion that the decision is not required) is an indispensable element of investment process, as it is the first condition to obtain the building permit. If the environmental decision is required, then the investor must prepare the Environmental Impact Assessment (EIA). The EIA is an evaluation of what impact on the environment the production and technology will presumably have, in accordance with the best knowledge.

According to the Environmental Law the procedure for obtaining Integrated Pollution Prevention and Control (IPPC) is one of the most complicated environmental permit procedures as production and technology have a significant influence on environment. IPPC is issued by the highest government authorities of Voivodship. The Environmental Law describes the types of production that have a negative influence and require governmental control from a higher level.

Proceeding regarding the environmental decision may take up to 3 months, including time for preparing the EIA. The bulk of the investment process is realized after completing the EIA.

### 5.3. Building permission

---

Once the investor has all the above permission, agreements and opinions and when the architectural or re-development project is finished, the final application for building permit may be put forward to the local authorities.

The building and construction process is regulated by the Act of 7th July, 1994 of Construction Law (CL). During construction process the following people are involved: the investor, the supervisor, the designer (architect), the construction site manager.

The building permit describes the obligations of all the participants. It is valid only for two years from its date of issue. Once the construction is started the investor may not suspend the works for longer than three years.

The re-development process does not require building permit (formal application is sufficient) for types of works that do not involve heavy machinery or altering the structure of the building, e.g. painting, changing windows, gates, etc. (the scope is specified by CL). This procedure helps save time but construction works cannot exceed the scope specified in the formal application.

Construction Law describes all necessary documentation, applications, permissions and agreements which must be attached to the application for building permit.

The investor may start the construction works on taking two steps. In the first step he obtains "validation stamp" in "starostwo" after 14 days of issuing the permit, which confirms its validity (provided no application claim to the property is submitted). In the second step the investor notifies the building supervision office and submits the proper application. Construction work may start within 7 days starting from the date of submitting the proper application.

### 5.4. Usage and operation permission

---

The Start of Production (SOP) is an important milestone for every investment. The construction process is divided into several phases in accordance with the SOP time schedule. During the industrialization phase the investor should make preparations for obtaining the usage permission.

An important fact to bear in mind is that equipment imported from Korea must be certified with a CE mark. The investor must obtain proper certification before shipping the equipment, otherwise it may be held up at EU customs and turned back to Korea custom at the company's expense. The certification is required to confirm that the equipment was produced with using best knowledge and is safe for workers.

Factory facilities need approval by the following units: fire, employment and sanitary office. Prior to the SOP the investor must notify the mentioned offices that the construction and industrialization works are completed and the equipment obtained positive test results.

After the application each office may audit the factory independently. If no audit takes place within 14 days, the company may start the SOP. Furthermore, the investor must measure the

emission, check its influence on the environment and compare the results against appropriate norms of Environmental Law. Depending on measurement results the company applies for environmental decision to start production.

## 6. LABOUR LAW AND WORK FORCE

### 6.1. Work permits

---

Korean nationals who want to start business activity or take up employment in Poland must legalize their stay in Poland and obtain a work permit. The requirements related to both issues are regulated in particular by the statute of 20th April, 2004 for the promotion of employment and institutions on the labour market as well as Polish Law for foreigners and the agreement between Poland and Korea connected with non-visa tourism.

The most important fact for Korean nationals is that they are not allowed to work in Poland without a work permit even for one day. Obtaining the permit is complicated and time consuming (about two months); it may be done in two different ways depending on whether the prospective employee prefers to wait for residence visa in order to perform work in Korea or come to Poland on the non-visa tourism basis.

In both cases the first step is obtaining a promise of work permit from appropriate authority Governor's Office by the company which intends to employ a Korean person. The promise is given basing on graduation, employment and criminal record certificates, documentation to be completed by the company and also an opinion from Polish Employment Office about the unemployment in Poland with regard to the particular job. The Employment Office investigates if there are Polish employees available with the qualifications for this kind of work. Having analyzed all completed documents the appropriate Governor's Office prepares the promise for the Polish company. This document is sent to the future employee who should go to the Polish Embassy and apply for a residence visa in order to take up work. When the application has been positively examined the prospective employee may come to Poland. The future employer then applies for the final work permit, which allows concluding an employment agreement between the two parties.

As mentioned above, another way to receive a work permit exists. The Korean employee may come to Poland as a non-visa tourist and apply to the appropriate Governor's Office for a temporary residence permit and a residence card which gives better travelling opportunities in Europe. The applicant must provide documents that confirm that he has medical insurance, the aim of his stay in Poland, prospective employment in Poland and a promise of a work permit. Basing on the decision concerning the permission for temporary residence in Poland, the Korean employee will receive the final work permission.

Polish law offers many simplifications. Sometimes companies intending to employ a Korean may do so without a work permit, according to the law of 30th August, 2006 that specifies the types

of jobs for which foreigners need no work permit (Law no. 156, art. 1116). According to this act Korean members of the management board of Polish companies may work without a work permit and only with a residence visa in order to take up work for six months in a calendar year. When this period has elapsed, application for a work permit must be made, however, in the case of Korean members of a management board the procedure is simplified so that no investigation into the job market is required.

The above is a short summary of the whole procedure. Each application is examined on a case by case basis and the Governor's Office may demand further documents or explanations.

## 6.2. Employment agreement

---

Employment issues, such as industrial relations, are regulated by the Act from 26th, June 1974 of the Labour Code. The Polish law incorporates relevant rules provided by the European Community law and international organizations, e.g. the International Labour Organization.

An employment agreement must be signed in Polish. It may be concluded:

- for a probation period (max. 3 months)
- for an indefinite period
- for a fixed term
- for a period anticipated to complete a specific task
- to replace an employee absent from work, the employer can hire another worker under a fixed term employment contract for the period of absence.

The Labour Code stipulates the elements which should be included in an employment agreement. These are the type and place of work performed by the employee as well as the remuneration.

Both parties are empowered to make the agreement at their own discretion but they should observe the provisions provided by the Polish labour law which protect the rights and interests of employees.

Employers must strictly observe the laws regulating collective redundancies and dismissals of employees. In case of unlawful or unjustified termination of an employment agreement the harmed employee may claim for compensation or reinstatement of former conditions.

An employment agreement may be terminated in the following situations: by mutual understanding of both parties, upon termination with or without notice (the latter is possible in cases regulated by the Labour Code) or upon expiration of the agreed period of time (if the agreement was concluded for a defined period of time).

Polish law provides the possibility to employ temporary workers, which can be used in case of periodical work.

In cases of company takeover, Polish law stipulates a rule that the employees are automatically

transferred under the new employer and there is no obligation to terminate the previous employment agreement and make a new one.

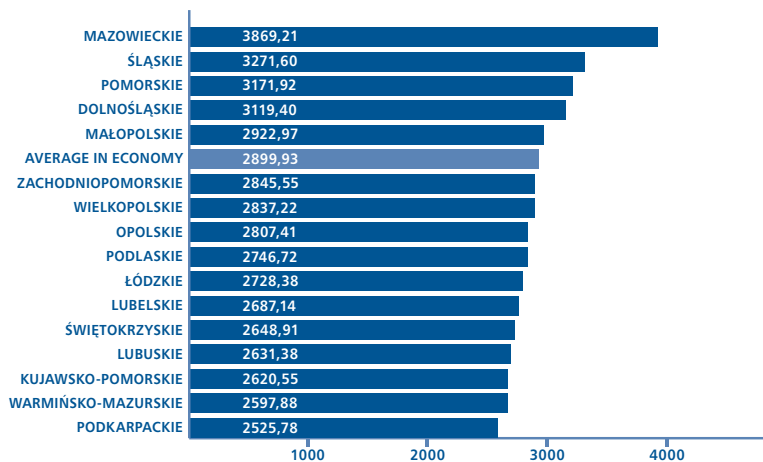
### 6.3. Labour market and workforce

The availability of workers and low labour costs is today one of the key arguments when considering the location. Almost each location analysis poses the three basic questions:

- Is the factory located close enough to my customers and how can I organize logistics?
- What are the average wages and the unemployment level in the region?
- Does the region have enough qualified workers for my business?

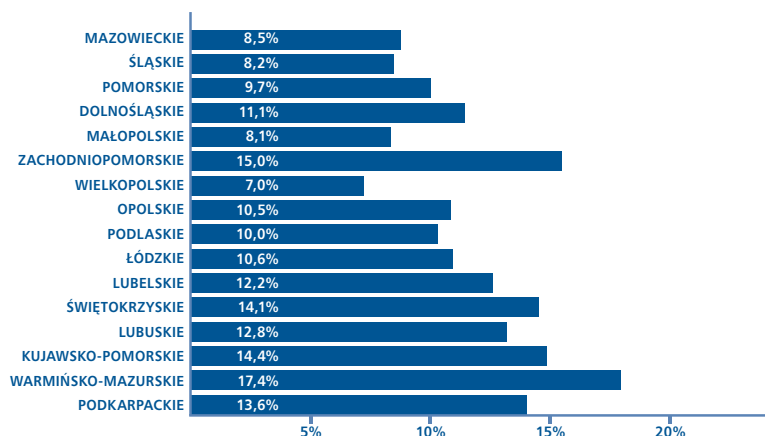
The answer to question a.) is usually determined by the customer. However, in Poland there are enormous discrepancies between the regions in respect of labour availability and cost. For instance, the difference between average wage in Województwo Mazowieckie (a province including Warsaw) and Województwo Podkarpackie (a province by the Ukrainian border) is nearly 33%. The availability of certain groups of workers is even more differentiated and requires careful analysis to estimate each level.

Below are average wages of all Polish provinces (Wojewodztwa):



Source: GUS 2007, 4. quarter

The unemployment rate in each province (Województwo) is an indicator only of the general situation and number of jobs. If an investment project intends to create many capital and high-tech intensive employments it does not mean that a region with the biggest unemployment will be the best for the project. The decisions regarding location should be made very carefully and after considering the project outline.



Source: Robert Wielgórski (Barry Kent)

The case of the LG investment near Wrocław shows clearly how rapidly the labour market may change. The LG management calculated the wages before Poland's entry into the EU. The average wage in 2004 was around 1.400 PLN. The accession to the EU was followed by an investment boom which created almost 100.000 new jobs in Wrocław and increased the wages by 20%-30%. Combined with a mass emigration to the UK and Northern Ireland the region experienced a severe lack of workers and the labour costs grew faster than it had been expected in the plans. Within the last four years the **average wage** in the production sector rose from 1.955,32 PLN up to **3.237 PLN gross**. An operator in the LG investment zone receives around 1.950 PLN gross / monthly. A big factory in the Village of Kobierzyce (near Wrocław) struggles with the problem that there are not enough employees around the village and Wrocław dwellers prefer to work in the town in the service sector rather than in a factory outside the town.

## 7. TAXATION AND ACCOUNTING

### 7.1. General overview

---

The tax system in Poland is based on three pillars:

- the Constitution of the Republic of Poland,
- internal tax regulations and
- EU tax regulations regarding Art.93 of the Treaty establishing the European Community.

The Constitution of the Republic of Poland is the most important legal document in the Polish tax system because it regulates all principles to create applicable law system in Poland, including the tax system. According to the Constitution the following subjects may be established only by a law:

levying of:

- taxes,
- other public fees,

definition of:

- entities and subjects of taxation,
- tax rates,
- exemption, tax relief and remission in taxes.

The Constitution includes a rule that its regulations should be applied directly unless its other regulation says something else. It means that tax regulations should always be interpreted pursuant to the Constitution. In the case of a tax law regulation inconsistent with a regulation in the Constitution, the Constitution should be applied.

The Polish tax system consists of tax titles and the Tax Ordinance Act.

Generally tax titles are divided into direct and indirect. Direct tax titles are related to possessions like income, real estate property, inheritance. Indirect tax titles are related to other subjects, such as goods and services (VAT, excise tax).

The Tax Ordinance Act specifies basic rights and obligations of taxpayers, tax authorities and procedures.

Since the 1st May 2004, i.e. since Poland joined the European Community, the Polish legislator was obligated to harmonize the internal Polish tax system with EU regulations. The alterations concerned mostly VAT and excise tax. From this date on an implementation failure or inconsistency with the EU legislator's intention in the range mentioned above is always interpreted to a taxpayer's advantage.

## 7.2. Company taxation

---

### INCOME TAX

Taxation with an income tax is governed by the Corporate Income Tax Act, hereinafter referred to as "CIT", and the Personal Income Tax Act, hereinafter referred to as "PIT". A regulation type to be used in a particular case depends on the legal form of a company. Depending on it the income of a company or a shareholder is taxed, i.e. CIT for a limited and joint-stock company, PIT for limited or registered partnership.

#### Taxation subject (CIT or PIT)

- a legal person,
- an organizational entity without corporate personality,
- a tax capital group,
- a partner in a limited or registered partnership,
- a company without corporate personality that has its place of residence or board of directors in another country, if according to the law of that country it is treated as a legal person and its all income is taxed in that country regardless of the country of origin.

Taxpayers that have their place of residence or board of directors in Poland (residents) are liable to tax obligation for total profits regardless of the country of their generating. Taxpayers that do not have their place of residence or board of directors in Poland (non-residents) are liable to tax obligation only for profits generated in Poland.

Subject of taxation: profit regardless of income source type it was received from.

Profit is a surplus between revenues and tax-deductible costs, received in a fiscal year. If the amount of tax-deductible costs exceeds the amount of income, the difference is a loss. If a taxpayer incurs a loss, he can reduce his profit over next 5 years by the amount of this loss, but a reduction cannot be higher than 50% of one-year loss.

Warning: the Polish legislator excludes some incomes and costs from taxation subject, therefore they cannot be taken into consideration when calculating profit.

In the case of share in company profit (dividends) and non-resident incomes due to so-called license dues (i.e. loan interests) the taxation subject is the income.

#### Tax rates

Basic rates of income tax are:

- 19% on company income and share in company's profits (CIT), i.e. withholding tax, and some business activities of individuals (PIT),
- progressive scale: 19%, 30%, 40% on business activity income of individuals (PIT),
- 20% on non-residents' income because of license fees and selected services, i.e. management, advising, market research (CIT / PIT).



But both acts (CIT and PIT) allow a number of exemptions or lower tax rates on income/ profit generated by non-residents in Poland. Therefore a non-resident's place of residence and regulations of double tax treaties, which apply in Poland, should be taken into consideration to settle the final tax rate.

A taxpayer of CIT is obliged to pay tax advance within 20 days following the next month in which the CIT obligation occurred or, in the case of „small“ taxpayers, within 20 days following the quarter in which the CIT obligation arose. Additionally, a taxpayer has an obligation to submit an annual tax declaration within 3 months following the year in which CIT obligation occurred.

## **VALUE ADDED TAX**

The Value Added Tax Act uses the following terms:

- output tax, i.e. resulting from a sale, which a salesman is obliged to show in an invoice and pay to a bank account of the Tax Office,
- input tax, i.e. a tax that a buyer of goods or services has to pay to a salesman, but has a possibility to receive back from the Tax Office.

### Entities subject to taxation

- a legal person,
- an organizational entity without corporate personality,
- individuals
  - when they conduct an independent business activity.

### Subjects of taxation

- paid goods delivery and paid service provision in Poland,
- export of goods,
- import of goods,
- intra-community goods acquisition with remuneration in Poland,
- intra-community goods delivery.

### Tax rates

The basic tax rate is 22%. But in some cases the following preferential (reduced) tax rates are applicable:

- 3% and 7% for some goods and services specified in the Act,
- 0% for export of goods, intra-community delivery of goods and international transport,
- exemption from VAT for some used goods and financial services.

## Obligations

The VAT payer has an obligation to submit a monthly tax declaration within 25 days following the next month in which the VAT obligation arose or, in case of „small“ taxpayers, within 25 days following the quarter in which the VAT obligation arose. In VAT declaration the taxpayer must show a difference between payable tax resulting from sale, and charged tax resulting from acquisition. In case of a surplus of tax payable the taxpayer is obliged to pay this surplus to a bank account of a tax office within a time limit set for tax declarations. In case of a surplus of tax charged the taxpayer may apply for VAT return into his bank account or assign it to the next settlement period.

In case of goods import the VAT showed in a custom declaration should be paid within 10 days from the date of custom clearance. There are some possibilities to save the VAT obligation in case of importing equipment or factory facilities from Korea.

## VAT return from the Tax Office

VAT may be recovered by two methods:

- indirect,
- direct.

The indirect recovery of input tax is the most common method for companies that have monthly sales and expenses on a constant level. The tax payer may recover the input tax via deduction from output tax.

The direct tax recovery means the refund of VAT by money transfer from the Tax Office in the amount of VAT paid during a purchase. This method is common for the start-up phase, such as industrialization or purchasing of assets, when input VAT is accumulated. VAT is generally returned within 180 days under the condition that the Tax Office does not suspend this period because of an audit in the tax payer's company. The refund period may be reduced to 60 days if the company accumulates the output VAT at the reduced rates, including zero rate, or when the VAT is due to purchase of fixed assets. The VAT Act also provides 25-day period for refund, but under certain conditions in respect to tax payer's activity and application for refund. All the deadlines mentioned may be easily extended by the Tax Office during a tax audit.

## **7.3. Board of Directors (BOD) taxation**

There is no difference in the labour and payroll regulations between the Polish worker and the Korean worker. The same obligations and rights apply, such as holidays, overtime, remuneration, security and health regulations and sick leave.

The rights and obligations of a board member are always appointed by the shareholders of a company. If a board member receives a remuneration from a Polish company, according to PIT and a double-tax treaty between Poland and Korea his remuneration is taxed in Poland with 20% tax rate. The tax amount should be paid by the company.

One should be kept in mind that board members of Polish companies are not subject to the social and health insurance. Therefore they do not pay these contributions and, consequently, e.g. a Korean board member cannot benefit from the free Polish - National Health Service or classify the term as a member of the board as a period required for retirement pension.

Therefore it is recommended to conclude an additional agreement between a board member and a Polish company for paying the above contributions. It may be:

- an employment contract with the lowest remuneration rate required by the legislator (in 2008: 1126,00 PLN gross, total cost for an employer is 1335,56 PLN). That would be a basis for paying social and health insurance contributions.

The most suitable form of employment for members of a management board is a resolution appointing members of the management board. As a result of the appointment the services rendered by a board of directors are not governed by the Labour Code (therefore overtime, sick leave and holidays do not apply).

#### 7.4. Civil law transactions tax – special taxation rates

---

In respect to a business activity the following transactions (among other) are subject to civil law tax:

- loans granted by a shareholder – 0,5% tax rate,
- a contribution to a new company and capital increase – 0,5% tax rate,
- donation – 2% tax rate,
- sale of a property – 2% tax rate,
- sale of some financial rights, including shares – 1% tax rate.

Tax on civil law transactions should be paid within 14 days from the date of a transaction.

#### ***CUSTOM AND EXCISE TAX***

##### Custom Tax

Since 1st May 2004 Polish territory has become a part of the Customs Union. It caused significant changes in custom clearance in import and export goods to and from Poland. Any existing custom barriers between Poland and the EU disappeared. Goods transfer between the EU member states is realized by intra-community acquisition and supplies, both for goods and services. Additionally on 1st January 2008 Poland fulfilled the conditions and joined the Schengen Zone, that means no more border check points between Poland and the EU neighbouring countries.

The transfer of goods between Poland and non-EU countries is still governed by the Custom Code and is classified as import-export. All regulations related to custom clearance, custom rates and obligations are governed on the EU level, however the local country practice is still important to be recognized as binding and valid, i.e. the technical and procedural aspects.

The import of such goods as raw materials from Korea to the EU and finally to Poland creates an obligation to pay custom and VAT in the country of custom clearance or country of destination for supply. The procedure depends on the the supplier's obligations and delivery procedure.

#### Excise tax

The Excise Tax Act regulates the production and trading of harmonised (motor fuel, heating oil and gas, alcohol, tobacco products) and non-harmonised (other than harmonized) excise-duty goods.

#### Entities subject to this taxation

- a legal person,
- an organizational entity without corporate personality,
- individuals
  - when they conduct transactions taxed by excise tax.

#### Subjects of taxation

- production of harmonised excise-duty goods,
- moving harmonised excise-duty goods out of a tax warehouse,
- sale of harmonised excise-duty goods in Poland,
- export and import of harmonised excise-duty goods,
- intra-community acquisition of harmonised excise-duty goods,
- intra-community delivery of harmonised excise-duty goods.

Tax rates are expressed as percentage of the value of goods or on a volume basis (fixed rate per product unit).

### ***REAL ESTATE PROPERTY TAX***

Entities subject to this taxation: a legal person, an organizational entity without corporate personality and individuals that are:

- owners,
- freeholders of a property,
- holders of perpetual usufruct of a land,
- holders of a property that belongs to the Treasury or local government units.

#### Tax base

- area – for land and buildings,
- value – for structures.

Tax rate for land and buildings is determined in a fixed amount and for structures – as a percentage of their value. Tax rates are determined by a Commune Council and depend on the location of real property.

### ***STAMP DUTY***

Stamp duty is charged on the state administration agencies' activities that are specified in the regulations, i.e.:

- registration for VAT: 170,00 PLN,
- giving a power of attorney: 17,00 PLN,
- certificate that an entity has no overdue tax liabilities: 21,00 PLN.

## **7.5. Accounting regulations**

---

Polish companies are obliged to register incomes and costs in the form of bookkeeping. All economic transactions are entered in a memorial way, which means according to the date when a transaction took place (mostly the date of issuing an invoice) and not according to the day of payment.

Each company is obliged to create its own accountancy policy that defines principles used in its bookkeeping. One of the most important principles that should be defined by a company is a limit on the amount for fixed assets. Under this limit all purchases will be registered as costs. Above the limit all purchases will be qualified as tangible or intangible assets that will be depreciated each month according to the proper rate for each asset.

Warning: depreciation rates specified in the Accountancy Law may differ to the rates in the Act of Company Income Tax. This difference is one of the factors that affects the balance between financial result and tax basis.

## **7.6. Payroll rules**

---

Payroll is regulated by the acts related to employment, such as the Labour Code and Social Security Act. The Polish Labour Code allows working 40 hours per week (8 hours per day /5 days per week). For a full-time work contract the minimum remuneration is specified by the proper act and for the year 2008 is established at the amount of 1 126,00 PLN gross. Each extra working hour (above the regular 40) is treated as overtime and so it is paid more (50% or 100 % of the remuneration, calculated on an hourly base, depending on whether it is a typical working day or night, public holidays or Sundays). The total weekly working time cannot exceed 48 hours in a calculation period. The accumulation of overtime hours in the year may not exceed 150 hours. A company should implement an applicable work schedule and regulations to present the reference period for working time calculation. The same rule applies to remuneration calculations, especially for benefits, overtime calculation and sick leave and holiday application procedures. A company employing at least twenty people, who have no trade union, must con-

stitute written remuneration and work regulations. Based on the reference period mentioned in the regulations, the company may adapt the working time to factory time schedule operation and production requirements.

The remuneration must be paid by the employer if the employee is ready to work but not able for reasons related to the employer (stop in production). The remuneration during a stop in production is due to individual rate, if such rate can not be identified then 60% of basic wage, nevertheless not less than the minimum wage for full time work.

Employees are entitled to 20 working-day paid holidays per year in the first ten years of work and 26 working days per year in the case of longer seniority. Job seniority calculation is based on previous employment periods including the education time under the rules defined by the Labour Code. For highly educated employees (with a university degree) the education equals 8 years of work. Secondary school graduates can add 4 years to job seniority. An employee is entitled to a holiday after completing the first month of work in the amount of 1/12 of the total holiday time. The employee shall allow to the employer to use once in the year the 14 calendar days of leave.

The sick leave is paid with 80% of the remuneration. The first 33 days of sick leave in a year are paid by the employer, next sick leave is paid by the Social Insurance Institution (ZUS).

The employment law protects pregnant women as young adults. They may not be laid off, and after the delivery they are entitled to the maternity leave (18 or 20 weeks) paid by the Social Insurance Office (ZUS). After this time a woman can return to work or take unpaid parental leave.

The remuneration is paid monthly until the 10th of each month for the previous month. It is connected with the social insurance system. The social security contributions (15.71%), income tax and health insurance (20.25%) are deducted from the gross salary.

The employer must also pay part of social security contributions (16.60 %)

#### Example:

Gross salary agreed in contract	Employee social contribution	Employee health care contribution	Income Tax	Net to be paid	Employer social security contributions	Total employer cost
4,000,00	548,4	310,64	318	2,822,96	664	4,664
3,000,00	411,3	232,98	216	2,139,72	498	3,498

In accordance to the Company Social Funds Act, it is a statutory obligation of an employer hiring at least twenty workers to create a Social Fund. It is a special account to collect the employees' money calculated as part of remuneration. Collecting money in a Social Fund is subject to regulations that specify the future aim of spending the money (cultural or sport events, training, loans, assisting new employees, etc). The minimum amount to be transferred to the Social Fund is determined by the law and depends on average monthly wage in Poland as well as the number of employees.

## 8. PRESENTATION OF EDITORIAL PROFILE

### 8.1. JP Weber Focus and Korean References

---

The mission of JP Weber is to provide professional advices to foreign direct investors in Poland. Our team, which supports international customers, speaks several languages (Korean, English, German, French and Spanish).

In the last few years JP Weber has supported many Korean and other international companies in their investment processes in Poland. We focused here on Greenfield, Brownfield and M&A transactions. Some of our references include:

- LG Electronics
- Daewon Kang up.
- Brose Germany (JV-Partner of Daeki Korea)
- Ace Hinge Tech Co. Ltd.
- Fine Altech
- S&T Daewoo

All the references and the Presidents of the above mentioned companies can provide assurance that JP Weber has provided the highest quality of professionalism demanded in the investment process. Please do not hesitate to ask for our references.

### 8.2. JP Weber Advisory

---

Our Company is divided into two professional teams, which focus on selected specializations.



JP Weber Advisory is a team of experienced consultants, lawyers, tax advisors and accountants. The members of the team offer daily professional solutions for decision makers who represent large and mid-size international companies investing in Poland.

JP Weber Advisory Team offers:

- Company foundation
- Legal support in Poland (Commercial Law, Real Estate Law, Transactions, etc.)
- Analyses of labour costs and availability of qualified workers
- Tax optimization of investment between Poland and Korea
- Integration of companies into Special Economic Zones
- Contacts with local authorities and public partners
- Outsourcing of book-keeping and external payroll.



Marcin Dudarski  
Attorney at Law  
Managing Partner  
m.dudarski@jpweber.com  
Tel. +48 (71) 36 99 630

### 8.3. JP Weber Investments

---



The JP Weber Investments Team focuses on investment management, developing optimal location and real estates for our clients in Poland. During the whole process the team works to provide any available public aid and financing with the purpose of saving investment costs as well as accelerating all procedures and permission needed to finalize a project.

JP Weber Investments Team offers:

- Location analysis and selecting optimal location for investment
- Project and virtual offices for new investors in Poland
- Information about public aid and support in application for grants
- Local Project Financing – business planning and applications to banks
- Project management of the whole investment process
- Development of optimal locations and proper plots for investments
- Redevelopment of brownfield factories



We are looking forward to meeting you in order to discuss your first steps of investment in Poland.



Jędrzej Piechowiak  
Managing Partner  
j.piechowiak@jpweber.com  
Tel. +48 (71) 36 99 630

#### 8.4. Korea Eximbank Profile

---

The Export-Import Bank of Korea (Korea Eximbank) is an official export credit agency that facilitates Korea's economic development and international economic cooperation. Since its establishment in 1976, Korea Eximbank has actively provided financial support for export and import transactions, overseas investments, and the development of natural resources abroad.

Among other financing needs, Korea Eximbank puts much focus on supporting Korean firms' investment abroad, especially companies with global competitiveness in Korea's key industries. In supporting overseas investment, Korea Eximbank provides credit to Korean based companies in their investment abroad in the form of equity participation or a long-term loan.

In order to support export and import transactions, loans are extended to Korean suppliers or foreign buyers. Korea Eximbank also provides guarantees to foreign commercial banks and importers who want to avoid risks involved in conducting transactions with Korean banks and companies. Over the last 30 years, Korea Eximbank's support to the Korean economy has expanded substantially; its credit volume greatly increased more than 670 folds from US\$57M to US\$38,748M.

Korea Eximbank has supported Korean companies that invest in Poland and trade with Polish companies. As of September 30th 2008, its total credit volume in favor of Poland amounts to US\$795M.



Byung-Chul Won  
Attorney at Law (Member of New York Bar)  
Poland Liaison Officer to Korea Eximbank  
bcwon@koreaexim.go.kr  
Tel. +48 (22) 52 06 248

## 9. LEGAL NOTICE

This guide presents an overview of the Polish legal system and business environment. We intended it to provide a general outline of the topics mentioned above and believe that all the information is correct on the day of writing and printing. Please bear in mind that Polish law is changeable, especially taxation regulations once in a fiscal year.

We would like to emphasise firmly to the readers that the information in this guide is not professional advice and should not be treated as a substitute for legal, tax or business advice. The investor should seek professional advice before making any legal, tax or investment decision. JP Weber will be pleased to discuss specific problems.

JP Weber Group companies, Korea Eximbank and the co-authors in person reserve that they cannot be held responsible or liable for any damages (or losses) that may arise with regard to action taken or not taken in accordance with the information presented in this guide.

Co-authors:

Maja Lecyk, Renata Lenert-Sikora, Ewa Rodziewicz,  
Arkadiusz Staśkiewicz, Piotr Szczeciński.



## 축 사

폴란드 경제는 지난 1989년 체제 전환 후 약 20년간 큰 변화와 발전을 경험해 왔습니다. EU 가입과 더불어 폴란드는 유럽 진출의 교두보로서 매우 매력적인 투자처가 되었습니다. 우리 기업이 이러한 환경변화를 통하여 이익을 얻고 이 국가의 계속적인 발전에 기여하는 것은 의미가 있는 일입니다.

이러한 의미에서 금번 수출입은행과 로펌 JP Weber가 폴란드 투자 안내서를 발간하게 된 것을 기쁘게 생각하며 축하합니다. 본 안내서는 폴란드 투자를 계획하고 있는 한국기업에게 정보의 원천으로서 큰 도움을 줄 것으로 기대되며, 특히 폴란드의 노동 조세에 대한 가이드라인을 제공해 줄 것입니다. 본 안내서를 통하여 현명하게 폴란드에 투자하는 방법, 이미 폴란드에서 확고한 입지를 굳힌 우리기업의 경험을 얻을 수 있기를 기대합니다.

한-폴간의 지난 20년간 협력의 역사는 양국이 앞으로도 경제 및 문화 등 전반적인 협력관계를 확대해 나갈 수 있다는 가능성을 보여주고 있습니다. 주 폴란드 대한민국 대사관은 양국간 교류의 확대를 위한 양국 국민들의 노력을 앞으로도 적극 지원할 것입니다.

주 폴란드 대한민국 대사  
이시형



# 목차

머리말	55
1. 투자사업 모델 정의	56
1.1. 폴란드에 투자하기	56
1.2. 투자 파이낸싱과 비즈니스 플래닝	60
1.3. 그린필드 투자와 브라운필드 투자	63
2. 폴란드에서의 사업개시 및 운영	64
2.1. 사업환경 및 기업경영관련 규정	64
2.2. 회사 설립	66
2.3. 경영진의 일상 업무	68
3. 부동산	71
3.1. 외국인에 의한 부동산의 취득	71
3.2. 부동산에 대한 법률 상의 권리	72
3.3. 부동산의 취득	74
4. 공적 보조금	76
4.1. 개요	76
4.2. 주요 공적 보조금 내용	77
4.3. 특별경제구역.	79
5. 투자 절차	80
5.1. 투자절차의 시작	80
5.2. 시공사 선정을 위한 입찰	81
5.3. 건축허가	84
5.4. 사용 및 가동 허가	85
6. 노동법 및 노동인력	85
6.1. 노동허가	85
6.2. 고용 계약	86
6.3. 노동시장과 노동인력	87
7. 과세 및 회계	89
7.1. 개요	89
7.2. 기업 과세	90
7.3. 법인 이사들의 납세 문제	92
7.4. 민법 상의 거래세 - 특별세율	93
7.5. 회계규정	95
7.6. 급여 규정	95
8. 회사 소개	97
8.1. JP Weber 초점사업과 한국 고객들	97
8.2. JP Weber 의 서비스 영역	97
8.3. JP Weber 투자 팀	98
8.4. 한국수출입은행 소개	99
9. 법적 고지	100



## 머리말

한국수출입은행은 폴란드 진출 한국기업과의 일상적인 면담을 통하여 폴란드 진출 시 활용할 수 있는 안내서가 필요하다는 사실을 알게 되었습니다. 한국수출입은행은 지금까지 수많은 프로젝트를 지원해 왔습니다. 한국수출입은행은 폴란드 법과 관련된 질문, 특히 노동 및 조세와 관련된 법규를 수집했습니다.

우리는 본 안내서에서 폴란드 투자 전에 한국기업이 알고 있어야 하는 것을 안내하고자 합니다. 본 안내서는 JP Weber Advisory가 그 동안 한국기업들에게 자문을 하면서 축적된 경험을 엮은 것입니다. 기업의 투자에 영향을 미칠 투자환경에 대하여 자세히 알고자 하는 의사결정자에게 있어 투자 프로젝트는 매우 민감한 사항입니다. 우리가 맡았던 한국 기업들의 프로젝트는 매 건마다 다른 것이었지만, 그럼에도 불구하고 지속적으로 투자자의 의견을 모아, 다음에 보듯이 폴란드에 대한 기본정보, 파이낸싱, 비즈니스 환경, 부동산, 공적 지원, 투자 과정, 노동법, 과세 등으로 그 내용을 요약하였습니다. 본 요약서가 폴란드에 대한 투자와 그 기회를 살릴 수 있는 로드맵이 되었으면 합니다. 본 안내서는 각 JP Weber Advisory의 사업분야 전문가들이 그간 한국기업들에 자문역할을 수행하면서 준비한 것에 한국수출입은행의 경험과 의견을 보태어 작성되었습니다. 한국수출입은행은 유용하고 실용적인 안내서를 만들기 위하여 한국기업의 주요 관심 사항을 계속적으로 수집해 왔습니다. 본 안내서의 기획 의도는 모든 질문에 대한 해법이나 답변으로서가 아님을 편집자들은 잘 알고 있으며, 이를 통해 여러분에게 비즈니스적, 법적 환경에 대한 핵심 분야를 소개하고자 하였습니다. 따라서, 이 안내서가 여러분들과 우리 편집자 사이에 토론의 기회를 주리라 바라며, 본서에 소개된 내용에 대한 어떠한 질문이라도 기꺼이 답변해 드리고자 합니다.

공동 편집자

원 병 철(한국수출입은행)

마르친 두다르스키(JP Weber Advisory)



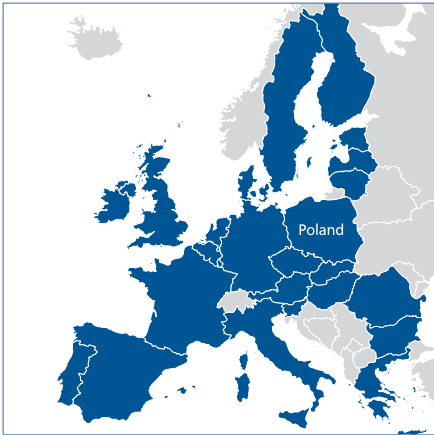
# 1. 투자사업 모델 정의

## 1.1. 폴란드에 투자하기

### 폴란드에 관한 기본 정보

폴란드는 유럽연합 내 27 개 국가 중에서 크기로는 여섯 번째가 되며, 여러 관점에서 투자의 가치가 있는 나라입니다. 최근 2 년간 폴란드는 여러 투자 대상 순위에서 상위 5 위 내에 선정 되었습니다. 저렴한 인건비와 시장의 성장성, 유럽연합 내에서의 유리한 입지(국경 및 세관 철폐) 등이 결합되어 폴란드는 전세계 투자자들에게 매력적인 위치를 제공하고 있습니다.

폴란드와 폴란드 경제, 한국 기업들에게 매력적인 입지 등에 대한 개관을 담은 기본 정보를 아래에서 얻을 수 있을 것입니다.



### 폴란드에 대한자료

국명:	폴란드 공화국
유럽연합 가입:	2004 년 5 월 1 일 가입
통화:	PLN (폴란드 즈위티) / 2011 년 EUR 통화 가입예정
수도:	바르샤바 (인구 1 백 7 십만)
주요 도시:	우치 (인구 8 십만) Krakow (인구 8 십만) Poznan (인구 6 십만) Wroclaw (인구 6 십만)

면적: 312,679 km<sup>2</sup>

인구: 38,116,000 명

인구밀도 122/km<sup>2</sup>

GDP PPP (2007): 총: 6209 억\$ / 한국의 경우 1 조 2008.78 억\$, 1 인당 소득: \$16,600

인터넷 TLD: \*.pl

국제전화 코드: + 48

폴란드는 서유럽과 동유럽을 잇는 주요 거점입니다. 유럽의 중심부에 위치하며, 다음의 나라들과 국경을 접하고 있습니다.

- 리투아니아
- 벨라루시
- 우크라이나
- 슬로바키아
- 체코
- 독일
- 러시아

### 왜 폴란드에 투자하는가?

#### 한국의 폴란드 직접투자에 대한 5 가지 이유.

최근 몇 해 간 폴란드는 한국 직접투자의 주요 투자대상이 되었고, 그 대부분 산업지역에 위치하고 있습니다. 초기 투자는 Daewoo Motors, Daewoo Electronics, LG, 가 주도하였으며, 그에 뒤 이어서 협력사들을 폴란드로 빨아 들이는 효과를 나타내었으며, 브로츠와프, 바르샤바, 카토비체 지역에 한국 기업들의 클러스터가 형성되었습니다. 우수한 지역 인프라와 한국의 기업문화를 잘 아는 지역 파트너가 폴란드 시장에 진입하는 한국기업을 돕고 모으는 역할을 했습니다.

아래 도표에서 폴란드에 대한 한국의 주요투자 현황을 개관할 수 있습니다.

	Investment Volume	Planned Employment / People
LG Display	429 M EUR	3149
LG Electronics	100 M EUR	1625
LG Chem	85 M EUR	1800
Heesung Electronics	72 M EUR	1800
LG Innotek	57 M EUR	1000

Source: JP Weber Research



많은 기업들이 큰 기대를 안고 폴란드에 진출하였습니다. 폴란드는 생산과 시장이 확대되고, 생산성이 증대 되고 있는 나라입니다. 그러나 그와 함께 실업이 감소하고, 임금이 오르고 있습니다. 신규 투자자로서는 왜 그런 현상이 일어나고 있는지 묻지 않을 수 없습니다. 신규 투자자로서는 다음과 같이 자문해 볼 필요가 있습니다.

- 폴란드에 진출한 대형 고객 때문인가?
- 폴란드와 이웃 시장들이 크기 때문인가?
- 생산비가 낮은/낮았던 나라이기 때문인가?

폴란드는 미래 시장 중 한 곳으로, 한국 기업들이 폴란드 내에서 점하는 든든한 위치는 이 시장 내에서 비즈니스 활동을 확대할 수 있는 가능성을 줍니다. 미래의 폴란드 투자에 있어서는 낮은 임금이 주된 논점이 되지 않을 것이며, 시장과 시장 구조, 기업 간의 효과적인 협력이 한국 기업들로 하여금 폴란드 경제 현실에서 확고한 지위를 점할 수 있게 할 것입니다.

기업들이 폴란드에 투자하는 주된 이유

- 폴란드는 유럽의 심장부에 위치하며, 서유럽(독일, 오스트리아, 프랑스 등)에 매우 근접해 있습니다.  
>> 높은 수출 잠재력과 낮은 물류 비용.
- 과거 20년 동안 유럽연합에 가입한 국가 중에서, 폴란드가 가장 큰 소비시장(약 4천만 명의 인구)을 갖고 있습니다.  
>> 폴란드를 제외한 중부 유럽 전체와 같은 크기의 시장규모를 갖고 있으며, 매우 빠르게 성장하고 있습니다.

- 다른 유럽 국가들에 비교하면 임금 수준이 여전히 낮습니다.  
>> 생산성이 증가하고 있으며, 유럽국가들에 비하면 여전히 저렴
- 많은 한국 기업들이 이미 폴란드에 진출해 있습니다.  
>> 몇몇 한국 투자 클러스터 안에 “고객을 확보할 수 있는” 투자기회가 있습니다.
- 양질의 교육을 받은 젊은 세대  
>> 양질의 교육을 받은 젊은 직원들과 함께하는 미래에 대한 기회- 예컨대, R&D 또는 아웃소싱 분야

## 폴란드의 기본 경제지표

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
GDP. 십억 PLN (통계청)	744,4	779,2	807,9	842,1	923,2	980,7	1050,9	1162,9
1인당 DDP	19 458	20 370	21 131	22 047	24 180	25 699	27 559	30 339
경제성장률 (통계청, 재무부 조사)	4,1	1,1	1,4	3,8	5,3	3,5	6,1	6,6
실업률(통계청)	15,0	19,4	20,0	20,0	19,1	17,6	14,9	11,5
산업생산 변화율		0,6	1,1	8,3	12,6	4,0	11,9	9,6
인플레이션(통계청, 중앙은행 조사)	10,1	5,5	1,9	0,8	3,5	2,1	1,0	2,5
외환수지 GDP대비% (통계청)		-3,0	-2,6	-2,2	-4,4	-1,7	-2,3	-3,5
FDI 백만 EUR (중앙은행)	10 334	6 372	4 371	4 067	10 453	8 317	15 061	12 834

## 1.2. 투자 파이낸싱과 비즈니스 플래닝

---

### 폴란드 내 투자 파이낸싱에 대한 일반 정보

폴란드에 투자하는 한국기업들은 대개 설립 자금이나 몇 년간의 활동 후 사업 확대를 위한 자금을 구하고 있습니다. 두 번째의 경우, 몇 년 간의 활동을 통해 주거래 은행과 거래 계좌를 보유하고 영업실적과 거래 실적이 있어 대개 문제가 되지 않습니다.

한국기업이 설립자금을 구하는 데는 더욱 많은 행정적 절차가 필요하며, 추가적으로 대출의 안전과 확실한 정보를 추적해야 하는 폴란드 은행 측으로서는 커다란 부담이 됩니다. 폴란드 파이낸싱 구조를 잘 알고 신청절차에 필요한 전문서류들을 정확히 제공해 줄 수 있는 전문가와 협력할 것을 권합니다. 잘 준비된 비즈니스 플랜과 모든 재무자료와 데이터를 포함한 부속서류를 첨부해야만 대출 신청을 성공적으로 할 수 있습니다.

### 폴란드 내에서 설립자금 파이낸싱을 할 때 생길 수 있는 주요 문제점들

신규투자자는 폴란드 은행들을 문제 상황에 접하게 합니다. 이는 외국 투자자들이 거래 실적이 없기 때문에 발생하는 정보부족에 기인하는 것입니다. 보다 많은 정보를 얻거나 담보를 확보하는 유일한 방법은 한국에 있는 모회사를 통하는 것입니다. 국제 파이낸싱에 경험이 많고 한국에 본사나 지사를 둔 금융기관과 처음부터 함께 일하는 것이 바람직합니다. 이런 금융기관은 필요한 정보를 제공하고 모회사로부터의 서류의 진정성을 인정해 줄 것입니다.

폴란드에서 파이낸싱을 할 때 발생 가능한 문제들은 다음과 같습니다.

- 한국기업에 대한 정보 획득이 어려워서 발생하는 폴란드 은행들의 복잡한 결정과정
- 고객의 측면에서 보면, 은행에서의 결정과정이 조달 자금의 규모에 따라 길어지고, 이로 인해 신속히 생산을 개시해야 하는 투자의 경우 문제 발생
- 재무 서류 상의 실수
- 은행 측과의 의사소통 문제

실제로, 대부분의 한국 기업들은 위와 같은 문제점들을 피하기 위해, 한국의 유일한 정부투자 은행인 한국수출입은행을 통해 설립자금을 조달하고 있습니다.

### 신청 절차 및 폴란드 투자자금 용자에 대한 담보

계획된 투자사업(예, 공장건설)에 대하여 은행에서 긍정적인 결정을 내릴 경우, 대출금의 상환에 대한 특별한 **계약 조항**들이 필요합니다. 이 경우 대개 모회사를 프로젝트 리스크에 관여시킵니다. 통상적인 계약 조항들은 다음과 같습니다.

- 매출액 조항
- 부채 추가부담 제한 조항
- Pari Passu 조항(동등보장 조항)
- 배당금 조항
- 재무 지표 관련 조항

대출금 인출 후신규 투자가 요구사항들을 충족시키는지 검증하기 위해 이러한 조항들을 모니터링합니다.

투자 파이낸싱과 관련하여 은행이 **주로 사용하는 보호장치**는 다음과 같습니다: 투자자가 토지나 건물을 매입할 경우 **부동산에 대한 담보**를 선호합니다. 신규 투자의 경우에는 강력한 모기업이 있으면 **letter of comfort (보장장)**에 서명하든지 은행 또는 본사의 보증서를 제출하여야 합니다. 모회사가 보증서를 제출하는 경우, 모회사는 폴란드 투자에 대한 모든 위험을 떠맡게 됩니다. 투자가 기계나 설비 등 시장 가격으로 쉽게 환산할 수 있는 자산에 중점을 둔 경우, 동산질권을 설정할 수 있지만, 은행에서 선호하는 방식은 아닙니다.

파이낸싱 가능성에 대한 은행의 결정을 얻기 위하여 다음과 같은 서류가 필요합니다.

- 고객 신용에 대한 의견과 제공하는 담보에 대한 정보
- 모회사/그룹과 그룹 내에서 대출금을 담보하기 위한 방법에 대한 정보
- 재무 자료와 전문적인 비즈니스 플랜(세부내역은 아래 부분 참조)

긍정적인 의견을 얻기 위하여, 투자기업은 프로젝트에 필요한 모든 재무 자료를 포함한 전문적인 비즈니스 플랜을 준비하여야 합니다. 대부분의 폴란드 은행들은 이들 서류를 폴란드어로 제출할 것을 요구합니다. 한국수출입은행과, 국제적으로 활동하는 CITI Group, HSBC 또는 Deutsche bank 등에는 영문 서류를 제출할 수 있습니다.

### 투자 파이낸싱에 필요한 재무자료와 사업계획서의 구조

사업계획서의 구성은 다음과 같습니다.

- 프로젝트의 특성
- 입지와 회사 소재지의 환경적인 측면
- 시장 분석 및 마케팅 전략
- 기술 및 기술관련 서류
- 자금조달

- 전체 소요 비용
- 예상 자금원
- 자기자본 부담률
- 자기자본에 대한 증빙서류
- 고정자산 획득 방법
- 예상 자본 구조
- 재무 예측
  - 신 사업에 대한 경제-재무적 가정
    - 투자액
    - 매출
    - 비용
    - 운전자금 소요액
    - 세금 수준
  - 예상 재무자료
    - 손익계산서
    - 현금흐름표
    - 대차대조표
  - 사업의 수익성 평가
    - 자본회수 기간
    - 할인회수 기간
    - 순 현재 가치 (NPV)
    - 내부 수익률 (IRR)
  - 감응도 분석 - 임계점
- 일정
- 요약

## 폴란드 내 현지 자금조달 비용 및 추가 요구사항

거의 대부분의 은행들은 **자기자본비율**이 최소 20-30%에 이르는 사업에 대해서만 대출해 줄 것입니다(토지, 기계 또는 기타 장비와 같은 자산도 이와 같음).

금융비용 책정은 대개 대상사업의 리스크와 금융지원에 필요한 업무의 양에 따라, **0.8-2.0% 사이의 고정 선회수수료**와 은행이 **폴란드 WIBOR/LIBOR** 금리에 가산하는 변동이율으로 나뉩니다.

전체 파이낸싱 비용은 고객의 신용도와 그 담보 및 여신기간에 따라 달라집니다.

### 1.3. 그린필드 투자와 브라운필드 투자

---

M&A 에 의하면 기존의 계약관계를 유지하면서, 교육이 잘 된 근로자, 준비된 지역 인프라 등의 이점을 얻을 수 있지만, M&A 에 너무 오랜 시간이 걸려 투자자가 관심을 갖지 않을 수 있습니다. 신규 사업을 시작하는 데는 이 밖에도 두 가지 방법이 있습니다:

그린필드 투자:

이미 조성 되었거나 또는 아직 조성 되지 않은 부지로서, 전에 건물이 들어선 적이 없는 곳에서 공장 또는 시설을 조성하여 신규사업을 시작하는 것.

브라운필드 투자:

망치되었거나 사용현황이 저조하며, 건물이 갖추어진 기존 산업투자 지역을 재개발하는 것.

수 많은 투자 과정을 지원하면서 우리가 보아 온 바로는, 신속히 생산에 임해야 하기 때문에 맨 땅에서 시작하는 것보다 기존의 인프라가 갖춰진 곳에 투자하는 것을 한국 업체들이 선호하며, 이에 따라 브라운필드 방식이 검토되어 왔습니다.

브라운필드 투자는 대개, 고객사를 따라 폴란드에 진출하였고, 고객사가 조속한 공급을 기대하며, 신속한 폴란드 투자의 압력을 받는 공급업체에 의해 선택되고 있습니다. LG 와 같은 대형 초기투자의 경우에는 그린필드 베이스로 추진 되었습니다.

전체 투자비용 면에서 보면, 설립되는 시설의 수준과 질에 따라, 그린필드방식이 브라운필드 방식보다 더 저렴할 수도 있습니다. 아래에 두 방식을 간단히 비교해 보았습니다.

#### 그린필드

##### 장점

- 경제특구 지역에 진출하여 감세혜택을 받고 양호한 인프라를 활용할 선택권 보유
- 투자를 위한 대부분의 자금을 공적 보조금 신청으로 조달할 수 있는 가능성



- 최고의 입지 선택(물류, 노동력, 비용 및 접근성, 지역적 이점)
- 토지오염의 위험 없음
- 자체 공장건설계획이 가능하므로 가능한 최적의 공장 배치

#### 단점

- 전체 투자 과정에 필요한 기간이 최소 12 - 20 개월 소요
- 대체로 높은 투자비용(브라운필드의 규모와 비용에 따라 다름)
- 환경관련 허가 취득 절차가 좀더 까다로움
- 프로젝트 관리와 행정절차에 추가비용 소요

### **브라운필드**

#### 장점

- 재개발에 필요한 시간이 짧고, 신속한 생산이 가능함
- 일반적으로 100% 산업지역에 위치(중공업 허가 가능)
- 인프라와 각종 시설이 갖춰져 있음

#### 단점

- 조건이 좋은 브라운필드의 수가 매우 제한적임(그린필드 대지가 더 많음)
- 건물이 고정되어 있어 최적의 배치 불가능(물류, 비용 및 인력 접근성)
- 구 소유권 과 관련된 법률상 분쟁 소지
- 토지 오염 또는 여타의 환경 문제의 위험성

그린필드와 브라운필드 간의 선택은 늘 어려운 사항입니다. 저렴하고 입지가 좋은 대상을 찾는다면 투자비용을 상당히 낮출 수 있습니다. 투자자에게 시간의 여유가 있다면, 세금유인과 기타 사업준비와 관련된 문제를 좀더 잘 준비할 수 있는 그린필드 방식을 고려해야 할 것입니다.

## **2. 폴란드에서의 사업개시 및 운영**

### **2.1. 사업환경 및 기업경영관련 규정**

폴란드 내에서의 사업경영은 기업의 자유와 상품·서비스·자본 및 노동력 이동의 자유에 기반을 두고 있습니다. 사업 경영에 관한 일반적인 규칙은 2004년 7월 2일자 기업자유에 관한 법률에 규정되어 있습니다. 이 법률은 '비즈니스 헌법'이라고도 알려져 있습니다. 유럽연합 기업규정과 유럽경제지역 가입국가의 국제 규정과도 부합되는 것입니다.

유럽경제지역의 외국기업과 외국국적자에 의한 사업의 경영은 폴란드 기업 또는 폴란드인과 같은 조건 및 규칙에 의하여 동등하게 보장됩니다. 외국 기업과 외국인도 폴란드 내에서 모든 경제활동을 자유롭게 수행할 수 있습니다.

## 한국기업 또는 한국인이 운영할 수 있는 기업의 형태

조약에 의해 달리 규정하지 않는 경우, 유럽경제지역 외의 기업 및 국적자는 다음과 같은 형태로만 사업을 실행할 수 있습니다:

- 합명회사
- 합자회사
- 유한회사
- 주식회사

이와 같은 폴란드 내의 사업체는 폴란드 회사법에 따라 유럽경제지역 국가의 기업처럼 아무런 제한 없이 사업을 수행할 수 있습니다. 따라서, 자본의 출처에 대한 제한이 없고, 모회사가 자본의 출처가 되는 데 대해 행정적인 허가를 요하지 않습니다.

외국기업은 폴란드에 법인체를 설립하는 대신 지사나 대표사무소를 설치할 수도 있습니다. 지사는 모회사의 영업의 범위 내에서만 영업활동을 할 수 있으며, 대표사무소는 모회사를 위한 광고활동만 할 수 있습니다.

## 영업의 자유에 대한 제한

법률에 의해 정부나 지방자치단체의 관여가 요구되는 특정 분야의 경제활동에 있어서는 기업의 자유가 제한을 받습니다. 그러나, 이러한 제한은 법률에 의해 규정되므로 자유경쟁과 기업활동을 침해하지는 않습니다. 광업, 무기류, 연료, 가스, 유류, 방사능 물질, 경비·경호업, 운송업 등에 있어서는 그에 관련된 영업허가를 얻어야 합니다. 일부 영업활동에 대하여는, 특정의 조건을 갖춘 후 특별허가를 얻어야 합니다. 그러한 경우에는 주류매매, 금융상품거래, 은행·보험업 그리고 경제특구 내에서의 경제활동 등이 있습니다.

## 한국인을 위한 법률적 이점

폴란드가 유럽 연합에 가입함으로써, 폴란드에 투자하는 외국 기업을 위한 유럽 시장이 활짝 열리게 되었으며, 또한 투자에 대한 많은 이점이 생겼습니다. 특히,

공적 보조금이나 감세혜택 규정 같은 인센티브는, 저렴한 양질의 노동력과 함께, 다른 유럽 기업들과 경쟁할 수 있는 기회를 낳았습니다. 이윤추구와 같은 사업목적의 성취와 사업활동에 대한 법적 보장, 기업친화적 환경 등을 제공함으로써 폴란드는 직접투자의 목적지로서 선도적인 국가가 되고 있습니다.

## 2.2. 회사 설립

---

2000년 9월 15일자 회사법은 폴란드에서 국내외 기업들이 사업활동을 수행하는 데 있어 폭넓은 기회를 제공하고 있습니다. 2.1에서 언급한 한국인이 취할 수 있는 모든 형태의 사업활동은 각각 장단점을 갖고 있습니다. 이에 대한 선택은 사업의 범위, 정상적인 사업활동에 대한 위험부담, 조세, 기업의 선호와 기업 내부의 정책에 따라 결정되어야 합니다.

아래에는 외국 기업이 가장 자주 선택하는 기업형태(유한회사)에 대한 일반 정보가 소개 되어 있습니다.

법인의 형태에 대해 선택할 때, 유한회사는 대기업과 중견기업을 위해 최선의 선택입니다. 유한회사는 법인체로서, 그 권리와 의무의 주체는 사원 개인이 아니며, 예컨대, 한국에 있는 회사가 아닌, 폴란드 현지법인 자체가 됩니다. 현지 법인 스스로 계약을 체결하고, 자산을 보유하며 세금을 내게 됩니다. 비교적 적은 의무를 지면서 높은 유연성을 제공합니다. 유한회사는 유한책임의 이점을 주며 사원 개인의 자산을 보호해 줍니다. 유한회사는 별도의 법인체이며, 사원은 법인의 채무에 대해 책임이 없고, 자신이 출자한 한도 내에서만 위험에 대해 책임을 집니다. 게다가, 유한회사의 설립절차는 훨씬 덜 복잡합니다. 그렇지만, 법률 자문인의 도움을 받는 것이 좋을 것입니다. 유한회사는 1인이 혹은 인원의 제한(회사, 국적 불문) 없이 설립할 수 있습니다. 폴란드 유한회사와 관련해서는, 영미법 체계에서는 잘 알려지지 않은 여러 제약이 있습니다. 주식양도, 신주발행 또는 정관개정 등 다수의 사업상의 행위는 공증을 받아야 합니다. 이러한 여러 경우에는 등기법원에 등기하여야 하며, 법원에서는 전문 판사 또는 기타 법률 전문가에 의해 심사가 이루어 집니다. 대부분의 경우 원하는 내용이 법인등기부에 등기되어야 법률적인 효력을 발하게 되며, 이는 시간소모적인 과정이 될 수도 있습니다.

### 필요 자본

유한회사의 최소 설립자본은 5만 PLN이며, 지분 하나 당 액면가치는 50 PLN 이상이어야 합니다. 사원은 상업등기부 등기 이전에 투자지분을 납입하여야 합니다. 투자지분은 현금 또는 현물로 납입할 수 있습니다. 유한회사의 사원은 하나 이상의 지분을(100%까지) 보유할 수 있습니다. 지분의 양도는 양측이 서명하는 문서에 의하며, 공증인의 공증을 받아야 합니다. 정관에는, 예컨대, 지분 양도 시 다른 사원의 동의와 같은 기타 필요 사항들도 규정할 수 있습니다. 폴란드 법에서는, 지분참여의 방법으로, 현금 또는 현물 출자의 두 방법을 선택할 수 있습니다.

정관의 규정은 공증을 받아야 합니다. 유한회사법에는 그 내용의 최소한을 규정하고 있으나, 보통은 정관규정에 폭넓은 추가조항들을 두고 있습니다.

필요 조항으로는 다음과 같은 것이 있습니다.

- 법인명 및 법인소재지
- 법인의 사업목적
- 출자금의 총액
- 각 사원이 보유한 지분의 수 및 액면가치
- 법인의 존속기간을 정한 경우 그 기간
- 지분을 하나 이상 보유할 수 있는지 여부
- 현물 출자의 경우: 출자한 현물의 목록, 출자자, 보유한 지분의 수와 액면가치

#### 등기법원앞 등기

유한회사의 정관을 작성한 후, 법인에게 완전한 법적 지위를 부여하기 위해서는 등기법원에 등기하여야 합니다. 이를 위해 이사회는 법원에, 예컨대 사원목록, 출자금납부확인서 등 폴란드 법에서 정한 모든 첨부문서와 함께, 신청서를 제출하여야 합니다. 법원의 등기 절차는 1 주 내지 5 주 정도 소요됩니다.

#### 다른 기관앞 등록

회사는 세무서와 통계사무소에도 등록하여야 합니다. 이들 기관에 대한 등록은 필수적인 것입니다. 이사회는 정관, 회계사무소 계약서, 사무실 계약서의 사본과 함께 정해진 신청서를 세무서에 제출합니다. 신청서는 실수나 오류를 피하기 위해 세무 또는 법률 자문을 받아 준비하는 것이 좋습니다. 등록을 완료하게 되면 회사는 납세자로서의 인식번호인 납세자번호(NIP)를 받습니다. 통계사무소 등록은 매우 간단하여, 회사의 관리담당 직원을 시켜 수행할 수도 있습니다. 통계사무소에 등록하고 나면, 회사는 고유의 통계번호(REGON)를 받습니다.

회사는 또한 폴란드 은행에 계좌를 개설하고 세무서와 사회보장사무소에 신고하여야 합니다.

#### 유한회사와 관련된 기타 중요 정보

폴란드 법에서는 유한회사가 자본준비금을 적립하지 않아도 됩니다. 더구나, 회사 자본금이 50 만 PLN 을 초과하며 사원의 수가 25 인을 초과하지 않는 한, 특별조직인 감사위원회는 설치하지 않아도 됩니다.

유한회사 등록을 위한 전체 과정은 8-9 주를 넘지 않습니다. 사원에 의해 정관이 작성되는 날부터, 회사는 사업을 추진할 수 있습니다. NIP 이나 KRS 번호(법인등록번호)는 사업을 추진하거나 은행계좌를 여는데 필수적인 것이 아닙니다.

### 2.3. 경영진의 일상 업무

---

폴란드 회사법은 유한회사에 대해 두 개의 필수기관과 하나의 임의기관을 규정하고 있습니다. 전자에는 이사회와 사원총회가 속하고, 임의기관으로는 감사위원회가 있습니다.

#### 사원총회

총회는 사원의 이익을 대변하는 기관입니다. 유한회사의 경영은 총회에서 집행한다기 보다는 이사회에서 집행한다는 것에 주목하여야 합니다. 그로 인해 사원들은 회사의 기능에 대한 자신들의 영향력을 확보할 필요가 생기는 것입니다. 사원총회는 사원 전원으로 구성되는 기관입니다. 사원 총회는 정관에 달리 정하지 않는 한 과반수의 찬성에 의해 “결의”라는 형태의 의사결정을 내립니다. 폴란드 상법에 의하면 정기총회와 임시총회가 있습니다.

정기총회는 전 회계연도 종료 후 6 개월 이내에 소집되어야 하며, 그 의제로는 다음의 사항이 포함되어야 합니다: 전년도 회사경영과 재무와 관련된 이사회 보고서의 검토 및 재가, 이윤의 배분 또는 손실의 부담에 관한 결의 채택, 이사의 업무수행에 대한 승인 및 차기 신임이사들의 지정.

임시총회는 결의를 채택하여야 하는 경우 언제든지 소집할 수 있습니다. 회의의 소집방법은 회사법에 규정되어 있으나, 회사 정관에 의해 달리 정할 수 있습니다. 예를 들면, 특정의 법률적 또는 사실적 행위에 대한 동의를 필요로 하는 경우에도 소집하게 할 수 있습니다.

총회는 회사의 등기된 사무소 또는 정관에 정한 기타 장소에서 개최될 수 있습니다. 사원들은 총회의 소집장소가 폴란드를 벗어나지 않는 한, 어디서 개최하든 이에 동의할 수 있습니다.

총회의 소집과 진행에 대하여, 특히 특정의 사안에 대한 토론이나 결의의 채택에 대하여는 회사법에 규정되어 있습니다. 그러나, 정관에 의해 달리 정할 수 있습니다. 총회의 의사록 작성은 법률자문을 받는 것이 좋습니다.

#### 감사위원회

감사위원회는 이사회에서 수행한 활동의 적법성, 효율성, 정확성 또는 사원들의 정책에 부합하는지를 검증하는 감독기관입니다. 감사위원회는 회사의 자본금이 50 만 PLN을 초과하고 사원의 수가 25 인을 초과하지 않을 경우에는 필수기관이 아닙니다. 감사위원회는 3인 이상으로 구성되며, 총회의 결의로 지정하지만, 정관으로 달리 정할 수 있습니다. 단, 이사는 감사위원회 위원이 될 수 없습니다. 감사위원회는 회사 운영의 모든 범위에 걸쳐 지속적으로 감독을 수행합니다.

감사위원회의 특별 의무 중에는 이사회의 보고서와 재무보고서를 평가하는 일이 포함되어 있습니다. 보고서가 회계장부와 문서, 회사 업무의 현황과 일치하는지 검토하

고, 이사회가 제출한 이윤의 배당 또는 손실의 부담에 대한 제안을 평가합니다. 위원회는 평가 결과에 대한 연례보고서를 사원총회에 제출합니다.

감사위원회는 회사의 모든 서류를 검토할 수 있고, 이사회와 회사 직원들에게 보고와 해명을 요구할 수 있습니다. 회사 정관으로 이들의 권한을 더욱 확대할 수도 있습니다.

## 이사회

이사회는 유한회사의 필수기관이며, 이를 지정하여야 등기법원의 기업등기부에 등기할 수 있습니다. 이사회는 권한은 매우 광범위합니다. 이사회는 영업에 있어 회사를 대표하며, 내부적인 사항을 관리합니다. 유한회사의 이사회는 정관에 달리 정하지 않는 한, 사원총회의 결의에 의해 지정하는 1인 이상의 이사로 구성할 수 있습니다. 사원 또는 제3자도 이사가 될 수 있습니다. 이사의 임기는 재무보고서를 승인하는 사원총회 개최일 종료되거나 또는 그의 죽음, 사임, 해임으로 종료됩니다.

이사회는 법정에서 또는 법정 밖에서 회사의 활동을 대표합니다. 따라서 이사회는 폴란드 법정 및 외국의 법정에서 소송 등의 행위를 행할 수 있습니다. 법정 밖에서의 활동에는 거래 상대방과의 법률행위(특히, 계약 체결)가 포함 됩니다. 이사회 구성원의 대표권은 제3자에 관한 법률효과에 의해 제한될 수 없습니다. 그러나, 사원들은 이사회 권한 (예컨대 10 만 PLN 이상을 초과하는 계약의 체결)을, 제한할 수 있습니다. 그러나, 이러한 제한은 회사와 이사회 구성원 간에만 유효하며, 계약 상대방에 대하여는 효력이 없습니다.

회사를 위한 업무행위는 이사 2인 또는 이사 1인과 지배인 1인의 공동행위를 요구합니다. 회사에 대한 의사 표현이나 문서의 전달은 이사 또는 지배인 1인에 대하여 유효하게 행할 수 있습니다. 그러나, 정관에 의해 회사를 대표하는 방법을 전혀 달리 할 수도 있습니다. 회사와 이사회 사이의 행위에 대하여는 사원총회 또는 감사위원회의 결의에 의해 지정된 지배인이 회사를 대표합니다.

## 이사회 책임

유한회사는 사원들 및 그들의 개인적인 자산과 분리된 사업체입니다. 유한회사의 사원들은 회사의 부채나 채무에 대하여 책임을 지지 않으며, 폴란드 법에는 이러한 일반 원칙에 대한 예외가 전혀 존재하지 않습니다. 사원들은 회사의 지분을 구매하기 위해 투자한 현금 또는 현물 출자분만을 잃을 수 있습니다. 경제관계를 보호하기 위하여, 특히 유한회사의 계약상대방과 세무서 같은 공공기관을 보호하기 위하여, 폴란드 법은 이사의 책임에 대한 조항을 두고 있습니다. 이사로서 자신의 역할을 정확히 수행하는 사람들은 회사 업무의 현황에 대한 정확한 지식을 갖고 있어야 합니다. 특히, 회사의 재정 상태가 악화 되어 채권자들의 정당한 이해를 보장하지 못하게 되는 경우 그렇습니다. 따라서 이사들은 회사의 채무에 책임이 있습니다.

이사들의 책임과 관련하여 폴란드 법은 다음과 같은 개념을 구별하고 있습니다.

- 회사의 계약상대방 및 영업 파트너에 대한 책임
- 세금에 대한 책임
- 공법상의 보험기관에 대한 보험료 납입 책임

책임은 채권이 발생할 당시 이사의 직에 있었던 사람에 해당되지만, 채무가 존속하는 기간 중에 뒤를 이어 이사의 직에 지정된 사람도 책임을 지게 됩니다. 특정인이 사원인 동시에 이사인 경우에도 회사에 대해 그 책임을 면할 수 없습니다.

폴란드 법에 규정된 이사의 책임에 관한 몇몇 사례를 아래에 설명해 놓았습니다.

이사들의 회사 경영이 비효율적이었을 경우, 회사의 세금채무에 대하여 자신의 전 재산으로 연대책임 및 개별책임을 집니다. 파산신청을 하였거나 법정관리가 적절한 시점에 개시되었음을 증명하거나 또는 파산신청이나 법정관리신청이 되지 않은 것이 자신의 잘못이 아님을 증명하는 이사에게는 이를 적용하지 않습니다. 위의 규정에 의하면, 불법행위에 의한 손해배상의 청구는 그러한 손해와 손해에 대해 배상책임이 있는 자를 알게 된 날로부터 3년이 지나면 소송을 제기할 수 없습니다. 그리고, 어느 경우라도 손해가 발생한 날로부터 10년이 경과하면 소송을 제기할 수 없습니다.

이 외에도 폴란드 파산법에 의해 파산의 사유가 되는 상황이 발생하였음에도 파산신청을 하지 않은 이사에 대해서는 벌금 또는 1년까지의 권리제한 또는 징역에 처할 수 있도록 규정하고 있습니다.

고의 또는 과실에 의해 기업등기 시 허위 자료를 제출한 이사는 회사의 채권자에 대해 연대책임 및 개별책임을 집니다.

그리고, 이사회에 대하여 예를 들면 사원총회의 동의와 같은 추가요구사항을 정관에 의해 더할 수 있습니다. 이러한 제한들은 내부적인 이사의 책임만을 야기하는 것입니다. 예컨대, 사원들이 임시로 어느 이사의 대표권을 정지시켰으나, 해당 이사가 그 기간 중에 제 3자와 계약을 체결한 경우, 이 계약은 유효합니다. 이럴 경우 그 이사는 대표권이 없음에도 불구하고 계약을 체결한 데 대하여 회사에 내부적인 책임을 집니다. 그러한 행위에 대해 이사의 권한을 정지하거나 해임시킬 수도 있습니다.

위의 예들은 이사가 현행법의 규정을 준수하여야 함을 보여주고 있습니다. 따라서 폴란드 회사에서 이사의 직을 수행하는 외국인으로서는 폴란드 법률가의 자문을 받는 것이 바람직합니다.

### 3. 부동산

#### 3.1. 외국인에 의한 부동산의 취득

---

2004년 5월 1일 폴란드가 EU 회원국이 되고 따라서 유럽경제지역(EEA)에 가입 함에 따라 부동산 구매절차가 바뀌어, 폴란드에 직접 투자하는 외국인들에게 더욱 매력을 갖게 되었습니다.

그러나, 1920년 3월 24일자 외국인의 부동산 취득에 관한 법률(이하 AARE)에 의한 제약으로, 해외에 근거지를 둔 외국인이 폴란드에서 부동산을 구입하고자 하는 경우 아직까지 내무행정부장관의 허가를 받아야 합니다. 요구되는 허가는 행정결정의 형태로 발급됩니다.

##### 지분의 취득

이 규정은 부동산의 취득을 위한 모든 거래 또는 부동산을 소유하거나 영구사용권을 보유하는 폴란드 소재 법인의 지분/주식의 거래와 관련된 모든 법률행위에 적용됩니다. 폴란드 회사가 외국인에 의해 통제되는 경우(외국인이 총회에서 50%를 초과하는 표결권을 갖거나 이사회와 같은 경영주체가 이와 유사하게 자연인에 의해 통제되는 경우에 발생)에도 내무행정부 장관의 허가가 요구됩니다.

##### 유럽경제지역 회원국에 대한 면제조항

AARE에서 외국인을 분류하는 기준은, 기업의 경우당 외국회사의 주된 소재지에 따르며, 자연인인 경우도 거주지가 EEA 내에 있는 아니든 관계없이 그 사람의 거주지에 따릅니다.

EEA 내에 주소지를 갖는 외국회사와 외국국적자는 취득허가를 면제 받습니다. 이들은 농지나 임야 또는 소위 “두 번째 집”을 취득하는 경우를 제외하고는 취득허가를 받지 않아도 됩니다. 농지와 임야(2004년 5월 1일부터 12년) 또는 소위 “두 번째 집”(2004년 5월 1일부터 5년)을 구매하는 경우에는 EEA 내에 거주하는 외국인이라도 여전히 취득허가를 얻어야 합니다.

AARE에 의하면, EEA 내에 거주하는 외국인은 (EEA 내 출신이든 외부 출신이든) 차고, 0.4ha 이하의 부동산, 저당권 실행에 따라 은행이 부동산을 취득하게 되는 경우, 바르샤바 증권거래소에 상장된 회사의 주식 또는 NewConnect와 같은 대체시장의 주식 등을 구매할 경우 취득허가가 면제 됩니다.



## 한국인이 취득하는 경우

EEA 외(예컨대, 한국)에 소재하는 법인이 부동산을 취득하는 경우 또는 부동산을 소유하거나 영구사용권을 보유한 회사의 지분/주식을 취득하는 경우, 사전에 허가를 얻지 못하면 그 효력을 상실합니다. 즉, 공증인이나 폴란드 법원 또는 정부기관은 이를 등기하거나 이를 위한 절차에 착수하지 않으며, 결국 한국인은 소유자가 되거나 영구사용자가 될 수 없습니다.

그럼에도 불구하고, 법인을 폴란드 또는 다른 EEA 국가에 등기할 경우 이 모든 절차를 간소화할 수 있으며 별도의 조건을 요하지 않습니다. 다시 말해, 외국 투자자(기업 및 개인)는 어느 형태로든 폴란드 또는 다른 EEA 국가(스위스 포함)에 회사를 설립할 수 있으며, 그 결과 “자회사”는 폴란드 정부나 법원으로부터의 어떠한 간섭도 없이 부동산을 구매할 자격을 얻습니다. 같은 규정은 부동산을 소유하거나 그 영구사용권을 보유한 회사의 지분/주식 취득과 관련된 법률행위에도 적용 됩니다. 이러한 해법은 “자회사”를 EEA 회사로 간주하여야 한다는 사실에 기반을 두고 있습니다. “자회사”는 내무행정부 장관의 어떠한 허가도 없이 부동산을 취득할 수 있습니다.

## 구매절차

통상의 절차는 (예컨대 위의 해법을 사용하지 않는 경우) 내무행정부 장관의 허가를 받아야 하는데, 그 행정절차에는 보통 3-4 개월이 소요됩니다. 신청하기 위하여 필요한 모든 서류를 준비하는 데도 수 주간의 기간이 소요됩니다.

외국인은 미래에 취득할 부동산에 대한 예비승인을 신청할 수 있습니다. 이는 별도의 조건 없이 취득허가를 얻을 수 있다는 일종의 보증입니다. 그러나, 이 예비승인은 부동산이나 지분/주식의 취득을 허가하는 문서가 아니며, 소유권의 이전을 위해서는 허가가 필수적입니다.

## 3.2. 부동산에 대한 법률 상의 권리

부동산에 대한 권리에 대하여는 1964 년 4 월 23 일자 폴란드 민법에 규정 되어 있습니다. 부동산이란 토지와, 폴란드 법에 의해 별도의 물건이 되는 아파트, 주택 등의 시설을 포함하는, 영내 재산을 의미합니다. 소유권은 부동산에 대한 최고의 권리이며, 그 소유자에게 완전한 사용의 권한을 부여합니다. 소유권은 소유자에 대항하는 제 3 자 누구에 대해서도 법률적으로 보호를 받습니다. 소유권은 시간의 제한을 받지 않습니다. 정부나 공공기관도 소유권을 침해할 권한을 갖고 있지 않습니다. 토지구획이나 과세규정만이 그에 대한 예외에 해당됩니다.

폴란드 법에 규정된 부동산에 대한 권리에는 다음과 같은 것들이 있습니다.

- 소유권
- 영구사용권
- 지역권
- 담보물권
- 임대차

## 소유권

완전한 소유권은 부동산에 대한 가장 넓은 권리를 부여하며, 이에 대한 제한은 민법에 의한 근린규정 및 구획관련 규정과 행정법 또는 소유권자의 의사에 따라 이루어질 수 있을 뿐입니다. 소유권은 모든 권리 중에서 가장 완전한 권리이며, 토지 또는 건물의 사용에 대한 완전한 범위의 권한을 갖습니다. 소유권은 소유자에 대한 제3자의 행위에 대하여 법률적으로 보호를 받습니다. 소유권은 시간의 제한을 받지 않으며, 정부나 공공기관도 토지구획이나 과세규정을 제외하고는 소유권에 영향을 줄 권한을 갖지 않습니다.

## 영구사용권

영구사용권은 재무부 소유 또는 지방자치단체 소유의 토지에 대하여 설정됩니다. 대개 99년간(최소 40년) 설정되며 연장할 수 있습니다. 영구사용권은 소유권자와 같은 범위의 사용권한을 갖지만, 토지의 사용 목적은 계약에 의해 제한되며, 계약에 정한 사용목적과 달리 사용할 경우 소유자(재무부 또는 지자체)는 계약을 종료할 수 있다는 것을 영구사용권 취득 전에 알고 있어야 합니다. 그 목적은 일반적으로 개발 및 토지구획 규정에 의해 제한됩니다.

영구사용권은 소유권처럼 그 권리를 이전할 수 있습니다. 소유자(재무부 또는 지자체)로부터 별도의 허가를 필요로 하지 않습니다(외국인에 의해 이전되는 경우는 제외).

## 영구사용권료

영구사용권자는 토지세와는 별도로 정부에 대해 연간 사용료(3월 31일까지)를 지불하여야 합니다. 사용료는 토지가격에 따라 계산되며, 연 1회에 한하여 변경할 수 있습니다(특별한 경우 이 기간은 5년까지로 늘어 남).

## 소유권과 영구사용권

영구사용권과 소유권 간의 본질적인 차이는 영구사용권을 보유한 토지위의 건물은 완전한 소유권의 대상이 된다는 것입니다. 건물을 짓고 나면 사용권자는 건물의 완전한 소유자가 됩니다. 사용 기간이 만료한 후 영구사용권자는 그 건물의 시장가격에 상당하는 가치를 돌려 받을 권리를 갖습니다.

## 부동산에 대한 다른 권리들

폴란드 민법은 또한 소유권 없이 임대차에 의한 부동산의 사용권한을 규정하고 있습니다. 외국 회사와 자연인을 포함한 모든 법률상의 사람은 내무행정부 장관으로부터 특별한 허가 없이, 그리고 지방자치단체로부터 어떠한 조건도 없이 토지를 임차할 수 있습니다. 소유권자는 사용권과 추가적으로 수익권을 제 3자에게 줄 수 있습니다. 폴란드 민법에는 두 가지 방식의 임대차 계약을 인정하고 있습니다: umowa najmu (lease agreement; 사용 만 가능) 과 umowa dzierżawy (tenancy agreement; 사용 및 수익 가능).

위의 재산권들과 또한 제 3자의 사용에 관한 계약에 의해, 소위 매각 후 임대 (sales and lease back) 계약을 법이 인정하고 있습니다. 이로 인해 외국 회사 또는 자연인도 재산의 장기사용이 가능합니다.

### 3.3. 부동산의 취득

---

부동산의 취득은 폴란드 민법의 규정에 의합니다. 재산의 이전은 양 당사자의 모든 권리와 의무를 규정한 매매계약에 의해서만 가능하고 이 매매계약은 공증을 받아야 합니다. 부동산과 영구사용권 모두에 있어, 그 이전은 매매계약에 의해 효력을 발생합니다. 계약서는 반드시 공증인앞에서 공정증서로서 작성되어야 합니다.

#### 효력의 발생

매매계약은 소유권의 이전이든 영구사용권의 이전이든, 공정증서의 형태를 갖춰야 효력이 발생합니다. 어떠한 쌍방 간의 동의나 문서 또는 계약서만으로는 재산이나 영구사용권을 이전할 수 없습니다.

#### 가매매계약

최종 권리이전에 앞서, 계약당사자는 원하는 토지(또는 건물이 부속된 토지)에 대해 소위 가매매계약을 체결할 수 있습니다. 필수적인 것은 아니지만 공증인 앞에서

가매매계약을 체결할 것을 권합니다. 가매매계약에서 매도인은 특정의 토지(또는 건물  
이 부속된 토지)를 (모든 조건이 충족될 경우) 매도할 의무를 지게 되고, 매수인은  
특정의 기한까지 합의된 금액의 대금을 지급할 의무를 집니다. 그 결과로, 공증된 가  
매매계약은, 상대방이 최종계약에 서명하지 않으려 해도, 계약의 효력이 발생하게 합  
니다. 가매매계약에 의해, 상대방이 법률적 상태를 명확히 하고, 담보에 대한 변제,  
최종 매각 준비 등 재산에 관한 문제가 되는 특정 조건들을 충족시킬 의무를 정할 수  
있습니다. 가매매계약은 선금이나 계약금 없이도 미래의 재산 이전에 대한 권리를 보  
장해 줍니다.

## 구매과정에서의 조건

최종 매매계약에는 어떠한 조건이 포함되어서는 안되므로, 모든 조건들은 최종계약서에  
서명하기 전에 다루어야 합니다. 만일 조건이 포함 될 경우, 무효가 되고 부동산 또는 영구사  
용권은 매수인에게 양도 되지 않습니다.

## 계약 과정

매매계약에는 토지(토지 또는 건물)의 법률적 상태, 담보현황 또는 제 3 자가 부동산에 대  
하여 권리를 갖는지를 명시합니다. 부동산 등기부나 담보 등기의 최근 등본을 통해 부동산의  
법률적 상태를 확인할 수 있습니다. 그러나 담보제공 여부, 기타 법률적 하자가 있는지 해당  
부동산에 대한 정밀 실사를 행하는 것이 바람직합니다. 폴란드에서는 공증된 문서로서 최종  
매매계약에 서명하기 전날 대금을 지불하는 관례가 있습니다. 그렇게 하는 까닭은 최종 계약  
서에 서명하는 날 매입자가 자동적으로 주인이 되기 때문입니다. 이에 따른 대금의 지급에는  
시간의 제약이 없습니다. 따라서 재산이전의 지연으로 인한 대금지급의 연기를 요구할 수  
없게 됩니다.

## 부동산 및 담보 등기

위의 규정에 의해 소유권 또는 영구사용권 이전의 의무가 발생합니다. 이들 두 권리의 이  
전은 실제 이전의 효력이 언제 발생하는가에 있어 서로 다릅니다. 즉, 소유권 이전의 경우에  
는 최종 계약서에 서명하는 날이 매입자가 소유권자가 되는 날입니다. 영구 사용권의 경우에  
는 (매매 계약 서명과는 별도로) 새로운 영구사용권자를 관할 법원의 부동산 및 담보 등기부  
에 등록할 것을 요합니다. 따라서 등기부에 매입자를 영구사용권자로 등록하여야 영구사용  
권의 이전이 이루어 지는 것입니다.

## 경매

공공기관이나 정부의 감독을 받는 기관으로부터 부동산을 구입하는 경우에는 공매나 경  
매를 포함하는 특별한 절차가 따릅니다. 정부나 공공기관은 모든 참가자에게 동일한 조건을  
보장하여야 합니다.

## 4. 공적 보조금

### 4.1. 개요

---

대체로 유럽연합 내에서는 공적 보조금의 제공이 허용되지 않지만, 예외는 있습니다. 다음의 경우에는 국가로부터의 지원이 가능합니다.

- 지역 보조금
- 호리존탈 보조금(horizontal aid)
- 부문별 보조금
- 최소허용 보조금 (규모와 지역에 관계없이 3 회계 연도에 걸쳐 20 만 유로를 초과할 수 없음)

폴란드는 기업인들이 활용 가능한 수많은 다양한 인센티브를 제공하고 있습니다. 이들 대부분은 공적 보조금으로 간주 되어 폴란드 및 EU 규정에 의해 제한 되고 있습니다.

그 가운데 기업인은 아래와 같은 지원을 폴란드에서 받을 수 있습니다.

- 투자 보조금
- 고용 보조금
- 경제특구 내의 법인세/소득세 감면
- 부동산세 감면
- 세금인센티브 및 R&D 활동 보조금
- 교육 보조금
- 환경 보조금
- 특정 활동에 대한 우대대출

여러 가지의 공적 보조금을 묶을 수도 있으나, 국가가 지원하는 각 범주에 적용되는 금액의 총액은 허용할 수 있는 총 보조금액을 넘을 수 없습니다.

폴란드에서의 사업추진을 고려하는 기업인은 초기 투자(새로운 기업의 설립과 관련된 투자, 기존 기업의 발전 또는 기존 기업의 제품 또는 생산 과정을 완전히 바꾸는 것)를 지원하는 지역 보조금 규정을 살펴볼 필요가 있습니다.

일반적으로, 이 지원 방식은 최소 5 년간(중소기업의 경우는 3 년간) 투자유지와 일자리 유지를 조건으로 합니다.

지역 보조금의 경우 초기 투자에 대해 (예컨대 세금 감면, 현금 보조금 등의) 허용되는 지원 폭은 인정받는 비용에 대한 백분율로 표시됩니다(돌르노실롱스크-LG Cluster 가 있는 지역-의 경우 40%). 여기에는 다음과 같은 비용으로 분류 됩니다.

- 투자 비용
- 새로 고용한 직원들의 2년간 급여액

제조업의 경우, 보조금총액은 대개 투자금액을 기초로 산출 됩니다. 인건비를 기반으로 한 보조금총액은 대체로 BPO, ITO 기업을 기준으로 계산합니다.

투자 비용에는 다음과 같은 비용이 포함 됩니다.

- 토지 매입비
- 건물, 기계, 사무기구 등 고정자산에 대한 지출
- 유형 무형 자산과 관련된 지출
- 토지, 건물 및 기타 구조물의 리스, 임대
- 예비분석, 서류처리, 자문 서비스(중소기업에만 해당)

중소기업의 경우, 지역 보조금의 최대 폭이, 중견기업의 경우 10%, 소기업의 경우 20%가 각각 추가 될 수 있습니다.

지역보조금 최대폭은 (5 천만 유로를 초과하는) 대형투자 사업의 경우 축소 될 수 있는데, 아래 공식에 의해 산출할 수 있습니다.

$\text{Maximum aid amount} = R \times (\text{EUR } 50 \text{ M} = 0.5B + 0.34C)$ , 여기서

R – 해당 지역의 최대 보조금 폭

B – 5 천만 유로를 초과하는 1 억 유로까지의 지출로 인정되는 금액

C – 1 억 유로를 초과하는 지출로 인정되는 금액

## 4.2. 주요 공적 보조금 내용

---

### 다년도 보조 프로그램

다년도 보조 프로그램은 중요한 투자를 폴란드에 유치하기 위해 각료회의가 폴란드 투자유치청(PAIIIZ)과 협의하여 결의한 장기 계획입니다. 지원 대상은 전자, IT, BPO, 항공, 자동차, 생명공학, R&D 같은 우대분야에 속하는 사업입니다.

이 프로그램은 두 가지 유형의 보조금을 제공합니다(아래 두 가지 기준을 모두 충족시킬 경우 통합할 수도 있습니다).

- 투자 보조금 - 투자 지출이 4 천만 유로를 초과하거나(초과하고)
- 고용 보조금 - 투자결과 최소 250 개의 신규 일자리를 창출하는 경우

투자로 인해 발생하는 신규 일자리의 총수에 따라, 한 자리 당 2000 유로에서 5000 유로까지 누적적으로 지원됩니다.

과거 6 월간 실업률이 전국 평균보다 높은 지역에서 일자리를 창출하는 경우에는 기준 보조금에 10%를 추가하여 신청할 수 있으며, 대졸자를 고용하는 경우에는 10%가 더 추가됩니다.

Common Service Centres, IT, R&D 분야에 대한 투자는 대학졸업자를 위한 새 일자리 하나 당 5 천 유로까지 지원 받을 수 있습니다.

보조금이 10 만 유로를 넘는 모든 개별 다년도 보조 프로그램은 EU 집행위원회에 통보됩니다. 이 통보절차에는 약 4-6 개월이 소요 됩니다.

### 유럽연합 구조기금

2007 년부터 2013 년 사이에 폴란드는 673 억 유로에 달하는 유럽연합 구조기금의 지원을 받습니다. 각 프로젝트별로 EU 기금은 최대 85%까지만 지원되므로 폴란드 정부의 자체 부담분을 고려하면 EU 기금 지원 사업에 대한 총 사업비는 크게 증가할 것입니다. 재정지원은 실행 계획의 틀 안에서 제공 될 것입니다. 가장 중요한 3 개의 실행계획은 인프라 및 환경, 경제혁신, 인력자원에 관한 것입니다. 이에 더해 각 지역은 각자의 지역실행계획을 갖고 있습니다. 재정지원은 (지역 보조금 허용한도에 합산되는) 투자보조금의 형태로 지원될 뿐 아니라 아래와 같은 형태로도 지원됩니다.

- R&D 활동 보조금
- 환경 보조금
- 교육 보조금

보조금은 발생한 비용을 보전해 주는 형태로 이루어 지므로, 투자자는 자신의 재원(파이낸싱을 통한 재원 확보 등)을 갖고 있어야 합니다.

투자 지원의 경우에는 신기술, 경영혁신, 제품, 서비스, 수출 및 생산성을 증대하는 프로젝트, 회사 조직에 증대한 변화를 주는 혁신적인 투자에 대하여만 지원한다는 점을 강조하고자 합니다.

### 부동산세 감면

이 인센티브는 지방정부에서 제공하는 것으로, 투자가 이뤄지는 지역의 시군 의회의 결정에 따라 다양합니다. 부동산세 감면 기간은 대개 전체 투자금액과(또는) 새 일자리의 수에 따라 결정 됩니다.

## 고용 보조금(horizontal aid 형태)

노동시장 지표는 지방노동사무소와 국영재활기금에 의해 제공됩니다. 이들은 기층민과 장애인을 위해 새 일자리를 만들고 고용하는 기업에 대해 공적 보조금을 제공하거나 장애인 고용에 소요되는 추가비용을 부담합니다. 피고용인이 반드시 실업자이거나 장애인이어야 합니다. 새 일자리는 3년간(중소기업의 경우 2년간) 유지되어야 하나, 초기 투자에 의하여야 하는 것은 아닙니다.

여기에는 다음과 같은 경우가 포함됩니다.

- 지방노동사무소에서 정하는 실업자 고용을 위한 작업장 설비에 사용된 비용. 단, 평균급여의 500%를 초과하지 않는 금액 보상
- 고용된 인원에 대해 최소급여의 300%를 초과하지 않는 금액 내에서 1 회에 한해 사회보험 부담금 보상
- 기층민 고용을 위한 고용비용에 대하여 실업수당을 초과하지 않는 한도 내에서의 부분적 보상
- 장애인 고용을 위해 사용된 작업장 개조비용에 대하여 평균급여의 2000%를 초과하지 않는 범위 내에서 보상
- 지방고용사무소에 등록된 장애인의 고용을 위해 사용된 작업장 시설에 대하여 평균급여의 1500%를 초과하지 않는 범위 내에서 보상
- 장애인의 장애등급과 회사의 종업원 수에 따라 장애인의 급여에 대한 월별 재정지원
- 작업장에서 장애인을 돕는 업무에 종사하는 자의 고용비용 보상

## 4.3. 특별경제구역.

특별경제구역(SEZ; 경제특구)은 지역 인프라를 갖춘 특별 지역으로, 우대조건(법인세 감면) 하에 경제활동을 수행할 수 있습니다. 경제특구에 대한 공적 보조를 하는 주된 목표는 경제적 사회적 통합을 위하여 지역간 불균형 확대의 완화에 도움이 되도록 하는 것입니다. 경제특구 내에서 활동하며 앞서 언급한 감면혜택을 받기 위해서는 경제특구가 발급하는 경제특구 입주허가를 받아야 합니다.

현재 폴란드에는 총 14 개의 경제특구가 있습니다. 모든 경제특구는 다양한 지역에 걸쳐 각기 소특구를 가지고 있습니다. 개별 경제특구의 넓이는 122 ha 에서 1432 ha 까지 차이가 나지만, 모든 경제특구를 합친 총면적은 12000ha 를 초과할 수 없습니다. 어떤 기업이 경제특구 외의 특정 지역에 대한 투자에 관심이 있는 경우 (몇몇 조건을 갖추면) 경제특구 지역에 포함될 수 있습니다.

법인세 감면혜택은 해당 경제특구가 존속하는 기간(대개 2017 년 5 월까지) 동안 투자자들이 누릴 수 있지만, 지역에 따른 보조금 허용한도를 초과할 수 없습니다. 법



인세 감면은 오로지 경제특구 내에서 행해진 기업활동에 의해 얻어진 이윤에 대하여 적용될 뿐입니다.

경제특구 입주허가 신청 시에 투자자는 투자규모, 예상 고용인원, 영업활동 개시일, 입주허가서와 관련된 모든 의무사항의 준수 기한 등에 대한 정보를 제출해야 합니다. 입주허가 기간은 대개 경제특구의 존속기간과 같습니다.

경제특구 내 경제활동에 관한 기타 조건을 보면 아래와 같습니다.

- 투자지출의 최소 규모는 십만 유로 이상
- 사업에 대한 자기자본 비율은 최소 25%
- 투자 종료일로부터 최소 5년간 투자유지
- 고용일로부터 최소 5년간 신규 일자리 유지

경제특구로부터 입주허가를 얻는 데 필요한 모든 허가조건을 충족시키고 법인세 감면을 받아 사업활동을 시작하는 데까지는 약 3개월이 소요 됩니다. 경제특구 관리 사무소는 경제특구 관리를 위한 연간 관리비를 받습니다.

## 5. 투자 절차

### 5.1. 투자절차의 시작

---

#### 입지분석

입지의 선택은 투자 및 후속 비용(투자비용, 운송비, 임금, 세금, 에너지 등)에 대해 약 80%의 영향을 미칩니다. 브라운필드나 그린필드나에 대한 첫 선택이 각 입지에 따른 이점들 간의 선택 가능성에 대한 기본적인 폭을 결정합니다.

또 다른 중요한 점은 경제특구 내에 투자하여 면세혜택을 받을 수 있느냐입니다(제 5 장 참조).

아래에는 투자과정에서 고려해야 할 입지선정과 관련된 요소들에 대해 간단히 정리 해 놓았습니다.

그린필드 vs. 브라운필드

경제특구 내에 투자할지 여부

주된 고객에 대한 거리, 물류의 질과 시간

인건비, 필요로 하는 작업노동자 및 사무관리자의 질과 접근성

인프라 및 개발비(높은 언론 매체 노출 빈도, 도로, 인입로, 확장가능성)

필요한 부품 납품업체에 대한 접근성

지방자치단체와의 적절한 관계유지

## 건축계획

생산개시 또는 기타 투자에 대한 시한이 매우 촉박한 경우, 건축 및 기타 시설에 대한 계획을 미래 세워 놓아야 합니다. 이미 개발 계획이 세워져 있는 지역이면, 건축가는 즉시 설계 또는 리모델링 계획에 착수할 수 있습니다. 개발계획안이 없을 경우 투자자는 건축물의 기본 용도를 정의하는 **건축 및 건설 조건** 신청을 하여야 합니다. 투자 대상이 일정한 용적을 초과하거나 환경에 영향을 미칠 공법을 사용할 경우, 추가로 **환경영향평가**를 받아야 합니다. 다음과 같은 시간이 소요된다고 볼 수 있습니다.

- 설계사 또는 사업관리회사(PM) 선정(영어구사)  
    > 약 2-4 주
- 개발계획안이 없을 경우 – 건축 및 건설조건 신청  
    > 약 2 개월
- 이와 병행하여 건축사는 건축허가를 위한 설계를 준비할 수 있습니다.  
    > 약 2-3 개월
- 필요할 경우, 건축허가를 위해 환경영향평가를 준비해야 합니다. 설계사는 환경영향평가에 의한 권유에 기초하여 구조설계를 하여야 합니다.  
    > 약 2 개월

건축설계를 위해서는 최소 3-6 개월의 기간이 필요하다는 것을 염두에 두어야 합니다. 그래야 설계서류를 잘 준비하여 건축허가(자세한 사항은 5.2 장 참조)를 신청할 수 있습니다. 많은 회사들이 종종 폴란드에서 사업을 시작하기 위해 준비하는 서류의 분량이나 절차를 과소평가하고 있습니다. 건축 대상물이 공장일 경우에는 산업시설 설계 경험이 있는 건축설계회사를 선정하여 계약하는 것이 바람직합니다. 둘째 단계에서 참고 사항들은 검증을 받아야 하고 프로젝트 매니저는 영어를 구사해야 합니다.

## 5.2. 시공사 선정을 위한 입찰

시공사 선정은 투자예산에 관한 가장 중요한 결정입니다. 체계적이고 효율적인 입찰 절차를 통하여 낙찰 회사의 공사수행 능력을 높이고 적절한 공사금액을 확정할 수 있습니다.

설계사는 실시설계를 준비해야 합니다(건축허가 신청용만이 아님).

공법과 계약서가 투자의 크기를 결정하므로, 건설공사 또는 리모델링 작업의 범위는 (내부 작업에서) 이것들을 정확히 준수하여 준비하여야 합니다.

설계서상의 건축 범위에 기초하여 작성된 RFI(정보요청서)를 경험이 있는 회사나 추천 받은 건설업체에 발송하여야 합니다.

견적요구서와 기술적 제안 프로그램을 건축사나 외부 회사의 도움을 받아 준비하여 실시계획과 함께 입찰참가 예상자에게 발송해야 합니다. 기술적 제안 프로그램에는 다음과 같은 정보가 포함 되어야 합니다.

사업설명서 (건축대상물, 표준, 건축서류, 생산개시일, 납기에 대한 설명)

설계 가이드라인

구조에 관한 모든 가이드라인 설명

기술적 문제해결책

전기 표준

특별 시스템

외부공사 가이드라인

계약서는 투자자의 권리를 보장하기 위해 부동산 및 투자 프로젝트 전문 법률가에 의해 최종 검토 되어야 합니다.

건설회사와 신속하게 계약을 체결하는 것은 매우 쉽습니다. 그러나, 준비단계에서 충분한 비용을 들임으로써 건설공사 기간에 절대적으로 비용을 절약할 수 있습니다. 프로젝트의 범위를 정하거나 전문적인 협력자들을 조직하는데 실패할 경우 프로젝트의 규모에 따라 20-30%는 험사리 낭비하게 됩니다.

### **건축허가 또는 재개발 허가 절차**

부동산이나 그 사용권을 취득한 후에 투자 절차를 개시할 수 있습니다.

### **용도지역지구계획**

건물의 건축은 2003년 3월 27일자 용도지역지구계획에 관한 법률에 의해 해당 부동산에 대한 적절한 용도지역지구계획이 설정 되었을 경우에 가능합니다. 지방

당국(지방자치단체)은 토지에 대한 지역개발계획 도면을 작성할 책임을 지고 있습니다. 용도지역지구계획의 결과 토지사용 목적이 농지에서 산업 또는 기타 용도지역으로 바뀝니다.

용도지역지구계획은 미래의 모든 토지사용과 그 토지 내에서 수행될 사업의 폭을 지정합니다. 사업의 폭은 광범위하며, 소유자로 하여금 다양한 사업활동에 토지를 사용할 수 있도록 허용합니다.

지방당국은 지방자치단체 발전에 맞추어 용도지역지구계획을 시행할 권한을 부여 받고 있습니다. 지방자치단체는 도 및 국가 도시계획에 부합하게 용도지역지구계획을 지정합니다.

용도지역지구계획은 토지소유자의 신청에 의하거나 정부에 의해 지역변경이 있을 경우 지자체에 의해 변경될 수 있습니다. 후자의 경우가 보다 예외적이며, 지역변경이 공익과 관련된 경우(도로나 철도의 건설 등)에 발생합니다.

모든 경제특구에는 용도지역지구계획이 효력을 발하고 있으며, 투자 절차는 토지 매입 후 시작할 수 있습니다.

## 지역개발 및 건설 조건

그러나 폴란드 영토의 대부분은 용도지역지구계획이 되어 있지 않습니다. 이런 상황으로 인해 소위 지역개발 및 건설 조건(CADC)을 신청하여야 합니다. 지역개발 및 건설 조건은 모든 투자절차 또는 토지개발(브라운필드로 재개발하는 경우의 신규투자)을 위하여 요구되고 있습니다. 토지소유자는 지방정부에 지역개발 및 건설 조건 신청을 하여야 합니다. 여기에는 농업부가 관련되기도 하며, 그럴 경우 결정을 위해 필요한 절차가 연장되기도 합니다.

지역개발 및 건설 조건 신청은, 예컨대 인접 토지 중 하나 이상이 이미 유사한 목적으로 개발 되었다거나, 공공도로에 대한 접근성을 갖고 있으며 계획된 투자에 적합한 인프라를 갖추는 것과 같은, 조건들을 충족시켜야 합니다. 지역개발 및 건설 조건 결정을 얻어내는 데는, 개발로 인해 지역사회에 영향을 미치는가, 그리고 어떤 영향을 미치는가에 따라, 길게는 6 개월까지 소요됩니다.

## 환경의사결정

용도지역지구계획 또는 지역개발 및 건설 조건을 받은 후에 건축설계 작업을 할 수 있습니다. 이 기간에 투자자는 적절한 공급자와 설비(가스, 수도, 에너지 등)에 대한 가계약에 서명할 수 있습니다. 뿐만 아니라 공공도로와의 도로연결 문제를 도로 관리 사무소와 합의하여야 합니다.

투자자는 초기 레이아웃과 기술적 설명을 마친 후, 투자와 관련된 환경의사결정 신청을 할 수 있습니다. 환경의사결정의 영역은 생산의 유형과 사업활동의 범위와 연관 되어 있습니다.

재개발 과정 중에 투자자는 실사과정을 통해 종전에 사용하던 기술과 과거의 행정결정에 대하여 알게 됩니다. 대개 재개발은 환경의사결정을 포함한 새로운 행정결정을 요합니다.

그렇지 않을 경우에는, 환경의사결정 과정이 신청서 제출과 이에 대한 해당 유형의 생산 또는 활동에 대하여는 결정을 요하지 않다는 지방정부의 답변으로 종료됩니다. 환경결정이 필요한 사례들은 2001년 4월 27일자 환경법에 나열 되어 있습니다. 이 법률은 지방자치단체에 의견을 요청할 때 참고할 수 있습니다.

환경결정(또는 환경결정을 요하지 않다는 지방 당국의 의견)은, 건축허가를 얻기 위한 첫째 조건이므로, 투자 절차에 있어 필수적인 요소입니다. 환경결정이 필요한 경우에 투자자는 환경영향평가 준비를 하여야 합니다. 환경영향평가는 생산이나 기술이 환경에 어떤 가상의 영향을 미치는지에 대해 최선의 예측을 통해 내리는 평가입니다.

환경법을 보면 ‘통합 오염 방지 및 통제(IPPC)’를 받는 것이 환경허가 절차 중 가장 복잡한 것 중의 하나입니다. 그것은 생산과 기술이 환경에 중요한 영향을 미치기 때문입니다. IPPC는 상위 지방정부인 도에서 발급합니다. 환경법은 환경에 부정적인 영향을 미치며 상위 수준에서 정부의 통제를 받아야 하는 생산의 유형에 대해 규정하고 있습니다.

환경영향평가를 포함, 환경의사결정 절차는 3개월까지 소요되고, 통합오염방지 및 통제는 6개월 이상 소요됩니다.

### 5.3. 건축허가

---

일단 투자자가 위의 모든 허가, 동의 및 의견을 얻어내고, 건축 또는 재개발 설계가 끝나면, 건축허가를 위한 신청서를 지방 당국에 제출할 수 있습니다.

건축 및 건설 절차는 1994년 7월 7일자 건축법에 규정 되어 있습니다. 건설 과정에는 건축주, 감리, 설계자, 건설사, 현장소장 등이 참여합니다.

건축허가는 모든 참여자의 의무에 대해 기술하고 있습니다. 건축허가는 발급 일로부터 3년간 유효하며, 공사가 개시된 후 건축주는 2년 이상 공사를 중단할 수 없습니다.

중장비를 사용하거나 또는 예컨대 도장, 창고교체와 같이 건물의 구조변경을 요하는 경우(그 범위는 건축법에 열거)가 아니라면, 재개발 절차는 건축허가를 요하지 않습니다(정식 신청만 하면 됨). 이 방법은 시간을 절약해 주지만, 공사는 신청서에 기재한 범위를 벗어 날 수 없습니다.

건축법에는 건축허가 신청 시에 첨부해야 할 모든 서류, 신청서, 허가 및 승인 등에 대해 규정되어 있습니다.

투자자는 두 개의 단계를 거친 후 건축공사를 시작할 수 있습니다. 첫 단계로는 허가서 발급 후 14일이 지나면 군청에서 (신청 부동산에 대한 반대의견이 없을 경우) 유효 인장을 받습니다. 두 번째 단계로, 투자자는 건축 감독관청에 통보하고 신고서를 제출합니다. 신고서를 하자 없이 작성하여 제출한 후 7일 이내에 건축공사를 개시할 수 있습니다.

## 5.4. 사용 및 가동 허가

---

생산개시는 모든 투자에 있어 중요한 이정표가 됩니다. 건축 과정은 생산개시를 위한 일정표에 따라 몇 개의 단계로 분류 됩니다. 설비설치 단계에서 투자자는 사용허가를 위한 준비를 하여야 합니다.

명심해야 할 중요한 사실은 한국에서 수입하는 설비가 CE 인증을 받아야 한다는 것입니다. 투자자는 설비 선적 전에 인증을 받아야 합니다. 그렇지 않을 경우, EU 세관에서 보류 되어 회사 비용으로 한국에 반송 될 수 있습니다. 인증을 위해서는 최선의 기술로 설비가 제작되었고 설비사용자들에게 안전하다는 확인을 하여야 합니다.

공장설비는 소방서, 노동, 위생사무소의 승인을 요합니다. 생산개시 이전에 투자자는 위의 관서에 공사와 설비설치가 완료 되었으며, 설비검사에 합격했음을 통보 하여야 합니다.

신청서를 제출하면 각 관청에서 공장에 대하여 별도의 점검을 실시합니다. 점검이 14일 이내에 이뤄지지 않는 경우, 생산을 개시할 수 있습니다. 또한, 투자자는 배출물을 측정하여, 환경에 대한 영향을 점검하고, 그 결과를 환경법의 기준치와 비교하여야 합니다. 측정 결과에 따라 생산개시를 위한 환경의사결정을 신청하여야 합니다.

## 6. 노동법 및 노동인력

### 6.1. 노동허가

---

폴란드에서 사업을 시작하거나 고용되기를 원하는 한국 국적자들은 합법적으로 거주하여야 하며 노동허가를 취득하여야 합니다. 거주 및 고용에 관한 모든 요건은 2004년 4월 20일자 고용촉진과 노동시장 제도에 관한 법률, 외국인에 관한 법 및 한-폴 간의 비자면제 협정에 규정되어 있습니다.

한국인 위해 가장 중요한 점은 노동허가 없이는 단 하루라도 폴란드에서 일할 수 없다는 것입니다. 허가를 얻는 데는 시간이 많이 걸리고(약 2개월), 매우 복잡합니다. 이 일은 취업을 원하는 사람의 희망에 따라 두 가지 방법으로 할 수 있는데, 한국에서 취업용 비자 신청을 한 후 기다리는 방법이 있고, 다른 하나는 폴란드에 관광 목적의 무비자로 입국하는 방법입니다.

양자 모두 첫 단계는 한국인의 고용을 희망하는 회사가 관할 도청에서 노동허가 내인가를 받아 내는 것입니다. 내인가는 학력, 경력, 범죄기록, 고용하는 회사의 회사서류 그리고 해당 직에 대한 실업상태에 관한 폴란드 노동관청의 의견 등에 기초하여 발급합니다. 노동관청은 해당 직에 적합한 폴란드 구직자가 있는지 조사합니다. 모든 서류를 검토한 후 관할 도청은 폴란드 회사를 위한 내인가서를 준비합니다. 이 문서는 고용되기를 희망하는 한국인에게 전달되며, 그 한국인은 폴란드 대사관에 취업용 거주비자 신청서를 제출합니다. 취업용 비자를 취득한 후에는 폴란드에 입국할 수 있습니다. 그리고 나서 최종 노동허가 신청을 합니다. 노동허가를 취득하면 고용주와 피고용인 간의 노동계약의 체결이 가능합니다.

위에 언급하였듯이 노동허가를 받는 또 다른 방법도 있습니다. 한국인 피고용인이 관광 무비자로 폴란드에 입국하여 도청에 한시 거주허가 및 거주중 신청을 하는 것입니다. 이 경우에는 더욱 자유롭게 유럽 내에서 여행할 수 있습니다. 신청인은 의료보험, 폴란드 체류목적, 장래의 취업관계, 노동허가 내인가서 등의 서류를 제출하여야 합니다. 한시 거주허가 결정에 기하여 한국인 피고용인은 최종 노동허가를 받을 수 있습니다.

폴란드 법률에는 일부 단순화된 해법도 있습니다. 노동허가를 요하지 않는 직종이 규정된 2006년 8월 30일자 법률(법령 제 156호, 1116조)에 의하여, 한국인 고용을 희망하는 회사는 가끔 노동허가 없이 한국인을 고용할 수 있습니다. 이 법률에 의하면, 폴란드 회사에 이사로 등록된 사람은 비자 만 있으면 노동허가 없이 1년에 6개월까지 일을 할 수 있습니다. 이 기간이 지나면 노동허가 신청을 하여야 합니다. 그러나, 한국인 이사들의 경우 노동관청에 노동시장상황조사 의뢰를 할 필요가 없습니다.

위의 내용은 전체 과정에 대한 간단한 요약입니다. 각 신청서는 사안 별로 심사하며, 도청에서는 추가서류나 해명을 요구할 수도 있습니다.

## 6.2. 고용 계약

노사관계와 같은 노동문제들은 1974년 6월 26일자 노동법에 규정되어 있습니다. 폴란드 법률은 유럽공동체 법규와 ILO 같은 국제기구가 제공하는 적합한 규정들을 포함하고 있습니다.

고용계약서는 폴란드어로 작성되어야 하며, 아래와 같이 체결할 수 있습니다.

- 시보기간(최대 3개월)
- 무기한 고용
- 기간을 정한 고용
- 특정의 과업을 수행하는 데 필요한 기간
- 직무에 임하지 않는 직원의 업무에 대해 정해진 공석기간 동안 다른 직원의 고용

노동법은 고용계약에 포함되어야 할 내용을 규정하고 있습니다. 근로의 유형, 작업장소, 급여 등이 이에 해당 됩니다.

양측은 각자의 의사에 따라 계약을 체결할 수 있으나, 근로자의 권리를 보호하는 폴란드 노동법 규정을 준수하여야 합니다.

고용주는 근로자의 해고와 집단해고에 관한 규정을 엄격히 준수하여야 합니다. 적법하지 않은 고용계약 해지의 경우, 피해를 입은 근로자는 손해의 배상 또는 종전의 조건으로 복직을 청구할 수 있습니다.

양측의 상호합의, 해지 통보, 통보기간 없이 하는 해지(후자의 경우 노동법의 규정에 의함), 계약기간의 만료(계약기간이 있는 경우) 등의 경우에는 고용계약을 해지할 수 있습니다.

폴란드 노동법은 주기적 노동의 경우, 임시직을 채용할 수 있게 하고 있습니다.

폴란드 노동법에는 기업을 인수하는 경우 직원을 자동적으로 고용승계되는 규정을 두고 있으며, 구 고용계약을 해지하고 새로운 계약을 체결해야 하는 의무는 없습니다.

### 6.3. 노동시장과 노동인력

---

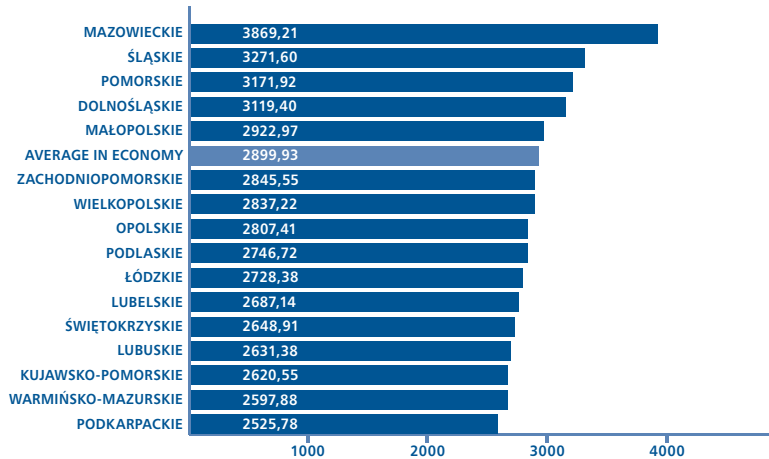
노동력의 접근성과 저렴한 노동비용은 입지선정을 할 때 중요한 논의 거리입니다. 거의 모든 지역분석에 있어 다음과 같은 세 가지 기본적인 질문이 주어 집니다.

- 공장이 고객에 충분히 근접해 있으며, 물류문제를 해결할 수 있는가?
- 이 지역의 평균임금은 어느 정도이며, 실업률은 어느 정도인가?
- 해당 사업에 필요한 숙련된 근로자는 충분한가?

첫 번째 질문에 대한 답은 대개 고객에 의해 결정됩니다. 그러나, 폴란드에서는 지역에 따라 노동력 접근성과 인건비에 있어 엄청난 차이를 보이고 있습니다. 예를 들면, 바르샤바가 속한 마조비에츠크 도와 우크라이나와의 접경지역인 포드카르파츠크 도의 경우 거의 33%의 평균임금 격차를 보입니다. 특정의 노동력에 대한 접근성에 있어서는 더욱 큰 차이를 보이고 있으며, 모든 레벨에 있어 세밀한 분석을 요합니다.

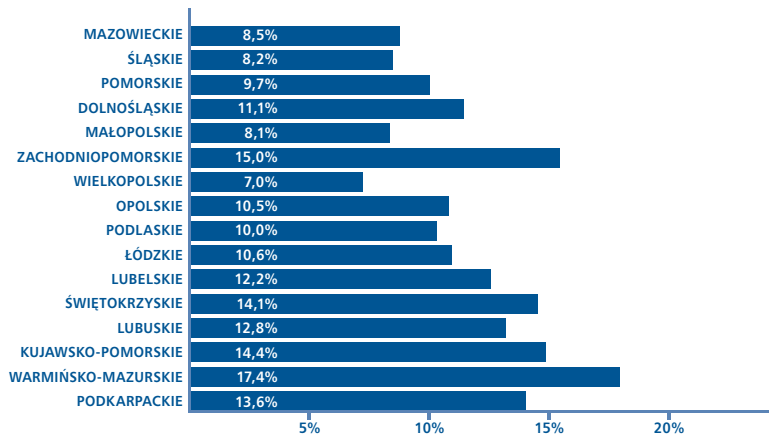
아래에는 폴란드 지역(도)에 따른 평균임금을 나타내고 있습니다.





출처: 통계청 2007, 4/4 분기

각 도의 실업률은 일반적인 상황과 일자리의 수를 나타내는 지수에 불과합니다. 투자 프로젝트가 자본집약적이고 하이테크 고용을 필요로 하는 경우, 실업률이 높은 지역이라 하여 사업수행을 위한 적지라고 볼 수 없습니다. 입지와 관련된 의사결정은 프로젝트의 성격을 감안하여 매우 조심스럽게 행해 져야 합니다.



출처: Robert Wielgórski (Barry Kent)

브로츠와프 인근의 LG 투자의 경우는 노동시장이 얼마나 신속히 변할 수 있는지를 명확하게 보여주고 있습니다. LG 경영진은 폴란드가 EU에 가입하기 전의 임금을 계산하였습니다. 2004년 평균임금은 약 1,400 PLN이었습니다. EU 가입으로 인한 투자 붐에 의해 브로츠와프에 거의 10만 개의 일자리가 생겨 났으며, 20-30%의 임금 상승이 있었습니다. 영국과 북아일랜드로의 대규모 인구이동이 결합되어 심각한 노

다. 과거 4년에 걸쳐 생산부문 **평균임금**은 1,955.32PLN에서 **총액기준 3,237 PLN**로 상승했습니다. LG 투자지역의 기계취급근로자의 급여는 월 총액으로 약 1950PLN입니다. 코비에쥐체(브로츠와프 인근)의 대형 공장은, 인근에 노동력이 모자라고 브로츠와프 사람들은 시내에서 일하기를 원하고 있어, 노동력 문제 해결에 고심하고 있습니다.

## 7. 과세 및 회계

### 7.1. 개요

---

폴란드 세금체계는 세가지 축에 기초하고 있습니다.

폴란드 헌법,  
국내 세법  
유럽공동체창설조약 제 93 조에 관한 EU 세법

폴란드 헌법은 세금체계를 포함하여 적합한 법체계를 창조하기 위한 모든 원칙을 규정하고 있으므로, 폴란드 세금체계에 있어 가장 중요한 문서입니다. 헌법에 의하면 다음과 같은 주체는 법률에 의해서만 설립될 수 있습니다.

아래 항목을 징수하는 기관

1. 세금,
2. 기타 공과금,

아래 사항의 규정

3. 과세 주체 및 대상
4. 세율,
5. 면세, 세금감면 및 면세 대상

헌법의 다른 조항에 달리 정하지 않는 한 직접적용 되는 조항이 헌법에 포함 되어 있습니다. 즉, 모든 세금 규정들은 항상 헌법에 합치되게 규정되어야 합니다. 세법 규정이 헌법의 조항과 합치하지 않는 경우 그 규정은 무효가 됩니다.

폴란드 세금체계는 과세명목과 세법으로 구성 됩니다.

일반적으로 과세명목은 직접세와 간접세로 나뉩니다. 직접세는 수입, 부동산, 증여와 같은 재산과 관련된 것입니다. 간접세는 재화나 용역과 같은 다른 주체와 관련된 것입니다(부가가치세, 거래세).

세법은 납세자의 기본적인 권리와 의무, 과세주체 및 과세절차에 대해 규정하고 있습니다.

2004년 5월 1일 이후, 즉 폴란드가 유럽공동체에 가입한 이후, 폴란드 입법 기관은 폴란드 국내 세법체계를 EU 규정에 합치하도록 개정할 의무를 지게 되었습니다. 개정은 대부분 부가가치세와 거래세에 관련된 것이었습니다. 이날 이후 적용 상의 실수나 EU 세법의 입법취지에 어긋나는 경우에는 납세자에 유리하게 해석되고 있습니다.

## 7.2. 기업 과세

---

### 소득세

소득세에 대하여는 법인소득세(이하 CIT)법과 개인소득세(이하 PIT)법에 의해 다루지고 있습니다. 각각의 경우에 적용되는 규정은 회사의 법적 성격에 따라 달라집니다. 그에 따라, 회사 또는 소유자의 수입에 과세하게 됩니다. 즉, CIT는 주식회사와 유한회사에 과세되며, PIT는 조합성격의 회사(합명회사, 등기된 조합)에 적용됩니다.

#### 납세의 주체(CIT 또는 PIT)

- 법인
- 비법인 조직체
- 세금 자본 그룹
- 등기된 비법인 기업
- 소재지 또는 이사회가 해외에 있는 비법인 회사 - 그 나라 법에 의해 법인으로 간주되며 모든 소득이 과세되는 경우, 국적과 무관

폴란드에 소재지 또는 이사회를 두고 있는 기업은 출신국가에 관계없이 전체 소득에 대해 납세의 의무를 집니다. 폴란드에 소재지 또는 이사회를 두지 않는 기업은 폴란드에서 발생된 소득에 대하여만 납세의 의무를 집니다.

#### 과세의 대상: 소득(소득이 발생한 근거의 유형과 무관)

이윤은, 당해 회계연도 중 발생한, 세금이 공제된 비용에 대한 수입의 잉여분입니다. 세금이 공제된 비용의 총액이 수입의 총액을 초과하는 경우, 그 차이는 손실이 됩니다. 납세자에게 손실이 발생한 경우, 향후 5년간 수입을 그 손실로 차감할 수 있습니다. 그러나 차감액은 한 해 손실분의 50%를 초과할 수 없습니다. 주의: 폴란드 세법에 의하면 일부 수입과 비용은 과세 대상에서 제외 됩니다. 따라서, 이들은 이윤을 계산할 때 고려해서는 안됩니다.

회사의 이윤을 배당하는 경우와 소위 라이선스 비용(예, 대출이자)에 의한 비거주자 소득의 경우는 소득이 과세의 대상이 됩니다.

### 세율

소득에 대한 기본 세율을 다음과 같습니다.

- 법인소득세와 회사수입의 배당금에 대한 원천과세(CIT) 및 일부 개인영업 활동(PIT)에 대하여 19%,
- 누진세율: 개인의 영업활동에 대하여 19%, 30%, 40% (PIT),
- 예컨대, 경영, 자문, 시장조사 등 용역과 라이선스 수입에 의한 해외 사업자의 소득에 대하여 20 % (CIT / PIT).

그러나, 두 경우(CIT, PIT) 모두 해외 사업주체에 의해 폴란드에서 발생한 소득/이윤에 대하여는 여러 가지의 면세 및 세율완화가 허용됩니다. 따라서, 최종 세율을 정하는 데는 해외 기업의 소재지와 폴란드에 적용되는 이중과세방지협정의 규정을 고려하여야 합니다.

CIT 납세자는 납세의무가 발생한 달의 익월 20일까지 세금을 납부할 의무가 있으며, “소형” 사업자의 경우에는 납세의무가 발생한 분기의 다음 달 20일까지 세금을 납부하여야 합니다. 그리고, 납세자는 CIT 납세의무가 발생한 해의 익년도 3 월 이내에 연도별 세금신고서를 제출할 의무가 있습니다.

## 부가가치세

부가가치세법에는 다음과 같은 용어가 사용됩니다.

매출세, 즉 판매자가 세금계산서에 제시하고 세무서 계좌로 입금할 의무를 지는 매출에서 발생하는 세금,

매입세, 즉 상품이나 용역의 구매자가 납부하지만, 세무서로부터 환급 받을 수 있는 세금.

### 과세 대상자

- 법인
- 비법인 조지체
- 독립된 사업을 영위하는 개인

### 과세 대상

- 국내에서 이뤄지는 유료 상품배송과 유료 용역제공
- 상품의 수출
- 상품의 수입
- 폴란드에서 대금을 지불하고 취득하는 EU 상품
- EU 상품의 배송

### 세율

기본 세율은 22%이나, 일부의 경우 우대세율의 적용을 받습니다.

- 법률에 규정된 일부 상품과 용역의 경우 3% 및 7%,
- 상품/서비스 수출의 경우 및 EU 내 상품의 배송 및 국제운송의 경우 0%,
- 일부 중고품 및 파이낸셜 서비스의 경우 면제.

## 의무사항

부가세 납세자들은 부가세 납세의무가 발생한 달의 익월 25일까지 월별 세금신고를 하여야 하며, “소형” 납세자의 경우 납세의무가 발생한 분기 익월 25일까지 분기별 세금신고를 하여야 합니다. 납세자는 부가세 신고서에 매출에서 발생하는 납부할 세액과 매입에서 발생한 납부할 세액의 차이를 기록하여야 합니다. 납부할 세액이 많을 경우 납세자는 납세신고일까지 그 초과분을 세무서 계좌로 납부하여야 합니다. 납부할 세액이 많을 경우 납세자는 자신의 계좌로 송금하도록 신청하거나 차기 세금으로 할당할 수 있습니다.

상품 수입의 경우, 세관신고일로부터 10 일 이내에 세관신고서에 기록된 부가세액을 납부하여야 합니다. 한국에서 공장설비나 장비를 수입하는 경우 부가가치세를 절약할 가능성이 다소 있습니다.

## 세무서로부터의 부가세 환급

부가세는 두 가지 방법으로 돌려 받을 수 있습니다.

- 간접적인 방법
- 직접적인 방법

매입세액의 간접환급 방법은 매월 매출 및 매입 실적이 일정한 회사에서 가장 흔히 상용하는 방법입니다. 납세자는 매입세액을 매출세액에서 공제하는 방법으로 환급 받을 수 있습니다.

직접환급 방법은 상품구매 시 지불한 부가세액을 세무서로부터 현금으로 이체 받는 것을 의미합니다. 이 방법은 토지의 매입이나 설비의 구입처럼 사업개시 단계에 매입세액이 축적된 경우 보통 사용하는 방법입니다. 세무서가 납세자에 대한 세무감사를 통해 이 기간을 중지시키지 않는 한, 부가세는 일반적으로 180 일 이내에 환급 받을 수 있습니다. 회사의 매출 부가세가 0%를 포함한 완화된 세율로 축적된 경우 또는 부가세가 고정자산 구매에 기인한 경우, 환급기간은 60 일까지로 줄어 들 수 있습니다. 부가세법은 25 일 환급규정도 두고 있으나, 납세자의 활동이나 환급신청에 관한 특정의 조건들을 충족시켜야 합니다. 세무감사 기간 중에 위에 언급한 모든 기간은 세무서에 의해 쉽게 연장 될 수 있습니다.

## **7.3. 법인 이사들의 납세 문제**

노동 및 급여 규정에 관하여는 한국인 노동자나 폴란드 노동자 간에 차이가 없습니다. 휴가, 초과근무, 급여, 사회보장, 보건위생, 병가 등과 같은 권리와 의무가 똑같이 적용 됩니다.

이사진들의 권리와 의무에 관한 사항은 회사의 주주들에 의해 정해 집니다. 이사가 폴란드 회사로부터 보수를 받을 경우, 그의 급여에 대하여는 PIT와 한·폴 간의 이중과세방지협정에 따라 20%의 세율로 폴란드에서 과세하게 됩니다. 세금은 회사가 납부하여야 합니다.

폴란드 회사의 이사는 사회보장 및 의료보험 가입의 의무가 없음을 기억하여야 합니다. 따라서, 이들 부과금을 낼 필요가 없고, 그 결과 예를 들면 한국인 이사는 폴란드의 국립의료 혜택을 받을 수 없으며 이사로서의 근무기간을 연금기간에 산입할 수도 없습니다.

따라서, 이사와 폴란드 회사간에 추가로 계약을 체결하여 위에 언급한 부과금을 회사가 납입할 수 있습니다. 예컨대,

- 법에 정한 최저임금으로 노동계약 체결(2008 년의 경우 총액기준 1126.00 PLN, 고용주 측에서 부담할 총액은 1335.56 PLN)하면, 이것이 사회보장 및 의료보험 부담금을 납부할 근거가 될 수 있습니다.

이사를 고용하는 가장 적합한 방법은 이사를 선임한다는 결의에 의하는 것입니다. 이사를 선임한 결과, 이사가 제공하는 노동력은 폴란드 노동법의 규정을 받지 않습니다(따라서, 초과근무, 병가, 휴가 등의 규정은 적용되지 않습니다) .

#### 7.4. 민법 상의 거래세 - 특별세율

---

사업수행과 관련하여 다음과 같은 거래 행위는 민법 상의 거래세의 대상이 됩니다.

- 주주로부터의 차입 - 세율 0.5%,
- 새로운 회사에 대한 출연과 증자 - 세율 0.5%,
- 증여 - 세율 2%,
- 자산의 매각 - 세율 2%,
- 주식 등 재산권의 처분 - 세율 1%.

민법 상의 거래세는 거래일로부터 14 일 이내에 납부하여야 합니다.

#### 관세 및 거래세

##### 관세

2004 년 5 월 1 일 이후 폴란드 지역은 관세연합의 일부가 되었습니다. 이는 폴란드에 대한 수출입 품목의 통관에 중대한 변화를 초래하였습니다. 폴란드와 EU 간의 기존의 모든 무역 장벽이 사라졌습니다. 상품과 용역 모두에 대해 그 이동은 EU 내 취득 및 공급이라 여기고 있습니다. 게다가, 2008 년 1 월 1 일 폴란드는 조건들을 충족시키고 센젠 지역으로 통합 되었습니다. 이는 폴란드와 EU 사이에 더 이상 국경 검열이 존재하지 않는다는 것을 의미합니다.

폴란드와 비 EU 국가 사이의 상품의 이동은 아직도 관세법에 의해 규율 되고 있으며 수출 및 수입으로 분류되고 있습니다. 통관, 관세율과 관련된 모든 규정 및 의무는 EU 수준으로 규율 되고 있습니다. 그러나, 예를 들면 기술적 절차적 측면과 같은 각 국가의 관행은 아직 유효한 것으로 인정되고 있습니다.

한국으로부터 원료와 같은 수입품을 EU 로 들어와 폴란드로 운반하는 경우 통관국가 또는 최종 목적국가에서 관세와 부가세 납부의무를 집니다. 그 절차는 공급자의 의무와 인도절차에 따라 달라집니다.

## 거래세

거래세법은 연합세(자동차 연료, 난방유 및 가스, 알코올, 연초제품) 및 비연합세(연합세 외 품목) 품목의 제조와 유통에 대하여 규정하고 있습니다.

### 거래세 납부 대상자

- 법인
- 비법인 조직체
- 개인

거래세가 부과되는 거래를 하는 경우

### 과세 대상

- 연합 거래세 과세 품목의 제조
- 연합 거래세 과세 품목의 출고
- 연합 거래세 과세 품목의 폴란드 내 판매
- 연합 거래세 과세 품목의 수출 및 수입
- 연합 거래세 과세 품목의 EU 내 취득
- 연합 거래세 과세 품목의 EU 내 배송

세율은 상품의 가액에 대한 퍼센트나 부피를 기준으로 표현됩니다(상품 단위당 고정세율).

## 부동산세

과세 대상자: 법인, 비법인 조직체, 개인 중 다음과 같은 자.

- 소유자
- 자유보유권자(자신 또는 타인의 일생 동안 토지를 보유할 수 있는 권리)
- 토지의 영구사용권자
- 재무부 또는 지방자치단체에 속하는 재산의 보유자

## 과세 기준

- 영역 - 토지 및 건물에 대하여
- 가치 - 구조물에 대하여

세율: 토지와 건물에 대한 세율은 고정금액으로 결정되고, 구조물에 대하여는 가액에 대한 퍼센트로 책정됩니다. 세율은 부동산 소재 기초 지자체 의회에서 결정합니다.

### **인지세**

인지세는 규정에서 정한 국가행정기관의 활동에 대하여 부과하며, 다음과 같은 것들이 있습니다.

- 부가가치세 등록: 170 PLN,
- 위임장 발급: 17 PLN,
- 세금미채납증명: 21 PLN.

## **7.5. 회계규정**

---

폴란드 회사들은 수입과 비용을 복식부기의 형태로 등록할 의무를 집니다. 모든 경제 거래는 발생주의에 따라 기록합니다. 즉, 거래가 실제로 발생한 날(대개 대금청구서를 발급한 날)을 기준으로 하고, 실제 대금을 지불한 날이 아닙니다.

모든 회사는 자사의 회계기록에 사용할 자체의 회계방침을 정하여야 합니다. 회사가 정하여야 할 가장 중요한 원칙 중의 하나는 고정자산의 한도에 관한 것입니다. 이 한도 내에서 모든 구매가 비용으로 기록됩니다. 또한, 모든 구매는 유형 및 무형 자산으로 분류되며, 각 자산에 해당하는 비율로 매월 감가상각 됩니다.

주의: 회계법에 정한 감가상각률은 법인세법에 정한 감가상각률과 다를 수 있습니다. 그 차이는 재무실적과 과세기초의 균형에 영향을 주는 요인 중의 하나입니다.

## **7.6. 급여 규정**

---

급여는 노동법과 사회보장법 같은 고용에 관련된 법률에 의해 규정되고 있습니다. 폴란드 노동법은 주당 40 시간(1 일 8 시간, 주 5 일)의 노동을 허용하고 있습니다. 전일 근무 노동계약의 경우 해당 법규는 2008 년의 경우 총액기준으로 1,126 PLN 으로 규정하고 있습니다. (40 시간을 초과하는) 모든 추가 근무 시간은 초과근무 시간으로 간주하여 추가급여(초과근무시간이 정규의 주간 또는 야간근무인지, 공휴일 또는 일요일인지에 따라, 시간당 계산하여, 급여의 50% 또는 100%)를 지급합니다. 주당 총 근무시간은 48 시간을 초과할 수 없으며, 연간 총 초과근무 시간은 150 시간을 초과할 수 없습니다. 회사는 근로시간 계산을 위한 기준시간을 나타내는 적절한 근무시간표와 근무규정을 적용하여야 합니다. 같은 규정은 급여 계산, 특히 수당, 초과근무 계산, 병가 및 휴가 휴일 적용 절차에 적용됩니다. 노조가 없이 20 인 이상을 고용한 회사는 문서로 된 급여 및 근로 규정을 작성해야 합니다.



근로자는 근무에 임할 준비가 되었으나 고용주에 관련된 이유(생산 중단)로 일을 할 수 없을 경우 급여는 지급되어야 합니다. 생산 중단 중의 급여는 개인별 급여 단가에 의하며, 그러한 급여 단가가 없을 경우 기본급여의 60%를 지급합니다. 어느 경우든 급여액은 최저임금보다 적어서는 안됩니다.

근로자는 취업 후 10년까지 연간 20 일간, 근속기간이 10 년을 초과하는 경우에는 연간 26 일의 유급휴가에 대한 권리를 갖습니다. 근속기간 계산에는 이전 직장에서의 근무기간과 노동법에 정한 교육기간을 포함합니다. 고등교육을 받은 사람(대학졸업자)에 대하여는 교육기간이 8년의 근속기간에 해당합니다. 고등학교 졸업자는 근속기간에 4 년을 더할 수 있습니다. 근로자는 첫 1 개월 근로 후 총 휴가일수의 1/12 에 해당하는 휴가를 받을 수 있습니다. 근로자는 연 1 회 연속하여 14 일의 휴가를 사용할 수 있습니다.

병가 기간 중에는 급여의 80%를 지급 받습니다. 연간 병가 중 첫 33 일에 대하여는 고용주가 지급하며, 그 다음 기간에 대하여는 사회보험기관(ZUS)에서 지급합니다.

노동법은 임신한 여성을 보호하고 있습니다. 이들을 해고할 수 없으며, 출산 후 사회보험기관에서 지급하는 유급의 출산휴가(18 내지 20 주)가 주어집니다. 이 기간이 지나면 복직하거나, 무급의 육아휴가를 얻을 수 있습니다.

급여는 전월분에 대하여 매월 10 일까지 지급됩니다. 이는 사회보험 시스템과 연계되어 있습니다. 사회보장세(15.71%), 소득세 및 건강보험료(20.25%) 등이 급여 총액에서 공제 됩니다.

고용주는 사회보장세의 일부(16.6%)도 부담하여야 합니다.

예:

계약에 규정된 급여 총액	근로자의 사회보장세 부담금	근로자의 건강보험 부담금	소득세	실수령액	고용주의 사회보장세 부담금	고용주 부담총액
4,000,00	548,4	310,64	318	2,822,96	664	4,664
3,000,00	411,3	232,98	216	2,139,72	498	3,498

회사사회기금법에 의하면, 20 인 이상 고용하는 고용주는 사회기금을 만들 법률적 의무를 집니다. 사회기금은 직원들의 급여 중 일부를 적립해 두는 특별 계정입니다. 사회기금에 적립되는 돈은 장래의 사용목적(문화 또는 스포츠 이벤트, 교육, 대출, 신규 근로자 지원 등)을 정한 규정에 따라 사용됩니다. 급여에서 사회기금으로 이전되는 최소금액은 법률과 폴란드 평균임금 및 고용인의 수에 따라 정해집니다.

## 8. 회사 소개

### 8.1. JP Weber 초점사업과 한국 고객들

---

JP Weber의 사명은 폴란드에 직접 투자하는 외국인들에게 전문적인 자문을 제공하는 것입니다. 국제 고객을 지원하는 우리 팀은 여러 나라 언어(한국어, 영어, 독일어, 불어, 서반아어)를 구사합니다.

지난 몇 년간 JP Weber는 많은 수의 한국 및 다른 국제기업들의 폴란드 직접투자를 지원하였습니다. 우리는 여기서 그린필드, 브라운필드, M&A 거래에 중점을 두었습니다. 우리 고객 중에는 다음과 같은 기업들이 있습니다.

- LG Electronics
- Daewon Kang up.
- Brose Germany (JV-Partner of Daeki Korea)
- Ace Hinge Tech Co. Ltd.
- Fine Altech
- S&T Daewoo

모든 고객사와 그 대표들께서는 JP Weber가 투자과정에서 필요한 최고의 질을 갖춘 전문성을 제공하였다고 확인하여 주실 수 있을 것입니다. 주저 말고 우리 고객사에 문의하시기 바랍니다.

### 8.2. JP Weber의 서비스 영역

---



우리 회사는 담당하는 전문분야에 초점을 맞춘 두 개의 전문 팀으로 나뉘어 있습니다.

JP Weber 자문 팀

자문 팀은 경험을 갖춘 컨설턴트, 변호사, 세무 자문인 등으로 구성됩니다. 팀원들은 폴란드에 투자하는 대기업과 중소기업을 대표하는 의사결정자들에게 일상의 전문적인 해법을 제공합니다.

JP Weber 자문 팀은 다음과 같은 서비스를 제공합니다.

- 회사설립
- 폴란드 내 법률지원 (상법, 부동산법, 거래행위, 기타)

- 인건비 및 숙련 노동자 접근성 분석
- 투자에 대한 한국 및 폴란드 조세의 최적화
- 회사의 특별경제특구 편입
- 지방당국 및 공공기관 파트너들과의 접촉
- 회계기장 및 급여계산 아웃소싱



Marcin Dudarski  
 Attorney at Law  
 Managing Partner  
 m.dudarski@jpweber.com  
 Tel. +48 (71) 36 99 630

### 8.3. JP Weber 투자 팀

---



JP Weber 투자 팀은 폴란드에 있는 우리 고객들의 투자관리, 최적위치 개발과 부동산에 초점을 두고 있습니다. 전체 과정을 통해 투자 팀은 가능한 공적 보조금의 수혜와 투자비용을 절감하기 위한 파이낸싱을 위해 일하고 있으며, 모든 절차와 프로젝트의 종료를 위해 필요한 허가의 취득에 속도를 가하고 있습니다.

JP Weber 투자 팀은 다음과 같은 서비스를 제공하고 있습니다.

- 투자를 위한 입지분석 및 최적 입지 선정
- 신규 투자자를 위한 프로젝트 및 가상 사무실 제공
- 공적 보조금에 대한 정보제공 및 수혜를 위한 신청서 지원
- 지역 프로젝트 파이낸싱 - 사업계획 및 은행신청서 작성
- 전체 투자과정에 대한 프로젝트 관리
- 투자에 적합한 대지 및 최적 입지 개발
- 브라운필드 공장 재개발

기꺼이 고객님의 만나, 폴란드에 대한 고객님의 첫 단계에 대해 논의하고자 합니다.



Jędrzej Piechowiak  
Managing Partner  
j.piechowiak@jpweber.com  
Tel. +48 (71) 36 99 630

#### 8.4. 한국수출입은행 소개

---

한국수출입은행은 경제 개발과 국제 경제협력을 촉진하기 위하여 설립된 대한민국의 공적수출신용기관(ECA)입니다. 1976 년 설립 이래 한국수출입은행은 수출 및 수입 거래, 해외투자, 해외자원개발 등을 위한 공적 금융을 제공해 오고 있습니다.

한국수출입은행은 글로벌 시장에서 경쟁력을 지닌 한국 기업의 해외투자를 지원하는데 역점을 두고 있습니다. 한국수출입은행은 한국 본사의 해외 현지법인에 대한 자본금 출자를 지원할 뿐만 아니라 해외 현지법인 앞으로 중장기 금융을 제공하기도 합니다.

수출입 거래와 관련된 금융은 한국 수출자를 차주로 하여 제공될 수도 있고 한국 물품을 수입하는 해외 구매자앞으로 직접 제공될 수도 있습니다. 한국수출입은행은 해외 상업은행과 외국수입자를 위하여 보증을 제공하기도 합니다. 지난 30 여 년 동안 한국수출입은행이 한국 기업에 제공한 여신은 총 38,748 백만불에 이르고 있습니다. 이는 초기 57 백만불에서 670 배가 증가한 규모입니다.

한국수출입은행은 또한 폴란드에 투자하는 한국기업과 폴란드 수입자와 거래하는 한국기업을 지원해 오고 있습니다. 2008 년 9 월말 현재 폴란드에 대한 총 여신규모는 795 백만불에 이르고 있습니다.



Byung-Chul Won  
Attorney at Law (Member of New York Bar)  
Poland Liaison Officer to Korea Eximbank  
bcwon@koreaexim.go.kr  
Tel. +48 (22) 52 06 248

## 9. 법적 고지

본 가이드는 폴란드 법률 시스템과 사업 환경에 대한 개관서입니다. 위에서 언급한 주제들에 대한 일반적인 정보를 제공하고자 하였으며, 발행일을 기준으로 모든 정보가 정확하다고 믿습니다. 폴란드 법률들은 자주 개정이 되고, 특히 세법은 한 회계연도에 한 번씩 바뀐다는 점에 유의하시기 바랍니다.

본 가이드에 실린 정보는 전문적인 조언이 아니며, 법률·조세·비즈니스에 대한 자문에 대체할 수 있는 수준이 아니란 점을 독자 여러분께 확실히 강조하고자 합니다. 투자자들은 법률, 조세 또는 투자와 관련된 의사결정에 앞서 반드시 전문적인 자문을 구하여야 합니다. JP Weber는 기꺼이 여러분과 이러한 문제들에 대한 의견을 함께 나누고 싶습니다.

JP Weber Group의 회사들, 한국수출입은행과 본 가이드의 저자들은 가이드에 실린 정보에 따라 취해지거나 취해지지 않은 행동으로 인해 발생할 수 있는 손해 또는 손실에 대해 어떠한 책임도 지지 않음을 알려드립니다.



**WARSAW**

Al. Jerozolimskie 65 / 79  
00-697 Warsaw - Poland

Tel +48-22-63 06 622  
Fax +48-22-63 06 623  
Mail [warsaw@jpweber.com](mailto:warsaw@jpweber.com)

**WROCŁAW**

Rynek 39/40  
50-102 Wrocław - Poland

Tel +48-71-36 99 630  
Fax +48-71-36 99 639  
Mail [wroclaw@jpweber.com](mailto:wroclaw@jpweber.com)

**BERLIN**

Unter den Linden 21  
10117 Berlin - Germany

Tel +49-30-2092 4270  
Fax +49-30-2092 4343  
Mail [berlin@jpweber.com](mailto:berlin@jpweber.com)

**SEOUL**

16-1, Yeouido-dong  
Yeongdeungpo-gu  
Seoul 150-996 - Korea  
Tel +82-2-3779 6114  
Fax +82-2-784 1030  
Web [www.koreaexim.go.kr](http://www.koreaexim.go.kr)

**WARSAW**

21st Fl. Warsaw Financial Center  
Emilii Plater 53  
00-113 Warsaw - Poland  
Tel +48-22-52 06 248  
Fax +48-22-52 06 249  
Mail [bcwon@koreaexim.go.kr](mailto:bcwon@koreaexim.go.kr)