

David Soukeník (44)

Absolvoval Právnickú fakultu Univerzity Komenského v Bratislave. Po ukončení koncipientskej praxe sa v roku 2003 stal s Petrom Štrpkom zakladajúcim partnerom advokátskej kancelárie Soukeník – Štrpka. V tejto v súčasnosti najväčšej slovenskej advokátskej kancelárii spolu s partnermi riadi tím takmer 70 právnikov. Poradenstvo poskytuje najmä veľkým nadnárodným spoločnostiam. Jeho špecializácia je predovšetkým obchodné právo so zameraním na kontraktuálne právo, právo v oblasti developmentu a nehnuteľností a právo v oblasti vymáhania pohľadávok. Je člen disciplinárnej komisie Slovenskej komory architektov.



Nekonečná byrokracia dusí výstavbu

Stavebníci i developeri dlhodobo apelujú na zníženie administratívnej záťaže, aby nemuseli chodiť od úradu k úradu. Elektronizácia by to urýchlila, otázne je, kedy štát pre pandémiu zdigitalizuje stavebné konanie a upraví legislatívu



Zuzana Kullová



Matej Kalina



V

šetky sektory ekonomiky, nevynímajúc stavebný a reálny biznis, sú počas koronakrízy pod obrovským tlakom. Niektorí developeri ohlásili obmedzenie výstavby, iní stavebníci čelia hrozbe neplatenia faktúr či riešeniu rôznych sporov. Ti, ktorí nie sú dostatočne pripravení na zmenu správania potenciálnych kupujúcich, môžu mať problémy s financovaním projektov, konštatuje v rozhovore pre TREND Prime David Soukeník, partner advokátskej kancelárie Soukeník - Štrpka.

Ako sa pod vplyvom koronavírusu menia právne vzťahy medzi investormi a developermi?

Pandémia ochorenia Covid-19 bezprecedentným spôsobom ovplyvnila každodenný život nás všetkých, pričom inak to nie je ani v oblasti nehnuteľností. V marci tohto roka niektorí developeri hlásili obmedzenia, respektíve zastavenie výstavby. To však bolo podľa môjho názoru vyvolané prijatím opatrení vlády, najmä v súvislosti s obmedzením pohybu osôb, zatvorením ubytovacích kapacít a obmedzením dodávok materiálu, nie vývojom na trhu s nehnuteľnosťami. Zatiaľ sme na trhu nezaznamenali výrazné plošné zmeny v existujúcich vzťahoch medzi developermi a stavebnými firmami. V jednom nami riešenom prípade sme sa už stretli so situáciou, keď developer odmietal vyplatiť zádržné dodávateľovi bez toho, aby mal na to oprávnený dôvod. Tu však ide skôr o individuálny prípad, ktorý sa nedá paušalizovať. Dôležitý bude postoj bánk k aktuálne financovaným i k novým projektom.

Developerské projekty patria do oblasti projektového financovania, ktoré väčšinou zabezpečujú práve bankové inštitúcie. Zaznamenali ste zmeny v tomto smere?

Banky sa v súčasnosti k novým projektom stavajú rezervovane. Bude veľmi záležať na tom, kedy, prípadne v akej miere ich budú financovať. Problémom by bolo, keby sa predaj bytov začal postupom času spomaľovať, mohlo by to mať vplyv na platobnú schopnosť niektorých developerov v rozbehnutých projektoch. Ak sa v nadchádzajúcom období roztočí špirála neplatenia faktúr, bude to mať výrazne negatívny dosah na celý stavebný trh.

Zaoberáte sa aj sporovou agendou. Čo spôsobuje najväčšie spory v realitnom biznise?

V oblasti developmentu a nehnuteľností sa najviac stretávame so spormi týkajúcimi sa uplatňovania nárokov vyplývajúcich zo zmluvy o diele. Najčastejšie uplatňované nároky sa týkajú nedokončenia diela, nedostatočnej kvality vykonaných prác a takzvaných prác navyše. V praxi sa vyskytujú situácie, keď dochádza k zadržiavaniu a nevyplateniu poslednej časti zmluvnej odmeny [takzvanej poslednej faktúry - pozn. TRENDU], ale objavili sa aj prípady zneužívania zmluvy o prevzatí diela i svojvoľné ukladanie zmluvných pokút. Tie sa neraz pohybovali až do výšky zmluvne dohodnutej odmeny za vykonanie diela, čo je pre dodávateľa likvidačné.

Problémom býva aj spomínané vyplatenie zádržného po uplynutí záručnej lehoty či nepoctivá reštrukturalizácia, konkurz, prevody firiem na biele kone, alebo iný zánik projektových spoločností, ktoré developeri na projekty využívajú. Ako najdôležitejšiu vnímame oblasť predzmluvných vzťahov, keď by strany mali podrobne rokovať o podmienkach v zmluve a predišli by tak neskorším sporom. Množstvo, najmä menších firiem však podceňuje fázu prípravy zmluvnej dokumentácie, respektíve nemajú dostatočnú rokovaciu silu. Keďže však zákazku napriek neporadne nastavenej zmluve chcú robiť za každú cenu, pramenia z tohto neskoré problémy.

Vítaz verejnej súťaže pri výstavbe neraz volí lacnejšie materiály a znižuje kvalitu diela, čo v praxi prináša spory

Existujú skupiny firiem, ktoré sa prihlasujú do každého obstarávania v snahe získať zaujímavú stavebnú zákazku, napríklad aj s podielom štátu?

Keďže vo verejných súťažiach býva cena hlavným kritériom, rozhodujúcim o víťazovi, na Slovensku naďalej pretrvávajú trend, že stavebné spoločnosti súťažia najmä s ohľadom na ňu. To má za následok, že ponuka niektorých spoločností je výrazne pod úrovňou predpokladanej hodnoty zákazky. Víťaz súťaže situáciu rieši lacnejšími materiálmi a znížením kvality diela, čo so sebou prináša spory v súvislosti

s nedostatkami diela a uplatňovanie nárokov zo zodpovednosti za nedostatky, prípadne zo záruky. Nedostatkami býva aj to, že dodávatelia niekedy môžu v zmysle zmluvnej dokumentácie meniť dizajn stavieb a technologické riešenia, aby sa prispôbili ponuke. Obstarávateľ má potom len obmedzené možnosti kontroly vhodnosti a kvality zmeneného riešenia.

Skutočnosti, ktoré spomínate, majú v praxi značné rezervy. Nová vláda aj preto niektoré zmeny v týchto procesoch zakotvila do programového vyhlásenia.

Vláda deklaruje, že vytvorí efektívne nástroje na posilnenie zodpovednosti osôb vo výstavbe za kvalitu stavieb a zlepši podmienky na zvýšenie analytickej, kontrolnej a dozornej činnosti štátu. Niektorí dodávatelia nie sú schopní za vysúťažených podmienok dielo dokončiť a verejný obstarávateľ má limitovanú šancu v rozumnom čase ich vymeniť. Vtedy dochádza k reštrukturalizáciám, konkurzom alebo iným krokom dodávateľov, na čo doplatia najmä subdodávatelia, ktorí napriek vykonanej práci nedostanú celú dohodnutú odmenu. Pri nízkych maržiach je to pre nich likvidačné. Ďalším problémom pri verejných obstarávaniach v oblasti stavebných zákaziek býva „účelové“ napádanie procesu najmä zo strany neúspešných podnikateľov, čo ešte viac znemožňuje výber a realizáciu štátnych zákaziek v primeranom čase.

Najväčšou slabinou štátnej správy sú pomalé stavebné úrady a nejednoznačný výklad stavebných predpisov a ostatných noriem. Vnímate tam aj iné nedostatky?

Pomerne často sa vyskytujúcim problémom pri developerských projektoch je rozdielny,



nepredvídateľný a niekedy aj neurčitý výklad stavebných predpisov a územnoplánovacej dokumentácie zo strany stavebných úradov. To spôsobuje stavebníkom a ostatným účastníkom územných a stavebných konaní ťažkosti, keďže nemajú istotu jednotného výkladu. Typickým príkladom je rozdielne posudzovanie apartmánov v zmysle územného plánu ako nebytových priestorov alebo otázka posudzovania indexu zastavanosti v prípade rozvojového územia a stabilizovaného územia.

Čím sú špecifické nové developerské projekty, ktoré vznikajú na tuzemskom trhu?

V praxi je badateľná disproporcja medzi správaním developerov v Bratislave, možno v poslednom čase aj v Košiciach a v iných častiach Slovenska. V hlavnom meste pribúdajú najmä exkluzívne projekty s nadštandardnými bytmi v lukratívnych častiach mesta, kde developeri majú vyššiu mieru flexibility správania smerom k dopytu. Keďže ten stále prevyšuje ponuku, projekty vykazujú vysokú zazmluvnenosť už v počiatočných štádiách výstavby. V iných lokalitách Slovenska sa stavajú najmä lacné projekty, pri ktorých sa predaj vo veľkej miere realizuje až tesne pred dokončením projektov, prípadne po ňom. Správanie potenciálnych kupujúcich sa však v dôsledku pandémie môže zmeniť. Developeri, ktorí nie sú dostatočne pripravení na zmenu správania kupujúcich,

napríklad na nižší záujem o predaj „z papiera“, môžu mať problémy s financovaním projektov.

Už roky sa nahlas hovorí o potrebe prijať nový stavebný zákon. Jeho prijatie vláda uvádza ako prioritu, pričom ho chce upraviť do jesene 2020. Vidíte túto možnosť reálne?

V minulosti vlády viackrát schválil rekodifikáciu stavebného práva, legislatívny proces sa však nakoniec nedotiahol do konca. Osobne si myslím, že s prihliadnutím na súčasnú mimoriadnu situáciu je termín prijatia nového stavebného zákona na jeseň 2020 nereálny. Ak sa má pripraviť nový, moderný, kvalitný stavebný zákon a súbežne s ním nový zákon o územnom plánovaní, bude treba opäť otvoriť širšiu odbornú i verejnú diskusiu. Nová vláda chce napríklad zabezpečiť zjednodušenie stavebného konania, osobitne pre stavby rodinných domov a malých bytových domov. Posun vidíme aj v oblasti služieb občanom, ktorý bude znamenať digitalizáciu procesov v oblasti územného a stavebného konania.

Mnohé úkony v stavebnom konaní prebiehajú stále papierovo, zmeniť by to mohla avizovaná digitalizácia. Aké komplikácie to v súčasnosti spôsobuje a čo by sa malo zmeniť?

Pri informatizácii vnímame hlavne nadmernú byrokratickú záťaž pre stavebníka v územných a stavebných konaniach. Tá sa prejavuje napríklad slabou mierou elektronizácie celého procesu. Stavebník musí často zabezpečovať a dokladať viaceré dokumenty, podklady a stanoviská či potvrdenia v písomnej podobe z desiatok inštitúcií a orgánov. S tým úzko súvisí aj najzávažnejšia komplikácia pre stavebníka v územnom a stavebnom konaní, a to prácne a zdĺhavé získavanie všetkých záväzných stanovísk a vyjadrení dotknutých subjektov. Podstatným zlepšením by bolo prenesenie tejto ťarchy na stavebný úrad, ktorý by si ich sám elektronicky vyžiadala počas stavebného konania.

Ako sa k developerským projektom stavajú mestá či obce?

Z pohľadu právnik ako najzásadnejšiu vnímam nepredvídateľnosť a nekonzistentnosť rozhodovania

stavebných úradov a nedodržiavanie lehôt. Tento problém je vo väčšine prípadov spôsobený nedostatočným personálnym obsadením a neúmerným zatažením stavebných úradov najmä vo veľkých mestách. Nie je však možné vylúčiť ani subjektívne zlyhávania niektorých zamestnancov spôsobené neodbornosťou, politickými preferenciami alebo dokonca korupčným správaním. Je pravda, že najmä starostovia požadujú od investorov ďalšie investície do verejných priestorov obcí a miest, lebo aj keď môžu vyberať poplatok za rozvoj, príjem z poplatku vzhľadom na poddimenzované rozpočty obcí nepokrýva

potrebné investície do verejných priestorov. Vzhľadom na to by bolo dobré, aby bol jednoznačnejšie upravený vzťah medzi developermi a mestami či obcami pri investičnej činnosti.

Ak sa roztočí špirála neplatenia faktúr, bude to mať výrazne negatívny dosah na celý stavebný trh