

Jakie regulacje prawne warto uwzględnić przy planowaniu inwestycji?

Opublikowano: 18 czerwca 2021 • Autor: Anna Porebska APR

Na etapie planowania inwestycji – polegającej czy to na nabyciu udziałów, przedsiębiorstwa czy nieruchomości – konieczne jest uwzględnienie odpowiednich przepisów prawa i wymogów dotyczących danego rodzaju transakcji. Zakres regulacji prawnych, które mogą mieć znaczenie, jest tak duży, że najczęściej już we wstępnym stadium inwestycji przedsiębiorcy sięgają po pomoc profesjonalnych doradców. Czym jest Due Dilligence? Powszechnie [...]



Na etapie planowania inwestycji – polegającej czy to na nabyciu udziałów, przedsiębiorstwa czy nieruchomości – konieczne jest **uwzględnienie odpowiednich przepisów prawa** i wymogów dotyczących danego rodzaju transakcji. Zakres regulacji prawnych, które mogą mieć znaczenie, jest tak duży, że najczęściej już we wstępnym stadium inwestycji przedsiębiorcy sięgają po pomoc profesjonalnych doradców.

Czym jest Due Dilligence?

Powszechnie stosowaną praktyką jest przeprowadzanie kompleksowego badania przedsiębiorstwa czy nieruchomości, której inwestycja ma dotyczyć. Jest to tzw. **badanie due dilligence**, którego nazwa pochodzi od zwrotu „należyta staranność”.

W profesjonalnych transakcjach oczekuje się od nabywcy, że dołoży staranności i dokona analizy stanu prawnego na podstawie oficjalnie dostępnych danych (w tym w księdze wieczystej czy w rejestrze przedsiębiorców) oraz danych udostępnionych przez zbywcę. Oprócz prawnego due dilligence w grę wchodzi także **sprawdzenie kondycji przedsiębiorstwa pod względem finansowym i podatkowym**.

Forma transakcji

W zależności od przedmiotu inwestycji przepisy prawa mogą wymagać zachowania odpowiedniej formy dla ważności czynności prawnej. Przy nabyciu nieruchomości, a także przedsiębiorstwa, w skład którego wchodzi nieruchomość, konieczne jest **zawarcie umowy w formie aktu notarialnego**. Do nabycia udziałów w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością wystarczająca będzie forma pisemna z podpisami notarialnie poświadczonymi.



Wymogi prawa spółek handlowych

Inwestycja może polegać na założeniu nowej spółki, przystąpieniu do spółki osobowej, nabyciu udziałów czy akcji w spółce kapitałowej, przejęciu kontroli czy połączeniu z innym podmiotem. W każdym z tych przypadków zasadne jest przeanalizowanie wymogów wynikających z kodeksu spółek handlowych. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji niejednokrotnie trzeba uprzednio spełnić określone kryteria, podjąć stosowne uchwały, uzyskać zgody odpowiednich organów.

Ograniczenia dla cudzoziemców

Obrót nieruchomościami w przypadku podmiotów pochodzących z krajów Europejskiego Obszaru Gospodarczego został znacznie uproszczony. Istnieją jednak sytuacje, odnoszące się przede wszystkim do cudzoziemców spoza Unii Europejskiej, w których konieczne jest **uzyskanie zezwolenia wydawanego Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji**. W tym zakresie istotne są przepisy ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, które przewidują także wyjątki od tego wymogu. Uzyskanie zezwolenia może być również wymagane przy nabyciu udziałów czy objęciu akcji w spółce handlowej, która jest właścicielem nieruchomości na terytorium Polski.

Warto pamiętać, że dodatkowe ograniczenia obowiązują przy nabywaniu nieruchomości rolnych, a dowiemy się o nich z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

Jak pokazują przytoczone przykłady, w odniesieniu do konkretnej inwestycji i konkretnego stanu faktycznego obowiązywać mogą różne regulacje, które mogą wpływać na skuteczność podjętych działań. Aby uniknąć negatywnych konsekwencji związanych z nieważnością czy bezskutecznością czynności prawnych warto skorzystać z profesjonalnej pomocy prawnej.



Anna Porebska APR

18 czerwca 2021