

Realitní transakce

Lucie Černá a Martin Bytčánek
8. března 2021



Akvizice – přehled kroků

1

LOI/HoT

2

Due diligence

3

Escrow

4

Kupní smlouva/
SPA

5

Closing (realizace
transakce)

6

Zápis

Předběžné dohody o transakci

Letter of Intent (LOI)

- dohoda v obchodních otázkách
- nezávaznost
- exkluzivita
- důvěrnost

Smlouva o smlouvě budoucí

- 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

1

Zásada materiální publicity (§984 ObčZ):

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

2

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)

3

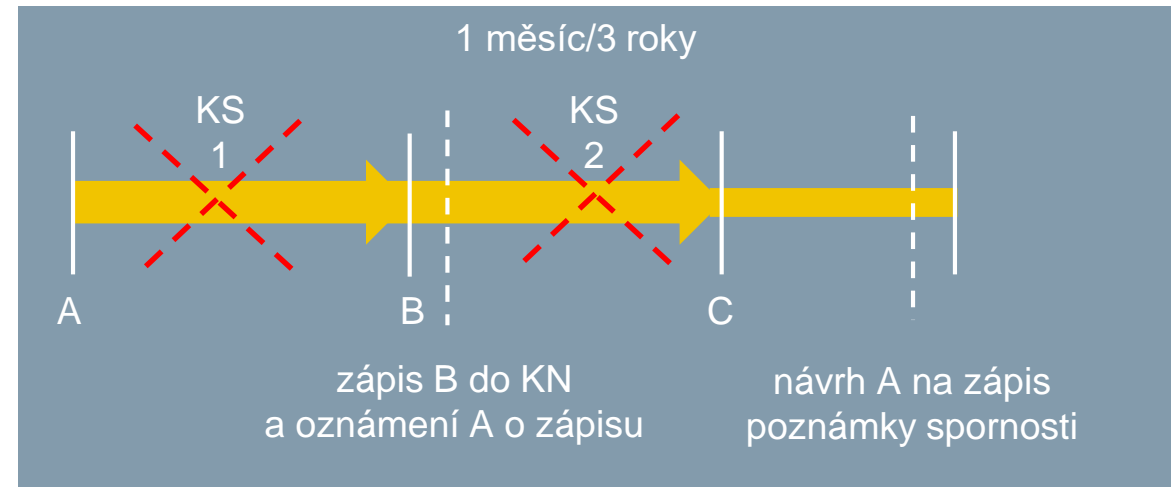
- Možnosti napadat zápis nabyvatele taxativně vypočteny: § 985 a § 986

3

- Nemovité věci nabyté před 1.1.2014?
- 3054 ObčZ

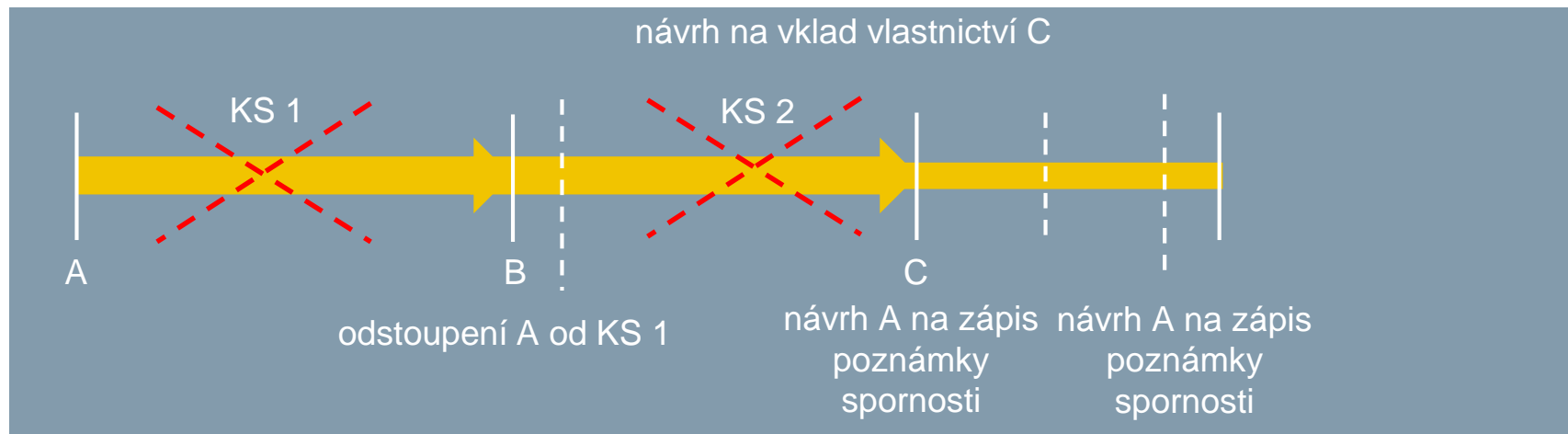
Due Diligence – vlastnické právo 2

- Napadnutí zápisu dle §985 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



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
- Nájemy

Omezení v nakládání

- Zákaz zatížení nebo zcizení (§1761 ObčZ)
- Zákaz zřídit zástavní právo (§1309 ObčZ)
- Exekuce
- Insolvence



Due diligence – právo stavby 1



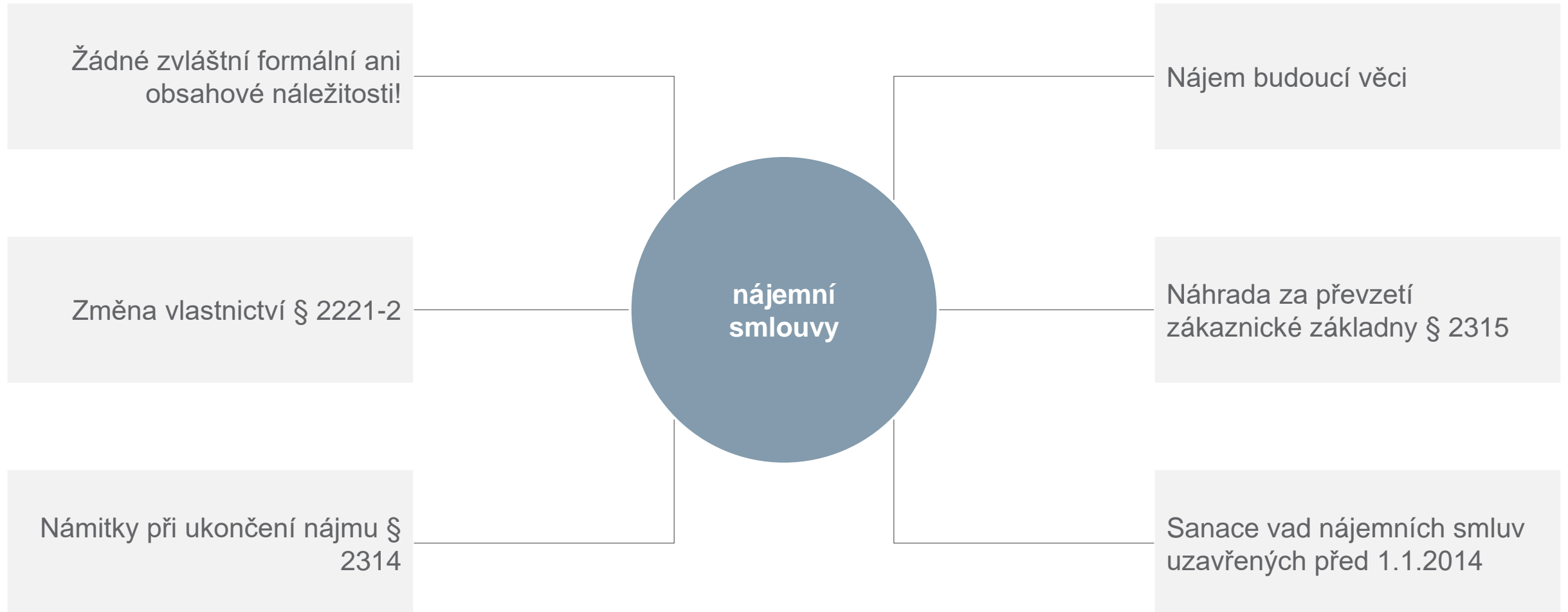
- § 1240 až 1256 ObčZ
- Věcné právo stavebníka mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu
- Zatížený pozemek:
 - zastavěný pozemek
 - pozemek, kterého není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k lepšímu užívání stavby
- Právo stavby je věc nemovitá (stavba je součástí práva stavby)
- Zapisuje se do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



Due diligence – právo stavby 1



- Nájemné
 - základní x z obratu
 - 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

1

Povolení

- kolaudační souhlas (§122 StavZ)/předčasné užívání stavby (§123 StavZ)/zkušební provoz (§124 StavZ)
- stavební povolení/územní rozhodnutí
- soulad s územním plánem

2

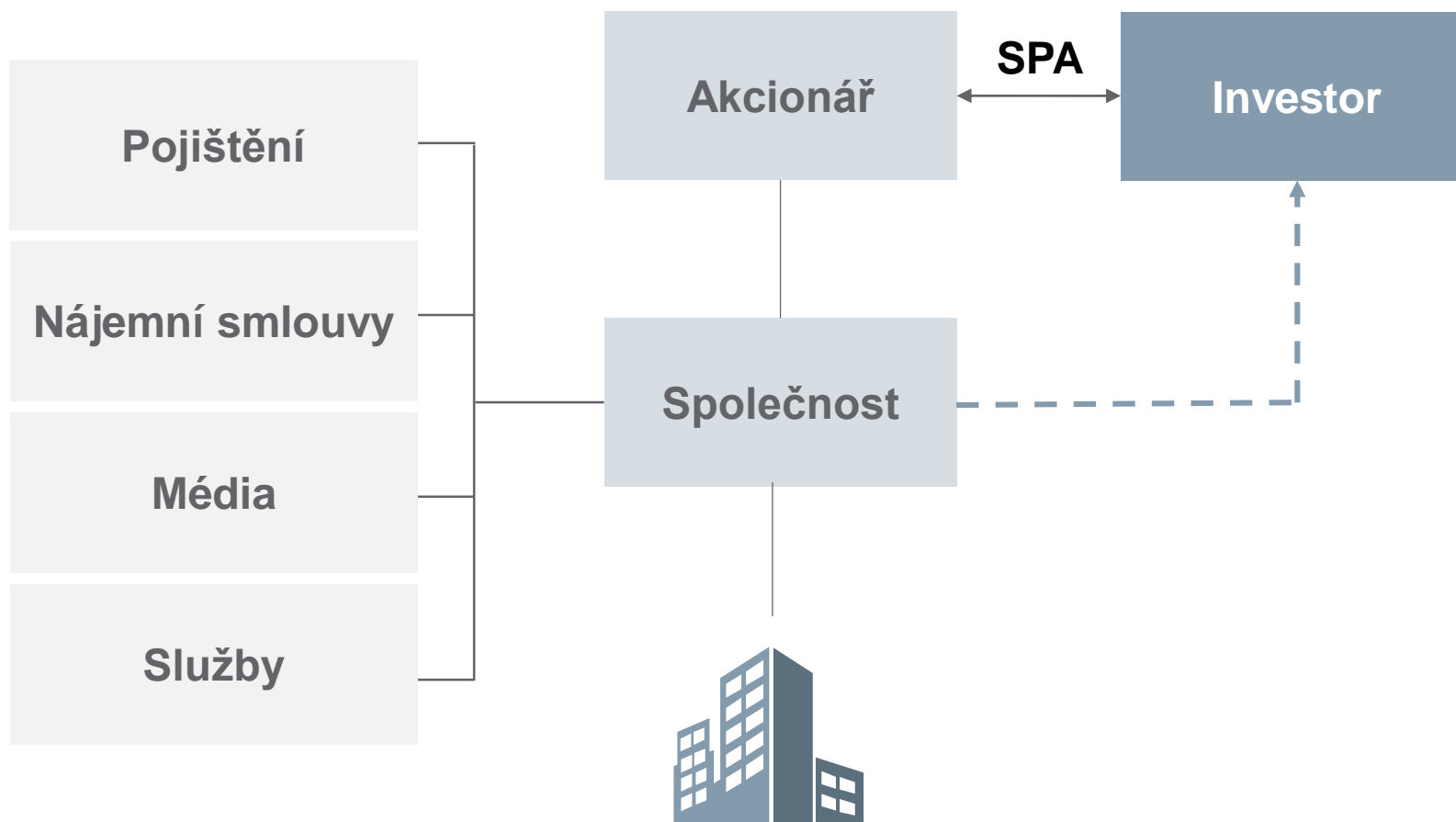
Smlouvy

- kolaudační souhlas (§122 StavZ)/předčasné užívání stavby (§123 StavZ)/zkušební provoz (§124 StavZ)
- stavební povolení/územní rozhodnutí
- soulad s územním plánem

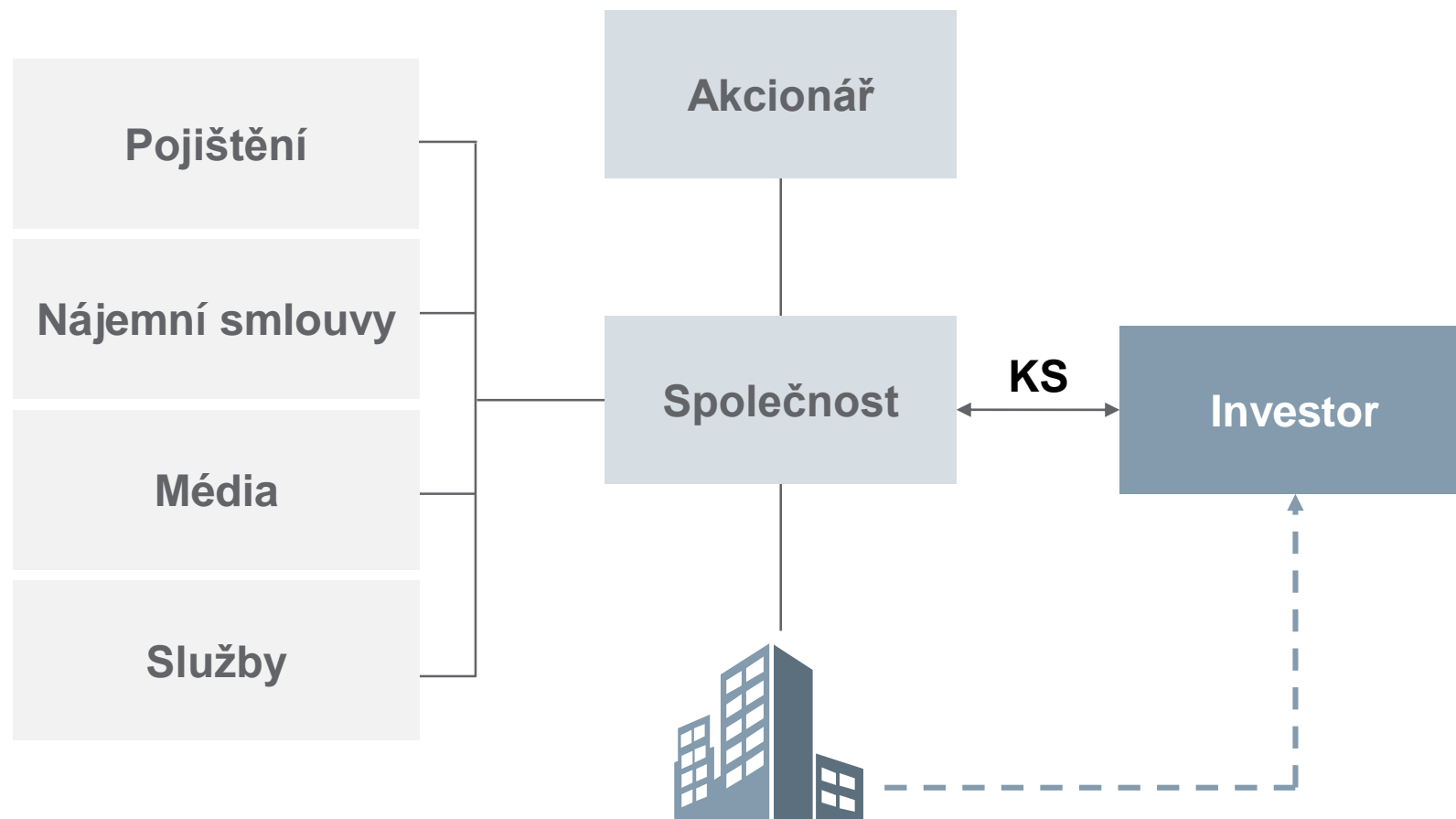
3

- Znečištění půdy/podzemních vod

Akvizice – share deal (koupě společnosti)



Akvizice – asset deal (koupě nemovitosti)



Akvizice - asset/share deal



- Kupní smlouva na nemovitost (asset deal)
 - smluvní typ § 2079 a n. ObčZ
- Smlouva na převod akcií/podílů v korporaci (share deal)
- Hlavní rozdíly:
 - daňové aspekty
 - 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

- zohlednění výnosnosti nemovitosti

Prohlášení

- různý režim u prodeje nemovitosti vs. společnosti

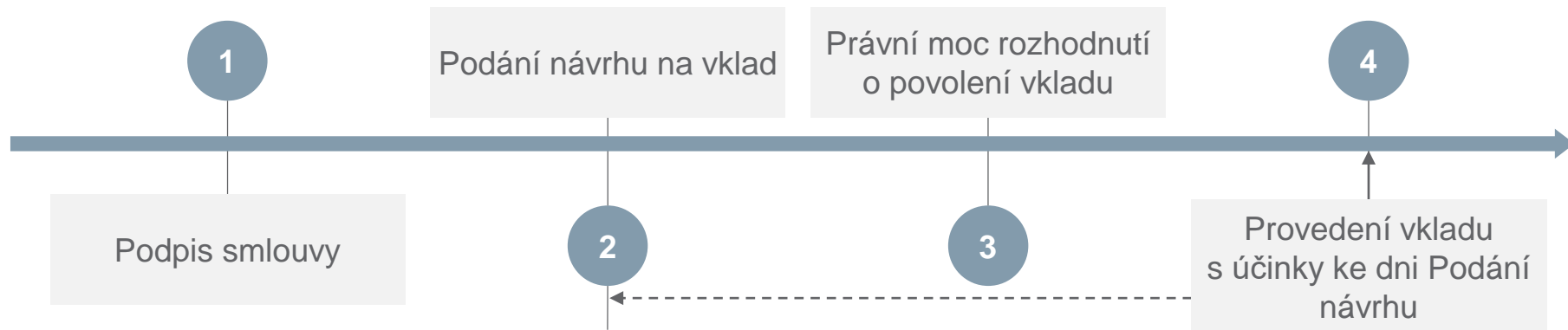
Forward sale

- kupní smlouva, kterou se převádí budoucí nemovitost za předem stanovenou kupní cenu (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)
 - 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/smlouvou 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)

Daně a poplatky



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



Martin Bytčanek
Advokát



Lucie Černá
Advokátní koncipientka

V případě dotazů ohledně předmětu prosím kontaktujte:

Marcela Hogenová

Office manažerka

E-mail: marcela.hogenova@allenovery.com

Tel.: +420 222 107 101

Questions?

These are presentation slides only. This document is for general guidance only and does not constitute advice.

Allen & Overy means Allen & Overy LLP and/or its affiliated undertakings. Allen & Overy LLP is a limited liability partnership registered in England and Wales with registered number OC306763. Allen & Overy (Holdings) Limited is a limited company registered in England and Wales with registered number 07462870. Allen & Overy LLP and Allen & Overy (Holdings) Limited are authorised and regulated by the Solicitors Regulation Authority of England and Wales.

The term partner is used to refer to a member of Allen & Overy LLP or a director of Allen & Overy (Holdings) Limited or, in either case, an employee or consultant with equivalent standing and qualifications or an individual with equivalent status in one of Allen & Overy LLP's affiliated undertakings. A list of the members of Allen & Overy LLP and of the non-members who are designated as partners, and a list of the directors of Allen & Overy (Holdings) Limited, is open to inspection at our registered office at One Bishops Square, London E1 6AD.

Allen & Overy is an international legal practice with approximately 5,500 people, including some 550 partners, working in more than 40 offices worldwide. A current list of Allen & Overy offices is available at allenoverly.com/global/global_coverage.

© Allen & Overy LLP 2020