

# TŘICET PĚT LET PŘEJÍŽDĚNÍ mezi Bavorskem a Prahou

Praha se do životního příběhu Arthura Brauna poprvé výrazněji zapsala na podzim roku 1988. Tehdy přijel jako mladý student práv v rámci výměnného programu, který spojoval právnické fakulty v Praze a Pasově. Pro člověka vyrůstajícího v bavorském Weidenu, který strávil zahraniční pobyty nejen ve Spojených státech, ale také na řadě studijních pobytů ve Francii, Anglii, Itálii a Izraeli, šlo o zkušenost s prostředím, jež se od západního světa, který do té doby poznal, výrazně lišilo.



## 20 LET NA TRHU

Advokátní kancelář bpv BRAUN PARTNERS oslavila 16. června 2026 dvacáté výročí svého vzniku slavnostním večerem v historických prostorách Augustiniánského kláštera na Malé Straně v Praze. Více než 300 hostů z několika zemí se sešlo, aby si připomnělo dvě dekády společného úspěchu.

bpv BRAUN PARTNERS je dnes jednou z nejvýznamnějších mezinárodních advokátních kanceláří v České republice a na Slovensku, s pobočkami v Praze, Liberci a Bratislavě. bpv je zakládající člen aliance bpv LEGAL sdružující přední kanceláře střední Evropy, bpv Hügel (Rakousko a EU-Practice v Bruselu), bpv Grigorescu Ștefăniță (Rumunsko) a bpv Jádi Németh (Maďarsko). Jubilejní oslavy se zúčastnili kolegové ze všech aliančních kanceláří.

*„Tento večer nám silně připomněl, díky čemu je naše kancelář tak výjimečná. Jsou to naši klienti, naši kolegové a partnerství postavené na důvěře a respektu. To je základ, na němž stavíme a těšíme se na dalších dvacet let.“* komentoval Arthur Braun, vedoucí partner bpv BRAUN PARTNERS.

Tehdejší Československo, které bylo jen 30 km od jeho bydliště, na něj působilo poněkud ponuře. Šedivost měst, uzavřenost společnosti a celková atmosféra byly v ostrém kontrastu s prostředím, které znal ze západní Evropy nebo Spojených států. Současně však bylo možné vnímat určité uvolňování poměrů. Jeho vzpomínky na lešení na nádherných pražských budovách a na smog na podzim roku 1988 přetrvávají dodnes.

Silným zážitkem se stalo shromáždění spojené s připomínkou 28. října rok před revolucí. Namísto původně plánovaného výletu na Karlštejn se část studentské skupiny rozhodla zůstat v Praze a sledovat demonstraci na Staroměstském náměstí. Atmosféra rychle eskalovala a účastníci mohli z bezprostřední blízkosti pozorovat zásah bezpečnostních jednotek včetně nasazení obrněné techniky a vodních děl. Právě podobné situace umožňovaly zahraničnímu studentovi pochopit rozdíl

mezi oficiální prezentací tehdejšího režimu a skutečným stavem společnosti.

Významným zdrojem poznání byla také česká literatura, která nabízeným pohledem přinášela podstatně hlubší a mnohdy kritičtější náhled na zdejší společnost než tehdejší oficiální propaganda. Dodnes čte rád knihy Milana Kundery a Ivana Klímy a také rád chodí do pražských divadel, přičemž přiznává, že z Jára Cimrmana nadále rozumí jen asi 80 % narážek a vtípků.

## OTEVŘENÍ HRANIC I SPOLEČNOSTI

Po listopadu 1989 se jeho vztah k Praze zásadně proměnil. Československo už nebylo uzavřenou zemí za železnou oponou a Praha se pro Brauna postupně stávala místem, s nímž začal spojoval svůj další profesní život.

Důležitou roli v tomto rozhodování sehrála i návštěva koncertu Rolling Stones

na Strahově v roce 1990. Po návratu ke studiu v Pasově původně uvažoval o pokračování právnického vzdělávání v Paříži. Nakonec však změnil plány a během velmi krátké doby podal přihlášku na pražskou právnickou fakultu. V porevolučním období se tak stal prvním západním studentem, který zde začal studovat.

Praha první poloviny devadesátých let představovala mimořádně dynamické prostředí. Po desetiletích omezení se rychle rozšiřovala nabídka knih, hudby, divadelních představení i dalších kulturních aktivit. Společnost objevovala možnosti svobodného života, které byly ještě před několika lety prakticky nepředstavitelné. Dodnes žertuje, že kdyby tehdy přijal být jen část nabídek na koupi nemovitostí (v té době mu chyběly peníze), dnes by již nepracoval. Nebo by naopak o ty peníze možná přišel, protože vlastnické poměry byly tehdy velmi riskantní.

## PRÁVNICKÁ PROFESE V OBDOBÍ TRANSFORMACE

Studium práva v porevolučním Československu samozřejmě nebylo bez komplikací. Univerzitní prostředí se teprve zbavovalo některých mechanismů zděděných z předchozího režimu. Výuka byla stále výrazně založena na autoritě pedagoga a prostor pro otevřenou akademickou diskusi byl menší, než na jaký byl student zvyklý ze západního prostředí. Zároveň část zkušených akademiků postupně odcházela za ekonomicky zajímavější kariérou v advokacii.

Z profesního hlediska však měla tehdejší situace i velmi specifickou výhodu. Český právní systém se nacházel ve fázi rozsáhlé přeměny a řada pravidel se teprve formovala. Na rozdíl od německého právního prostředí, které nabízelo rozsáhlou a dlouhodobě budovanou interpretační základnu, poskytovalo české právo podstatně více prostoru pro hledání nových výkladů a praktických řešení.

Pro mladého právníka byla tato situace mimořádně zajímavá. Nebylo nutné pouze aplikovat stabilní systém pravidel, ale dalo se podílet také na jeho interpretaci a postupném vytváření nové právní praxe. Vedle domácí tradice bylo možné využívat zahraniční zkušenosti a inspiraci hledat také v právním prostředí první republiky.

Právě kombinace nejistoty, rychlého vývoje a prostoru pro vlastní iniciativu se stala jedním z důvodů, proč pro něj české prostředí představovalo zajímavější profesní příležitost než předvídatelnější kariérní dráha v Německu. Po dokončení studia se však ještě na určitou dobu vrátil do Německa, kde absolvoval tamní státní zkoušky.

## PROMĚNA ČESKÉ ADVOKACIE

Česká advokacie prošla během několika desetiletí mimořádně rychlým vývojem. Rozdíl oproti počátku devadesátých let je patrný nejen v počtu advokátů, ale především ve struktuře a charakteru trhu. Zatímco bezprostředně po pádu komunismu působilo v Československu přibližně osm set advokátů, současný počet přesahuje třináct tisíc.

Proměnila se také ekonomická náplň jejich práce. V transformačních letech byly významným bodem k prověření u každé koupě nemovitosti nebo postavení podniku restituční spory. Ještě před 25 lety tvořila realitní agenda zhruba 25 až 30 procent práce velkých kanceláří, dnes je její podíl výrazně nižší. Právě v této oblasti je přitom

rozdíl mezi oběma zeměmi zásadní a pro německého klienta často překvapivý.

V Německu jsou převody nemovitostí svěřeny notářům a role advokáta je tím podstatně užší. V Česku zůstává tato agenda z velké části v rukou advokátů, kteří tak klienta doprovázejí celým projektem – od akvizice pozemku přes strukturu financování a smluvní zajištění výstavby až po prodej hotových jednotek.

Dnešní největší kanceláře se soustřeďují především na obchodní právo, velké transakce a komplexní právní servis pro podnikatelský sektor. Podstatně vyšší význam dnes mají soudní spory, zatímco rozhodčí řízení na významu ztratila.

Výrazný vliv na tuto změnu měl příchod zahraničních advokátních kanceláří. Domácí trh tím získal přístup k mezinárodním pracovním standardům, novým způsobům řízení kanceláří a zkušenostem s přeshraničními transakcemi. Česká advokacie se postupně profesionalizovala a současně se změnilo i její společenské postavení. Braun je dnes přesvědčen, že právě díky otevřenosti českých kolegů vůči zahraničním kancelářím je úroveň české advokacie nejvyšší ze všech reformních zemí v regionu CEE a má dokonce i určitý náskok ve využití IT a všeobecné efektivitě oproti kolegům na Západě.

Obraz advokáta jako téměř nedotknutelné autority, stojící po společenské stránce jen o málo níže než soudce, postupně ustoupil. Advokát se stal především vysoce specializovaným odborníkem, který poskytuje profesionální službu klientovi.

## OD VELKÉ KANCELÁŘE K VLASTNÍMU PODNIKÁNÍ

Dalším zásadním krokem bylo založení vlastní advokátní kanceláře přibližně před dvěma desetiletími spolu s kolegy Pavlem Vincíkem a Davidem Vosolem. Přechod po 11 letech z velkého mezinárodního prostředí do samostatného podnikání znamenal změnu nejen profesní, ale také manažerskou. Ve velké kanceláři existují týmy a systémy zajišťující personalistiku, účetnictví, IT, administrativu i další provozní činnosti. Vlastní firma však musí tyto funkce vybudovat a financovat sama. Nový podnikatel-advokát proto nemůže řešit pouze právní práci. Musí současně přemýšlet o provozních nákladech, technickém vybavení, zaměstnancích, organizaci práce i dlouhodobém rozvoji. V počáteční fázi nebylo možné využívat stejné technologické zázemí jako v nadnárodních kancelářích. Sofistikovaná infrastruktura velké firmy byla nahrazena



Arthur Braun

jednoduššími vlastními řešeními. Přesto se podařilo udržet klíčové spolupracovníky a zachovat mezinárodní charakter poskytovaných služeb.

Právě tato kontinuita lidí se následně ukázala jako jedna z nejdůležitějších konkurenčních výhod. Strategie kanceláře nestála na snaze přímo se utkat s největšími globálními právními značkami na jejich nejsilnějších trzích. Těžištěm se stali klienti ze střední a východní Evropy a významnou součástí nabídky představovala specializace na právo Evropské unie.

Tato orientace se postupně ukázala jako životaschopná. Za dvě desetiletí se podařilo přibližně ztrojnásobit obrát a kancelář rozšířila své působení také za hranice Prahy na Slovensko a v letošním roce i do Liberce.

## CO SE ZMĚNILO V MENTALITĚ

Pohled na současné Česko se přirozeně liší od zkušeností z prvních let po revoluci. Právě srovnání těchto dvou období přináší i určitou kritiku současné společnosti.

Mladá generace právníků dnes podle tohoto pohledu nemusí vykazovat stejnou míru dravosti a ochoty riskovat, jakou bylo možné pozorovat v devadesátých letech. Což je mimochodem pochopitelné. Před 30 lety vydělával začínající koncipient ve velkých advokátních kancelářích často více než jeho rodiče, nájmy v Praze byly nízké a čistý příjem z jednoho měsíčního koncipientského platu pokryl koupi více než jednoho metru čtverečního v pražské novostavbě.



Partneři advokátní kanceláře bpv Braun Partners.

Podobný trend lze přitom sledovat i mimo právníkou profesi.

Česká společnost během několika desetiletí přece jen výrazně zbohatla. Životní podmínky se zlepšily a země se stala i v mezinárodním měřítku komfortnějším místem pro život i podnikání. Současné ale může právě rostoucí životní úroveň oslabovat tlak na individuální iniciativu. První porevoluční roky byly charakteristické tím, že prakticky celý ekonomický prostor procházel přestavbou. Vznikaly nové firmy, pravidla se měnila a příležitosti se objevovaly téměř na každém kroku.

Dnešní české podnikatelské prostředí je přitom v mnoha směrech mnohem sebevědomější. České společnosti se dokáží prosazovat v zahraničí a v některých případech dokonce získávají německé podniky, což Braun velice rád podporuje. To by bylo ještě před několika desetiletími obtížně představitelné, protože české firmy dříve působily spíše jako dodavatelé levných dílů díky nižším mzdovým nákladům.

Právě dosažený úspěch však může být dvojsečný. Ekonomický růst a vyšší životní standard mohou vytvářet pohodlí, které snižuje ochotu podstupovat podnikatelské riziko a hledat nové příležitosti.

Za další výzvu lze považovat závislost na zahraniční pracovní síle. Nejde pouze o to, zda se podaří přilákat dostatečné množství pracovníků ze zahraničí, ale země musí i nadále získávat mozky, nikoli jen ruce. Dlouhodobě důležitější je schopnost vytvářet podmínky pro vznik nových domácích firem, technologických projektů a startupů.

## ŽIVOT MEZI ČR A NĚMECKEM

Profesní dráha Arthura Brauna zároveň dobře ilustruje proměnu vztahů mezi Českem a Německem. Hranice, která kdysi oddělovala dva odlišné politické a hospodářské světy, dnes představuje především prostor intenzivního pohybu lidí, zboží a kapitálu.

Vzdálenost mezi Weidenem a Prahou je přitom natolik krátká, že umožňuje relativně snadno kombinovat profesní působení v České republice s rodinným životem v Bavorsku. Jeho životní model proto nelze jednoduše označit za klasické přestěhování do zahraničí. Je ženatý už přes třicet let a má tři děti. Považuje za jednoznačnou výhodu, že nemusí mít výčitky svědomí, když ráno sportuje, vyjednává smlouvy až do noci nebo se účastní různých společenských akcí – to vše k životu advokáta patří.

Pracovní část týdne je spojena s Českou republikou, advokací, společenskými aktivitami a mnoha služebními cestami po Evropě. Soukromý život se naopak výrazněji soustřeďuje na Německo. Dodnes vidí na dálnici do Weideny továrny, průmyslové zóny, nákupní střediska a další projekty, na kterých pracoval během těch více než tří desetiletí, ať už pro developery, banky, nebo investory.

## VÝHLED DO BUDOUČNA

Arthur Braun se nepovažuje za specialistu na nemovitosti, ačkoli se podílel na mnoha velkých transakcích a projektech. Transakce jsou podle něj všude podobné; záleží především na tom, znát obchodní model klientů

a standardy na daném trhu. Pro konkrétní otázky jsou však stále zapotřebí odborníci.

Když se pár týdnů po svých šedesátých narozeninách podívá na to, jak se právo nemovitostí od devadesátých let změnilo, zdůrazňuje především, že právo nemovitostí má v ekonomických advokátních kancelářích zemí střední a východní Evropy stále silnější postavení než v západních zemích. To je zaprvé dáno tím, že v devadesátých letech byly realizovány značné investice typu „greenfield“, a také tím, že v rámci „due diligence“ je třeba vyjasnit otázky, které v jiných zemích nejsou obvyklé – jako jsou nároky na restituci, ale také platnost nájemních smluv na komerční nemovitosti, pokud nebyly nahlášeny obecnímu úřadu. Také otázky zveřejňování prodejů veřejnými orgány na vývěsce musely být vyřešeny téměř u každého většího projektu.

Přesto si vzpomíná, že před třiceti lety byli západní klienti nadšeni tím, jak rychle probíhalo schvalovací řízení pro výstavbu výrobních hal. Dnes trvá v České republice schválení větších projektů déle než v byrokratickém Německu.

Arthur Braun také zmiňuje pozitivní změny, které přineslo nové občanské právo. Vkládá velké naděje do nového stavebního práva a doufá, že alespoň ve střednědobém horizontu budou veřejné projekty realizovány transparentněji než dnes. Tématem, které je podle jeho názoru u nemovitostních projektů a nákupů většinou opomíjeno, jsou ekologické kontaminace. Kdo ví, co se ve skutečnosti ještě skrývá v zakopených pozemcích a budovách. Kdo dnes zanedbává průzkumy ekologických zátěží, bude mít možná za deset let velké problémy najít kupce.

Digitalizace katastru již dnes poskytuje kupujícím nemovitosti velkou právní jistotu, mimochodem i ve srovnání s jinými státy v regionu, např. s Rumunskem. Zda se skutečně prosadí aplikace tzv. blockchainu pro prokázání vlastnictví, o nichž se diskutovalo před několika lety, k tomu je skeptický. Také proto, že vidí, že i v souvislosti s umělou inteligencí jako technologií blízké budoucnosti se mezitím objevují kritičtější otázky. V českém katastru nemovitostí se nacházejí dokumenty, které jsou staré více než 100 let. Dlouhodobé bezpečné uchovávání elektronických dat je však dodnes velkým otazníkem. Odvětví bude samozřejmě i nadále využívat výhody nových technologií, ale jak advokáti, tak i základní principy českého práva nemovitostí zůstanou zachovány. ■

-jiki-

Foto: bpv BRAUN PARTNERS