

Insolvence? Konkurz? Dražba? Zbytečné obavy!!!



Author: SF / Petr Bým | Published: 23.09.2011

Trh s byty se zase rozpohyboval. To ovšem znamená, že banky už mají šanci prodat za slušnou cenu projekty, u nichž developer nesplácí úvěr - tolik názor Omara Koleilata, frontmana společnosti Crestyl. Podle něj se proto počet insolvenčních řízení ve sféře tuzemského developmentu bude postupně zvyšovat. Pár takových případů ostatně už trh v nedávné minulosti zaregistroval: rezidenční projekt firmy Kvalt v Pardubicích, logistický areál Continentalu v Brandýse či obchodní centrum Galleria Moda v Tuchoměřicích; v současnosti pozornost poutá hlavně a především insolvence firmy ECM. Nicméně nějaký masový run věřitelů na developerské dlužníky v prodlení podle odborníků nelze očekávat. A za jejich názory, které zazněly na posledním diskusním setkání Stavebního fóra, stojí vcelku pádné argumenty především ekonomické, ale i právní povahy.

Výprodej nežádoucí

„České banky jsou v dobré kondici, nesplácené developerské dluhy nám nedělají problémy. Naopak neradi slyšíme o nějakých masových výprodejích pod cenou, to by hodnotu našich zástav degradovalo,“ vysvětluje Daniel Hříbal z České spořitelny, proč má ČS, ale nejen ona, s developery ve splátkovém prodlení tolik trpělivosti. Jeho slova by pravděpodobně vzali za svá i jinde. České banky prostě s úvěrovými „defaulty“ (nejen developerskými) nemají problémy a podle nedávné analýzy ČNB je ani případné pokračování krize v tomto ohledu nedostane do větších potíží. Jistě i proto mají - a to nejen verbálně - pro své developerské klienty pochopení a jejich platební potíže většinou přičítají nikoli špatnému řízení projektů, ale objektivní situaci na trhu, na který nedávná realitní i hospodářská krize dopadla více než citelně.

Jako další brzdicí faktor developerských insolvencí nepochybně působí slabá investorská poptávka po realitách. „Situace je naprosto odlišná od toho, co jsme prožívali do roku 2008. Potenciální investory, například účastníky dražeb, kde skončí tak třetina konkurzů, dnes musíme aktivně vyhledávat. Návštěvnost našich webových stránek se v porovnání s předkrizovým obdobím snížila o 75 %, s investory je dnes třeba komunikovat přímo,“ říká Libor Nevšímal z aukční síně Naxos. Přitom se podle něj okruh potenciálních investorů velmi dynamicky proměňuje v čase: „Investice našich klientů se pohybují v řádu desítek milionů korun, přičemž často jde o jednorázovou akci, po níž se z trhu už stahují.“

Problematická správa

Přítom ale realitní investice u nás právě letos rostou a podle některých průzkumů je Česko spolu s Polskem a Německem považováno v tomto ohledu za nejperspektivnější evropskou lokalitu. Jenže to je názor a postoj velkých institucionálních investorů. Ti se ovšem na jedné straně zajímají o investice v řádu stovek milionů korun, a na straně druhé je rezidenční projekty nezajímají. Právě ty ovšem dnes u nás pro insolvenční návrhy připadají do úvahy nejvíce a navíc ani svou cenou (obvykle v řádu desítek milionů korun) požadavkům velkých investorů neodpovídají.

Vedle obav věřitelů z výraznějšího poklesu hodnoty jejich zástav a nedostatečné investorské poptávky je ve hře ještě jeden ekonomický kalkul. Insolvenční řízení jsou standardně dlouhodobou záležitostí. Nemovitosti, které se stávají součástí konkurzní podstaty, ale třeba i procesu reorganizace, je ovšem třeba „udržovat v chodu“ nebo alespoň v hibernaci bez negativních následků. „Zakonzervování tuchoměřického obchodního centra Moda zjevně stojí měsíčně miliony korun,“ konstatuje Libor Nevšimal. A třeba údržba rozestavěných výškových budov ECM na pražském Pankráci bude pro insolvenčního správce zjevně ještě větší zátěží.

Nevyzpytatelné (a pomalé) právo

Pokud jsou brzdou developerských insolvencí na prvním místě peníze, pak hned těsně za nimi je právo. Insolvenční řízení se snad všude ve světě vyznačují vysokou komplikovaností a z ní plynoucí zdlouhavostí, v Česku ale „last, but not least“ ještě značně nejistými výsledky. „Pro rozhodovací procesy v rámci insolvenčních řízení je pro Česko typická hlavně nevypočitatelnost soudů,“ tvrdí Daniel Hříbal a dodává: „Nový insolvenční zákon, platný od roku 2008, sice postavení věřitelů zlepšil, ale výklad některých jeho ustanovení není jednoznačný a jiná jsou zase z našeho hlediska nepraktická.“ Týká se to hlavně dohod mezi věřiteli - například v některých fázích řízení mají značné slovo věřitelé nezajištění, a to i v těch případech, kdy jejich nároky z konkurzní podstaty zjevně nebudou uspokojeny. Někdy pak stačí dohoda mezi takovým věřitelem a dlužníkem a řízení se může přinejmenším výrazně protahovat. Nevyzpytatelných prvků je tak podle D. Hříbala více než dost: soud, správce, ale právě i věřitelé, pokud pomineme samotného dlužníka.

Deficit insolvenčních správců?

Jakousi odmocninou problémů se soudy a legislativou je kvalita práce insolvenčních správců. Na jedné straně jejich renomé - a nejspíš právem - značně poškodilo několik kauz tzv. konkurzních mafií, na straně druhé stejně jako soudy narážejí na značnou spletnost případů a možná také na personální stavy. „Nesmí se zapomínat, že součástí implementace nové legislativy byla i značná redukce počtu správců. Z někdejších takřka tři tisícovek jich dnes zbylo jen zhruba 350, přičemž zvláštní zkoušky k vedení větších řízení má jen 27 správců. Bylo by přinejmenším zajímavé pozorovat, co by se stalo, kdyby do insolvence upadlo více větších developerských projektů či společností,“ říká správce Lee Louda.

Takový větší a tedy složitější případ bezesporu představuje současný úpadek ECM. Vzhledem ke všem okolnostem a mezi nimi zejména k tomu, že ECM s věřiteli jen těžko nachází společnou řeč, bude jistě zaměstnávat soudy, správce i média delší dobu, nepochybně počítanou v letech. Juraj Alexander z advokátní kanceláře Salans Europe věřitelům v tomto případě nevěští nic dobrého: „Firma má sídlo v Lucembursku, zároveň jde o holding a navíc je ECM kótováno na burze. Jenom tyto elementy budou pro insolvenční řízení představovat značný problém a zvýšené nároky na čas.“

Není tedy nic zarážejícího, že banky celkově projevují - jak říká Daniel Hříbal - „tendenci se insolvenčním řízením vyhýbat“. Platí to nepochybně i pro problematiku developerské projekty. Neznamená to samozřejmě, že právě tomuto oboru podnikání se insolvence budou totálně vyhýbat. Například právě nyní jsou kromě už zmíněných případů na stole soudů a správců dva pražské (rezidenční a hotelový) projekty. A

jistě se budou objevovat další. „K insolvenčním řízením ale bude docházet hlavně tam, kde se vztah dlužníka k jeho závazkům dostane do polohy nezájmu, obstrukcí anebo dokonce trestněprávní, třeba v podobě snah o vyvádění majetku z předlužených firem,“ prognózuje Lee Louda. Český developer se solidní dlužnickou morálkou se tedy snad insolvence nemusí příliš obávat.

Aktuálním stavem pražského rezidenčního trhu a jeho výhledy v souvislosti s deregulací nájemného se bude zabývat diskusní setkání, které se koná 20.10.2011 v hotelu Adria v Praze. Jedním z bodů programu bude i oceňování nemovitostí a přístup bank. Více informací o programu a on-line přihlašovací formulář naleznete [na webu diskusí](#).

Ilustrace: [Alexander Kalina](#)

23.09.2011 09:35, SF / Petr Bým