

27. 4. 2005

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Developerské projekty - 1.část.

V současné době zažíváme boom developerských projektů a obdobných aktivit jak v oblasti rezidenční, tak nerezidenční. V následujícím textu nastíníme v obecné rovině procesy, které probíhají během celého projektu. Tento dokument si neklade za cíl detailní analýzu a popis veškerých etap a fází, ani detailní odborný rozbor veškerých rizik plynoucích z developerského projektu.

## 1. Úvod

### 1. 1. Zúčastněné subjekty

Developerské projekty patří do oblasti projektového financování (project finance). Developer je investorem projektu, nikoli však finálním investorem. Finální investor má zájem vlastnit výsledný projekt (ať již přímo výslednou nemovitost nebo alespoň společnost, která tuto nemovitost vlastní), nechce však podstoupit riziko výstavby.

Ani developer však zpravidla sám neprovádí výstavbu (přestože určité výjimky existují) - tuto zadává zhotoviteli (stavební společnosti). Vedle zhotovitele se na celém projektu podílí celá řada dalších osob, zejména architekti, projektanti, právníci, další poradci a samozřejmě projekt manažeři. Řídit takovýto konglomerát lidí není vůbec jednoduché.

### 1. 2. Co si rozmyslet předem

Jaké zásadní úvahy by měly developerský projekt provázet? Přestože jde vždy o souhrn mnoha ekonomických, technických a jiných prvků, lze každý takový projekt rozdělit do tří fází:

- 1) přípravné,
- 2) realizační,
- 3) závěrečné.

V přípravné fázi jde o zhodnocení možnosti proveditelnosti projektu, jeho financování a podobně. Ve fázi realizační již dochází k nákupu pozemků, právnímu auditu pozemků, získání nezbytných povolení (územní rozhodnutí, stavební povolení), výstavbě, uzavírání smluv o budoucích smlouvách nájemních, k pronájmu a podobně. V závěrečné fázi se projekt prodává finálnímu investorovi. Některým fázím realizace developerského projektu (či spíše dílčím etapám v rámci jednotlivých fází) věnujeme pozornost níže.

#### Nákup pozemku

Prvotní a nejdůležitější fází je hodnocení proveditelnosti projektu. .

Základním otázkou každého developerského projektu je právní vztah k pozemku nebo budově. Kvalitních pozemků je nedostatek a ti, kteří je vlastní, zpravidla neumějí developovat, nemají finanční prostředky ani nechtějí pozemky prodat - a pokud ano, požadují nereálné ceny. Ti, kteří chtějí developovat, mají finanční prostředky a know-how, avšak nevládní pozemky. Základní otázkou

tedy je, jak se k pozemku dostat.

Nejčastějším případem je přímá koupě pozemku od vlastníka. Existují však jiné možnosti. Jde například o:

- dlouhodobý nájem pozemku,
- koupě podílu ve společnosti, která pozemek vlastní,
- založení zvláštní společnosti s vlastníkem pozemku (ne-developerem), kdy vlastník pozemku vloží pozemek do nově založené společnosti a developer do této společnosti vloží finanční prostředky a svoje znalosti.

Při nedostatku pozemků lze uplatnit alternativu: získání budovy a její následnou přestavbu, popřípadě demolici a navazující výstavbu nové budovy.

Jak je vidět jen z tohoto letmého výčtu základních možností, je úvaha o proveditelnosti projektu velmi složitá. Lukrativní pozemky jsou často vlastněny státem nebo municipalitami a při jejich nákupu mohou sehrát výraznou roli i některé vedlejší neekonomické aspekty (tedy jiné, než je například nabízená cena a kvalita projektu).

Rozhodnutí o využití pozemku

Pokud již developer identifikoval pozemek, který chce pro projekt použít, a pokud našel způsob, jak jej získat, přichází na řadu další otázka: Jak pozemek využít.

Tato otázka má tři roviny:

Jednak je nutno vzít v úvahu stávající omezení sídelního útvaru (územní plán, památková ochrana a podobně). Jinými slovy: každý pozemek je určen k jinému využití, a podle toho je tedy nezbytné rozhodnout, zda půjde o rezidenční či nerezidenční projekt.

Další úvahou je technická proveditelnost projektu.

V neposlední řadě pak jde o otázku ekonomickou, tedy o vyčíslení nákladů na realizaci projektu a jejich návratnost. Je třeba brát v úvahu cenové indexy, měnový vývoj, nabídku a poptávku a podobně. V současné době by se zdálo, že vývoj cen nemovitostí v České republice je rájem, každý musí zbohatnout a že žádná rizika nehrozí. Takto růžové dny však nemusí trvat věčně. Například v Japonsku spadly ceny nemovitostí oproti stavu před deseti lety o celou polovinu. Prestižní týdeník *The Economist* výslovně uvádí, že některým západním zemím hrozí kolaps cen nemovitostí. Jde o reálná rizika, která nelze opomíjet. Pokud je nebude brát v úvahu developer, je jisté, že tak učiní financující banka nebo syndikát bank.

Úvahy developerů při realizaci projektů jsou různé. Někteří developeři vědí, jaký projekt chtějí realizovat, a následně hledají pozemek pro konkrétní projekt (což je častější případ), jiní naopak nejprve hledají pozemek a teprve poté se rozhodují, jaký projekt na něm realizují. To je případ developerů, kteří se chtějí uvést na trh jakýmsi referenčním projektem. Existuje i četná skupina developerů, kteří pouze kupují pozemky, aby je následně „přeprodali“ jiným developerům, kteří provádějí skutečný development a realizují projekt.

Pokračování článku bude uveřejněno dne 4.5.2005

.....

*Gabriel Achour, advokát, vedoucí Real Estate Practice Group advokátní kanceláře Glatzová & Co,*

*zastupuje přední investory v oblasti financování a realizace developerských projektů, v roce 2004 zastupoval významný investiční fond v největší nemovitostní transakci – obchodní centrum v centrální části Dejvic, je členem správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, rovněž přednáší na Vysoké škole ekonomické*

© EPRAVO.CZ - Sbírnka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## **Další články:**

- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)