

Nájemní bydlení – forward deals

Tomáš Běhounek

XX. ročník odborné konference Real Estate Market Spring 2021

18. 3. 2021

Spojení se světem, silní v domácím prostředí

- bnt attorneys in CEE působí v 10 zemích střední a východní Evropy
- v české pobočce pracuje více než 40 zkušených profesionálů
- poskytujeme služby v oblasti práva nemovitostí, korporátního práva, M&A, pracovního práva, řešení insolvenčí atd.

Chybějící produkt?

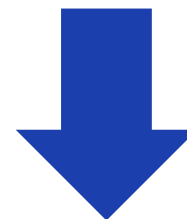
Nájemní bydlení jako investiční produkt

Neexistující produkt

- V ČR neexistuje investiční produkt portfolia bytů pro nájemní bydlení
- Jsou ojedinělé komerční výjimky, malá portfolia nebo nekomerční portfolia

Zvyšující se poptávka

- Kvůli vzrůstající ceně bytů se zvyšuje poptávka po nájemním bydlení
- Mezi investory se zvyšuje poptávka po investicích do tohoto typu projektů
- Developeři začínají připravovat projekty pro investory, nikoliv konečné kupující



FORWARD DEALY

MEZI DEVELOPERY A INVESTORY₄

Jak vypadá forward deal?

Podstata forward dealu

Developer

- Připravuje projekt
- Dohodne se na budoucím prodeji v době dokončení projektu
- Optimalizuje projekt podle požadavku jednoho kupujícího

Investor

- Zavazuje se koupit budoucí projekt
- Definuje si standardy finálního produktu
- Platí kupní cenu, částečně financuje výstavbu

= kombinace share dealu
a smlouvy o dílo

Základní faktory ovlivňující forward dealy

- Financování výstavby na straně developera
- Financování akvizice na straně investora
- Dodavatel stavby - stavbu provádí developer / generální dodavatel / více dodavatelů
- Stav realizace výstavby v době uzavírání transakce (ÚR, SP, již probíhající výstavba)

Specifické obchodní body

Technické/právní

- Definice finálního produktu a možnosti změn stavby k požadavku investora
- Vybavení bytů
- Odpovědnost za získání ÚR, SP
- Odpovědnost za vady díla - developer nebo dodavatel stavby
- Délky záruk

Komerční

- Struktura platby kupní ceny, výše a termíny záloh
- Zajištění zaplacení kupní ceny investorem / dodání produktu developerem
- Míra kontroly po dobu výstavby
- Daňové otázky (DPH)

Děkuji za pozornost



Tomáš Běhounek
Advokát, partner
tomas.behounek@bnt.eu

bnt attorneys-at-law s.r.o.
Slovanský dům (B/C)
Na příkopě 859/22
110 00 Praha 1, Česká republika

www.bnt.eu