



**Havel &
Holásek**
advokátní kancelář

Průmyslové zóny a některé právní aspekty jejich vzniku a rozvoje

Diskusní setkání Stavebního fóra

Mgr. Martin Fučík

čtvrtek 10.4.2008



Rozdělení průmyslových zón

Dle vlastnictví PZ

- obec (nižší kupní cena pozemků x problém veřejné podpory, podpora *de minimis*)
- soukromá osoba (SPV)

Míra rozvoje PZ developerem

- příprava pozemků a infrastruktury a následný prodej částí PZ
- spekulativní výstavba budov a jejich následný prodej / pronájem

Příprava PZ

Výběr lokality

- dostupnost pracovní síly
- dostupnost dopravní (silniční, železniční)

Právní audit

Technický průzkum, vč. ekologického

- průzkum podloží, dostupnost existujících inženýrských sítí, omezení využití pozemků vyplývající z ochranných zón
- případná ekologická zátěž a možnosti řešení

Právní audit nemovitostí

- nabývací tituly k nemovitostem
- práva 3. osob týkající se nemovitostí, zapsaná i nezapsaná v katastru nemovitostí (nájemní smlouvy, věcná břemena, zástavní smlouvy, předkupní práva, aj.)
- aktuální územní plán
- případné restituční nároky
- soudní spory týkající se předmětných nemovitostí
- v případě identifikovaného původce ekologické zátěže zvážení možnosti uplatnění nároku na náhradu škody / odstranění.

Určení budoucího využití nemovitostí

- **s ohledem na:**
 - územní plán
 - závažnost případného trvajícího (zbytkového) ekologického zatížení po jeho odstranění
 - možnosti zajištění přístupu k nemovitostem z veřejné místní komunikace
- **průmysl, logistika, velkoobchod & služby**

Koupě nemovitostí

Kupní smlouva

- „zcelování pozemků“ a rizika výkupu při pluralitě vlastnických vztahů k cílovým pozemkům (koncept smlouvy o budoucí kupní smlouvě)
- záruky ze strany prodávajícího ohledně faktického a právního stavu nemovitostí – zejména znečištění podzemních vod a půdy, výbušniny, nebezpečné látky, existence starých staveb a vedení na pozemcích x faktická vymahatelnost vůči fyz.os., odstoupení od kupní smlouvy

Smlouva o otevření vázaného (jistotního) účtu

- složení kupní ceny

Ekologické pojištění

- zvláštní pozornost v případech, kdy byla identifikována ekologická zátěž
- na cca 10 let, určení maximálního pojistného plnění, určení výše spoluúčasti

Financování

- **vlastní zdroje**
- **bankovní úvěr**
 - úvěrová smlouva
 - zástavní smlouva

Některé aspekty při prodeji/nájmu PZ

- **garance týkající se kapacity energií**
- **závazek vytvoření určitého počtu pracovních míst (PZ vytvořené obcemi)**
- **prodej menších průmyslových zón jedinému uživateli formou prodeje společnosti**
- **prodej pozemků v rámci PZ s podmínkou získání územního rozhodnutí / stavebního povolení (ochrana investice uživatele, ochrana proti spekulativnímu nabytí zpravidla levnějšího pozemku od obce)**

Děkuji za pozornost

Mgr. Martin Fučík

martin.fucik@havelholasek.cz



**Havel &
Holásek**
advokátní kancelář

HAVEL & HOLÁSEK s.r.o., advokátní kancelář

Týn 1049/3, 110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 895 950

Fax: +420 224 895 980

Zámecká 20 , 702 00 Ostrava

Tel.: +420 596 106 244-5

Fax: +420 596 112 033

office@havelholasek.cz

www.havelholasek.cz