

14. 2. 2006

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

Nová úprava kolektivního investování ve speciálním fondu nemovitostí

Dne 25. ledna 2006 Poslanecká sněmovna projednala a následně schválila ve druhém čtení sněmovní tisk č. 1158 – návrh novely zákona o kolektivním investování. Dle důvodové zprávy je cílem navrhované novely zákona o kolektivním investování zejména nová, detailnější úprava speciálních fondů kolektivního investování a dále i změny upřesňující některá ustanovení zákona, která v praxi způsobovala určité výkladové problémy.

K nejdůležitějším změnám v novele zákona o kolektivním investování patří především rozlišení mezi speciálními fondy určenými pro veřejnost, které jsou oproti stávající úpravě v novele dále podrobněji upraveny a mezi speciálními fondy, které jsou určeny pouze pro kvalifikované investory. V těchto fondech bude možné shromažďovat peněžní prostředky pouze od těchto sofistikovaných investorů a to za nižšího stupně dohledu regulátora a liberální úpravou investiční strategie těchto speciálních fondů kvalifikovaných investorů.

Na rozdíl od současné právní úpravy speciálního fondu nemovitostí v zákoně o kolektivním investování, která vychází z poměrně liberální a dlouhou praxí prověřené úpravy lucemburské, novela zákona o kolektivním investování s ohledem na ne zcela bezproblémovou slučitelnost této (lucemburské) právní úpravy s českým prostředím nově zavádí právní rámec kolektivního investování ve speciálních fondech nemovitostí podle německého vzoru.

Podle nové právní úpravy bude možno speciální fond nemovitostí založit pouze ve formě otevřeného podílového fondu. Důvody pro toto poměrně radikální omezení nejsou zcela zřejmé. Důvodová zpráva v této souvislosti uvádí pouze statistické údaje o četnosti investic do nemovitostních fondů z hlediska jejich typu a dále opakuje obecně známou skutečnost, že výnosy nemovitostních fondů jsou generovány z pronájmu nemovitostí, což se sebou nese i nižší investiční riziko, aniž by však bylo zdůvodněno, jaká je souvislost takovéto investiční strategie speciálního fondu nemovitostí s obligatorní formou otevřeného podílového fondu.

Další poměrně zásadní změnou je výrazné rozšíření možného portfolia investorů speciálních fondů nemovitostí. Zatímco stávající právní úprava ukládá, že akcie nebo podílový list speciálního fondu nemovitostí musí mít minimální jmenovitou hodnotu v době vydání nejméně jeden milion korun, přičemž nejnižší investice jednoho investora musí činit alespoň dva miliony korun, navrhovaná právní úprava tyto limity opouští a dává tak těmto speciálním fondům příležitost umožnit drobným investorům učinit libovolnou investici, tedy i investici v nižším rozsahu než je umožněno stávající právní úpravou.

Připravovaná právní úprava rovněž detailněji upravuje způsoby investování speciálního fondu nemovitostí a nově výslovně připouští možnost investovat v rámci majetkové účasti do tzv. nemovitostní společnosti, kterou se rozumí společnost s ručením omezeným nebo akciová společnost založená podle českého práva, resp. obdobná společnost založená podle práva cizího státu, jejímž předmětem podnikání je převážné obchodování s nemovitostmi.

Novela zavádí i detailnější úpravu investičních limitů speciálního fondu nemovitostí, kdy např. hodnota jednorázové investice do nemovitosti nesmí překročit 20% hodnoty stávajícího majetku fondu nemovitostí. Poměrně značný prostor je věnován problematice ocenění hodnoty majetku investičního fondu; novela zákona v této souvislosti zavádí kromě jiného tzv. „výbor odborníků“, jehož hlavním úkolem má být dohled nad hospodařením speciálního fondu nemovitostí včetně přezkumu hodnoty nemovitostí popř. majetkových účastí speciálního fondu nemovitostí v nemovitostních společnostech.

Jak z výše uvedeného vyplývá, navrhovaná právní úprava na jedné straně výrazně zpřesňuje dosud ne zcela vyhovující právní úpravu investování speciálních fondů nemovitostí a zavádí nezbytné kontrolní a regulační mechanismy, na straně druhé by měla umožnit vstup širšího okruhu investorů na tento specifický trh, což může být v budoucnosti zajímavé jak pro drobné investory o tak i pro samotné investiční fondy.



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

Další články:

- [Holdingové struktury a odpovědnost mateřské společnosti](#)
- [Zjednodušení rozvodového řízení - aktuální právní úprava vs. změny, které zavádí rozvodová reforma](#)
- [Ochrana klimatu a výroba zboží v roce 2024: uhlíkové clo a změny v emisních povolenkách](#)
- [Poskytování informací zadavatelem v zadávacím řízení](#)
- [Zásady pro spolupráci obcí s developery a možnost dohody na změně územního plánu](#)
- [Jak mohou firmy těžit z EU Taxonomie? Příklady konkrétních příležitostí ve třech sektorech](#)
- [Změny v bezplatných emisních povolenkách: na koho dopadnou a jak se na ně připravit?](#)
- [Investice do společné věci v nesezdaném soužití](#)
- [K povinnosti zaměstnance vrátit zaměstnavateli rozdíl mezi stálou a dosaženou mzdou při uplatnění konta pracovní doby](#)
- [Holdingy a zneužití práva při výplatě podílu na zisku.](#)
- [Technická novela zákona o zadávání veřejných zakázek vejde v účinnost už 16. 7. 2023](#)