

Magda Pokorná

17. března 2015

*Realitní
transakce*



Relevantní právo

- Veřejné právo
 - katastrální předpisy
 - z. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
 - v. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)
 - stavební předpisy – z. 183/2006 Sb., stavební zákon
 - daňové předpisy
 - z. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí
 - z. 586/1992 Sb., o daních z příjmu
 - z. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí
- Soukromé právo
 - Občanský zákoník

Akvizice - přehled kroků

- LOI / HoT
- Due diligence
- Escrow
- Kupní smlouva / SPA
- Closing (realizace transakce)
- Zápis

LoI

- Obsah:
 - dohoda v obchodních otázkách
 - nezávaznost
 - exkluzivita
 - důvěrnost
- SOSB
 - pozor na závazek kupujícího před dokončením due diligence (§ 548 ObčZ)

Due Diligence – nemovitě věci

- Zjištění vad nemovitých věcí
 - odpovědnost za vady dle § 2095 ObčZ
 - obecná ustanovení o odpovědnosti:
 - §1914 odst. 1 ObčZ: povinnost plnit bez vad s *vlastnostmi vymíněnými nebo obvyklými*
 - §1917 ObčZ: vada *nápadná a zřejmá* při uzavírání smlouvy nebo *lze-li ji zjistit z veřejného seznamu*
 - §1916 odst 1 písm. b ObčZ: má-li věc vady, o nichž *prodávající ví*, musí na ně upozornit
 - §1107 odst. 1 ObčZ: kupující přejímá závady vážnoucí na věci zapsané ve veřejném seznamu; *jiné závady přejímá, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li tak ujednáno*
- prodej jak stojí a leží nelze uplatnit (§ 1918 ObčZ)

Due Diligence – nemovitá věc

- Co je nemovitá věc? (§498, 3054 a násl. ObčZ)
 - Pozemky (včetně staveb - §506 ObčZ)
 - Dočasné stavby (§506 ObčZ)
 - Podzemní stavby se samostatným účelovým určením
 - Věcná práva k nim
 - Práva, která za nemovité věci prohlásí zákon (např. právo stavby)
 - Jiné věci, které dle zvláštního právního předpisu nejsou součástí pozemku, nejsou přenositelné z místa na místo bez porušení jejich podstaty

Due Diligence – vlastnické právo 1

– Zásada materiální publicity (§984 ObčZ):

byť se zapsaný stav liší od právního stavu, svědčí zapsaný stav ve prospěch zapsané osoby

– Podmínky:

– právo nabyto smluvně

– za úplatu

– od osoby k tomu oprávněné dle zapsaného stavu

– nabyvatel je v dobré víře (ke dni podání návrhu na zápis do KN)

– Možnosti napadat zápis nabyvatele taxativně vypočteny: § 985 a § 986

– Nemovité věci nabyté před 1.1.2014?

3054 ObčZ

Due Diligence – vlastnické právo 2

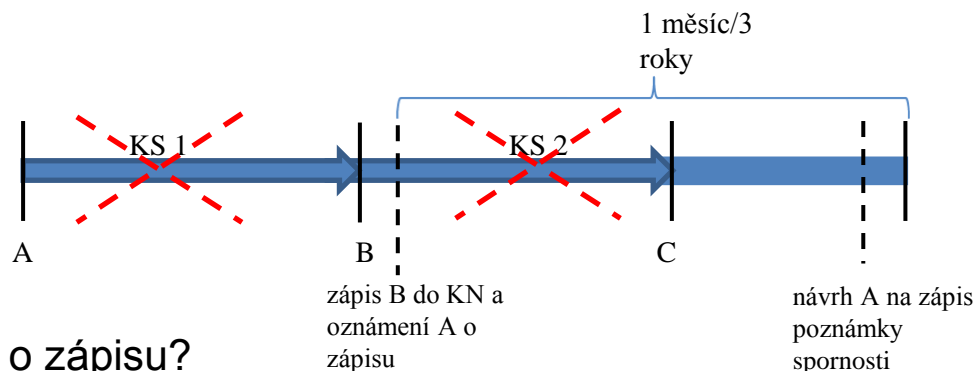
– Napadnutí zápisu dle §986 ObčZ

– Podmínky:

- Rozpor zápisu s právním stavem
- Absence právního důvodu pro zápis
- Namítá osoba, která byla bezprostředně dotčena zápisem (zapsaný vlastník)
- Návrh na zápis poznámky spornosti do 1 měsíce (subjektivní) nebo 3 let (objektivní)
- Do 2 měsíců od návrhu na zápis poznámky podána žaloba

– Důsledky:

- V případě úspěchu žaloby KN vymaže sporovaný zápis i všechny navazující zápisy



- „Dozvěděl se“ o zápisu?
- Jakou transakční historii je potřeba obsáhnout v DD?

Due Diligence – vlastnické právo 3

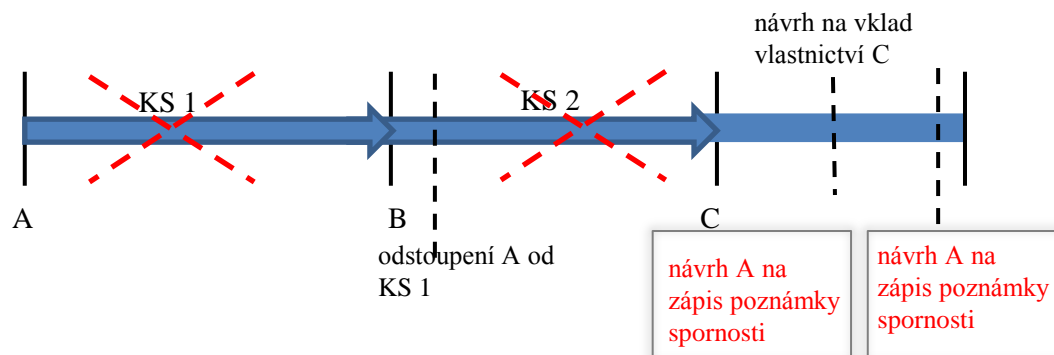
– Napadnutí zápisu dle §985 ObčZ

– Podmínky:

- jiný důvod rozporu mezi skutečným a právním stavem než dle §986
- namítá osoba, jejíž věcné právo dotčeno
- návrh na zápis poznámky spornosti až po podání žaloby

– Důsledky:

- v případě úspěchu žaloby KN vymaže pouze zápisy provedené po podání návrhu na zápis poznámky spornosti



Due Diligence – vlastnické právo 4

- Jiné vady:
 - Práva 3. osob:
 - Předkupní právo
 - Zástavní právo
 - Právo stavby
 - Věcná břemena
 - Nájmy?
 - Omezení v nakládání
 - Zákaz zatížení nebo zcizení (§1761 ObčZ)
 - Zákaz zřídit zástavní právo (§1309 ObčZ)
 - Exekuce
 - Insolvence

Due diligence – právo stavby 1

- § 1240 až 1256 ObčZ
- Věcné právo stavebníka mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu
- Zatížený pozemek:
 - zastavěný pozemek
 - pozemek, kterého není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k lepšímu užívání stavby
- Právo stavby je věc nemovitá (stavba je součástí práva stavby)
- Zapisuje se do KN
- Nelze zřídit k pozemku, na němž vázne právo příčící se účelu stavby

Due diligence - právo stavby 2

- Dočasnost (max. 99 let; 40 let v případě vydržení)
- Vzájemné předkupní právo vlastníka pozemku a stavebníka (§ 1254 ObčZ)
 - lze smluvně vyloučit, vyloučení působí erga omnes zápisem do KN
- Ukončení
 - nelze rozvazovací podmínka (§ 1246 ObčZ)

Due Diligence – nájemní smlouvy 1

- Žádné zvláštní formální ani obsahové náležitosti!
- Přejícné ustanovení § 3074
- Nájem budoucí věci
- Změna vlastnictví § 2221-2
- Náhrada za převzetí zákaznické základny § 2315
- Námitky při ukončení nájmu § 2314
- Sanace vad nájemních smluv uzavřených před 1.1.2014
 - § 3074 (vznik nájmu se řídí OZ) ALE § 3050 (i na práva a povinnosti, která se posuzují podle dosavadních předpisů, se uplatní hlavní zásady NOZ včetně zásady *pacta sunt servanda*)
 - § 582 odst. 2: Není-li dodržena forma právního jednání ujednaná stranami, lze neplatnost namítnout, jen nebylo-li již plněno. To platí i tehdy, vyžadují-li formu určitého právního jednání ustanovení části čtvrté tohoto zákona.
 - § 553 odst. 2: neurčitost právního jednání lze zhojit dodatečně tak, že si strany dodatečně projev vůle vyjasní

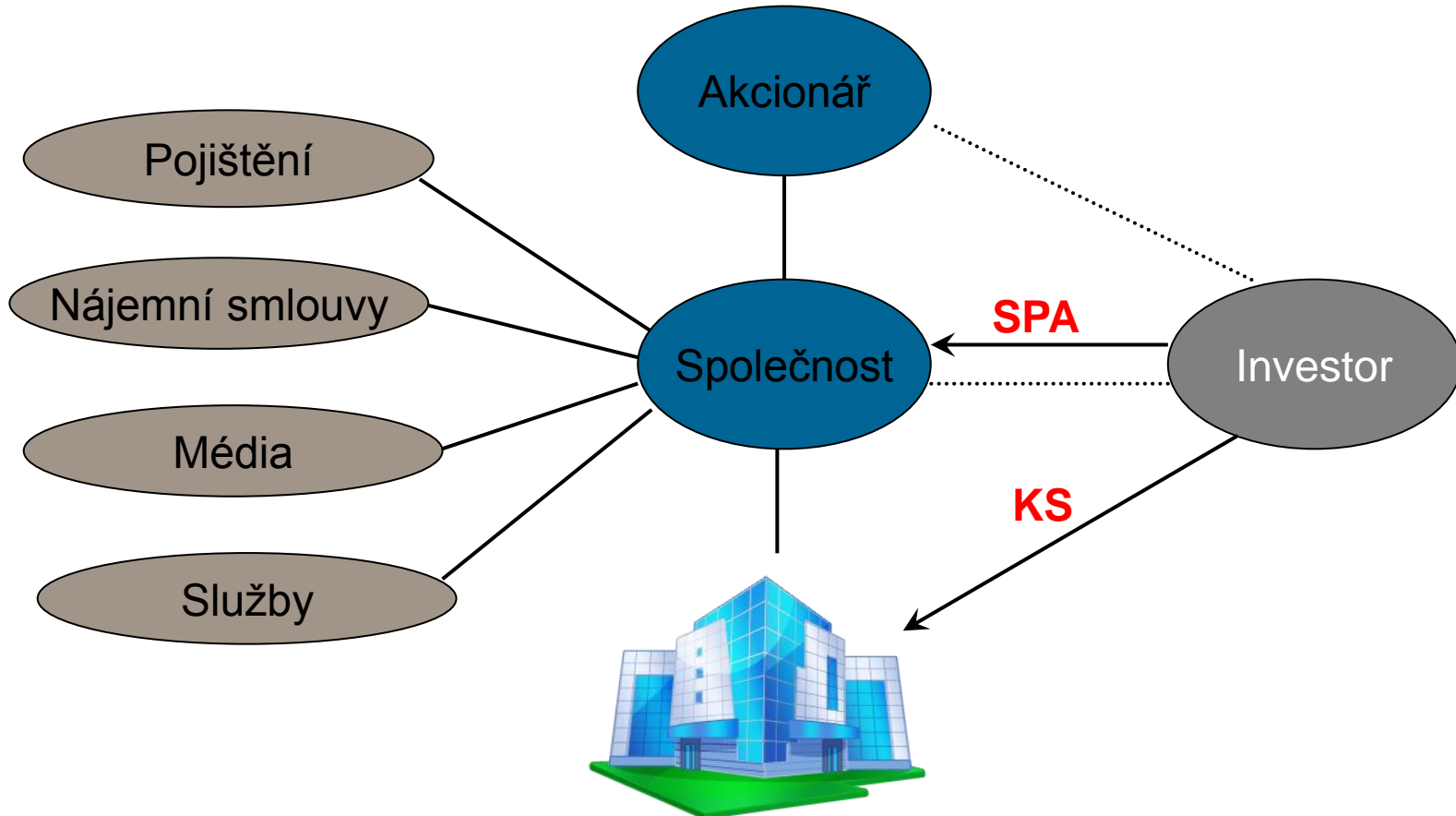
Due Diligence – nájemní smlouvy 2

- Nájemné
 - základní x z obratu
 - čisté nájemné
 - sleva z nájemného § 2208/1 ObčZ
 - splatnost
- Úhrada za služby
- Doba nájmu (opce na prodloužení)
- Zajištění závazků nájemce (jistota, finanční záruka)
- Ukončení nájmu
 - prodloužení doby nájmu v důsledku užívání po uplynutí doby nájmu § 2230 ObčZ

Due Diligence – ostatní

- Povolení
 - kolaudační souhlas (§122 StavZ) / předčasné užívání stavby (§123 StavZ) / zkušební provoz (§124 StavZ)
 - stavební povolení/územní rozhodnutí
 - soulad s územním plánem
- Smlouvy
 - smlouvy o dílo
 - smlouva s architektem
- Znečištění půdy/podzemních vod

Akvizice - struktura



Akvizice - asset / share deal

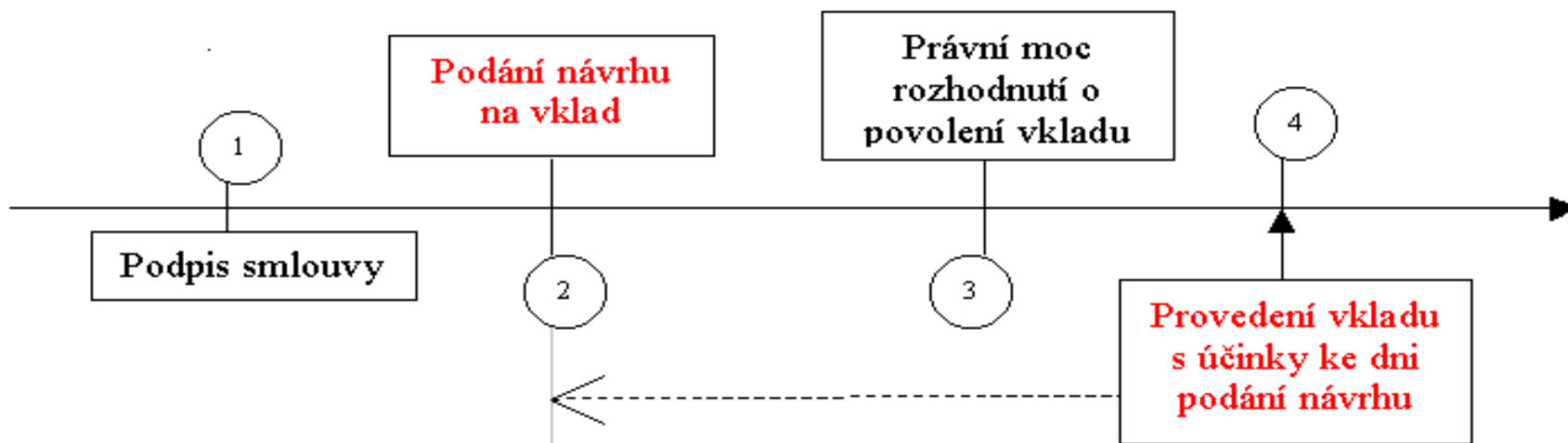
- Kupní smlouva na nemovitost
 - smluvní typ § 2079 a n. ObčZ
- Smlouva na převod akcií / podílů v korporaci
- Hlavní rozdíly:
 - daňové aspekty (daň z nabytí nemovitých věcí, daň z příjmu)
 - registrace převodu (katastr nemovitostí, obchodní rejstřík)
 - přechod povinností (smluvní, daňové, jiné ze zákona)
 - přechod a ukončení nájemních vztahů
 - strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci (§ 2222/1 ObčZ)

Akvizice – kupní smlouva

- Struktura smlouvy:
 - současný převod a realizace vs. CPs (SOSB nebo odkládací podmínky)
 - obvyklé CPs: dokončená budova vs. forward sale
- Kupní cena:
 - nemovitost: roční výnos x yield
 - podíly: očištěno o NAV (oběžná aktiva minus závazky)
- Prohlášení
 - různý režim u prodeje nemovitosti vs. společnosti
- Forward sale
 - development
 - pronajímání

Realizace

- Druhy zápisu do katastru nemovitostí (z.č. 256/2013 Sb.)
 - **vkład** – věcná práva, práva ujednaná jako věcná, nájem a pacht (§ 11)
 - **záznam** – práva odvozená od vlastnického práva (§ 19)
 - **poznámky** – výkon rozhodnutí, určovací žaloba, insolvence, předběžná opatření a další (§ 22)
- [poznámky spornosti (§ 24)]
- právní účinky zápisu k okamžiku dojití návrhu katastrálnímu úřadu (§ 10)



Stavba na cizím pozemku zřízená po 1.1.2014

- Na základě práva stavby – stavba je součástí práva stavby ve vlastnictví stavebníka
- Na základě věcného práva zapsaného / smlouvy uzavřené před 1.1.2014 – oddělené vlastnictví od pozemku
- Podzemní stavby se samostatným účelovým určením (§ 498)
- Dočasná stavba - oddělené vlastnictví od pozemku (§ 506)
- Inženýrské sítě (§ 509)
- [Na základě věcného břemene – stavba je součástí pozemku, „*ekonomické vlastnictví*“ má oprávněný z věcného břemene]

Daně a poplatky

- Daň z nabytí nemovitých věcí
- Daň z nemovitých věcí
- Daň z příjmu
- DPH
- Poplatek za návrh na vklad do katastru nemovitostí
- Poplatek za zápis do obchodního rejstříku
- Notářské poplatky (ověřování podpisů, úschovy)

Kontakt



Magda Pokorná

Seniorní advokátka

Allen & Overy

Tel: 222 107 138

magda.pokorna@allenoverly.com

Dotazy?

Tato prezentace neobsahuje vyčerpávající přehled právní úpravy v daných oblastech. Klientům doporučujeme, aby vyhledali právní radu v souvislosti s konkrétní plánovanou transakcí.

Veškeré odkazy na “Allen & Overy” znamenají firmu Allen & Overy LLP a/nebo její přidružené kanceláře. Jakýkoli odkaz na partnera v souvislosti s Allen & Overy LLP znamená společníka, konzultanta či zaměstnance Allen & Overy LLP s příslušným postavením a kvalifikací nebo osobu s odpovídajícím statutem v některé z přidružených kanceláří Allen & Overy LLP.