

15. 4. 2025

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Akviziční smlouva pro nemovitostní investiční fond

Rozhodne-li se nemovitostní investiční fond investovat své peníze, musí uzavřít s prodávajícím akviziční smlouvu, na jejímž základě bude cílové aktivum převedeno do majetku fondu. V dnešním článku naleznete několik tipů, jak si co nejlépe usnadnit sepsání takové smlouvy.

Nepište akviziční smlouvu sami

Základní poučka každé kvalitní učebnice smluvního práva zní: „Smlouvy se nepišou pro případ, že vše proběhne hladce. Smlouvy se píšou pro případ, že se něco pokazí.“ Při nákupu nemovitostí do Vašeho fondu budou ve hře velké peníze a Vaše akviziční smlouva Vás proto musí dostatečně chránit. Několikastránkový vzor smlouvy stažený z internetu opravdu nestačí. Najměte si proto právníky, kteří rozumí nemovitostem a jsou schopni sepsat kvalitní akviziční smlouvu.

Nepodceňte přípravu

Akviziční smlouva musí obsahovat nejen to, co jste si s prodávajícím obchodně dohodli, ale musí též zohledňovat veškerá specifika a rizika daného obchodu. To je možné jedině tehdy, pokud jste řádně provedli všechny potřebné prověrky (zejména právní, technickou a daňovou). Prověrky identifikují jednotlivá rizika a ty pak lze ošetřit v akviziční smlouvě tak, aby Vás neměly žádný negativní dopad.

Komunikujte se svými právníky

Pro sepsání kvalitní akviziční smlouvy potřebují Vaši právníci o domluveném obchodu vědět co nejlépe. Zároveň by měli být informováni o změnách, které v transakci nastaly (např. změna kupní ceny či změna způsobu vypořádání obchodu, nový harmonogram transakce). Je třeba si také uvědomit, že Vaši právníci nejsou oprávněni a ani schopni za Vás rozhodnout obchodní záležitosti. A v takovém případě se Vás budou dotazovat, jak jsou takové body řešeny obchodně, aby mohli smlouvu správně nastavit. Na dotazy Vašich právníků se proto snažte reagovat pokud možno co nejdříve a informujte je zavčas o všem důležitém. Nedostatečná komunikace může způsobit zbytečné komplikace při přípravě a vyjednávání akviziční smlouvy.

Ten, kdo zasílá první návrh akviziční smlouvy, má výhodu

První návrh smlouvy v podstatné míře definuje „hřiště, na kterém si budou právníci hrát“. Protože každá strana zasílá návrh, který vyhovuje spíše jejím potřebám, doporučujeme, abyste se s prodávajícím dohodli, že první návrh smlouvy zašlou Vaši právníci. Naprosto zcela výjimečně se stane, že by jedna strana zcela odmítla návrh akviziční smlouvy zasláný druhou stranou s tím, že jí text nevyhovuje a že zašle návrh svůj. Tj. jinak řečeno: první návrh akviziční smlouvy nastavuje laťku, od které se pak text smlouvy vychyluje více či méně ve prospěch jedné ze smluvních stran.

Zkuste si přečíst alespoň jednu akviziční smlouvu

Lze namítnout, že příprava akviziční smlouvy (a její četba) je úkol Vašich právníků. Přesto i tak doporučujeme, abyste si alespoň jednou v životě nějaký návrh akviziční smlouvy přečetli. Pomůže

Vám to lépe pochopit, s čím se Vaši právníci potýkají. Zároveň Vám to do budoucna usnadní komunikaci s nimi i s Vašimi obchodními partnery.

Závěr

Akviziční smlouva je velkým finále každé transakce a je třeba jí věnovat dostatečnou pozornost. Klíčem k úspěch je výběr kvalitních právních poradců, dostatečná komunikace a řádné provedení kroků předcházejících sepsání smlouvy (zejména je třeba dobře provést jednotlivé prověrky). Kvalita akviziční smlouvy totiž odráží kvalitu veškeré další práce, která byla na transakci odvedena.



JUDr. Lukáš Žáček
Advokát / partner



[NIRRIS s.r.o., advokátní kancelář](#)

Národní 973/41
110 00 Praha 1

Tel.: +420 225 020 500
Fax: +420 225 020 555
e-mail: nirris@nirris.cz

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

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe](#)

veřejných institucí

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)