

VYJÁDŘENÍ POVĚŘENÉHO AKADEMICKÉHO PRACOVNÍKA

Jméno rigorozanta:	Mgr. Michal Samek
Téma práce:	Finančněprávní aspekty kolektivních nemovitostních investic v ČR
Rozsah práce:	265 337 znaků (podle prohlášení)
Datum odevzdání práce:	18. listopadu 2023

1. Aktuálnost (novost) tématu

Rigorozant si jako téma své rigorózní práce zvolil problematiku, která spadá do práva kapitálového trhu, nicméně má i přesahy do dalších podoborů finančního práva zejména práva daňového. Kolektivní nemovitostní investice nejsou novým fenoménem nebo institutem, přesto může jít o téma aktuální díky neustálému vývoji relevantní právní úpravy. Rigorózní práce na téma „Finančněprávní aspekty kolektivních nemovitostních investic v ČR“ může proto být přínosná.

2. Náročnost tématu na teoretické znalosti, vstupní údaje a jejich zpracování a použité metody

Z hlediska náročnosti tématu na teoretické znalosti považuji téma za poměrně náročné, neboť jde o téma mezioborové. Je třeba mít znalosti nejenom z finančního práva, ale i občanského a obchodního práva a rovněž základů ekonomie. Vstupních údajů pro zpracování rigorózní práce mohl mít rigorozant relativní dostatek, zejména pokud jde o internetové zdroje, právní předpisy, důvodové zprávy k nim, judikaturu a soft law České národní banky. Pro téma je vhodná kvalitativní metoda přístupu a zejména metoda analýzy.

3. Formální a systematické členění práce

Z formálního hlediska se rigorózní práce skládá z titulní strany, prohlášení, poděkování, motta, obsahu, úvodu, čtyř částí, závěru, seznamu zkratk, seznamu použitých zdrojů, seznamu příloh a příloh. Na konec rigorózní práce je zařazen abstrakt a 3 klíčová slova, a to v českém a anglickém jazyce.

4. Vyjádření k práci, zda byl zamýšlený záměr rigorózní práce odpovídajícím způsobem zpracován

V **úvodu** rigorozant uvádí cíl rigorózní práce („*prozkoumat a zhodnotit, jakým způsobem je z hlediska právní reglementace utvářena tato derivativní forma investování do nemovitostních aktiv a demonstrovat, jak se detailní regulace v podobě právních předpisů upravujících kolektivní investování a právních předpisů daňového práva aplikuje na nemovitostní subsegment trhu kolektivního investování a jeho vybrané účastníky a komponenty*“), vymezuje aspekty zkoumané problematiky a uvádí použité metody.

V **první části** rigorózní práce se rigorozant obecně věnuje kolektivním investicím. Nejprve rigorozant velmi trefně zařazuje kolektivní investování do systému finančního práva, následně popisuje nemovitou věc jako předmět kolektivního investování a konečně se zaměřuje na význam fondů kolektivních nemovitostních investic v České republice. Tato část je vhodnou úvodní pasáží pro rigorózní práci.

Ve **druhé části** rigorózní práce se rigorozant zaměřuje na regulační rámec kolektivního investování. Rigorozant nejprve uvádí formální a materiální prameny práva kolektivního investování s tím, že blíže se zaměřuje na zákon o investičních společnostech a investičních fondech a některé instituty důležité pro kolektivní investování (jako např. cenné papíry kolektivního investování). Ve druhé kapitole druhé části se pak zaměřuje na subjekty kolektivního investování. Převážně jde o popis relevantní právní úpravy doplněný o její hodnocení (např. na str. 27 rigorózní práce ohledně označení fondů kolektivního investování a fondu kvalifikovaných investorů nebo na str. 29 rigorózní práce ohledně nesystematičnosti

úpravy investiční strategie). Třetí kapitola druhé části se pak věnuje dohledu České národní banky a sankcím v oblasti kolektivního investování. Za velmi přínosnou pak považuji poslední kapitolu druhé části rigorózní práce, ve které rigorozant uvádí možné úvahy *de lege ferenda* k vybraným aspektům právní úpravy kolektivního investování s tím, že v případě posledního návrhu ho konfrontuje s připravovanou novelou zákona.

Třetí část rigorózní práce pojednává o nemovitostních fondech, které vymezuje v první kapitole. V dalších dvou kapitolách se zabývá nemovitostními fondy kolektivního investování a nemovitostními fondy kvalifikovaných investorů. V rámci výkladu vymezuje i pojem nemovitostní společnosti a kritizuje umístění legální definice tohoto pojmu v zákonu o investičních společnostech a investičních fondech. Dále se rigorozant zaměřuje na pravidla investování nemovitostních fondů a jejich investory a skupinové financování nemovitých věcí.

Předmětem **čtvrté části** rigorózní práce jsou daňové a další aspekty kolektivních nemovitostních investic. V této části rigorozant propojuje právo kapitálového trhu, resp. kolektivního investování, s právem daňovým s tím, že se zaměřuje na přímé důchodové daně a daně majetkové. Záměrně tak pomíjí nepřímé daně, poplatky a jiná obdobná peněžitá plnění.

Ve druhé kapitole čtvrté části rigorozant popisuje daňové zatížení nemovitostních fondů, a to na jednotlivých úrovních (na úrovni investičního fondu, na úrovni výplaty zisku z nemovitostní společnosti směrem k investičnímu fondu, na úrovni nemovitostní společnosti a na úrovni samotné nemovité věci v investičním fondu). Ve třetí kapitole čtvrté části rigorózní práce pak rigorozant popisuje daňové zatížení investorů do nemovitostních fondů, a to podle charakteru příjmů a typu investora (právní osoba, podnikající fyzická osoba, nepodnikající fyzická osoba). V další kapitole čtvrté části pak rigorozant komparuje kolektivní investování do nemovitostních fondů s individuálním investováním nepodnikající fyzické osoby. Tuto komparaci shrnuje v závěru kapitoly, když dochází k závěru, že individuální investování je daňově výhodnější.

V předposlední kapitole čtvrté části rigorózní práce pak rigorozant nastiňuje své úvahy *de lege ferenda* ohledně vybraných daňových aspektů kolektivního investování. Uvažuje o plné daňové transparentnosti základních investičních fondů, znovuzavedení daně z nabytí nemovitých věcí a je pro zachování daně z nemovitých věcí jako výlučné daně plynoucí do obecních rozpočtů. Poslední kapitola čtvrté části rigorózní práce je pak věnována oceňování majetku a dluhů investičních fondů.

V **závěru** rigorózní práce rigorozant shrnuje své závěry a návrhy *de lege ferenda*. Právní úpravu kolektivního investování nejen do nemovitostí hodnotí autor jako velice zdařilou a komplexní.

Celkově lze k rigorózní práci uvést, že je zřejmé, že rigorozant se v dané problematice velmi dobře orientuje. Vyzdvihnout lze analytický a systematický přístup rigorozanta, hodnocení právní úpravy a navrhování závěrů *de lege ferenda*. Jsem přesvědčen, že rigorozant vytvořil mírně nadprůměrnou rigorózní práci.

5. Kritéria hodnocení práce

Splnění cíle práce	Z hlediska cíle vytyčeného rigorozantem se domnívám, že rigorózní práce tento cíl naplnila. Rigorozant prozkoumal a zhodnotil, jakým způsobem je z hlediska právní reglementace utvářena forma kolektivního investování do nemovitostních aktiv a demonstroval, jak se detailní regulace v podobě právních předpisů upravujících kolektivní investování a právních předpisů daňového práva aplikuje na nemovitostní subsegment trhu kolektivního investování a jeho vybrané účastníky a komponenty.
--------------------	---

<p>Samostatnost při zpracování tématu včetně zhodnocení práce z hlediska plagiátorství</p>	<p>Je patrné, že rigorozant přistoupil k danému tématu samostatným a tvůrčím způsobem. Je velmi pravděpodobné, že rigorózní práce je původním tvůrčím dílem rigorozanta, což ostatně vyplývá z jeho prohlášení.</p> <p>Práce byla zhodnocena systémem Theses s tím, že bylo nalezeno 151 podobných dokumentů s celkovou podobností 29 % a shodou s jednotlivým dokumentem nejvíce 6 %. S ohledem na rozsah protokolu (5 232 stran) jsem provedl jeho namátkovou kontrolu. Shoda je zejména v názvech a v citacích právních předpisů.</p> <p>Práce byla rovněž zhodnocena systémem Turnitin s vykázanou celkovou shodou 26 % celkem se 114 dokumenty, shodou s jednotlivým dokumentem nejvíce 3 % a počtu 66 slov v nejdelším úseku podobnosti. Shoda je zejména v textu právních předpisů a jiných zdrojů, příp. text je řádně citován. Velká shoda je i ohledně názvů zdrojů uvedených v poznámkách pod čarou a v seznamu zdrojů.</p> <p>Práce podle mého názoru není plagiátem.</p>
<p>Logická stavba práce</p>	<p>Rigorózní práce je z hlediska systematického vhodně členěna.</p>
<p>Práce se zdroji (využití cizojazyčných zdrojů) včetně citací</p>	<p>Rigorozant pracoval s tuzemskou odbornou literaturou, internetovými zdroji, právními předpisy, judikaturou a ostatními zdroji. Zahraniční zdroje využívány nebyly, bylo to ale dáno zaměřením tématu na Českou republiku. Používání citací odpovídá normě.</p>
<p>Hloubka provedené analýzy (ve vztahu k tématu)</p>	<p>Hloubku provedené analýzy považuji za dostatečnou.</p>
<p>Úprava práce (text, grafy, tabulky)</p>	<p>Úpravu práce hodnotím jako velmi dobrou. Práce není doplněna grafy a tabulkami, což však není na škodu.</p>
<p>Jazyková a stylistická úroveň</p>	<p>Z hlediska chyb v psaní je rigorózní práce na uspokojivé úrovni. Chyby v psaní se však vyskytují až příliš často (např. na str. 7 „skze“, str. 14 „Významný investičním“, str. 18 „přímo použitelné předisy“, str. 19 „investování“, str. 29 „dovolné právní formy“, str. 35 „č. 563/1992 Sb.“, str. 57 „končeným záměrem“, str. 74 „katergorií“, str. 82 „majteku“, str. 87 „taktovýchcto“, str. 93 „již v podobě již“, str. 99 „shanou“). Stylistická úroveň je uspokojivá.</p>

6. Připomínky a otázky k zodpovězení při obhajobě

Při ústní obhajobě by rigorozant měl zodpovědět tyto otázky:

- Jakým způsobem řeší připravovaná novela přizpůsobení se stávajících osob podle § 15 zákona o investičních společnostech a investičních fondech nové regulaci? Souhlasí rigorozant s touto úpravou?
- Je správné a vhodné, že zákon o investičních společnostech a investičních fondech používá pojem „nemovitost“ namísto pojmu „nemovitá věc“?
- Klasifikoval by rigorozant postup popsáný na str. 71 rigorózní práce (*„docházelo k účelovému zakládání investičních fondů, do kterých obchodní společnost vykonávající svou podnikatelskou činnost převedla část svého majetku“*) jako zneužití práva?

V Peci pod Sněžkou dne 5. ledna 2024

prof. JUDr. Radim Boháč, Ph.D.
pověřený akademický pracovník