

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

K některým otázkám zakládání a investice speciálních fondů nemovitostí

Zákon č. [189/2004](#) Sb., o kolektivním investování (dále jen „zákon“), předvídá jako jednu z možností kolektivního investování vznik speciálních fondů nemovitostí (dále také jen „fond“). V návaznosti na dotazy odborné veřejnosti související s novostí dané problematiky vydala Komise pro cenné papíry (dále jen „Komise“) stanovisko, ve kterém se zabývá otázkou založení fondů a kolektivního investování jejich prostřednictvím, jehož některé závěry stručně shrnujeme v tomto článku.

V souladu se záměrem zákona směřujícím k rozšíření možností kolektivního investování, předvídá zákon možnost zakládání speciálních fondů, které nejsou upraveny právem Evropských společenství a jako takové tedy podléhají pouze národnímu režimu. V souladu se závěry Komise je v současné době možné založit speciální fond nemovitostí jak ve formě podílového fondu tak i ve formě fondu investičního, pokud podle statutu bude investovat do majetku, který lze svěřit do úschovy nebo jiného opatrování depozitáři fondu.

Co se týče způsobu investování speciálního fondu nemovitostí, již ze samotného pojmenování lze dovodit, že se bude jednat zejména o investice do nemovitostí. Kromě toho může mít fond doplňkový likvidní majetek a smí investovat do cenných papírů, do kterých může investovat speciální fond cenných papírů. Vedle těchto případů smí používat nástroje a techniky k zajištění efektivní správy majetku nebo k ochraně proti rizikům. Limity pro investice do výše uvedených aktiv jsou přitom určeny statutem fondu, pokud ve vymezených případech nevyplývají přímo ze zákona.

V souvislosti s výše uvedeným Komise ve svém stanovisku zdůrazňuje, že v souladu se současným zněním zákona speciální fond nemovitostí nemůže do svého majetku nabýt pozemky nebo budovy nacházející se na území České republiky či v zahraničí, pokud podle právních předpisů daného státu nelze zajistit efektivní kontrolu depozitáře nad nakládáním s tímto druhem majetku. V případech povoleného nabývání nemovitostí je fond oprávněn investovat do jedné nemovitosti nejvýše do výše 20% hodnoty svého majetku, přičemž nemovitosti, jejichž ekonomické využití je vzájemně propojeno, se pro účely tohoto výpočtu považují za jednu nemovitost. Kromě majetku do kterého smí fond investovat, může nabývat i majetek, který slouží jeho provozním potřebám. Co se týče příslušenství nemovitosti, zákon vůbec neumožňuje nabývání movitých věcí jako příslušenství nemovitosti. Je-li příslušenstvím hlavní věci nemovitost, je k jejímu nabytí potřeba písemný projev vůle toto příslušenství převést.

Z textu zákona dále plyne, že neumožňuje, aby fond uskutečnil výstavbu nebo koupi budovy za účelem jejího dalšího prodeje. Tato dikce však v souladu se stanoviskem Komise nevyklučuje možnost fondu v budoucnu budovu prodat, pokud řádně doloží důvod, pro který nadále nehodlá budovu spravovat a výhodnost takového prodeje pro fond.



Další články:

- [Prekluze důvodu neplatnosti VH](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [TOP 5 judikátů z korporátního práva za rok 2025](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [SCHEJBAL& PARTNERS stáli u získání jedné z prvních licencí dle MiCA v ČR](#)
- [Proč dnes více než polovina M&A transakcí ve střední Evropě nekončí podpisem](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 30.: Jednání za s.r.o. - zápis jednatelského oprávnění do obchodního rejstříku](#)
- [Prověřování zahraničních investic a kybernetická regulace: řízená služba jako nová transakční proměnná](#)