

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Katedra řízení

Studijní program: M4101 Zemědělské inženýrství

Studijní obor: Provozně podnikatelský



**ANALÝZA A ŘÍZENÍ
DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU**

Autor:

Luděk Pranevský

Vedoucí diplomové práce:

Ing. Dagmar Bednářová, CSc.

2007

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Analýza a řízení developerského projektu“ vypracoval samostatně na základě vlastních zjištění a materiálů, které uvádím v seznamu použité literatury.

V Českých Budějovicích dne 16. dubna 2007

Luděk Pranevský

Poděkování

Děkuji vedoucí diplomové práce Ing. Dagmar Bednářové, CSc. za odborné vedení, konzultace a připomínky, které pomohly k vypracování této diplomové práce.

OBSAH

ÚVOD.....	11
1. LITERÁRNÍ PŘEHLED	13
1.1 Projekt.....	13
1.1.1 Základní terminologie.....	13
1.1.2 Organizační struktura projektu	15
1.1.3 Životní cyklus a fáze projektu	15
1.1.4 Řízení projektu	16
1.2 Nemovitosti, věcná práva a smlouvy.....	17
1.2.1 Základní definice	17
1.2.2 Vlastnické právo	19
1.2.3 Věcná práva k věci cizí.....	21
1.2.4 Smlouvy.....	22
1.3. Zápisy a úkony vůči katastru nemovitostí	24
1.3.1 Evidence nemovitostí	24
1.3.2 Katastr nemovitostí.....	24
1.4 Stavby a stavební úřady	27
1.4.1 Stavební úřad	27
1.4.2 Územní řízení	28
1.4.3 Stavební řízení	29
1.4.4 Užívání stavby a kolaudační souhlas.....	29
2. CÍL A METODIKA	31
2.1 Cíl práce.....	31
2.2 Metodika.....	31
2.3 Struktura diplomové práce.....	32
2.4 Použité metody	33
2.4.1 Metody získávání informací	33
2.4.2 Metody řešení problému	33
2.5 Spolupracující instituce a zdroje informací	34
2.5.1 Hlavní spolupracující společnosti a instituce	34
2.5.2 Zdroje informací	34
3. ANALÝZA DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU	35
3.1 Obecná charakteristika developerského projektu	35
3.1.1 Definice developerské činnosti.....	35
3.2 Přípravná fáze developerského projektu	36
3.2.1 Nákup pozemku	36
3.2.2 Využití pozemku	36
3.2.3 Audit pozemku	37
3.2.4 Financování projektu	38
3.3 Realizační fáze developerského projektu	41
3.3.1 Založení projektové společnosti	41
3.3.2 Převod nemovitosti	42
3.3.3 Výstavba předmětu projektu.....	45
3.3.4 Řízení developerského projektu	47

3.4	Závěrečná fáze developerského projektu	50
3.4.1	Prodej realizovaného projektu finálnímu investorovi	50
3.4.2	Vztahy po prodeji projektu	51
4.	ANALÝZA DEVELOPERSKÉ ČINNOSTI NA ČESKOBUDĚJOVICKU	53
4.1	Územní plánování	53
4.1.1	Subjekty a účastníci územního plánování	53
4.1.2	Nástroje územního plánování	55
4.1.3	Schválení územně plánovací dokumentace	57
4.2	Územní plán Českých Budějovic	57
4.2.1	Vznik současného územního plánu	57
4.2.2	Pořizovatel územního plánu	58
4.2.3	Obsah územního plánu	59
4.2.4	Uspořádání území	60
4.3	Oblasti developerské činnosti	62
4.3.1	Stavební pozemky	62
4.3.2	Developerská výstavba bytových a rodinných domů	63
4.3.3	Výstavba komerčních center	63
4.4	Developerská činnost v oblasti stavebních pozemků	64
4.4.1	Základní popis lokalit	65
4.4.2	Porovnání lokalit	70
5.	DEVELOPERSKÝ PROJEKT STAVEBNÍ PARCELY ŠINDLOVY DVORY... 76	
5.1	Přípravná fáze projektu	76
5.1.1	Zmapování možností využití pozemku	76
5.1.2	Posouzení vlastnických vztahů a omezení	77
5.1.3	Financování projektu	77
5.2	Realizační fáze projektu	79
5.2.1	Nákup pozemků	79
5.2.2	Zpracování projektu pro územní rozhodnutí	80
5.2.3	Získání územního rozhodnutí a stavebního povolení	82
5.2.4	Výstavba inženýrských sítí	83
5.2.5	Kolaudační řízení	87
5.3	Závěrečná fáze projektu	87
5.3.1	Prodej stavební parcel	87
5.3.2	Vztahy po prodeji	89
5.4	Zhodnocení projektu a návrh opatření	89
5.4.1	Zhodnocení přípravné fáze projektu	89
5.4.2	Zhodnocení realizační fáze projektu	90
5.4.3	Zhodnocení závěrečné fáze projektu	91
	ZÁVĚR	93
	SUMMARY	95
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	96
	SEZNAM TABULEK	
	SEZNAM OBRÁZKŮ	
	SEZNAM PŘÍLOH	
	POUŽITÉ ZKRATKY	

ÚVOD

Společenské změny, které u nás proběhly v roce 1989, byly významným startem soukromého podnikání a také zásadním průlomem v nabývání majetku. Nový právní institut vlastnictví vytvořil soukromoprávní rámec veškerého nakládání s majetkem a tím i nemovitostmi, které občanský zákoník definuje jako „pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem“. Díky institutu vlastnictví dostal vlastník možnost v mezích stanovených právním řádem držet, užívat a nakládat s nemovitostí podle své úvahy a ve svém zájmu. Tyto nové možnosti v nabývání nemovitostí položily základy budoucí éry majetkových transferů dosud nevídaných rozměrů. Ve spojení s nemovitostmi vznikly nové oblasti soukromého podnikání jako zprostředkování prodeje, právní poradenství, geodetické práce, provádění staveb, správa nemovitostí a další.

Fenoménem dnešní doby je relativně nový druh podnikání související s trhem nemovitostí a tou je developerská činnost. Jedná se o realizaci určitého podnikatelského záměru, jehož předmětem může být výstavba administrativních budov, komerčních center, sportovišť, ale také rodinných domů, bytů a nebo jen stavebních pozemků s inženýrskými sítěmi. Celý podnikatelský záměr je zakončen pronájmem nebo prodejem vybudované či rekonstruované nemovitosti. Současný boom těchto developerských projektů představuje výrazný přínos pro celou národní ekonomiku. Navíc zde existuje velký růstový potenciál do budoucna. Jen ve stavebnictví v České republice za rok 2005 docílily stavební podniky výnosů 14,2 mld. eur a nadprůměrného přírůstku 4,2 % proti předcházejícímu roku. V odvětví bylo činných 269 625 firem. Na HDP se stavebnictví podílelo 14 % a na zaměstnanosti 9,5 %. Do státního rozpočtu přispívají obrovskými částkami i další obory související s developerskou činností, jako je činnost realitních kanceláří, advokátních kanceláří, správců nemovitostí, ale také konečných investorů nebo nájemců nově vzniklých nemovitostí z developerských projektů.

Developerská činnost se zaměřuje na dvě základní oblasti, a to na výstavbu komerční (např. multifunkční shopping centra) a dále na trh s bydlením. Vlastní bydlení patří od pradávna k jednomu z nejzákladnějších přání člověka. V současné době je trh bydlení velkým tahounem ekonomického růstu v celé Evropě, kde představuje 47 % veškerých stavebních výkonů. Důkazem jeho atraktivity je i to, že se mu věnují největší stavební nadnárodní korporace. Rozvoj trhu bydlení je ovlivňován nejen velikostí a strukturou poptávky, ale také státními dotacemi a demografickými trendy. V současné Evropě převládá trend bydlet ve vlastním. Je podporován úlevami na daních při koupi a převezech

nemovitostí, státními dotacemi a také nízkými úrokovými sazbami, které nahrávají rozvoji trhu hypotečních úvěrů.

Dnes lze hovořit o zvýšeném zájmu o pozemky určené pro zástavbu k individuálním účelům, tzn. o pozemky na kterých může vlastník realizovat stavbu rodinného domu podle svých představ. Tento obecný trend s sebou přináší postupné zvyšování cen těchto obchodovatelných pozemků, ale také vzrůstající nároky klientů na samotné developery neboli dodavatele těchto pozemků na trh.

Hlavním cílem diplomové práce je provedení komplexní analýzy jednotlivých fází developerského projektu včetně jeho řízení, jak po stránce teoretické, tak zhodnocením konkrétního developerského projektu na nákup, výstavbu a prodej stavebních pozemků vybrané developerské společnosti a navržení opatření na zlepšení postupů pro budoucí projekty. V rámci hlavního cíle je rovněž provedena analýza developerské činnosti v oblasti stavebních pozemků na Českobudějovicku.

1. LITERÁRNÍ PŘEHLED

1.1 Projekt

1.1.1 Základní terminologie

Projektový management

SVOZILOVÁ (2006) uvádí: Hledáme-li rozdíly mezi běžně chápaným pojetím managementu, jaký prezentuje např. Minzberg, a projektovým managementem, vyjdeme z obecných definic managementu. První z nich je podle předního světového teoretika projektového managementu profesora Herolda Kerznera, druhá vychází z teorií největšího a neuznávanějšího světového profesionálního sdružení projektových managerů Project Management Institute, PMI:

Projektový management je souhrn aktivit spočívající v plánování, organizování, řízení a kontrole zdrojů společnosti s relativně krátkodobým cílem, který byl stanoven pro realizaci specifických cílů a záměrů.

Projektový management je aplikace znalostí, schopností, nástrojů a technologií na aktivity projektu tak, aby tyto splnily požadavky projektu.

Projekt

Klíčovým prvkem projektového řízení je projekt. Pro srovnání uvádím více definic, které jasně vystihují jeho hlavní charakteristiky.

Dle NORMY ISO 10006 „Směrnice jakosti v managementu projektu“ je projekt jedinečný proces sestávající se z řady koordinovaných a řízených činností s daty zahájení a ukončení, prováděný pro dosažení předem stanoveného cíle, který vyhovuje specifickým požadavkům, včetně omezení daných časem, náklady a zdroji.

SVOZILOVÁ (2006) pro srovnání opět uvádí dvě základní definice, z nichž první je podle profesora Herolda Kerznera, druhá vychází z teorií Project Management Institute, PMI:

Projekt je jakýkoliv jedinečný sled aktivit a úkolů, který má:

- dán specifický cíl, který má být jeho realizací splněn;
- definováno datum začátku a konce uskutečnění;
- stanoven rámec pro čerpání zdrojů potřebných pro jeho realizaci.

Projekt je dočasné úsilí vynaložené na vytvoření unikátního produktu, služby nebo určitého výsledku.

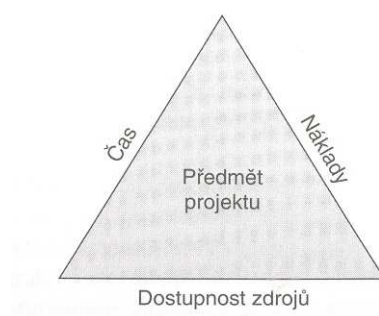
Developerský projekt

ACHOUR (2006) uvádí: Developerským projektem se zpravidla rozumí podnikatelský záměr, jehož předmětem je výstavba nemovitosti za účelem jejího pronájmu nebo prodeje. Dále to může být projekt, který předpokládá koupi existující nemovitosti, její rekonstrukci nebo modernizaci a následně její pronájem či prodej.

Základny projektového managementu

Z definic projektu vyplývá, že každý projekt je charakterizován svým cílem, je časově omezen a má stanovený limit pro čerpání zdrojů na realizaci. Tyto tři charakteristiky definují prostor, v němž se vytváří výsledek projektu. U developerského projektu může být výsledkem nově vzniklá nemovitost, připravená k prodeji nebo pronájmu. Celý systém musí být ve všech fázích projektu udržován v rovnováze.

Obrázek 1 – Základny projektového managementu



Zdroj: SVOZILOVÁ, A.. *Projektový management*. Praha: Grada Publishing, 2006

1.1.2 Organizační struktura projektu

Podle SVOZILOVÉ (2006) představuje organizační struktura projektu síť definovaných vztahů, po níž probíhá komunikace mezi jednotlivými body, a formální rozložení rozhodovací autority projektu. Organizační struktura tvoří prostředí, ve kterém probíhá neustálé vyjednávání mezi subjekty a zájmovými stranami.

Základními **subjekty** projektového managementu jsou:

- manager projektu;
- asistent manažera projektu, pokud to rozsah projektu vyžaduje;
- projektová kancelář, pokud to rozsah projektu vyžaduje;
- projektový tým.

Klíčové **zájmové skupiny** projektu jsou:

- představitelé zákazníka projektu: sponzor projektu, investor nebo vlastník podniku, který si realizaci projektu objednává, uživatelé budoucího produktu projektu, zaměstnanci zákazníka projektu, kteří působí v bezprostředním okolí projektu;
- představitelé dodavatele projektu: manažeri podílející se na řízení projektu ve všech jeho řídicích úrovních, manažer projektu, členové projektového týmu, subdodavatelé a subkontraktoři.

1.1.3 Životní cyklus a fáze projektu

Sled všech fází projektu tvoří životní cyklus projektu. Typ a rozsah projektu určuje počet fází v životním cyklu projektu.

SVOZILOVÁ (2006) dělí jednotlivé fáze projektu takto:

- zahájení;
- fáze realizace;
- ukončení.

Jednotlivé fáze životního cyklu projektu rozděluje FOTR, SOUČEK (2005) takto:

- předinvestiční;
- investiční;
- provozní;
- ukončení provozu a likvidace.

1.1.4 Řízení projektu

STANÍČEK (2003) definuje řízení projektu takto: Řídit projekt znamená způsobit, že co je naplánováno, bude taky uděláno. Každá etapa projektu se může rozpadnout na několik kroků. Vlastní průběh prací na projektu řídíme pomocí úkonů. Úkony jsou elementární balíčky práce, které manažer přiděluje jednotlivcům či malým dvou až tříčlenným týmům. Úkony mohou probíhat paralelně a provedení určité množiny úkonů znamená vykonání nějakého kroku. Obecně vzato, kvalita v řízení projektu znamená udělat to, CO chceme, do KDY to chceme a ZA KOLIK to chceme. Tedy jinými slovy: kvalita v řízení projektu znamená dodržení trojimperativu. To ovšem předpokládá, že projekt je nastartován s takovým trojimperativem, který dodržet lze!

SVOZILOVÁ (2006) uvádí: Vlastní řízení v průběhu projektu a koordinace je souhrnem všech aktivit, které jsou zaměřeny na výkon, časování a sladění interakcí plánovaných prací v projektu a jejich integraci do podoby předepsané v definici předmětu projektu. Součástí této procesní skupiny je dále projektová komunikace, motivace členů týmu a řízení kvality. Do aktivit této procesní skupiny je zahrnuta rovněž realizace veškerých změn, které jsou v průběhu projektu navrženy a schváleny k zapracování. Tyto změny s sebou přinášejí novou potřebu plánování a aktualizace původních, již dříve schválených dokumentů, a přehodnocení vlivů a dopadů změn.

1.2 Nemovitosti, věcná práva a smlouvy

1.2.1 Základní definice

Nemovitost

JANKŮ (2007) uvádí: V nejobecnějším vymezení je nemovitost jednou z „věcí“, tak jak je definuje občanský zákoník. Ve stejném předpise najdeme i definici pojmu nemovitost – § 119 Občanského zákoníku stanoví, že „nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem“. Z uvedeného tedy vyplývá, že pozemky jsou vždy nemovitostmi, a to bez ohledu na jejich určení a výměru, zatímco ze staveb jsou nemovitostmi pouze ty stavby, které jsou spojeny se zemí pevným základem.

Pozemek

Podle BRADÁČE, FIALY A KOLEKTIVU (2006) se pozemkem rozumí individualizovaná část zemského povrchu, bez ohledu na to, jakým substrátem je pokryta (zemědělská půda, zastavěná plocha, vodní toky aj.). V ustanovení § 27 zákona č. 344/19192 Sb. je pozemek charakterizován jako část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemku.

Parcela

JANKŮ (2007) uvádí: Ještě určitějším pojmem z hlediska právního vymezení pozemků je parcela. Jedná se o pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Parcela je nejpřesněji a nejspolehlivěji vymezený pozemek, neboť její hranice jsou určeny geometrickým zaměřením a údaje o něm jsou zachyceny v katastru nemovitostí (jeho operátech).

Stavba

BRADÁČ, FIALA A KOLEKTIV (2006) uvádí: Pojem „stavba“ se v právních předpisech vyskytuje zásadně ve dvou pojetích – občansko-právním a stavebně-právním. Jejich vzájemné zaměňování je zdrojem řady nedorozumění a konfliktních situací. Jádrem celé věci je problém, co je stavba.

JANKŮ, LUKEŠ (2002) uvádí: Na rozdíl od pojmu pozemku (parcely) není pojem stavby v právních předpisech definován. Mezi stavby zahrnujeme budovy, různá technická zařízení a další konstrukce, jejichž charakter je dán druhem, funkcí či účelem použití, spojením s povrchem zemským atd. Podpůrně nalezneme některá vymezení pro jednotlivé druhy staveb zejména ve stavebním zákoně. Musíme si ovšem uvědomit, že ne všechny stavby jsou současně nemovitostmi a že tudíž bude právní režim povolování, budování, užívání, převádění, odstraňování apod. odlišný u staveb charakteru nemovitosti – tj. spojených se zemí pevným základem a u těch, který tento stavebně-technický požadavek nesplňují (kupř. prodejní stánky, skleníky, králíkárný atd.)

Součást stavby

JANKŮ (2007) vysvětluje: Za součást stavby se považují další stavby, pokud jsou s předchozí provozně propojeny. Provozním propojením je stav, kdy dvě části stavby jsou propojeny komunikačně, např. dveřmi, společnou chodbou, nebo je přístup z jedné části na plochou střechu části druhé, která slouží jako terasa apod. Zvláštním případem je garáž. Ta je buď součástí domu (je-li s ním provozně spojena), nebo je samostatnou věcí hlavní. Není však příslušenstvím.

Příslušenství stavby

BRADÁČ, FIALA A KOLEKTIV (2006) uvádí: Obecné vymezení příslušenství věci je obsaženo v § 121 odst. 1 OZ. Vyplývá z něj, že příslušenství je samostatnou věcí, není součástí věci a je charakterizováno jako věc, která náleží vlastníkovu věci hlavní a je jí určena k tomu, aby byla s hlavní věcí trvale užívána.

JANKŮ (2007) charakterizuje příslušenství stavby takto: Příslušenství je vlastně samo o sobě stavbou a tedy nemovitostí, protože může existovat samostatně. O příslušenství rozhoduje vlastník, zda je či není užíváno s věcí hlavní. Jako příslušenství

stavby posuzujeme venkovní úpravy, studny a vedlejší stavby sloužící výhradně společnému užívání.

1.2.2 Vlastnické právo

JANKŮ (2007) uvádí: Soukromoprávní rámec veškerého (a tedy i smluvního) nakládání s nemovitostmi vychází z **vlastnictví** jako základního právního institutu, který zakotvuje existující ekonomické vztahy. Vlastnictví představuje soubor oprávnění svěřících osobě, kterou zákon nazývá jako **vlastník**. Jedna z obecných definic vymezuje vlastnictví jako právem stanovenou možnost vlastníka v mezích stanovených právním řádem držet, užívat a nakládat s věcmi podle své úvahy a ve svém zájmu, a to mocí, která není závislá na existenci moci kohokoliv jiného k téže věci v téže době. Přirozeně, že takto definovanou „absolutní“ povahu vlastnického práva nemůžeme chápat jako neomezenost tohoto práva žádnými prostředky. Existuje naopak celá řada prostředků, jimiž lze omezit vlastníka práva, avšak tyto musí vycházet výlučně ze zákonné úpravy a mají většinou dočasné působení. Jakmile omezení, resp. jeho příčina, odpadne, vlastníka oprávnění se obnovují znovu v plném rozsahu, aniž by byl nutný nějaký právní úkon (žádost, žaloba aj.) ze strany vlastníka či jiné osoby. Této vlastnosti se říká elasticita vlastnického práva. Při podrobnějším zkoumání můžeme rozlišit několik subjektivních práv, zahrnutých do institutu vlastnictví. Jsou to:

- právo užívat věc (a požívat její plody a užitky) znamená realizaci užitné hodnoty věci a brání si přírůstků vlastněné věci – úroda ze zahrady, úroky plynoucí z vkladů na účtech;
- právo věc držet znamená mít ji ve své faktické moci a ovládat ji (jako takové je předpokladem realizace užívacího a většinou též dispozičního práva);
- právo disponovat s věcí znamená možnost rozhodovat o právním i faktickém osudu věci (převést věc na jiného, pronajmout, spotřebovat, popř. zničit věc).

Nabývání vlastnictví nemovitostí

Skutečnosti, z nichž se odvozuje nabytí vlastnického práva, stanoví Občanský zákoník. Označují se jako právní tituly vlastnictví.

BRADÁČ, FIALA A KOLEKTIV (2006) uvádí: Vlastnické právo lze nabývat pouze v takovém rozsahu, jak příslušelo původnímu vlastníkovi (tento princip občanský zákoník prolamuje v § 486 – nabytí od tzv. nepravého dědice). Tituly nabývání vlastnického práva jsou obsaženy v § 132 občanského zákoníku, který stanoví, že vlastnictví lze nabyt:

- smlouvou (kupní, darovací nebo jinou smlouvou);
- děděním;
- rozhodnutím státního orgánu;
- na základě jiných skutečností stanovených zákonem.

Pozbývání vlastnictví nemovitostí

JANKŮ, LUKEŠ (2002) vysvětluje: K zániku vlastnického práva může dojít rovněž na základě různých právních skutečností. Významné je v těchto případech rozlišování mezi:

- absolutním zánikem (tj. v případě, kdy vlastnictví jedné osoby zanikne, aniž by je nabyla osoba jiná – spotřebováním věci, popř. jejím zničením); zde spolu s vlastnictvím zaniká též věc samotná (kupř. odplavení stavby při povodních);
- relativním zánikem, kdy vlastnické právo zaniká bývalému vlastníkovi, avšak současně je nabývá někdo jiný (většinou tyto tituly odpovídají titulům odvozeného nabytí vlastnictví jinou osobou či osobami).

Spoluvlastnictví nemovitostí

JANKŮ (2007) uvádí: Vedle případu, kdy jedna fyzická či právnická osoba vykonává výše uvedená vlastnická práva jako výlučný vlastník, upravuje Občanský zákoník stav kdy se o výkon vlastnictví dělí dvě či více osob. Jedná se o spoluvlastnictví věci. Jako právní formy spoluvlastnictví rozeznáváme:

- podílové spoluvlastnictví, kdy jednotlivým spoluvlastníkům náleží ideálně určené podíly ke společné věci (může se jednat i o podíly různě veliké a jejich počet není zákonem omezen);
- společné jmění manželů (tzv. SJM), které může vzniknout jen mezi manželi.

JANKŮ, LUKEŠ (2002) uvádí: při vzniku spoluvlastnictví musí být vždy stanovena velikost podílů. Podíly mohou být stejně či nesejně velké (vyjádřené zlomky, jejichž součet u všech spoluvlastníků musí činit 1. V případech vzniku spoluvlastnictví na základě dědění rozdělením mezi dva či více dědiců či na základě rozhodnutí soudu, popř. jiného státního orgánu je velikost podílů vždy touto právní skutečností určena. Smluvní vznik spoluvlastnictví nepředpokládá povinnost určení podílů příslušnou smlouvou. Pokud by smlouva neurčila velikost podílů, platí ze zákona, že jsou podíly všech stejné.

1.2.3 Věcná práva k věci cizí

Věcná práva k cizí věci mají obdobnou povahu jako vlastnická práva, tzn., že zakládají práva osob, vážící se přímo k věci, jež je předmětem práva.

BRADÁČ, FIALA A KOLEKTIV (2006) uvádí: Věcná práva k věci cizí jsou skupinou věcných práv, která oprávněnému přinášejí určitá práva k věci, jejímž vlastníkem je jiná osoba. Jsou souborem několika právních institutů, které plní samostatné funkce. **Věcná břemena** umožňují využívání užitné hodnoty cizí věci, **právo zástavní, podzástavní** a **právo zadržovací** (toto právo nemůže vzniknout k nemovitostem) slouží především jako zajišťovací prostředky.

JANKŮ, LUKEŠ (2002) uvádí: Věcná břemena jsou práva, která omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného (osoby oprávněné), a to tak, že je povinen: **něco strpět** (kupř. přechod jiné osoby přes jeho pozemek), **něčeho se zdržet** (např. povinnost vlastníka nemovitosti nezvyšovat dům) a **něco vykonat** (např. udržovat příjezdovou komunikaci v provozuschopném stavu). Věcná břemena mohou vzniknout písemnou smlouvou, poslední vůlí zůstavitele, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím soudu, rozhodnutím jiného státního orgánu a ze zákona.

Zástavní právo

JANKŮ (2007) vysvětluje: Zástavní právo je institut, jímž se zřizují určité osobě práva, vážící se přímo k věci (kterou tato ale nevlastní). Svou povahou se jedná o právo,

jehož účelem je zajišťovat pohledávku věřitele ze smlouvy (kupní, o půjčce, o poskytnutí úvěru apod.) vůči dlužníkovi (jímž je vlastník zastavené věci). Pokud je zastavenou věcí (zástavou) nemovitost, nazývá se zástavní právo jako hypotéka. Zástavní právo k nemovitosti vzniká **smlouvou** – musí být vždy písemná (též vložená do katastru nemovitostí), **schválenou dědickou dohodou** (usnesením soudu) a **ze zákona**. Zástavní právo zajišťuje pohledávku tak, že v případě nesplnění povinnosti, plynoucí ze smlouvy dlužníkovi, je zástavní věřitel oprávněn domáhat se prodeje zastavené věci a uspokojit svou pohledávku z výtěžku prodeje (zbývající část ceny je ovšem povinen dlužníkovi vrátit). Po dvou úpravách novelami Občanského zákoníku č. 367/2000 Sb. a č. 317/2001 Sb. je zástavní právo k nemovitostem upraveno výlučně v Občanském zákoníku. Tato úprava umožňuje věřiteli v případě nesplnění závazku dlužníkem trojí postup: domáhat se tzv. zástavní žalobou u soudu uspokojení ze zástavy jejím prodejem dle § 338a OSŘ výkonem soudního rozhodnutí, domáhat se prodeje nemovitosti ve veřejné dražbě postupem dle zákona č. 236/2000 Sb. o veřejných dražbách, domáhat se žalobou na plnění původní (zajištěné) pohledávky (toto bude účelné zejména v případě, kdy hodnota zástavy nepokrývá v plné výši pohledávku věřitele). Tato možnost je tudíž dána paralelně s uplatněním procesního postupu na uspokojení pohledávky ze zástavy.

1.2.4 Smlouvy

Smlouvy jsou hlavním soukromoprávním nástrojem, s jehož pomocí vlastník realizuje svá vlastnická práva (vznik, zánik, změny či jiné nakládání s věcí).

Smlouvy o převodu vlastnického práva

JANKŮ (2007) člení následující smluvní typy, upravující převod vlastnictví k nemovitostem:

- kupní smlouva – podle této smlouvy je prodávající povinen věc – předmět koupě odevzdat kupujícímu a kupující je povinen věc převzít a zaplatit za ni prodávajícímu dohodnutou cenu (kupní smlouvu upravuje OZ i ObZ, avšak koupě nemovitostí se vždy řídí OZ – s výjimkou viz níže);
- směnná smlouva – podle této smlouvy mají smluvní strany právo a povinnost směniti si vzájemně věc za věc. Každá strana je považována za prodávajícího

(ohledně věci, kterou směnou dává) i za kupujícího (ohledně věci, kterou přijímá) současně;

- darovací smlouva – podle této smlouvy se dárce zavazuje věc bezplatně přenechat obdarovanému a obdarovaný se zavazuje věc přijmout;
- společenská smlouva – podle této smlouvy může být věc (též nemovitá) přenechána společnosti jako vklad společníka při vzniku společnosti, popř. vzniku jeho členství ve společnosti již existující;
- smlouva o prodeji podniku – upravuje ji ObZ a v jejím rámci lze převádět též nemovitosti, pokud tvoří součást prodávaného podniku;
- smlouva o koupi věci najaté – rovněž tak upravena pouze ObZ (i kdyby smlouvu uzavírala osoba jako nepodnikatel). Upravuje nájem věci (movité či nemovité) s tím, že po jeho skončení vzniká nájemci právo na koupi věci.

Smlouvy o užívání nemovitosti

JANKŮ (2007) uvádí: Jinými druhy smluv, které se týkají nemovitostí a nakládání s nimi, jsou smlouvy o užívání nemovitostí. Na rozdíl od shora uvedených smluv jimi nedochází ke změně vlastníka, pouze jsou přenechána některá práva, vážící se k výkonu vlastnictví, osobám odlišným od vlastníka. V souladu s tím můžeme rozlišovat následující užívací právní vztahy k pozemkům či dalším nemovitostem:

- nájemní smlouva – smluvní typ dle § 663 a násl. OZ – ujednání, na jehož základě přenechává pronajímatel byt nájemci do užívání za stanovené nájemné. K této obecné úpravě jsou zvláštní úpravy nájmu bytu, nájmu obytných místností a nájmu nebytových prostor;
- smlouva o podnájmu – smluvní typ dle § 666 OZ, k němuž je zvláštním typem smlouva o podnájmu bytů;
- nájemní vztahy podle § 22 a násl. zákona č. 229/1991 Sb. v platném znění – vznikají ze zákona místo užívacích institutů, jež byly zákonem o půdě zrušeny a dále pak (rovněž ze zákona) mezi vlastníkem půdy, vydané na základě dohody o vydání (resp. rozhodnutí pozemkového úřadu nebo rozsudku krajského soudu), a dosavadním uživatelem nemovitosti;

- výpůjčka pozemků – obecná úprava je obsažena v § 659 a násl. OZ – vzniká na základě smlouvy, jejímž pojmovým znakem (na rozdíl od nájemní smlouvy) je bezúplatnost užívání.

1.3. Zápisy a úkony vůči katastru nemovitostí

1.3.1 Evidence nemovitostí

Evidence nemovitostí je historicky navázána na **veřejné knihy** jako úřední seznamy, do kterých byly zapisovány nemovitosti a s nimi spojená práva. Mezi nejvýznamnější se řadí pozemkové knihy, vedené na základě knihovního zákona z roku 1871 důsledně až do roku 1950, definitivně byly zrušeny teprve roku 1964. Druhou etapou byly evidence nemovitostí v **pozemkových katastrech**.

BRADÁČ, FIALA A KOLEKTIV (2006) uvádí: V katastru nemovitostí se evidují:

- pozemky v podobě parcel;
- budovy spojené se zemí pevným základem (budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo a budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje, ale které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele);
- byty a nebytové prostory, vymezené jako jednotky;
- rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci, požádá-li o to vlastník nemovitosti nebo jiná oprávněná osoba;
- rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci, v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim;
- stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.

1.3.2 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence

vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem.

Je veden jako informační systém o území České republiky převážně počítačovými prostředky, kde základní územní jednotkou je katastrální území a jeho operát mimo jiné tvoří:

- **soubor geodetických informací**, který zahrnuje katastrální mapu (včetně jejího číselného vyjádření ve stanovených katastrálních územích);
- **soubor popisných informací**, který zahrnuje údaje o katastrálních územích, o parcelách, stavbách, bytech a nebytových prostorech, vlastnících a jiných oprávněných, právních vztazích a právech a skutečnostech, stanovených zákonem. ([HTTP://WWW.CUZK.CZ](http://www.cuzk.cz))

Jednotné provádění správy Katastru nemovitostí ČR zabezpečuje Český úřad zeměměřičský a katastrální. Katastrální úřady jsou orgány státní správy. Řízení, které probíhá před katastrálními úřady, má povahu správního řízení, tzn., že výsledkem je vždy rozhodnutí úřadu, proti kterému má návrhovač možnost podat odvolání. Výjimkou je rozhodnutí o povolení vkladu, proti kterému není odvolání možné.

Zápisy do katastru nemovitostí

Mezi nejdůležitější úkony katastru nemovitostí patří zápisy. Zápisy provádí katastrální úřad na základě návrhu, doloženého příslušnými listinami.

BRADÁČ, FIALA A KOLEKTIV (2006) vysvětluje: Zápis je obecný pojem, který v sobě skrývá:

- vklad;
- záznam;
- poznámku.

Vklad

Podle JANKŮ, LUKEŠ (2002) vklad představuje zapsání, resp. vymazání vlastnického či jiného věcného práva k nemovitosti. Ze zákona platí, že teprve provedením

vkladu – ve formě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu – nastává právní účinek skutečnosti, která vedla k podání návrhu (kupní smlouvy, smlouvy o zřízení zástavního práva apod.). Přitom ovšem povolením vkladu dochází k jeho zápisu zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu. Předmětem vkladu jsou práva zapisovaná na základě:

- smluv o převodu vlastnictví k nemovitosti či bytu a nebytového prostoru, o zástavním či podzástavním právu k nemovitosti, o zřízení věcného břemene, o předkupním právu k nemovitosti, o výstavbě domu, o rozšíření či zúžení společného jmění manželů dotýkajícího se nemovitostí;
- dohod o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, o vypořádání společného jmění manželů, o vydání věci dle restitučních či jiných zvláštních předpisů;
- prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek v domě, vlastníků všech jednotek v domě o zrušení vymezení těchto jednotek, společníka o vložení nemovitosti do základního jmění obchodní společnosti.

Záznam

JANKŮ (2007) uvádí: Záznam o vlastnickém či jiném věcném právu pouze osvědčuje právní skutečnost, na jejímž základě již dříve toto právo vzniklo, změnilo se či zaniklo. Procedura provádění záznamu nemá povahu správního řízení a katastrální úřad proto o záznamu nevydává správní rozhodnutí. Předmětem vkladu jsou práva zapisovaná na základě:

- rozhodnutí státního orgánu (soudu, stavebního úřadu apod.);
- nabytí, změny či zániku práv k nemovitostem ze zákona;
- nabytí vlastnictví příklepem licitátora v dražbě;
- vydržení vlastnictví, popř. věcného břemene;
- vzdání se věcného práva k nemovitosti (např. zástavního práva).

Poznámka

JANKŮ, LUKEŠ (2002) uvádí: Poznámkou zapisuje katastrální úřad na základě oznámení soudu nebo jiného státního orgánu:

- zahájení řízení o výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti;
- vyhlášení konkursu na majetek vlastníka nemovitosti;
- zahájení vyvlastňovacího řízení.

1.4 Stavby a stavební úřady

1.4.1 Stavební úřad

Stavební úřady patří k dalším orgánům státní správy, kterým jsou při nakládání s nemovitostmi svěřeny významné úkoly. Tyto úkoly vymezuje stavební zákon ve znění pozdějších změn a doplňků, jakož i některé významné prováděcí předpisy (vyhlášky).

BLAŽEK (2006) uvádí: Nový zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), zákon č. 183/2006 Sb., s účinností od 1.1.2007, byl přijat po 30 letech, ne vždy jsou však provedené změny v souladu s ostatní právní úpravou a úrovní požadavků společnosti. Zásadní změna v koncepci zákona je ve vydání samostatného zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) a zákona č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění (52 změn). Nový stavební zákon přináší změny oproti dosavadní právní úpravě v oblasti územního plánování, územních rozhodnutí, rozsahu vymezení staveb, povolování a kolaudace – užívání staveb. Je doprovázen osmi prováděcími vyhláškami, které do značné míry ovlivní praktické užívání zákona. Přínos nového zákona však určí až praxe.

Podle JANKŮ (2007) stavební úřady můžeme dělit na:

- **obecné stavební úřady**, jimiž jsou odbory obecních (městských) úřadů pověřených ve vymezeném rozsahu zákonem; specifická úprava platí pro území hlavního města Prahy a okresy Brno-město, Ostrava-město a Plzeň-město a dále pro některá statutární města, vymezená v zákoně o obcích č. 128/2000 Sb. v platném znění, kde stavební úřady tvoří jeden z odborů magistrátu; jako obecný stavební úřad je nově stanoveno i ministerstvo pro místní rozvoj;

- **speciální stavební úřady** – pro stavby letecké, stavby drah a na dráze, stavby dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupových účelových komunikací, stavby vodních děl a stavby podléhající tzv. integrované prevenci;
- **vojenské stavební úřady a jiné stavební úřady.**

Stavební úřady mají ze zákona univerzální příslušnost k rozhodování v rámci **správních řízení**, a sice **územního, stavebního, demoličního** (asanačního) a nově též **vyvlastňovacího řízení**. Kolaudační řízení, probíhající na základě žádostí o kolaudaci, podaných do konce roku 2006 dle starého stavebního zákona, bylo v novém stavebním zákoně nahrazeno řízením o vydání kolaudačního souhlasu.

1.4.2 Územní řízení

Územní řízení je nástrojem, s jehož pomocí stavební úřad rozhoduje o optimalizaci využití určitého územního celku. Stavební stanoví požadavek, aby činnosti při využívání a změnách využívání pozemků či ostatních nemovitostí byly posuzovány komplexně, z hlediska zabezpečení souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území a se zřetelem k jejich dopadu na životní prostředí.

JANKŮ (2007) uvádí: Územní řízení je správní řízení, na jehož základě se vydávají **územní rozhodnutí**. Řídí se ustanoveními správního řádu (zákona o správním řízení), s odchylkami stanovenými v StZ. Podle účelu, ke kterému územní řízení směřuje, je aktem, vydávaným v rámci řízení rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (kupř. výstavba garáže, rodinného domu), rozhodnutí o změně využití území (provádění terénních úprav, úprav či kácení porostů), rozhodnutí o změně stavby a o změně využití prostředí (změny ve způsobu užívání stavby, které podstatně mění nároky stavby na okolí), rozhodnutí o chráněném území nebo ochranném pásmu (např. úřad obce s rozšířenou působností může zřídit ochranné pásmo, vyžaduje-li to ochrana nemovité kulturní památky), a rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků.

Mezi nové nástroje územního plánování patří **územní opatření**, které má pravomoc vydávat obec nebo kraj v přenesené působnosti (nikoli stavební úřad). K územním opatřením patří opatření o stavební uzávěře a územní opatření o sanaci území.

1.4.3 Stavební řízení

Po obdržení územního rozhodnutí o umístění stavby může být realizována stavba. Osoba, která ohlašuje provedení stavby nebo která žádá o vydání stavební povolení je ve stavebním zákoně označována jako **stavebník** a jsou jí uloženy **základní povinnosti**.

JANKŮ (2007) uvádí: Zřizovat stavby na nemovitostech, provádět na nich změny či udržovací práce je z hlediska nezbytných administrativně právních ustanovení před započítáním stavby možné:

- **bez získání stavebního povolení či bez podání ohlášení na stavební úřad.** Neznamená to, že stavba nemusí splňovat zákonné požadavky. I v těchto případech platí pro stavebníka základní povinnosti;
- **na základě ohlášení stavby.** Náležitosti ohlášení stavby, terénní úpravy či zařízení upravuje jednak nový stavební zákon, jednak prováděcí vyhláška k němu. U některých staveb je nutno připojit mj. projektovou dokumentaci jakož i závazná stanoviska dotčených orgánů. Souhlas s ohlášenou stavbou má platnost jeden rok;
- **po získání stavebního povolení.** Na základě negativního vymezení v zákoně lze odvodit ostatní druhy staveb, terénních úprav a zařízení u kterých je vyžadováno. Musí obsahovat zákonem dané náležitosti.

Koncepční novinkou nového stavebního zákona je možnost použití zkráceného stavebního řízení s využitím služeb **autorizovaného inspektora**. Tato úprava znamená částečnou privatizaci stavebního řízení. Uzavře-li stavebník s autorizovaným inspektorem smlouvu o provedení kontroly projektové dokumentace stavby, může tuto stavbu provádět pouze na základě oznámení stavebnímu úřadu s připojenou projektovou dokumentací a certifikátem vydaným autorizovaným inspektorem. Autorizované inspektory si stavebník vybírá ze seznamu, který od 1.1.2007 vede ministerstvo pro místní rozvoj.

1.4.4 Užívání stavby a kolaudační souhlas

JANKŮ (2007) uvádí: Zásadní změny doznalo dle nového StZ kolaudační řízení. Stavebník je povinen nejméně 30 dnů před plánovaným užíváním stavby oznámit

stavebnímu úřadu záměr stavbu užívat. Dále platí zásada, že pokud stavebník provedl stavbu v souladu s povolením stavebního úřadu (či údaji uvedenými v oznámení), má právo stavbu užívat, jakmile ji dokončil. Stavba, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit (škola, nemocnice, kulturní památka apod.) může být užívána pouze na základě **kolaudačního souhlasu**. Souhlas vydá na žádost stavebníka příslušný stavební úřad. Opět zde může stavebník využít služeb autorizovaného inspektora a kolaudační souhlas vydá stavební úřad na základě **certifikátu** této osoby, aniž by provedl kontrolní prohlídku.

2. CÍL A METODIKA

2.1 Cíl práce

Hlavním cílem diplomové práce je provedení komplexní analýzy jednotlivých fází developerského projektu včetně jeho řízení, jak po stránce teoretické, tak zhodnocením developerského projektu na nákup, výstavbu a prodej stavebních pozemků vybrané developerské společnosti a navržení opatření na zlepšení postupů pro budoucí činnost developera.

Z hlavního cíle vyplývají následující dílčí cíle, které postupně řeší jednotlivé kapitoly diplomové práce:

- **Analýza developerského projektu** - shrnuje poznatky přípravné, realizační a závěrečné fáze developerského projektu a vyzdvihuje klíčové prvky, na které by neměl developer zapomínat ve svých projektech.
- **Analýza developerské činnosti na Českobudějovicku** - obsahuje analýzu jednotlivých lokalit Českobudějovicka, kde probíhá developerská výstavba základní technické vybavenosti (zavedení inženýrských sítí) v oblasti obchodovatelných stavebních pozemků.
- **Analýza developerského projektu „Stavební parcely - Šindlovy Dvory“** - zahrnuje analýzu a získané praktické poznatky projektu vybrané developerské společnosti v obci Šindlovy Dvory a návrhová opatření pro budoucí činnost developera.

2.2 Metodika

Startem metodického postupu bylo studium odborné literatury (knihy a časopisy) a aktuálních informací z ostatních informačních zdrojů. Dále následovaly pravidelné konzultace všech fází projektu včetně financování s vybranou developerskou firmou a konzultace ostatních dílčích činností s příslušnými stavebními orgány (Odbor územního plánování a architektury Magistrátu města České Budějovice, Stavební úřad v Českých

Budějovicích apod. Nakonec došlo ke zpracování, vyhodnocení a využití získaných informací.

Výsledky práce a získané poznatky mohou přispět jednotlivým developerům k doplnění, rozšíření nebo změně svých postupů a přístupů a tím i k celkovému rozvoji v této oblasti podnikání. Dále mohou doplnit znalosti studentů v oblasti projektování, managementu a práva a také rozšířit všeobecný přehled široké veřejnosti v oblasti nemovitostí, trhu s bydlením a stavu současné situace v českobudějovickém regionu.

2.3 Struktura diplomové práce

Diplomová práce je rozdělena do dvou hlavních částí, a to teoretické, analyticko-syntetické.

Teoretická část obsahuje kapitoly „Literární přehled“ a dále „Analýza developerského projektu“. První z nich sleduje základní problematiku projektu a nemovitostí v obecné rovině. Druhá přímo popisuje jednotlivé fáze projektu a vyzdvihuje klíčové momenty developerských projektů.

Analyticko-syntetická část zahrnuje kapitoly „Analýza developerské činnosti na Českobudějovicku“ a „Analýza developerského projektu - Stavební parcely Šindlovy Dvory“. Kapitola „Analýza developerské činnosti na Českobudějovicku“ shrnuje současný územního plán Českých Budějovic a porovnává aktuální lokality obchodovaných stavebních pozemků. Analýzou konkrétního developerského projektu společnosti Jiří Jokl - BUDĚJOVICKÉ DOPRAVNÍ STAVBY se zabývá kapitola „Analýza developerského projektu Stavební parcely - Šindlovy Dvory“. V závěru této kapitoly jsou navržena opatření směřující k lepšímu rozvoji činnosti developera.

2.4. Použité metody

2.4.1 Metody získávání informací

Při zpracování diplomové práce byly použity níže uvedené metody pro získávání informací primárních a sekundárních.

Primární informace

Primární informace byly získávány především jako podklad pro analýzu developerského projektu za použití těchto metod:

- **Pozorování** bylo použito především při zhodnocení developerské činnosti na Českobudějovicku, kdy byly zmapovány jednotlivé oblasti probíhajících developerských projektů a vlastních prodejů stavebních pozemků a dále při sledování vývoje zvoleného developerského projektu.
- **Šetření** bylo použito zejména při konzultacích jednotlivých fází projektu s vybranou developerskou firmou, a to formou standardizovaného, řízeného rozhovoru. Při konzultacích se zástupci státní správy pro získání správních údajů a technických poznatků byly použity nestandardizované rozhovory.

Sekundární informace

Při získávání sekundárních informací byla převážně využita metoda **studia dokumentů** díky které byly získány informace z odborných publikací, veřejných dokumentů státní správy, podkladů od developerské společnosti a statistických údajů.

2.4.2 Metody řešení problému

V jednotlivých etapách zpracování této práce byly použity následující metody řešení problému:

- **Komparativní metoda (srovnávání)** byla použita při analýze developerské činnosti na Českobudějovicku, při porovnání jednotlivých lokalit se stavebními pozemky.

- **Metoda analýzy a syntézy** byla použita v teoretické části analýzy developerského projektu, kdy byl zkoumaný jev rozložen na jednotlivé části a tím bylo možné vyzdvihnout klíčové problémy developerských projektů a následně využít a synteticky spojit tyto poznatky v další části diplomové práce při analýze vybraného developerského projektu.

2.5 Spolupracující instituce a zdroje informací

2.5.1 Hlavní spolupracující společnosti a instituce

Nejvýznamnější spolupráce při vypracování této diplomové práce proběhla s firmou Jiří Jokl - BUDĚJOVICKÉ DOPRAVNÍ STAVBY. Dále byly využity informace poskytnuté Českým statistickým úřadem, divize České Budějovice, Odborem územního plánování a architektury Magistrátu města České Budějovice a Stavebním úřadem v Českých Budějovicích.

2.5.2 Zdroje informací

Odborné informace byly získány z odborné literatury, časopisů a ostatních publikací. Dalším zdrojem informací byly internetové stránky Ministerstva pro místní rozvoj a Magistrátu města České Budějovice. Detailní přehled zdrojů informací obsahuje Seznam použitých zdrojů.

3. ANALÝZA DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU

3.1 Obecná charakteristika developerského projektu

3.1.1 Definice developerské činnosti

Developerské projekty se zařazují do oblasti projektového financování. Jedná se o podnikatelský záměr, jehož předmětem je výstavba nemovitosti za účelem jejího pronájmu nebo prodeje. Může jít také jen o koupi existující nemovitosti, její následnou rekonstrukci nebo modernizaci s finálním pronájmem či prodejem.

Developer je pouze počátečním investorem projektu. Finálním investorem je ten, kdo má zájem vlastnit výsledný projekt, kterým je nemovitost nebo společnost, která nemovitost vlastní. Finální investor vstupuje až do vzniklého produktu, neboť nechce podstoupit riziko výstavby. Většina developerů neprovádí výstavbu samostatně, ale zadává zhotoviteli. Zhotovitelem jsou profesionální stavební společnosti. Kromě zhotovitele se na celém projektu podílí mnoho dalších účastníků jako jsou architekti, projektanti, právníci, poradci, projekt manažeři a další. Řízení celého projektu v návaznosti na všechny účastníky vyžaduje kvalitní zpracování všech fází projektu před vlastním startem.

Developerská činnost zahrnuje široké spektrum aktivit. V první řadě nákup, prodej, scelování nebo zasíťování pozemků a také změnu územního plánu, dále výstavbu a v některých případech i provozování bytů a domů, nákupních, kancelářských či rekreačních center, hotelů a logistických či průmyslových parků.

Developerský projekt lze rozdělit do tří fází:

- přípravná fáze;
- realizační fáze;
- závěrečná fáze.

Přípravná fáze zahrnuje vyhledání pozemku, zhodnocení jeho využití, audit pozemku a zjištění možností financování celého projektu. Fáze realizační zahrnuje nákup pozemku, vytvoření studie a projektové dokumentace, získání všech potřebných povolení (zejména územní rozhodnutí a stavební povolení), výstavbu a v případě, že se jedná o projekt vázaný pronájmem nemovitosti, tak i uzavření nájemních smluv. V závěrečné fázi

developer prodává projekt finálnímu investorovi a příslušnou dobu nese závazky a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv.

3.2 Přípravná fáze developerského projektu

Vstupní analýza proveditelnosti projektu je prvotním základem celého projektu a rozhoduje o tom, zda-li celý projekt bude pokračovat nebo naopak bude ukončen. Do této analýzy se zahrnuje posouzení:

- nákupu pozemku;
- využití pozemku;
- auditu pozemku;
- financování projektu.

3.2.1 Nákup pozemku

Otázkou každého developerského projektu je právní vztah k pozemku nebo budově. Kvalitních pozemků je nedostatek. Navíc jejich vlastníci zpravidla nechtějí stavět, nedisponují finančními prostředky, ale také ani nechtějí pozemky prodat nebo požadují nereálné ceny. Profesionální developeři mají finanční prostředky a know-how, ale nevlastní pozemky. Je několik možností jak pořídit pozemek:

- přímá koupě pozemku od vlastníka;
- koupě podílu ve společnosti, která pozemek vlastní;
- založení zvláštní společnosti s vlastníkem pozemku, kdy vlastník pozemku vloží pozemek do nově založené společnosti a developer do této společnosti vloží finanční prostředky a své know-how;
- dlouhodobý nájem pozemku.

3.2.2 Využití pozemku

Po výběru pozemku nastává další významný krok, a to nalezení způsobu využití pozemku. V této fázi musí developer vzít v úvahu především:

- omezení sídelního útvaru (územní plán, památková ochrana apod.);
- technická proveditelnost projektu. Projekt může být z různých důvodů technicky neproveditelný;
- ekonomická proveditelnost, především vyčíslení nákladů na realizaci projektu a jejich návratnost. Tato problematika zahrnuje také aktuální nabídku a poptávku, cenové indexy, měnový vývoj, vývoj cen nemovitostí v České republice apod.

K nákupu a využití pozemků mají developeři tři základní přístupy. Největší skupinu developerů tvoří ti, kteří vědí, jaký projekt chtějí realizovat, a následně hledají pozemek pro tento projekt. Druhou skupinou jsou ti, kteří nejprve hledají pozemek a teprve poté se rozhodují, jaký projekt na něm zrealizují. To je případ developerů, kteří se chtějí uvést na trh referenčním projektem. Třetí skupinou jsou developeři, kteří pouze kupují pozemky, aby je následně prodali jiným developerům a ti projekt skutečně zrealizují.

3.2.3 Audit pozemku

Velmi důležitou etapou, která se z nedostatku času mnohdy řadí až na počátek realizační fáze projektu je audit pozemků. V případě, že prodávající pozemku umožní developerovi dostatečný prostor na tento krok, je lépe ho učinit již v přípravné fázi projektu. V opačném případě je nutné všechna rizika, které může audit následně odhalit, uvést do smlouvy o smlouvě budoucí nebo kupní, např. jako prohlášení kupujícího, aby bylo možné později od smlouvy odstoupit, změnit kupní cenu apod. Cílem auditu pozemků je v maximální míře odhalit možná rizika a potenciální ztráty, které by mohly při realizaci projektu vzniknout a navrhnout optimální opatření vedoucí k vyloučení těchto rizik. Pro audit pozemků je ustanoven profesionální tým, většinou právníků a technických pracovníků, který nakonec vyhotoví závěrečnou zprávu obsahující jednotlivá rizika a návrhy na jejich eliminaci.

Audit pozemků by měl zahrnovat prověření těchto základních oblastí:

- vlastnické právo k pozemkům;
- způsob užívání pozemků;
- typ, druh a charakter pozemků, příslušenství a součásti pozemku;
- omezení váznoucí na pozemcích;
- možnosti budoucího využití pozemku s dle charakteru plánovaného projektu;
- monitoring technické vybavenosti (stav inženýrských sítí) a geologických poměrů.

3.2.4 Financování projektu

Standardním zdrojem prostředků financování developerského projektu je bankovní úvěr. Splácení úvěru je závislé na příjmech z prodeje nebo pronájmu realizovaného projektu. Financováním developerských projektů se v bankách zabývají oddělení projektového financování.

Požadavky na osobu developera

Pro financující banku jsou důležité dosavadní zkušenosti na trhu tzn. úspěšně realizované projekty a také to, aby developer nebyl spojen s negativními zkušenostmi.

Většina projektových financování probíhá tak, že příjemcem úvěru je nová společnost založená developerem výhradně za účelem realizace projektu. Hlavním důvodem je oddělení financovaného projektu od ostatní podnikatelské činnosti developera a tím eliminování rizika vzniku závazků v důsledku jiné podnikatelské činnosti a tedy i rizika úpadku z důvodu výkonu jiné podnikatelské činnosti na straně příjemce úvěru. Dalším důvodem je požadavek průhlednosti projektu pro financující banku. V ekonomickém a právním žargonu se takováto nově vzniklá společnost nazývá „SPV“ z anglického „special purpose vehicle“.

Základní ekonomické ukazatele

LTV z anglického „Loan to Value Ratio“ je základním ekonomickým ukazatelem sledovaným bankami. Vyjadřuje poměr výše poskytovaného úvěru k tržní hodnotě

financované nemovitosti. Tento ukazatel obvykle dosahuje maximální hodnoty 70 %, tzn., že výše poskytnutého úvěru nepřesahuje obvykle 70 % tržní hodnoty financované nemovitosti. Splácením úvěru se hodnota LTV snižuje a úvěrové smlouvy většinou uvádí, jaká musí být hodnota LTV v určitých okamžicích trvání úvěrového obchodu.

Equity jsou vlastní zdroje vkládané do projektu. Patří sem zejména vklady do základního kapitálu a úvěry od společníků. V případě, že se jedná o úvěry od společníků, tak je nutné, aby se chovaly jako podřízený dluh. Jedná se o dluh, který je podřízen bankovním úvěrům. Jedná se především o to, že podřízený dluh bude vždy uhrazen, až pokud dojde k uhrazení dluhu vůči bance. Jestliže developer nemá dostatek vlastních zdrojů, tak většinou poptá ostatní investory, kteří mohou vstoupit do SPV jako společníci formou vkladu do základního kapitálu nebo mohou poskytnout podřízený dluh.

DSCR z anglického „Debit Service Coverage Ratio“ je ekonomickým ukazatelem, který vyjadřuje výši finančních rezerv (příjmů) příjemce úvěru v průběhu splácení úvěru. Jedná se o poměr součtu čistého zisku a odpisů z financované nemovitosti ku roční splátce jistin a úroků úvěru. Většinou se musí tato hodnota pohybovat kolem 120 %, tzn. že roční čistý příjem z nemovitosti musí dosahovat 120 % splátky jistiny a úroků z úvěru za kalendářní rok. Požadovaná výše DSCR závisí na délce trvání nájemních smluv a diverzifikaci nájemců.

Splatnost úvěrů určených na financování developerských projektů, které se splácí z pronájmu nemovitosti se pohybuje od 10 do 15 let. U rekonstruovaných starších nemovitostí to bývá do 10 let.

Podmínky financování

K dalším podmínkám financování, které může banka vyžadovat patří podložení budoucích tržeb uzavřenými nájemními smlouvami, případně smlouvami o budoucích smlouvách nájemních. Banka si může dále vyžádat posouzení práva k pozemkům, na kterých má být projekt realizován. Může také nekompromisně vyžadovat určité znění ustanovení nájemních smluv jako je délka nájmu, možnost stran nájem ukončit, indexace nájemného, možnost stran postoupit pohledávky z nájemních smluv, způsob úhrady nájemného, závazek nájemce složit kauci a případně také i bonitu nájemců. Samozřejmostí bývá předložení smluvní dokumentace upravující realizaci developerského projektu (např. smlouvy o dílo na zhotovení stavby) a další dokumenty důležité pro posouzení

realizovatelnosti developerského projektu a jeho finanční návratnosti. Dále se zkoumá pokrytí rizika z odstoupení od smluv, konkurzu dodavatele apod.

Zajištění úvěru

Kromě skvěle vypracovaného projektu a dostatečné výše vlastních zdrojů je klíčovou podmínkou poskytnutí úvěru adekvátní zajištění. V projektovém financování je to majetek související s financovaným developerským projektem. K základním formám zajištění patří zástavní právo zřízené na nemovitostech, které jsou předmětem developerského projektu, a zástavní právo na podílu ve společnosti, která developerský projekt realizuje.

Zástava nemovitostí je klíčové zajištění celého financování. Předmětem zástavního práva jsou jednak pozemky, na kterých je developerský projekt realizován, a dále budovy, které jsou v rámci developerského projektu stavěny či rekonstruovány. V případě výstavby nové nemovitosti se zástavní právo zřizuje v průběhu stavebních prací poté, co rozestavěná budova může zapsána jako nemovitost do katastru nemovitostí.

Zástava podílu SPV je dalším zajištěním, které bance částečně snižuje riziko financování. Jedná se o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti realizující developerský projekt, tedy akciím či obchodnímu podílu v developerské společnosti. Zástavní právo k obchodnímu podílu vzniká zápisem zástavního práva do obchodního rejstříku, kdy soud, který vede obchodní rejstřík, musí rozhodnout o návrhu na zápis zástavního práva do obchodního rejstříku do 5 dnů od podání návrhu. Ke zřízení zástavního práva k listinným akciím na majitele se vyžaduje pouze jejich předání zástavnímu věřiteli či třetí osobě. U listinných akcií na jméno je navíc nutné před takovým předáním provést tzv. zástavní rubopis, tzn. označit akcie poznámkou, že jsou zastaveny a ve prospěch koho jsou zastaveny. Pokud se developer ocitne v prodlení se splácením poskytnutého úvěru, je banka, jako zástavní věřitel, oprávněna obchodní podíl prodat v obchodní veřejné soutěži nebo veřejné dražbě. Jestliže se bance nepodaří zastavený obchodní podíl prodat, je oprávněna vykonávat práva s obchodním podílem spojená, tj. prakticky převzít řízení projektové společnosti a tím i developerského projektu. Zástavní právo k akciím se realizuje jejich prodejem prostřednictvím obchodníka s cennými papíry, pokud se jedná o kótované akcie nebo veřejnou dražbou.

Biankosměnka podepsaná dlužníkem tvoří jen podpůrné zajištění, ale především slouží pro snadnější získání exekučního titulu pro případ realizace zástavního práva banky.

Toho se dá také docílit sjednáním rozhodčí doložky v úvěrové smlouvě. Oba instituty mají přitom zajistit bance právě rychlejší dosažení exekučního titulu.

Zástava pohledávek z nájmu bývá nastavena tak, že nájemcům se zřízení zástavního práva či postoupení pohledávek neoznamuje a v důsledku toho nájemci nadále platí nájemné přímo pronajímateli. Teprve v okamžiku, kdy se příjemce úvěru ocitne v prodlení s úhradou svých závazků vůči bance nebo nastane jiná skutečnost dohodnutá v úvěrové smlouvě, věřitel oznámí nájemcům, že došlo k zastavení, a nájemci, počínaje dnem, kdy jim tato skutečnost byla oznámena, začnou platit nájemné přímo věřiteli.

Zástava pohledávek na bankovních účtech příjemce úvěru je dnes již běžný požadavek, který zajišťuje, aby volné finanční prostředky příjemce úvěru mohly být v případě jeho prodlení se splácením úvěru snadno použity k úhradě pohledávek banky.

3.3 Realizační fáze developerského projektu

3.3.1 Založení projektové společnosti

Developer většinou nerealizuje developerský projekt přímo na své jméno, ale zakládá zvláštní projektovou společnost „SPV“, jak již bylo uvedeno výše. Tento postup je nutný z důvodu průhlednosti celého projektu při financování bankou a pro závěrečný prodej finálnímu investorovi. Po realizaci projektu se zpravidla nepřevádí přímo vlastnické právo k nemovitosti, ale podíl v projektové společnosti, která je vlastníkem nemovitosti. Tento postup má pro developera i jistou výhodu. V případě konkurzu vyhlášeného na projektovou společnost není developer ohrožen. Na druhé straně je ohrožena jeho pověst na trhu.

V českém právním prostředí se pro projektovou společnost nejčastěji využívá forma společnosti s ručením omezeným. Než se developer rozhodne založit projektovou společnost, musí zvážit následující:

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

Podle způsobu realizace projektu jsou sjednávány specifické smlouvy, které se vztahují k projektové společnosti. Formu a složitost projektové společnosti ovlivňuje struktura účastníků v developerském projektu. Na projektu může být účasten jen samotný developer anebo developer spolu s další osobou, kterou může být např. vlastník pozemku.

Pokud je developer jediným účastníkem na projektu (projektovou společnost používá jen jako určitou právní formu realizace projektu a provádí projekt jen přes tuto společnost), je vhodné projektovou společnost založit v co nejjednodušší formě.

V případě, že se na projektu podílí více osob, pak je nutné vzájemné vztahy, práva a povinnosti vyřešit velmi detailně. Jedná se zejména o:

- schopnost usnášení orgánů projektové společnosti (kvalifikovaná většina při hlasování);
- možnost zvýšení nebo snížení základního kapitálu;
- rozdělení zisku;
- nominace do statutárních orgánů a vedení;
- převod popř. dědění obchodních podílů;
- možnost přistoupení dalších společníků;
- zrušení společnosti.

V těchto případech bývá sjednáváno ustanovení o předkupním právu k obchodnímu podílu, uzavírány opční smlouvy a specifické smlouvy o odškodnění. V praxi se v České republice v rámci developerských projektů tento složitý komplex nepoužívá, ačkoli je běžný v klasickém projektovém financování zejména u velkých průmyslových výstaveb.

3.3.2 Převod nemovitosti

Základem developerského projektu je pozemek. Při převodu nemovitosti je klíčovým bodem, za jakým účelem je pozemek nabýván. V okamžiku nákupu pozemku není vždy jasné, že předpokládané využití pozemku bude možné. Nemusí se potvrdit změna územního plánu apod. Právě účel zamýšleného nabytí pozemku většinou rozhoduje o tom, zda je pozemek nabýván kupní smlouvou nebo zda dojde k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí.

Smlouva o smlouvě budoucí

Smlouva o smlouvě budoucí je základním typem transakční dokumentace a vymezuje budoucí převod vlastnického práva k nemovitostem na budoucího kupujícího. Další variantou je možnost uzavřít kupní smlouvu s odkládací podmínkou. Odkládací podmínka spočívá např. ve vydání územního rozhodnutí, ve změně územního plánu apod.

Smlouva o smlouvě budoucí vymezuje vzájemná práva a povinnosti smluvních stran do budoucna. V této smlouvě se smluvní strany zavazují, že v budoucnu uzavřou kupní smlouvu. Výhodou smlouvy o smlouvě budoucí je skutečnost, že pokud povinná strana neuzavře kupní smlouvu, lze se obrátit na soud, a ten svým rozsudkem nahradí projev vůle povinného (určí obsah kupní smlouvy). Znamená to tedy, že kupní smlouva je uzavřena právní mocí rozsudku soudu, aniž by povinná strana ve skutečnosti kupní smlouvu podepsala. To chrání developera před způsobením velkých škod, které mohou při nezrealizování celé transakce plně rozjetého projektu vzniknout.

Zásadními body smlouvy o smlouvě budoucí, které by neměly být opomíjeny jsou:

- specifikace lhůty, během které lze vyzvat k uzavření kupní smlouvy. Měla by být specifikována určitě a přesně;
- specifikaci procesu podpisu budoucí smlouvy kupní, tzn. v jakém místě, čase apod. bude smlouva uzavřena;
- text budoucí kupní smlouvy;
- ustanovení, které řeší mezidobí mezi uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí a uzavřením kupní smlouvy. Toto období není vymezeno v zákoně a záleží jen na vůli smluvních stran, jak si je upraví. Hlavním důvodem tohoto ustanovení, že budoucí kupující může sice vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření kupní smlouvy, ale pokud v mezidobí od uzavření budoucí smlouvy budoucí prodávající nemovitost zastaví nebo jinak zatíží, je jasné, že budoucí kupující nebude mít zájem na koupi pozemku;
- specifikace negativních závazků, tedy závazky k zdržení se určitých úkonů. Jedná se zejména o závazek nepřevést nemovitost na třetí osobu, nezatížit nemovitost zástavním právem, předkupním právem, věcným břemenem apod.

Kupní smlouva – smlouva o převodu nemovitosti

Kupní smlouva je základním dokumentem při převodu pozemku v rámci developerského projektu, který by měl modelově popisovat veškerý průběh transakce, odpovědnosti stran během jednotlivých fází a omezovat možná rizika.

Kromě běžných údajů jako určení smluvních stran, vymezení předmětu prodeje, kupní ceny apod. by měla obsahovat tato ustanovení:

- ustanovení o negativních závazcích prodávajícího, kterými se zajišťuje omezení prodávajícího v možnosti dále s pozemkem nakládat, zřizovat další práva a zatížení;
- ustanovení o prohlášeních a ujištěních, která popisují právní a faktický stav převáděného pozemku. Prohlášení a ujištění se činí zpravidla ve vztahu k prodávajícímu, ve vztahu k převáděným nemovitostem;
- ustanovení o závazcích prodávajícího po mezidobí, a to od podpisu kupní smlouvy do vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího. Je nezbytné, aby kupní smlouva zcela jednoznačně stanovila úplný výčet takových závazků. Závazky lze sjednat v pozitivní a negativní rovině. V negativní rovině se vymezují úkony, kterých se musí prodávající zdržet. Při použití pozitivního vymezení lze ve smlouvě stanovit, že prodávající je povinen zajistit, aby prohlášení a ujištění byla ke dni předání nemovitostí platná a účinná ve stejném rozsahu, jako ke dni podpisu smlouvy, s výjimkou těch změn, které budou schváleny kupujícím.

Svěřenecký účet

Platba kupní ceny za převod nemovitosti přes svěřenecký účet je v dnešní době obvyklá záležitost, která výrazně snižuje riziko celé transakce. Někdy se tento účet nazývá vázaný nebo také úschovný účet. Svěřenecký účet je veden bankou a práva k němu vykonává určený správce, většinou advokát nebo notář. Další alternativou svěřeneckého účtu je placení kupní ceny prostřednictvím akreditivu, který patří mezi běžné produkty bank.

Princip placení kupní ceny přes svěřenecký spočívá v tom, že kupní cena je svěřena třetí nezávislé osobě. Bývá to osoba ke které mají prodávající a kupující důvěru, a která zajistí vypořádání transakce, tj. výplatu kupní ceny, po splnění podmínek

stanovených v kupní smlouvě. Přesný chod celé transakce zajišťuje smlouva uzavřená se správcem svěřeneckého účtu. Jedná se o trojstrannou smlouvu, která vytváří práva a povinnosti všem zúčastněným stranám, správci, složiteli (kupující) a beneficiantovi (prodávající).

Podstatou svěřenecké smlouvy je neodvolatelný příkaz složitele adresovaný správci svěřeneckého účtu uvolnit depozitum ve prospěch beneficianta v případě, že budou splněny smluvené podmínky pro uvolnění depozita. Může se jednat například o to, že beneficiant prokáže správci, že se složitel stal řádným, jediným a neomezeným vlastníkem převáděných nemovitostí. Beneficiant toto prokáže správci zpravidla předložením určitých dokumentů jako originálu nebo úředně ověřené kopie výpisu z katastru nemovitostí, ze kterého bude vyplývat výlučné vlastnické právo složitele k převáděné nemovitosti a v jehož části C nebudou zapsána žádná práva třetích osob a originálu kupní smlouvy s vyznačením doložky katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Uvolnění depozita je při splnění podmínek stanovených smlouvou provedeno bezhotovostním bankovním převodem na účet beneficianta. Část kupní ceny by měla být převedena správcem přímo na účet finančního úřadu na zaplacení daně z převodu nemovitostí nebo by měla sloužit jako jistota k zaplacení daně z převodu nemovitostí. Tato část depozita se uvolní beneficiantovi až poté, co bude prokázáno, že uhradil daň z převodu nemovitostí. Pokud nejsou splněny podmínky pro uvolnění depozita do smluvené doby, je částka depozita vrácena na účet složitele. V tomto případě je dobré stanovit realistický termín. Když je depozitum vráceno složiteli, neznamená to negování kupní smlouvy, ale jen to, že závazek uhradit kupní cenu není zajištěn.

3.3.3 Výstavba předmětu projektu

Zhotovení projektové budovy je většinou realizováno externí stavební společností, která se pečlivě určí ve výběrovém řízení na zhotovitele stavby. Většina developerů již pracuje s osvědčenými stavebními společnostmi. Některé větší developerské společnosti uskutečňují výstavbu prostřednictvím mateřské společnosti. V případě developerského projektu uvedeného v kapitole Analýza developerského projektu „Stavební parcely - Šindlovy Dvory“ je developer zároveň stavebníkem.

Důležité body týkající se správného řízení výstavby již byly uvedeny v první kapitole „Literární přehled“. Územní řízení včetně územního plánování je blíže specifikováno v kapitole ve čtvrté kapitole „Analýza developerské činnosti na Českobudějovicku“.

Mezi tři pilíře úspěšné výstavby náleží:

- kvalitní projekt;
- kvalitní stavební firma;
- kvalitní smlouva.

Všechny pilíře se navzájem ovlivňují, resp. podmiňují. Jeden slabý pilíř jsou schopny nahradit zbylé dva, selhání dvou pilířů je už kritické. Je-li kvalitně a precizně zpracovaný projekt a seriózní, odborně zdatná firma, není velký problém zvládnout výstavbu i s nekvalitní smlouvou. Je-li kvalitně a precizně zpracovaný projekt a kvalitní smlouva o dílo, je možné úspěšně zvládnout výstavbu i s nekvalitní stavební firmou. Je-li seriózní, odborně zdatná firma a kvalitní smlouva o dílo, je možné úspěšně zvládnout výstavbu i s nekvalitním projektem. Jakékoliv dva nekvalitní pilíře již s velkou pravděpodobností znamenají problém s negativním dopadem na kvalitu a ekonomiku výstavby.

Smlouva o dílo

Smlouva o dílo je významným právním dokumentem výstavby. V této smlouvě by mělo být především vymezeno:

- dílo ve všech detailech;
- rozsah prací a výkonů a jejich požadovaná kvalita;
- cena by měla být stanovena jako fixní za celé dílo. Placena by měla být po určitých fázích projektu;
- zádržné při platbě každé dílčí ceny, a to za účelem motivace zhotovitele odstranit vady;
- datum předání díla by mělo být určeno velmi přesně a jasně, aby nevznikla možnost svévolně posunovat termín dokončení a předání;
- poskytnutí záruky za jakost;

- poskytnutí specifické bankovní záruky pro případ výskytu vad v určitém období po provedení díla;
- pojištění zhotovitele.

V této fázi je důležitá úloha projekt manažera jako třetí osoby, která kontroluje dílo po kvalitativní a kvantitativní stránce. Zhotovení díla k určitému datu je důležité i s ohledem na uzavírání smluv o smlouvách budoucích s budoucími nájemci nebo kupujícími. Jakékoli posunutí termínu dokončení díla způsobené zhotovitelem by mělo být sankcionováno, neboť developer zahajuje s předstihem mnohdy i reklamní kampaň a zdržení může mít i negativní vliv na prestiž projektu.

3.3.4 Řízení developerského projektu

Projekt management

Řízení developerského projektu je možné chápat v několika rovinách. Jde zejména o řízení celého procesu projektu, tedy od zahájení studie proveditelnosti až do prodeje budovy finálnímu investorovi. Toto řízení zpravidla činí sám developer. Zvláštním druhem řízení je takzvaný projekt management, který je obvykle veden odbornými projekt manažery, specializovanými společnostmi. Někteří developeři však k tomuto účelu zřizují vlastní specializovaná oddělení, někteří projekt manažery nepoužívají vůbec. Služby projekt manažera jsou relativně drahé, a proto někteří developeři na těchto službách šetří.

Úkolem projekt manažera je zejména řídit a kontrolovat výstavbu. Jeho úloha může být užší nebo podle potřeby i rozsáhlejší. Pro zjednodušení lze shrnout, že činnost projekt manažera může být rozdělena do několika dílčích fází:

- příprava realizace projektu včetně kompletace dokumentace pro vydání kolaudačního rozhodnutí;
- realizace výstavby předmětu projektu (včetně činnosti stálého technického dozoru).

Činnost projekt manažera je realizována v úzké součinnosti a koordinaci s developerem a zhotovitelem stavby. Projekt manažer většinou:

- řídí realizaci projektu na každodenní bázi;
- organizuje předání staveniště;
- komunikuje se zhotovitelem a dalšími subjekty (investor, projektant, úřad apod.);
- vykonává dohled nad zhotovitelem při vypracování podrobného harmonogramu pro jednotlivé části stavby;
- účastní se pravidelných koordinačních schůzek;
- kontroluje harmonogram výstavby a kvalitu plnění;
- přejímá části zhotovené stavby;
- kontroluje faktury;
- vykonává dohled nad předložením atestů a certifikátů;
- identifikuje vady a nedodělky;
- dohlíží nad odstraňováním vad a nedodělků;
- organizuje předání dokončeného díla včetně pořízení zápisu.

Projekt manažer může být pověřen také dohledem nad náklady. Jde o proces řízení nákladů, kdy projekt manažer jako třetí nezávislá osoba kontroluje, zda fakturované náklady odpovídají provedené práci, a to jak po stránce kvality, tak kvantity. Úlohou projekt manažera může tedy být i snížení nákladů na výstavbu.

Facility management

Zvláštní kategorií je posléze řízení samotného obchodního nebo administrativního centra a takzvaný facility management. Není neobvyklé, že projektová společnost uzavírá smlouvu o řízení obchodního centra nebo smlouvu o facility managementu se svou mateřskou společností nebo jinou dceřinou společností developera. V mnohých ohledech jsou motivací takových smluv i určité daňové aspekty.

Facility management plynule navazuje na projekt management. Jedná se o řízení vzniklého produktu projektu, což může být např. obchodní nebo administrativní centrum. Nejde jen o technickou správu nemovitosti, jak se mnozí mylně domnívají. Facility management je velmi náročný a zodpovědný systém řízení nemovitosti, který má dopad

na konečnou úspěšnost projektu a návratnost vlastních i cizích zdrojů. Zahrnuje zajišťování vyvážené struktury nájemců, analýzu jejich potřeb, smluvní administraci, kontrolu finančních plnění, plánování a organizace společných marketingových akcí obchodního centra, ale také již zmiňovanou technickou správu včetně zajištění plánů investic a oprav.

Základním elementem generace zisku v rámci standardního nerezidenčního developerského projektu je nájem nebytových prostor (nájemci kancelářských ploch či obchodních jednotek). Ke sjednání pronájmu dochází zpravidla před kolaudací, a to na základě smluv o smlouvě budoucí. S ohledem na zajištění návratnosti investice se část nebytových prostor zpravidla pronajímá ještě předtím, než dojde k zahájení výstavby. Většina developerů dokonce má ve vlastních interních směrnících stanoveno přesné procento předpronajatých prostor. Stejně tak financující banky zpravidla požadují uzavření smluv o budoucích smlouvách nájemních na určité části prostor.

Smlouva o budoucí nájemní smlouvě musí být natolik kvalitní, aby umožnila developerovi posunout termín realizace projektu, aniž by zároveň došlo k ohrožení budoucího nájmu. Nájemce bude povinen uzavřít v budoucnu nájemní smlouvu na výzvu developera (projektové společnosti), avšak v případě prodlení s výstavbou nebude developer jakkoli odpovědný. Po právní stránce musí být ošetřena veškerá další možná rizika, a zároveň aby byly zajištěny pohledávky pronajímatele, zejména pohledávky na nájemné např. formou bankovní záruky, ručitelského závazku či zajišťovacího vkladu.

Nájemní smlouvy velmi detailním způsobem regulují předání prostor, vyklizení, pojištění, předpisy nákupního centra, podnájem, stavební úpravy, běžnou údržbu prostor, ostrahu, úpravy nájemného a podobně.

Je pravidlem, že dochází k předání nebytových prostor, které nejsou stavebně dokončeny. Nájemci pak sami (za doby trvání smlouvy o smlouvě budoucí) upravují nebytové prostory, které se kolaudují. Nájemci jsou omezeni tím, že musí připravit své prostory k otevření v určitý přesně stanovený den otevření nákupního centra. Prodlení nájmu s dokončením úprav jimi pronajatých nebytových prostor může být důvodem k odstoupení od nájemní smlouvy (popřípadě od smlouvy o smlouvě budoucí) pronajímatelem. Nájemci jsou svazováni regulami pro používání společných prostor nákupního centra, přispívají na management nákupního centra a na společné propagační akce. Lze říci, že nájemné placené nájemci je pouze jednou z dílčích plateb a že z něho nejsou hrazeny náklady na provozování centra. Nájemci se naopak na těchto nákladech sami podílejí a nájemné je tedy čistým výnosem.

Vedle přípravy nájemních smluv je třeba věnovat se také struktuře nájemců, tzn. najít optimální kombinaci nájemců. Developer musí například v nákupních centrech odhadnout budoucí trendy a potřeby zákazníků (nákup elektroniky, obuvi, oděvů, šperků, stravovací zařízení, zábava) a to tak, aby byl zajištěn maximální možný rozsah nabízeného sortimentu zboží a služeb při zachování atraktivity a ziskovosti projektu jako celku.

Z každého segmentu zboží by měl být jeden, maximálně dva nájemci. V některých případech jdou developeři cestou specializace a spíše než na rozmanitost sázejí na určitý druh zboží a služeb. Navíc je třeba pamatovat na to, že mnozí nájemci si kladou podmínky, že v nákupním centru nebudou jejich konkurenti. Jde o speciální exkluzivitu. V daném případě je však nutné, aby developer vedl zvláštní záznamy o exkluzivitě. Při počtu například 50 nájemních smluv je těžké provádět opakované rešerše, kterým nájemcům a v jakém segmentu byla exkluzivita slíbena. V případě porušení takové exkluzivity může samozřejmě dojít k požadavku nájemce na náhradu škody.

3.4 Závěrečná fáze developerského projektu

3.4.1 Prodej realizovaného projektu finálnímu investorovi

Prodej realizovaného projektu finálnímu investorovi je závěrečnou fází a zároveň cílem developera. Okruh potenciálních finálních investorů je samozřejmě developerovi předem znám a projekt se mnohdy provádí na základě předběžné smlouvy s budoucím finálním investorem.

Pro finálního investora je důležité, že v okamžiku převzetí projektu má zkolaudované budovy a že projekt funguje, je provozuschopný a připravený generovat zisk. Jde o to, aby převážná část nebytových prostor byla pronajata. Prodej projektu se provádí zpravidla formou prodeje projektové společnosti, která byla pro daný projekt zřízena. Jde o smlouvu o prodeji obchodního podílu, popřípadě o převodu akcií této projektové společnosti. Finální investor tak nabývá společnost, která vlastní budovy a která je zároveň pronajímatelem. Spíše výjimečně dochází k prodeji samotné budovy.

Důvody výše uvedeného postupu jsou daňové a právní. Podle současného českého práva je nájemce oprávněn vypovědět nájemní smlouvu v případě, že se změní pronajímatel, k čemuž dochází právě při převodu vlastnického práva k budově. Uvedené

právní omezení představuje velké riziko ukončení nájemních smluv, na kterém developer ani finální investor nemají zájem.

Jednání mezi finálním investorem a developerem obvykle trvají několik měsíců a začínají v dostatečném předstihu před otevřením projektové budovy a zahájením činnosti projektu. Finální investor provádí právní audit projektové společnosti, a to zejména ve vztahu k nemovitostem. Zkoumá, zda je projektová společnost řádným vlastníkem nemovitostí, zda bylo vydáno platné územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, zda uzavřené nájemní smlouvy jsou platné a vymahatelné. Právní zástupci finálního investora kontrolují každou jednotlivou nájemní smlouvu.

Jistým rizikem v případě prodeje projektové společnosti (oproti přímé koupi nemovitosti) je nebezpečí, že projektová společnost může mít závazky, které nejsou vedeny v účetnictví, nebo jiné podrozvahové závazky, které nebudou okamžitě zjištělné, které však mohou negativně ovlivnit investici do projektové společnosti. Smluvní dokumentace mezi developerem a finálním investorem proto musí náležitě ošetřit i tato rizika. Pokud nabývá finální investor projektovou společnost, která je dlužníkem ve vztahu k bankám, je nezbytné vyřešit i tuto situaci. Současná praxe zná několik metod a postupů, jak další rizika finálního investora v této závěrečné fázi eliminovat.

3.4.2 Vztahy po prodeji projektu

Prodejem účasti (obchodního podílu) developera v projektové společnosti však projekt nekončí. Vztah mezi developerem a finálním investorem přetrvává i do dalších let. Jde o vztah odpovědnostní, kdy i po uzavření smlouvy o prodeji účasti v projektové společnosti může dojít ke změně kupní ceny například v důsledku předčasného ukončení nájemních smluv, k jejichž zajištění se developer ve smlouvě o prodeji účasti zavázal.

Ve smlouvě o prodeji akcií nebo prodeji obchodního podílu je zpravidla stanovena odpovědnost prodávajícího za to, že nájemní smlouvy jsou platné a účinné. V případě neplatnosti jakékoli nájemní smlouvy pak nastupují určité sankční mechanismy a další povinnosti prodávajícího. To samé platí i v případě, že dojde k ukončení nájemního vztahu k určitým nebytovým prostorům. Smlouvy obsahují složitý mechanismus úpravy kupní ceny a dalšího spolupůsobení prodávajícího, například při nalezení nového nájemce apod.

Zásadou developera musí od být od začátku do konce projektu to, že finální investoři nemají zájem projekt řídit a dále se v něm angažovat, ale jejich jediným cílem je zisk z investice. Proto celý projekt musí být plně funkční „záležitostí na klíč“.

4. ANALÝZA DEVELOPERSKÉ ČINNOSTI NA ČESKOBUDĚJOVICKU

4.1 Územní plánování

Jedním z kroků přípravné fáze developerského projektu je prověření možnosti budoucího využití pozemku s ohledem na charakter plánovaného projektu. Je to oblast, kterou rozhodným způsobem ovlivňuje územní plánování. Územní plánování soustavně a kompletně řeší **funkční využití území**, stanoví zásady jeho organizace a věcně a časově koordinuje výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Vytváří předpoklady k **zabezpečení trvalého souladu** všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší.

4.1.1 Subjekty a účastníci územního plánování

Subjekt plánování

Subjektem plánování by měli být ideálně občané obce, regionu či země. To je prakticky obtížné a proto je subjektem příslušný zastupitelský zákonodárný sbor například obecní, městské nebo krajské zastupitelstvo. Zákonodárný sbor územně plánovací dokument schvaluje, a tím jej činí obecně závazným.

Pořizovatel územně plánovací dokumentace (ÚPD)

Příprava a schválení územního nebo regulačního plánu je věcí veřejného zájmu, pořizovatelem je tedy orgán veřejné správy, orgán územního plánování jako obec, obecní úřady a kraje, popřípadě Ministerstvo pro místní rozvoj. Pořizovatel vypracuje zadání pro vypracování územního nebo regulačního plánu, opatří podklady pro plánování a poskytne je zpracovateli, organizuje projednání s občany a s dotčenými orgány státní správy (DOSS), vyřizuje podněty, připomínky a námítky, opatří potřebná stanoviska k návrhu plánu a připraví plán ke schválení. Vlastní vypracování dokumentace pořizovatel zadá zpracovateli.

Zpracovatel územně plánovací dokumentace

Je osoba, která má k této činnosti zvláštní oprávnění. Na zpracování se mohou podílet i autorizovaní inženýři či osoby bez autorizace. V týmu zpracovatele tak vedle urbanisty pracují demografové a geografové, dopravní inženýři, vodohospodáři, energetici, dále také krajináři, biologové, odborníci zabývající se hygienou prostředí a likvidací odpadů a řada dalších profesí.

Veřejný zájem státu

Prosazuje ho především nadřízený orgán územního plánování, který posuzuje soulad návrhu ÚPD s právními předpisy a platnou ÚPD. Speciální veřejné zájmy v procesu pořizování ÚPD zastávají dotčené orgány státní správy (DOSS). Mezi tyto zájmy patří ochrana životního prostředí, ochrana přírody a krajiny, vodní hospodářství, ochrana zemědělského půdního fondu, ochrana lesa, ochrana ovzduší, odpadové hospodářství, péče o zdraví lidu, ochrana ložisek nerostných surovin, památková péče, ochrana státu, civilní obrana a ochrana, dráhy, silniční hospodářství, bezpečnost a plynulost silničního provozu, vodní cesty a telekomunikace.

Veřejný zájem regionální

Představuje ho zastupitelstvo kraje, města nebo obce, které zadání i návrh plánu schvaluje.

Veřejnost

Tvoří ji občané, občanské iniciativy, spolky, sdružení, zájmové skupiny, které v obci, městě či regionu existují nebo třeba vzniknou právě k tomu, aby nějak ovlivnily územní plán, například aby prosadily „svoji“ variantu vedení přeložky či zabránily výstavbě na volných plochách. V některých zemích je běžné, že občané vytvoří skupinu aktivistů, která dělá prostředníka mezi jednotlivými zájmovými skupinami a zpracovateli plánu po celou dobu zpracování.

Tržní ekonomické subjekty

Do této skupiny patří podnikatelé (developeři) a majitelé nemovitostí, kteří reprezentují různorodé zájmy tržní ekonomiky. Jejich vliv a význam je dán tím, že bez jejich investic nemůže být územní plán realizován. Podpora podnikatelského sektoru a největších vlastníků je proto pro územní plánování nezbytná.

4.1.2 Nástroje územního plánování

Základními nástroji územního plánování jsou podle stavebního zákona a vyhlášky o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci:

- územně plánovací podklady;
- územně plánovací dokumentace;
- územní rozhodnutí.

Územně plánovací podklady (ÚPP)

Nemají právní závaznost a jsou pouhými podklady pro zpracování územně plánovací dokumentace. Zahrnují územně technické podklady, územní generel, územní prognózu a urbanistickou studii.

Územně plánovací dokumentace

Jedná se o dokumentaci, která oproti územně plánovacím podkladům výrazně ovlivňuje využití daného území, neboť poskytuje podklady pro rozhodování. Obsahuje ucelený soubor informací o území, který komplexně řeší funkční využití území, včetně plošného a prostorového uspořádání a sumarizuje a stanovuje limity využití území a zpracovává závazné regulační prvky. Z územně plánovací dokumentace vyplývají regulativy a další ustanovení, které jsou obecně závazné – např. o tom, k čemu lze a k čemu nelze pozemek používat. Procedury pořizování, projednávání a schvalování, a také vlastní zpracování jsou upraveny podstatně podrobněji, než je tomu u ÚPP.

Stávající právní úprava rozeznává tyto druhy územně plánovací dokumentace lišící se podrobnostmi a rozsahem řešeného území:

- územní plán velkého územního celku;
- územní plán obce;
- regulační plán.

Územní plán velkého územního celku

Vypracovává se pro více obcí. Vymezení většinou vychází z věcné problematiky území, například z prostorových vztahů dojížděky za zaměstnáním, do škol a za občanským vybavením v případě městských regionů nebo z alternativy pro turistický ruch u rekreačních regionů. Nemusí tedy respektovat správní území. Obsahuje textovou a grafickou část.

Územní plán obce

Vypracovává se pro celé území obce nebo pro část statutárního města. Zaměřuje se na urbanistickou koncepci a na využití území. Plán hodnotí stav a tendence popřípadě dílčí záměry v jednotlivých problémových okruzích, které řeší, a navrhuje na základě jejich analýzy možnosti optimálního řešení z hlediska obce jako celku.

Územního plánu obce obsahuje širší vztahy, urbanistickou koncepci, funkční využití, limity využití území: ochranná pásma a chráněná území, vymezení současně zastavěného území a hranice zastavitelného území, dopravní řešení, řešení technické infrastruktury, veřejně prospěšné stavby, zábory, ÚSES, etapizaci a návrh lhůt aktualizace plánu. Územní plán obce obsahuje textovou a grafickou část.

Regulační plán

Vypracovává se pro část území obce nebo pro celou obec s jednoznačnými územně technickými a urbanistickými podmínkami. Regulační plán obsahuje textovou a grafickou část.

Územní rozhodnutí

Je výsledkem správního řízení. Mezi nejvýznamnější patří územní rozhodnutí ve věci umístění stavby, které např. umožňuje výstavbu ZTV na pozemcích (zasíťování pozemků) nebo následnou stavbu domu. Platnost a závaznost územního rozhodnutí vyplývá ze zákona. Platnost územního rozhodnutí se neschvaluje, ale územní rozhodnutí platnost nabývá podle stanoveného režimu. Podkladem pro územní řízení je územně plánovací dokumentace.

4.1.3 Schválení územně plánovací dokumentace

Územní plán obce a regulační plán schvaluje příslušné obecní (městské) zastupitelstvo. Územní plán velkého územního celku schvaluje krajské zastupitelstvo. Pokud územní plán velkého územního celku řeší území více krajů, schvaluje jej Ministerstvo pro místní rozvoj.

4.2 Územní plán Českých Budějovic

Územní plán Českých Budějovic, je hlavním nástrojem, který určuje směry budoucího územního rozvoje města. Určuje způsob využívání území a tím ovlivňuje prosperitu města, zlepšuje životní prostředí, stanovuje urbanistickou koncepci atd. Podstatné je, že detailně neurčuje, co a kde se bude stavět, stanovuje pouze základní podmínky pro investiční činnost v území a tak vytváří prostor pro individuální činnost občanů a firem (developerů).

4.2.1 Vznik současného územního plánu

Původní územní plán z r. 1986, založený na direktivním řízení společnosti, již nevyhovoval novým hospodářským, politickým a majetkoprávním podmínkám po roce 1989. V roce 1995 se městská samospráva rozhodla pořídit nový územní plán. Ve snaze o nejlepší řešení vypsala urbanistickou soutěž. Vítězem se stal a územní plán posléze

zpracoval ATELIÉR BRNO s.r.o., Žižkova 5, 602 00 Brno, zastoupen ing. arch. Petrem Hrušou a ing. arch. Petrem Pelčákem, autorizovanými architekty.

Obrázek 2 – Vývoj vzniku územního plánu Českých Budějovic



Zdroj: Statutární město České Budějovice, Průvodce územním plánem, 2001

4.2.2 Pořizovatel územního plánu

Pořizovatelem ÚPD a ÚPP je statutární město České Budějovice. Pořizování ÚPD a ÚPP je vykonáváno Magistrátem města České Budějovice v přenesené působnosti státní správy, v souladu se stavebním zákonem, o obcích a ostatními právními předpisy. Pořizování je tedy dílem činnost samosprávná (zastupitelstvo města formuluje zadání, schvaluje jednotlivé fáze ÚPD a výsledný dokument), dílem činnost v přenesené působnosti státní správy (odbor pověřený pořizováním se řídí stavebním zákonem a souvisejícími předpisy a dohoduje navržená řešení s dotčenými orgány státní správy). Na magistrátu města v Českých Budějovicích je odborem pověřeným pořizováním Odbor územního plánování a architektury.

4.2.3 Obsah územního plánu

Textová část

Textová část územního plánu obsahuje tyto body: 0. osnova, 1. úvod, 2. metoda, 3. cíle územní politiky, 4. širší vztahy, 5. skladba, 6. charakter, 7. regulační podmínky, 8. zastavitelnost území, 9. nezastavitelnost území, 10. objemová a prostorová regulace, 11. systém zeleně města, 12. plán ÚSES, 13. ochrana prostředí, 14. společnost, 15. doprava, 16. vodní hospodářství, 17. kanalizace, 18. vodovod, 19. plyn, 20. teplo, 21. elektrická energie, 22. telekomunikace a radiokomunikace, 23. veřejně prospěšné stavby, 24. civilní ochrana, 25. etapizace, 26. zemědělská příloha, 27. předcházející ÚPD a podklady, 28. použité zkratky, 29. požadavky souborného stanoviska, 30. meritorní výklad.

Výkresová část

Výkresovou část územního plánu tvoří výkresy v těchto měřítkách:

- Měřítko 1 : 20 000 – 1.1. širší vztahy;
- Měřítko 1 : 10 000 – 2.1. hlavní výkres funkční regulace, 3.1. komunikační skelet, 3.2. hromadná doprava, 4.1. záplavová území, vodní toky a plochy, 4.2. kanalizace, 4.3. vodovod, 4.4. plyn vysokotlaký a středotlaký, 4.5. plyn nízkotlaký, 4.6. teplo, 4.7. elektrická energie a radiokomunikace, 5.1. zeleň, 5.2. plán ÚSES, 6.1. ZPF a LPF, 8.1. etapizace;
- Měřítko 1 : 5 000 – 7.1. veřejně prospěšné stavby a území veřejného zájmu.

Soubor krycích listů lokalit

Soubor krycích listů lokalit je proveden v měřítku 1 : 5 000.

Obecně závazná vyhláška

Obecně závazná vyhláška statutárního města České Budějovice č. 4/2000 o závazných částech územního plánu města České Budějovice je nepostradatelným

dokumentem, který především detailně definuje jednotlivé typy území a jejich možné využití.

4.2.4 Uspořádání území

České Budějovice můžeme rozdělit vzhledem k uspořádání území z různých hledisek, které mají význam jak pro přesné vymezení lokalit, tak pro určení charakteru využití území.

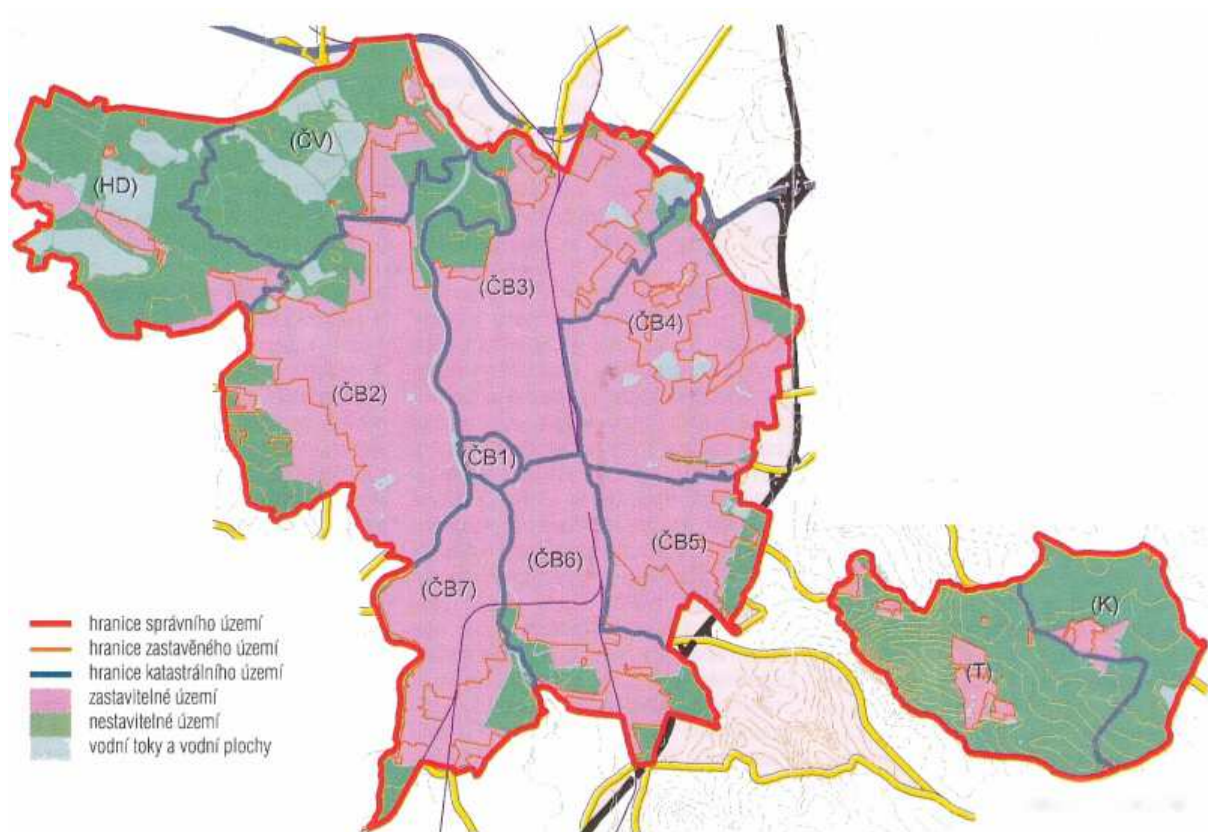
Základní územní uspořádání města:

- **z hlediska historického vývoje** osídlení se dělí **na katastrální území**: České Budějovice 1 (ČB1), České Budějovice 2 (ČB2), České Budějovice 3 (ČB3), České Budějovice 4 (ČB4), České Budějovice 5 (ČB5), České Budějovice 6 (ČB6), České Budějovice 7 (ČB7), České Vrbné (ČV), Haklovy Dvory (HD), Třebotovice (T), Kaliště (K), jak ukazuje Obrázek 3 – Rozdělení města na katastrální území;
- **z hlediska charakteru** území, jeho projevů a vzájemných vztahů ve struktuře města a krajiny se město dělí na **4 díly**: 1. vnitřní město, 2. předměstí, 3. příměstí, 4. venkov. Vnitřní město, předměstí a příměstí se dále dělí na **čtvrtě**. Čtvrtě a 4. díl venkov se dělí na **lokality**. Lokality se dělí na **makrobloky**. Makrobloky jsou základní územní jednotky v úrovni územního plánu města a jsou nositeli funkčního typu. Makrobloky se v navazující ÚPD a ÚPP dělí na bloky (uliční bloky, veřejná prostranství, bloky v krajině, parky, apod). Detailní dělení města na díly, čtvrtě a lokality je uvedeno v Příloze 1 – Rozdělení města na lokality;
- **z hlediska využívání** území se město dělí na dvě základní kategorie: území **zastavitelné** a území **nezastavitelné**, jak uvádí Obrázek 3 – Rozdělení města na katastrální území;
- **z hlediska funkčního (urbánního) typu** se město dělí na: **území zastavitelné** s převažujícím charakterem obytným individuálním nebo kolektivním, s převažujícím charakterem smíšeným individuálním nebo kolektivním, s převažujícím charakterem pracovních aktivit, veřejné vybavenosti, technické

vybavenosti, dopravní vybavenosti, **území nezastavitelné** - městské zeleně, krajinné zeleně, veřejných prostranství;

- **z hlediska míry změn** se území dělí na : **území stabilizovaná (S)** – zastavěná, popřípadě nezastavěná území, se zachovaným dosavadním charakterem, který se nebude měnit, s činnostmi záchovnými, údržbovými a obnovnými, **území transformační (T)** – zastavěná území s narušeným charakterem, s předpokladem zásadních změn a činností zakládajících zcela nové využití a **území rozvojová (R)** – dosud nezastavěná území, avšak k zastavění určená, pro zásadní rozvoj území i zakládání nové územní struktury. Pro území (T) a (R) musí být schválena před zahájením jakýchkoliv změn v jejich využívání a uspořádání navazující ÚPD.

Obrázek 3 – Rozdělení města na katastrální území



Zdroj: Statutární město České Budějovice, Průvodce územním plánem, 2001

4.3 Oblasti developerské činnosti

Developerská činnost na Českobudějovicku je soustředěna do třech základní oblastí:

- výstavba ZTV v oblasti stavebních pozemků;
- výstavba bytových domů a rodinných domů;
- výstavba komerčních center (nákupní, zábavná a průmyslová centra).

4.3.1 Stavební pozemky

Mezi jednu z hlavních developerských aktivit na Českobudějovicku patří přeměna pozemků na stavební parcely, která zahrnuje nákup, rozparcelování, zasíťování a rozprodej pozemků k další individuální zástavbě. Na počátku této činnosti developeři sledují tři základní atributy pozemků, a to vlastnickou strukturu, územní plán a stav inženýrských sítí.

Pro nákup pozemku je ideálním stavem jediný vlastník pozemku, ale i roztržštěná struktura může mít své výhody, neboť případný úspěch při scelení pozemků poskytuje možnost většího zisku. Developer nejdříve vykupuje jednotlivé pozemky a jejich části za nižší cenu a u zbývajících problémových vlastníků naopak přistupuje na cenu vyšší. Jednání s individuálními vlastníky, které mnohdy tvoří starší restituenti, je na vesnicích a příměstských částech velmi obtížné. Scelený pozemek může nakonec znamenat velký zisk, ale je zde také vysoké riziko neúspěchu úplně scelit lokalitu.

Zásadním ukazatelem je územní plán. Jeho stav může změnit cenu pozemku o stovky a až tisíce procent. Developeři nakupují ve většině případů zemědělskou půdu v řádech korun za m², která je prakticky bezcenná. Následnou změnou územního plánu může vyhnat cenu pozemku na stovky až tisíce korun za m². Pozemky na nákupní centra se prodávají i za 1 500 Kč za m², neboť těmto investorům jde především o konkrétní polohu. Investoři v oblasti průmyslu dají za zcela identický pozemek zhruba poloviční sumu, neboť jim jde především o dostatek pracovních sil v místě a konkrétní poloha v obci není tak důležitá. A nakonec za pozemky na bytovou výstavbu dostává vlastník většinou ještě méně, pokud pozemek není zasíťovaný. Koupě pozemku se „špatným“ územním plánem a jeho změna na „lepší“ je každopádně jednou z nejvýnosnějších investic, která však nese výrazná rizika.

Posledním atributem, který má pro developery velký význam jsou inženýrské sítě. Jejich vybudování není problém. Před vlastním spuštěním projektu je nutné vědět, kolik bude připojení stát. Zatímco připojení na elektrickou síť je vcelku levné, voda a kanalizace může způsobit nečekaně velké náklady. I v případě, že je pozemek v zástavbě, může být síť přetížená a je nutno postavit další vodovody a kanalizace za miliony korun. Dle získaných informací používají developeři pro úvodní rychlou kalkulaci nákladů na zasíťování 1 m² pozemku částku kolem 500 Kč, a to jen v případě jsou-li sítě v blízkosti pozemku.

Prodejní ceny stavebních pozemků (včetně inženýrských sítí nebo jejich blízkosti) v Českých Budějovicích a okolí se pohybují v rozmezí 600 Kč – 1 800 Kč za 1 m².

4.3.2 Developerská výstavba bytových a rodinných domů

Největším segmentem je výstavba bytů a rodinných domů. Byty a řadové domy se obvykle nabízejí v předem dané úpravě a lze měnit jen vnitřní dispozice či standard bytu, zatímco vnější vzhled bytového domu, rozloha bytu a jeho půdorys je daný. U rodinných domů je větší variabilita a možnosti volby kupujícího.

Ceny bytů se obvykle počítají v Kč za m² a nejvíce je ovlivňují lokalita a vybavenost bytu či domu. V Českých Budějovicích jsou ceny nových zděných bytů poměrně vysoké a pohybují se v rozmezí od 25 000 Kč do 30 000 Kč za m².

Zajímavým segmentem developerské činnosti na českobudějovicku je rekonstrukce starších objektů. Jedná se především o starší činžovní domy nebo historické domy v centru města. Výsledkem těchto projektů je prodej nebo pronájem nově vzniklých nadstandardních bytů, obchodních a kancelářských prostor.

4.3.3 Výstavba komerčních center

Výstavba kancelářských, nákupních a zábavních center patří k finančně největším investicím, které mají v Českých Budějovicích také svůj velký podíl. Tato výstavba má povahu aktivní i pasivní investice. Nejdříve je nutné centrum postavit, poté pronajmout, což přináší pasivní příjem. Někdy jej developer dále provozuje, jindy ho po úspěšném zaběhnutí odprodá, často realitním fondům.

Přípravu výstavby velkých nákupních, zábavních nebo polyfunkčních center provází řada obtíží a trvá dlouhou dobu. Samotné vytipování lokality je riskantní záležitostí, neboť konkurence může mezitím přijít s atraktivnějším projektem, mohou se změnit dopravní tahy nebo může jednoduše navštěvovat centrum méně lidí, než investor očekával. Dalším problémem může být stav územního plánu, který nemusí zcela odpovídat investičnímu záměru. Dalším významným faktorem jsou vlastníci. U větších pozemků ve městě obvykle část pozemků vlastní město či stát, další restituenti a jiné spekulanti. Dostavba centra ještě neznamená automatický pasivní příjem. Je nutno vytvořit strukturu stálých a pokud možno doplňujících se nájemců (hypermarket, menší obchody, restaurace apod.), kteří přitáhnou dostatek zákazníků. Kancelářské prostory v těchto centrech postihují velké výkyvy v poptávce i nabídce.

Mezi nejvýznamnější developerské projekty velkých multifunkčních center v Českých Budějovicích patří výstavba centra IGY, Mercury center (unikátní kombinace multifunkčního obchodního a zábavního centra s autobusovým nádražím) a v současné době probíhající výstavba nového centra CITY CENTER CB propojeného se zimním stadionem, která má být dokončena v listopadu 2007.

4.4 Developerská činnost v oblasti stavebních pozemků

Dle získaných informací od developerských společností a realitních kanceláří lze v současné době hovořit o zvýšeném zájmu klientů o stavební pozemky určené pro zástavbu k individuálním účelům. Tento trend s sebou přináší postupné zvyšování cen těchto obchodovatelných pozemků, ale také vzrůstající nároky kupujících na samotné developery. V oblasti Českých Budějovic patří mezi standardní požadavky přítomnost inženýrských sítí nebo minimálně jeho blízký dosah. Při vlastním výběru pozemku hraje největší roli lokalita, dosah městské hromadné dopravy a samozřejmě cena. Cenové spektrum je poměrně rozsáhlé a to v rozmezí 600 – 1 800 Kč za 1 m².

V této části práce je uveden popis a porovnání jednotlivých lokalit, ve kterých probíhá developerská výstavba a prodej stavebních pozemků. Některé lokality jsou vzhledem ke své vzájemné poloze a podobným cenovým relacím uvedené ve skupině společně s dalšími.

Porovnání lokalit slouží zároveň jako rozbor konkurence developerského projektu „Stavební parcely - Šindlovy Dvory“.

4.4.1 Základní popis lokalit

Níže uvedená cenová rozmezí platí v případě kompletního inženýrské zajištění. Jednotlivé prodejní ceny jsou samozřejmě řešeny individuálně a to právě s ohledem na chybějící standard. V těchto případech lze uvažovat, že výsledná prodejní cena je rapidně ponížena a to minimálně o předpokládané vlastní vícenáklady s dokončením inženýrských sítí, či s náklady na vybudování ČOV, odstranění stavební sutě, výrazný svah terénu, situování pozemku ke světovým stranám apod.

Jednotlivé lokality jsem rozdělil na dvě skupiny – v dosahu MHD a mimo dosah MHD.

Lokality se stavebními pozemky v dosahu MHD:

Lokalita Litvínovice, Šindlovy Dvory, Mokré

Nachází se na jihozápadě Českých Budějovic, poblíž výpadovky na Český Krumlov. Jednotlivé obce jsou od sebe vzdáleny cca 1 km. V současné době jsou pozemky v těchto satelitních zástavbách z velké části rozprodány. V obci se nachází škola a školka. Příjemná je i blízkost lesa a rybníků. Zároveň je již dokončená další etapa kanalizace až do obce Mokré. Litvínovice navazují na park Stromovka s cyklostezkou. V blízkosti obce Litvínovice se nachází letiště, kde se plánuje kombinovaný civilní a nákladní provoz. Do centra města je možné se dostat za cca 10 minut autem.

Cenové rozmezí: 1 000 – 1 200 Kč / m²

Lokalita Stromovka

Nachází se na západní straně českobudějovického parku Stromovka. Satelitní zástavba byla započata na konci roku 2006 a je zde naplánováno cca 100 parcel. Cenová relace je z důvodu lukrativního umístění v současné době nejdražší. V blízkosti je rybník Bagr a obchodní dům Kaufland. Možnost sportovního vyžití je jak ve Stromovce, tak v chystaném sportovním areálu vedle obchodního domu Kaufland. V blízkosti jsou tenisové kurty, cyklostezka a univerzita. Směrem k městu pak letní i krytá plovárna a sportovní hala. Vzdálenost od centra je cca 5 minut autem.

Cenové rozmezí: 1 500 – 1 800 Kč / m²

Lokalita Zavadilka

Jedná se o další atraktivní lokalitu rozkládající se v severozápadní části Českých Budějovic. V současné době zde probíhá převážně výstavba řadových rodinných domů. V blízkosti jsou Haklovy Dvory a rybníky s naučnou přírodní stezkou až k oblasti U Hvízdala, poblíž sídliště Vltava. Od sídliště Máj je lokalita oddělena lesním porostem. Lokalita je vzdálena cca 10 minut autem od centra města.

Cenové rozmezí: 1 100 – 1 400 Kč / m²

Lokalita Rožnov

Tato jižní část Českých Budějovic prožívá v současné době svůj největší stavební rozmach a to ve směru k obci Roudné. Jedná se především o lokalitu uvedenou v územním plánu města České Budějovice pod názvem „Děkanská pole“. Zástavba je poměrně hustě řešena, ve výsledku vše ale působí vzhledně a uspořádaně. Přibližně 2 km je vzdálena řeka Malše s možností koupání na jezech. V budoucnu zřejmě dojde k propojení až k obci Roudné. Nachází se zde železniční trať. Do centra trvá cesta autem cca 5 minut.

Cenové rozmezí: 1 300 – 1 500 Kč / m²

Lokalita Roudné

Lokalita se nachází v jižní části okraje Českých Budějovic. Realizuje se zde satelitní výstavba, jak samostatných domů, tak řadových rodinných domů. V obci prochází výpadovka na Plav a Vidov. Roudné je vzdáleno cca 10 minut autem od centra města.

Cenové rozmezí: 800 – 1 100 Kč / m²

Lokalita Mladé, Staré Hodějovice

Lokalita se nachází v jihovýchodní části Českých Budějovic, mezi výpadovkou na Trhové Sviny a poklidným tokem řeky Malše. Řadí se mezi nejžádanější. V Mladém se nachází školka i škola a ve Starých Hodějovicích krytý sportovní areál. Rozkládá se zde především vilová zástavba. Tato lokalita zaručuje v budoucnu zhodnocení nemovitostí. Do centra Českých Budějovic je vzdálena cca 10 minut autem.

Cenové rozmezí: 1 200 – 1 500 Kč / m²

Lokalita Suché Vrbné

V původní zástavbě se najde volný pozemek k prodeji jen velmi zřídka. V satelitní části je většina pozemků již zastavěna, dále probíhá jen výstavba řadových domů. V blízkosti se nachází základní škola. Předpokládaný úsek dálnice mezi Suchým Vrbným a Dobrou Vodou by měl být zatunelován. Do centra města je to, vzhledem k průjezdnosti Rudolfovské ulice, minimálně 10 minut (ve špičce 20 minut) autem.

Cenové rozmezí: 1 000 – 1 400 Kč / m²

Lokalita Hlincová Hora

Jedná se o klidné, přírodní prostředí, situované na východ od Českých Budějovic. Probíhá zde již 2. etapa výstavby v satelitní části. Doprava je kyvadlová. Nenachází se zde žádná občanská vybavenost. Vzhledem k vyvýšené poloze je nutno počítat s případnou zvýšenou větrností. Do centra města je to opět, vzhledem k průjezdnosti Rudolfovské ulice, minimálně 15 minut (ve špičce 25 minut) autem.

Cenové rozmezí: 1 100 – 1 200 Kč / m²

Lokalita Homole

Obec Homole a další 2 km vzdálená obec Nové Homole se nachází se na jihozápad od Českých Budějovic. V současné době probíhá největší výstavba v obci Nové Homole na okraji obce směrem na Černý Dub a Koroseky. V blízkosti obce Homole se nachází letiště, kde se plánuje kombinovaný civilní a nákladní provoz. Obce jsou vzdálené cca 10 - 15 minut autem od centra města.

Cenové rozmezí: 900 – 1 100 Kč / m²

Lokalita Včelná, Boršov

Lokalita se rozkládá v jižní části Českých Budějovic. Je ohraničena silnicí E55 na Č. Krumlov a protíná ji komunikace na Kamenný Újezd. Na severním okraji obce Včelná probíhá další etapa výstavby řadových rodinných domů. V Boršově jsou k prodeji pozemky v samostatných pozicích. Od centra je lokalita vzdálena cca 15 minut autem.

Cenové rozmezí: 900 – 1 200 Kč / m²

Lokality se stavebními pozemky mimo dosah MHD:

Lokalita Kamenný Újezd

Kamenný Újezd se nachází jižně od Českých Budějovic. Je dostupný jak po komunikaci E55, tak po komunikaci vedoucí přes obec Včelná. Lokalita není tak zcela atraktivní, ale vzhledem ke své cenové relaci pro určitou skupinu kupujících zajímavá. Vzdálenost od centra je cca 15 - 20 minut autem.

Cenové rozmezí: 600 – 900 Kč / m²

Lokalita Branišov, Dubné

Lokalita se rozkládá kolem výpadovky směrem na Holašovice a Lhenice západně od Českých Budějovic. V blízkosti se nacházejí lesy i rybníky. Do centra Českých Budějovic se přijíždí kolem hranice sídliště Máj a Šumava za cca 15 - 20 minut autem.

Cenové rozmezí: 600 – 900 Kč / m²

Lokalita Libníč

Jedná se o klidnou lokalitu na severovýchod od Českých Budějovic. Výstavba probíhá v několika částech obce. Jako jedna z mála lokalit má jiný příslušný stavební úřad než České Budějovice, a to Rudolfov. Do centra města je možný dojezd za cca 15 minut autem.

Cenové rozmezí: 700 – 800 Kč / m²

Lokalita Adamov

Lokalita je umístěná podobně jako Libníč severovýchodním směrem od Českých Budějovic a spadá pod stavební úřad Rudolfov. K přednostem této lokality patří pěkný výhled na České Budějovice. Vzdálenost z místa do středu města je překonána za cca 15 minut autem.

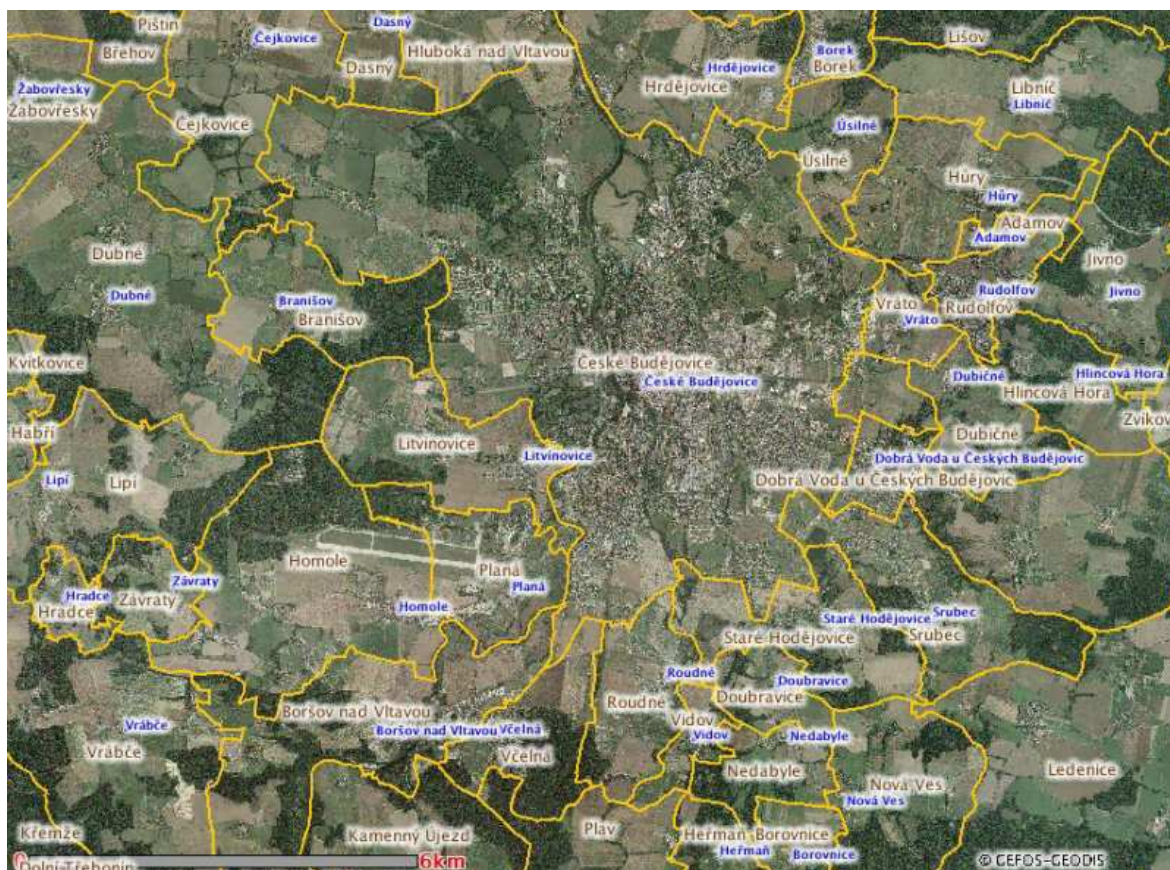
Cenové rozmezí: 900 – 1 000 Kč / m²

Lokalita Hluboká nad Vltavou

Jedná se o velmi atraktivní lokalitu nacházející se severně od Českých Budějovic. Tato lokalita je sice spojena zvláštní linkou MHD s Českými Budějovicemi, přesto jsem ji uvedl ve skupině lokalit mimo dosah MHD, neboť četnost spojení není tak významná a zároveň již spadá pod vlastní stavební úřad v Hluboké nad Vltavou. Obec je naprosto výjimečná svou historií, kulturním bohatstvím a zázemím, což ovlivnilo při svém rozhodování o místu bydlení mnoho významných sportovců, podnikatelů, ale i běžných občanů. Lokalita je spojena s městem České Budějovice i cyklostezkou podél řeky Vltavy. Nachází se zde kompletní sportovní zázemí jako hokejové kluziště, fotbalové hřiště, tenisové areály včetně kryté haly, letní plovárna, hřiště na baseball, plážový volejbal a basketbal. Vyhledávaný je také golfový areál na Podhradské louce. V blízkosti je též ZOO Ohrada a rybník Bezdrév. Do centra Českých Budějovic je to cca 20 minut autem.

Cenové rozmezí: 1 000 – 1 500 Kč / m²

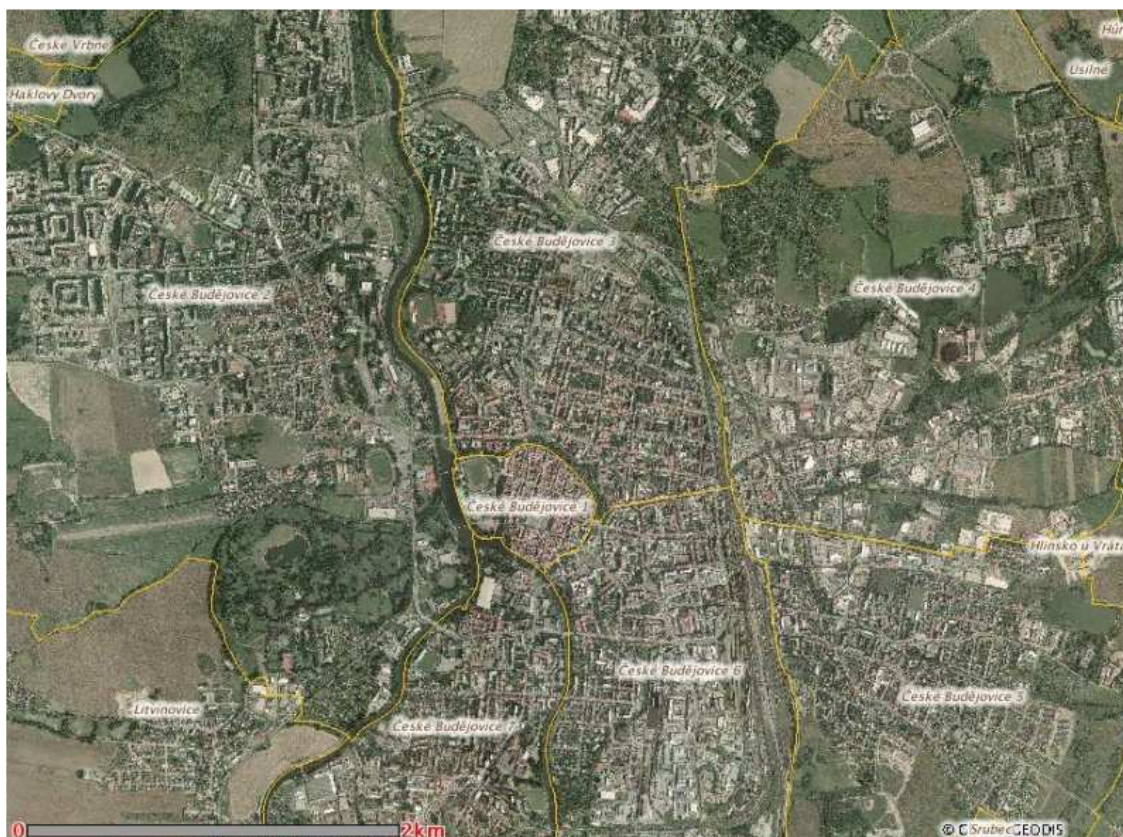
Obrázek 4 – Mapa lokalit v okolí Českých Budějovic



Zdroj: <http://gis.kraj-jihocesky.cz>

Sledované lokality, které se nacházejí přímo v Českých Budějovicích spadají pod jednotlivá katastrální území Českých Budějovic, jak ukazuje Obrázek 5 – Mapa katastrálních území Českých Budějovic.

Obrázek 5 – Mapa katastrálních území Českých Budějovic



Zdroj: <http://gis.kraj-jihocesky.cz>

4.4.2 Porovnání lokalit

Jednotlivé lokality jsem porovnával ve čtyřech základních oblastech: poloha, dostupnost, technická vybavenost a občanská vybavenost. Bezprostřední dojem, jaký mohou v kupujícím vyvolat jednotlivé lokality jsem nezohlednil, neboť by se mohlo jednat o subjektivní hodnocení. Je třeba podotknout, že přesto výrazně ovlivňuje rozhodování kupujícího. Každý kupující může mít k dané lokalitě určitý vztah jako např. místo narození, příjemné návštěvy známých, časté výlety do okolí lokality a mnoho dalších prožitků.

Poloha

Vzdálenost byla stanovena až do centra města, aby bylo možné porovnávat i jednotlivé lokality nacházející se přímo v Českých Budějovicích. Výsledné hodnoty vzdálenosti jsou výrazně ovlivněny zvolenou trasou, proto jsou uvedené hodnoty přibližné vzdálenosti.

Tabulka 1 – Poloha srovnávaných lokalit

Lokalita	Orientace k Č. Budějovicím	Vzdálenost od centra Č. Budějovic	Nadm. výška
Adamov	severovýchod	8 km	478 m n. m.
Boršov n. Vlt.	jihozápad	7 km	413 m n. m.
Branišov	západ	5 km	408 m n. m.
Dubné	západ	9 km	410 m n. m.
Hlincová Hora	východ	9 km	550 m n. m.
Hluboká n. Vlt.	sever	9 km	394 m n. m.
Homole	jihozápad	6 km	420 m n. m.
Kamenný Újezd	jihozápad	9 km	493 m n. m.
Libnič	severovýchod	10 km	468 m n. m.
Litvínovice	jihozápad	4 km	389 m n. m.
Mladé	sever	2 km	381 m n. m.
Mokré	západ	6 km	389 m n. m.
Nové Homole	jihozápad	9 km	420 m n. m.
Roudné	jih	5 km	393 m.n. m.
Rožnov	jih	2 km	381 m n. m.
Staré Hodějovice	jihovýchod	6 km	474 m n. m.
Stromovka	západ	1 km	381 m n. m.
Suché Vrbné	jihovýchod	3 km	381 m n. m.
Šindlovy Dvory	jihozápad	5 km	389 m n. m.
Včelná	jih	6 km	438 m n. m.
Zavdilka	severozápad	3 km	381 m n. m.

Zdroj: vlastní zpracování

Dostupnost

Dostupnost lokalit byla porovnávána dosahem MHD, linkového autobusu a vlaku. I když se v Českých Budějovicích zastávka linkového autobusu a vlaku nachází, přesto byla u lokalit v Českých Budějovicích hodnocena jejich dosažitelnost v dané čtvrti.

Tabulka 2 – Dostupnost srovnávaných lokalit

Lokalita	MHD	Linkový autobus	Vlak
Adamov	ne	ano	ne
Boršov n. Vlt.	ano	ano	ano
Branišov	ne	ano	ne
Dubné	ne	ano	ne
Hlincová Hora	ne	ano	ne
Hluboká n. Vlt.	ano	ano	ano
Homole	ano	ano	ne
Kamenný Újezd	ne	ano	ano
Libnič	ne	ano	ne
Litvínovice	ano	ano	ne
Mladé	ano	ano	ne
Mokré	ano	ano	ne
Nové Homole	ano	ano	ne
Roudné	ano	ano	ne
Rožnov	ano	ano	ano
Staré Hodějovice	ano	ano	ne
Stromovka	ano	ne	ne
Suché Vrbné	ano	ano	ne
Šindlovy Dvory	ano	ano	ne
Včelná	ano	ano	ano
Zavadička	ano	ano	ne

Zdroj: vlastní zpracování

Technická vybavenost

Technická vybavenost vyjadřuje dostupnost inženýrských sítí. V případě, že v lokalitě nebyla kanalizace anebo byla a neměla napojení na čističku odpadních vod, tak byla hodnocena heslem „ne“.

Tabulka 3 – Technická vybavenost srovnávaných lokalit

Lokalita	Elektřina	Kanalizace (na ČOV)	Voda	Plyn
Adamov	ano	ano	ano	ano
Boršov n. Vlt.	ano	ano	ano	ano
Branišov	ano	ne	ano	ne
Dubné	ano	ano	ano	ano
Hlincová Hora	ano	ano	ano	ano
Hluboká n. Vlt.	ano	ano	ano	ano
Homole	ano	ano	ano	ano
Kamenný Újezd	ano	ano	ano	ano
Libníč	ano	ano	ano	ano
Litvínovice	ano	ano	ano	ano
Mladé	ano	ano	ano	ano
Mokré	ano	ano	ano	ano
Nové Homole	ano	ano	ano	ano
Roudné	ano	ne	ano	ano
Rožnov	ano	ano	ano	ano
Staré Hodějovice	ano	ano	ano	ano
Stromovka	ano	ano	ano	ano
Suché Vrbné	ano	ano	ano	ano
Šindlovy Dvory	ano	ano	ano	ano
Včelná	ano	ano	ano	ano
Zavadička	ano	ano	ano	ano

Zdroj: vlastní zpracování

Občanská vybavenost – část A

U občanské vybavenosti – část A byla přítomnost základní školy s 1. stupněm hodnocena heslem – „ano“.

Tabulka 4 – Občanská vybavenost srovnávaných lokalit – část A

Lokalita	Mateřská škola	Základní škola	Zdravotnické zařízení	Pošta
Adamov	ano	ne	ne	ne
Boršov	ano	ano	ano	ano
Branišov	ne	ne	ne	ne
Dubné	ano	ano	ano	ano
Hlincová Hora	ne	ne	ne	ne
Hluboká n. Vlt.	ano	ano	ano	ano
Homole	ne	ne	ne	ne
Kamenný Újezd	ano	ano	ano	ano
Libníč	ne	ne	ne	ne
Litvínovice	ne	ne	ne	ne
Mladé	ano	ano	ano	ano
Mokré	ne	ne	ne	ne
Nové Homole	ano	ne	ano	ne
Roudné	ano	ne	ne	ne
Rožnov	ano	ano	ano	ano
Staré Hodějovice	ano	ne	ne	ne
Stromovka	ano	ano	ano	ano
Suché Vrbné	ano	ano	ano	ano
Šindlovy Dvory	ano	ano	ne	ne
Včelná	ano	ano	ano	ne
Zavadilka	ne	ano	ano	ne

Zdroj: vlastní zpracování

Občanská vybavenost – část B

U občanské vybavenosti – část B byla u sloupce „hřiště“ hodnocena heslem „ano“ přítomnost fotbalového hřiště, které je vždy centrem sportovního dění.

Tabulka 5 – Občanská vybavenost srovnávaných lokalit – část B

Lokalita	Obchod	Restaurace	Knihovna	Hřiště
Adamov	ano	ano	ano	ne
Boršov	ano	ano	ano	ano
Branišov	ne	ano	ne	ne
Dubné	ano	ano	ano	ano
Hlincová Hora	ano	ano	ano	ne
Hluboká n. Vlt.	ano	ano	ano	ano
Homole	ne	ano	ano	ano
Kamenný Újezd	ano	ano	ano	ano
Libnič	ano	ano	ne	ne
Litvínovice	ne	ano	ne	ne
Mladé	ano	ano	ano	ano
Mokré	ano	ano	ne	ano
Nové Homole	ano	ne	ne	ano
Roudné	ano	ano	ano	ano
Rožnov	ano	ano	ano	ano
Staré Hodějovice	ano	ano	ano	ano
Stromovka	ano	ano	ano	ano
Suché Vrbné	ano	ano	ano	ano
Šindlovy Dvory	ano	ano	ano	ne
Včelná	ano	ano	ano	ano
Zavadička	ano	ano	ano	ne

Zdroj: vlastní zpracování

5. DEVELOPERSKÝ PROJEKT STAVEBNÍ PARCELY ŠINDLOVY DVORY

Začátky většiny projektů nejsou ideální, stejně tak tomu bylo na startu projektu „Stavební parcely - Šindlovy Dvory“, který realizovala firma Jiří Jokl - BUDĚJOVICKÉ DOPRAVNÍ STAVBY. Developer se rozhodoval pro koupi opuštěného skladového areálu, který byl z větší části vyhořelý. Areál se nacházel v okrajové části obce Šindlovy Dvory, 5 km od Českých Budějovic. Letecké snímky okolí a lokality jsou v Příloze 2 – Letecká mapa okolí a Příloze 3 – Letecká mapa lokality. K areálu náležely pozemky, které měly klíčový význam pro celý projekt. Samotná nemovitost nepůsobila vábně, ale vlastní lokalita měla své kouzlo. V západní části sousedila se zalesněným prostorem a malým rybníčkem a byla stranou od hlavního tahu na České Budějovice.

Cílem developerského projektu bylo proměnit lokalitu na prostředí připravené pro kvalitní bydlení s počtem 9 nových stavebních parcel určených k individuální zástavbě rodinnými domy.

5.1 Přípravná fáze projektu

V přípravné fázi projektu provedl developer následující kroky:

- zmapování možností využití pozemku;
- posouzení vlastnických vztahů a omezení;
- projednání financování celého projektu.

5.1.1 Zmapování možností využití pozemku

Developer kupoval pozemky druhu a způsobu využití ostatní plocha, jiná plocha a ostatní plocha, manipulační plocha o celkové výměře 8 649 m². Jednalo se o pozemky v katastrálním území Litvínovice, obec Litvínovice (Šindlovy Dvory jsou jednou z částí obce Litvínovice) a to:

- rozestavěná skladová hala postavená na pozemku parc. č. 824;
- pozemek p. č. 824 o výměře 509 m² - zastavěná plocha;
- pozemek p. č. 820/2 o výměře 529 m² - ostatní plocha - jiná plocha;
- pozemek p. č. 822/1 o výměře 1 593 m² - ostatní plocha - jiná plocha;
- pozemek p. č. 825 o výměře 6 018 m² - ostatní plocha - manipulační plocha.

Pozemky jsou zobrazeny v katastrální mapě v Příloze 4 – Katastrální mapa.

V době koupě nebylo jednoznačné zda bude možno lokalitu využít pro účely bydlení, a tak developer vstupoval do určitého rizika. Toto riziko pokryl tím, že by pozemek v případě neúspěchu využíval na skladování zeminy. Hlavním předmětem podnikání developera je stavební činnost.

5.1.2 Posouzení vlastnických vztahů a omezení

Pozemky byly kupovány z konkurzní podstaty. Vlastníkem pozemků byl úpadce, kterého zastupoval správce konkurzní podstaty. Jednalo se o jednu právnickou osobu, která nabyla celou nemovitost řádně kupní smlouvou v roce 1995. Vlastnické právo nebylo ničím zpochybněno.

Na listu vlastnictví v části C – Omezení vlastnického práva, byla uvedena zástavní práva. V tomto případě to neznamenovalo žádné riziko pro kupujícího, neboť zástavní práva a omezení dispozičních práv uvedená na listu vlastnictví ve smyslu § 28 odst. 5) Zákona o konkursu a vyrovnání v platném znění zanikají zpeněžením věci, tzn., že po zaplacení jsou tato omezení na návrh správce konkurzní podstaty vymazána.

5.1.3 Financování projektu

Financování projektu lze rozdělit na 2 části. Financování koupě pozemků a financování výstavby inženýrských sítí.

Developer kupoval pozemky ve veřejné dražbě. Koupě ve veřejné dražbě částečně omezuje financování samotné koupě nemovitosti. V případě, že se kupující rozhodne pro financování bankovním úvěrem, tak je toto významně ovlivněno ze dvou základních hledisek, a to z hlediska zástavce a z hlediska výmazu zástavních práv. Jediný možný

zástavce je od doby vydražení až do doplacení ceny dosažené vydražením, správce konkurzní podstaty a ten není oprávněn zatížit předmět dražby zástavním právem neboli podepsat financující bance zástavní smlouvu ve prospěch vydražitele. Ještě větším problémem zůstávají samotná zástavní práva uvedená na listu vlastnictví v části C. Ta jsou vymazána až po úplném doplacení, tzn. že banka si nemovitost nevezme do zástavy (byla by na druhém místě). Kupující musí v tomto případě poskytnout bance jinou zástavu. Developer zvolil v tomto případě financovat koupi pozemků plně z vlastních zdrojů.

Druhá fáze financování na výstavbu inženýrských sítí byla projednána s bankou developera, který obdržel indikativní nabídku banky. Podmínky indikativní nabídky shrnuje Tabulka 6 – Podmínky financování.

Tabulka 6 – Podmínky financování

Položka financování	Podmínka	Detail podmínky
Výše financování	70 % z rozpočtu na vybudování ZTV	Rozpočet výstavby ZTV musí být auditovaný znalcem banky.
Splatnost	max. 2 roky od kolaudace výstavby ZTV	Splácení bude probíhat z prodeje jednotlivých parcel.
Splácení jistiny	nepravidelné start - při první prodané parcele	Jednotlivé splátky budou ve výši 70% z ceny každé prodané parcely.
Splácení úroků	čtvrtleně start - následující čtvrtletí po vyplacení úvěru	Výše splátky úroků bude dána výší nesplacené jistiny a aktuální úrokovou sazbou.
Úroková sazba	3 měsíční PRIBOR + marže 1,8% p.a.	3 měsíční PRIBOR bude určen dle aktuální výše v den čerpání úvěru.
Podmínky čerpání	zástava předmětu financování	Čerpání bude na základě předložení originálu návrhu na vklad zástavní smlouvy do katastru nemovitostí.
Ukazatele	pravidelné plnění stanovených hodnot příslušných ukazatelů	Equity Ratio min. 30 % Loan to Value Ratio max. 70%
Ostatní podmínky	omezená spodní hranice prodejních cen parcel	Prodejní ceny parcel neklesnou pod předem smlouvenou hranici.
Zástava	nemovitost – pozemek	Zástavu bude tvořit soubor rozdělených pozemkových parcel uvedených ve znaleckém posudku, který bude předložen bance.
Uvolnění zástavy	Postupně	Zástava bude postupně uvolňována v návaznosti na jednotlivé prodeje parcel a splátky jistiny. Kupujícím bude umožněno parcely zastavit ve prospěch financující banky.

Zdroj: vlastní zpracování

5.2 Realizační fáze projektu

Realizační fáze projektu je charakteristická především proinvestováním finančních prostředků a vytvoření stavebních parcel.

Developer začlenil do této fáze:

- nákup pozemků;
- zpracování projektu pro územní rozhodnutí, včetně rozdělení pozemků;
- získání územního rozhodnutí a stavebního povolení;
- výstavbu inženýrských sítí;
- kolaudační řízení.

5.2.1 Nákup pozemků

Pozemky byly nakoupeny v roce 2001 ve veřejné dražbě. Dražbu provedl na žádost vlastníka/úpadce, kterého zastupoval správce konkurzní podstaty, jeden českobudějovický dražebník. Transakce byla plně transparentní a developer zvážil odlišné podmínky transakce, které sebou dražba přináší na rozdíl od přímého nákupu. Mezi nejdůležitější patřilo problematické financování bankou, splacení kupní ceny a platba daně z převodu. Porovnání forem nákupu nemovitosti uvádím v Tabulce 7 - Porovnání transakcí nákupu nemovitosti. Developer musí výrazně přizpůsobit celý svůj projekt, možnostem jeho financování. Do dnešní doby bankovní domy nemají originální produkt na financování nákupu nemovitostí ve veřejné dražbě. Toto částečně supluje bankovní produkt - dokumentární akreditiv, se kterým však musí souhlasit správce konkurzní podstaty.

Tabulka 7 – Porovnání transakcí nákupu nemovitosti

Srovnávaná kritéria	Dražba	Přímý prodej
Jistota úspěchu koupě	Není předem daná. Zájemce nemusí vzhledem k velkému počtu účastníků nemovitost vydražit.	Pokud si kupující zvolí volnou nemovitost a následně uzavře rezervační nebo kupní smlouvu, je jistota koupě daná.
Jistota transakce	Velká. Dražba probíhá dle pravidel stanovených zákonem a kupující má jistotu následného převodu nemovitosti.	V případě, že kupující neučiní opatření ve formě vázaného účtu a platí předem, tak vzniká riziko jak ztráty finančních prostředků, tak následného nepřevedení nemovitosti.
Cena	Cena je tzv. vyvolávací a většinou je výrazně pod hranicí tržní ceny.	Cena je tržní, tzn. ve většině případů vyšší než vyvolávací cena.
Dražební jistina	Skládá se před dražbou a její výši určuje dražebník. Dle zákona by neměla překročit výši 30% vyvolávací ceny.	Neskládá se. V případě, že prodávající nevyžaduje složení zálohy, tak se dle dohody doplácí celá kupní cena.
Splacení kupní ceny	Termín doplacení určuje dražebník. Zákon ohraničuje tuto dobu při částce nad 0,5 mil Kč v rozmezí 10 až 90 dní od vydražení.	Termín splacení kupní ceny je dán individuální dohodou smluvních stran.
Financování	Je problematické ze dvou důvodů. Prodávající (ve většině případů správce konkurzní podstaty) není oprávněn podepsat zástavní smlouvu vydražiteli a dále zástavní práva, kterými je zatížen předmět dražby, jsou vymazána až po doplacení, tudíž banka si nemovitost předem nevezme do zástavy. Kupující v tomto případě musí poskytnout jinou zástavu.	Je většinou bezproblémové. Kupující musí splnit základní kritéria banky, což je dostatečná výše zástavy a příjmů/zisku. V případě, že na nemovitosti vázne zástavní právo, tak lze dohodnout plynulou výměnu zástavních práv pro zástavní věřitele (banky), tzn. že kupující nemusí nabízet jinou zástavu.
Daň z převodu	Platí kupující.	Platí prodávající.

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.2 Zpracování projektu pro územní rozhodnutí

Developer zadal vyhotovení projektové dokumentace pro územní rozhodnutí společnosti PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o., která v roce 2005 vytvořila projektovou dokumentaci „ZTV-Šindlovy Dvory „U Střelnice“ - Základní technická vybavenost pro výstavbu rodinných domů. Projektová dokumentace řešila návrh základní technické vybavenosti pro výstavbu rodinných domů a urbanistickou studii – stanovení základních limitů pro výstavbu rodinných domů v řešené lokalitě.

Dalším důležitým krokem bylo rozdělení pozemku geometrickým plánem na jednotlivé parcely, což provedla stejná společnost. Rozdělení území je v souladu s územně plánovací dokumentací – Územním plánem obce Litvínovice.

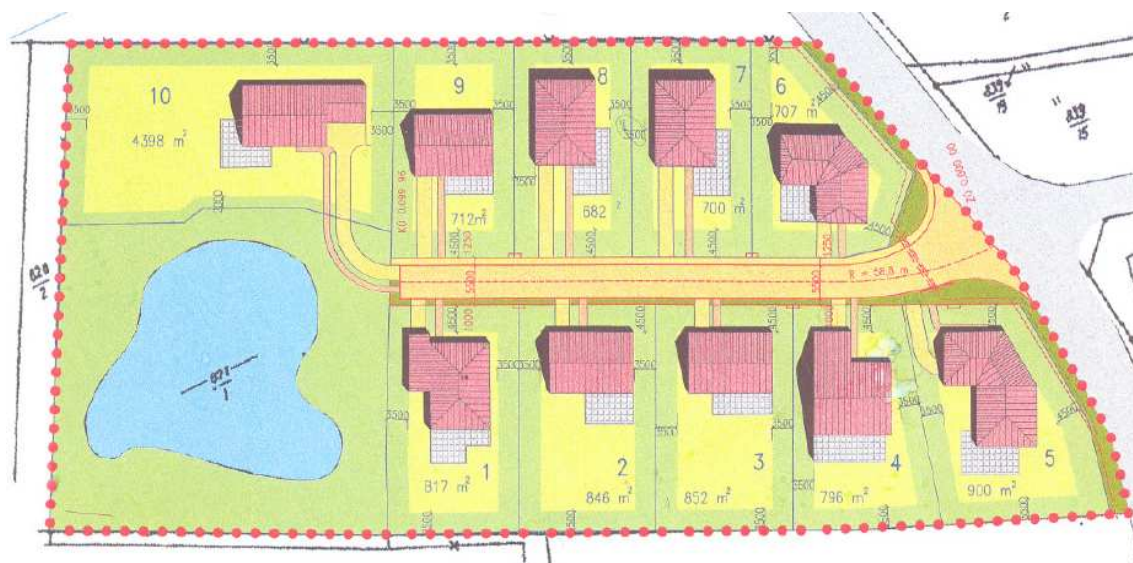
Jedná se o 10 nových stavebních parcel, které jsou určeny pro výstavbu izolovaných rodinných domů, přičemž poslední parcela je cizího vlastníka. Z důvodu ucelení lokality byla tato poslední parcela součástí urbanistické studie a geometrického plánu. Zástavba je navržena podél jedné komunikace, která současně rozděluje způsob zástavby a velikost stavebních pozemků a volně navazuje na současně zastavěné území. Lokalita je rozvržena tak, aby páteřní komunikace byla obestavěna z obou stran a uliční průčelí stavebních parcel bylo maximálně využito. Z tohoto důvodu jsou navrženy pozemky obdélníkového tvaru s menším rozměrem do ulice a s výrazně větším rozměrem tvořícím hloubku stavební parcely. Čísla a výměry parcel uvádí Tabulka 8 – Plošné výměry stavebních parcel.

Tabulka 8 – Plošné výměry stavebních parcel

Číslo parcely	Plocha v m²
1	817
2	846
3	852
4	796
5	900
6	707
7	700
8	682
9	712
10	4 398

Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek 6 – Situační náčrt parcel



Zdroj: Materiál poskytnutý developerem

5.2.3 Získání územního rozhodnutí a stavebního povolení

Územní rozhodnutí

Dne 22.6.2005 developer zažádal o vydání územního rozhodnutí, resp. prostřednictvím projektové kanceláře podal návrh na rozhodnutí o umístění stavby ZTV. Stavebnímu úřadu byla mimo jiné dodána projektová dokumentace, geometrický plán a další příslušné dokumenty.

Dne 19.6.2006 vydal Stavební úřad Magistrátu města České Budějovice Územní rozhodnutí, a to rozhodnutí o umístění stavby „ZTV Litvínovice – U Střelnice – komunikace, chodníky, a inženýrské sítě (rozvody elektro, plynovodu, vodovodu, kanalizace, telekomunikační kabely, veřejné osvětlení a veřejné telekomunikační sítě)“.

Navržená stavba ZTV je pro 9 rodinných domů a obsahuje tyto stavební objekty:

- komunikace 5,5 m a zelené pásy;
- kanalizace dešťová a splašková vč. přípojek;
- vodovod vč. přípojek;
- rozvody NN a veřejné osvětlení;
- přípojky a rozvody VTS;
- rozvody STL plynu vč. přípojek.

Územní rozhodnutí nabylo právní moci 28.7.2006 a od tohoto dne má dle zákona platnost 2 roky. Platnosti nepozbude, jestliže v této lhůtě bude podána žádost o vydání stavebního povolení.

Stavební povolení

Na konci roku 2006 bylo zažádáno o stavební povolení. Developer postupně obdržel v průběhu měsíce března a dubna 2007 příslušná stavební povolení na jednotlivé části stavby ZTV.

5.2.4 Výstavba inženýrských sítí

Zasítování parcel by se z pohledu nezasvěceného člověka mohlo jevit jako „natažení a zprovoznění několika kabelů a potrubí v zemi“. Ve skutečnosti je výstavba ZTV – základní technické vybavenosti náročný a velmi zodpovědný úkol. Ve svém důsledku její kvalita provedení ovlivní budoucí spokojenost či nespokojenost s bydlením v dané lokalitě. Trvalé bezchybné fungování rozvodů kanalizace, vodovodu, elektřiny, plynu, telekomunikační sítě, ale také veřejného osvětlení a komunikace je důležitým faktorem v bydlení každého člověka.

Spuštění výstavby bylo naplánováno na květen 2007 v závislosti na získání posledního stavebního povolení. Demolici staré budovy skladu provedl developer na základě vydaného demoličního výměru již v roce 2002. Z vlastní výstavby jsem do diplomové práce stačil zaznamenat fotodokumentaci pozemku po jeho počátečních úpravách (posekání, vykácení, srovnání zeminy apod.), které nastartovaly výstavbu. Pozemek před výstavbou ZTV je zdokumentován v Příloze 5 – Fotodokumentace

pozemku. V následujících odstavcích stručně charakterizují jednotlivé části výstavby ZTV, které budou provedeny během cca 4 měsíců. Developer naplánoval dokončení výstavby ZTV do 31.8.2007.

Komunikace a chodníky

Účelem výstavby je zpřístupnění území pro dopravu vozidlovou i pěší a to jednak po dobu výstavby rodinných domků a dále i pro zajištění obslužné funkce pro obyvatele těchto domů. Dopravní obsluha území bude připojena ke stávajícímu dopravnímu systému obce. Z časového pohledu zajistí vybudování komunikací zpřístupnění území pro výstavu rodinných domů. Po dokončení výstavby budou vozidlové komunikace opatřeny definitivním živičným krytem a zřízeny komunikace pro pěší, to je chodníky – po definitivním dokončení budou také zajišťovat obslužnou funkci pro tuto lokalitu.

Dopravní řešení bude vycházet důsledně z požadavků investora a také z územního plánu obce Litvínovice. Komunikace vozidlové jsou v celém rozsahu komunikacemi místními. V souladu s ČSN 736110 – „Projektování místních komunikací“ budou komunikace řešeny jako zklidněné.

Komunikace vozidlová bude tvořena jednou komunikační větví v délce 99,96 m. Kategorie komunikace je v celém rozsahu stavby shodná. Šířka vozovky mezi obrubníky bude 5,5 m. Komunikační větev se svým počátkem napojuje na okraj stávající místní komunikace šířky 6,0 m. V rámci stavby bude zřízen po pravé straně chodník šířky 1,25 m. Po levé straně vozovky bude zřízen pruh veřejné zeleně šířky cca 1,0 m, který bude oddělovat okraj vozovky od hranice stavebních parcel a bude sloužit k osazení sloupů veřejného osvětlení.

Celá lokalita bude vyznačena trvalým dopravním značením obytná zóna. Na výjezdu na stávající místní komunikaci bude osazena dopravní značka „Dej přednost v jízdě“. Na sjezdu ze stávající místní komunikace bude osazena dopravní značka „slepá ulice“.

Vodovod

Navrhovaný vodovod bude napojen na vodovodní síť obce Šindlovy Dvory tj. z vodovodního řadu IPE 90, který je veden v ulici při východním okraji zájmového území. Vodovodní síť obce je napojena na Vodárenskou soustavu jižní Čechy na řad DN

600 do čerpací stanice a vodojemu Švábův Hrádek, který tvoří odbočku z řady Včelná – Hlavatce DN 1000 a který prochází za jižním okrajem zástavby obce. Vodoměrná šachta je mezi obcemi Šindlovy Dvory a Mokré poblíž komunikace. Vodovodní síť obce je převážně z IPE 110.

Vodovod je navržen z profilu DN 80 a bude napojen na stávající řad IPE 90 východně od lokality. Tlak ve vodovodní síti je určován vodojemem Včelná 36 000 m³ (462/457 m n.m.). Stávající lokalita je v cca 415 m n.m.. Vodovod počítá s napojení cca 40 obyvatel s průměrnou spotřebou vody 180 l/osoba/den, tj. 7,2 m³/lokalita/den.

Kanalizace

Splaškové a dešťové odpadní vody budou odváděny jednotnou kanalizační sítí, která bude napojena gravitačně na stávající kanalizační síť obce – stoku PVC 300 v ulici při východním okraji lokality. Kanalizační síť obce je napojena přes v nedávné době vybudovaný sběrač DVI na kanalizační síť města České Budějovice tj. na městskou čistírnu odpadních vod.

Kapacitně je kalkulováno s cca 40 obyvateli s produkcí odpadních vod 150 l/osoba/den, tj. 6 m³/lokalita/den

Dešťová kanalizace

Do navrhované kanalizace nebudou zaústěny přívalové srážky stékající po povrchu ze severní strany. Tyto budou svedeny do záchytného dešťového příkopu vedeného severně a východně od řešené lokality (dle projektu protipovodňových opatření Obce Litvínovice). Tato voda bude dále převedena silničním propustkem okolo stávající komunikace a svedena do Švindlovského rybníka. Tato část bude řešena jako samostatná investice obce.

Odkanalizované území je výškově umístěno pod niveletou komunikace, ve které je trasována stávající kanalizace. S ohledem na snahu o gravitační odvádění odpadních vod bude nutné část stávající kanalizace pod zapojovacím místem rekonstruovat (přeložit do mírnějšího sklonu) a tím kompenzovat potřebný výškový rozdíl.

Na směrových a výškových lomech stok budou provedeny revizní typové šachty. Domovní přípojky pro rodinné domy budou typu PVC DN 150.

Zásobování plynem

Lokalita je navržena na vytápění s použitím zemního plynu jako topného média. Toto médium bude sloužit i pro přípravu TUV a k vaření. Zemní plyn bude dodávat akciová společnost Jihočeské plynárny České Budějovice. Kapacitně se kalkuluje s maximální hodinovou spotřebou na 1 rodinný dům ve výši cca 2,6 m³ / hod.

Jednotlivé řady jsou navrženy do budoucí komunikace podle normy o vedení podzemních sítí. Odvzdušnění bude provedeno v posledním RD na příslušném úseku. Potrubí je navrženo plastové vč. příslušného vybavení. Po provedení musí být provedena tlaková zkouška s protokolem, který bude doložen při kolaudačním řízení. Souběžně s vedením plynovodu musí být pokládán kovový pás k umožnění pozdější identifikace jeho polohy.

Zásobování elektřinou

Kabely nízkého napětí budou vedeny v komunikaci nebo v přilehlém zatravněném pásu zemními kabely. Na kabely NN bude napojeno 5 sdružených pilířů na hranici pozemku a bude provedena výměna jednoho stávajícího pilíře. Veškerá elektroinstalace musí být provedena podle požadavků ČSN. Po jejím dokončení bude zpracován geodetický plán skutečného uložení kabelů a zpráva o výchozí revizi.

Veřejné osvětlení

Navrhované komunikace a chodníky budou osvětleny venkovními svítidly kuželového tvaru. To bude připojeno na rozvod stávajícího veřejného osvětlení obce to na jihovýchodní straně od navrhovaného ZTV. Osvětlení se provede sodíkovými výbojkami a vlastní světla budou osazena na sadový stožár. Výška stožárů je navržena 5m.

Telekomunikační síť

Kabely telekomunikační sítě budou vedeny v komunikaci nebo v přilehlém zatravněném pásu zemními kabely. Na kabely bude napojeno 10 přípojek na hranici pozemku. Navrhovaná oblast bude napojena ze stávajícího vedení.

Veřejná zeleň

Ve všech vyznačených částech veřejné zeleně je uvažováno s ohumusováním v min. tloušťce 100 mm a osetím travnatým semenem – hřišťová směs. Současně bude provedeno ohumusování a osetí všech ploch poškozených stavbou (plochy stavebních parcel a sousedních pozemků).

Při předání stavby budou plochy veřejné zeleně a sousední stavbou poškozené pozemky upraveny tak, aby bylo možné je kosit běžnou mechanizací, tj. zbaveny vystupujících kamenů.

Rozvody inženýrských sítí vodovodu, dešťové a splaškové kanalizace a protipovodňových opatření jsou uvedeny v Příloze 6 – Situační nákres vodovodu a kanalizace.

5.2.5 Kolaudační řízení

Kolaudační řízení proběhne v bezprostřední návaznosti na dokončení stavby. Nový stavební zákon obsahuje výrazné změny v tomto řízení, kterých jsem se dotkl v kapitole literárního přehledu. Vydáním kolaudačního souhlasu bude uzavřena realizační fáze projektu.

5.3 Závěrečná fáze projektu

Závěrečná fáze projektu je významná především zpeněžením produktu projektu, což jsou nově vytvořené a zasíťované stavební parcely. Tato fáze bude rozdělena na:

- prodej stavebních parcel;
- vztahy po prodeji.

5.3.1 Prodej stavební parcel

Do závěrečné fáze je zahrnut prodej stavebních parcel a vztahy po prodeji. Developer neměl kromě představy o prodejní ceně, pro tuto část projektu zpracovaný

žádný návrh prodeje. Proto jsem se snažil vytvořit návrhy v oblasti přípravy podpory prodeje, které uvádím v části zhodnocení závěrečné fáze projektu.

Postup prodeje

Postup prodeje po získání zájemce bude probíhat v následujících blocích:

- podpis rezervační smlouvy a složení zálohy;
- podpis kupní smlouvy a doplacení kupní ceny;
- podpis předávacího protokolu.

Rozborům smluvní dokumentace jsem věnoval dostatečný prostor v kapitole „Analýza developerské projektu“, proto již tuto oblast neanalyzuji.

Developer nebyl rozhodnut, zda na prodej parcel využije služby realitní kanceláře nebo zda bude parcely prodávat bez zprostředkovatele. Na jedné straně to znamená ušetření nákladů na provizi za zprostředkování prodeje ve výši 3 – 6% z prodejní ceny, na druhé straně to znamená časovou a finanční investici do podpory prodeje (inzerce a propagace, prohlídky parcel se zájemci apod.).

Ceník parcel

Dle analýzy konkurence uvedené v kapitole „Developerská činnost na Českobudějovicku“ (srovnávané lokality: Litvínovice, Šindlovy Dvory, Mokré, Stromovka, Zavadila, Rožnov, Roudné, Mladé, Staré Hodějovice, Suché Vrbné, Hlincová Hora, Homole, Nové Homole, Včelná a Boršov, Kamenný Újezd, Branišov, Dubné, Libníč, Adamov a Hluboká nad Vltavou) byla vytvořena cenová hladina prodejní ceny za 1 m² stavební parcely ve výši 1 190 Kč. Absolutní ceny jednotlivých parcel jsou uvedeny v Tabulce 9 – Ceník stavebních parcel.

Tabulka 9 – Ceník stavebních parcel

Pořadové číslo parcely	Výměra pozemku v m ²	Cena za m ² s inženýrskými sítěmi a komunikací	Cena pozemku s inženýrskými sítěmi a komunikací
1	817	1 190 Kč	972 230 Kč
2	846	1 190 Kč	1 006 740 Kč
3	852	1 190 Kč	1 013 880 Kč
4	796	1 190 Kč	947 240 Kč
5	900	1 190 Kč	1 071 000 Kč
6	707	1 190 Kč	841 330 Kč
7	700	1 190 Kč	833 000 Kč
8	682	1 190 Kč	811 580 Kč
9	712	1 190 Kč	847 280 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

5.3.2 Vztahy po prodeji

Prodejem produktu developerského projektu sice projekt končí, ale je třeba si uvědomit, že vztahy vzniklé kupní smlouvou při prodeji pozemků přetrvávají. Jedná se především o zákonné záruční lhůty na vybudovanou výstavbu ZTV, které musí developer dodržet.

5.4 Zhodnocení projektu a návrh opatření

Po analýze celého projektu jsem pro developera provedl následující zhodnocení projektu a navrhl opatření na zlepšení jednotlivých fází projektu, které může developer aplikovat i pro další rozvoj své společnosti.

5.4.1 Zhodnocení přípravné fáze projektu

Přípravná fáze projektu proběhla relativně hladce, neboť díky koupi ve veřejné dražbě odpadla vyjednávání s prodávajícím o podmínkách prodeje. Dále bylo provedeno zmapování možností využití pozemku, posouzení vlastnických vztahů a omezení

a projednání financování celého projektu. Kupující bohužel neměl dostatek času na fyzický audit pozemku.

Nedošlo k dostatečnému **zmapování možností napojení inženýrských sítí**, které se nakonec stalo problematické. Toto ještě prohloubily náročnější požadavky po povodních v roce 2002, kde se změnila požadavky na projekt – přibyla protipovodňová opatření. Samotná lokalita není v blízkosti vodního toku, ale jednalo se o zajištění odvodu srážkových vod, která stéká z polí. Nešlo ani tak o náklady jako o to, že se výrazně prodloužil start realizační fáze projektu.

Zároveň nemohl být z časových důvodů proveden dostatečný **geologický průzkum**. Zakládání stavby na zasypané skládce či velmi špatných geologických podmínkách (skála, bahno, nekvalitní navážka) může celou stavbu výrazně prodražit. Značný problém nastává rovněž při vysoké hladině podzemních vod. Velmi důležité je také změření objemové aktivity radonu, jehož zvýšené hodnoty napomáhají vzniku karcinomu plic.

Pro další projekt navrhuji **včasný důkladnější monitoring technické vybavenosti** obce především přípojných a kapacitních možností sítí a **geologických poměrů lokality**. Je zajímavé že tento negativní efekt zcela vykompenzoval výrazný růst poptávky po stavebních pozemcích a tudíž i jejich cen. Za dobu nemožnosti startu realizace projektu stoupla plánovaná prodejní cena 1 m² pozemku v dané lokalitě z 1 000 Kč na 1 190 Kč.

Rád bych podotkl, že důkladný monitoring lokality se mnohdy neprovádí z důvodu způsobení rozruchu v okolí a tím zkomplikování koupě pozemku za výhodnějších podmínek. Po zjištění všech informací developerem si prodávající často uvědomí, že by za pozemek mohl dostat větší obnos a rozšiřuje se tak konkurence kupujících.

5.4.2 Zhodnocení realizační fáze projektu

Počáteční etapa realizační fáze – nákup pozemku proběhla bezproblémově. Napomohly tomu dostatečné finanční zdroje developera bez potřeby financování bankou, naprostá průhlednost veřejné dražby a také trochu štěstí, neboť ve veřejné dražbě kupující nemá do posledních chvílí záruku úspěchu koupě. Následně však celý projekt negativně ovlivnila **neracionální spolupráce developera s projekční kanceláří**, která byla jedním z důvodů zpoždění startu výstavby. Ze strany projekční kanceláře jsem po celou dobu

nepocítoval podporu developera ve věci prosazení návrhu územního rozhodnutí na výstavbu ZTV. Muselo docházet k určitému pravidelnému naléhání, a to ve fázi vytvoření návrhu projektové dokumentace pro územní rozhodnutí, tak i následného vydání stavebního povolení.

Bylo to výrazným poučením pro další projekt. Řešením této situace pro příště je **důkladný výběr projekční kanceláře včetně vyhotovení kvalitní smlouvy**. Klíčově tomuto problému také napomůže **zkvalitnění řízení projektu**. Při větších projektech jistě stojí za zvážení zapojení zkušeného projekt manažera, který by řídil celý proces projektu od zahájení studie proveditelnosti až do prodeje pozemků.

5.4.3 Zhodnocení závěrečné fáze projektu

Do závěrečné fáze byl zahrnut prodej stavebních parcel a vztahy po prodeji. Byla zde nastavena velmi dobrá spolupráce v právních oblastech a z toho vyplývalo kvalitní zpracování smluvní dokumentace. Protichůdně však působila **malá připravenost v oblasti podpory prodeje**.

Jako opatření pro závěrečnou fázi jsem navrhnul podporu prodeje formou prostředků, které jsem získal průzkumem lokalit, dotčených developerskou činností v oblasti stavebních parcel. Prostředky byly rozděleny do dvou částí – **plán inzerce a propagace a připravenost na prohlídky se zájemci**. Doporučil jsem instalaci informační tabule na hranici pozemků, která by obsahovala základní údaje o parcelách a lokalitě spolu s kontaktem na prodávajícího. Dále jsem navrhl vytvoření webových stránek (Příloha 7 – Návrh struktury webových stránek). Důležitá je inzerce na významných webových serverech s nemovitostmi a inzerce v regionálních periodikách. Při větších projektech se vyplatí roznáška informačních letáků do schránek spolu s regionálním periodikem a reklama v rádiu.

Připravenost na prohlídky se zájemci může výrazně ovlivnit první dojem z dané lokality. Pro potřeby prohlídek byl navržen vstupní informační leták pro potenciaální zájemce (Příloha 8 – Návrh informačního letáku), který bude zároveň dokumentem na zamyšlení v domácím kruhu zájemce. K tomu zájemce obdrží připravené fotokopie listu vlastnictví, katastrální mapy, geometrického plánu apod. Dále je dobré zvolit vhodné časy

k prohlídkám. V určitou hodinu brání slunečnímu svitu na některé parcely přilehlé vysoké stromy, které nemohly být odstraněny. Hranice parcel musí být zřetelně označené, aby si kupující mohl jasně představit hranice svého pozemku.

Navrhovaná opatření vedou ke zlepšení postupů jednotlivých fází projektu a výrazně ovlivňují splnění cíle projektu. Tato opatření byla s developerem konzultována a pozitivně kvitována.

ZÁVĚR

Hlavním cílem diplomové práce bylo provedení komplexní analýzy jednotlivých fází developerského projektu včetně jeho řízení. Tento cíl byl naplněn splněním jednotlivých dílčích cílů mezi které patřilo vypracování analýzy developerského projektu, následná analýza developerské činnosti na Českobudějovicku a analýza vybraného developerského projektu „Stavební parcely - Šindlovy Dvory“ včetně zhodnocení a navržení opatření.

Důvodem pro stanovení tohoto cíle byl zájem prozkoumat relativně novou činnost podnikání, která v současnosti zažívá obrovský rozmach a výrazně se dotýká každého z nás. Zahrnuje jak výstavbu, pronájem a prodej komerčních center, kam chodíme nakupovat nebo se bavit, tak bytů, rodinných domů a stavebních pozemků pro naše vlastní bydlení.

Komplexní analýzou developerského projektu po stránce teoretické, tak analýzou konkrétního realizovaného projektu bylo zjištěno, že úspěšnost projektu developera je ovlivněna především prvotní kvalitou volby developerského projektu a také **přesným splněním jednotlivých fází projektu podle předem stanovených cílů**. Je důležité plánovaně realizovat všechny stanovené kroky jednotlivých fází projektu. Opomenutí nebo zpoždění určitého kroku v dané fázi projektu, může výrazně ovlivnit celkový výsledek. V těchto případech dochází k významnému narušení okolních vazeb (dodavatelé, investor/kupující a další spolupracující osoby), velkým finančním ztrátám a někdy i soudním sporům.

Z určitého pohledu je developerství „velká ruleta“ nesoucí sebou značná rizika. Pokud developer uvažuje o nějakém projektu s pronájmem nebytových prostor, musí mít zmapovánu poptávku na šest až osm let. Bude ale o obchodní nebo kancelářské prostory pořád stejný zájem? Budou se firmy rozvíjet, růst a stěhovat do nově vybudovaných center? Jak stabilní budou makroekonomické ukazatele? Jakou budeme mít vládu, zákony, daňovou politiku? Jak se bude vyvíjet geopolitická a ekonomická situace na Zemi? Jakékoliv garance se velmi těžce stanovují.

Developerská činnost sebou nese také svá negativa, kterými by se měly včas zabývat zákonodárné sbory měst a obcí, kde developerská výstavba probíhá. Narůst intenzity výstavby, zejména pak velký podíl rodinných domů na celkové bytové výstavbě vede k vyšší rozptýlenosti obyvatel. Nejvýrazněji se to projevuje u větších měst, kde probíhá poměrně rychlá expanze výstavby především v okrajových částech, případně v okolních obcích. Vznikají nová satelitní městská území. Negativním trendem tohoto přesídlování obyvatelstva je, že často lokálně překračuje limity území a dochází k nárůstu problémů územního uspořádání městských center. Toto se mimo jiné projevuje formou zvýšené intenzity osobní dopravy v ranních a odpoledních hodinách. V řadě měst tak dochází k prostorové expanzi, kdy v centrech měst dochází k poklesu počtu obyvatel a naopak vzniká nová příměstská zástavba. Tento proces vyžaduje rozvoj nových dopravních řešení městské a příměstské dopravy v podobě integrovaných dopravních systémů, cyklo dopravy a zlepšování technických parametrů stávající dopravní infrastruktury.

Současnou překážkou dalšího vyváženého rozvoje jihočeského regionu a tím i developerské činnosti se v případě venkovských oblastí jeví pomalý proces komplexních pozemkových úprav, jejichž absence často znemožňuje rychlejší rozvoj těchto území. V současné době jsou komplexní pozemkové úpravy financovány z Operačního programu Rozvoj venkova a multifunkční zemědělství. Pro usnadnění rozvoje venkovských území by bylo vhodné zařadit i v dalším období podporu komplexních pozemkových úprav do Regionálního operačního programu, který je plně v kompetenci krajské samosprávy.

Rozvoj developerské činnosti v České republice výrazně přispívá k růstu národní ekonomiky a HDP, ale také vytváří našim občanům lepší životní podmínky zejména v oblasti bydlení. Kvalita bydlení následně ovlivňuje náš osobní život. Je proto velmi důležité, aby současní i budoucí developeři na trhu s bydlením neustále důkladně zkoumali aktuální potřeby lidí a životního prostředí a mohli tak harmonicky vytvářet další možnosti kvalitního bydlení.

SUMMARY

The aim of the thesis lies in implementation of a complex analysis of partial phases of a developing project including its management. This aim can be achieved by achieving partial aims such as doing an analysis of a developing project as well as doing an analysis of developing activities in České Budějovice region or analyzing a specified developing project “HOUSELOTS – Šindlovy Dvory“ including the assessment and suggesting a measure.

The reason for setting such a goal is in a need to explore a relatively new enterprise activity which is expanding nowadays and affects all of us. It involves building new commercial centres where people go shopping or entertain themselves as well as building flats, single-family houses and grounds for people's living.

The complex theoretical analysis of a developing project and the analysis of a single implemented project lead to the conclusion that the success of a developer's project is first of all dependent on the quality of a choice of a developing project and also on the exact accomplishment of single phases of a project according to its aims set in advance. It is essential to plan all steps of partial phases of a project exactly. To forget or delay any step in a specific phase of a project can affect the final result dramatically. Significant disturbance of surrounding structures may occur in such cases (suppliers, investors/buyers and other cooperative persons) as well as in big financial losses and even quarrels at law.

The expansion of developing activities in the Czech Republic strongly contributes to the growth of national economy and the gross domestic product (GDP) but it also makes better living conditions for people, in the housing sphere especially. The quality of housing inevitably influences our personal lives. Therefore present and future developers should keep exploring current housing needs of people at the market on one hand and environmental conditions on the other hand so that they could create new opportunities for high-quality housing.

Key words: Developer, project, phase, management, real properte.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

LITERÁRNÍ ZDROJE A PUBLIKACE

1. SVOZILOVÁ, A. *Projektový management*, Praha: Grada Publishing, 2006 ISBN 80-247-1501-5
2. TICHÁ, I., HRON, J. *Strategické řízení*. Praha: Provozně ekonomická fakulta, Česká zemědělská univerzita, 2002 ISBN 80-213-0922-9
3. ŠTĚDRŇ, B. *Manažerské řízení a informační technologie*, Praha: Grada Publishing, 2007 ISBN 978-80-247-2052-4
4. PETŘÍČEK, V. *Vývoj podnikatelského prostředí*, Praha: Corona, 2006 ISBN 80-903363-6-1
5. FOTR, J. *Podnikatelský plán a investiční rozhodování*, Praha: Grada Publishing, 1999 ISBN 80-7169-812-1
6. FOTR, J., SOUČEK, I. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*, Praha: Grada Publishing, 2005 ISBN 80-247-0939-2
7. JANKŮ, M. *Nemovitosti koupě, prodej a další právní vztahy*, Brno: Computer Press, 2006 ISBN 978-80-251-1499-5
8. BRADÁČ, A., FIALA, J. a KOLEKTIV *Rádce majitele nemovitostí*, Praha: Linde Praha, 2006 ISBN 80-7201-582-6
9. JANKŮ, M., LUKEŠ, L. *Byty, stavby, nemovitosti, právní problémy a jak je řešit*, Praha: Computer Press, 2002 ISBN 80-7226-731-0

10. BLAŽEK, J. *Stavební zákon s komentářem od 1.1.2007*, Olomouc: ANAG, 2006
ISBN 80-7263-363-5

11. PUBLIKACE MPO *Zpráva o vývoji malého a středního podnikání a jeho podpoře v roce 2005*, Praha: Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, 2006

ZÁKONY A SMĚRNICE

12. ZÁKON č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

ODBORNÁ PERIODIKA

13. CUŘÍNOVÁ, P. *Stavebnictví v listopadu 2006*, Praha: Stavebnictví č.2/2007
ISSN 1802-2030

14. KOZÁNKOVÁ, M. *Evropskému stavebnictví se daří*, Praha: Stavební listy
č.1/2007 ISSN 1211-4790

15. ACHOUR, G. *Úvěrové financování developerských projektů*, Praha: Realit
č.7/2006 ISSN 1205-3118

OSTATNÍ PODKLADY

16. Materiály Raiffeisenbank a.s., eBanka a.s., HVB Bank, a.s.

17. Materiály Magistrátu města České Budějovice, Odboru územního plánování a architektury

WEBOVÉ STRÁNKY

18. HTTP: // WWW.MMR.CZ [online]

Oficiální internetové stránky Ministerstva pro místní rozvoj

19. [HTTP: // WWW.C-BUDEJOVICE.CZ](http://www.c-budejovice.cz) [online]
Oficiální internetové stránky Magistrátu města České Budějovice

20. [HTTP: // WWW.JHK.CZ](http://www.jhk.cz) [online]
Oficiální internetové stránky Jihočeské hospodářské komory

21. [HTTP: // WWW.CZSO.CZ](http://www.czso.cz) [online]
Oficiální internetové stránky Českého statistického úřadu

22. [HTTP: // WWW.BUSINESS.CENTER.CZ](http://www.business.center.cz) [online]
Internetový server poskytující informace z oblasti legislativy a financí

23. [HTTP: // WWW.FINANCE.CZ](http://www.finance.cz) [online]
Internetové stránky informačního portálu v oblasti financí

24. [HTTP: // WWW.PROFIT.CZ](http://www.profit.cz) [online]
Internetové stránky informačního portálu v oblasti investic a financí

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1	Poloha srovnávaných lokalit.....	71
Tabulka 2	Dostupnost srovnávaných lokalit.....	72
Tabulka 3	Technická vybavenost srovnávaných lokalit.....	73
Tabulka 4	Občanská vybavenost srovnávaných lokalit – část A.....	74
Tabulka 5	Občanská vybavenost srovnávaných lokalit – část B.....	75
Tabulka 6	Podmínky financování.....	78
Tabulka 7	Porovnání transakcí nákupu nemovitosti.....	80
Tabulka 8	Plošné výměry stavebních parcel.....	81
Tabulka 9	Ceník stavebních parcel.....	89

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1	Základny projektového managementu.....	14
Obrázek 2	Vývoj vzniku územního plánu Českých Budějovic.....	58
Obrázek 3	Rozdělení města na katastrální území.....	61
Obrázek 4	Mapa lokalit v okolí Českých Budějovic.....	69
Obrázek 5	Mapa katastrálních území Českých Budějovic.....	70
Obrázek 6	Situační náskres parcel.....	82

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha 1** Rozdělení města na lokality
- Příloha 2** Letecká mapa okolí
- Příloha 3** Letecká mapa lokality
- Příloha 4** Katastrální mapa
- Příloha 5** Fotodokumentace pozemku
- Příloha 6** Situační nákres vodovodu a kanalizace
- Příloha 7** Návrh struktury webových stránek
- Příloha 8** Návrh informačního letáku

POUŽITÉ ZKRATKY

ČOV	Čistička odpadních vod
DOSS	Dotčené orgány státní správy
HDP	Hrubý domácí produkt
LPF	Lesní půdní fond
MHD	Městská hromadná doprava
MMR	Ministerstvo místního rozvoje
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu
NN	Nízké napětí
ObZ	Obchodní zákoník, č. 513/1991 Sb. ve znění pozdějších změn
OZ	Občanský zákoník, č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších změn
RD	Rodinný dům
STL	Středotlaký
StZ	Zákon o územním plánování a stavebním řádu
TUV	Teplá užitková voda
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚPP	Územně plánovací podklady
ÚSES	Územní systém ekonomické stability
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZTV	Základní technická vybavenost

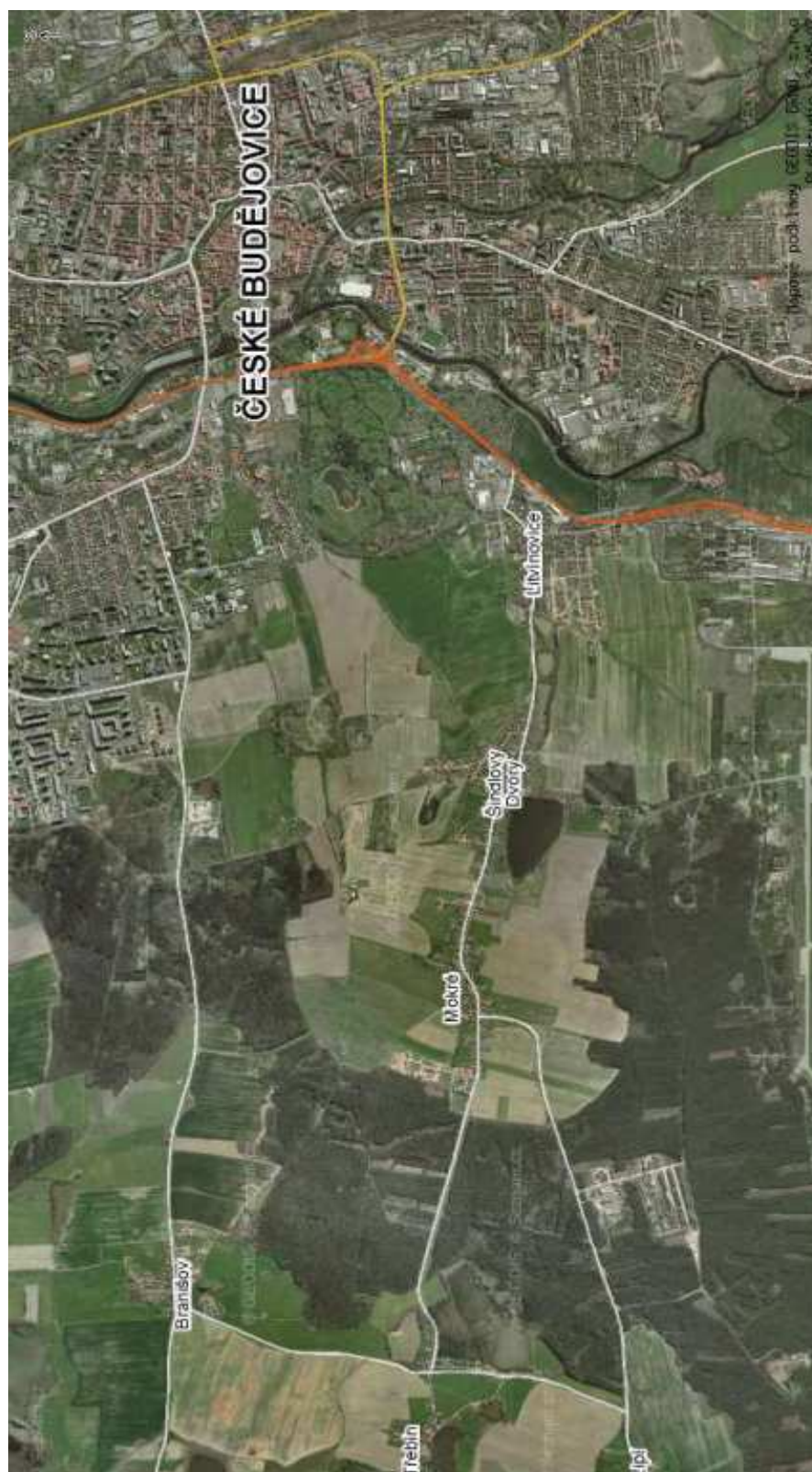
Příloha 1 - Rozdělení města na lokality

DÍL		ČTVRTĚ		LOKALITA	
1.	Vnitřní město	1.	Jádro	1.1.1.	Historické jádro
				1.1.2.	Sokolský ostrov
				1.1.3.	V Háječku
				1.1.4.	Dlouhá louka
		2.	Vídeňská čtvrť	1.2.1.	Lannova
				1.2.2.	Kasárenská
				1.2.3.	Havlíčková kolonie
				1.2.4.	U Novohradské
		3.	Pražská čtvrť	1.3.1.	Na Sadech
				1.3.2.	Za poliklinikou
				1.3.3.	U Pekárenské
		4.	Staroměstská čtvrť	1.4.1.	U Staroměstského hřbitova
				1.4.2.	U požární zbrojnice
				1.4.3.	U Voříškova dvora
				1.4.4.	Loděnice
		5.	Linecká čtvrť	1.5.1.	Hardtmuthova
				1.5.2.	U Matice školské
				1.5.3.	Grünwaldova
				1.5.4.	U Pivovaru
2.	Předměstí	1.	Suché Vrbné - předměstí	2.1.1.	Suché Vrbné
				2.1.2.	Pětidomí
				2.1.3.	U rybníčku
				2.1.4.	V Hluboké cestě
				2.1.5.	Pohůrka
				2.1.6.	U Dobrovodského potoka
				2.1.7.	Suché Vrbné - průmyslový obvod
				2.1.8.	Nádraží
		2.	Rudolfovské předměstí	2.2.1.	U křížku
				2.2.2.	Vrbenská
				2.2.3.	Nové Vráto
		3.	Brněnské předměstí	2.3.1.	Husova kolonie
				2.3.2.	Husova kolonie zahrádky
				2.3.3.	Pekárenská
				2.3.4.	U Rozumova dvora
		4.	Severní předměstí	2.4.1.	Zahrádky
				2.4.2.	Suchomelská
				2.4.3.	U Pilmanova dvora
		5.	Čtyři Dvory - předměstí	2.5.1.	U Slovanské Lípy
				2.5.2.	Čtyři Dvory střed
				2.5.3.	Čtyři Dvory domky
				2.5.4.	Na Sádkách
				2.5.5.	Univerzita
				2.5.6.	Sídliště Šumava
				2.5.7.	Výstaviště
		6.	Krumlovské předměstí	2.6.1.	U Papíren
				2.6.2.	Nemocnice

			2.6.3.	Krumlovská
			2.6.4.	Plavské silnice
		7.	Litvínovické předměstí	2.7.1. Stromovka
				2.7.2. U Litvínovické silnice
		8.	Mladé	2.8.1. Mladé Červený dvůr
				2.8.2. U Malého jezu
				2.8.3. U Špačků
3.	Příměstí	1.	Nové Hodějovice	3.1.1. Za hřbitovem
				3.1.2. Nové Hodějovice obec
				3.1.3. Za potokem
		2.	Svělická	3.2.1. Za Otýlí
				3.2.2. Nové Vráto průmyslový obvod
				3.2.3. Na Světlicích
				3.2.4. Otýlie
		3.	Nemanice	3.3.1. Nemanický rybník
				3.3.2. Nemanice obec
				3.3.3. U Čertíka
				3.3.4. Nemanice Světlíky
		4.	Kněžské Dvory	3.4.1. U Kněžských Dvorů
				3.4.2. Kněžské Dvory obec
				3.4.3. Suchomel
				3.4.4. Ostrov
				3.4.5. Za Vofiřkovým dvorem
		5.	Vltava	3.5.1. Sídliště Vltava
				3.5.2. Hvízdal
				3.5.3. U řeky
				3.5.4. Stará cesta
				3.5.5. České Vrbné
				3.5.6. U Staré řeky
		6.	Vrbenské rybníky	3.6.1. U Vávrovských rybníků
				3.6.2. Zavadilka
				3.6.3. Rybníky
				3.6.4. U Černiše
		7.	Máj	3.7.1. Sídliště Máj
				3.7.2. U Branišovské silnice
		8.	Švábův Hrádek	3.8.1. U Hada
				3.8.2. U Švába
		9.	Rožnov	3.9.1. Rožnov sever
				3.9.2. Rožnov za tratí
				3.9.3. Rožnov Jih
				3.9.4. Děkanská pole
				3.9.5. U Maíše
4.	Venkov			4.0.1. Haklovy Dvory
				4.0.2. Třebotovice
				4.0.3. Kaliště

Zdroj: vlastní zpracování dle územně plánovací dokumentace

Příloha 2 - Letecká mapa okolí



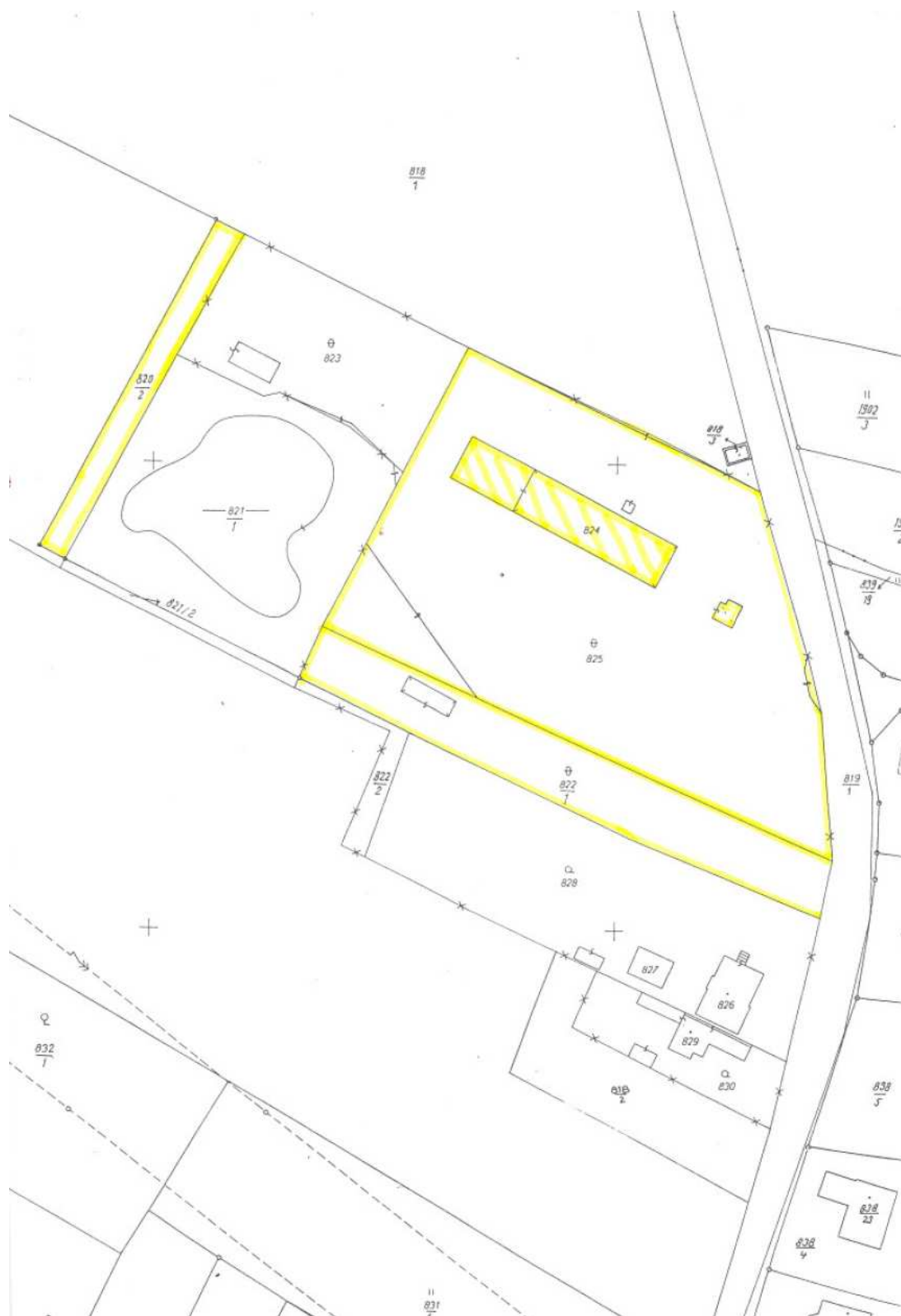
Zdroj: <http://gis.kraj-jihocesky.cz>

Příloha 3 - Letecká mapa lokality



Zdroj: <http://gis.kraj-jihocesky.cz>

Příloha 4 - Katastrální mapa



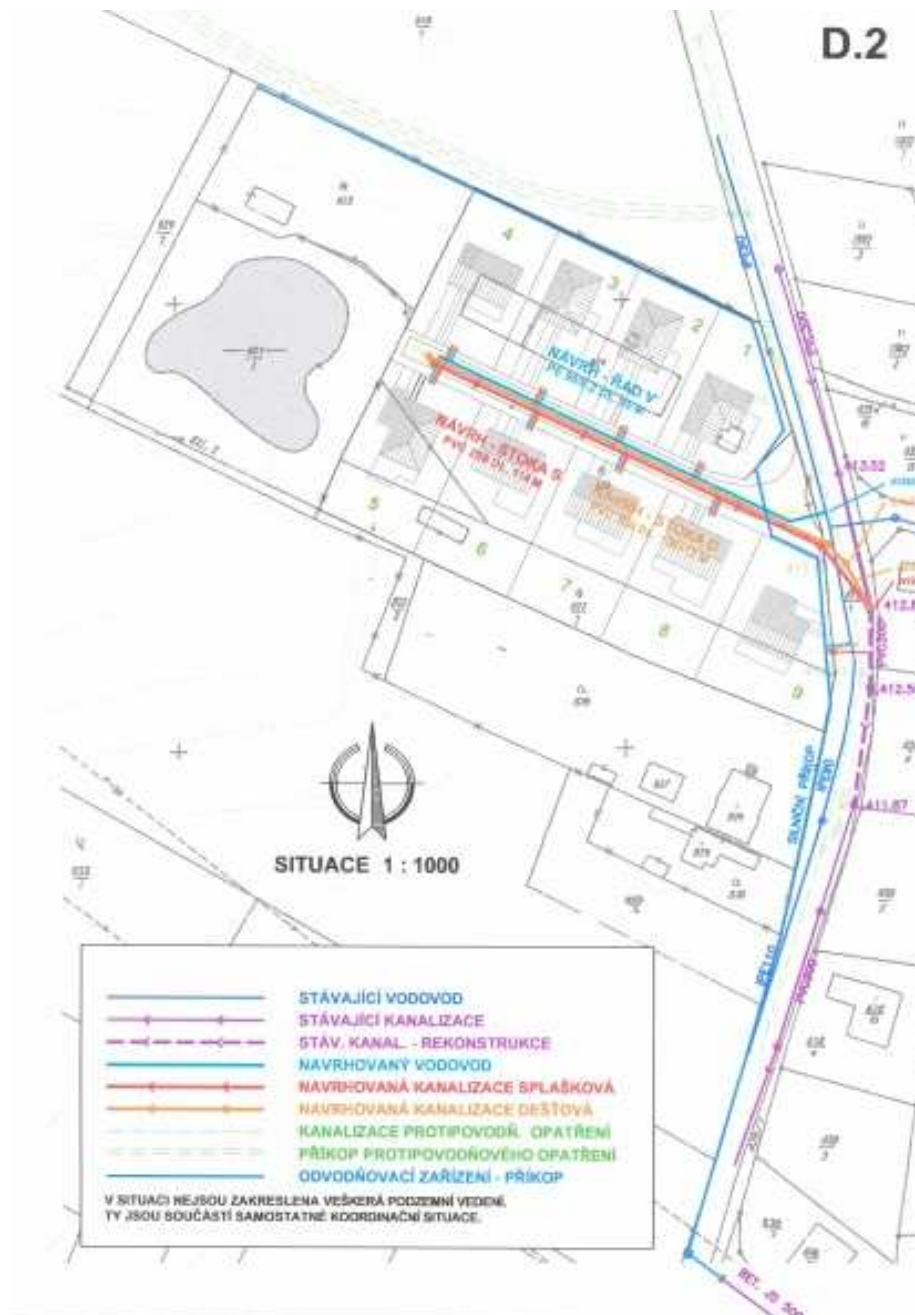
Zdroj: Materiál poskytnutý developerem

Příloha 5 - Fotodokumentace pozemku



Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 6 - Situační náčrt vodovodu a kanalizace



Zdroj: Materiál poskytnutý developerem

Příloha 7 - Návrh struktury webových stránek

STRUKTURA WEBOVÉ STRÁNKY

Základní informace o pozemcích

- informace o umístění, počtu parcel atd.

Informace o městě a okolí

- informace o městě, kulturním a sportovním vyžití, možnostech dopravy atd.

Lokalizace

- plánek lokality z mapy (jpg)

Geometrický plán

- geometrický plánek pozemků (jpg)

Výměry a ceník

- excelová tabulka s čísly, výměrami, cenami atd.

Stavební dokumenty

- níže uvedené naskenované dokumenty (pdf)

- 1) Územní rozhodnutí o dělení pozemků a umístění staveb inženýrských sítí a RD
- 2) Stavební povolení na výstavbu vodovodu, kanalizace pro svod odpadních vod a kanalizace pro svod dešťových vod
- 3) Stavební povolení na výstavbu plynovodu a veřejného osvětlení
- 4) Stavební povolení na výstavbu rozvodů elektřiny
- 5) Stavební povolení na výstavbu komunikací
- 6) Kolaudační souhlas
- 7) Odborný posudek na stanovení radonového indexu

Smluvní dokumenty

- níže uvedené naskenované dokumenty (pdf)

- 1) Rezervační smlouva
- 2) Kupní smlouva
- 3) Předávací protokol

Fotogalerie

- fotografie pozemků a okolí (jpg)

Rezervace

- možnost elektronicky zarezervovat parcelu - zaslání emailu na info@bs.cz

Kontakt

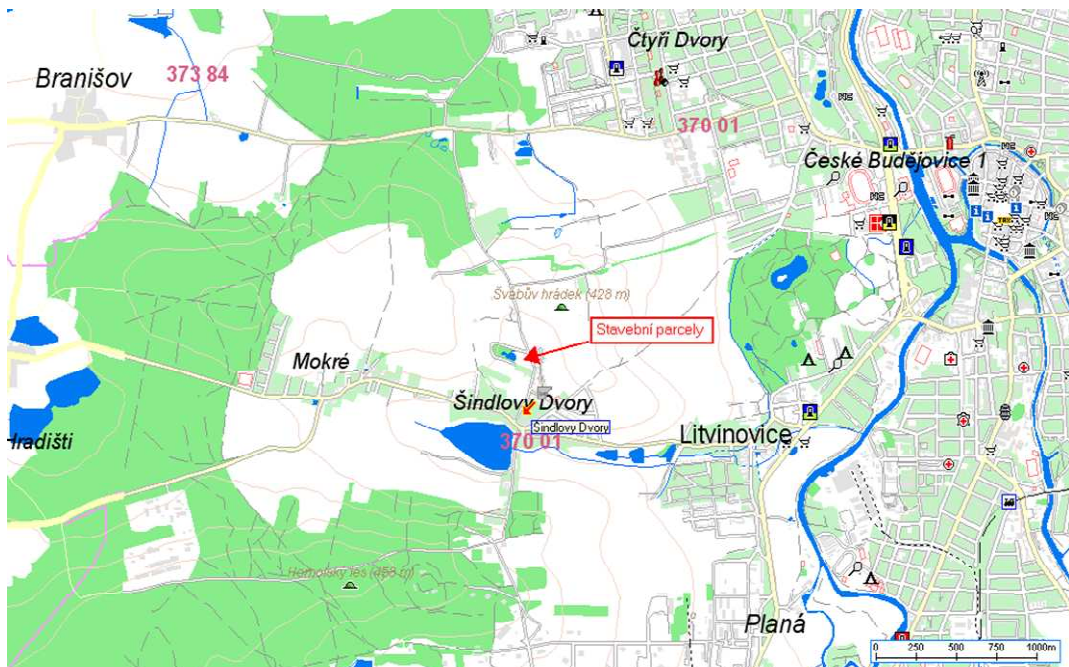
- název, adresa, tel. atd.

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 8 - Návrh informačního letáku

STAVEBNÍ POZEMKY PRO STAVBU RODINNÝCH DOMŮ

Šindlov Dvory



*Nádherná a klidná lokalita
u Českých Budějovic*

Základní informace o pozemcích

Lokalita:	<ul style="list-style-type: none">- nedaleko Českých Budějovic- klidná lokalita, stranou od hlavní silnice- v obci – školka, škola, obchod, restaurace, MHD, ČSAD- v okolí – procházky, cykloturistika apod.- parcely orientovány na ! JIH !
Počet parcel:	9
Výměry:	700 m ² – 900 m ²
Cena:	1.190 Kč / m ²
Inženýrské sítě:	<ul style="list-style-type: none">vše na pozemkupřípojka na veřejný vodovodpřípojka na veřejnou kanalizaci pro svod dešťových vodpřípojka na veřejnou kanalizaci pro svod odpadních vodpřípojka na veřejnou el. síťpřípojka na veřejný plynovod
Veřejná výstavba:	<ul style="list-style-type: none">nová komunikace až k patě pozemkůnové veřejné osvětlení

Zdroj: vlastní zpracování