

Transakční praxe: Omezení zcizení nemovitých věcí ve vlastnictví investorů ze strany měst a obcí

V mnoha recentních nemovitostních transakcích se města či obce snaží prosazovat omezení převodu nemovitých věcí ve vlastnictví investorů na třetí osoby, případně zcela vyloučit takový převod (resp. zcizení). V praxi se často omezení vztahují rovněž i na zatížení nemovitých věcí.

FOCUS | Březen 2023



Transakční praxe: Omezení zcizení nemovitých věcí ve vlastnictví investorů ze strany měst a obcí

V mnoha recentních nemovitostních transakcích se města či obce snaží prosazovat omezení převodu nemovitých věcí ve vlastnictví investorů na třetí osoby, případně zcela vyloučit takový převod (resp. zcizení). V praxi se často omezení vztahují rovněž i na zatížení nemovitých věcí. Jde o transakce, které mají dlouhodobější záměr a kde je osoba investora důležitá pro celkový rámec výsledku uzavřené transakce. Půjde typicky o smlouvy o smlouvě budoucí, smlouvy o spolupráci při rozvoji území a rovněž tak i o zajišťovací smluvní vztahy, které se vztahují k výše uvedeným okruhům transakcí.

Pro všechny tyto transakce je příznačné, že město uzavírá tyto smlouvy s tím, že osoba investora a jeho budoucí stavební záměr v území představují určitou (výraznou) hodnotu a nositelem této hodnoty je konkrétní investor. Jde o investory, s nimiž mají města určitou pozitivní zkušenost, kdy lze předpokládat, že stavební záměr bude skutečně realizován a kdy finanční plnění ve prospěch města budou splněna. V mnoha případech nejde jen o finanční plnění, často se jedná i o věcná nefinanční plnění, např. povinnost vybudovat infrastrukturu, povinnost zajistit projektovou dokumentaci pro jiné stavební záměry města, povinnost vybudovat kulturní dům či víceúčelovou halu apod. Osoba konkrétního investora je podstatná pro rozhodování města o rozvoji určité lokality, včetně např. procesu pořizování změn územního plánu. Jako příklad lze uvést smlouvy o spoluúčasti investorů na rozvoji území měst, např. lze odkázat na Metodiku spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, kterou schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy na svém zasedání dne 27. ledna 2022.

Omezení investorů

Je tedy zcela logické, že města hledají různé možnosti omezit investory v nakládání s nemovitými věcmi (typicky pozemky), a to např. za použití zákazu zcizení a zatížení či jiných obdobných omezení, a to do doby, než budou splněny určité povinnosti investorů vyplývajících z uzavřených smluv. Jak bylo uvedeno výše, nemusí se vždy jednat pouze o finanční plnění, často půjde i o nefinanční plnění nebo o jinou povinnost (nevyčerpat určité koeficienty v území apod.).



Gabriel Achour

Partner
Praha

T + 420 270 006 111

E gabriel.achour@achourpartners.com

Základní ideou měst není (a nemůže být) zakonzervovat vlastnické právo k nemovitým věcem trvale. Jde o dočasné omezení vlastnického práva, které je vyvoláno povahou stavebního záměru investora v území, zejména dopady stavebního záměru do území, a často i nezbytným spolupůsobením města. V principu by měla platit zásada, že původní investor by měl mít možnost za určitých podmínek z transakce vystoupit, pokud nový investor nahrazující původního investora splňuje po stránce celkové důvěryhodnosti, finančního zázemí a know-how stejné podmínky jako původní investora a je dán důvodný předpoklad, že stavební záměr bude (v jeho sjednaném a schváleném rozsahu) realizován a budou splněny povinnosti vyplývající ze smluvní dokumentace.

Přitom za základ je nezbytné považovat vazby vlastnického práva k nemovitým věcem a původní smluvní dokumentaci, např. smlouvě o spolupráci. V případě, že dochází ke zcizení vlastnického práva k nemovitým věcem, musí dojít rovněž ke vstupu nového investora do všech smluvních dokumentů (zpravidla na základě smlouvy o postoupení smluv).

V praxi užívaným omezením je např. zákaz zcizení a zatížení, který je možné sjednat podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen "OZ"). Zákaz zcizení a zatížení představuje omezení možnosti vlastníka převést vlastnické právo k nemovité věci na základě právního jednání vlastníka (jako zcizitele), a to jak dvoustranného (např. uzavření smlouvy), tak jednostranného (např. opuštění věci). [1] [2] Zákaz zatížení představuje omezení možnosti vlastníka nemovité věci zatížit nemovitou věc právem třetí osoby, které by odpovídalo tzv. věcnému právu vázajícímu na věc. Rozsah věcných práv je taxativně omezen a musí být stanoven zákonem např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena atp. Z praktického důvodu je pro město vždy výhodnější zákaz zcizení zřízený jako věcné právo. V případě, že by byl zřízen zákaz zcizení jako právo obligační, je nezbytné sjednat sankce za porušení takového práva.

Zákaz zcizení má pro investora dalekosáhlé následky a investor se může (hypoteticky) dostat (za určitých podmínek) do pozice osoby závislé na absolutní libovůli města. Přitom je nezbytné připustit situaci, kdy se investor dostane do finančních potíží a jediným řešením je prodej pozemků (zatížených zákazem zcizení a zatížení) jinému investoru nebo vstup jiného investora do projektu (pokud nebude taková transakce realizována na korporátní úrovni).

Existuje rovněž mnoho investorů, kteří

připravují stavební záměry s cílem následného prodeje konečnému (finálnímu) investoru a takový přístup není nezbytně nutné vnímat negativně (nemusí jít jen o jakési "přeprůběh", když mnoho investorů preferuje koupi projektu až ve stádiu, kdy došlo ke změně územního plánu a jsou vydána určitá veřejnoprávní povolení. Je nezbytné rovněž zohlednit, že mnoho transakcí v přípravné fázi (např. v souvislosti se změnou územního plánu) je realizována ze strany vlastníků, jejichž cílem je následný prodej pozemků investorovi.

V případech, kdy je sjednán i zákaz zatížení, je vždy vhodné pamatovat na situace, kdy vznikne potřeba zatížit nemovité věci různými služebnostmi, např. v rámci technické infrastruktury. V určitém okamžiku vznikne i potřeba zatížit nemovité věci za účelem bankovního financování.

Ve smluvní dokumentaci mezi městem a investorem je proto nezbytné nalézt kompromisní řešení. Jedním ze způsobů řešení výše uvedené situace ve smluvní dokumentaci je i definování "Povoleného nabyvatele" jako osoby, ve prospěch které bude město povinno vydat souhlas se zcizením nemovitých věcí.



Je tedy zcela logické, že města hledají různé možnosti omezit investory v nakládání s nemovitými věcmi (typicky pozemky), a to např. za použití zákazu zcizení či jiných obdobných omezení, a to do doby, než budou splněny určité povinnosti investorů vyplývající z uzavřených smluv.

Povolený nabyvateľ

Definování kvality osoby povoleného nabyvatele je řešením, které na jednu stranu umožňuje původnímu investoru převést vlastnické právo k nemovitým věcem (byť za omezených podmínek) na nového investora a na druhé straně dává městu jisté garance kvality osoby nahrazující původního investora v závazkovém vztahu (tedy osoby povoleného nabyvatele jako

nového investora).

Ve smluvních dokumentech je pak výslovně stanoveno, že město vysloví souhlas se zcizením vlastnického práva investora k nemovitým věcem na osobu (včetně účelové projektové obchodní společnosti), která splňuje veškeré podmínky uvedené ve smluvní dokumentaci. Jde tedy o zcizení na povoleného nabyvatele (zpravidla takto definovaného ve smluvní dokumentaci). Jako alternativu si lze představit, že v dané situaci (zcizení na povoleného nabyvatele) se nebude aplikovat zákaz zcizení. Taková situace je však u věcnoprávního zákazu zcizení komplikovaná, zejména s ohledem na prokazování ve vztahu ke katastrálnímu úřadu.

Smluvního institutu povoleného nabyvatele lze využít jak v případě věcnoprávního, tak obligačního zákazu zcizení a zatížení.

Rozsah podmínek, které musí osoba povoleného nabyvatele splňovat, je dán plně na úvaze smluvních stran. Přesto lze v rámci již realizovaných transakcí vymezit typické podmínky, které osoba povoleného nabyvatele musí splňovat. První (a zcela logickou) podmínkou je, že osoba nového investora (jako povolený nabyva-



Zákaz zcizení má pro investora dalekosáhlé následky a investor se může (hypoteticky) dostat (za určitých podmínek) do pozice osoby závislé na absolutní libovůli města. Přitom je nezbytné připustit situaci, kdy se investor dostane do finančních potíží a jediným řešením je prodej pozemků (zatížených zákazem zcizení a zatížení) jinému investoru nebo vstup jiného investora do projektu (pokud nebude taková transakce realizována na korporátní úrovni).

tel) se zaváže ve vztahu k městu realizovat stavební záměr namísto původního investora za podmínek stanovených ve smlouvě, vydaných povoleních a platných právních předpisech a výslovně prohlásí ve vztahu k městu, že jsou jí známy veškeré dostupné technické, ekonomické, kvalitativní, urbanistické a právní podmínky a omezení realizace stavebního záměru.

Druhou logickou podmínkou je, že osoba nového investora (jako povolený nabyvatel) má potřebné odborné znalosti, know-how, zkušenosti, způsobilost, schopnosti, povolení, licence a personál k řádnému provedení stavebního záměru nebo způsobilost zajistit provedení stavebního záměru třetí osobou, která má potřebné znalosti, know-how, zkušenosti, způsobilost, schopnosti, povolení, licence a personál k řádnému provedení stavebního záměru.

Nepochybně bude vyžadováno, aby osoba nového investora (jako povolený nabyvatel) prokázala, že disponuje dostatečnými finančními prostředky pro realizaci stavebního záměru a pro úhradu plnění (např. stanovených jako příspěvek investora do území) včetně prokázání vlastních zdrojů financování, úvěrového rámce či závazného příslibu financování ze strany financujících bank.

V některých transakcích města vyžadují jako podmínku udělení souhlasu se zcizením, že osoba nového investora (jako povoleného nabyvatele) není účastníkem řízení (soudního či rozhodčího), jehož účastníkem by bylo město či jím ovládané právnické osoby, bez ohledu na to, zda v postavení žalobce nebo v postavení žalovaného (nebo v postavení navrhovatele či odpůrce), pokud hodnota sporu, sporného práva či porušení, která je předmětem daného řízení, převyšuje určitou částku. Města rovněž požadují, aby osoba nového investora (osoba povoleného nabyvatele) nebyla v zemi svého sídla v posledních pěti letech pravomocně odsouzena pro trestný čin uvedený v Příloze č. 3 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění, přičemž k zahrazeným odsouzením se nepřihlíží.

Je zcela logické ze strany města požadovat prokázání, že osoba nového investora (osoba povoleného nabyvatele) má transparentní vlastnickou strukturu, přičemž je znám její skutečný majitel (skuteční majitelé) ve smyslu zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, v platném znění (dále jen "**Zákon o evidenci skutečných majitelů**") a tento skutečný majitel (skuteční majitelé) je zapsán do příslušné evidence skutečných majitelů vedené podle Zákonu o evidenci skutečných majitelů, pokud zde současně

není objektivní důvod pochybovat o pravdivosti osoby tohoto skutečného majitele či osob skutečných majitelů (např. poznámka nesrovnalosti apod.).

V recentních transakcích se lze setkat i s požadavkem, že osoba nového investora (osoba povoleného nabyvatele) nemá sídlo nebo centrální správu podle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/848 ze dne 20. května 2015 o insolvenčním řízení mimo členské státy Evropské unie, respektive členské státy Evropského hospodářského prostoru.



Ve smluvní dokumentaci mezi městem a investorem je proto nezbytné nalézt kompromisní řešení. Jedním ze způsobů řešení výše uvedené situace ve smluvní dokumentaci je i definování „Povoleného nabyvatele“ jako osoby, ve prospěch které bude město povinno vydat souhlas se zcizením nemovitých věcí.

Za standardní požadavky lze považovat, že osoba nového investora (osoba povoleného nabyvatele) není v úpadku či hrozícím úpadku, není proti ní zahájeno insolvenční řízení (v postavení dlužníka) či exekuční řízení (v postavení povinného), nebo jakékoli jiné vykonávací řízení, nebylo vyhlášeno moratorium ani vůči ní nebyla nařízena nucená správa; nevstoupila do likvidace ani neučinila žádné kroky či jednání za účelem zahájení své likvidace; nemá jakékoli splatné dluhy na daních, poplatcích, clech, pojistném, příspěvku na státní politiku zaměstnanosti nebo jiných povinných platbách (včetně jejich příslušenství, penále apod.).

V souvislosti zejména s růstem významu mezinárodních sankcí je již standardně požadováno, aby osoba nového investora (osoba povoleného nabyvatele) nebyla uvedena na seznamu osob, vůči nimž byly nařízeny jakékoli sankce realizované Českou republikou, zejména ve smyslu zákona č. 1/2023 Sb., o omezujících opatřeních proti některým závažným jednáním uplatňovaných v mezinárodních vztazích (sank-

ční zákon), v platném znění, nebo jakékoli mezinárodní sankce uznávané Českou republikou, zejména takové, které se za mezinárodní sankce považují podle zákona č. 69/2006 Sb., o provádění mezinárodních sankcí, v platném znění, bez ohledu na to, na základě jakého rozhodnutí, právního předpisu, opatření, postoje nebo akce byly tyto mezinárodní sankce přijaty.

Z logiky věci je rovněž požadováno, aby ovládající osoba (ovládající osoby) ve vztahu k osobě nového investora (osobě povoleného nabyvatele) ve smyslu § 74 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění, její skutečný majitel (skuteční majitelé) ve smyslu Zákonu o evidenci skutečných majitelů a člen (členové) statutárního orgánu (či osoby v obdobném postavení) byli osobami, které splňují podmínky uvedené výše.

Udělení souhlasu se zcizením a související smlouvy

Teprve v případě, že budou splněny veškeré výše uvedené požadavky, je možné přistoupit k formalizovanému procesu udělení souhlasu města se zcizením nemovitých věcí na osobu nového investora (osobu povoleného nabyvatele). Je vhodné, aby proces souhlasu města byl určitým formalizovaným postupem popsán ve smluvní dokumentaci, např. bude-li stávající investor zamýšlet zcizit nemovité věci, je povinen v předstihu informovat město a doručit městu oznámení, v němž (i) specifikuje subjekt potenciálního povoleného nabyvatele, který má nabýt vlastnické právo k nemovitým věcem, (ii) doloží splnění podmínek uvedených ve smlouvě (např. příslušnými výpisy, prohlášeními atd.) a (iii) vyzve město k zahájení jednání o uzavření smlouvy o postoupení, která bude ve všech podstatných ohledech odpovídat vzorovému znění uvedenému např. ve smlouvě o spolupráci.

Město je následně povinno uzavřít s povoleným nabyvatelem a původním investorem příslušnou smlouvu o postoupení, a to tak, aby byla zajištěna plná vázanost nového investora jako povoleného nabyvatele a jako právního nástupce původního investora uzavřenou smlouvou (např. smlouvou o spolupráci a jakýchkoli dalších smluvních dokumentů v celém jejich rozsahu původně sjednaném původním investorem (včetně oblihačnických povinností).

Poznámky:

[1] V souladu s § 1761 OZ lze zákaz zcizení nebo zatížení sjednat jako právo závazkové (obligační), které působí pouze mezi smluvními stranami nebo právo věcné, které působí i vůči třetím osobám. Ke vzniku věcněprávního zákazu zcizení nebo zatížení k nemovité věci je nutný jeho zápis do katastru nemovitostí na základě návrhu na vklad v souladu s § 11 odst. 1 písm. n) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění. Zákaz zcizení nebo zákaz zatížení mohou být sjednány oba zároveň nebo může být sjednán pouze jeden z nich podle vůle smluvních stran. Současně může být sjednán i jeden ze zákazů jako věcněprávní a druhý zákaz jako závazkový.

[2] Věcněprávní zákaz zcizení nebo zatížení (tedy zapisovaný do katastru nemovitostí) omezuje nejen vlastníka nemovité věci, ale i všechny další osoby. Pokud by se vlastník i přes věcněprávní zákaz rozhodl nemovitou věc zcizit nebo zatížit, katastrální úřad takovou změnu do katastru nemovitostí nezapiše a ke vzniku nového práva proto nedojde. K zápisu práva i přes existující zákaz zcizení nebo zatížení do katastru nemovitostí by mohlo dojít pouze na základě souhlasu osoby oprávněné ze zákazu. Vlastník nemovité věci (jako povinná osoba) nemůže věcněprávní zákaz zcizení nebo zatížení jednostranně zrušit a nechat ho vymazat z katastru nemovitostí. K jeho výmazu z katastru nemovitostí je opět potřeba souhlas oprávněné osoby ze zákazu, respektive dohoda obou stran. Oprávněný ze zákazu zcizení nebo zákazu zatížení se ale může zákazu jednostranně vzdát. Závazkový zákaz zcizení nebo zatížení (nezapisovaný do katastru nemovitostí) omezuje pouze vlastníka nemovité věci. Pokud by se vlastník i přes závazkový zákaz rozhodl nemovitou věc zcizit nebo zatížit, katastrální úřad závazkový zákaz nebude zkoumat a nové právo (nového vlastníka nebo nové zatížení) do katastru nemovitostí zapiše. Oprávněný z původního zákazu zcizení nebo zatížení pak nemá vůči novému vlastníkovi (v případě zcizení) nebo novému oprávněnému (v případě zatížení) žádné nároky. Oprávněnému z původního závazkového zákazu zcizení nebo zatížení vzniknou nároky pouze vůči povinnému z těchto zákazů. Typicky se bude jednat o případnou náhradu škody, způsobenou zcizením nebo zatížením a vznik nároku na zaplacení sjednané smluvní pokuty. Právě na smluvní pokuty musí být kladen důraz při sjednávání závazkového zákazu zcizení nebo zatížení, protože představuje významnou motivaci povinného zákazy dodržovat.

Focus je ediční řadou odborných publikací vydávaných ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář s.r.o. ("Achour & Partners") a je určen zejména pro klienty Achour & Partners a další zájemce.

Žádná část této publikace nepředstavuje právní stanovisko a nelze ji vykládat jako poskytování právních nebo jiných poradenských služeb ze strany Achour & Partners nebo jejich partnerů nebo spolupracujících osob nebo jakýchkoli autorů nebo autora publikace. Achour & Partners neodpovídá za aplikace názorů vyjádřených v jakékoli publikaci na jakýkoli konkrétní právní případ. Názory vyjádřené v publikacích Achour & Partners představují osobní odborné názory jejich autorů nebo autora a nemusí nutně odpovídat názorům Achour & Partners, jejich partnerů, spolupracujících osob, ostatních autorů publikace nebo klientů Achour & Partners.

achourpartners.com

© Achour & Partners 2023