

# Banka vs. developer: jak se řeší krize

Author: SF / pb | Published: 17.09.2010

„Nejdůležitější je vstřícný postoj developera a jeho kooperace s bankou.“ - takto definoval Daniel Hříbal z České spořitelny na posledním [diskusním setkání Stavebního fóra](#) základní předpoklad řešení problémů neúspěšných developerských projektů a s nimi spjatou neschopnost developera plnit závazky vůči financující bance. Pokud jsou dlužník a věřitel schopni konstruktivně spolupracovat, v úvahu podle Hříbala připadá několik způsobů řešení. Prvním je - pokud to stavebně-technický stav objektů umožňuje - redesign projektů, například proměna části bytového domu na kanceláře. Druhým je snížení ceny, ale toto v zásadě nejjednodušší řešení má svá úskalí. „Po zlevnění ceny pak už jen stěží vrátíte na původně kalkulovanou úroveň,“ vysvětluje D. Hříbal. Proto u „životaschopných“ projektů je údajně na místě hlavně „trpělivost“, tedy ochota obou stran smířit se s pomalejším než plánovaným prodejem či pronájmem a případný další úvěr, který překlene problémy s provozními náklady developera. Krajní řešení - konkurs - má totiž pro banky hodně slabých míst a nevýhod. „Velmi záleží na přístupu ostatních věřitelů. Pokud nechtějí spolupracovat, jsou schopni řízení prodlužovat na léta,“ konstatoval D. Hříbal, připustil ale, že v ČR v konkursu končí zhruba pětina problémových projektů. Banky nicméně o rozsáhlejší využívání konkursů či insolvenčních řízení nemají zájem. David Sedláček na diskusním setkání SF definoval jednu z dalších příčin tohoto postoje: „Postup a výsledky činnosti soudů, znalců a insolvenčních správců lze jen těžko odhadovat.“ Olga Humlová ze Salans Europe v této souvislosti podotkla, že letošní novelizace příslušné legislativy v tomto ohledu přinesly spíše zklamání, protože prostor pro pletichy a vznik různých vad řízení zůstal i nadále poměrně značný.

„Jsou schváleny zajímavé projekty!“, řekla v malém expoé o aktuálním stavu českého realitního trhu Lenka Kostrounová z ČSOB. Situace se podle ní pozvolna lepší. Velkých či spekulativních developerských projektů je ovšem podle ní stále jako šafránu, přičemž ty menší se často obejdou bez bankovní asistence, protože jsou financovány prostřednictvím dodavatelských úvěrů. Zjevnou známkou oživení trhu ovšem je poměrně razantní meziroční nárůst větších investičních transakcí v rozsahu 100 - 500 mil. eur, kterých letos v celém střeoevropském regionu bylo realizováno přes čtyři desítky. Pavel Kühn z České spořitelny ovšem upozornil, že bez ohledu na to v Praze zůstává 2400 neprodaných nových bytů - a ty v době rozpočtových škrťů a následné redukce koupěschopné poptávky budou majitele hledat obtížně. Větší šanci přitom nepochybně budou mít rezidence, prodávané za tzv. nové ceny, které už reflektují poměrně razantní pokles cen stavebních prací, materiálů, pozemků apod. Prodejnost rezidenčních nemovitostí by přitom podle Olgy Humlové ze Salans Europe mohly podpořit lepší právní servis ze strany prodejců, zejména v oblasti smluvního zajištění záručních lhůt. Na poněkud paradoxní možnost, jak se developer může ocitnout v platebních problémech jen kvůli účetním předpisům, v diskusi upozornila Zuzana Povolná z Deloitte Advisory. Pokud jsou totiž úvěry nominovány v jiné než české měně, mohou kurzové pohyby bez dalšího vyvolat neplánovanou účetní ztrátu (a následně potíže s bankou), nebo naopak zisk a povinnost uhradit adekvátní daň, což hlavně v počátečních fázích projektu, kdy negeneruje žádné příjmy, pro developera představuje značný problém.

---

17.09.2010 09:14, SF / pb