4. 5. 2005

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

Financování projektu - Developerské projekty, část 2.

Při financování projektu je nezbytné rozlišit, zda se jedná o malý, střední či velký projekt. Zatímco malé projekty jsou v mnohých případech financovány z vlastních zdrojů, u ostatních typů projektů je třeba využít také cizích zdrojů.

U nerezidenčního projektu půjde zejména o zdroje z financujících bank, u rezidenčních projektů pak také o zdroje budoucích vlastníků bytových jednotek, a to ve formě záloh na kupní cenu. V mnohých případech lze realizovat rezidenční projekt pouze z vlastních zdrojů a záloh od budoucích kupujících.

Financování velkých projektů má určité zvláštnosti - jde zejména o komplexnost pohledu na projekt. Projektové financování je pro banku velmi rizikové, vyjednávání trvá často několik měsíců a dochází k uzavírání četné řady dokumentů. Nejde pouze o smlouvu o úvěru (může jít i o syndikovaný úvěr), ale i o komplexní zajišťovací dokumentaci. Banka vždy požaduje maximálně možné zajištění celé transakce. Zvláštností projektového financování je rovněž skutečnost, že dlužníkem ve vztahu k bance, která úvěr poskytuje, obvykle není developer, ale zvláštní společnost založená developerem pro konkrétní projekt (takzvaná projektová společnost, viz níže).

Smlouva o úvěru v rámci financování developerského projektu obvykle obsahuje četná omezení vztahující se k možnosti čerpání prostředků. V mnohých případech je podmínkou čerpání příslušné tranše pouze potvrzení ze strany projekt manažera nebo cost surveyera. Tyto osoby nemohou být vybrány developerem libovolně, ale pouze ze zvláštního seznamu vedeného bankou.

Banka standardně vyžaduje od dlužníka zprávu o postupu prací, která je ověřena nezávislou institucí (kterou může být konzultant nebo projekt manažer). Dlužník (tedy zpravidla projektová společnost a zcela výjimečně samotný developer) je obvykle omezen v možnosti nakládání se svým majetkem, v mnohých ohledech je vyžadován předchozí souhlas bank k takovému nakládání. Dlužník rovněž nemůže bez souhlasu banky změnit smluvní dokumenty projektu, zejména smlouvy se zhotovitelem. Dlužník je rovněž povinen postupovat v souladu s harmonogramem výstavby a zkolaudovat dílo v předpokládaném termínu. Jakákoli podstatná změna v projektu, konstrukci či způsobu využití díla bývá bez souhlasu banky vyloučena.

Úvěrová smlouva obvykle obsahuje omezení ve vztahu k možnosti výplaty podílu na zisku, k možnosti dalšího zadlužování projektové společnosti a k možnosti uzavírání smluv se spřízněnými osobami. Banky vyžadují klauzuli podřízenosti a klauzuli pari passu.

Zajištění závazků vůči bance

Nejdůležitější otázkou úvěrového vztahu je zajištění závazků dlužníka vůči bance. Úvěrová operace související s developerským projektem je považována ze strany bank za velmi rizikovou. V západních zemích se banky obávají, aby jim nezbyla prázdná budova, která se těžko pronajímá, nebo aby nedošlo k dramatickému poklesu cen nemovitostí nebo hladiny nájmů.

V zásadě lze říci, že se zřizují zástavní práva téměř ke všemu, co z právního hlediska zastavit lze. Nejčastějšími zajišťovacími instrumenty v rámci financování developerských projektů jsou zřízení

zástavního práva
- k pozemkům,
- k rozestavěné stavbě,
- k pohledávkám z bankovních účtů.
Dále jde například o
- postoupení práv vyplývajících z (budoucího) nájemného,
- postoupení práv na finanční plnění z poskytnutých záruk za jakost a bankovních záruk,
- vinkulace nebo postoupení pojistného plnění z uzavřených pojistných smluv,
- zástava ostatního majetku dlužníka (projektová společnost ovšem žádný jiný majetek než zhotovované budovy zpravidla nemá).

Banky rovněž vyžadují zástavu obchodního podílu nebo akcií developera v projektové společnosti (v tomto případě tedy není zástavcem dlužník-projektová společnost jako v ostatních případech, ale samotný developer, coby mateřská společnost dlužníka). Developer však nezastavuje veškerý svůj majetek, ale pouze svůj podíl v projektové společnosti.

V souvislosti se zajištěním uzavírají banky i jiné dokumenty. Jde například o opční smlouvy na pozemky, opční smlouvy na rozestavěné budovy, předkupní smlouvy a podobně Rovněž je často ze strany bank vyžadován letter of comfort.

Každá úvěrová smlouva dnes obsahuje jako samozřejmost ustanovení o křížovém porušení závazků (cross-default), tedy, že porušení závazků jiných, než uvedených v úvěrové smlouvě, je rovněž porušením úvěrové smlouvy, respektive že toto porušení vyvolává určité následky (například možnost banky požádat o předčasné splacení úvěru, možnost odmítnout poskytnutí dalšího úvěru a podobně).

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

Další články:

- Lze sjednat kupní smlouvu s „utajenou“ kupní cenou?
- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu
- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?
- Koncentrace řízení v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Aktuální závěry ÚS a ESLP k právům biologického otce (První část – judikatura Ústavního soudu ČR)
- Podílové spoluvlastnictví manželů po rozsudku SDEU ve věci C-300/25 Duftošek
- Předkupní právo jako možná past
- Sleva z kupní ceny vadné nemovitosti podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu
- Povinnosti transparentnosti podle AI Actu
- Když rodič nepředá dítě - náhradní péče a úhrada nákladů podle novely rodinného práva