



**Havel &  
Holásek**  
advokátní kancelář

# Financování nemovitostních projektů

(některá témata)

**Stavební fórum, Ostrava  
Mgr. Pavel Říha, advokát**

**13. února 2008**

# Financování nemovitostních projektů v ČR

Právní otázky financování, které i nadále komplikují rozvoj  
realitního trhu

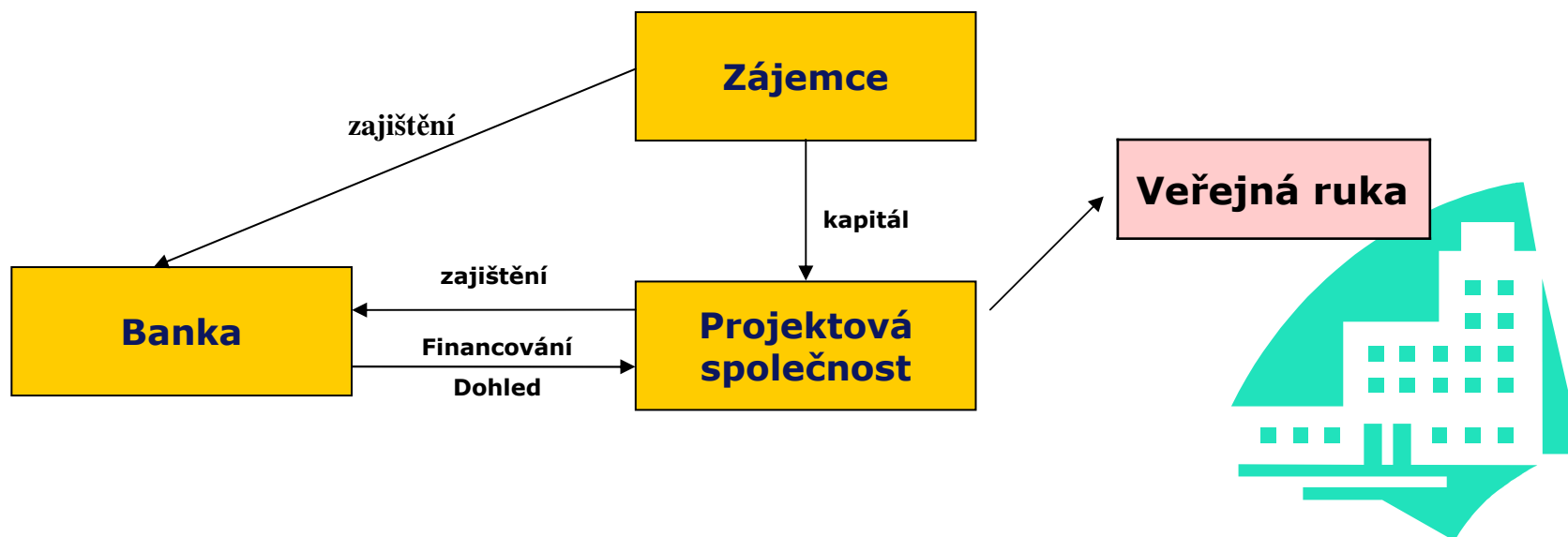
# Financování nemovitostních projektů v ČR

## **Statistika na úvod**

- Zdá se, že banky v důsledku posledních finančních turbulencí přistupují ke zpřísnování obecných požadavků na stabilitu dlužníka (např. mj. požadovaná míra účasti vlastního kapitálu na financování projektu se podle našich posledních zkušeností pomalu zvyšuje).
- Neoddiskutovatelný je růst úrokových sazeb a obecná vyšší míra ostražitosti finančního průmyslu na návratnost vloženého kapitálu – byť banky doposud netvrdí, že by omezovaly objemy úvěrů, nebo měnily vnitřní pravidla v důsledku současných problémů.
- Stavebnictví v době recese vždy zasahováno nejdříve – proto je na stavebnictví a realitní trh pozornost nyní zaměřená.

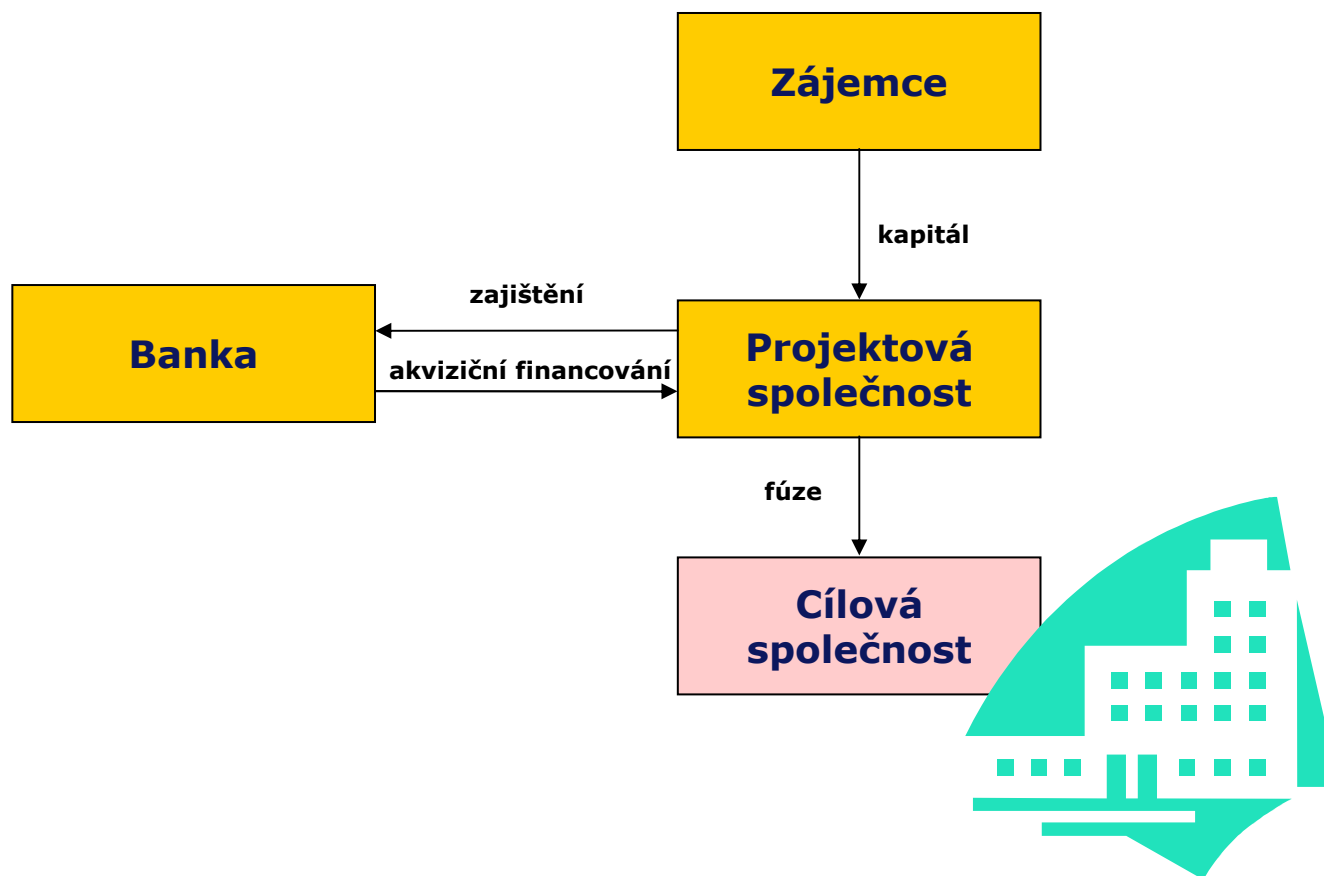
# Financování nemovitostních projektů v ČR (účast veřejné ruky formou PPP)

## Základní schéma



# Financování nemovitostních projektů v ČR (bez účasti veřejné ruky)

## Základní schéma



# Financování nemovitostních projektů v ČR

Obecné rysy financování PPP projektů oproti  
standardním soukromým projektům

- Dlouhodobé dluhové financování na dobu 25 i více let - banky akceptují; schopnost českých i zahraničních bank zapojit se.
- Banky ochotny akceptovat možnost vysoké „finanční páky“, což je i standardem u PPP projektů v zahraničí (v UK nebo Irsku v krajní míře). Banky mnohdy ochotny riziko hodnotit z pozice kreditního rizika dané veřejné ruky.
- Právo “step in” (změny provozovatele v případě nedodání služeb v dané kvalitě a rozsahu) – nelze v ryzí podobě; přípustné modifikovaně (subdodavatelé, společníci SPV).

# Financování nemovitostních projektů v ČR

## Typické rysy financování PPP projektů

- Zajištění dlouhodobým hmotným majetkem většinou nelze vyžadovat. Základním zajištěním je „koncesní smlouva“ (koncentrace plateb z projektu v SPV + případně formy step in, garance sponzora).
- Banky se účastní formou úvěrování, nepreferuje se (z hlediska českých bank nelze) účast na SPV.

# Financování nemovitostních projektů v ČR

## **Standardní problémy financování ve vztahu k uvedeným modelům**

- SPV:
  - » Zákaz „řetězení“ – pluralita (sub)dlužnických nebo ručitelských entit – oba modely
  - » Zákaz finanční asistence – soukromé projekty
  - » Pravidla nízké kapitalizace – fatálně zpřísněna od 2008 – oba modely
  - » Nová definice předlužení (chiméra „going concern“ při podání insolvenčního návrhu) – oba modely



# Financování nemovitostních projektů v ČR

## **Standardní problémy financování ve vztahu k uvedeným modelům**

- Nemovitosti – oba modely:
  - » Superficies solo non cedit – nepřehledná pluralita dotčených nemovitostí
  - » Původní roztržitost vlastnictví k částem financovaných areálů
  - » Formální vady akvizičních smluv – problémy zejména starých smluv (definice kupní ceny, nemovitostí – pozemek x stavba, apod., nesouhlas oprávněných)
  - » Dobrá víra v zápisy v katastru x garance vlastnictví
  - » Meze dobré víry

# Financování nemovitostních projektů v ČR

## **Standardní problémy financování ve vztahu k uvedeným modelům**

- Nemovitosti - oba modely:
  - » Neprůhlednost starých převodů , restituce
  - » Zachování hodnoty nemovitosti x (i) ekologická rizika (X veřejné registry), (ii) ex post změny ÚP dokumentace, (iii) problém veřejné podpory při koupi z veřejné ruky – nejasná pravidla
  - » Smlouvy o dílo: nabytí vlastnictví k budované stavbě a doklad o něm

# Financování nemovitostních projektů v ČR

## **Standardní problémy financování ve vztahu k uvedeným modelům**

- Zajišťovací nástroje
  - » Neplatnost zajišťovaných pohledávek (předčasné čerpání, vadné vnitroholdingové smlouvy) – soudní formalismus – oba modely
  - » Finanční asistence x posttransakční fúze? – soukromé projekty
  - » Kolaterální zástava / vinkulace pohledávek z pojištění nemovitosti (platnost, ek. opodstatněnost) – soukromé projekty
  - » Zákaz nakládání se zastavenou nemovitostí? – soukromé projekty
  - » Ostatní tituly, zdržení při plnění § 196a, čerpání úvěrů již při podání relevantních návrhů na zápis zástav? – soukromé projekty

# Financování nemovitostních projektů v ČR

## Kroky vpřed

Např.

- Nabytí od nevlastníka – odstoupení x ostatní důvody nevlastnictví (relativní neplatnost apod.)
- Pojištění vlastnického práva – rozšiřováno zahraničními investory – hlavně zahraniční fondy
- Perspektivní uvolňování devizové regulace pro cizince?
- Úprava finančního zajištění v některých případech
- Drobná úleva směrem k asset deal (menší projekty): možné zrušení daně z převodu nemovitostí?



**Havel &  
Holásek**  
advokátní kancelář

# Děkuji za pozornost

HAVEL & HOLÁSEK s.r.o., advokátní kancelář  
Týn 1049/3, 110 00 Praha 1  
Tel.: +420 224 895 950  
Fax: +420 224 895 980

Zámecká 20, 702 00 Ostrava  
Tel.: +420 596 110 300  
Fax: +420 596 110 420

[office@havelholasek.cz](mailto:office@havelholasek.cz)  
[www.havelholasek.cz](http://www.havelholasek.cz)