



## Legal aspects of RE transactions

Ivan Telecký

# Law of real estate

- Legal systems
  - Continental vs Anglo-Saxon legal systems
  - Czech law, foreign laws, choice of law
- Real Estate Law
  - Civil law
  - Public law
- Tax Law
- Related laws
  - Insolvency Act
  - Environmental laws
  - Civil Procedure Code

# Civil law – Civil Code and related laws

- Civil Code
  - Representation (zastoupení) sec 22 -
  - Legal acts (právní úkony) sec 34-
  - Definitions of things / rights sec 118-121
  - Rights in rem sec 123-180
  - Obligations 488-587
  - Purchase agreement sec 588-
  - Agreement for work sec 631-
  - Lease agreement sec 663-
- Act 116/1990
- Act 72/1994

## Zákon č. 72/1994 Sb.

- pojmy: budova, dům, jednotka
- prohlášení vlastníka vs. smlouva o výstavbě
- společné části domu
- společenství vlastníků jednotek
- pozemek pod domem
- zástavní právo k jednotce

## Civil law - Commercial Code

- Acting on behalf of companies
- Supervisory Board approval
- GM approval / valuation
- Rules for selection of governing code sec 261/6
- Obligations (deviations from Civil Code)
- Contract for Work
- Purchase Agreement

## Public law - land registration legislation

- Act on Land Registry – 344/92
- Act on Entries into the Land Registry – 265/92
  - Entry by way of „vklad“
  - Entry by way of „záznam“
  - Registration of „poznámka“
  - Powers of attorney
  - Geometric plans

# Public law - construction legislation

- Building Code
  - Zoning plan – effects, changes
  - Permits – types, validity, revocation
  - Authorised inspector
- EIA law
- Expropriation

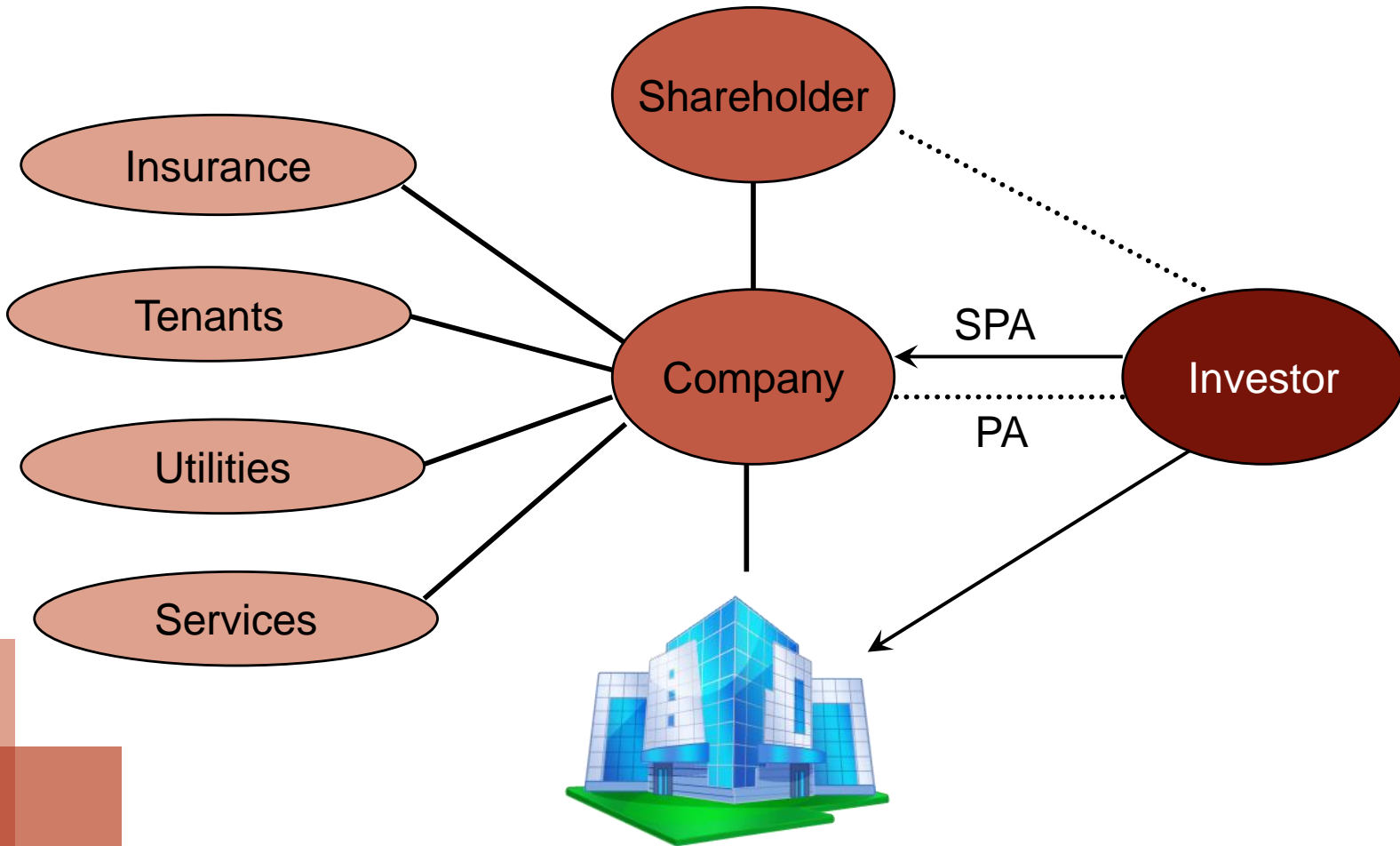
# RE markets

- **Categories of players**
  - Developers
  - Investors
  - Construction companies
  - Financiers
  - Advisors
  - Owners / users
- **Property groups**
  - Residential – flats, houses
  - Commercial – admin, logistics, retail, industrial
  - Hotel / leisure – hotels, resorts, sport facilities
- **Market conditions**



# Acquisitions – asset vs share deal

- Introduction – chart
- Advantages and disadvantages
  - REET, taxation of gains
  - Undisclosed legal and tax liabilities
  - Step-up in/carryover of tax basis (hidden reserves)
  - Structuring - Land register / Commercial register
  - Impact on third parties
  - Post-acquisition restructuring (leveraged deals)
- Due diligence
- Governing law (Commercial, Civil Code)

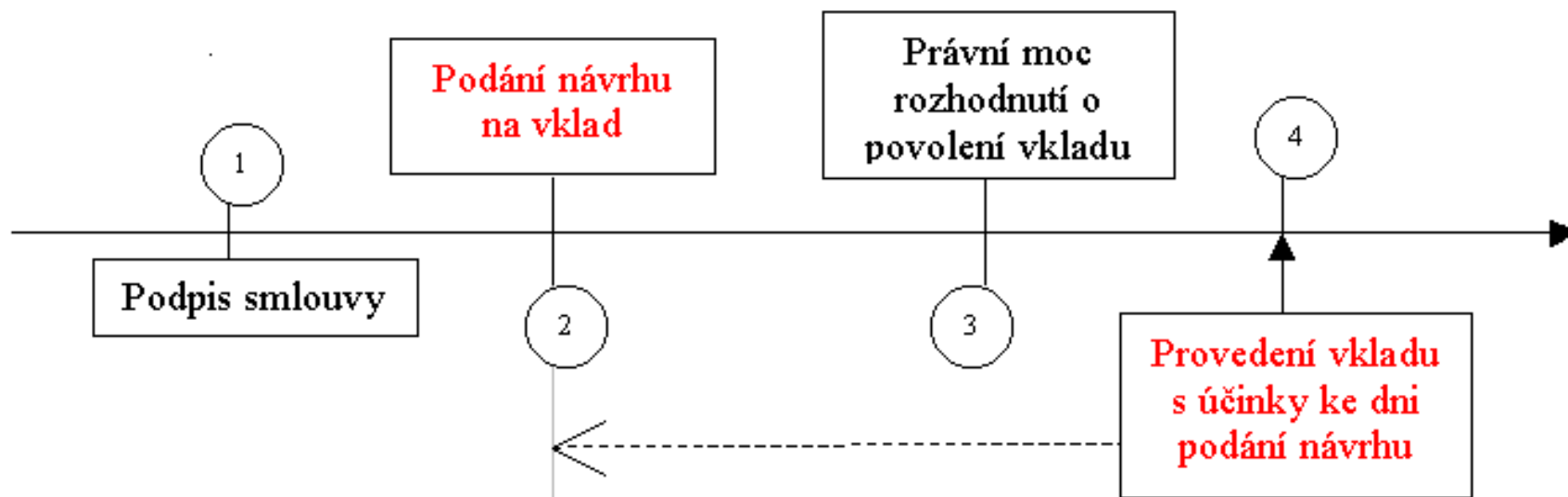


# Acquisitions – step by step

- Process
  - LOI/HoT/MoU
  - Future Agreement
  - Escrow Agreement
  - Purchase Agreement (regarding shares or assets)
  - Registration (Commercial register or Land Register)
  - Financial Settlement / Closing
- Property Purchase Agreement
  - Definitions – why?
  - Mandatory provisions
    - Determination of the subject of the transfer
    - Price – determination, modifications
  - Representations and warranties
- Risks (A – B – C)
- Tax considerations

## Vkladové řízení před KN

- druhy zápisů: vklad, záznam, poznámka
- právní vs. evidenční účinky zápisu
- presumpce dobré víry toho kdo vychází ze zápisu
- plomba



# List vlastnictví

## části:

A - údaj o vlastníkovi či jiném oprávněném

B - údaj o nemovitostech (pozemky, budovy)

B1 - jiná práva

C - omezení vlastnického práva (zástavní práva, věcná břemena)

D - jiné zápisy

E - nabývací tituly

F - vztah BPEJ k parcelám

# List vlastnictví

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ** k datu: 05.03.2003 13:25

Okres: 3100 Hlavní město Praha      Obec: 554782 Praha  
K.ú.č.ú.: 727164 Vinohrady      List vlastnictví: 869  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné řadové řadě

**A Vlastník, jiný oprávněný**

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Jeřábková Jarmla, OMDŘÍČKOVA 20, č.p.2284, 130 00 PRAHA 3-VINOHRADY	145130/095	1/4
Pokorná Jana, OMDŘÍČKOVA 20, č.p.2284, 130 00 PRAHA 3-VINOHRADY	375724/050	2/4
Suchá Eva, OMDŘÍČKOVA 20, č.p.2284, 130 00 PRAHA 3-VINOHRADY	365512/009	1/4

**B Nemovitosti**

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2467		878	zastavěná plocha a nádvoří		panátková chráněná území

**Budovy**

Typ budovy	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Vinohrady (Praha 2), č.p. 2284		bydlení	panátková chráněná území	2467

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

**C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu**


**D Jiné zápisy - Bez zápisu**

**E Další podklady a jiná podklady zápisu**

**Listina**

• Dohoda o vydání věci podle zákona č. 403/1990 Sb. ZE 109/1991  
POLVE.183/1991      Z-1500183/1991-101  
Pro: Jeřábková Jarmla, OMDŘÍČKOVA 20, č.p.2284, 130 00 PRAHA 3-VINOHRADY      RČ/ZČO: 145130/095  
Pokorná Jana, OMDŘÍČKOVA 20, č.p.2284, 130 00 PRAHA 3-VINOHRADY      375724/050  
Suchá Eva, OMDŘÍČKOVA 20, č.p.2284, 130 00 PRAHA 3-VINOHRADY      365512/009

**F Větelné limitovaní půdních ekologických jednotek (LEJ) k parcelám - Bez zápisu**

Katastrální úřad Praha-město      Vyhотовeno: 05.03.2003 13:25:29  
Vyhotořil: Schulzova 24  
Řízení PÚ: 46/00      Podpis, razítka: 

STRANA 1

# List vlastnictví



VYPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ k datu: 27.11.2002 12:59

Vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory

3100 Hl.m. Praha

Obec: 554782 Praha

území: 29051 Smíchov

List vlastnictví: 3122

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Carrefour Česká republika s.r.o., Podbabská 17, Praha 6	62584821	<u>3289/10000</u>
DELCIS ČR, a.s., Lidická 43, Praha 5	26142881	<u>6711/10000</u>

## B Nemovitosti

### Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<b>P</b> 2974/4	27308	zastavěná plocha a nádvoří		<b>panátkově chráněné území</b>
P 2974/16	153	zastavěná plocha a nádvoří		
P 2974/21	2	zastavěná plocha a nádvoří		
P 2974/22	4	zastavěná plocha a nádvoří		
n 2974/23				

Omezení vlastnického práva

p vztahu

Jiné právo pro

Jiné právo k

Zástavní právo

Par.: 99/2, Pisárky

o zřízení zástavního práva ze dne 30.11.1993 pro  
Investiční banku a.s.Praha 1 (45316619) pob Praha-střední  
Čechy ve výši 240,000.000 Kč, právní účinky vkladu vznikly  
dnem 10.12.1993 (pavilon "E")

Z-2400200/1993-702

Listina Smlouva V2 4118/1993

POLVZ:88/1992

Z-2400088/1992-702

Zástavní právo

Par.: 358, Pisárky

ze dne 14.7.1992, registrováno dne 14.7.1992

ve výši 32,000.000,-Kčs

- věřitel Česká spořitelna pob Brno
- -dlužník TOSCA s r.o. (44012217) - VZ 88/92

Z-2400258/1998-702

Listina Dohoda o omezení převodu nemovitosti RIII 758/1992

POLVZ:258/1998

Z-2400258/1998-702

Věcné břemeno (podle  
listiny)

BACA Leasing Alfa s.r.o.  
RČ/IČO: 25751841

Par.: 1023/20, Pisárky

umístění stavby

V-1801/2001-702

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne: 27.02.2001 právní účinky  
vkladu práva: 07.03.2001

V-1801/2001-702

Věcné břemeno (podle  
listiny)

Bud.: Pisárky (Brno-střed),  
č.p. 516

Par.: 1023/35, Pisárky

užívání pozemků, spočívající v právu připojení na vedení vody,  
vedení vody, el.proudu, plynu a kanalizace; v právu chůze,  
jízdy a parkování

V-1801/2001-702

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne: 27.02.2001 právní účinky  
vkladu práva: 07.03.2001



# Geometrický plán

- neoddělitelná součást listin
- zpracování geodetem, potvrzení KÚ, souhlas SÚ
- zápis nových staveb / dělení pozemků
- zpřesnění výměry parcely
- kopie
- identifikace pozemku

### VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav				Porovnání se stavem evidence přeměny vztahů					
Okresní příjmový úřad	Výměra pozemku		Okresní příjmový úřad	Výměra pozemku		Okresní příjmový úřad	Okresní příjmový úřad	Účel pozemku v pozemkové evidenci		Okresní příjmový úřad	Výměra úlu	Okresní příjmový úřad	Výměra úlu
	ha	ař		ha	ař			ha	ař				
913/14	0	20 44	913/14	4	50 80	913/14	1	2	1804	4	50 59		
			st. 2353	7	66 84	913/14	2	2	1804	7	66 84		

Řadit zvláštěm zokrouhlením nových výměr do příl. 15.13 vyhl. č. 190/1996 Sb.  
Nabyvatel: 1 - dosavadní vlastník  
2 - de kupní smlouvy

- seznam souřadnic (8-JTSK)
- | č. b. | T         | X          | poznámka   |
|-------|-----------|------------|------------|
| 1     | 548992.37 | 1123433.50 | roh budovy |
| 2     | 548995.08 | 1123430.74 | roh budovy |
| 3     | 548995.43 | 1123412.87 | roh budovy |
| 4     | 548994.58 | 1123410.64 | roh budovy |
| 5     | 548990.07 | 1123400.63 | roh budovy |
| 6     | 548926.48 | 1123389.60 | roh budovy |
| 7     | 548922.29 | 1123387.04 | roh budovy |
| 8     | 548996.42 | 1123263.48 | roh budovy |
| 9     | 548967.32 | 1123301.41 | roh budovy |
| 10    | 549080.82 | 1123309.75 | roh budovy |
| 11    | 549076.72 | 1123313.19 | roh budovy |
| 12    | 549080.32 | 1123314.15 | roh budovy |
| 13    | 549076.86 | 1123323.10 | roh budovy |
| 14    | 548997.11 | 1123438.31 | roh budovy |
| 15    | 549001.11 | 1123434.38 | roh budovy |
| 16    | 549012.30 | 1123441.81 | roh budovy |
| 17    | 549017.45 | 1123444.87 | roh budovy |
| 18    | 549026.50 | 1123439.80 | roh budovy |
| 19    | 549028.30 | 1123424.64 | roh budovy |
| 20    | 549022.47 | 1123427.49 | roh budovy |
| 21    | 549022.98 | 1123427.80 | roh budovy |
| 22    | 549023.84 | 1123325.41 | roh budovy |
| 23    | 549081.79 | 1123331.16 | roh budovy |
| 24    | 549089.63 | 1123334.17 | roh budovy |
| 25    | 549082.62 | 1123427.25 | roh budovy |
| 26    | 549012.66 | 1123441.35 | roh budovy |
| 27    | 549019.51 | 1123439.21 | roh budovy |
| 28    | 549065.24 | 1123305.04 | roh budovy |



KOPIE SOUHLASÍ S  
PROJEKTEM GEOMETRICKÉHO  
PLÁNU ZALOŽENÝM U  
KATASTRÁLNÍHO ÚŘADU

Pro návrh stavby pozemků lze jen na základě důvěryhodnosti, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

#### GEOMETRICKÝ PLÁN pro vyočtení budovy

Zhotov: Ing. Otto Štrmáček - GEOTIS  
šp. 1. máje 44, 772 00, Olomouc  
KO 153 94 263

Číslo plánu: 996-21/2002

Okres: Olomouc  
Obec: Olomouc  
Kat. území: Nová Ulice  
Měřítko št.: 0:1

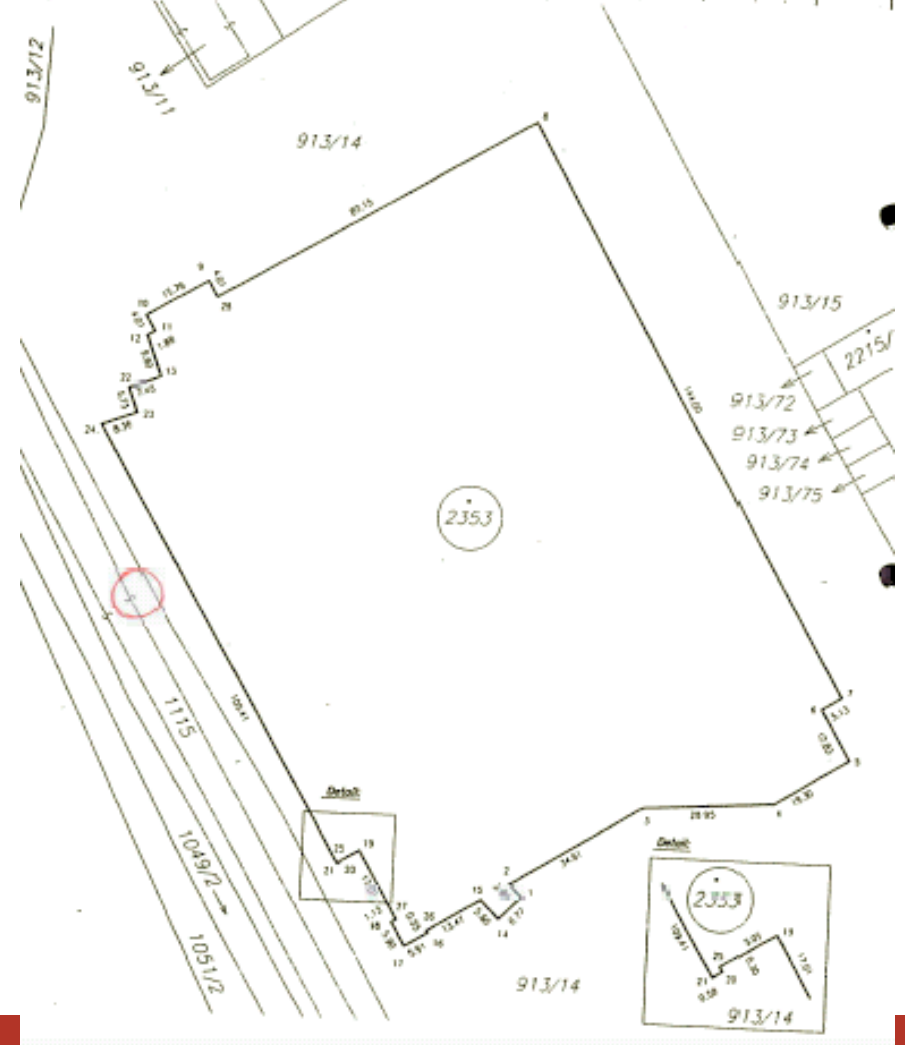
Kat. číslo pozemku: 1-24 souřadnic + 3-JTSK  
Účel pozemku: ostatní plocha, 0-územní

Desetileté vztahové posuzování bylo poskytnuto místním soudním úřadem v Olomouci a příslušným katastrálním úřadem, které bylo součástí přílohy 15.13 vyhl. č. 190/1996 Sb.

Ing. Petr Červenka  
Ing. Vítězslav Musil  
24.06.2002  
148/02

#### Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle katastrálního záznamu	Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dané parcely	Parcelní číslo podle katastrálního záznamu	Kód BPEJ	Výměra		I. tř. půdy
		ha	ař				ha	ař	
st. 2353	30200	50	48	913/14	30200	59	30		
	30210	7	16	35	30210	7	53	25	
					30200	46	95		



# Daně

- daň z převodu nemovitostí
- daň dědická / darovací
- daň z nemovitosti
- daň z příjmu

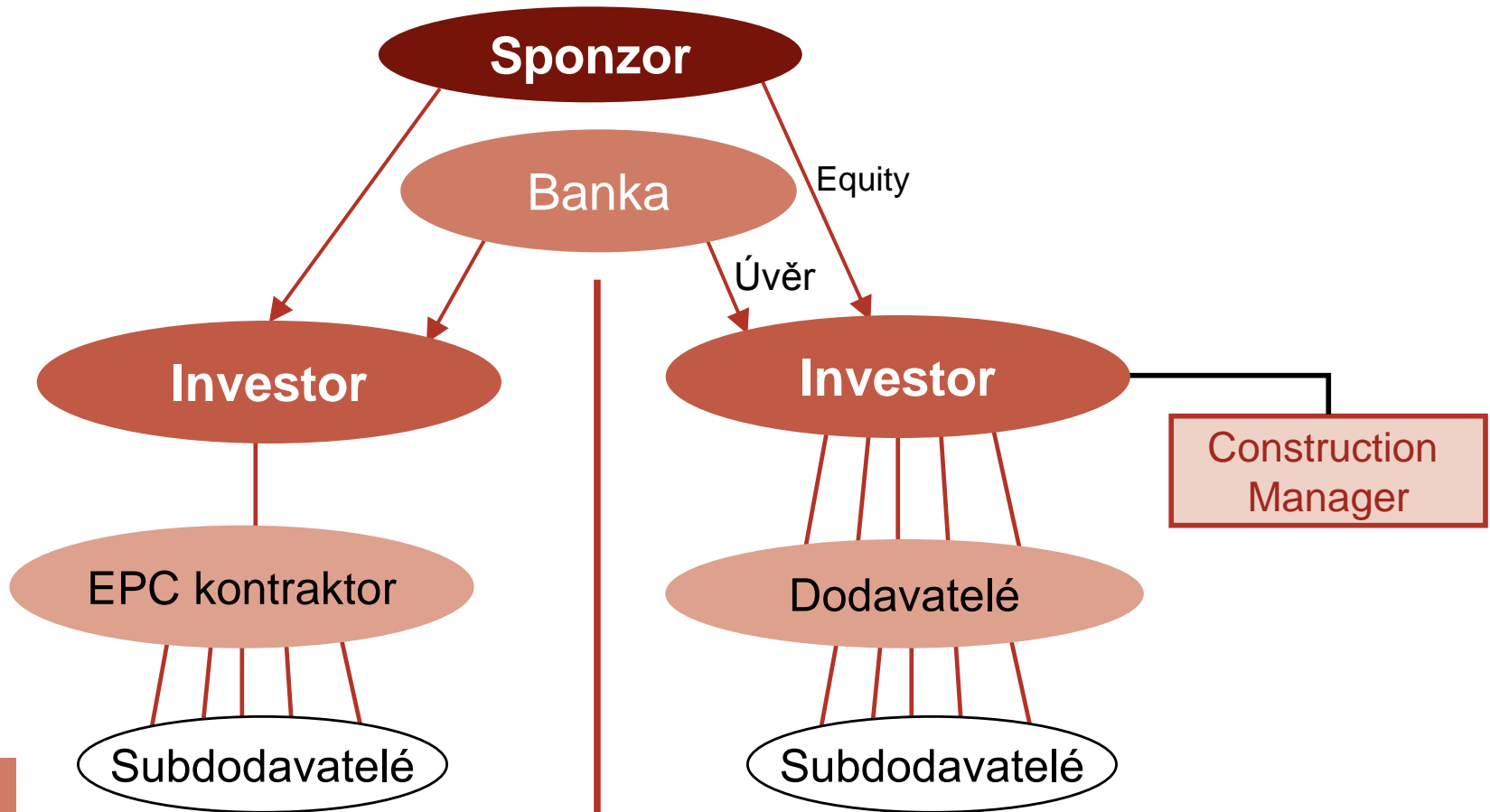
# Realizace projektu – indikátory úspěchu a rizika

- KPI: realizace projektu dle harmonogramu
  - riziko: prodlení projektu
- KPI: realizace projektu dle rozpočtu
  - riziko: vícenáklady
  - náklady realizace: rozdíl v pohledu banky a sponzora
- KPI: realizace projektu v požadované kvalitě
  - riziko: nedostatečná kapacita / výkon
  - riziko: nízká spolehlivost
- KPI: kvalitní management a koordinace stavby
  - riziko: nedosažení kompaktnosti projektu
  - riziko: špatná spolupráce mezi kontraktory
  - kombinace s nedosažením jiného KPI

# Struktury realizace projektů

EPC struktura

Construction management



# Leases – legal regulation

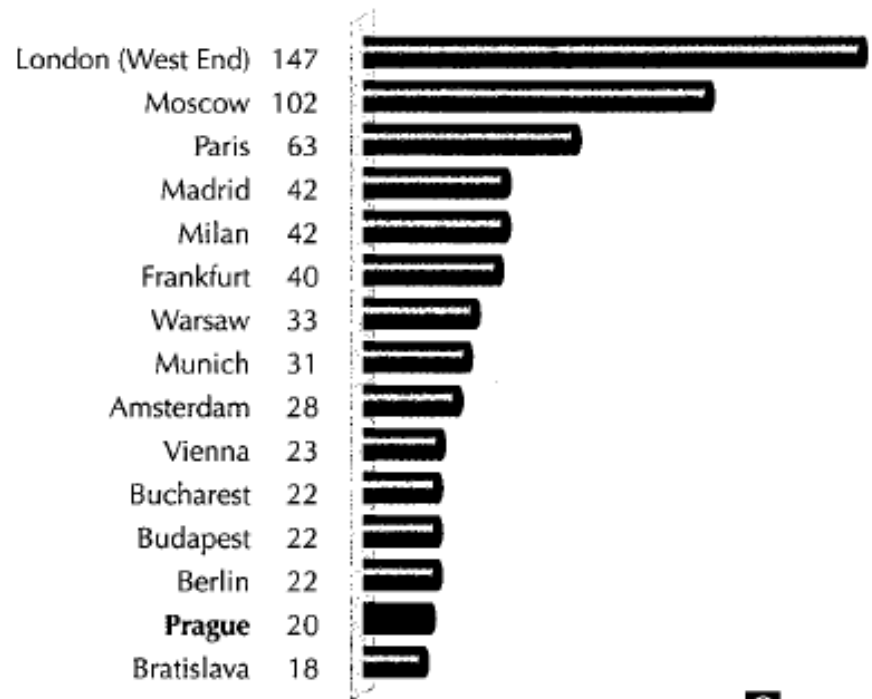
- Types of leases
  - Residential
  - Non residential (commercial)
  - General (including entirely commercial building)
- Other types of „use relationships“
  - Lease, sublease, easement
  - Use for no consideration, credit
- Lease transaction
  - HoT / Lol
  - Future Lease Agreement
  - Lease Agreement
- Transfer of ownership
- Tax general

# Leases – lease agreement

- Definitions
- Description of the leased premises
- Rent
  - Rent free periods (legal and tax position)
  - Distinguishing from the service charge
- Term of the lease
- Termination
  - Planned (lapse of time, break option, other conditions)
  - Forced (breach of contract)
  - Reinstatement (incl. tax position)
- Technical improvements of real estate
  - Legal aspects
  - Tax aspects
- Lease security (deposit, guarantee by landlord / tenant, VAT)
- Extras – improvement of real estate by tenant (compensation rights) / lessor's investment = increased rent, tax position
- Insurance
- Dispute resolution

# Prime rents in Europe

Prime rents in Europe –  
Autumn 2008 (in EUR/sqm/m)



Source:  CPB Research



# High Streets Rents

MOST EXPENSIVE HIGH STREETS BY COUNTRY					
COUNTRY	CITY	STREET	HIGH ST. RENT Q2 2008 €/SQM/YEAR	PREVIOUS YEAR RENTAL GROWTH %	INFLATION % 2007-2008
France	Paris	Les Champs Élysées	7,360	0.0	3.4
Russia	Moscow	Stolesnikov Lane	7,035	0.0	14.1
UK	London	New Bond Street	6,762	17.7	3.8
Ireland	Dublin	Grafton Street	4,951	0.0	4.0
Germany	Munich	Kaufinger Strasse/Marienplatz	3,600	15.4	2.9
Greece	Athens	Ermou Street	3,360	33.3	4.6
Austria	Vienna	Kamtnerstrasse/Kohlmarkt/Graben	3,000	4.2	3.7
Ukraine	Kyiv	Kreshchatik st	2,702	6.7	24.9
Turkey	Istanbul	Istiklal Street	2,700	27.9	10.5
Spain	Madrid	Preciados	2,652	6.3	4.6
Denmark	Copenhagen	Stroget	2,550	0.0	3.5
Norway	Oslo	Karl Johans gate	2,460	11.1	3.7
The Netherlands	Amsterdam	Kalverstraat	2,265	7.9	2.5
Italy	Milan	Via Montenapoleone	2,200	0.0	3.6
Czech Republic	Prague	Na Příkopě	1,800	30.4	6.7
Hungary	Budapest	Váci utca	1,800	0.0	6.6
Luxembourg	Luxembourg	Grand Rue	1,700	0.0	4.0
Belgium	Antwerp	Meir	1,600	6.7	4.6
Romania	Bucharest	Bulevardul Magheru	1,500	13.6	7.7
Sweden	Stockholm	Biblioteksgatan	1,419	8.0	3.8
Portugal	Lisbon	Chiado	1,200	17.6	2.9
Finland	Helsinki	Aleksanterinkatu	1,188	8.8	4.0
Poland	Warsaw	Nowy Świat	1,080	20.0	4.3
Latvia	Riga	Elizabetes district	720	-14.3	15.8
Lithuania	Vilnius	Gedimino Av.	720	0.0	11.0

\* At completion date

Source: Jones Lang LaSalle, EIU

# Legal Due Diligence

- The purpose
- The consequences
- Usual suspects
  - Title
  - Encumbrances
- DD in respect of the Real Estate
  - Ownership chain / prescription
- DD in respect of the Company
  - Incorporation
  - Historic transactions

# Agreement on Future Agreement

- Governing law
- Enforceability
- Change of circumstances
- Timing