

NOVODOBÉ A ATYPICKÉ STAVEBNÍ TECHNOLOGIE NÍZKOENERGETICKÉ VÝSTAVBY Z POHLEDU ÚVĚROVÉHO FINANCOVÁNÍ

Ing. Pavel Zídek

A.W.A.L. s.r.o., Eliášova 20, 160 00 Praha 6, zidek@awal.cz

Téma této druhé přednášky navazuje z části na první část. Tentokrát je se zaměřením na problematiku rozestavěnosti staveb v souvislosti se zajištěním financování energeticky úsporných staveb úvěrem. Opět platí co v předchozí přednášce - pokud by měla ČR standardní právní úpravu spočívající v tzv. „římském právu“, kdy je stavba součástí pozemku, podstatná část majetkoprávních a finančních problémů by nemusela nastat.

Stavebníka při výběru dodavatele stavby zajímají tradiční požadavky jako je termín, kvalita a poskytnuté záruky, technologie a cena díla. Měl by se v detailu zajímat o požadavky na průběh financování v čase ve vazbě na věcné plnění.

Podobně při výběru bankovního subjektu. Vedle výše úroků či RPSN (roční procentní sazby nákladů – tj. včetně všech poplatků), požadavky na bonitu (schopnost splácet), délka splácení a celkové náklady, nároky na zajištění, vnímat by měl významně i pravidla čerpání úvěru, opět i v čase ve vazbě k věcnému finančnímu plnění. Vnímat limity úvěrového financování.

Jaké jsou důvody tohoto požadavku?

Legislativní tlak a drahé energie vytváří předpoklady energetických úspor v budovách. Rozšiřuje se nízkoenergetická výstavba v různých třídách úspornosti. To s sebou přináší nové technologie, výrobní postupy, konstrukce a i jiný tok nákladů v čase.

Financování výstavby úvěrem z větší či menší části se stává standardem. Bez úvěrů se již dlouho realizuje pouze minimum staveb v celé ČR. Převažuje v těchto případech zajištění úvěru poskytnutého bankou zástavou k realizované nemovitosti.

Situace v nízkoenergetické výstavbě

Novodobá výstavba oproti tradičním masivním stavbám podstatně změnila podílové rozložení nákladů ve stavbě. Už neplatí, že nosné konstrukce, tzv. hrubá stavba znamenala např. v segmentu rezidenční výstavby 60 % celkových nákladů. Dokončující a finalizující práce zbylých 40 %. V současnosti je skutečnost opačná. Vývoj v oblasti pasivních a nulových staveb zvyšuje v pořizovacích nákladech podíl technologií a vybavení, ať jde již o rekuperaci, termální kolektory, tepelná čerpadla apod. Dokončující prvky, výplně otvorů, rozvody instalací či zařizovací předměty jsou vyšších standardů i nákladů. Podobně je to v rozsahu a požadavcích na tepelné izolace. Většina dokončujících prvků či celých staveb je zakázkové či průmyslové výroby. Zvyšuje se podíl výstavby suchými procesy. Podstatná část či celé budovy jsou již dodávány na montované bázi.

Jejich pořizování vytváří přirozenou potřebu jejich zálohového financování. Vlastní postup výstavby na staveništi je velmi rychlý.

Specifikem je časová prodleva mezi objednááním, vlastní tovární výrobou a montáží na vlastní stavbě. Po montáží na stavbě obratem dochází k finální vyúčtování a vzniká povinnost úhrady, často pod sankcí.

Časová prodleva vzniká i mezi rychlostí realizace a časového období nutného k zápisu budovy do katastru nemovitosti případně i zástavního práva vlivem nezbytných technických, administrativních, legislativních úkonů a správních lhůt. A to spojených se zápisem do katastru nemovitost včetně času nezbytného k vypracování geometrického plánu, resp. zaměření stavby oprávněným geodetem.

Do popředí zájmu banky potažmo stavebníka se často dostává oprávněně otázka *cash flow** ve vazbě na hodnotové vyjádření rozestavěné stavby. Jedním z pohledů na objektivní stanovení rozestavěnosti, či chcete-li stupně dokončení stavby. Kdy jde o přímou vazbu čerpání úvěru, fakturace díla stavební/montážní firmou a zhodnocení stavby zabudovanými materiály, výrobky či konstrukcemi. Přirozeně tak někdy dochází ke střetům zájmů a protichůdným požadavkům jednotlivých účastníků plynoucím z jejich pozic. Ty jsou dále uvedeny značně zjednodušeně z pohledu časového peněžního toku.

Pozice zhotovitele stavby

Dodavatel nechce suplovat činnost banky a skrytě či otevřeně úvěrovat výstavbu. Jeho zájmem je zajištění financování stavební činnosti z jiných zdrojů. Z pohledu času nejlépe v předstihu před provedením vlastních prací. Minimalizuje rizika nezaplacení objednaného díla. V případě nízkoenergetických staveb „zprůmyslněné“ výroby je striktním požadavkem zálohové financování. Svoje zájmy často hájí ve smlouvách rozhodčími doložkami a sankčními poplatky a penálemi. Marketingově motivuje klienta k maximu plateb v předstihu formou slev a bonusů.

Pohled financujícího (ne)bankovního subjektu

Úvěrující subjekt vyžaduje kvalitní zajištění poskytnutého úvěru, v našem případě nemovitostí. V zástavě má pouze nemovitosti evidované v katastru nemovitostí a materiály a konstrukce v ní zabudované. Stavba by měla být v takovém stupni rozestavěnosti, aby byla ochráněna proti klimatickým vlivům či krádeži. Prakticky se snaží financovat zpětně a mít úvěr dostatečně zajištěn v každé fázi jeho čerpání. Praxí je zálohové čerpání ve vazbě na zhodnocení rozestavěného objektu sloužícího jako zajištění pohledávky. Své zájmy hájí často i smluvními ujednáními, které z pozice věřitele zvyšují vymahatelnost práva v případě delikvence v úhradách půjčky. U nebankovních subjektů se to dostává někdy až za hranici slušnosti. Financující subjekt potřebuje určitý čas k zúřadování požadavků na čerpání u sebe, či ve státní správě.

Zájem stavebníka

Za standardní situace financovat provedené dílo či jeho fakturovanou část a to co v nejpozdějším termínu. V mnoha případech jmenovitě u nízkoenergetických staveb, staveb realizovaných svépomocí apod., je požadavkem financování nákladů výstavby v předstihu. Optimálním stavem je mít zdroje k okamžité dispozici dle průběhu potřeb.

Financování výstavby předchází standardní postupy získání úvěru. Uzavření smluvního vztahu na požadovanou výši.

Situace stavebníka v průběhu výstavby

Nevnímání či neznalost situace a nezbytných či nutných lhůt může způsobit stavebníkovi podstatnou finanční újmu. Kvalitní dílo z technického či architektonického hlediska nemusí znamenat bezproblémové smluvní vztahy či financování. Ne vždy se setká se solidním či profesionálním přístupem dodavatele.

Při financování, např. při čerpání úvěru někdy dochází k zdánlivě nečekaným a nepříjemným situacím. Vystavená faktura od dodavatele stavby vyžaduje urgentní úhradu. Věcné podmínky k zajištění *cash flow* stavebník „zjišťuje“ v tomto momentě. Stavebník „objevuje“ základní potřebu banky na zajištění úvěru nejen po jeho vyčerpání, ale už při jeho čerpání. Nevnímá správně lhůty na zápisy do katastru nemovitostí, veškeré úkony nutné k zápisu. Necítí dva bankovní pohledy na zastavenou nemovitost – moment kdy ji lze vzít do zástavy a moment kdy má dostatečnou hodnotu k dalšímu čerpání. Zároveň by měl vycházet/respektovat specifika montované výstavby či finalizujících prvků a dílů. Konstrukce lze považovat za dokončené, když jsou schopny plnit svoji určenou funkci v souhrnu všech požadavků na ní kladených.

Měl by vnímat „skryté“ rozdíly ve financování výstavby jednotek oproti budovám spočívající v podstatném právním rozdílu v zápisu rozestavěné stavby do katastru nemovitostí.

Pokud stavebník nemá ne z nevýznamné části možnost financování z vlastních zdrojů, či neručí za úvěr jinou nemovitostí, měl by v předstihu vnímat proměnlivé potřeby *cash flow* a neuzavírat smluvní vztahy s financováním neodpovídajícím možnostem ručení v průběhu výstavby. Smluvní vztahy z pohledu realizace stavby s dodavatelem a z pohledu podmínek financování finančním subjektem by měli korespondovat. A to včetně zohlednění závislosti na funkčnosti státní správy.

Podstatnou část časových prodlev je možné odstranit organizačně s včasným zajišťováním nezbytných předpokladů k zápisu budov do katastru nemovitostí a včasné řešení smluvních ujednání bank a vystavování příkazů k čerpání.

**Poznámka: cash flow vyjadřuje reálné toky peněz a jejich zásoby a je důsledně založena na příjmech a výdajích.*

Zajišťovací instrumenty

Vedle zástavy nemovitostí se využívají ještě další „zajišťovací“ instrumenty se snadnou právní vymahatelností.

Jednoznačně lze vydat doporučení věnovat zvýšenou **pozornost zajišťovacímu převodu práva** a jeho využití stavebníkem si velmi rozmyslit.

Zajišťovací převod práva

Zajišťovací převod práva (§ 553 *ObčZ*) může být použit pro zajištění závazku. Za účelem zajištění dlužník postupuje věřiteli nějaké své právo s podmínkou zpětného převodu práva při úhradě pohledávky. Zákon blíže nevynezuje, o jaké právo se může jednat.

Předmětem převodu může být pouze převoditelné právo dlužníka, které v době převodu existuje, např. vlastnické právo k movité věci. Věřitel může předmětnou věc užívat za předem písemně sjednaných podmínek až do doby než bude závazek dlužníka splněn. Tvoří-li předmět zajištění závazku vlastnictví k nemovitosti, je nutné provést vklad práva do katastru nemovitostí a tento přechod vlastnictví je předmětem daně z převodu nemovitostí. Je-li předmětem převodu pohledávka, pak dochází k změně v osobě věřitele, na rozdíl od situace, kdy je pohledávka předmětem zástavy.

Vykonatelný notářský zápis (exekutorský zápis)

Pro věřitele efektivní způsob, jak zajistit vrácení půjčených peněz je notářský zápis, ve kterém dá dlužník věřiteli svolení k přímé vykonatelnosti notářského zápisu, nebo-li k exekuci. Obsahem notářského zápisu je závazek dlužníka, že ve stanovené lhůtě řádně splní své závazky vůči věřiteli pod pohrůžkou následné exekuce jeho majetku. Dohoda se svolením k vykonatelnosti je listinou, na jejímž základě lze exekutora přímo požádat o exekuci na majetek dlužníka. V případě nesplacení půjčky tak není třeba před exekucí absolvovat zpravidla zdouhavé soudní řízení, ve kterém je dlužníkovi nejdříve uloženo dluh zaplatit, a až poté lze přistoupit k řízení exekučnímu. Často pak může být na vymáhání peněz pozdě.

Exekutorský zápis

Nejvýznamnější formou exekutorského zápisu je zápis o dohodě, kterou se účastník zaváže splnit pohledávku nebo jiný nárok druhého účastníka vyplývající ze závazkového právního vztahu, v níž svolí, aby podle tohoto zápisu byl nařízen a proveden výkon rozhodnutí nebo exekuce, jestliže svou povinnost řádně a včas nesplní. Tento druh vykonatelného exekutorského zápisu má zásadní praktický význam pro oprávněného, který na případ nesplnění povinnosti druhé smluvní strany ušetří čas i peníze při vymáhání svého nároku. Oprávněný se nemusí již podrobit zpravidla vleklému nalézacímu soudnímu řízení a v případě, že povinný nedostojí své povinnosti včas a řádně, má k dispozici přímo vykonatelný exekuční titul.

Rozhodčí řízení

Rozhodčí řízení (zákon č. 216/1994 Sb.) je mimosoudní způsob řešení majetkových sporů. Smluvní strany se dohodnou, že jejich případný spor bude řešen formou rozhodčího řízení před rozhodcem nebo rozhodčím senátem.

Směnka

Směnka (zákon č. 191/1950 Sb.) je cenný papír, převoditelný rubopisem. Obsahuje bezpodmínečný závazek dlužníka sepsaný v přesně stanovené formě, který dává majiteli směnky nesporné právo žádat ve stanovenou dobu zaplacení peněžní částky uvedené ve směnce. Uplatnění nároků ze směnky je vázáno na její držbu a předložení. Zaplacení směnečné sumy nesmí být podmíněno splněním jakékoliv podmínky. Soudy i u nás se směnkou pracují velice rychle. Je nutné, aby byla směnka kryta. Jako zabezpečení je vhodné, aby za směnku ručil třetí subjekt (AVAL). Od směnky nelze odstoupit.

V závislosti na tom, zda se k zaplacení zavazuje přímo výstavce směnky nebo zda tak přikazuje učinit osobě třetí, rozlišují se dva základní druhy směnek, a to směnka vlastní a směnka cizí. Datosměnka označuje směnku splatnou určitý čas po jejím vystavení. Směnka může být použita k zajištění pohledávky např. v podobě blankosměnky. Blankosměnka je zpravidla vystavována s chybějící směnečnou sumou a datem splatnosti. Součástí blankosměnky bývá tzv. směnečné prohlášení, ve kterém je uvedeno, komu, kým a kdy je blankosměnka předávána a rovněž za jakých podmínek smí být vyplněna a předložena k placení.

Legislativní rámec

- Ústava ČR
- Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů
- Katastrální zákon č. 344/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů
- Stavební zákon č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů
- Zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška O technických požadavcích na stavby č. 268/2009 Sb.
- v Praze - vyhláška hl. m. Prahy č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění nařízení hl. m. Prahy č. 7/2001 Sb. HMP, č. 26/2001 Sb. HMP, č. 7/2003 Sb. HMP, č. 23/2004 Sb. HMP a č. 2/2007 Sb. HMP (platnost na území hl. m. Prahy)
- Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií,
- Směrnice 2002/91/ES, o energetické náročnosti budov (EPBD)
- Zákon č. 358/1992 Sb, o notářích a jejich činnosti (notářský řád),
- Vyhláška č. 196/2001 Sb. o odměnách a náhradách notářů a správců dědictví,
- Zákon č. 120/2001 Sb., exekuční řád
- Zákon č. 216/1994 Sb.
- Zákon č. 191/1950 Sb.