

# PRAKTICKÝ PRŮVODCE INVESTORA

## ANEK NA CO SI DÁT POZOR PŘI NÁKUPU NEMOVITOSTI

**Koupě nemovitosti zaujímá v hitparádě investičních příležitostí tradičně – a zejména v poslední době – ty nejvyšší příčky. Investice do nemovitosti, ať už ve sféře investic soukromých, nebo ve sféře developerských projektů, je dlouhodobě považována za jednu z nejbezpečnějších a v současné době i nejlukrativnějších. Z hlediska ekonomického s těmito závěry – s přihlédnutím k dosavadnímu vývoji cen nemovitostí, stejně tak predikcím budoucího vývoje – nelze jinak než souhlasit.**

**Text:** Martin Švéda, mezinárodní poradenská kancelář Rödl & Partner

**Foto:** Archiv Rödl & Partner



▲ JUDr. Martin Švéda, advokát a Equity Partner mezinárodní poradenské kanceláře Rödl & Partner

Aby však investice do nemovitosti byla méně rizikovou transakcí i z ostatních hledisek, je třeba mít na paměti nemalé množství pravidel, zvyklostí a koneckonců i paragrafů. Bez jejich zohlednění a respektování se totiž z bezpečné investice může velmi záhy stát investice velice nebezpečná.

Pojďme si tedy společně projít cestou, kterou musí absolvovat každý investor, ať již zvažuje koupi nemovitosti pro privátní účely, anebo jde o developera, který hodlá rozvíjet velké zájmové území. Samozřejmě, každý příběh je individuální a nelze vytvořit jednoduchou šablonu. Všechny níže uvedené prvky takové transakce je nutné posuzovat ve světle konkrétního případu a s přihlédnutím k osobě investora, jeho záměru a koneckonců i k charakteru majetku, který hodlá nabýt a ideálně zhodnotit. Lze však obecně mít za to, že existuje celá řada poměrně standardních aspektů takového příběhu. Tak se na ně podívejme blíže.

### MÍSTO, MÍSTO, MÍSTO...

Aby bylo možno koupit nemovitost, je třeba ji nejprve vybrat. Takový výběr může mít samozřejmě mnoho rozličných parametrů. Určitě jiné požadavky na svou nemovitost bude mít mladá rodina, která hodlá koupit pozemek pro výstavbu rodinného domku, než developer, jenž hledá komerční parcelu pro výstavbu skladového areálu či výrobní haly.

Každopádně je třeba mít na paměti staré dobré pravidlo, že cenu nemovitosti z velké části vytváří tři parametry: místo, místo a zase místo. Tedy lokalita, ve které je nemovitost situována, se všemi aspekty, které k ní patří a které lze využít pro danou nemovitost a záměr, nebo je třeba je respektovat, popřípadě dokonce je nutné se s nimi smířit nebo jakkoli jinak vypořádat.

Vždy však investor musí velmi bedlivě zvažovat všechny okolnosti výběru vhodné lokality, a to nejen z hlediska současného stavu, ale i z hlediska budoucího vývoje, minimálně v rozsahu, v jakém je předvídatelný. Mějme tedy na paměti, že pokud hledáme nemovitost, popřípadě se nám sama nabízí jako vhodná investice, musíme nejprve pro sebe vyhodnotit,

zda umístění nemovitosti vyhovuje našim představám a požadavkům, nárokům a možnostem.

## ÚZEMNÍ PLÁNY A OBEC

Pakliže jsme prvotní vyhledávání nemovitosti z hlediska lokality ukončili zdárně, je třeba se na tuto lokalitu podívat poněkud podrobněji. Existuje územní plánování obcí a velkých územních celků, které je základním regulativem pro využití daného území, a to ať již z hlediska využití pozemku nebo zřizování staveb na nich. Pořizovateli územních plánů obcí jsou obce, v jejichž katastru se příslušná nemovitost nachází, a lze s uspokojením konstatovat, že valná část obcí v této zemi své územní plány má a nemalá část z nich je pravidelně aktualizuje a stará se o to, aby odpovídaly nárokům současné i budoucí doby.

Je tedy záhodno při úvahách o nákupu nemovitosti navštívit příslušný odbor územního rozvoje obecního úřadu a seznámit se s daným zněním územního plánu pro vybranou lokalitu. V územním plánu uvidíme nejen mapové podklady, kde jsou jednotlivé části území barevně vyznačeny, přičemž barvy odpovídají druhu využití tohoto území, ale k těmto barvám a druhům využití území jsou v textové části územního plánu přiřazeny další podmínky, omezení, regulativy a jiné skutečnosti, které by měl investor velmi bedlivě číst a zvažovat.

V této fázi je samozřejmě kromě individuálního studia územního plánu důležité kontaktovat i samotnou obec a zjistit, jaké náhledy a plány má daná obec případně v zájmovém území – ať už se konkrétního pozemku dotýkají bezprostředně či nikoli. Je samozřejmě třeba i zjistit, zda obec bude na případný stavební záměr nahlížet příznivě – a pokud ne, z jakých důvodů.

Takováto úvaha na začátku investice může samozřejmě předejít mnoha nepříjemným překvapením v územním nebo stavebním řízení, kde jak obec sama v samostatné působnosti může vznášet požadavky a klást překážky a omezení, tak také příslušné orgány státní správy na příslušném obecním úřadu mají svoji roli v posuzování proveditelnosti stavebního záměru ve stavebním řízení. Vyjadřují se totiž v rámci řízení o vydání územního rozhodnutí nebo stavebního povolení. A ať už chceme, nebo ne, jsou to sice státní úředníci, ale pracují na obecním úřadu a bydlí zpravidla v téže obci. Tedy mohou být více či méně nakloněni zájmům investora.

Lze tedy shrnout, že taková návštěva obecního úřadu a procházka po několika odborech a v ideálním případě setkání se sdílnými a vstřícnými úředníky se každopádně musí vyplatit.

## STUDIE PROVEDITELNOSTI A ŠIRŠÍ VZTAHY

Pokud v rámci pokračování v našem průzkumu možností investičního záměru úspěšně absolvujeme jednání na příslušném obecním úřadu a nastudujeme si informace z územního plánu, je třeba vyhodnotit, zda v této fázi je stále náš projekt reálný. Dlužno podotknout, že v této fázi mají zjednodušenou práci investoři

## JUDr. Martin Švéda,

advokát a Equity Partner  
mezinárodní poradenské kanceláře Rödl & Partner

Martin Švéda je absolventem Právnické fakulty Univerzity Karlovy v Praze (1997).  
Titul JUDr. získal navazujícím studiem rovněž na Univerzitě Karlově v Praze.

Od 1. ledna 2001 je advokátem zapsaným v seznamu advokátů České advokátní komory. Již téměř 25 let působí ve společnosti Rödl & Partner a v pražské pobočce Rödl & Partner zastává funkci vedoucího právního týmu a současně i vedoucího odborné pracovní skupiny Nemovitosti. V roce 2019 byl jmenován Equity Partnerem ve skupině Rödl & Partner.

Martin se dlouhodobě specializuje na problematiku nemovitostí, na právní aspekty výstavby průmyslových objektů, jakož i na otázky spojené s investicemi klientů do vlastního nemovitého majetku. Nedílnou součástí této specializace je kromě jiného i poradenství v oblasti stavebního a smluvního práva v oblasti výstavby. V rámci tohoto zaměření získal rozsáhlé zkušenosti při investicích do nemovitého majetku u řady klientů na koncernové i lokální úrovni, při provádění různých forem dispozic s nemovitostmi a Due Diligence, jakož i při smluvním poradenství.

Poskytuje poradenství především podnikům, společníkům a finančním investorům, a to v otázkách práva obchodních společností a práva nemovitostí, koupí a prodeji podniků, transakcí s nemovitostmi a restrukturalizací společností.

Kromě toho je činný i jako přednášející a lektor řady odborných seminářů, workshopů a školení na různá témata spojená s právními vztahy k nemovitostem a současně i autorem řady odborných článků.

tam, kde nakupují již existující nemovitosti, které nehodlají zásadně měnit, neboť tyto nemovitosti by měly územnímu plánu již odpovídat. I když, nemusí to tak být vždy.

V praxi lze narazit na problémy i u existujících nemovitostí, zejména pokud se jedná o nějaký průmyslový objekt situovaný v intravilánu obce, kam se mohl dostat například tak, že se obec rozšířila a tento objekt obklopila bytová zástavba. V takových případech může být investor, respektive vlastník, vystaven poměrně intenzivnímu tlaku obce a dalších subjektů na změny v užívání nebo dokonce likvidaci příslušné nemovitosti. Je třeba i toto nebezpečí brát v potaz.

## PODROBNĚJŠÍ ZKOUMÁNÍ MOŽNOSTÍ DANÉHO ÚZEMÍ

Dalším důležitým krokem při plánování investice do nemovitosti nebo tvorbě developerského projektu je tak podrobnější zkoumání možností daného území a pozemku z hlediska konkrétního záměru. K tomuto účelu často slouží různé studie připravované ve spolupráci s architekty, projektanty, inženýry a dalšími odborníky, kteří mají co říci k tomu, jak by mohla a měla případná budoucí výstavba vypadat. V této souvislosti je potřeba zkoumat řadu různých hledisek, která jsou důležitá pro budoucí existenci a fungování nemovitosti bez

*Je třeba mít na paměti  
staré dobré pravidlo,  
že cenu nemovitosti  
z velké části vytváří tři  
parametry: místo,  
místo a zase místo.*

## Důležitým krokem je i podrobnější zkoumání možností daného území a pozemku z hlediska konkrétního záměru.

větších problémů a často jsou vůbec předpokladem pro to, aby nemovitost mohla vzniknout.

Typickými parametry tohoto druhu jsou dopravní dostupnost dané nemovitosti v dostatečné kapacitě propustnosti, zejména pokud se má jednat o průmyslový objekt obsluhovaný nákladní dopravou. Dále pak existence a dostatečná kapacita příslušných inženýrských sítí, jako je elektřina, voda, odpad, plyn, internetové připojení a případně další důležité infrastrukturní prvky.

Je rovněž důležité vědět, zda nemovitost není zasažena nebo není nablízku nejrůznějším ochranným pásmům, liniovým stavbám a podobným omezením, jež mohou mít zásadní vliv na realizaci investičního záměru. Může to být například i koridor letecké dopravy, ochranné pásmo vodního zdroje či nějakého vedení inženýrských sítí vyššího řádu a podobně.

V této fázi je rovněž nezbytné podrobné studium regulativu již zmíněného územního plánu, který může stanovit nejrůznější podmínky pro konkrétní podobu staveb umožněných pro daný pozemek územním plánem, jako je výška, počet podlaží, tvar střechy a podobně.

### CO NA TO SOUSEDÉ?

V neposlední řadě nelze zapomenout, že zde vždy budou nějakí sousedé. Staré dobré pravidlo říká, že sousedy si člověk nevybírá. Nicméně v této fázi to tak zcela neplatí a je možné v případě zjištění nekompatibilních sousedů pro případné budoucí využití pozemku včas zatáhnout za záchrannou brzdu. Dříve, než je pozdě.

Je tomu tak proto, že akční soused nepřející investičnímu záměru může být poměrně velkým problémem v územním a stavebním řízení. A pokud bude dostatečně vytrvalý a bude mít dostatečně pádné argumenty, může investiční záměr nejen ohrozit či omezit nebo prodražit, ale v některých případech i zcela zhatit. Tedy pozor na sousedy. O orgánech obce jsme se již zmiňovali.

### A CO DOTČENÉ ORGÁNY STÁTNÍ SPRÁVY?

Zde je též vhodné pomyslet kromě sousedů na dotčené orgány státní správy, které budou podávat svá stanoviska v rámci územního a stavebního řízení. Nejsou sice sousedy v pravém slova smyslu, ale mají postavení účastníka řízení, stejně jako soused.

Je tedy určitě dobré vyslat příslušného poradce, inženýra nebo projektanta na průzkum terénu i v této souvislosti a ideálně zjistit, zda nebudou ze strany dotčených orgánů státní správy kladeny na projekt příliš vysoké, nepřiměřené nebo příliš nákladné požadavky.

Za pozornost stojí zejména orgány památkové péče, které někdy v památkových zónách kladou na investory opravdu nemalé nároky. Dlužno podotknout, že zpravidla oprávněně, neboť zájem na zachování nemovitého kulturního dědictví je naprosto neoddiskutovatelný a někteří investoři vedení vlastními zájmy nehlídají vpravo ani vlevo a rádi se této nechtěné přítěže zbavují, jak jen to jde.

### DUE DILIGENCE

Na základě vytvoření konkrétních podkladů pro projekt je pak dalším krokem fáze nákupu nemovitosti v případě, kdy investor zjistí, že jeho záměr je realizovatelný a reálný ze všech jím zvažovaných hledisek, a tedy má nadále zájem příslušnou investici uskutečnit. V takové situaci je třeba si položit otázku, zda předmětem nákupu bude pozemek jako věc nemovitá, a půjdeme tedy cestou kupní smlouvy, nebo zda předmětem nákupu bude typicky podíl na projektové společnosti (takzvaný Special Purpose Vehicle), která má ve svém jediném majetku příslušnou chtěnou nemovitost a půjdeme tedy cestou nákupu obchodních podílů nebo akcií.

V prvním i druhém případě je samozřejmě nezbytné prověření právních vztahů týkajících se předmětné nemovitosti – a tedy ověření, že předmětná nemovitost je prodávána skutečným vlastníkem, není, nebo je zatížena příslušnými právy, o kterých je to známo kupující straně a se kterými je kupující strana seznámena a případně s nimi i počítá a zohledňuje je v kupní ceně.

V případě nákupu podílu na projektové společnosti je pak samozřejmě třeba prověřit celou projektovou společnost, neboť nákupem jejích podílů nebo akcií se nestáváme pouze zprostředkovaně vlastníky dané nemovitosti v majetku této společnosti, ale stáváme se vlastníky celé společnosti jako obchodní korporace se všemi riziky a závazky z toho plynoucími.

Zde tedy nastupuje takzvaná Due Diligence, ať již čistě nemovitostní v prvním případě, nebo komplexní v případě druhém. Jejím cílem je prostřednictvím odborných poradců prověřit právní vztahy nemovitosti a v případě nákupu společnosti též prověřit celou společnost, jejíž podíly budou předmětem dané transakce. Je samozřejmě nutné provést Due Diligence nejen právní ve všech příslušných oborech práva týkajících se takové společnosti, ale též daňovou a ekonomickou.

Nebudeme zde rozvádět, jakým způsobem se Due Diligence provádí, toto téma by vydalo na samostatný článek. Předpokládejme, že každý zodpovědný investor, který bude k tomuto kroku přistupovat, zvolí odpovídajícího odborníka, který nejen ví, co to je Due Diligence, ale rovněž ji bude umět pro investora správně provést a vyhledat a zhodnotit příslušná rizika.

### DŮLEŽITÉ JE I TO, CO NENÍ VIDĚT

Kromě právních vztahů a případné ekonomické situace majetku, který má být předmětem nákupu investora, je třeba si vždy uvědomit, že se zde bavíme o nemovitosti. Ať již o samotném pozemku, popřípadě pozemku, jehož součástí je stavba. Každá nemovitost může být – a v nemalém počtu případů též bývá – z různých historických nebo jiných důvodů – zasažena nejrůznějším znečištěním. Je proto třeba mít na paměti, že stejně důležité jako znalost právního charakteru a závad příslušného majetku je i mít povědomí o jeho faktickém stavu.

Faktický stav pozemků z hlediska případné kontaminace nám nejlépe může ukázat hydro-



geologický průzkum. Tedy provedení několika průzkumných vrtů v dané lokalitě a zjištění na základě laboratorních rozborů, zda příslušné vrstvy pozemku, popřípadě spodní vody nejsou zasaženy nějakým znečištěním. Pakliže tomu tak bude, je třeba velmi pečlivě zvážit, zda vůbec takový pozemek je vhodný pro případnou investici, popřípadě zda náklady na dekontaminaci či na opatření minimalizující nebo řešící kontaminaci nebudou tak vysoké, že v podstatě investici do daného území znemožní.

Pokud tedy uvažuje investor o nákupu nemovitosti, jejíž faktický stav mu není dostatečně znám z jiných zdrojů nebo se nejedná o nemovitost, která opravdu z hlediska své lokace nemůže být dotčena nějakým znečištěním, pak je zde obezřetnost naprosto na místě. Existuje řada odborných firem, které za poměrně rozumné peníze dokážou provést podrobný průzkum příslušného pozemku a vyhodnotit, zda pozemek je znečištěn, či nikoli. Pakliže je, stanoví také,

zda jsou reálná a dosažitelná opatření tak, aby pozemek mohl být využit pro příslušný investiční záměr a případně s jakými náklady a omezeními.

Naštěstí není nepříjemná kontaminace pozemku pravidlem, pakliže se cíleně nepohybujeme v lokalitách, kde je znečištění vysoce pravděpodobné, jako bývalé průmyslové areály, brownfieldy a podobně. Provedení hydrogeologického průzkumu proto zpravidla vede k závěru, že pozemek může být použit pro realizaci investice bez nějakých dramatických dekontaminačních opatření.

#### KONEČNĚ KUPUJEME

Dostáváme se tedy do závěrečné fáze nákupu investice, a tou je samotná transakce. Zde je samozřejmě nutné zvolit příslušnou smluvní formu podle toho, zda nakupujeme nemovitost – zde se pak budeme zabývat kupní smlouvou – nebo zda nakupujeme podíl na obchodní společnosti či akcie – v tomto případě se bude-

*Je rovněž nezbytné podrobné studium regulativu územního plánu.*

me zabývat nákupem příslušných obchodních podílů nebo akcií, popřípadě zda bude zvolena nějaká další forma nabytí nemovitosti, jako je darování nebo jiné způsoby.

Typickými způsoby však jsou první dva, tedy kupní smlouva ohledně nemovitosti, popřípadě nabytí podílu na kapitálové společnosti, v jejímž majetku se nemovitost nachází. V obou případech takové transakce je potřeba dbát vysoké opatrnosti z hlediska podmínek transakce, a to zejména s ohledem na transfer kupní ceny a na získání dostatečně kvalitních záruk ohledně nabývaného majetku – bez ohledu na to, zda investor prováděl nebo neprováděl výše uvedené doporučené průzkumy, popřípadě do jaké hloubky v nich šel.

Každý prodávající si totiž musí být vědom skutečnosti, že prodává-li majetek nemalé hodnoty, což je u nemovitostí prakticky pravidlem, pak musí kupujícímu poskytnout dostatečně kvalitní garance toho, že očekávaný stav majetku, který je předmětem prodeje, se i v budoucnu bude jevit stále takto kvalitním a nebude vykazovat nějaké závady.

Pro ošetření tohoto rizika je tedy nutné mít na paměti sjednání dostatečných garancí a záruk v příslušné transakční dokumentaci, spojených s dostatečně precizním zpracováním problematiky řešení případných následků, pokud bude zjištěno, že garance nebyly dodrženy. Zde tedy jde zejména o možnost zadržení části kupní ceny po určitou dobu, poskytnutí ručení způsobitelným ručitelem nebo jiného zajištění pro případ porušení garance, použití bankovní záruky a podobně. Existuje mnoho způsobů, kterými lze budoucí případný nárok z vadného plnění zajistit.

## JEN SPRÁVNĚ PROVEDENÁ ÚSCHOVA DÁVÁ JISTOTU

Zároveň je třeba myslet na to, že k nabytí kupovaného majetku nestačí většinou samotná smlouva, ale musí ještě přijít další právní skutečnosti, ať již je to vklad do katastru nemovitostí v případě kupní smlouvy, nebo příslušné kroky typu doručení smlouvy o převodu podílu společnosti a nabytí její účinnosti, vydání akcií nebo kmenových listů a podobně. Zde je samozřejmě nutné vždy zvážit využití služeb kvalitního schovatele, který provede úschovu kupní ceny, popřípadě příslušných cenných papírů nebo listin, a provede vypořádání transakce nezávisle a objektivně správně, bez možného vlivu z jedné nebo druhé smluvní strany.

Takovým typickým schovatelem je notář nebo renomovaná advokátní kancelář, používající důvěry obou smluvních stran. Může jím být i banka, popřípadě jiný důvěryhodný subjekt. Vždy však při volbě schovatele je nutné mít na paměti, aby tento schovatel byl nejen dostatečně důvěryhodný tak, aby například nezpronevěřil svěřené finanční prostředky – což se bohužel občas stává – tak i zároveň, aby byl dostatečně pojištěn z hlediska výše jím spravovaného svěřeného finančního majetku.

Stát se totiž může cokoli, a kdo je připraven, nebývá překvapen. Jinými slovy, volba

## Za pozornost stojí zejména orgány památkové péče, které někdy v památkových zónách kladou na investory opravdu nemalé nároky.

kvalitního a důvěryhodného schovatele je právě tou zárukou, že se finanční prostředky ve správný okamžik dostanou do rukou prodávajícího, a příslušný majetek reprezentovaný odpovídajícími dokumenty se dostane do rukou kupujícího.

### KOUPÍ TO TEPRVE ZAČÍNÁ

V případě, že se na konci výše uvedeného typického příběhu stanete šťastným majitelem nakoupeného nemovitého majetku nebo dokonce developerem majícím reálný záměr výstavby na získaném pozemku, tím vaše práce nekončí. Jako vlastník nemovitého majetku máte řadu povinností a starostí, na které je třeba myslet, a se kterými je třeba se každodenně vypořádávat.

Ambicí tohoto článku samozřejmě nebylo podat vyčerpávající informaci o tom, jakým způsobem postupovat při nákupu investiční nemovitosti nebo vůbec v první fázi realizace developerského záměru. Záměrem bylo provést vás základní modelovou linkou postupu při nákupu nemovitostí a upozornit na některé velmi důležité aspekty rozhodování a přípravy takové transakce.

Samozřejmě že v praxi se budeme setkávat s řadou modifikací, odchylek a netypických situací, na které je třeba adekvátním způsobem reagovat, nicméně vše uvedené by mohlo být jakýmsi základním vodítkem pro investora zvažujícího investici do nemovitého majetku, a to zejména v případě současné přípravy rozvoje tohoto majetku formou výstavby na získaných nemovitostech.

Vždy je třeba dbát pečlivě na prověření toho, co má být předmětem takového obchodu, neboť jednak se zpravidla jedná o nemalé částky a jednak se bohužel stále setkáváme s případy, kdy nabízené nebo prodávané nemovitosti ve skutečnosti nemají vlastnosti a kvalitu, které jsou deklarovány. V tomto případě tedy možná více než v jiných platí staré dobré přísloví „Dvakrát měř a jednou řež“.

Pakliže cílem investičního záměru je realizace výstavby nebo developerského projektu, dostává se šťastný majitel nákupem nemovitosti do další nelehké fáze, kterou je příprava investičního záměru, smluvní dokumentace, výběr dodavatelů a samotná realizace a na konci též případné zobchodování vytvořeného projektu. O tom ale třeba až někdy příště... ■

