

Nákup nemovitostí pro rezidenční development a každý developerem

17. 10. 2019 REAL ESTATE MARKET AUTUMN 2019

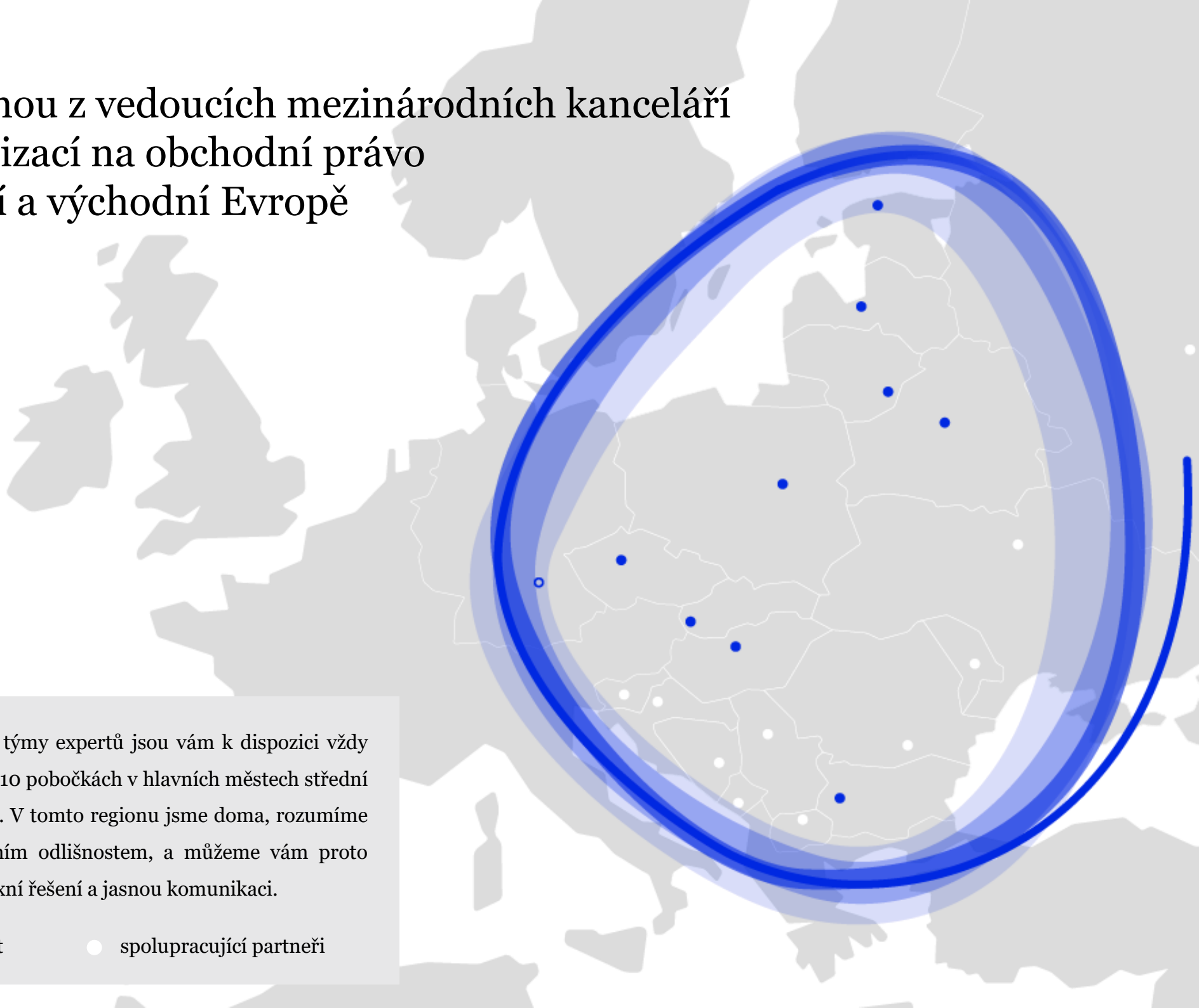
Tomáš Běhounek

Jsme jednou z vedoucích mezinárodních kanceláří se specializací na obchodní právo ve střední a východní Evropě

Naše mezinárodní týmy expertů jsou vám k dispozici vždy v daném místě - v 10 pobočkách v hlavních městech střední a východní Evropy. V tomto regionu jsme doma, rozumíme kulturním a právním odlišnostem, a můžeme vám proto nabídnout komplexní řešení a jasnou komunikaci.

● pobočky bnt

○ spolupracující partneři



Jasně odpovědi ve všech oblastech obchodního práva

Kompetence



Korporátní právo
a M&A



Insolvence
a restrukturalizace



Právo nemovitostí



Řešení sporů



Pracovní právo



Life Sciences
& Pharma



Kdo je dnes developerem ...?

Land development

- vysoké ceny pozemků
- pomalé povolovací procesy
- zájem developerů o projekty s územním/stavebním povolením

činí z velké části
vlastníků stavebních
pozemků v Praze
land developery

Kdo je dnes developerem...?

»... každý«

Obvyklá právní rizika při nabývání nemovitostí pro rezidenční development

Transakce mezi propojenými osobami a § 196a ObchZ

- při nabytí/převodu majetku mezi propojenými osobami za protihodnotu ve výši alespoň jedné desetiny upsaného ZK do konce 2013 byl potřeba znalecký posudek znalce jmenovaného soudem
 - chybí znalecký posudek k nabývací ceně → riziko neplatnosti převodu, ledaže sjednaná cena ve skutečnosti odpovídala ceně v daném místě a čase obvyklé
 - + související daňová rizika

Restituce

- blokační ustanovení restitučních zákonů zakazuje povinným osobám převádět nemovitosti do vlastnictví třetích osob; zákaz převodu trvá
 - do doby, než byly nemovitosti vydány oprávněné osobě
 - do doby, kdy nároku není pravomocně vyhověno
 - uplynutím příslušné lhůty, pokud nebylo právo na vydání uplatněno
- převod v rozporu s blokačním ustanovením → **neplatnost převodu**

Nákupy od obcí

- při nákupu nemovitostí od obce je požadováno zveřejnění záměru na úřední desce a souhlas zastupitelstva
→ převod bez zveřejnění záměru nebo bez schválení zastupitelstvem → **neplatnost převodu**

Souhlas manžela

- jsou-li nemovitosti součástí společného jmění manželů, je k jejich nabytí či převodu nezbytný souhlas druhého manžela
→ při absenci souhlasu se může druhý (opomenutý) manžel domáhat vyslovení neplatnosti takového převodu → **relativní neplatnost převodu**, nicméně právo domáhat se určení neplatnosti se promlčuje ve 3leté promlčecí době

Napojení na inženýrské sítě a věcná břemena k cizím inženýrským sítím

- nemovitosti je nutné napojit na inženýrské sítě
→ neurčité vlastnictví přípojek, přípojky vedoucí přes cizí pozemky a chybějící práva k napojení pozemků pro projekt na inženýrské sítě nebo smlouvy o zřízení věcných břemen ve prospěch osoby → **nutnost uzavření nových smluv o zřízení věcných břemen**
- cizí inženýrské sítě a věcná břemena přes pozemky mohou omezit development a učinit z oprávněného účastníka územního a stavebního řízení

Přístup a napojení na veřejné komunikace

- nemovitosti je nutné napojit na veřejně přístupné komunikace
→ chybějící právo přístupu → **nutnost zřízení věcných břemen nebo ověření, že komunikace je veřejně přístupná**, ale příslušný silniční úřad může na žádost vlastníka účelové komunikace upravit nebo omezit veřejný přístup na účelovou komunikaci, pokud je to nezbytně nutné k ochraně oprávněných zájmů tohoto vlastníka

Autorská práva k projektové dokumentaci

- DUR/DSP jako autorské dílo a povinnost developera respektovat autorské právo architekta/projektanta
 - chybějící licence nebo licence v potřebném rozsahu → **nutnost uzavření nové dohody s architekty jako autory díla**

Akcie u SPV jako akciových společností

- akcie jako cenný papír a striktní požadavky na jeho formu, obsah a nakládání s nimi
 - chybějící doklady k emisím akcií, výměnám akcií z akcií na majitele za akcie na jméno, k výměnám jednotlivých akcií za akcie hromadné a naopak, spojování akcií, atd. → riziko, že akcie nejsou akciemi

Přeměny společností

- odštěpení nemovitostí do jiného SPV a následný převod takového SPV
 - nedostatečná identifikace převáděného majetku v projektu odštěpení → **nutnost nového odštěpení nebo samostatného převodu**

Perličky z našich due diligence

Perličky z našich due diligence

- forma komunikace prostřednictvím poštovních holubů ve stanovách
- převod bytu v budoucím projektu na maminku
- audi TT v majetku společnosti a požadavek jednatele na jeho převod do osobního vlastnictví
- drahé kovy v majetku nemovitostního SPV
- záporná pokladna
- kryt civilní obrany

Děkuji za pozornost!

Tomáš Běhounek
partner, advokát
+420 222 929 301
tomas.behounek@bnt.eu

bnt attorneys-at-law s.r.o.
Slovanský dům (B/C)
Na příkopě 859/22
110 00 Prague 1, Czech Republic



www.bnt.eu