

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,
- usnášenischopnost 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:

- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)