



Financování nemovitostních projektů v době recese

-

Některá specifika zajištění financování



1. Obvyklé formy zajištění

- zástavní právo k nemovitostem
- zástavní právo k obchodním podílům, akciím
- ručení
- bankovní záruka
- dohody o předběžné vykonatelnosti
- zajišťovací převody práv, pohledávek



2. Některá specifika zástavního práva

Užívání zástavy

- neomezené užívání zástavy zástavcem, není-li dohodnuto jinak
- možnost zástavu přenechat do užívání jinému (pronajmout, vypůjčit), prodat, darovat , dále zastavit
- zastavený obchodní podíl nelze dále zastavit



2. Některá specifika zástavního práva

Omezení užívání zástavy

- „negative pledge“ – smluvní omezení neposkytovat zástavu

opětovně nebo jiný majetek jako zajišťovací instrument

- zákonné omezení - zástavce nesmí činit nic, čím by se zhoršovala

zástava na újmu zástavního věřitele



2. Některá specifika zástavního práva

Omezení užívání zástavy

- dohoda o podmíněném užívání zástavy zástavním věřitelem nebo
přisvojování si užitků při porušení zástavní smlouvy, podmínek
smlouvy o úvěru
- umožní zástavnímu věřiteli inkasovat nájemné, pokud je zástava
pronajata třetí osobě



2. Některá specifika zástavního práva

Rozsudek NS ČR, 21 Cdo 296/2003

- sjednání nájmu k zástavě není *a priori* zhoršením zástavy
- pokud dojde ke zhoršení zástavy uzavřením nájemní smlouvy (např. nájem bytu, nájemné nižší než obvyklé, splatnost nájemného), není taková smlouva neplatná
- vliv nájmu na realizaci zástavního práva
- odpovědnost za škodu na straně zástavního dlužníka



2. Některá specifika zástavního práva

Snížení ceny zástavy

- pokles cen nemovitostí může mít vliv na hodnotu zástavy
- ujednání o přecenění zástavy
- důsledky snížení ceny zástavy:
 - povinnost zástavního dlužníka poskytnout dodatečné zajištění, a to bez zbytečného odkladu
 - předčasná splatnost části pohledávky



2. Některá specifika zástavního práva

Vstup strategického partnera

- ustanovení „change of control“
- mohou omezovat zástavního dlužníka v dispozici s obchodními podíly, akciemi a mít vliv na předčasnou splatnost úvěru



2. Některá specifika zástavního práva

Pronajímatel a nájemce

- zástavní právo ve prospěch pronajímatele k movitým věcem, které jsou na pronajaté věci a patří nájemci (nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti)
- zástavní právo zanikne odstraněním věcí z předmětu nájmu



2. Některá specifika zástavního práva

Zpeněžení zástavy

- jen zákonem předvídaným způsobem
 - veřejná dražba
 - soudní prodej zástavy
 - ujednání o propadné zástavě či jiném způsobu uspokojení věřitele
- jsou neplatná



2. Některá specifika zástavního práva

Zpeněžení zástavy

- veřejná dražba – vyžaduje „exekuční titul“, pohledávka musí být přiznána vykonatelným rozhodnutím, notářským nebo exekutorským zápisem
- soudní prodej zástavy – zvláštní druh soudního řízení, výkon rozhodnutí nebo exekuce může následovat až po vykonatelném rozhodnutí v tomto řízení



2. Některá specifika zástavního práva

Zpeněžení zástavy – obchodních podílů

- jednodušší realizace zástavního práva – formou obchodní veřejné soutěže (nebo ve veřejné dražbě)
- v obchodní veřejné soutěži není nutné zajistit předem exekuční titul
 - věřitel může prodat obchodní podíl vlastním jménem na účet zástavce



2. Některá specifika zástavního práva

Zastavení obchodních podílů - výkon práv společníka

- po splatnosti zajištěné pohledávky má zástavní věřitel právo inkasovat plnění náležející společníkovi ze strany společnosti (např. podíl na zisku)
- zástavní věřitel může vykonávat práva společníka, pokud se nepodaří realizovat prodej zastaveného obchodního podílu



3. Některá specifika ručení

- ručitel je povinen splnit pohledávku věřitele, pokud nesplní dlužník, který byl předtím věřitelem k plnění vyzván
 - neplatí, pokud je nepochybné, že dlužník svůj závazek nesplní
- ručitel je oprávněn použít k započtení i své pohledávky vůči věřiteli
- odepření plnit ze strany ručitele, pokud věřitel zavinil, že pohledávka nemůže být uhrazena dlužníkem (OZ)



3. Některá specifika ručení

- snížení bonity ručitele nemá vliv na rozsah ručení, nezakládá

zvláštní práva věřiteli

- vstup strategického partnera – nemá v zásadě vliv na rozsah

ručení

- převzetím dluhu – zajištění trvá jen tehdy, pokud poskytovatel

zajištění (ručitel, zástavce) souhlasí se změnou v osobě

dlužníka



4. Některá specifika bankovní záruky

- banka, která vydala bankovní záruku je povinna splnit pohledávku věřitele, pokud nesplní dlužník
- není třeba vyzývat nejprve dlužníka, pokud není dohodnuto jinak
- banka nemůže uplatňovat vůči věřiteli žádné námitky, pokud není dohodnuto jinak



5. Závěr

Doporučení s ohledem na existující financování

- prověřit potenciální vliv recese na výši hodnoty zástavy
- analyzovat pohledávky po splatnosti a práva věřitelů s tím spojená
- připravit se na realizaci dalších oprávnění věřitelů vzhledem k možné změně ekonomické situace dlužníka
- zvážit omezení možnosti nakládat s majetkem či omezení vstupu strategického partnera s ohledem na dohody s věřitelem

bnt

Legal Consultancy in Central and Eastern Europe



Děkuji za pozornost.

bnt

Legal Consultancy in Central and Eastern Europe



bnt - pravda & partner, v.o.s.

Vodičkova 37/707

110 00 Praha 1

Telefon: +420 222 929 301

Fax: +420 222 929 341

www.bnt.eu

Kontaktní osoba

Tomáš Běhounek

Advokát

Partner

tomas.behounek@bnt.cz