

Současné trendy v pojištění transakčních rizik

V poslední době vidíme čím dál častěji kombinaci pojištění prohlášení a záruk z kupní smlouvy (Warranty&Indemnity, W&I) a pojištění titulů vlastnictví k akciím, případně nemovitostem (Title Insurance) na jedné transakci. Proč tomu tak je?

Hlavní indikátory této kombinace pojistných produktů jsou následující:

- Hodnota transakce a limit W&I pojistky
- Potenciální riziko vyplývající z vlastnictví akcií/nemovitosti - je třeba pojistit celou hodnotu transakce
- Jurisdikce a případné pochybnosti o způsobilosti prodávajícího k prodeji

Pro transakce v hodnotě do 200 milionů Kč je již dnes běžné, že W&I pojistka kryje celou hodnotu transakce, především s ohledem na minimální pojistné, které pojistitelé žádají na pokrytí svých nákladů s alokací kapacity. V tom případě není již třeba uvažovat o souběžném pojištění titulů vlastnictví, protože W&I pojistka kryje také rizika spjatá s případným porušením záruk, týkajících se vlastnických titulů.

Pokud je hodnota transakce vyšší než 200 milionů Kč, je typicky 15-30 % této hodnoty kryto W&I pojistkou. V tomto rozmezí kupující většinou hodnotí potenciální riziko vzniku škody z porušení obecných nebo daňových prohlášení.

Případné zpochybnění titulů vlastnictví vnímáme jako binární riziko, proto vzniká nepokrytá zóna mezi 15-30 % hodnoty transakce (pojištěná W&I) a 100 % hodnoty transakce v případě porušení prohlášení týkajících se titulů vlastnictví.

Tato šedá zóna je ideálně kryta pojištěním vlastnických titulů. V některých zemích je vlastnické právo snadno ověřitelné, např. v registru vlastníků akcií nebo v katastru nemovitostí, v jiných zemích mohou existovat skrytá rizika, jako například stále nevypořádané restituční nároky, které mohou převody majetku výrazně zkomplikovat. Jelikož jsou nároky na náhradu škody plynoucí z vad titulů čím dál četnější, kupující nyní požadují plné pokrytí tohoto rizika pojištěním. V případě W&I pojistky je třeba k uplatnění pojistné události prokázat porušení daného prohlášení. Pojištění titulů vlastnictví naproti tomu poskytuje významně širší pojistnou ochranu a kryje případy zpochybnění vlastnictví z mnoha různých příčin.

Pojištění titulů vlastnictví může být sjednáno jako excesové krytí nad limit W&I pojistky, v tom případě tzv. exces, neboli spoluúcast, může klesnout na nulu po sedmi letech, což je obvyklá délka trvání W&I pojistky. Druhou variantou je sjednání pojištění vlastnických titulů na celou hodnotu transakce s nulovou spoluúčastí.

Rizika vyplývající z vlastnických titulů, která se projeví až po převodu aktiv a vedou k celé řadě soudních sporů, jsou v rámci EU stále častější. Dokladem toho může být v Itálii probíhající soudní spor mezi velkým institucionálním investorem a místním prodávajícím. Obě strany nárokují

vlastnické právo k nemovitosti po vypořádání transakce. Prodávající tvrdí, že kupující využil jeho momentální nepříznivé finanční situace a nemovitost nabyl za cenu výrazně nižší, než je tržní standard, a z toho důvodu by měl být převod nemovitosti zneplatněn. Toto riziko včetně nákladů právního zastoupení by bylo kryto pojištěním titulů vlastnictví do celkové hodnoty transakce.

V současném ekonomickém klimatu se mohou objevit situace, kdy vlády jednotlivých zemí poskytnou finanční asistenci firmám, které se dostanou do potíží, a tak by mohly zablokovat nebo zneplatnit již uskutečněné převody aktiv. Tato rizika by byla také kryta pojištěním titulů vlastnictví.

Prodávající může kupujícímu poskytnout indemnitu pro případ zpochybnění titulů vlastnictví ve výši 100 % hodnoty transakce. Avšak pojištění titulů vlastnictví se stává široce využívané a prodávající již nejsou ochotni tato odškodnění v kupních smlouvách poskytovat, zvláště v případě, že se chystají uzavřít fond.

Kombinace W&I pojistky a titulů vlastnictví je v současnosti trendem i u menších realitních transakcí, kdy dochází například k převodu pozemku pro budoucí komerční výstavbu s platným stavebním povolením. Její širší využití ale spatřujeme především u akvizic větších komerčních nemovitostí nebo průmyslových společností, spravovaných investičními fondy.

Nejčastější příčiny škod z W&I pojištění



Zdroj: RENOMIA, a. s.



Hana Pavelková

Senior Specialista Real Estate, M&A, Construction

RENOMIA, a. s.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Legal Innovation Day 2026: Praktické využití umělé inteligence v právní praxi](#)
- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5* službami](#)
- [Festival jako prestižní teambuilding](#)
- [Spojení Generali České a Právní ochrany D.A.S. přináší první výhodu: navýšení pojistného limitu na 5 milionů](#)
- [Kultura jako prestižní benefit: Proč by právní firmy měly sázet na „inteligentní zážitky“? Rozhovor s JUDr. Martinou Jankovskou](#)
- [Wolters Kluwer uvádí na český trh AI právní pracovní prostor Libra s integrovaným obsahem ASPI](#)
- [Jak ušetřit na energiích, aniž byste porušili zákon](#)
- [SLUTO DAŇOVÁ & ÚČETNÍ firma roku 2025: Kdo se letos zařadil mezi špičky oboru?](#)
- [Novela stavebního zákona, transparentní odměňování a AI v právní praxi: zveme na odborné konference Wolters Kluwer](#)
- [Zásady a principy soukromého práva jako základ moderní právní praxe. Proč má studium LLM smysl nejen pro právníky](#)
- [Kmenové listy v s.r.o. - právní rámec, převod a praktické dopady](#)