

15. 4. 2025

Veźměte, 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 nejlvíce 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 nejlvíce. 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 zaslaný 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](mailto:nirris@nirris.cz)

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)

- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)