

# ATRIBUTY DEVELOPERA A DEVELOPERSKÉ ČINNOSTI VE STAVEBNICTVÍ – PŘÍPAD ČESKÉ REPUBLIKY

## DEVELOPER AND ATTRIBUTES OF REAL ESTATE DEVELOPMENT IN CONSTRUCTION INDUSTRY – A CASE OF THE CZECH REPUBLIC

**Dagmar Halabrinová, Karel Brychta**

**Abstrakt:** *Záměrem příspěvku je vymezit atributy developerské činnosti ve stavebnictví v podmínkách ČR. Pro lepší uchopení problematiky a s přihlédnutím k vymezenému cíli a způsobu jeho naplnění autoři zvolili kvalitativní výzkum. Atributy developera byly vymezeny s využitím poznatků uvedených v odborné literatuře a na základě výzkumu, kterému bylo podrobena 27 členů Asociace developerů z. s. Ze zkoumaného vzorku vyplynula mj. převaha zahraniční majetkové kontroly u sledovaných subjektů; výsledky rovněž prokazují zapojení sledovaných subjektů do širších holdingových struktur. Relativně malý počet zaměstnanců u sledovaných subjektů ve spojení s dalšími faktory a ukazateli indikuje fakt, že i v podmínkách ČR je pro developerské projekty ve stavebnictví využíván tzv. institut Special Purpose Vehicle.*

**Abstract:** *The aim of this paper is to define the attributes of development activities in the construction industry in the Czech Republic. To understand better the issue and taking account of defined purpose and the way of its fulfillment, the authors have chosen qualitative research for meeting the aim set. The developer's attributes have been defined using the results of literature review and the results of the research in which 27 members of the Developers' Association of the Czech Republic were investigated. The results based on the sample research have shown, among others, the predominance of foreign property control in the subjects included in the research; the results also demonstrate the inclusion of the subjects in a broader holding structures. The relatively small numbers of employees engaged in the subjects included in research study indicate - in conjunction with other factors and indicators - that even in the Czech Republic so-called Special Purpose Vehicles are used for real estate development project in construction industry.*

**Klíčová slova:** *Asociace developerů, developer, developerská činnost, Česká republika, stavebnictví.*

**Keywords:** *Association of Developers, Developer, Developer Activity, Czech Republic, Construction Industry.*

**JEL klasifikace:** *L74, P12.*

## 1 ÚVOD

O významu stavebnictví pro ekonomiky států, pro zabezpečení jejich chodu (vybudování dopravních infrastruktur a inženýrských sítí) a o významu stavebnictví coby „tvůrce a udržovatele ubytovacích kapacit“ nelze pochybovat. Pro danou skutečnost hovoří i fakt, že jak v rámci EU, tak i v rámci jednotlivých států vznikají speciální instituce/odborníky zabývající se danou oblastí – pro EU viz např. (European Commission, 2018), pro Českou republiku viz (Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2018). Důvodů je celá řada – jedním z nich je i fakt, že se jedná o oblast sociálně a tudíž i politicky velmi citlivou: jde tedy o oblast hodnou zájmu. Kromě toho se nejedná o oblast regulovanou pouze na úrovni jednotlivých států, ale v rámci tohoto odvětví jsou etablovány i cíle pro EU (viz (European Commission, 2018) s odkazem na (European Builders Confederation EBC, 2018)).

Dle statistik Evropské komise (2018) operovalo v ČR v roce 2016 v širším sektoru výstavby (*broad construction sector*) celkově 285.610 subjektů a byť v posledních šesti hodnocených letech (2010 – 2016) čelilo dané odvětví poklesu, jedná se stále o významnou část ekonomiky, která je nadto významně napojena i na čerpání peněz z fondů EU. S ohledem na uvedený počet není a nemůže být pochyb o významu malých a středních podnikatelských subjektů působících v dané oblasti. Tento článek však cílí na opačné spektrum – jmenovitě na kategorii tzv. developerů působících ve stavebnictví v České republice. Ty jsou v obecném povědomí vnímány jako velké kapitálově silné společnosti, které realizují velké stavební projekty. Tuto skutečnost ostatně potvrzují i výsledky provedeného šetření.

## 2 POUŽITÁ METODOLOGIE A DATA

Cílem tohoto příspěvku je vymezit atributy developera a developerské činnosti a to za užití literární rešerše a následně provedeného kvalitativního výzkumu, který lépe umožňuje uchopit sledovaný fenomén (viz např. (Hendl, 2016)), a jehož záměrem bylo identifikovat typické (zobecnitelné) znaky českých developerů. Zkoumání bylo v tomto ohledu podrobeno 27 členů Asociace developerů z. s. (dále jen „Asociace“). Do šetření byly zahrnuty ty subjekty, které byly uváděny jako členy Asociace k datu 18. 02. 2018 (Asociace developerů, 2018). Objektem výzkumu byly odborné publikace zaměřené na problematiku developerské činnosti, texty právních předpisů, judikatura správních soudů a informace zveřejňované o podnikatelských subjektech v obchodním rejstříku (viz (Ministerstvo spravedlnosti, 2018)) a dále registru ekonomických subjektů Českého statistického úřadu (viz (Český statistický úřad, 2018)). Technikou sběru dat bylo studium písemných dokumentů a informací uveřejněných ve shora uvedeném veřejném rejstříku a registru; tyto informace byly zjišťovány ke dni 18. 02. 2018. Tabulka 1 níže uvádí sledované ukazatele a zároveň zdůvodnění jejich významu.

**Tabulka 1: Sledované ukazatele**

<b>Ukazatel</b>	<b>Význam ukazatele</b>
Právní forma podnikání	Druh právní formy podnikání má vliv na minimální výši základního kapitálu, postavení společníků, výši podstupovaného rizika, způsob jednání za subjekt apod.
Vlastnická struktura	Charakter vlastnické struktury určuje způsob zdanění společníků, vypovídá o pozici investorů, ale také o finanční a vyjednávací síle subjektu.
Rezidentství společníků a existence holdingové struktury	Rezidentství společníků určuje místo, kam plynou zisky z podnikání. Zapojení do širší holdingové struktury může přinášet řadu daňových výhod, lepší přístup na trhy, lepší eliminaci některých rizik.
Základní kapitál	Jeho výše je indikátorem velikosti a finanční síly. Vypovídá o objemu vlastních investovaných prostředků a ochraně poskytnuté věřitelům.
Klasifikace CZ-NACE	Poskytuje přehled o ekonomických činnostech členů Asociace.  Informace o velikosti podniku, na základě které lze zhodnotit, zda podnikatelský subjekt zabezpečuje služby

<b>Ukazatel</b>	<b>Význam ukazatele</b>
Velikostní kategorie dle počtu zaměstnanců	převážně vlastními zaměstnanci či nákupem od externích firem.
Institucionální sektor podle ESA2010	Vyhodnocení zastoupení národních společností pod zahraniční kontrolou. Tento statistický systém, který využívají země Evropské unie, vyjadřuje finanční vztahy v rámci ekonomiky a zahraničí (viz Česká národní banka, 2018).

Zdroj: vlastní zpracování.

V rámci prováděného šetření autoři identifikovali i existenci ekonomického propojení na jiné společnosti. Za tím účelem bylo zjišťováno, zda sledovaná společnost je společností ovládající či ovládanou ve smyslu definovaném v Tabulce 2 níže. Pro označení daných kategorií společností (ovládající a ovládaná) autoři příspěvku použili silně zaužívané označení mateřská a dceřiná společnost; autoři nicméně považují za vhodné upozornit na fakt, že se nejedná o mateřskou a dceřinou společnost tak, jak je vymezena v dílčího zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

**Tabulka 2: Mateřská a dceřiná společnost – vymezení pojmů pro účely příspěvku**

Označení užitá pro účely článku	Charakteristika
Mateřská společnost	Ovládající osoba, která může přímo či nepřímo uplatňovat rozhodující vliv. Za ovládající osobu se vždy považuje většinový společník.
Dceřiná společnost	Ovládaná osoba.

Zdroj: vlastní zpracování s využitím zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů.

Autoři v rámci prováděného šetření identifikovali i sesterské společnosti, tj. subjekty, se kterými má člen asociace developerů shodnou mateřskou společnost.

Struktura dalšího textu příspěvku je následující. V následující kapitole jsou vymezeny atributy developera a developerské činnosti ve stavebnictví na základě výsledků provedené literární rešerše. Po té autoři prezentují výsledky provedení šetření ve vztahu k 27 členům Asociace. Poslední kapitola obsahuje diskusi a závěr.

### 3 VYMEZENÍ POJMU DEVELOPER A DEVELOPERSKÁ ČINNOST

Jak poukazuje Skála (2015, s. 185), jeden z předních českých odborníků na daňové právo pro nemovitosti, v českém právní prostředí absentuje legislativní vymezení pojmu developer a developerská činnost. Definici daného pojmu nicméně uvedl, s odkazem na shora uvedeného autora, Nejvyšší správní soud České republiky (dále jen „NSS ČR“) ve svém rozsudku. V kauzách primárně vedených pod sp. zn. 8 Afs 60/2010, sp. zn. 8 Afs 61/2010 a sp. zn. 8 Afs 65/2010 následně spojených k projednávání pod jednu spisovou značku sp. zn. 8 Afs 60/2010 (blíže viz (NSS ČR, 2018)) se NSS ČR vypořádal s definováním ekonomické činnosti žalobce, který své podnikání označil jako developerskou činností, následovně: *„Ačkoliv náplň této činnosti není právně vymezena, obecně ji lze chápat jako investiční činnost ve stavebnictví, zabývající se rozvojem a zhodnocením území: obvykle od fáze vyhledání území a přípravy projektu až po fázi prodeje, případně nájmu nově vzniklých staveb (k tomu srov. např. Skála, M. Daňové dopady výstavby, I. část, Daň a právo v praxi, č. 8/2010, s. 34).“*

Komplexnější náhled na vymezení developerské činnosti jak ji vymezuje, event. přejímá NSS ČR je prezentován i v odborné literatuře. Kropáčková *a kol.* (2017, s. 34) specifikují developerskou činnost jako soubor činností, kam patří například činnost vyhledávací, tvorba projektu a jeho sladění s územním plánem, nákup pozemku včetně zajištění kupujících nebo nájemců nemovitých věcí, přičemž developeři využívají institut tzv. *Special Purpose Vehicle* (dále jen „SPV“). Autoři v tomto ohledu upřesňují, že SPV je společnost založená za účelem realizace developerského projektu. Tyto společnosti jsou majetkově, finančně a právně nezávislé na svých mateřských společnostech. Skála (2015, s. 185) důvody pro zakládání SPV u jednotlivých developerských projektů vymezuje následovně:

- a) opatrnost bank, které tímto nesou méně rizika;
- b) přehlednější řízení projektu;
- c) lepší sledování hospodaření a
- d) jednodušší kontrola finančních toků.

Ivanička *a kol.* (2007) uvádí, že developerské společnosti jsou většinou podnikatelské subjekty, které se nezabývají vlastní výstavbou a na tuto činnost si najímají stavební společnosti; nakupují pozemky s cílem zhodnotit investovaný kapitál. Posledně uvedení autoři zmiňují i další významný atribut developerské společnosti: průběžné sledování trhu nemovitostí a zjišťování

očekávání potencionálních klientů. Schafer (2017) v tomto ohledu konstatuje, že developeři vidí příležitosti např. v rozvoji města, v očekávání zákazníků, v ochotě bank financovat projekty. Ve svém hodnocení jde David Waronker, který je americkým realitním investorem, ještě dále (viz (Brown, 2015)). Ten označuje za developera vizionáře, který investuje nejen tam, kde již existují příležitosti výstavby, ale spíše vyhledává území, na kterém je možné si vytvořit zcela vlastní projektové řešení.

Chodasová (in Ivanička a kol., 2007) poukazuje na skutečnost, že v anglosaské literatuře je developerský projekt označován jako *real-estate development*. Tato autorka upozorňuje, že takto se označují projekty, které představují neustálou obnovu geografického území za účelem uspokojení společenských potřeb. Chodasová (in Ivanička a kol., 2007) ve vymezení developera a developerské činnosti upřesňuje, že pojem developer sdružuje několik funkcí jako je funkce investora, stavebníka, zhotovitele, podnikatele ve stavebnictví, správce budovy apod. Dodává, že developerské společnosti v porovnání s jinými podnikatelskými společnostmi podstupují vyšší riziko ztrát. Je to dáno tím, že developerské projekty jsou dlouhodobé a finančně náročné. Rozsah funkcí, velikost rizika, finanční náročnost, atd. je pochopitelně odvislé od řady aspektů – jedním z nich je bezesporu i kategorie developerského projektu. Kategorizaci projektů v rámci developerské činnosti uvádí např. Tomek (2009, s. 34 – 42). Prvním typem projektů jsou přitom ty, kde je společnost pouze investorem a dodavatelem; druhou kategorií jsou pak projekty typu BOT či BOOT. U projektů typu BOT či BOOT je stavební podnik dodavatelem a dlouhodobým investorem: rozlišujícím znakem je tedy fakt, že nemovitosti provozuje a prodává je až po určité době (blíže viz Tabulka 3 níže).

**Tabulka 3: Developerské projekty**

Projekt	Anglický termín	Překlad
BOT projekt	<i>Built</i>	postavit
	<i>Operate</i>	provozovat
	<i>Transfer</i>	předat
BOOT projekt	<i>Built</i>	postavit
	<i>Own</i>	vlastnit
	<i>Operate</i>	provozovat
	<i>Transfer</i>	předat

Zdroj: vlastní zpracování dle (Tomek, 2009).

### 3.1 Developerská činnost ve stavebnictví dle klasifikace ekonomických činností

Developerská činnost je samostatnou a specifickou kategorií ekonomických činností dle klasifikace Českého statistického úřadu (dále jen “CZ-NACE”). Jak uvádí vysvětlivky k CZ-NACE, developerská činnost patří do sekce F – *Stavebnictví* (viz (Český statistický úřad, 2017)). Sekce 41 (blíže viz Tabulka 4 níže) se člení na dvě podsekce. Developerská činnost patří do podsekce 41.10. Vysvětlivky k CZ-NACE upřesňují, které činnosti developerská činnost zahrnuje a které do této sekce nepatří. Dle CZ-NACE zahrnuje developerská činnosti realizace bytových a nebytových stavebních projektů (záměrů), jestliže jsou tyto stavby určeny k pozdějšímu prodeji, a to formou zajištění finančních, technických a hmotných zdrojů. Naopak do kategorie developerských služeb není dle klasifikace CZ-NACE zahrnována samostatná výstavba budov, která patří do sekce 41.20. Do developerských služeb nepatří mj. ani služby projektového řízení stavebních projektů či činnost architektonických a inženýrských kanceláří, které patří do sekce 71.1 – Architektonické a inženýrské činnosti; technické zkoušky a analýzy. (Český statistický úřad, 2017)

**Tabulka 4: Sekce 41 – Výstavba budov**

Podsekce	Popis
41.1	Developerská činnost
41.10	Developerská činnost
41.2	Výstavba nebytových a bytových budov
41.20.1	Výstavba bytových budov
41.20.2	Výstavba nebytových budov

Zdroj: vlastní zpracování dle (Český statistický úřad, 2017).

Z hlediska klasifikace CZ-NACE je hodnou zřetele skutečnost, že pokud nejsou činnosti zaměřeny na pozdější prodej staveb, ale na jejich využívání (např. na pronájem) nebo k vlastnímu využití, spadají tyto činnosti do sekcí L – *Činnosti v oblasti nemovitostí* či do sekce C – *Zpracovatelský průmysl*. Konkrétně developerská činnost pak spadá, jak již bylo uvedeno výše, do sekce 41 – *Výstavba budov* a zahrnuje výstavbu budov všeho druhu. Výčet činností spadajících do sekce 41 – *Výstavba budov* je uveden v Tabulce 5 níže.

**Tabulka 5: Činnosti v rámci sekce 41 – Výstavba budov**

Název činnosti
Práce na nových stavbách
Opravy budov
Provádění nástaveb a přestaveb
Výstavba prefabrikovaných objektů (zařízení stavenišť a staveb dočasného charakteru)

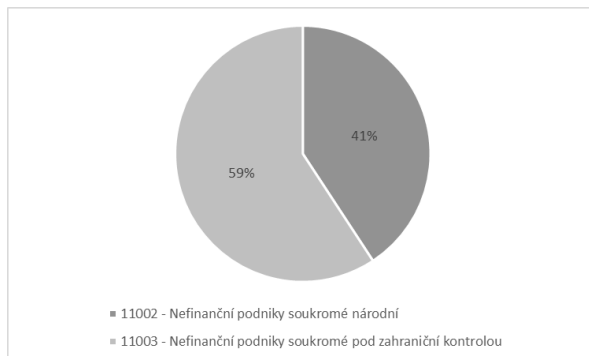
Zdroj: vlastní zpracování dle (Český statistický úřad, 2017).

## 4 VÝSLEDKY PROVEDENÉHO ŠETŘENÍ

Zkoumání bylo podrobena 27 členů Asociace, přičemž čtyři subjekty účetní závěrky nezveřejnily a dvě společnosti neupřesnily složení dlouhodobých aktiv. Nicméně i navzdory tomuto deficitu bylo možné provést hodnocení řady sledovaných parametrů i u těchto členů Asociace.

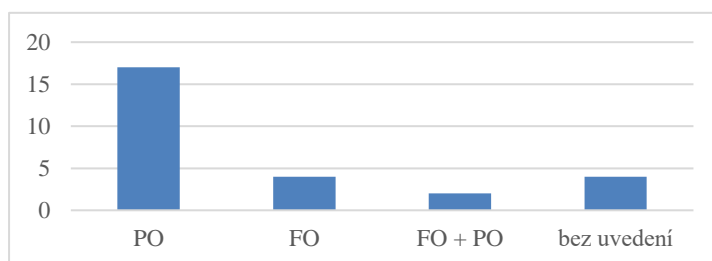
Prvním ze sledovaných parametrů byla právní forma podnikání člena Asociace. Z provedeného šetření vyplynulo, že převažující právní formou podnikání členů Asociace je společnost s ručením omezeným (17 ze 27). Dalším využívaným typem je akciová společnost (9 ze 27). Zbývající člen asociace zvolil evropskou společnost (1 ze 27), která svým charakterem odpovídá společnosti akciové. Jak je uvedeno na Obrázku 1, dle klasifikace ESA2010 převažují u členů Asociace společnosti, které jsou pod zahraniční kontrolou (17 ze 27).



**Obrázek 1: Členění členů Asociace dle ESA 2010**

Zdroj: vlastní zpracování dle výpisu z Registru ekonomických subjektů ČSÚ v ARES (Český statistický úřad, 2018).

Většina členů Asociace má za společníky pouze právnické osoby (17 ze 27), jedná se tedy o dceřiné společnosti (viz Obrázek 2 níže). Někteří členové, kteří si zvolili jako právní formu podnikání akciovou či evropskou společnost (4 ze 27), složení společníků v obchodním rejstříku neuvádí. Kombinace fyzické a právnické osoby se vyskytuje ojediněle (2 ze 27), přičemž v jednom případě má právnická osoba (dále jen “PO”) obchodní podíl ve výši 35 % a ve druhém 90 %. Čtyři členové asociace mají za společníka fyzickou osobu (dále jen “FO”), a to buď jediného akcionáře (3 ze 27) nebo jediného společníka (1 ze 27).

**Obrázek 2: Druh společníků členů Asociace**

Zdroj: vlastní zpracování dle údajů uvedených v obchodním rejstříku (Ministerstvo spravedlnosti, 2018).

Základní kapitál členů Asociace se nejčastěji pohybuje v rozmezí 200 000 Kč až 210 000 Kč (7 ze 27). Základní kapitál ve výši 2 000 000 Kč vytvořilo 6 ze 27 členů Asociace. Nejnižší základní kapitál je ve výši 100 000 Kč (3 ze 27) a dvě nejvyšší hodnoty základního kapitálu se vyskytují u jednoho člena Asociace; ve věci posledně uvedeného se jedná o částku ve výši 4 000 000 000 Kč a částku ve výši 4 100 000 000 Kč.

Jak již bylo zmíněno, čtyři členové Asociace neuvádí v obchodním rejstříku informace o svých společnících. Tři členové mají společníky ze dvou různých zemí. Jak je patrné z Tabulky 6, společníci z České republiky sice převažují (10 ze 27), ale nepředstavují nadpoloviční většinu. Druhou nejčastější zemí původu společníků je Lucembursko. Odtud pochází společníci čtyř členů Asociace. Z Nizozemska jsou společníci tři členů. Společníka z Kypru, Rakouska a Slovenska nalezneme vždy u dvou různých členů Asociace. Členové Asociace dále mají jednoho společníka z Belgie, Malty a Švédska.

**Tabulka 6: Četnost zemí původu společníků členů Asociace**

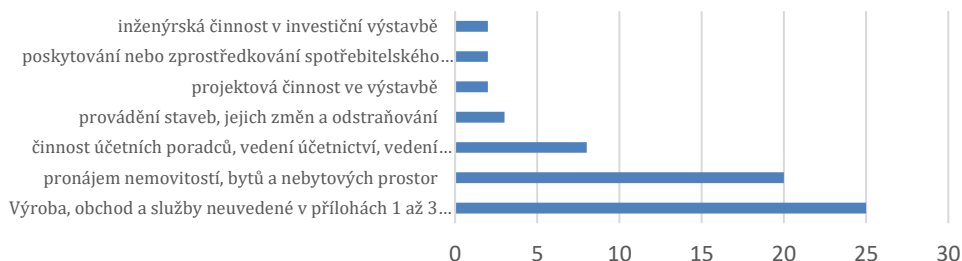
Země původu	Počet členů
Česká republika	10
Lucemburské velkovévodství	4
Nizozemské království	3
Kyperská republika	2
Rakouská republika	2
Slovenská republika	2
Belgické království	1
Maltská republika	1
Švédské království	1

Zdroj: vlastní zpracování dle údajů zveřejněných v obchodním rejstříku (Ministerstvo spravedlnosti, 2018).

Členové Asociace nejčastěji zaměstnávají 25 až 49 zaměstnanců (8 ze 27). Většina členů má však maximálně 9 zaměstnanců (11 ze 27). Nad 50 zaměstnanců se uvádí u tří členů, z toho jeden člen jich zaměstnává více než 100. Údaje o počtech zaměstnanců dvou členů asociace veřejný registr neobsahuje.

Mezi nejčastější činnosti uvedené v obchodním rejstříku u členů asociace patří volné živnosti. Alespoň jednu z nich má v obchodním rejstříku uvedeno 25 ze 27 členů. Volnou živností je také pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí. Konkrétně je tato činnost uvedena u 20 ze 27 členů. Činnost účetních poradců, vedení účetnictví a daňové evidence provozuje 8 ze 27 členů. Četnost dalších živností navázaných na developerskou činnost uvádí Obrázek 3.

### Obrázek 3: Předmět podnikání a činnosti členů asociace a četnost jejich výskytu



Zdroj: vlastní zpracování dle údajů uvedených v obchodním rejstříku (Ministerstvo spravedlnosti, 2018).

Další vybrané činnosti, kterými se členové Asociace zabývají, jsou uvedeny v Tabulce 7.

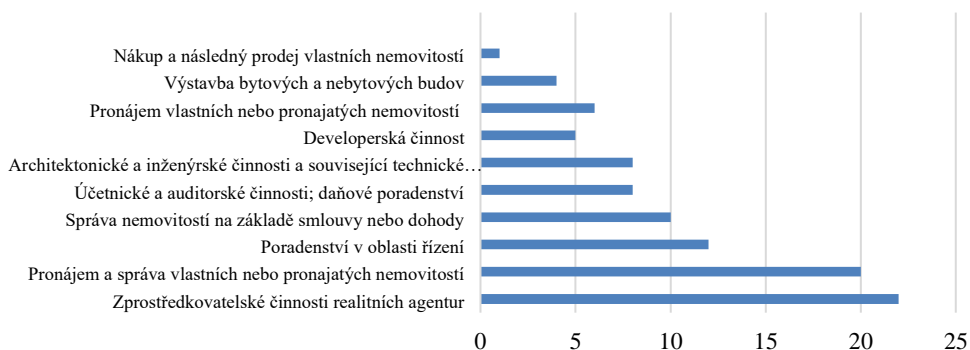
#### Tabulka 7: Vybrané stavební činnosti, které nepatří do sekce 41.1 Developerská činnosti a kterými se členové Asociace zabývají

Název činnosti	Kód CZ-NACE
Výstavba bytových a nebytových budov	41.2
Demolice a příprava stavenišť	43.1
Elektrické instalace	43.21
Kompletační a dokončovací práce	43.3
Ostatní poskytování úvěrů	64.92
Ostatní poskytování úvěrů j. n.	64.92.9
Nákup a následný prodej vlastních nemovitostí	68.1
Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	68.2
Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí s bytovými prostory	68.20.1
Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí s nebytovými prostory	68.20.2
Činnosti v oblasti nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody	68.3
Zprostředkovatelské činnosti realitních agentur	68.31
Účetnické a auditorské činnosti; daňové poradenství	69.2
Poradenství v oblasti řízení	70.2
Ostatní poradenství v oblasti podnikání a řízení	70.22
Architektonické a inženýrské činnosti a související technické poradenství	71.1
Architektonické činnosti	71.11
Inženýrské činnosti a související technické poradenství	71.12

Zdroj: vlastní zpracování dle Registru ekonomických subjektů ČSÚ v ARES (Český statistický úřad, 2018).

Dle informací v Registru ekonomických subjektů ČSÚ většina členů Asociace provozuje *zprostředkovatelské činnosti realitních agentur* (22 ze 27). Činnost *pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí* je uvedena u 20 ze 27 členů. Dále 10 ze 27 členů vykonává *činnost správy nemovitostí na základě smlouvy nebo dohody*. Developerskou činnost s kódem CZ-NACE 41.100 uvádí překvapivě pouze 5 členů ze 27. Činností *výstavba bytových a nebytových budov* se zabývají 4 ze 27 členů, z toho jeden člen ji provozuje současně s developerskou činností. V souhrnu níže (viz Obrázek 4) jsou uvedeny nejčastěji provozované činnosti členů Asociace a četnost výskytu těchto činností.

**Obrázek 4: Počet členů Asociace vykonávající ekonomické činnosti dle CZ-NACE**



Zdroj: vlastní zpracování dle údajů uvedených v Registru ekonomických subjektů ČSÚ v ARES (Český statistický úřad, 2018).

Podle informací uveřejněných v obchodním rejstříku má k datu 18. 2. 2018 téměř polovina členů asociace alespoň jednu dceřinou společnost (14 ze 27). Nejvíce jich vlastní člen asociace, který zvolil jako právní formu podnikání evropskou společnost, a to celkem 48. Informace o jeho společnících v obchodním rejstříku není zveřejněna. Alespoň deset dceřiných společností mají 4 ze 27 členů asociace.

Většina členů má sesterskou společnost. Do výzkumu nebyly zahrnuty členové, kteří nemají informace o společnících v obchodním rejstříku uvedeny (4 ze 27) a členové, kteří mají za společníky pouze fyzické osoby (4 ze 27). Sesterskou společnost nemají pouze 3 ze zbylých 19 členů asociace. Alespoň 10 sesterských společností má 8 z 19 členů asociace.

## 5 DISKUSE A ZÁVĚR

Označení developerská činnost ve stavebnictví nepřínáleží jakékoliv stavební činnosti, ale stavební činnosti komplexnějšího charakteru. Pokud odhlédneme od jistého pejorativního nádechu, který pojem developer a developerská činnost získali ve spojení s realizací netransparentních a/nebo v řadě ohledů agresivních projektů, lze developerskou činnost v oblasti stavebnictví vymezit jako komplexní projekt, který:

- je pojmově nadřazen stavebnímu projektu, který představuje „pouze“ realizovanou zakázku pro investory;
- vyžaduje na straně developera výkon řady sdružených funkcí;
- představuje realizaci bytových a nebytových stavebních projektů (záměrů), jestliže jsou tyto stavby určeny k pozdějšímu prodeji, a to formou zajištění finančních, technických a hmotných zdrojů;
- je realizován subjektem, který neprovádí pouze developerskou činnost, ale je oprávněn k realizaci širokého spektra činností souvisejících se stavební, ale i jinou činností;
- není fakticky realizován pouze jedním subjektem, ale faktickým zapojením více členů holdingu a/nebo za participace dalších ekonomicky nespojených subjektů;
- má dlouhodobý charakter;
- je zpravidla vysoce rizikový;
- je vysoce náročný na dodržení všech legislativních podmínek a omezení;
- je zásadním způsobem determinován od jeho vzniku do zakončení veřejným právem a možnostmi danými územním plánem;
- lze v základní rovině rozdělit na tři fáze: fázi přípravnou, realizační a závěrečnou (*pro podrobnější členění fází viz např. (E15.cz, 2018)*);
- má přispívat k udržitelnému rozvoji měst a zvyšování kvality života, ochrany životního prostředí a to vše při respektování zainteresovaných stran.

Jak uvádí CZ-NACE, developerská činnost patří do stavebnictví. Náhledem klasifikace CZ-NACE lze konstatovat, že zadavatel je zařazen do skupiny 41.10 „*Developerská činnost*“ a dodavatel do 41.20 „*Výstavba bytových a nebytových budov*“. Problematickým aspektem je tak zařazení činností podle

klasifikace CZ-NACE, pokud subjekt vykonává více činností. S ohledem na počet zaměstnanců společností, kteří jsou členy Asociace, lze dojít k závěru, že samotnou výstavbu nemovitostí členové Asociace nevykonávají: na tyto práce si najímají externí dodavatele nebo jinou společnost v holdingu. Z informací zveřejněných ve veřejných registrech je rovněž zřejmé, že většina členů Asociace se zabývá rovněž pronájmem a poskytuje realitní činnosti. Někteří členové Asociace také nabízí své služby v oblasti řízení, účetního poradenství apod. Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých společností je pak uvedena u většiny členů Asociace.

## 5.1 Developeři v České republice

Na základě výsledků šetření provedeného na vzorku subjektů, kteří sebe sami vymezili jako developery, lze konstatovat následující skutečnosti. Developeři volí jako právní formu podnikání kapitálové společnosti (ve sledovaném vzorku byla převládající formou společnost s ručením omezeným). Zcela jednoznačný závěr však nelze v tomto ohledu učinit. Základní kapitál (odvislý pochopitelně i od zvolené formy podnikání) se pohyboval od 100 000 Kč do částky 4 100 000 000 Kč. U sledovaných společností se razantním způsobem lišila i velikost aktiv, podíl stálých a oběžných aktiv, výše koeficientu samofinancování a ukazatel zadluženosti. Z hlediska budoucího výzkumu se tedy jeví jako vhodné realizovat vícenásobnou případovou studii s cílem identifikovat existující vzory (platformy) a analyzovat důvody existence těchto rozdílů. Možným důvodem existujících rozdílů může být právě typ a způsob realizace projektu/projektů.

U členů Asociace se ukázalo, že v jejich případě převažují společnosti pod zahraniční kontrolou. Nicméně existenci zahraniční kontroly nelze vyloučit ani v případě existence české mateřské společnosti: ta totiž může být vnučkou, event. pravnučkou apod. zahraniční mateřské společnosti. Holdingy jsou zřejmě i v případě tohoto segmentu trhu vytvářeny za účelem lepší dostupnosti na příslušný tuzemský trh, z důvodu větší důvěryhodnosti pro tuzemské zákazníky, možnosti rychlejší reakci na nově vzniklé příležitosti, atd. Většina členů Asociace má za společníky právnické osoby a jsou tedy v pozici dceřiné společnosti. Společníci pochází kromě České republiky z jiných zemí Evropské unie, např. z Lucemburska, Nizozemska, Kypru, Rakouska, Slovenska apod. Analýza dostupných dokumentů potvrdila, že členové Asociace mají v holdingové struktuře postavení jak dceřiných, tak i mateřských společností. Mateřskou společností je v řadě případů zahraniční firma a polovina členů má alespoň jednu dceřinou společnost.

Na základě shora uvedených a dalších faktorů lze i v podmínkách České republiky předpokládat existenci SPV, přičemž na základě údajů o objemu aktiv lze přisvědčit tomu, že developerské projekty jsou dlouhodobé a finančně náročné. S ohledem na složitost a délku trvání projektu developeri čelí mj. i potenciálně významným daňovým rizikům (možné legislativní změny v podobě zvýšení sazeb DPH, zrušení podmínek osvobození od DPH, zvýšení sazeb daně z příjmů, odnětí daňových zvýhodnění týkajících se bydlení, změn podmínek v daňové uznatelnosti položek, atd.). Faktory jako je charakter financování, způsob zdanění, atd. jsou mimo jakoukoliv pochybnost rovněž velmi důležité a hodny zvláštní pozornosti (viz např. (Cumming, 2011)). S ohledem na holdingové uspořádání a zapojení spojených osob do realizace projektu pak do popředí vyvstává i jedná z nejaktuálnějších otázek současnosti – transferové ceny a jejich stanovení v souladu s principem tržního odstupu.

## POUŽITÉ ZDROJE

- [1] ASOCIACE DEVELOPERŮ. [Online]. Praha: Asociace developerů. [přístup 18. února 2018]. Dostupné z: <http://www.wedvelop.cz/>.
- [2] BROWN, P. H. *How Real Estate Developers Think: Design, Profits, and Community*. Philadelphia: University of Pennsylvania Press, 2015. [přístup 16. prosince 2017]. Dostupné z: <https://muse.jhu.edu/>.
- [3] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Statistika finančních účtů* [Online]. [přístup: 25. července 2018]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/statistika/stat\\_fin\\_uctu/](https://www.cnb.cz/cs/statistika/stat_fin_uctu/).
- [4] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Klasifikace ekonomických činností (CZ-NACE)*. [Online]. [přístup: 10. prosince 2017]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/klasifikace\\_ekonomickyh\\_cinnosti\\_cz\\_nace](https://www.czso.cz/csu/czso/klasifikace_ekonomickyh_cinnosti_cz_nace).
- [5] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Databáze, registry. Registr ekonomických subjektů* [online]. [přístup: 18. února 2018]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/res/registr\\_ekonomickyh\\_subjektu](https://www.czso.cz/csu/res/registr_ekonomickyh_subjektu).
- [6] CUMMINGS, J. *Real estate finance & investment manual*. Wiley, 9<sup>th</sup> ed., 2011.
- [7] E15.cz. *Magazín. Fáze developmentu rezidenčního projektu z právního hlediska*. [online]. [přístup 22. července 2018]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/magazin/faze-developmentu-rezidencniho-projektu-z-pravniho-hlediska-979318>.

- [8] EUROPEAN BUILDERS CONFEDERATION EBC. *Construction 2020* [online]. © 2016. [přístup 17. července 2018]. Dostupné z: [http://www.ebc-construction.eu/index.php?id=policyareas\\_construction2020](http://www.ebc-construction.eu/index.php?id=policyareas_construction2020).
- [9] EUROPEAN COMMISSION. *European Construction Sector Observatory* [online]. © 2018. [přístup 17. července 2018]. Dostupné z: [https://ec.europa.eu/growth/sectors/construction/observatory\\_en](https://ec.europa.eu/growth/sectors/construction/observatory_en).
- [10] HENDL, J. *Kvalitativní výzkum: základní teorie, metody a aplikace*. 4. vyd. Praha: Portál, 2016. ISBN 978-80-262-0982-9.
- [11] IVANIČKA, K. a kol. *Trh nehnuteľností a developerský proces*. Bratislava: Vydavateľstvo STU, 2007. ISBN 978-80-227-2661-0.
- [12] KROPÁČKOVÁ, S. a kol. *Bytové domy, zdroj příjmů i povinností: komplexní průvodce od A do Z : rady a zkušenosti odborníků z praxe: správa nemovitostí v daňových a právních souvislostech*. Praha: 1. VOX, 2017. ISBN 978-80-87480-53-3.
- [13] MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU ČESKÉ REPUBLIKY. *Rada vlády pro stavebnictví ČR* [online]. © 2005 – 2018. [17. července 2018]. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/cz/stavebnictvi-a-suroviny/rada-vlady-pro-stavebnictvi-cr/default.htm>.
- [14] MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI ČESKÉ REPUBLIKY. *eJUSTICE. Veřejný rejstřík a sbírka listin* [online]. © 2012 – 2015. [přístup: 18. února 2018]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik>.
- [15] NSS ČR. *Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 31. května 2011 čj. 8 Afs 60/2010 – 63*. [online] © 2003 – 2018. [přístup: 17. července 2018]. Dostupné z: [http://www.nssoud.cz/main0col.aspx?cls=JudikaturaSimpleSearch&SimpleSearch=1&rjz\\_id=11&senat=8&cislo=2010&soud=13&pagesource=0](http://www.nssoud.cz/main0col.aspx?cls=JudikaturaSimpleSearch&SimpleSearch=1&rjz_id=11&senat=8&cislo=2010&soud=13&pagesource=0).
- [16] SCHAFER, L. *New book confronts perceptions of real estate developers*. [online]. Star Tribune, © 2017 [přístup 10. prosince 2017]. Dostupné z: <http://www.startribune.com/schafer-new-book-confronts-perceptions-of-real-estate-developers/302212971/>.
- [17] SKÁLA, M. *Zvláštnosti zdaňování nemovitých věcí*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-820-8.



- [18] TOMEK, A. *Řízení úspěšnosti stavebních firem a dodavatelských stavebních projektů*. Praha: České vysoké učení technické, 2009. ISBN 978-80-01-04349-3.
- [19] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
- [20] Zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů.

## PODĚKOVÁNÍ

Príspevek je součástí řešení interního projektu FP-J-18-5036 *Vybrané aspekty holdingů ve stavebnictví* realizovaného na Vysokém učení technickém v Brně, Fakultě podnikatelské.

## AUTOŘI

**Ing. Dagmar Halabrinová**, Fakulta podnikatelská, Vysoké učení technické v Brně, Kolejní 2906/4, 612 00 Brno, Česká republika, e-mail: xphalabrinova@vutbr.cz.

**doc. Ing. Mgr. Karel Brychta, Ph.D.**, Fakulta podnikatelská, Vysoké učení technické v Brně, Kolejní 2906/4, 612 00 Brno, Česká republika, e-mail: brychta@fbm.vutbr.cz.

## AUTHORS

**Ing. Dagmar Halabrinová**, Faculty of Business and Management, Brno University of Technology, Kolejní 2906/4, 612 00 Brno, Czech Republic, e-mail: xphalabrinova@vutbr.cz.

**doc. Ing. Mgr. Karel Brychta, Ph.D.**, Faculty of Business and Management, Brno University of Technology, Kolejní 2906/4, 612 00 Brno, Czech Republic, e-mail: brychta@fbm.vutbr.cz.