

TRH S KANCELÁŘSKÝMI PROSTORY

TRH S KANCELÁŘSKÝMI PROSTORY

Pokračuje silná poptávka po kancelářích: celkový objem transakcí za rok 2016 se vyšplhal na 414 400 m² – to představuje mírný pokles oproti roku 2015 (448 900 m²).

Celkem bylo v roce 2016 dokončeno pouhých 33 400 m² kancelářských ploch. Objem kancelářských prostor v Praze aktuálně činí 3 208 400 m² s tím, že dalších přibližně 171 300 m² kancelářských prostor je ve výstavbě s plánovaným dokončením v průběhu roku 2017.

V průběhu roku 2016 došlo k poklesu neobsazenosti kancelářských prostor z 14,61 % evidovaných na konci roku 2015 až na aktuálních 10,55 %.

Nejvyšší dosahované nájemné se na konci roku 2016 pohybuje okolo 19,50 EUR/m²/měsíc v centru města a 14,50 – 15,50 EUR/m²/měsíc v širším centru.

POPTÁVKA

V roce 2016 jsme zaznamenali celkový objem 414 400 m² uzavřených pronájmů v Praze – při souhrnném počtu 726 transakcí. Pokračuje tak silná poptávka z roku 2015. Ačkoliv došlo meziročně k mírnému poklesu, výsledek je stále vysoko nad 5-letým a 10-letým průměrem.

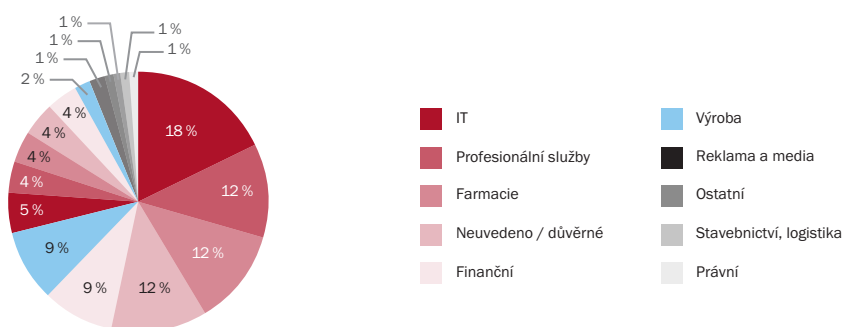
Pokud se podíváme na strukturu realizované poptávky detailněji, zjistíme, že mnohem častěji než v roce 2015 šlo o realokace, resp. nové pronájmy. Podíl prodloužených smluv (přejednání) dosáhl v roce 2016 pouze 13 %. V letech 2014 i 2015 přitom činil podíl prodloužených smluv 40 %.

Z hlediska sektorové statistiky poptávce tradičně dominuje segment IT a komunikačních technologií s 18% podílem na celkovém objemu transakcí. Tento sektor byl následován sektorem profesionálních služeb (12 %) a farmacie (rovněž 12 %). Nejaktivnější lokalitou z pohledu uskutečněných pronájmů se v roce 2016 stala Praha 5 (v roce 2015 se jednalo o Prahu 4), následovaná netradičně Prahou 4. Z pořadí tří nejaktivnějších lokalit tak poprvé vypadla Praha 8.

Zcela nových nájemců se na kancelářském trhu nadále objevuje úplně minimum. Pokračuje proto především

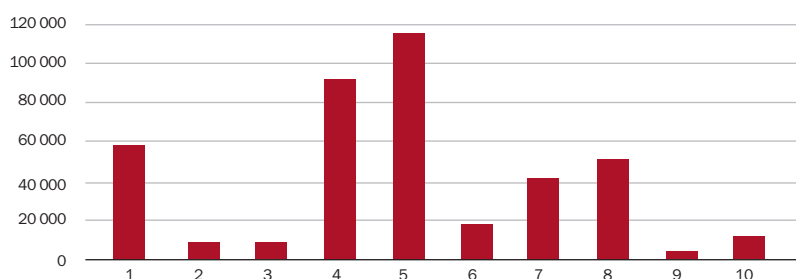
GRAF Realizovaná poptávka po kancelářích podle segmentu nájemců.

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum



GRAF Realizované pronájmy v jednotlivých městských částech v roce 2016. (m²)

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum



TABULKA Přehled deseti nejvýznamnějších transakcí v Praze v roce 2016.

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum

MĚSTSKÁ ČÁST	BUDOVA	VÝMĚRA (m ²)	NÁJEMCE	SEKTOR	TYP TRANSAKCE
5	Mechanica 01	15 066	Johnson & Johnson	Farmaceutický	Pronájem před dokončením
4	Enterprise Office Center	9 428	CSC Computer Sciences	IT	Nový nájem
5	Zlatý Anděl	8 300	NN pojišťovna a penzijní společnost (ING)	Finanční	Renegociace
5	Palác Křižík II.	7 016	Seznam.cz	IT	Renegociace
5	Five!	6 731	MSD	Farmaceutický	Pronájem před dokončením
5	Aragonit (VW-Škofín)	6 446	Škofín	Finanční	Renegociace
5	Palác Křižík I.	6 365	Seznam.cz	IT	Renegociace
5	Aspira Business Centre	5 875	Livesport	IT / média	Pronájem před dokončením
4	Tranon	5 603	Česká spořitelna	Bankovní	Expanze
5	Anděl City	5 240	Cetelem	Finanční	Renegociace

trend expanzí a relokací (nejen) kvalifikovaných odborných pozic, ale i podpůrných služeb do České republiky. Platí to především pro subjekty, které zde již působí: například farmaceutická společnost MSD v Praze nebo Deutsche Telekom v Brně.

NABÍDKA

Celková nabídka kancelářských prostor v Praze na sklonku roku 2016 dosáhla 3 208 400 m². Vloni developři dokončili nejvyšší objem nových administrativních ploch od roku 1993 – pouhých 33 400 m².

Vzhledem k přetrvávající silné poptávce nájemců není překvapením, že naprostá většina projektů byla téměř předpronajata ještě před dokončením.

Kotelna Park byl dokonce jako jeden z mála projektů v posledních letech zahájen na bázi před-pronájmu, tedy se zajištěním nájemcem před zahájením výstavby. Volné kan-

celářské plochy byly na konci roku 2016 dostupné pouze v objektech South Point, Harrachovský Palác a Antal BC.

Už v roce 2016 výstavba kanceláří zásadně oživila a aktuálně se na území Prahy nachází ve fázi výstavby projekty s celkovou plochou 330 344 m². Zhruba polovina tohoto objemu se nachází v nových budovách, jež by měly být dokončeny v průběhu roku 2017. Zhruba třetina nové nabídky už má smluvně zajištěné nájemce.

Zbýlých 159 064 m² rozestavěných kancelářských ploch bude dokončeno v průběhu roku 2018, ovšem s tím, že tento údaj může doznat změn – například včasným zahájením výstavby v průběhu roku 2017. Přesto se v dlouhodobém kontextu bude jednat o roky s nadprůměrným množstvím dokončených kancelářských objektů. Bez zájmovosti není to, že stoupá podíl rekonstrukcí nebo redevelopmentu. Na jaře 2017 jsme registrovali šest takových projektů s celkovou nabídkou 52 600 m².

TABULKA Přehled dokončených objektů v roce 2016.

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum

MĚSTSKÁ ČÁST	PROJEKT	ADRESA	DEVELOPER	KAPACITA (m ²)
1	Harrachovský palác	Jindřišská	Baťa	1 266
5	Kotelna Park	Radlická	Red Group	6 457
7	Classic 7 Phase III	Jankovcova	AFI	5 550
8	South Point	5. Května	AMA Development	7 450
8	Futurama Phase III	Sokolovská	Erste Group Immorent ČR s.r.o.	10 115
4	Antal BC	Antala Staška	BM develop	2 369

TABULKA Objekty s dokončením v roce 2017.

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum

PROJEKT	TYP	CELKOVÁ KANCELÁŘSKÁ PLOCHA (m ²)	MĚSTSKÁ ČÁST	DOKONČENÍ
Rustonka R1 (phase I)	Nová výstavba	11 280	Praha 8	2017 Q2
Sweerts-Šporkovský palác	Rekonstrukce	6 629	Praha 1	2017 Q3
Dock 02	Nová výstavba	8 430	Praha 8	2017 Q1
Five!	Nová výstavba	13 271	Praha 5	2017 Q2
Palác Národní	Nová výstavba	7 655	Praha 1	2017 Q2
Pankrác Prime Office Building	Nová výstavba	7 174	Praha 4	2017 Q3
Mechanica 01	Nová výstavba	15 066	Praha 5	2017 Q3
Mechanica 02	Nová výstavba	11 353	Praha 5	2017 Q3
M1 – Walter	Rekonstrukce	4 868	Praha 5	2017 Q3
Omnipol building	Rekonstrukce	5 600	Praha 1	2017 Q3
City West A1	Nová výstavba	9 332	Praha 5	2017 Q4
AFI Karlín Business Centre (Butterfly)	Nová výstavba	18 929	Praha 8	2017 Q4
Main Point Pankrác	Nová výstavba	24 000	Praha 4	2017 Q4
Aspira Business Centre	Nová výstavba	16 365	Praha 5	2017 Q4

NEOBSAZENOST

V průběhu roku 2016 došlo k poklesu neobsazenosti kancelářských prostor z 14,61 % na 10,55 %. Nutno zmínit, že ještě na začátku roku 2015 přesahovala neobsazenost kancelářských prostor v Praze 17,00 %. To bylo ostatně důvodem odložení zahájení výstavby některých projektů, což se promítlo do velmi nízké bilance dokončených budov v roce 2016.

Zdrženlivost a obezřetnost developerů (a financujících bank) se vyplatily. Během uplynulého roku se podařilo doobsadit řadu objektů. Neobsazenost klesla dokonce i v městských částech, které do loňského roku vykazovaly nezdárka i více než 25 % volných kancelářských prostor, například Praha 7 nebo Praha 9. Nejnižší podíl neobsazených kanceláří si aktuálně drží Praha 8.

52 680 m², což znamená o 32 % více než v průběhu roku 2015.

Největšími zveřejněnými transakcemi se v průběhu roku 2016 staly předpronájem společnosti Netsuite (7 581 m²) v budově Dorn či předpronájem společnosti Red Hat Czech (4 300 m²) v Technologickém Parku II, budova C. V průběhu roku na tyto transakce navázaly nový pronájem společnosti AT&T (2 200 m²) v Campus Science Parku C a expanze společnosti Edwards Services (1 400 m²) ve Spielberk Tower I.

Celkový objem kancelářských ploch v Brně po zohlednění nové výstavby dosáhl 525 000 m² – přibližně 80 % z tohoto objemu představují objekty kategorie A a zbývajících 20 % tvoří kanceláře třídy B. V průběhu roku 2016 byly v Brně dokončeny čtyři nové kancelářské budovy o celkové

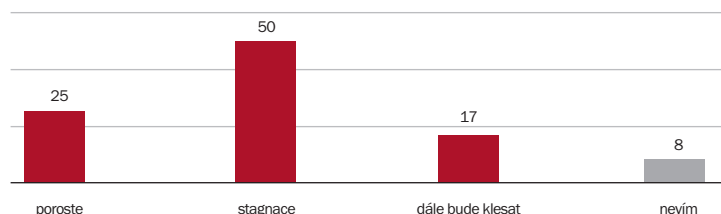
TABULKA Neobsazenost s členěním na jednotlivé městské části.

MĚSTSKÁ ČÁST	NEOBSAZENOST
Praha 1	12,20 %
Praha 2	9,34 %
Praha 3	9,12 %
Praha 4	9,28 %
Praha 5	9,73 %
Praha 6	10,42 %
Praha 7	15,71 %
Praha 8	8,54 %
Praha 9	13,94 %
Praha 10	13,35 %
Celkem	10,55 %

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum



GRAF Většina respondentů průzkumu provedeného ARTN se shoduje, že nejvyšší dosahované nájemné bude nadále stagnovat:



Zdroj: průzkum ARTN

NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné se na konci roku 2016 pohybovalo okolo 19,50 EUR/m²/měsíc v centru města a 14,50 – 15,50 EUR/m²/měsíc v širším centru. Drží se na konstantní úrovni od roku 2009 s tím, že pokud nájemné klesalo, zpravidla se jednalo o nájemné u starších objektů.

Nájemné se spíše snižovalo v rovině efektivního nájmu, kdy docházelo k nárůstu pobídek. Domníváme se, že další nárůst pobídek se stane velmi řídkým jevem – v rámci některých lokalit naopak očekáváme opětovné zvyšování efektivního nájmu, tedy pokles míry poskytovaných incentív.

REGIONY

Brno

Hrubá realizovaná poptávka včetně renegociací dosáhla v Brně roce 2016 celkem 59 797 m², což bylo o cca 3 % více než v předchozím roce. Čistá realizovaná poptávka po odečtení renegociací a podnájmu dosáhla

pronajímatelné ploše 43 300 m² - CTOOffice A2 (7 100 m²), Dorn (7 600 m²), Campus Science Park C (13 400 m²) a Areál Slatina O (15 300 m²). Na začátku roku 2017 se ve výstavbě nacházelo celkem 44 300 m² kanceláří, u 17 300 m² je plánováno dokončení v roce 2017.

Nejvyšší dosahované nájemné v Brně stagnuje na úrovni 13,00 EUR/m²/měsíc. Míra neobsazenosti mírně narostla na 12,1 %, což představuje pokles o 1,6 procentního bodu oproti konci roku 2015.

Ostrava

Hrubá realizovaná poptávka dosáhla v průběhu roku 2016 přibližně 12 646 m², což představovalo pokles o cca 40 % v porovnání s bilancí za rok 2015. Čistá realizovaná poptávka po odečtení renegociací a podnájmu dosáhla 6 195 m². Mezi největší transakce roku 2016 řadíme renegociace společnosti Moneta Money Bank (5 730 m²) v budově CTP Park Ostrava – budova A a nový pronájem nezveřejněné společnosti (1450 m²) v projektu CTP Park Ostrava – budova D.

Celková výměra kancelářských ploch v Ostravě se stále nachází na úrovni 208 400 m² – v průběhu roku 2016 nebyl v Ostravě dokončen žádný kancelářský objekt. Budovy třídy A představovaly 72 % celkové plochy a kanceláře třídy B tvořily zbylých 28 %. V současné době jsou ve výstavbě dva projekty, jejichž dokončení je plánováno na rok 2017 – nová nabídka kanceláří by v roce 2017 měla zahrnout dokončení administrativního objektu Red House (4 500 m²) a rekonstrukci budovy ABC Alfa (6 500 m²).

V Ostravě bylo ke konci roku 2016 evidováno 41 000 m² volných kancelářských prostor. Míra neobsazenosti se pohybuje kolem 20 % a nejvyšší dosahované nájemné na úrovni 11,50 EUR/m²/měsíc.

VÝHELED

Nízká nezaměstnanost – co na to kancelářský trh?

Česká republika aktuálně vykazuje nejnižší nezaměstna-

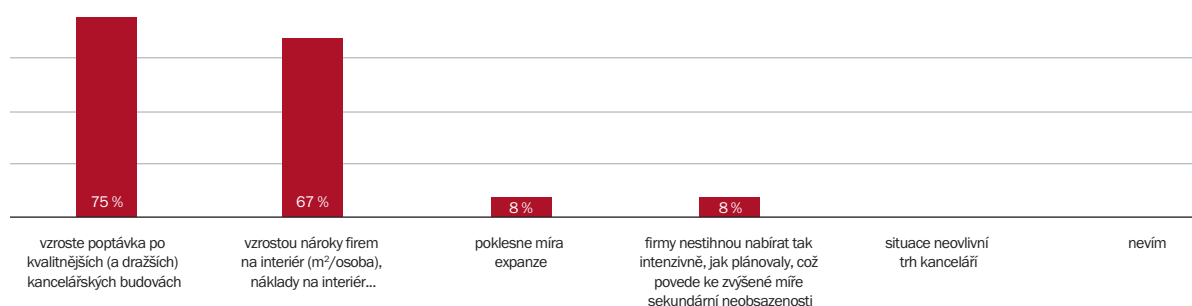
Většina respondentů (89 % z negativně reagujících) je dokonce toho názoru, že se můžeme dočkat i odchodu společností z České republiky. Jde však "pouze" o jeden z faktorů: nadále evidujeme společnosti, které jsou naopak ve stadiu zvažování či již ve fázi výběru ČR pro umístění centra sdílených služeb. Připouštíme však, že v případě pokračující situace na pracovním trhu (růst nákladů / mezd, menší dostupnost zaměstnanců atd.) mohou některé společnosti český trh opustit. Ostatně, hlavně v oblasti IT oddělení už nyní musí řada společností odborníky "importovat" za zahraničí, nezdědka z jiných kontinentů.

Servisované kanceláře a co-workingová centra – kudy dál?

V posledních letech byla na trhu znatelná expanze provozovatelů servisovaných kanceláří a co-workingových center. Značná část kancelářských budov v dostupných lokalitách dnes již má takového provozovatele mezi

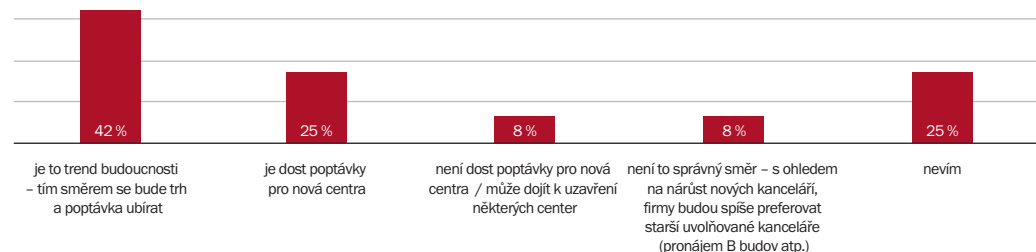
GRAF Vliv aktuální situace na trhu práce na kancelářský trh. (nedostatek zaměstnanců atp.)

Zdroj: průzkum ARTN



GRAF Servisované kanceláře a co-workingová centra.

Zdroj: průzkum ARTN



nost v rámci Evropské unie. Nedostatek nových zaměstnanců se přirozeně podepisuje i na kancelářském trhu a určitě – pokud nedojde ke změně hospodářské situace – bude jedním z faktorů jeho dalšího vývoje.

Na další možné vlivy na kancelářský trh jsme se dotázali odborné veřejnosti v rámci průzkumu ARTN. Naprostá většina respondentů se shoduje, že lze (nadále) očekávat růst poptávky po kvalitnějších a dražších kancelářských budovách, současně však s rostoucími nároky na vlastní interiér – tzv. fit-out.

Přirozeně stoupající nároky (a náklady) na kancelářské prostory, ruku v ruce s růstem mezd, mohou vést k úvahám korporací, zda je ČR nákladově atraktivní natolik, aby se jim vyplatila relokace nebo koncentrace oddělení v ČR. 75 % procent respondentů zmíněného průzkumu ARTN se domnívá, že Česká republika může přestat být lákavá z hlediska nákladů a dostupnosti pracovní síly pro umístění a konsolidace center sdílených služeb, vývojových center atp.

svými nájemci. Výsledkem jsou desítky podobných center po celé Praze, ať jde spíše o klasické servisované kanceláře, nebo tzv. co-workingová centra.

Na trhu přitom registrujeme zájem o expanzi ze strany stávajících provozovatelů, přibývají noví hráči i alternativnější a modernější koncepty stávajících operátorů.

Výsledky průzkumu ARTN mezi experty doložily opodstatněnost popsaného trendu. 42 % respondentů se shoduje, že lze očekávat pokračující zájem o co-workingová centra a servisované kanceláře, a to na straně nájemců i operátorů.

Rozvoj tohoto typu pracovních prostor probíhá i na globální úrovni. V západních metropolích dnes dochází dokonce k situacím, kdy firmy přesouvají své zaměstnance z tradičních kanceláří do co-workingových center, a to včetně velkých hráčů na trhu jako KPMG, General Motors či Merck. Změna ve vnímání těchto konceptů nastala zejména s nástupem platformy WeWork – globálního giganta na poli co-workingu.

Uváděných motivů pro radikální proměnu pracovního prostředí a organizace provozu je hned několik: od navázání spolupráce s možnými talenty na volné noze, kteří zde působí, až po vytvoření uvolněné atmosféry, kterou taková centra svým zaměstnancům poskytují. Důležitá je rovněž finanční stránka s jasně definovatelnými náklady na pracovní stanici.

Je zřejmé, že tento obchodní model bude ovlivňovat poptávku po kancelářských prostorách i v dalších letech. A to především z pohledu rozšíření počtu těchto center a možná preference tohoto modelu některými (spíše menšími) firmami před standardním nájemním vztahem.

ZÁVĚR

Kancelářský trh se nadále stabilizuje, neobsazenost v Praze dosáhla optimální úrovně, přesto mají nájemci možnost vybírat z dostatku plánované výstavby. Nabídka s poptávkou se tak pomalu dostává do zdravé rovnováhy.

Situaci na kancelářském trhu a predikci dalšího vývoje však nelze vnímat izolovaně, jako statistickou predikci poptávky a nabídky. Vstupů, které ovlivňují další vývoj, je celá řada, ať již jde o lokální či globální

makroekonomickou i situaci, trh práce či legislativní rámec nové výstavby.

Více než kdy jindy však budou hrát určující roli nové trendy. Mění se pracovní styly, technologie a s tím způsob fungování firem a jejich nároky. Objevuje se nahrazení lidské pracovní síly umělou inteligencí, část firem přechází na home office a do popředí se dostává co-working a sdílené kanceláře. Přirozeně bude ještě trvat, než tyto fenomény ovlivní statistiky českého kancelářského trhu – zemětřesení zatím nečekáme.

Dnešní prostředí je však více dynamické než kdykoliv v minulosti. I negativní či pozitivní sentimenty se v rámci společnosti přenášejí mnohem rychleji. Stále je tak třeba opatrnosti – změna může přijít nečekaně. Nicméně vizionářské přístupy mohou v rychle se měnícím světě 21. století dosáhnout značných úspěchů.

PAVEL NOVÁK

Knight Frank,
ve spolupráci s Prague Research Forum
a Regional Research Forum

ENGLISH SUMMARY

The strong demand for offices continues: the total volume of transactions in 2016 reached 414 400 m² – this represents a slight decrease compared to 2015 (448 854 m²). In total, only 33 400 m² of office space was completed. The volume of office spaces in Prague is currently 3 208 400 m², and approximately another 171 300 m² of office spaces are under construction with their completion scheduled for 2017.

During 2016, there was a decline in the vacancy of office spaces, from 14.61 % recorded at the end of 2015 to the current 10.55 %. Prime rents at the end of 2016 amounted to around 19.50 EUR/m²/month in the city center, and 14.50 – 15.50 EUR/m²/month in the wider center.

In 2016 we recorded a total volume of 441 000 m² of concluded leases in Prague – in a total number of 726 transactions, therefore continuing the strong demand from 2015. Although there was a slight year-on-year decline, the result is still well above the 5-year and 10-year average.

The remaining 159 064 m² of unfinished office space will be completed in 2018, but this figure may undergo changes – for example, with the timely commencement of construction during 2017. Nevertheless, in the long-term context, there will be years with a higher amount of completed office buildings. It is also interesting that the share of reconstruction and redevelopment is increasing. In the spring of 2017 we registered seven such projects with a total supply of 57 510 m².

Workplaces by
SKANSKA



SKVĚLÁ DOSTUPNOST
V CENTRU PRAHY



INOVATIVNÍ PRVKY
MOBILNÍ APLIKACE



RESTAURACE A SERVIS
PŘÍMO V BUDOVĚ



UNIKÁTNÍ A ŠETRNÁ
ARCHITEKTURA

#MORETHANOFFICE

+420 604 226 426
www.visionarybyskanska.cz

AKTUÁLNÍ TRENDY INVESTIČNÍCH TRANSAKCÍ

Přestože nový občanský zákoník několika novými instituty posílil důvěru v zápisy v katastru nemovitostí, investoři stále častěji využívají další způsoby a možnosti ochrany svých investic.

V případě koupě a prodeje komerčních budov jimi nejčastěji bývají pojištění vlastnického titulu k nemovitosti a pojištění prohlášení a záruk prodávajícího v rámci realitní transakce uskutečňované formou převodu podílů nebo akcií společnosti vlastníci příslušnou nemovitost (share deal).

1. DŮVĚRA V ZÁPIS V KATASTRU NEMOVITOSTÍ, DOBRÁ VÍRA KUPUJÍCÍHO

Nový občanský zákoník, který nabyl účinnosti 1. 1. 2014, zavedl několik právních institutů a pravidel, které mají za úkol posílit důvěru v zápisy práv a vlastníků v katastru nemovitostí. Jedná se zejména o zásadu materiální publicity, která obecně znamená možnost každé osoby jednat v důvěře v zápis v katastru nemovitostí: má se totiž za to, že třetí osoby vědí dle zápisu v katastru nemovitostí, kdo je vlastníkem evidované nemovitosti, respektive jaká práva jsou s takovou nemovitostí spojena.

Při splnění několika procesních předpokladů je tak založena dobrá víra, že evidovaný stav odpovídá skutečnosti. Tato právní domněnka je však vyvratitelná, tedy existuje zde možnost namítající osoby zpochybnit a prokázat, že zápis skutečnému stavu neodpovídá. Navíc lze ochranou funkcí principu materiální publicity uplatnit pouze za splnění několika podmínek.¹

Dalšími instituty jsou zápis poznámky spornosti při nesouladu zápisu v katastru nemovitostí a aktuálního stavu apod.

2. PRÁVNÍ PROVĚRKA NEMOVITOSTI (DUE DILIGENCE)

Při realitních transakcích jsou využívány i další způsoby snížení rizik. Standardem při investičních převodech komerčních objektů jsou již po desetiletí právní prověrky (due diligence) příslušného předmětu koupě, a to před realizací samotné transakce.

Problémem, který je třeba s ohledem na výše uvedený princip materiální publicity vzít v potaz, je otázka ochrany kupujícího při jednání v důvěře v zápisy v katastru nemovitostí v případě, kdy je v rámci detailní prověrky vlastnických titulů zjištěn materiální problém v nabyvacím titulu. Ten například může mít za následek neplatnost posledního převodu a zapsaný vlastník se tudíž z důvodu neplatnosti daného titulu skutečným vlastníkem nestal. Pokud kupující tento fakt zjistil, přikládáme se k názoru, že zřejmě dobrou věru vzhledem k zápisu v katastru nemovitostí ztratil. Nemůže už tedy požívat ochrany materiální publicity v plném rozsahu.

3. POJIŠTĚNÍ VLASTNICKÉHO TITULU (TITLE INSURANCE)

Pro tyto případy existuje řešení, jímž je title insurance, tedy pojištění vlastnického titulu k nemovitosti. Toto pojištění funguje tak, že se pojišťuje náhrada újmy, která by kupujícímu vznikla, pokud by někdo zpochybnil (zneplatnil) jeho vlastnický titul.

Lze pojistit veškeré případné defekty na vlastnickém titulu, jakož i konkrétní specifické riziko zjištěné během due diligence. Pojištění se vztahuje na stanovené události, které se staly v minulosti (např. předchozí nabyvací tituly), avšak újma z nich vznikne v budoucnu. Pojištění titulů vlastnictví cílové nemovitosti do budoucna ne-
garantuje, je možné však jeho prostřednictvím zmírnit budoucí škody, které investorovi mohou vzniknout v důsledku její ztráty, omezení její obchodovatelnosti nebo snížením atraktivity.

Z našich zkušeností se investoři obávají zejména podávání bezdůvodných žalob na určení vlastnictví. V jejich důsledku totiž dochází ke komplikacím v načasování investičních záměrů týkajících se dotčených nemovitostí a k následným škodám na straně investora.

Ačkoliv produkt title insurance pochází z USA, je i v Evropě široce rozšířen. V České republice jsou pojišťovány zejména větší komerční objekty, mezi něž se řadí kancelářské komplexy anebo nákupní centra. Pojistitelnost konkrétních rizik identifikovaných v rámci právní prověrky posuzuje sama pojišťovna, která za tím účelem provádí vlastní detailní právní prověrku.

Mezi rizika, která bývají běžně kryta takovým pojištěním, patří zejména riziko existence odlišného nabyvacího titulu než uvedeného na listu vlastnictví, nezapsané zástavní právo či jiný závazek vážnoucí na nemovitosti anebo omezení přístupu na cílový pozemek (např. věcné břemeno (služebnost) přístupu je neplatné).

Některá rizika však nemusejí být pojistitelná, proto je třeba parametrům pojištění věnovat potřebnou pozornost. Může se jednat zejména o rizika plynoucí z "environmentálních" zákonů nebo závazky spojené s inženýrskými sítěmi, které nejsou evidovány v katastru nemovitostí.

4. POJIŠTĚNÍ ZÁVAZKŮ Z PROHLÁŠENÍ A ZÁRUK PRODÁVJÍCÍHO (W&I INSURANCE)

V rámci transakcí uskutečňovaných formou share deal se stále více uplatňuje trend sjednání pojištění závazků z prohlášení a záruk prodávajícího vyplývajících z akviziční smluvní dokumentace – tzv. W&I insurance, který posiluje

¹ Je třeba dobrá víra nabyvatele, která je posuzována k okamžiku podání návrhu na zápis předmětného práva do katastru nemovitostí, a dále také úplatnost převodu. Mezi další podmínky patří: (i) existuje rozpor mezi skutečným stavem a stavem zapsaným ve veřejném seznamu; (ii) právo se nabyvá na základě smlouvy, která byla platně uzavřena, resp. právním jednáním; (iii) právo se nabyvá od osoby, která je zapsána ve veřejném seznamu jako vlastník; (iv) předmětem koupě je nemovitost zapsaná ve veřejném seznamu, a (v) skutečný vlastník neuplatnil své právo postupem a ve lhůtách podle § 986 ObčZ.

komfort kupujícího. Kupující typicky přistupuje ke sjednání pojištění v situaci, kdy má pochybnosti o schopnosti prodávajícího plnit své finanční závazky plynoucí z porušení prohlášení a záruk prodávajícího v budoucnu.

Dále je tento instrument využíván v případech, kdy se očekává likvidace osoby prodávajícího v budoucnu (typicky u realitních fondů) či v situaci, kdy jsou závazky (odpovědnost) prodávajícího z porušení prohlášení a záruk limitovány v čase a kupující chce takový limit rozšířit. Jeho nevýhodou je vyšší pojistné, sjednání tohoto pojištění a jeho konkrétní rozsah je otázkou negociace mezi kupujícím a prodávajícím.

Z našich zkušeností bývají z pojištění prohlášení a záruk standardně vyloučeny nároky, které jsou anebo měly být kupujícím známy z právní prověrky (s ohledem na přípustné dokumenty). Dále jde o případné nároky vzniklé z trestné činnosti a/nebo ze smluvních pokut. Obecně platí, že nároky, které jsou vyloučeny z odpovědnosti prodávajícího, jsou vyloučeny i z pojištění. S ohledem na to, že toto pojištění nekryje problematické skutečnosti zjištěné prostřednictvím právní prověrky, uplatňuje se poměrně často kombinace title insurance a W&I insurance.

Pro sjednání pojištění poskytuje zájemce pojišťovně standardně zprávy o právní, technické a environmentální prověrce cílové nemovitosti. Volba title insurance či pojištění závazků z prohlášení a záruk prodávajícího může být atraktivní i pro prodávajícího. Nároky, které jsou kryty pojištěním, nemusí totiž hradit sám, neboť jsou hrazeny pojišťovnou.

Pojišťovny poskytují různě dlouhá pojistná období ve vztahu k určitým skupinám prohlášení a záruk. Nároky

z prohlášení a záruk lze jednak pojistit v plném rozsahu, tj. pojištění pokrývá veškerá ustanovení transakční dokumentace ve vztahu k prohlášením a zárukám prodávajícího (s výjimkou prohlášení, která by případně mohla být nepojistitelná), anebo je sjednáno pouze částečně. Uvážení kupujícího o rozsahu pojištění je podstatné, jelikož rozsah pojištění podstatně ovlivňuje výši pojistného.

Nebývá však výjimečné, že prodávající a kupující přistupují k jednání o transakční dokumentaci (a tedy i k jednání o rozsahu odpovědnosti prodávajícího za porušení prohlášení a záruk prodávajícího) již s předpokladem toho, že kupující si pojištění závazků z prohlášení a záruk sjedná s tím, že pojistné (či o jeho část) je hrazeno z kupní ceny. Lze si případně i představit ujednání o tom, že strany budou hradit náklady na pojištění záruk rovným dílem. Je na místě upozornit, že pojišťovna zpravidla kompenzuje vzniklou škodu pouze do určitého limitu.

Title insurance i pojištění závazků z prohlášení akviziční smluvní dokumentace se stávají čím dál častěji standardní součástí nemovitostních transakcí na českém trhu. Především title insurance přestává být pouze jakýmsi záchranným prostředkem v okamžiku, kdy je v rámci právní prověrky identifikován problém, ale stává se prostředkem prevence před potenciálními problémy, jež by mohly být v budoucnu teprve zjištěny.

DANIELA KOZÁKOVÁ

Havel, Holásek & Partners s.r.o.,
advokátní kancelář

ENGLISH SUMMARY

Although with several new concepts the new Civil Code deepened trust in the real estate register entries, investors still more and more often use other means and options to assist in protecting their investments. These most often include, in case of purchase and sale of commercial buildings, insurance of title to real estate, and insurance of seller's representations and warranties in real estate transactions involving transfers of ownership interests or shares of real estate owners (share deals).