



## Development obchodních center (2)

V listopadu 2011 jsme se v Realitu zabývali rizikovými situacemi při developmentu obchodních center. Tehdy jsme se zaměřili na úvodní fázi od založení projektové společnosti do vydání územního rozhodnutí. Nyní se budeme blíže věnovat fázi od koupě pozemků až po dokončení projektu.

### Koupě pozemků: pozor na potřebné souhlasy

Po nabytí právní moci územního rozhodnutí je již téměř jisté, že obchodní centrum bude možné na vybraných pozemcích vybudovat. Současně jsou zafixovány smlouvami budoucími nejdůležitějšími předpoklady úspěšné realizace projektu (přístup a přípojky). Je tedy možné přistoupit k uzavření kupních smluv na stavební pozemky. Developer nabízí obvykle za pozemky poměrně atraktivní cenu, a proto má slušnou vyjednávací pozici. Do většiny kupních smluv se mu proto podaří prosadit záruky

a prohlášení prodávajících o právní a faktické bezvadnosti pozemků, jejich vhodnosti pro výstavbu obchodního centra, povinnosti součinnosti při developingu, sankce za porušení prohlášení a možnosti odstoupení. Zápis vlastnického práva prodávajících v katastru nemovitostí sám o sobě nezaručuje zcela spolehlivě, že prodávající je řádným vlastníkem převáděných nemovitostí, v České republice je totiž standardem provádění právní prověrky nabývacích titulů (kupních a darovacích smluv apod.) více než 10 let zpětně. Po uplynutí této doby dochází totiž k vydržení (nabytí

### Kupní cena a DPH

Co se týče úhrady kupní ceny, je z důvodu právní jistoty doporučováno sjednání její úhrady prostřednictvím notářské nebo advokátní úschovy. Notář nebo advokát přijme kupní cenu od kupujícího (developeera) do úschovy při uzavření kupní smlouvy a vyplatí ji prodávajícímu po splnění sjednaných podmínek (např. 97 % po provedení vkladu do katastru nemovitostí a 3 % po uhrazení daně z převodu nemovitostí). Některé stavební pozemky podléhají DPH. Pro účely zákona o DPH se stavebním pozemkem rozumí pouze nezastavěný pozemek, na kterém může být podle stavebního povolení nebo udělení souhlasu s provedením ohlášené stavby provedena stavba spojená se zemí pevným základem. Nezastavěným pozemkem se přitom rozumí pozemek, na kterém není stavba jako věc. Finanční úřady toto ustanovení většinou vykládají ve prospěch poplatníka, tj. tak, že pozemek nepodléhá DPH, pokud se na něm nacházejí jakékoli stavby, a to i menší.

### Stavební povolení

Stavební povolení trpí často podobnými vadami jako územní rozhodnutí (účastníci řízení, označení pozemků). U některých projektů dochází ke změně stavby před dokončením oproti stavebnímu povolení (projektové dokumentaci). Všechny podstatné změny by měly být povoleny rozhodnutím stavebního úřadu o změně stavby před dokončením. Tímto rozhodnutím však není možno přidávat do stavebního povolení další stavební pozemky, které již předtím nebyly zahrnuty v územním rozhodnutí.

### Dílo je třeba ve smlouvě řádně popsat

Cena za dílo je často největším výdajem developera při realizaci celého projektu a tomu musí odpovídat pozornost věnovaná vyjednávání smlouvy o dílo. Zejména je nezbytné uvést ve smlouvě o dílo přesný a detailní rozsah díla, a to mj. také odkazem na technickou (projektovou) dokumentaci v příloze. Jakmile není ve smlouvě o dílo něco přesně specifikováno, může zhotovitel použít levnější materiály, výrobky, pracovní postupy atd., tedy ušetřit. Z tohoto důvodu je vhodné sjednat cenu jako pevnou cenu za dílo na klíč. Pro případ prodloužení (které bývá u výstavby obchodních center naprostým pravidlem) nebo vad díla je třeba sjednat prohlášení a záruky zhotovitele, smluvní pokuty, možnost slevy z ceny a odstoupení ze strany developera jako objednatel.

Doporučuje se rovněž sjednání zádržného nebo bankovní záruky za kvalitu díla. Stavby většího rozsahu často poutají pozornost médií, a je proto žádoucí vyhnout se při výstavbě mediálně křiklavým činnostem, jako je kácení vzácných stromů a narušování pohody bydlení v okolí. Jakékoli činnosti zhotovitele díla, jež jsou rizikové z hlediska veřejného mínění, by proto měly podléhat písemné informační povinnosti zhotovitele vůči objednateli.

Při výstavbě obchodních center se lze často setkat s požadavky obce a okolních obyvatel na vybudování nebo úpravu okolních staveb, jako jsou silnice, okružní křižovatky, chodníky, cyklistické stezky, parkoviště, výměna oken v okolních domech za kvalitnější protihlukovou apod. Rovněž vybudování těchto tzv. „vyvolaných investic“ je třeba zahrnout do smlouvy o dílo, ovšem nikoli jako předmět smlouvy, ale pouze jako jednu z podmínek pro výplatu některé části ceny za dílo.

### Kolaudační souhlas

Vydání kolaudačního souhlasu a splnění povinností v něm uvedených (zatravnění ploch, odstranění materiálů, měření hluků atd.) bývá pravidelně jednou z podmínek pro výplatu podstatné části ceny za dílo. Stejně jako u územního rozhodnutí a stavebního povolení je třeba věnovat pozornost stavebním pozemkům a přesné specifikaci jednotlivých částí díla (tj. přesně popsat také veškeré přípojky, parkoviště, příjezdové komunikace apod.).

### Věcná břemena

Po vybudování přípojek a příjezdových komunikací se vyhotoví geometrické plány a zřídí příslušná věcná břemena k tíži pozemků, na kterých se tyto stavby nacházejí. Z důvodu případného prodeje nebo financování projektu formou leasingu se věcná břemena uzavírají tzv. „in rem“, tj. ve prospěch stavebních pozemků a budovy obchodního centra.

**Mgr. Jiří Bárta, LL.M.,  
Mgr. Viktor Pokosta,**  
advokátní kancelář bvp Braun Partners

