

Stavebné fórum.sk  
28.1.2009  
Košice

# Niektoré aspekty obmedzovania rizík developera z pohľadu advokátskych kancelárií

**Rizikové faktory stavebných projektov**

**JUDr. Peter Kočka**  
[www.advokatkočka.sk](http://www.advokatkočka.sk)

# Riziká, aké a kde?

Minimalizácia rizika = Prevencia

- Pozemok
- Projektant
- Projekt
- Klient
- Dodávateľ stavby

# Pozemok

- História pozemku (územia)
- Právna minulosť
  - =  vlastníctvo
  - =  geodetické zmeny
- Faktická minulosť
  - =  na čo pozemok slúžil
  - =  geodetické zmeny

# Pozemok

- Vzťahy tretích osôb
  - Inžinierske siete
  - Prechody
  - Prístup
- Výkup
  - Identifikácia územia
  - Predkupné právo
  - Chránené nehnuteľnosti
  - Obmedzenia výstavby

# Projektant

- Definovanie kľúčových podmienok projektu
  - Podlahová plocha byty/polyfunkcia
  - Dispozičné podmienky
  - Cena výstavby
- Tolerancia pri jednotlivých etapách
  - Štúdia
  - Územné konanie
  - Stavebné
  - Realizačné projekty

# Projekt

- **Determinanty projektu**
  - Predajnosť
  - Finančné kritérium
  - Architektúra
  - Majetkovo právne usporiadanie po dokončení
- **Právne riešenia**
  - Na začiatku projektu
  - Prevencia počas výstavby
  - Nakladanie s nehnuteľnosťami v budúcnosti

# Projekt

- Vlastníctvo
- Užívanie
  - Nájom
  - Práva zodpovedajúce vecným bremenám
- Druhy projektov
  - Predaj
  - Nájom

# Projekt

- Garáže a parkovacie státa

- podzemné garáže - vecné bremeno ich stavby
- garáž – nebytový priestor
- garážové státa

a) spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore (garáži)

- ↳ predkupné právo

- ↳ dohoda o užívaní

b) príslušenstvo bytu

- ↳ obmedzenie nakladania s garážovým státím

- ↳ neustálená prax



# Projekt

- Vecné bremená:
  - spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti (in rem)
  - patriace určitej osobe (in personam)
  
  - In rem
    - v prospech vlastníka nehnuteľnosti
    - prospešnejšie užívanie nehnuteľnosti privlastňovaním si úžitkovej hodnoty cudzej nehnuteľnosti
  
  - In personam
    - v prospech určitej osoby
    - oprávňuje len jednu konkrétnu osobu privlastniť si úžitkovú hodnotu cudzej nehnuteľnosti
    - neprechádza na právnych nástupcov

# Projekt

- Vymedzenie spoločných častí, zariadení, príslušenstva jedného domu
  - stáva sa spoluvlastníctvom vlastníkov v bytovom dome
  - príahlé pozemky
  - spoločne zdieľajú náklady na prevádzku, obnovu, údržbu
  - sú zaviazaní spoločne a nerozdielne
  - nie je možno spoluvlastníctvo zrušiť a vyporiadať
  - prenajímať len ako spoločné priestory
  - $\llcorner$  príjem z nájmu – príjem do fondu prevádzky, obnovy a údržby

# Projekt

- Vymedzenie častí v užívaní všetkých domov
  - vo vlastníctve investora
  - vo vlastníctve obce
  - vo vlastníctve všetkých vlastníkov stavieb, bytov a nebytových priestorov
  - zdieľanie nákladov
  - spôsob prevádzky a údržby
  - zamedzenie prístupu iným ak by nešlo o verejné priestranstvo

# Klient

- Sila postavenia zmluvného vzťahu
  - Súčasná situácia
  - Rezervácia
  - ZoBZ
  - Kúpna zmluva
- Zmenové konania
  - Jasné hranice a forma
  - Termíny
  - Porušenie = nenapraviteľné dôsledky

# Klient

- Omeškanie s projektom
  - Zvyčajne
  - V akej etape
  - Pripravené alternatívy riešenia
    - Vyjednávacía pozícia
- Klienti
  - 1 FO
  - 2 FO
  - BSM
  - zahraničný

# Klient

- Zdroje financovania kúpnej ceny
  - Vlastné zdroje
  - Úver
    - Záložné práva
    - Rozdielne banky
  - Nastavenia splátok

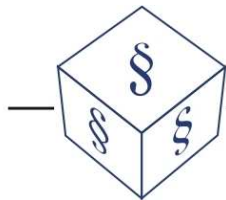
# Dodávateľ stavby

- Cena
  - Pevná cena
  - Zvyšovanie a znižovanie ceny
- Termíny
  - Naviazanosť na celý projekt
  - Náhrada nákladov
  - Škoda
- Práce navyše
  - Vždy dodatok
  - Určenie ceny za práce navyše

Stavebné fórum.sk  
28.1.2009  
Košice

# Ďakujem za pozornosť

## Rizikové faktory stavebných projektov



**Kočka & Partners**  
*Law Office*

Advokátska kancelária  
Law Office ▪ Rechtsanwaltskanzlei

**JUDr. Peter Kočka**  
[www.advokatkočka.sk](http://www.advokatkočka.sk)