18. 5. 2005

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

Převod nemovitosti - Developerské projekty, část 4.

Jak již bylo uvedeno, základem developerského projektu je pozemek. V některých případech dochází místo koupě pozemku pouze k uzavření smlouvy o nájmu pozemku, na němž dojde posléze k výstavbě nemovitosti. V takovéto nájemní smlouvě by mělo být určeno i předkupní právo ve prospěch developera, resp. projektové společnosti.

Vzhledem k významu, jaký má získání pozemku pro realizaci projektu, je vhodné věnovat této fázi větší pozornost. Přestože se na první pohled může zdát transakce spočívající v převodu pozemku jednoduchá, nemusí tomu tak vždy být.

Důležitou otázkou je, za jakým účelem je pozemek nabýván, neboť nemusí být v okamžiku koupě vždy jasné, že předpokládané využití pozemku bude možné (například v důsledku územního plánu a podobně). Účel zamýšleného nabytí pozemku totiž zpravidla rozhoduje o tom, zda je pozemek nabýván přímo kupní smlouvou, nebo zda dochází k uzavření takzvané smlouvy o smlouvě budoucí.

Převod nemovitosti v rámci developerského projektu se realizuje zpravidla formou kupní smlouvy. Následuje vklad do katastru nemovitostí. Přestože jde opět v zásadě o jednoduchou záležitost, je nezbytné v širším kontextu transakce projektového financování velmi detailním způsobem analyzovat možná rizika. Kupní smlouva by měla modelově popisovat veškerá stadia transakce, odpovědnost stran (prodávajícího a kupujícího) během jednotlivých stádií a omezovat možná rizika.

Pro zjednodušení lze stadia převodu nemovitosti popsat následovně:
- jednání o uzavření smlouvy,
- podpis smlouvy,
- podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí,
- provedení vkladu,
- placení kupní ceny,
- předání nemovitosti.

Jde o zkrácenou a zjednodušenou verzi, která předpokládá, že v mezidobí byl proveden právní audit pozemků a že nedošlo ke sjednání odkládacích podmínek transakce.

Již na první pohled je zřejmé, že v daném modelu nelze vystačit se vzorovou kupní smlouvou. Přestože je obsah smlouvy o převodu nemovitostí celkem jednoduchý, je nezbytné v samotné kupní smlouvě nebo v související smlouvě pamatovat na veškeré možné dopady transakce. Smlouva by měla popsat celou transakci a modelovat faktický a právní vztah pozemků až do jejich převzetí kupujícím. Bohužel, praxe nás přesvědčuje o tom, že kvalita kupních smluv je v mnohých ohledech stále neuspokojivá.

Nejdůležitějším ustanovením kupní smlouvy je (stejně jako v případě smlouvy o smlouvě budoucí) ustanovení o negativních závazcích prodávajícího, kterými se zajišťuje omezení prodávajícího v možnosti dále s pozemkem nakládat, zřizovat další práva a zatížení a podobně. Dalším podstatným ustanovením je ustanovení o prohlášeních a ujištěních, která popisují právní a faktický stav převáděného pozemku. Prohlášení a ujištění se činí zpravidla ve vztahu k prodávajícímu, ve vztahu k převáděným nemovitostem (obecně, specificky k budovám a pozemkům).

Pokud jde o závazky prodávajícího po mezidobí od podpisu kupní smlouvy do vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího, je nezbytné, aby kupní smlouva zcela jednoznačně stanovila úplný výčet takových závazků. Závazky lze sjednat v pozitivní a negativní rovině. V negativní rovině se vymezují úkony, kterých se musí prodávající zdržet. Při použití pozitivního vymezení lze ve smlouvě stanovit, že prodávající je povinen zajistit, aby prohlášení a ujištění byla ke dni předání nemovitostí platná a účinná ve stejném rozsahu, jako ke dni podpisu smlouvy, s výjimkou těch změn, které budou schváleny kupujícím.

Pokud dojde ke změnám ve stavu prodávajícím daných prohlášení a ujištění, je vhodné, aby toto prodávající bezodkladně písemně oznámil kupujícímu (formou disclosure letter), a kupujícímu by měl být poskytnut prostor k posouzení dopadů změn uvedených v oznámení a možnost od smlouvy odstoupit.

Svěřenecký (vázaný) účet
Jakákoli platba kupní ceny před vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí je vždy riziková.

Zcela specifickou situací je platba kupní ceny za převod pozemku prostřednictvím svěřeneckého (vázaného) účtu (escrow account). Současná podoba této platební a zároveň zajišťovací operace není v českém právním prostředí upravena, respektive upravena uspokojivě.

Placení přes svěřenecký účet má dvojí riziko. Prvním rizikem, se kterým se bohužel setkáváme poměrně často je, že mnozí kupující nepamatují na to, aby v kupní smlouvě ujednali, že uhrazením částky kupní ceny na svěřenecký účet dochází k zániku závazku zaplatit kupní cenu podle kupní smlouvy, a to zániku splněním. V daném případě jde svou povahou o právní konstrukci, jejíž potřeba se ukáže v okamžiku, kdy například správce svěřeneckého účtu poruší povinnost vydat prostředky na svěřeneckém účtu prodávajícímu. Nebo, v horším případě, správce zemře (jde-li o fyzickou osobu), nebo jeho majetek podléhá výkonu rozhodnutí, popřípadě spadá do konkurzní podstaty. V takovém případě totiž může prodávající znovu požadovat zaplacení kupní ceny od kupujícího.

Pokud je nabýván rozsáhlý pozemek a pokud jsou po prodávajícím vyžadovány povinnosti, které mají přetrvat i po samotném převodu (vkladu do katastru nemovitostí), je vhodné, aby část kupní ceny byla uhrazena (byť z prostředků na svěřeneckém účtu) až po určité době po převodu. Není vhodné spojovat okamžik realizace celé transakce již s okamžikem převodu.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Lze sjednat kupní smlouvu s „utajenou“ kupní cenou?
- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu
- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?
- Koncentrace řízení v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Aktuální závěry ÚS a ESLP k právům biologického otce (První část – judikatura Ústavního soudu ČR)
- Podílové spoluvlastnictví manželů po rozsudku SDEU ve věci C-300/25 Duftošek
- Předkupní právo jako možná past
- Sleva z kupní ceny vadné nemovitosti podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu
- Povinnosti transparentnosti podle AI Actu

- Když rodič nepředá dítě - náhradní péče a úhrada nákladů podle novely rodinného práva