



RÁDCE DEMOLICE · 7 MIN.

Vyklizení lokality pro brownfieldové investory

Vyklizení lokality pro investory: due diligence, riziko kontaminace, plánování demontáže a předání plochy připravené k zástavbě. Průvodce brownfieldovými projekty.

Výchozí situace

Brownfieldoví investoři nabývají bývalé průmyslové lokality s cílem jejich nového využití — jako komerční plochu, logistickou lokalitu, obytnou zónu nebo smíšené využití. Hospodářský úspěch podstatně závisí na tom, aby byly náklady na demontáž a sanaci správně kalkulovány a zohledněny v kupní ceně.

Due diligence před nabytím pozemku musí vedle obvyklých technických a právních prověrek zahrnovat kvalifikované posouzení starých ekologických zátěží a odhad nákladů na demontáž. Chybné odhady v této fázi vedou ke značným finančním rizikům.

Časový rámec do dosažení připravenosti k zástavbě určuje hospodárnost investice. Každý měsíc zpoždění u povolení, sanace nebo demontáže zatěžuje výnos. Investoři potřebují spolehlivého partnera, který dodá v termínu.

Rizika kontaminace a staré ekologické zátěže jsou největšími faktory nejistoty. Mohou hodnotu pozemku značně snížit nebo učinit projekt neekonomickým. Včasný a důkladný průzkum vytváří jistotu plánování.

Náš postup

Technická due diligence: posouzení rozsahu demontáže, situace škodlivin a poměrů v zemině před uzavřením koupě. Spolehlivý odhad nákladů jako vyjednávací podklad pro kupní cenu.

Analýza rizik a posouzení odpovědnosti: identifikace všech environmentálně právních rizik, posouzení odpovědnosti za staré zátěže a doporučení smluvního zajištění (prohlášení o zproštění odpovědnosti, záruky, rezervy).

Realizace v termínu: závazný harmonogram s definovanými milníky a smluvními pokutami. Souběžné vedení povolení a přípravných prací pro zkrácení celkové doby trvání.

Vyklizení lokality na klíč: kompletní služba od sanace škodlivin přes demontáž až po plochu připravenou k zástavbě. Jedna smlouva, jedna kontaktní osoba, jeden harmonogram.

Dokumentace udržitelnosti: míry materiálového využití, uhlíková bilance demontáže, doklad o recyklaci plochy pro ESG reporting a certifikaci udržitelnosti nové stavby.

Průběh

1. Due diligence (před uzavřením koupě)

Prohlídka lokality, posouzení škodlivin, odhad nákladů na demontáž, analýza rizik. Výsledek: podklad pro rozhodnutí investora a základ pro vyjednávání o kupní ceně.

2. Plánování a povolení (měsíc 1–4)

Detailní plánování demontáže, žádosti o povolení, koncepce nakládání s odpady, výběrové řízení. Souběžně: doplňující průzkumy a odsouhlasení s úřady.

3. Demontáž a sanace (měsíc 4–12)

Sanace škodlivin, selektivní demontáž, sanace zemin. Průběžné odsouhlasování s investorem ohledně postupu, nákladů a termínů.

4. Předání a připravenost k zástavbě (závěr)

Závěrečný odběr vzorků, úřední povolení k užívání, předání plochy připravené k zástavbě s úplnou dokumentací. Podklad pro žádost o stavební povolení a pro nabídku investorům.

Časté dotazy

Kdy by měla být provedena due diligence k demontáži?

Ideálně před uzavřením koupě — jako součást technické due diligence. Výsledky vstupují do vyjednávání o kupní ceně a do smluvního rozdělení rizik. Dodatečný průzkum je dražší a nese riziko nepříjemných překvapení.

Jak mohu smluvně zajistit rizika starých ekologických zátěží?

Nejdůležitějšími nástroji jsou: prohlášení prodávajícího o zproštění odpovědnosti, pojištění odpovědnosti za škody na životním prostředí, rezervy v kupní smlouvě a úřední zproštění odpovědnosti za staré zátěže. Konkrétní podoba závisí na jednotlivém případě a vyžaduje právní poradenství.

Jak dlouho trvá cesta od převzetí k ploše připravené k zástavbě?

U střední průmyslové lokality je třeba počítat s 9 až 15 měsíci. Doba trvání závisí na zatížení škodlivinami, objemu budov a povolovacích řízeních. Souběžným vedením plánování a povolování lze dobu trvání optimalizovat.

Vyplatí se demontáž hospodářsky?

V aglomeracích s vysokou poptávkou po plochách zpravidla nárůst hodnoty díky sanaci a demontáži náklady výrazně převyšuje. Hospodárnost je nutné prověřit v každém jednotlivém případě — spolehlivý odhad nákladů na demontáž je základem investičního rozhodnutí.

Promluvme si o vašem projektu

Odpověď do 24 hodin v pracovních dnech.

info@sbs-rs.de

+49 89 541 960 200 Číst online: www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/investoren-standortbereinigung