

# Nástrahy trhu nemovitostí v době recese



Author: Vítězslav Fejfar | Published: 04.02.2009

Zásadní problémy dnes řeší hlavně developeři. Na trhu realitních investic se krize projevila již v roce 2008 omezením obchodních transakcí, později banky pod tlakem okolností prakticky přestaly poskytovat úvěry na náročnější projekty. Úvěruje se samozřejmě dále, ale v podmínkách, které jsou pro žadatele o půjčku podstatně horší než v minulosti - banky trvají na krytí nemalé části investice z vlastních zdrojů developera, stejně tak požadují vysoký podíl předprodeje, resp. předpronájmu u každého projektu. „Prakticky se tak vracíme do rozpočtů a struktur financování druhé poloviny 90. let. Financovat se budou jen bezpečné projekty a tím se vyrovná nabídka a poptávka. U developerských projektů přitom nevyklučuji možnost, že se vrátíme ke garancím za zálohy u předprodejů,“ myslí si Pavel Kühn z odboru Developerská centra České spořitelny.

## Kouzelná klauzule MAC

Jaké má ale developer jiné možnosti, když zjistí, že na projekt nemá dostatek financí? Pomineme-li půjčku, pak další možností je vstup nového společníka do projektu. Zde je třeba zvážit poměr mezi přínosy a riziky, která tento krok může přinést. Jinou alternativou je prodej projektu. Tato možnost je ovšem zcela závislá na aktuální nabídce a poptávce a vyžaduje navíc důkladný právní, finanční a technický audit.

Jednou z posledních možností, jak čelit nedostatku financí, potom zůstává zakonzervování projektu. Nutným předpokladem takového kroku jsou ale vhodná ustanovení v souvisejících smlouvách. Zde mohou být užitečným pomocníkem takzvané MAC klauzule a jejich využití ve smluvní dokumentaci. „MAC klauzule dává smluvní straně právo jednostranně ukončit smlouvu v případě, že nastane určitá negativní skutečnost. Je tím myšlena jakákoli podstatná nepříznivá změna v aktivech, závazcích, ale i poměrech na trhu, která nastane nebo se projeví v době trvání smlouvy. MAC klauzulí se v současné době u smluv začíná využívat čím dál tím více. Jejich konečná podoba je velmi závislá na komunikačních schopnostech obou smluvních stran a všeobecně je jejich výskyt považován za ukazatel tržní nejistoty,“ vysvětluje advokát Aleš Klech z advokátní kanceláře Havel & Holásek. Podle něj tak ovšem vzhledem k tomu všemu pomalu končí doba, kdy byl developer neomezeným pánem projektu.

## Nové úpadkové právo - reálná hrozba

Nový úpadkový zákon, který začal platit na začátku letošního roku, není prostou dílčí novelou, ale zcela novým právním nástrojem, který změnil více než 120 stávajících předpisů. Všeobecně se oceňuje pozitivní dopad tohoto kroku, ale podle některých názorů má nový zákon i nemálo slabín. Ivan Barabáš z kanceláře

Havel & Holásek například upozorňuje na šikanózní insolvenční návrh, který firmě může přinést značné reputační problémy. Několik takovýchto kauz již proběhlo. Jde o to, že insolvenční návrh i bez opodstatnění může navrhnout vlastně kdokoli a soud je povinen tuto skutečnost do dvou hodin zveřejnit na internetu a musí začít ve věci jednat. „V kombinaci s médii může být takový návrh pro firmu likvidační. Obranou je jen rychlá masivní kampaň směrem ke strategickým partnerům, bankám a dalším subjektům. Obranou může být i žaloba o náhradu škody, ale tam vám již nebude v případě krachu firmy příliš platná,“ varuje Barabáš.

V současných nelehkých poměrech je pro majitele nemovitostí často záchranou dobrá znalost zástavního práva. I ono má celou řadu specifik, jejichž znalost vám může ušetřit horké chvíle v případě, kdy hodnota nemovitostí klesá a stejně se vyvíjí i platební schopnost firmy nebo domácnosti. Tady je důležité vědět, že pokles cen nemovitostí může mít vliv na hodnotu zástavy. V důsledku jejího snížení by měl zástavní dlužník bez zbytečných odkladů poskytnout dodatečné zajištění úvěru. Snížení bonity ručitele totiž nemá vliv na rozsah ručení. „Zde je důležité prověřit vliv recese na výši hodnoty zástavy, analyzovat pohledávky po splatnosti nebo zjistit, jestli ve smlouvě existují některá nevýhodná opatření. Velmi důležité je i vstřícné jednání s bankou a dohoda o další změně v případě, že cena nemovitosti opět stoupne,“ radí advokát Tomáš Běhounek ze společnosti bnt- pravda & partner.

---

04.02.2009 09:03, Vítězslav Fejfar