

1. 6. 2005

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

## **Prodej realizovaného projektu finálnímu investorovi - Developerské projekty, část 6.**

Prodej realizovaného projektu finálnímu investorovi je závěrečnou fází a zároveň cílem developera. Okruh potenciálních finálních investorů je samozřejmě developerovi předem znám a projekt se mnohdy provádí na základě předběžné smlouvy s budoucím finálním investorem.

Pro finálního investora je důležité, že v okamžiku převzetí projektu má zkolaudované budovy a že projekt jako takový funguje, je provozuschopný a připravený generovat zisk. Jde o to, aby převážná část nebytových prostor byla pronajata.

Prodej projektu se provádí zpravidla formou prodeje projektové společnosti, která byla pro daný projekt zřízena. Jde o smlouvu o prodeji obchodního podílu, popřípadě o převodu akcií této projektové společnosti. Finální investor tak nabývá společnost, která vlastní budovy a která je zároveň pronajímatelem. Spíše výjimečně dochází k prodeji samotné budovy.

Důvody výše uvedeného postupu jsou daňové a právní. Podle českého práva je nájemce oprávněn vypovědět nájemní smlouvu v případě, že se změní pronajímatel, k čemuž dochází právě při převodu vlastnického práva k budově. Uvedené právní omezení představuje velké riziko ukončení nájemních smluv, na kterém developer ani finální investor nemají zájem. Toto omezení je reliktem minulé doby, pro investorskou obec naprosto nepřijatelným, a bylo by nanejvýš vhodné jej z právního řádu odstranit, minimálně ve vztahu k nájmu nebytových prostor.

Jednání mezi finálním investorem a developerem obvykle trvají několik měsíců a začínají v dostatečném předstihu před otevřením projektové budovy a zahájením činnosti projektu. Finální investor provádí právní audit projektové společnosti, a to zejména ve vztahu k nemovitostem. Finální investor zkoumá, zda je projektová společnost řádným vlastníkem nemovitostí, zda bylo vydáno platné územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, zda uzavřené nájemní smlouvy jsou platné a vymahatelné. Právní zástupci finálního investora kontrolují každou jednotlivou nájemní smlouvu.

Jistým rizikem v případě prodeje projektové společnosti (oproti přímé koupi nemovitosti) je nebezpečí, že projektová společnost může mít závazky (zejména dluhy), které nejsou vedeny v účetnictví, nebo jiné podrozvahové závazky, které nebudou okamžitě zjištělné, které však mohou negativně ovlivnit investici do projektové společnosti. Smluvní dokumentace mezi developerem a finálním investorem proto musí náležitě ošetřit i tato rizika.

Pokud nabývá finální investor projektovou společnost, která je dlužníkem ve vztahu k bankám, je nezbytné vyřešit i tuto situaci. Současná praxe zná několik metod a postupů, jak další rizika finálního investora v této závěrečné fázi eliminovat; bližší pojednání o nich však přesahuje cíle tohoto článku.

### Další právní vztahy po prodeji

Prodejem účasti (obchodního podílu) developera v projektové společnosti však projekt nekončí. Vztah mezi developerem a finálním investorem přetrvává i do dalších let. Jde o vztah odpovědnostní, kdy i po uzavření smlouvy o prodeji účasti v projektové společnosti může dojít ke změně kupní ceny například v důsledku předčasného ukončení nájemních smluv, k jejichž zajištění se developer ve

smlouvě o prodeji účasti zavázal.

Ve smlouvě o prodeji akcií nebo prodeji obchodního podílu je zpravidla stanovena odpovědnost prodávajícího za to, že nájemní smlouvy jsou platné a účinné. V případě neplatnosti jakékoli nájemní smlouvy pak nastupují určité sankční mechanismy a další povinnosti prodávajícího. To samé platí i v případě, že dojde k ukončení nájemního vztahu k určitým nebytovým prostorům. Smlouvy obsahují složitý mechanismus úpravy kupní ceny a dalšího spolupůsobení prodávajícího, například při nalezení nového nájemce apod.

Je třeba si uvědomit, že finální investoři zpravidla nemají zájem projekt řídit či se v něm jakkoli dále angažovat, ale jejich jediným cílem je zisk z investice.

Samozřejmě, že pokud se vyskytnou určité vady ve zhotovení nemovitosti, může mít i tato okolnost vliv na působení prodávajícího při vymáhání nároků z odpovědnosti za vady a z poskytnutých záruk za jakost díla.

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

## Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [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 \(2. díl\)](#)