

11. 5. 2005

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

## Projektové společnosti - Developerské projekty, část 3.

Málokterý developer realizuje developerský projekt přímo, tedy svým jménem a na svůj účet. Zpravidla totiž pro účely realizace projektu zakládá zvláštní projektovou společnost.

Jaké výhody takový postup přináší? Především: Konkurz vyhlášený na projektovou společnost neohrozí developera (jinou otázkou však samozřejmě zůstává jeho pověst na trhu). A dále: Po realizaci výstavby se finálnímu investorovi zpravidla nepřevádí přímo vlastnické právo k budovám, nýbrž „pouze“ podíl v projektové společnosti, která je vlastníkem budov (o důvodech a vlastních výhodách tohoto opatření je pojednáno níže).

V českém právním prostředí se pro projektovou společnost nejčastěji používá forma společnosti s ručením omezeným. Při volbě formy projektové společnosti je třeba zvážit následující:

- potřebu finančních prostředků pro projekt,
- potřebu daňové optimalizace,
- flexibilitu prodeje účasti ve společnosti,
- administrativní náročnost řízení společnosti.

V návaznosti na způsob realizace projektu jsou sjednávány specifické smlouvy, které se vztahují k projektové společnosti.

Pokud developer používá projektovou společnost pouze jako určitou právní formu realizace projektu a pokud provádí projekt pouze přes projektovou společnost, je vhodné projektovou společnost založit v co nejjednodušší formě a není nutné právní režim projektové společnosti jakkoli komplikovat. Jinými slovy, v takovém případě stačí pouze zakladatelská listina a není nezbytné vyhotovovat další společenstevní dokumenty jako například stanovy.

V případě, že se na projektu podílí více osob (jde o případy, kdy se v projektové společnosti podílí developer a jiná osoba, zpravidla vlastník pozemků), pak je nutné vzájemné vztahy, vzájemná práva a povinnosti těchto osob řešit velmi detailně. Jedná se zejména o:

- možnost zvýšení či snížení základního kapitálu,
- usnášeníschopnost orgánů projektové společnosti, kvalifikovanou většinu při hlasování,
- rozdělení zisku,
- nominace do statutárních orgánů aobchodního vedení projektové společnosti,
- převod (a dědění) obchodních podílů,
- možnosti přistoupení dalších společníků,
- zrušení společnosti.

Bývá také sjednáváno ustanovení o předkupním právu k obchodnímu podílu, dále jsou uzavírány opční smlouvy a samozřejmě specifické smlouvy o odškodnění. Je třeba připomenout, že v rámci developerských projektů v České republice se takto složitý komplex nepoužívá, i když je běžný v klasickém projektovém financování (například výstavba rafinerie, dopravních terminálů, nových továrních hal apod.).

## Další články:

- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)