

UNIVERZITA KARLOVA V PRAHE  
PRÁVNICKÁ FAKULTA

RIGORÓZNA PRÁCA

ÚVEROVÁ ZMLUVA NA KÚPU A STAVBU KOMERČNÝCH  
NEHNUTELNOSTÍ

Mgr. Roman Môtik, MSc.(Hons)

Konzultant:

Prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc.

September 2008

"Prehlasujem, že som túto rigoróznú prácu spracoval samostatne a že som vyznačil pramene, z ktorých som pre svoju prácu čerpal, spôsobom vo vedeckej práci obvyklým."

V Londýne 26. septembra 2008

---

Mgr. Roman Môcik, MSc.(Hons)

**Názov práce:**

Úverová zmluva na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností

**Kľúčové slová:**

*Úverová zmluva*

*Zabezpečené úverovanie*

*Komerčná nehnuteľnosť*

**Dissertation Title:**

Loan Agreement for Acquisition and Development of Commercial Real Estate

**Keywords:**

*Loan Agreement*

*Asset backed lending*

*Commercial Real Estate*

## Abstrakt

Témou predkladanej rigoróznejskej práce je analýza právneho inštitútu úverovej zmluvy na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností. Jednotlivé kapitoly sú členené z hľadiska tradičnej štruktúry záväzkového práva a podrobne rozoberajú pojem úverovej zmluvy, jej vznik, práva a povinnosti zmluvných strán ako aj jej zánik. Na pochopenie úverovej zmluvy v historickom kontexte, obsahuje práca stručný prehľad vývoja inštitútu v českom a slovenskom práve. Vzhľadom na aktuálnosť otázky rekonštitúcie súkromného práva v Českej republike, sme na záver zhodnotili platnú právnu úpravu a urobili odporúčania *de lege ferenda*.

## Résumé

The topic of the submitted dissertation is the analysis of the legal institute of the Loan Agreement for Acquisition and Development of Commercial Real Estate. The individual chapters are divided from the perspective of traditional contractual law structure and analyze in detail the definition of the loan agreement, its conclusion, rights and obligations of the contractual parties as well as its termination. To understand the loan agreement in historical context, the dissertation contains a brief overview about the development of the institute in Czech and Slovak law. In regards to the urgency of re-codification of the private law in the Czech Republic, the current legal framework has been evaluated at the end and recommendations have been made *de lege ferenda*.

# Obsah

<b>OBSAH</b> .....	<b>3</b>
<b>ZOZNAM SKRATIEK A SYMBOLOV</b> .....	<b>7</b>
<b>ÚVOD</b> .....	<b>8</b>
<b>1 PRÁVNA ÚPRAVA ÚVEROVEJ ZMLUVY</b> .....	<b>10</b>
1.1 VÝVOJ PRÁVNEJ ÚPRAVY.....	10
1.2 PRAMENE PRÁVNEJ ÚPRAVY.....	11
<b>2 POJEM A FUNKCIE</b> .....	<b>14</b>
2.1 ÚVEROVÁ ZMLUVA.....	14
2.1.1 Úroková sadzba.....	16
2.1.1.1 Štruktúra úrokovej sadzby.....	17
2.1.1.2 Počítanie úrokovej sadzby.....	18
2.1.1.3 Fixácia úrokovej sadzby a výmenného kurzu.....	18
2.1.2 Poplatky.....	18
2.1.3 Náklady.....	19
2.2 NEHNUTEĽNOSŤ.....	20
2.2.1 Byt.....	20
2.2.2 Nebytový priestor.....	21
2.2.3 Komerčná nehnuteľnosť.....	21
2.2.4 Súčasť nehnuteľnosti.....	22
2.2.5 Príslušenstvo nehnuteľnosti.....	23
2.2.6 Stavba.....	23
2.2.7 Pozemok.....	24
2.3 ÚČEL.....	25
<b>3 VZNIK ZMLUVY</b> .....	<b>27</b>
3.1 VYHLÁSENIA (REPRESENTATIONS AND WARRANTIES).....	27
3.1.1 Založenie, vznik a konanie dlžníka.....	29
3.1.2 Úverová zmluva a zabezpečenie záväzku.....	29
3.1.3 Právny a technický stav nehnuteľnosti.....	29
3.1.4 Daňové a účtovné povinnosti.....	30
3.1.5 Úpadok a súdne konanie.....	30
3.2 PODMIENKY POSKYTNUTIA ÚVERU (CONDITIONS PRECEDENT).....	31
3.2.1 Založenie, vznik a konanie dlžníka.....	32
3.2.2 Úverová zmluva a zabezpečenie záväzku.....	33
3.2.3 Kúpa nehnuteľnosti.....	34
3.2.4 Stavba nehnuteľnosti.....	36
3.3 ČERPANIE ÚVERU (DRAWDOWN).....	38
<b>4 PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN</b> .....	<b>41</b>
4.1 VŠEOBECNÉ ZÁVÄZKY (GENERAL UNDERTAKINGS).....	41
4.1.1 Orgány a podnikanie dlžníka.....	42
4.1.2 Nadobúdanie a scudzenie vecí dlžníkom.....	44
4.1.3 Vznik a zmena záväzkov dlžníka.....	44
4.1.4 Zabezpečenie pohľadávok tretích osôb (Negative pledge).....	45
4.1.5 Daňové povinnosti dlžníka.....	45

4.1.6	<i>Výkon podnikania v súlade so zákonom</i> .....	45
4.2	FINANČNÉ POVINNOSTI (FINANCIAL UNDERTAKINGS) .....	46
4.2.1	<i>Loan to Value Test (LTV Test)</i> .....	46
4.2.2	<i>Interest Cover Ratio Test (ICR Test)</i> .....	47
4.3	OZNAMOVACIE POVINNOSTI (INFORMATION UNDERTAKINGS) .....	50
4.3.1	<i>Účtovné oznamovacie povinnosti</i> .....	50
4.3.2	<i>Oznamovacie povinnosti týkajúce sa nehnuteľnosti</i> .....	50
4.3.3	<i>Vyhlásenia o súlade (Compliance Certificates)</i> .....	51
4.3.4	<i>Ďalšie povinnosti</i> .....	51
4.4	ZÁVÄZKY TYKAJÚCE SA EXISTUJÚCEJ NEHNUTEĽNOSTI (PROPERTY UNDERTAKINGS) .....	51
4.4.1	<i>Nájomné zmluvy</i> .....	52
4.4.2	<i>Vlastnícke právo a užívanie nehnuteľnosti</i> .....	52
4.4.3	<i>Poistenie nehnuteľnosti</i> .....	53
4.4.4	<i>Správa nehnuteľnosti</i> .....	54
4.4.5	<i>Ďalšie práva a povinnosti</i> .....	54
4.5	ZÁVÄZKY TYKAJÚCE SA STAVBY (DEVELOPMENT UNDERTAKINGS) .....	54
<b>5</b>	<b>ZÁNİK ZMLUVY</b> .....	<b>57</b>
5.1	SPLNENIE DLHU.....	58
5.1.1	<i>Plnenie v splátkach (Amortizácia)</i> .....	60
5.1.2	<i>Predčasné splnenie dlhu (Pre-payment)</i> .....	61
5.1.2.1	<i>Dobrovoľné (Voluntary pre-payment)</i> .....	62
5.1.2.2	<i>Povinné (Mandatory pre-payment)</i> .....	62
5.2	VÝPOVEĎ .....	63
5.3	ZMLUVNÉ DÔVODY ODSTÚPENIA OD ZMLUVY .....	64
5.3.1	<i>Nesplácanie dlhu (Non-payment)</i> .....	66
5.3.2	<i>Nesplácanie iného dlhu (Cross-Default)</i> .....	67
5.3.3	<i>Porušenie iných povinností</i> .....	67
5.3.4	<i>Klamlivé vyhlásenie (Misrepresentation)</i> .....	69
5.3.5	<i>Platobná neschopnosť a predĺženie (Insolvency)</i> .....	69
5.3.6	<i>Insolvenčné konanie (Insolvency Proceeding)</i> .....	71
5.3.7	<i>Nevymožiteľnosť práv</i> .....	71
5.3.8	<i>Iné materiálne nepriaznivé zmeny (Material Adverse Change)</i> ....	72
5.3.9	<i>Zmena vlastníckej štruktúry dlžníka (Change of Control)</i> .....	72
5.3.10	<i>Ďalšie dôvody odstúpenia</i> .....	73
5.4	ZÁKONNÉ DÔVODY ODSTÚPENIA OD ZMLUVY .....	73
5.4.1	<i>Zánik alebo zhoršenia zabezpečenia</i> .....	74
5.4.2	<i>Omeškanie dlžníka</i> .....	74
5.4.3	<i>Porušenie účelu úveru</i> .....	75
5.5	ĎALŠIE SPÔSOBY ZÁNÍKU .....	75
<b>6</b>	<b>PRÁVNA ÚPRAVA DE LEGE FERENDA</b> .....	<b>77</b>
6.1	ZHODNOTENIE PLATNEJ PRÁVNEJ ÚPRAVY .....	77
6.2	REKODIFIKÁCIA OBČIANSKEHO PRÁVA V ČESKEJ REPUBLIKE.....	77
6.3	REKODIFIKÁCIA OBČIANSKEHO PRÁVA V SLOVENSKEJ REPUBLIKE .....	80
6.4	ĎALŠIE ODPORÚČANIA .....	81
	<b>ZÁVER</b> .....	<b>84</b>
	<b>ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY</b> .....	<b>86</b>

## Zoznam skratiek a symbolov

- OZ** Občiansky zákonník č. 40/1964 Sb. v znení neskorších predpisov.
- OBZ** Obchodný zákonník č. 513/1991 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- OSP** Občiansky súdny poriadok č. 99/1963 Sb. v znení neskorších predpisov.
- KZ** Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) v znení neskorších predpisov.
- ZoVB** Zákon č. 72/1994 Sb., ktorým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům v znení neskorších predpisov.

# ÚVOD

Stredoeurópsky trh komerčných nehnuteľností zaznamenal v posledných rokoch nebývalý rast. Jeden z hlavných faktorov, ktoré ho spôsobili je rozvoj a liberalizácia úverovania domácimi a zahraničnými bankami. Cieľom tejto práce je poskytnúť vyčerpávajúci výklad o právnych aspektoch úverovej zmluvy na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností, jej štruktúry a vzťahu k súvisiacim právnym predpisom.

Úverová zmluva na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností je tradičným bankovým produktom. Vstup medzinárodných bánk do stredoeurópskeho priestoru viedol k podrobnejšej špecifikácii niektorých jej ustanovení, ktoré v zahraničí prešli dlhoročným právnym vývojom. Ako príklad možno uviesť spresnenie niektorých pojmov alebo rozšírenie práv a povinností zmluvných strán.

Existujúca česká právna úprava je obsiahnutá predovšetkým v Obchodnom zákonníku, ktorý hovorí o „zmluve o úvere“. Na druhej strane, v právnej praxi sa zaužíval pojem „úverová zmluva“. Vzhľadom k tomu, že oba pojmy sa vyznačujú rovnakými pojmovými znakmi, považujem ich pre účely tejto práce za synonymá.

Z hľadiska štruktúry rigoróznejšej práce som sa k tradičnému členeniu na pojem a funkcie zmluvy, jej vznik, práva a povinnosti zmluvných strán a zánik. V jednotlivých častiach kladiem ťažisko na výklad špecifických ustanovení, ktoré sú pre úverovú zmluvu na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností typické. Takýmito inštitútmi sú napríklad ICR a LTV test v rámci práv a povinností alebo zmluvné dôvody odstúpenia v časti o zániku zmluvy.

Na pochopenie úverovej zmluvy na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností v historickom kontexte, začínam prácu výkladom o jej vývoji a súvisiacich právnych prameňoch. V záverečnej časti som zhodnotil existujúcu právnu úpravu na základe výsledkov môjho skúmania a urobil odporúčania *de*



*lege ferenda*. Vzhľadom na aktuálnosť rekodifikácie súkromného práva som sa stručne venoval úverovej zmluve aj v tomto kontexte.

Pri vzniku predkladanej rigorózneho práce som vychádzal predovšetkým z českej a slovenskej odbornej a časopiseckej literatúry ako aj zo súdnej praxe. Nedostatok zdrojov ma ďalej viedol k štúdiu zahraničných prameňov, ktoré podrobne skúmajú širší okruh aspektov úverovej zmluvy. Nezanedbateľnú pozornosť som venoval aj komparatívnej analýze jednotlivých ustanovení v samotných zmluvách vypracovanými renomovanými právnickými kancelármi.

Moja vďaka patrí ľuďom, ktoré si našli čas na odborné konzultácie a zhodnotenie práce. Ide predovšetkým o Prof. JUDr. Jana Dvořáka, CSc., vedúceho Katedry občianskeho práva Právnickej fakulty Univerzity Karlovej v Prahe a Glenna Tomkinsa, finančného riaditeľa CIT Group Plc v Londýne. Dôležité bolo pre mňa aj postgraduálne štúdium investícií do nehnuteľností na Cass Business School vo Veľkej Británii. Najväčším prínosom sú ale poznatky, ktoré získavam v mojej každodennej práci pre CIT Group Plc, kde sa venujem kúpe komerčných nehnuteľností v stredoeurópskom regióne.

# 1 Právna úprava úverovej zmluvy

## 1.1 Vývoj právnej úpravy

Korene právnej úpravy úveru siahajú do starovekého Ríma, kde boli položené jeho základy v podobe pôžičky. V ponímaní rímskeho práva bola pôžička reálnym kontraktom, na základe ktorého „*previedol veriteľ na dlžníka vlastníctvo určitých zastupiteľných vecí s dohodou, že dlžník vráti zastupiteľné veci rovnakého množstva, rovnakej kvality a rovnakého druhu.*“<sup>1</sup>

Pojmovým znakom pôžičky bolo teda odovzdanie veci, v dôsledku ktorého došlo k prevodu vlastníckeho práva. Ak by teda k samotnému odovzdaniu veci nedošlo, pôžička by nevznikla.

Na základe pôžičky vznikol dlžníkovi záväzok, vrátiť vec rovnakého druhu, množstva a kvality. Okrem toho prešlo na dlžníka aj nebezpečenstvo škody na veci. Pretože v rímskom práve bola pôžička zmluvou bezodplatnou, vznikol dlžníkovi záväzok platiť úroky, iba ak to bolo v zmluve výslovne dohodnuté.<sup>2</sup>

Na území českých krajín nastáva rozvoj úveru v devätnástom storočí prostredníctvom vzniku prvých súkromných peňažných ústavov, verejných sporiteľní a hospodárskych záložní. Dôležitým prínosom bolo zrušenie ustanovení o úžere zákonom č. 62/1868 r. z., na základe ktorého bola výška úrokovej miery ponechaná výlučne na vôli zmluvných strán.<sup>3</sup> Úverovanie drobnej poľnohospodárskej výroby sa rozvíjalo ďalej na prelome 19. a 20. storočia vďaka Úverovému fondu vytvorenému podľa zákona č. 75/1898 r.z.<sup>4</sup>

Po vzniku samostatného Československa Úverový zákon umožňoval poskytovať dlhodobé úvery verejným peňažným ústavom, pričom však

---

<sup>1</sup> Balko, L. Úver ako inštitút bankového práva a jeho právna podstata. Právo a podnikání č. 1/2001, str. 19.

<sup>2</sup> Rebro, K. Rímske právo. Obzor. Bratislava 1980, str. 20.

<sup>3</sup> Eliáš, M., Škvarna, D. Dejiny štátu a práva na území Československa I. Vydavateľstvo SAV. Bratislava 1971, str. 148 a nasl..

<sup>4</sup> Vid' cit. dielo Dejiny štátu a práva str. 370.

podstatný rast v poskytovaní úverov nenastal, najmä kvôli prísnyim požiadavkám kapitálovej primeranosti.<sup>5</sup>

V období centrálne plánovaného hospodárstva bola ekonomická podstata úveru značne deformovaná a úver slúžil na presadzovanie cieľov štátnych plánov vyplývajúcich z hospodárskej politiky. Išlo napríklad o „*presadzovanie intenzívneho rozvoja národného hospodárstva, štrukturálnych zmien, využívanie výsledkov vedy a techniky v praxi a pod.*“<sup>6</sup>

Rámcovú úpravu bankového úveru obsahovala jedenásta časť Hospodárskeho zákonníka, č. 109/1964 Sb., a niektoré pojmy boli upravené aj vo vyhláske predsedu ŠBČS č. 103/1985 Sb., o poskytovaní úverov a úrokových sadzbách. Samotný pojem úverovej zmluvy však v právnom poriadku nebol zakotvený a jediná porovnateľná úprava bola obsiahnutá v Zákonníku medzinárodného obchodu, ktorý v §§ 426 – 430 upravoval zmluvu o pôžičke.

## **1.2 Pramene právnej úpravy**

Pojem úverovej zmluvy bol opätovne predstavený do českého právneho poriadku Obchodným zákonníkom, č. 513/1991 Sb., v znení neskorších predpisov, kde sa podrobne venuje uvedenej problematike v §§ 497 až 507. Okrem Obchodného zákonníka sa úprava úverovej zmluvy na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností týka aj nasledujúcich predpisov:

- Ústava Českej republiky č. 1/1993 Sb., v znení neskorších predpisov,
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Sb., v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a

---

<sup>5</sup> Kolesár, M. Zlatá kniha Slovenska. Jubilejný sborník. Bratislava 1929, str. 358.

<sup>6</sup> Vid' cit. dielo Úver ako inštitút bankového práva, str. 21.

- nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v znení neskorších predpisov,
  - Zákon č. 328/1991 Sb. o konkursu a vyrovnání, v znení neskorších predpisov,
  - Zákon č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v znení neskorších predpisov,
  - Zákon č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v znení neskorších predpisov,
  - Zákon č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitostí, v znení neskorších predpisov,
  - Zákon č. 357/1992 Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, v znení neskorších predpisov,
  - Zákon č. 634/2004 Sb. o správních poplatcích, v znení neskorších predpisov,
  - Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v znení neskorších predpisov,
  - Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), v znení neskorších predpisov,
  - Zákon č. 129/2000 Sb. o krajích (krajské zřízení), v znení neskorších predpisov,
  - Zákon č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, v znení neskorších predpisov,
  - Vyhláška č. 456/2005 Sb., kterou se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, v znení neskorších predpisov,
  - Vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v znení neskorších predpisov,
  - Vyhláška č. 26/2007 Sb. (katastrální vyhláška), kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných

- práv k nemovitostem, v znení neskorších predpisov, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška č. 162/2001 Sb. o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, v znení neskorších predpisov.

Ako z uvedeného vyplýva, právny inštitút úverovej zmluvy na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností nie je upravený iba normami občianskeho a obchodného práva, ale zasahuje aj do iných odvetví, ako ústavné, správne alebo finančné právo.

V rámci európskeho komunitárneho práva sa úverová zmluva opiera o princíp voľného pohybu kapitálu vymedzený v článkoch 73B až 73G Maastrichtskej zmluvy, podľa ktorých sú *„v medziach ustanovení tejto hlavy všetky obmedzenia pohybu kapitálu medzi členskými štátmi a tretími štátmi zakázané.“*<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Maastrichtská zmluva zo 7. februára 1992 o menovej a hospodárskej únii, čl. 73B.

## 2 Pojem a funkcie

### 2.1 Úverová zmluva

Podľa § 497 OBZ sa zmluvou o úvere „*veriteľ zaväzuje, že na požiadanie dlžníka poskytne v jeho prospech peňažné prostriedky do určitej sumy, a dlžník sa zaväzuje poskytnuté prostriedky vrátiť a zaplatiť z nich úroky.*“

Podstatnými náležitosťami zmluvy sú

- a) vymedzenie zmluvných strán,
- b) záväzok veriteľa poskytnúť dlžníkovi na jeho žiadosť peňažné prostriedky,
- c) dohoda o výške úveru
- d) záväzok dlžníka poskytnuté prostriedky vrátiť a zaplatiť z nich úroky.

V zmysle § 261 ods. 3 OBZ je zmluva o úver absolútnym obchodom. Právne vzťahy zmluvných strán vyplývajúce zo zmluvy o úvere a zo zabezpečenia záväzku sa teda budú riadiť podľa obchodného práva bez ohľadu na to, či ide o osobu fyzickú alebo právnickú, prípadne podnikateľa alebo nepodnikateľa.

Zmluvnými stranami zmluvy o úvere sú veriteľ a dlžník aj keď z obsahového hľadiska toto označenie nie je celkom presné. Od uzavretia zmluvy do samotného poskytnutia peňažných prostriedkov je osoba poskytujúca úver v pozícii dlžníka. K rovnakému názoru sa prikláňa aj odborná literatúra, napríklad „*Osoba poskytujúca úver sa stane veriteľom až v prípade, že peňažné prostriedky, na ktorých poskytnutie sa zaviazal, skutočne poskytne.*“<sup>8</sup>

Ak je zmluvnou stranou viacero veriteľov, ich práva vyplývajúce z úverovej zmluvy sú samostatné a každý veriteľ sa môže domáhať ich výkonu nezávisle od iných veriteľoch. Podobne, ak niektorý z veriteľov

---

<sup>8</sup> Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. A kol. Obchodní zákonník. C. H. Beck, Praha 2005, str. 1219.

poruší povinnosti vyplývajúce z úverovej zmluvy, povinnosti ostatných veriteľov ostanú nedotknuté.

Ďalšou podstatnou náležitosťou zmluvy o úvere je určenie výšky poskytnutých prostriedkov (*Available facility*). Napriek tomu, že zákon nevyžaduje jej podrobnejšie vymedzenie, v praxi je bežné jej rozdelenie na tranže (tranches), ktoré sa ďalej skladajú z jednotlivých úverov (loans). Každá tranža a úver sú považované za časť celkového úveru a nie za samostatný úver.

Zmluva o úvere plní v obchodnom práve podobnú funkciu ako pôžička v občianskom práve. Podstatný rozdiel je však v predmete oboch zmlúv. Predmetom zmluvy o úvere môžu byť iba peniaze. Naopak, predmet zmluvy o pôžičke je definovaný širšie a môžu ním byť akékoľvek druhovo určené veci, teda aj peniaze.<sup>9</sup>

Ďalší rozdiel spočíva v povinnosti zaplatiť úroky. Ak by zmluvné strany túto povinnosť vylúčili, nemôže byť zmluva posudzovaná ako zmluva o úvere, ale riadila by sa podľa ustanovení Občianskeho zákonníka o zmluve o pôžičke.<sup>10</sup>

Posledný zásadný rozdiel medzi zmluvou o úvere a zmluvou o pôžičke spočíva v ich charaktere. Zmluva o pôžičke je zmluvou reálnou, ktorá vznikne odovzdaním predmetu pôžičky. Naopak, zmluva o úvere má konsenzuálny charakter a na jej vznik sa samotné odovzдание peňažných prostriedkov nevyžaduje.

Dlžník je spravidla povinný splácať úver v mene, v ktorej mu bol poskytnutý. V zmysle § 498 OBZ si však zmluvné strany môžu dohodnúť aj inú menu, pokiaľ to neodporuje devízovým predpisom. Uvedené ustanovenie zodpovedá verejnoprávnej úprave v rámci prístúpenia Českej republiky

---

<sup>9</sup> Pre podrobnejší výklad pozri napríklad Svoboda, J. a kol.: Občiansky zákonník. Eurounion. Bratislava 1998. str. 570.

<sup>10</sup> Tamtiež str. 571.

k Európskej únii, ktorá predpokladá voľný pohyb kapitálu medzi členskými štátmi.

### 2.1.1 Úroková sadzba

V zmysle § 502 ods. 1 OBZ je dlžník povinný platiť úroky „*od doby poskytnutia peňažných prostriedkov*“. § 503 ods. 1 ďalej hovorí, že „*záväzok platiť úroky je splatný spolu so záväzkom vrátiť použité peňažné prostriedky*.“ Celkovo je teda dlžník povinný platiť úroky od okamihu reálneho poskytnutia peňažných prostriedkov až do okamihu ich reálneho vrátenia, či už včasného, riadneho alebo omeškaného. Z uvedeného ustanovenia ďalej vyplýva, že dlžník nie je povinný platiť úroky v čase medzi uzavretím úverovej zmluvy a poskytnutím úveru. Ako však vysvetlíme v časti 2.1.2 tejto práce, dlžník bude v tomto období povinný platiť poplatok za rezervovanie úveru (*Commitment Fee*).

Pokiaľ by úverová zmluva na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností neupravila deň splatnosti úrokov, určuje Obchodný zákonník osobitný režim pre

- a) úvery so splatnosťou dlhšou ako jeden rok, kedy by boli úroky splatné ku koncu kalendárneho roka (§ 503 ods. 1) a
- b) úvery splatné v splátkach, kedy nastáva splatnosť úrokov so splatnosťou príslušnej splátky (§ 503 ods. 2).

Výška úrokovej sadzby môže byť určená dohodou zmluvných strán. Ak by však bola neprimerane vysoká a priečila sa dobrým mravom<sup>11</sup> alebo pravidlám poctivého obchodného styku<sup>12</sup>, bolo právo veriteľa na časť úrokov prekračujúcu túto primeranú sadzbu nevykonateľné. V prípade sporu by súd určil výšku primeranej úrokovej sadzby s prihliadnutím na výšku úrokov platenú iným peňažným ústavom v sídle dlžníka. Žiaľ česká ani slovenská jurisdikcia sa o otázke „*primeranej úrokovej sadzby*“ do dnešného dňa nevyjadrila. Pri jej skúmaní by však mala prihliadať na rovnaký druh úveru, pretože sadzby sa líšia podľa jeho účelu ako aj dĺžky. Ďalšou kritériálnou

---

<sup>11</sup> § 39 OZ.

<sup>12</sup> § 265 OBZ.



podmienkou požadovanou zákonom je „*miesto sídla dlžníka*“, čo znamená, že veriteľ sa musí podriaďovať praxi v inom mieste než sám sídli.

#### 2.1.1.1 Štruktúra úrokovej sadzby

Štruktúra úrokovej sadzby v zmluve na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností býva precízne špecifikovaná. Úroková sadzba sa skladá z

- a) príslušnej marže a
- b) EURIBOR sadzby.

Jednotlivé tranže úveru môžu mať rôznu úrokovú sadzbu. Vo všeobecnosti platí, že čím je účel tranže rizikovejší, tým je úroková sadzba vyššia. Úroková sadzba na stavbu komerčnej nehnuteľnosti bude teda vždy vyššia ako úroková sadzba na kúpu existujúcej nehnuteľnosti, pretože stavba je vždy ohrozená väčším počtom rizík.

EURIBOR sadzba je ročná úroková sadzba určená Bankovou Federáciou Európskej únie zobrazená na príslušnej obrazovke systému Telerate. Príloha úverovej zmluvy na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností spravidla určí deň a čas, v ktorý sa sadzba použije pre účely úverovej zmluvy.

Zmluvné strany sa môžu dohodnúť, že dlžník nebude povinný úrok splácať, ale úrok bude navyšovať istinu úveru. Táto štruktúra sa nazýva kapitalizácia a je bežná pri úvere na stavbu komerčných nehnuteľností. Potom, čo bude stavba prenajatá a nájomník začne platiť nájomné, kapitalizácia skončí, úroková sadzba sa zníži a dlžník začne platiť úroky podobne ako pri kúpe prenajatej nehnuteľnosti.

Ak dlžník nezaplatí úrok načas, dostane sa do omeškania a vznikne mu povinnosť platiť úroky z omeškania. Úverová zmluva spravidla stanovuje jej výšku ako „*sadzba o jedno percento vyššia ako úroková sadzba, ktorá by bola splatná, ak by nezaplatená čiastka bola splatená včas.*“<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 9.4.

### 2.1.1.2 Počítanie úrokovej sadzby

Úrok úveru na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností býva splatný štvrtročne v určené dni. Ak by došlo k zlyhaniu Telerate systému a nebolo by možné určiť EURIBOR sadzbu podľa predchádzajúceho ustanovenia tejto práce, vyhradzuje si veriteľ určiť jeho výšku podľa vlastného uváženia (*Market Disruption Event*).

Úrokovú sadzbu možno počítať na základe rôzneho počtu dní v kalendárnom roku. Obchodnou zvyklosťou je 360 dní, ale nie je vylúčený ani 365 dní alebo skutočný počet dní v priestupnom roku. Zvyklosti majú v obchodnom práve mimoriadny význam, nakoľko kogentné ustanovenie § 264 OBZ hovorí, že „*pri určení práv a povinností zo záväzkového vzťahu sa prihliada aj na obchodné zvyklosti zachovávané všeobecne v príslušnom obchodnom odvetví, pokiaľ nie sú v rozpore s obsahom zmluvy alebo so zákonom.*“

Ak by splatnosť úrokov nebola v zmluve určená a dlžník by bol povinný vrátiť poskytnuté peňažné prostriedky v splátkach, potom „*sú v deň splatnosti každej splátky splatné aj úroky z tejto splátky*“.<sup>14</sup>

### 2.1.1.3 Fixácia úrokovej sadzby a výmenného kurzu

Aby sa zmluvné strany vyhli pohybom EURIBOR sadzby, požaduje úverová zmluva jej fixáciu pomocou termínovaného obchodu, ktorým je spravidla „*interest rate swap*“ alebo „*interest rate cap*“. Podobne bude úverová zmluva požadovať fixáciu výmenného kurzu, ak je nájomné alebo jeho časť splatné v inej mene ako v mene, v ktorej bol úver čerpaný.

## 2.1.2 Poplatky

Úverová zmluva na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností určuje široký okruh poplatkov, ktoré je dlžník povinný platiť. Pôjde najmä o

- a) poplatok za vybavenie úveru (*Arrangement Fee*),
- b) poplatok za rezervovanie úveru (*Commitment Fee*),
- c) poplatok za správu úveru (*Agency Fee*),

---

<sup>14</sup> § 503 OBZ ods. 2.

- d) poplatok za predčasné splatenie úveru (*Prepayment Fee*) a
- e) poplatok za zrušenie úveru (*Cancellation Fee*).

Obchodný zákonník v § 499 osobitne upravuje poplatok za vybavenie úveru: „*Za dojednanie záväzku veriteľa poskytnúť na požiadanie peňažné prostriedky možno dojednať odplatu, ak poskytovanie úveru je predmetom podnikania veriteľa.*“. Podmienkou poplatku za vybavenie úveru je skutočnosť, že poskytovanie úveru je predmetom podnikania veriteľa. Vzhľadom k tomu, že v zmysle § 263 OBZ ide o ustanovenie kogentné, nemohol by byť takýto poplatok dohodnutý, ak by predmetom podnikania veriteľa nebolo poskytovanie úverov. Pôjde teda predovšetkým o banky<sup>15</sup>, sporiteľne a úverové družstvá<sup>16</sup>. Nie je však vylúčené, aby bolo poskytovanie úverov predmetom podnikania aj iných subjektov, napríklad leasingových spoločností.

Zaplatenie poplatku môže veriteľ požadovať viacerými spôsobmi. Najčastejším prípadom je odpočítanie poplatku od poskytnutej istiny. Poplatok však môže byť zaplatený aj priamo v prospech veriteľa pri uzavretí zmluvy alebo pri čerpaní úveru.

### **2.1.3 Náklady**

Pri čerpaní a počas trvania úveru môžu vzniknúť veriteľovi náklady, ktorých úhradu bude požadovať od dlžníka. Takýmito nákladmi budú najmä náklady na

- a) právne služby a znalecký posudok pri kúpe nehnuteľnosti,
- b) projektový monitor pri stavbe,
- c) pravidelný ročný znalecký posudok,
- d) zmenu úverovej zmluvy a iných súvisiacich dokumentov ako aj
- e) náklady spojené s výkonom zabezpečovacích práv vyplývajúcich z úverovej zmluvy.

---

<sup>15</sup> Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách v znení neskorších predpisov.

<sup>16</sup> Zákon č. 87/1995 Sb., o sporiteľniach a úverových družstvách v znení neskorších predpisov.

V súvislosti s každým druhom nákladov určuje úverová zmluva lehoty, počas ktorých je dlžník povinný príslušnú čiastku splatiť. Ak by dlžník neplnil riadne a včas, bola by splnená podmienka úpadku (časť 5.3.1 tejto práce.).

## **2.2 Nehnutel'nosť**

V právnom zmysle sa pod pojmom veci rozumejú ovládateľné hmotné predmety, ktoré slúžia potrebám ľudí.<sup>17</sup> Podľa § 119 ods. 1 OZ možno veci deliť na veci hnutel'né a nehnuteľné. V ustanovení § 119 ods. 2 OZ sa podáva vymedzenie nehnuteľností ako pozemkov a stavieb spojených so zemou pevným základom.

Pojem komerčnej nehnuteľnosti nie je v zákone upravený. Základom pre jeho vymedzenie by malo byť odlíšenie komerčnej nehnuteľnosti od bytu a nebytového priestoru podľa zákona č. zákona č. 72/1994 Sb. o vlastníctve bytov v znení neskorších predpisov.

### **2.2.1 Byt**

V § 2 písm. b tohto zákona je byt definovaný ako „*miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú podľa rozhodnutia stavebného úradu určené k bývaniu.*“ Podrobnejšia úprava bola obsiahnutá v § 42 ods. 3 dnes už zrušenej vyhlášky č. 83/1976 Sb., o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu, podľa ktorého sa pod pojmom byt rozumel „*súbor miestností a priestorov pod spoločným uzavretím, ktorý svojim stavebno-technickým a funkčným usporiadaním a vybavením spĺňa požiadavky na trvalé bývanie. Byt musí mať obytný priestor, vlastný uzavierateľný vstup, predsieň, priestor pre varenie, pre uskladnenie potravín, pre telesnú hygienu a pre umiestnenie záchodovej misy.*“

Byt ako vec má hmotnú podstatu, ktorá nie je fyzický samostatná, ale jej samostatnosť existuje len pomocou právnej úpravy. Za túto hmotnú podstatu možno považovať „*všetky vnútorné horizontálne aj vertikálne obloženia múrov (parkety, maľovky, tapety,...) a vnútorné priečky. Steny, povaly*

---

<sup>17</sup> § 118 ods. 1 OZ.

*a podlahy ktoré oddeľujú byt od iného bytu sú v podielovom spoluvlastníctve susedov.“<sup>18</sup>*

### **2.2.2 Nebytový priestor**

Nebytovým priestorom sa podľa § 2 písm. c zákona o o vlastníctve bytov rozumie „*miestnosť alebo miestnosti, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie.*“ Podobne ako pri definícii bytu sa za nebytový priestor považuje miestnosť alebo súbor miestností. Zákon ďalej požaduje splnenie zákonnej podmienky rozhodnutia stavebného úradu o tom, že tieto priestory sú určené na iné účely ako na bývanie. Nakoniec výslovne uvádza, že spoločné časti a spoločné zariadenia nie sú nebytovými priestormi.<sup>19</sup>

Presné zatriedenie častí domu do nebytového priestoru má význam pri nájomnom vzťahu, prevode vlastníckeho práva alebo vypracovaní znaleckého posudku<sup>20</sup>. Časti domu sa vymedzia už v projektovej dokumentácii, ktorá je podkladom pre vydanie stavebného povolenia. Každá dodatočná zmena užívania, napríklad zmena kočíkárne na obchod, je právoplatná len so súhlasom príslušného stavebného úradu.

### **2.2.3 Komerčná nehnuteľnosť**

Na účely tejto rigoróznejšej práce je pojem komerčnej nehnuteľnosti chápaný reštriktívnejšie ako pojem nebytový priestor. Základnou podmienkou pre poskytnutie úveru na kúpu komerčnej nehnuteľnosti je, aby bola nehnuteľnosť prenajatá. Podobne predtým ako veriteľ poskytne peňažné prostriedky na stavbu komerčnej nehnuteľnosti, bude požadovať uzavretie zmlúv o budúcej nájomnej zmluve.

Dôvodom pre existenciu nájomných vzťahov je skutočnosť, že úrok úveru bude splácaný z príjmov z nájomného. Úverová zmluva na kúpu

---

<sup>18</sup> Luby, Š. Vlastníctvo bytov, Slovenská akadémia vied, Bratislava 1971. str. 256.

<sup>19</sup> Zákon č. 72/1994 Sb., ktorým sa upravujú niektoré spoluvlastnícké vzťahy k budovám a niektoré vlastnícké vzťahy k bytům a nebytovým priestorům a doplňujú niektoré zákony (zákon o vlastníctví bytů), v znení neskorších predpisov.

<sup>20</sup> Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v znení neskorších predpisov.

a stavbu komerčných nehnuteľností bude zakotvovať široký okruh povinností dlžníka na dosiahnutie ochrany záujmov veriteľa, ktorým sa budeme venovať v časti 4 tejto práce.

Pod pojmom komerčná nehnuteľnosť pre účely tejto rigoróznejšej práce budeme teda chápať prenajatý nebytový priestor alebo stavbu nebytového priestoru, ktorá bude slúžiť na prenájom.

#### **2.2.4 Súčasť nehnuteľnosti**

Podľa § 120 ods. 1 OZ je súčasťou veci „všetko, čo k nej podľa jej povahy patrí a nemôže byť oddelené bez toho, že by sa tým vec znehodnotila.“ Súčasťou veci je vždy vo vlastníctve vlastníka hlavnej veci a nie je spôsobilá byť samostatným predmetom právnych vzťahov. Ak sa pôvodne samostatná vec stane súčasťou veci hlavnej, nadobudne jej vlastník vlastnícke právo k súčasťou aj v prípade, že náklady znášala iná osoba.

Zákonným predpokladom súčasťou veci je jej neoddeliteľnosť bez súčasného znehodnotenia veci hlavnej. Znehodnotenie nemožno obmedzovať na zničenie alebo podstatné poškodenie veci. Pod znehodnotením možno rozumieť aj

- a) zníženie hodnoty veci v dôsledku oddelenia súčasťou,
- b) funkčné znehodnotenie v dôsledku ktorého nebude vec schopná v plnom rozsahu plniť svoj pôvodný účel alebo
- c) estetické znehodnotenie.

Na rozdiel od predchádzajúcich právnych úprav v českom právnom poriadku neplatí princíp *superficies solo cedit* a stavba je vždy vecou samostatnou a nie súčasťou pozemku. Súčasťou pozemku sú však v zmysle § 120 ods. 2 vonkajšie úpravy ako napríklad oporné múry, dlažby, vodovodné a kanalizačné prípojky a podobne. Podobne sú podľa súdnej praxe súčasťou pozemku iné nehnuteľnosti ako napríklad melioračné zariadenia, výmenníkové stavby, niektoré cestné komunikácie a ložiská nevyhradených

nerastov. Pokiaľ osobitné predpisy neurčujú inak, sú súčasťou pozemku aj všetky druhy porastov.

Za súčasť komerčnej nehnuteľnosti vymedzenej v predchádzajúcej časti tejto práce možno považovať najmä výťahy, kotolne vrátane technologického zariadenia, klimatizáciu, bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

### **2.2.5 Príslušenstvo nehnuteľnosti**

Podľa § 121 ods. 1 OZ sú príslušenstvom veci „*veci, ktoré patria vlastníkovi hlavnej veci a sú ním určené na to, aby sa s hlavnou vecou trvale užívali.*“ Pre posúdenie veci ako príslušenstva je teda rozhodujúce, aby

- a) vlastníkom hlavnej veci a príslušenstva bola rovnaká osoba a
- b) príslušenstvo bolo určené na trvalé užívanie s hlavnou vecou.

Príslušenstvo zdieľa rovnaký osud ako vec hlavná. Pretože niektoré veci môžu byť príslušenstvom ako aj vecou samostatnou, napríklad samostatne stojace parkovacie miesto, je nevyhnutné, aby boli takéto veci v zmluvách riadne identifikované.

### **2.2.6 Stavba**

Občianskoprávne a stavebnoprávne predpisy vymedzujú pojem stavba diametrálne odlišnými obsahovými znakmi.

Podľa ustanovenia § 54 stavebného zákona v znení neskorších predpisov určuje, že „*stavby, ich zmeny a udržiavacie práce možno uskutočňovať iba na základe stavebného povolenia alebo ohlásenia stavebnému úradu.*“ Samotný pojem stavby však v stavebnom zákone vymedzený nie je. Podľa novelizácie § 139b ods. 1 sa síce „*za stavbu považujú akékoľvek stavebné diela bez ohľadu na ich stavebno-technické prevedenie a dobu trvania.*“ Takáto definícia však nie je vyčerpávajúca a má iba účelové vymedzenie.

V Občianskom zákonníku sa pojem stavba objavuje vo viacerých ustanoveniach, napríklad pri vymedzení veci hnutel'nych a nehnuteľných (§

119 ods. 2) alebo pri vymedzení súčasti veci (§ 120 ods. 2). Z hľadiska občianskoprávných vzťahov za stavbu možno považovať aj rozostavanú nehnuteľnosť, ak je jasné dispozičné riešenie aspoň prvého nadzemného podlažia, pričom nie je rozhodujúce, či bolo vydané kolaudačné rozhodnutie. Takáto nehnuteľnosť je spôsobilá byť predmetom občianskoprávných vzťahov a všetky ďalšie stavebné práce smerujú k jej dokončeniu.

Stavebné predpisy chápu stavbu dynamicky, ako činnosť alebo súbor činností, ktoré smerujú k dokončeniu diela. Naopak, v oblasti občianskeho práva sa pojem vykladá staticky ako výsledok určitej stavebnej činnosti bez ohľadu na tu, či bolo vydané platné kolaudačné rozhodnutie.

Pre úplnosť je potrebná zdôrazniť rozdielne chápanie vstavby, prístavby a nadstavby v oblasti stavebného a občianskeho práva. Zo stavebnoprávneho hľadiska sú vstavba, prístavba a nadstavba spôsobilé byť samostatným predmetom právnych vzťahov. Naopak, v oblasti občianskeho práva sú vstavba, prístavba a nadstavba súčasťou hlavnej veci a nachádzajú sa vo vlastníctve vlastníka hlavnej veci bez ohľadu osobu v prospech ktorej bolo vydané stavebné povolenie.

Pre účely tejto rigoróznejšej práce sa prikloníme k výkladu pojmu stavba v duchu stavebného práva. Rozhodujúcim dôvodom je skutočnosť, že vydanie kolaudačného rozhodnutia má zásadné následky na práva a povinnosti vyplývajúce z úverovej zmluvy. Po vydaní kolaudačného rozhodnutia sa napríklad zníži úroková sadzba príslušnej tranže úveru (časť 2.1.1 tejto práce) alebo zmení spôsob výpočtu ICR testu (časť 4.2.2). Naopak, omeškanie kolaudačného rozhodnutia môže viesť k vyhláseniu úpadku dlžníka (časť 5.3.10).

### **2.2.7 Pozemok**

Predmetom úverovej zmluvy na kúpu a stavbu komerčnej nehnuteľnosti môže byť aj pozemok. Pôjde najmä o prípad, ak je účelom úveru kúpa pozemku na stavbu komerčnej nehnuteľnosti.



Občiansky zákonník pojem pozemok výslovne nedefinuje, no v § 118 ods. 2 ho vyhlasuje za nehnuteľnosť. Rozdelenie vecí na hnuťelné a nehnuteľné má význam na určenie právneho režimu nakladania s nimi.

Výslovné vymedzenie pojmu pozemok obsahuje katastrálny zákon. Podľa § 27 možno za pozemok označiť časť zemského povrchu oddelenú od susedných častí určitou relevantnou hranicou (napr. územná správna jednotka, katastrálne územie,...). Predmetom občianskoprávných vzťahov sú pozemky vymedzené určitými hranicami. Takto geometricky zobrazený pozemok sa nazýva parcelou, ktorá je označená parcelným číslom.

Definícia pozemku podľa katastrálneho zákona plne nevystihuje jeho postavenie v rámci občianskoprávných vzťahov. V nich pozemok nevystupuje len ako dvojrozmerná plocha, ale ako trojrozmerný priestor nad a pod zemským povrchom na neho kolmý.

### **2.3 Účel**

Účel použitia prostriedkov poskytnutých podľa zmluvy na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností je prísne viazaný. V prípade kúpy to môže byť

- a) úhrada kúpnej ceny nehnuteľnosti,
- b) úhrada dane z pridanej hodnoty,
- c) príspevok na kúpu zariadenia nehnuteľnosti,
- d) úhradu nákladov spojených s kúpou nehnuteľností.

V prípade stavby nehnuteľnosti to bude v prvom rade úhrada stavebných nákladov ale aj vytvorenie rezerv pre predpokladané budúce výdavky.

Vymedzenie účelu zodpovedá ustanoveniu § 501 ods. 2 OBZ, podľa ktorého *„ak zmluva určuje, že úver možno použiť iba na určitý účel, môže veriteľ obmedziť poskytnutie peňažných prostriedkov iba na plnenie záväzkov dlžníka prevzatých v súvislosti s týmto účelom.“* Ak by dlžník použil úver na iný ako dohodnutý účel, zakotvuje Obchodný zákonník v § 507 výslovne možnosť odstúpenia od zmluvy.

§ 501 ods. 2 OBZ má charakter preventívneho ustanovenia v zmysle ktorého môže veriteľ alebo osoba poverená veriteľom vykonávať široký okruh kontrolných opatrení vymedzených v úverovej zmluve na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností (časť 4 tejto práce).

Ďalším nástrojom na zabezpečenie účelového vymedzenia úverovej zmluvy je prevod peňažných prostriedkov priamo na účet tretích osôb. V prípade stavby to budú najmä dodávatelia na základe predložených faktúr. Pri kúpe nehnuteľnosti veriteľ uvoľní peňažné prostriedky v prospech predávajúceho po predložení dohodnutých dokumentov (časť 3.3 tejto práce).

### 3 Vznik zmluvy

Právny vzťah z úverovej zmluvy vzniká dohodou zmluvných strán o tom, že veriteľ na požiadanie dlžníka poskytne v jeho prospech peňažné prostriedky do určitej sumy, a dlžník poskytnuté prostriedky vráti a zaplatí z nich úroky. Prejavená vôľa zmluvných strán musí spĺňať všeobecné obsahové predpoklady záväzkového práva.<sup>21</sup>

Najčastejším spôsobom odovzdania peňažných prostriedkov pri zmluve o úvere je prevod bezhotovostným spôsobom. Odovzdanie peňažných prostriedkov v hotovosti by bolo nepraktické. Podobne je nepravdepodobné, aby mal dlžník peňažné prostriedky pred vznikom zmluvy pri sebe a došlo k odovzdaniu krátkou cestou (*traditio brevi manu*).

Pre zmluvu o úvere zákon nevyžaduje písomnú formu.<sup>22</sup> Vzhľadom na komplexnosť a rozmanitosť právnych vzťahov pri kúpe a stavbe komerčných nehnuteľností by však bolo použitie ústnej alebo konkludentnej formy nevhodné.

#### 3.1 Vyhlásenia (*Representations and Warranties*)

Úverová zmluva na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností obsahuje vyhlásenia, ktoré je dlžník povinný v určenom čase urobiť. Ak dlžník urobil nepravdivé alebo klamlivé vyhlásenie, je splnená podmienka úpadku a nastanú jeho následky (časť 5.3.4 tejto práce).

Z hľadiska času je nevyhnutné, aby dlžník urobil všetky vyhlásenia pri uzavretí úverovej zmluvy. Okrem toho, zmluva určuje špecifické vyhlásenia, ktoré je dlžník povinný urobiť neskôr. Vyhlásenia týkajúce sa účtovníctva sa vyžadujú každoročne po skončení finančného roku:

*„Vyhlásenia určené v ustanovení ... sa považujú za zopakované dlžníkom v skorší z nasledujúcich dní:*

<sup>21</sup> Pelikánová, I. a kol.. Obchodní právo. ASPI. Praha. 2006. str. 374.

<sup>22</sup> Tamtiež str. 377.

- a) *deň keď dlžník doručí alebo*
- b) *deň, keď je dlžník povinný doručiť veriteľovi výročnú správu.*“<sup>23</sup>

Podobne, zmluva určuje okruh vyhlásení, ktoré dlžník „*urobí alebo sa považujú za urobené*

- a) *v deň čerpania niektorej tranže úveru alebo*
- b) *v prvý deň po splatnosti úroku.*“<sup>24</sup>

Ako je zrejmé z horeuvedených ustanovení, úverová zmluva nevyžaduje, aby boli vyhlásenia urobené doslovne, ale postačuje, ak nastane okolnosť, kedy sa považujú za zopakované.<sup>25</sup>

Účelom domnienky zopakovania je zvýšenie právnej istoty veriteľa. Vyhlásenia musia byť pravdivé v čase, keď boli urobené. Ak nastanú okolnosti, v dôsledku ktorých sa stanú nepravdivými neskôr, nie je splnená podmienka úpadku.<sup>26</sup> Naopak, ak zmluva určuje, že v určitom čase sa považujú za zopakované, podmienka úpadku sa naplní.

Pre úplnosť je potrebné zdôrazniť, že obsahom vyhlásenia sa môžu týkať iba okolností existujúcich v čase urobenia alebo zopakovania vyhlásenia. Vyhlásenia týkajúce sa budúcich okolností nie sú možné, pretože nie je isté, či nastanú.

Podľa obsahu možno vyhlásenia rozlíšiť podľa toho, či sa týkajú

- a) dlžníka samotného,
- b) zmlúv, ktoré uzavrel,
- c) nehnuteľnosti,
- d) daní,
- e) úpadku a súdneho konania.

---

<sup>23</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 18.21.

<sup>24</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 18.22.

<sup>25</sup> Gooch, C. A. a kol.: Sample Annotated Loan Agreement for Syndicated Eurodollar Transaction. Euromoney. London 1986. str. 32.

<sup>26</sup> Tamtiež str. 33.

### 3.1.1 Založenie, vznik a konanie dlžníka

Úverová zmluva na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností spravidla požaduje, aby dlžník

- a) bol spoločnosťou so sídlom v štáte, kde sa nehnuteľnosť nachádza,
- b) bol spôsobilý na uzavrieť úverovú zmluvu a súvisiace zabezpečovacie inštitúty,<sup>27</sup>
- c) navykonával inú činnosť ako kúpu, správu a / alebo nájom úverovanej nehnuteľnosti,<sup>28</sup>
- d) nemá ani nikdy nemal žiadnych zamestnancov,
- e) nie je spoločníkom alebo akcionárom inej právnickej osoby,
- f) okrem záväzkov uvedených v úverovej zmluve nemá žiadne ďalšie záväzky.<sup>29</sup>

### 3.1.2 Úverová zmluva a zabezpečenie záväzku

Z hľadiska uzavretej úverovej zmluvy a súvisiacich zabezpečovacích inštitútov je potrebné, aby dlžník vyhlásil, že

- a) úverová zmluva je platná a účinná,
- b) dokumenty, na ktorých základe vznikne záložné právo k spoločenskému podielu / akciám, nehnuteľnosti a pohľadávkam sú platné a účinné,
- c) žiadne aktívum dlžníka nie je zabezpečené v prospech tretej osoby,
- d) pohľadávka veriteľa je alebo bude zabezpečená v prvom rade,
- e) úverová zmluva ani žiaden zo zabezpečovacích inštitútov nie je v rozpore so zákonom, spoločenskou zmluvou, zakladateľskou zmluvou / listinou, štatútom ani žiadnou inou zmluvou dlžníka.<sup>30</sup>

### 3.1.3 Právny a technický stav nehnuteľnosti

V súvislosti s nehnuteľnosťou samotnou je potrebné, aby dlžník vyhlásil, že

- a) je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti,

<sup>27</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 18.1.

<sup>28</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 18.17 písm. a).

<sup>29</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 18.17 písm. b) až e).

<sup>30</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 18.3.

- b) získal všetky povolenia a rozhodnutia potrebné na prenájom nehnuteľnosti,
- c) nie je porušený žiaden právny predpis, v dôsledku ktorého by mohla byť negatívne ovplyvnená hodnota nehnuteľnosti alebo nájomné,
- d) neexistuje žiadne vecné bremeno alebo iné právo, ktoré by mohlo mať negatívny vplyv na hodnotu nehnuteľnosti,
- e) okrem technických väd uvedených v znaleckom posudku neexistujú žiadne iné vady, ktoré by mohli mať negatívny vplyv na hodnotu nehnuteľnosti,
- f) nehnuteľnosť sa nenachádza v záplavovej zóne ani neexistuje nebezpečenstvo, že bude zaplavená a
- g) dlžník koná v súlade s právom životného prostredia.<sup>31</sup>

### 3.1.4 Daňové a účtovné povinnosti

Veriteľ ďalej požaduje, aby dlžník vyhlásil, že

- a) účtovná závierka a výkaz ziskov a strát boli pripravené v súlade s platnými právnymi predpismi a odrážajú stav ku dňu, kedy boli pripravené,
- b) nie je platcom žiadnych iných daní ako daní vymenovaných v úverovej zmluve,
- c) všetky daňové povinnosti splatil riadne a včas,
- d) nie je v omeškaní so žiadnou žiadosťou o vrátenie dane a
- e) nikto voči nemu neuplatňuje pohľadávku daňového charakteru.<sup>32</sup>

### 3.1.5 Úpadok a súdne konanie

Na záver, je dlžník v súvislosti s úpadkom a súdnym konaním povinný vyhlásiť, že

- a) nie sú splnené podmienky úpadku ani nie je pravdepodobné, že budú splnené v najbližšom čase,

---

<sup>31</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 18.21.

<sup>32</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 18.12.

- b) nedošlo, ani nie je pravdepodobné, že v najbližšom čase dôjde k iným materiálne nepriaznivým následkom,<sup>33</sup>
- c) všetky informácie ktoré dlžník poskytol v súvislosti s úverovou zmluvou sú úplné a pravdivé,
- d) dlžník úmyselne nezamlčal žiadnu skutočnosť, ktorá by mohla mať materiálne nepriaznivé následky,
- e) od času poskytnutia informácií nenastali žiadne okolnosti, v dôsledku ktorých by sa poskytnuté informácie stali neúplné alebo nepravdivé,
- f) nebol podaný ani nie je pravdepodobné, že v najbližšom čase bude podaný návrh na začatie súdneho, arbitrážneho alebo priestupkového konania.<sup>34</sup>

### **3.2 Podmienky poskytnutia úveru (Conditions Precedent)**

Každá úverová zmluva na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností vymedzuje podmienky, po splnení ktorých je dlžník oprávnený požiadať o čerpanie úveru. Inými slovami, veriteľ poskytne úver v prospech dlžníka, iba v prípade, ak splní dohodnuté podmienky. Vzhľadom na svoju rozsiahlu dĺžku, nebývajú podmienky uvedené v samotnej zmluve, ale tvoria jej prílohu.

Podmienky poskytnutia úveru možno rozdeliť do viacerých skupín podľa účelu na ktorý slúžia. V prvom rade ide o podmienky týkajúce sa vzniku, založenia a konania dlžníka. Ďalej ide o ustanovenia v súvislosti so samotnou úverovou zmluvou a jej zabezpečovacími inštitútmi. V prípade, ak je úver poskytnutý na stavbu nehnuteľnosti, určuje zmluva osobitné podmienky týkajúce sa územného plánovania, vymenovania dodávateľov a zmlúv o budúcich nájomných zmluvách.<sup>35</sup> Ak veriteľ poskytuje úver na kúpu existujúcej nehnuteľnosti, je dlžník povinný predložiť znalecké posudky určujúce hodnotu nehnuteľnosti, jej technický stav a vplyv na životné prostredie.

---

<sup>33</sup> Vid' časť 5.3.8 tejto práce.

<sup>34</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 18.14.

<sup>35</sup> Gooch, C. A. a kol.: Sample Annotated Loan Agreement for Syndicated Eurodollar Transaction. Euromoney. London 1986. str. 11.

### 3.2.1 Založenie, vznik a konanie dlžníka

Všeobecne, prvou skupinou podmienok, ktorých splnenie veriteľ požaduje pred poskytnutím úveru je predloženie aktuálneho výpisu z Obchodného registra<sup>36</sup> a listín, ktorými bol dlžník založený. V prípade, ak je dlžníkom spoločnosť s ručením pôjde teda o spoločenskú zmluvu<sup>37</sup>, pri akciovej spoločnosti o zakladateľskú zmluvu alebo listinu, prípadne aj štatút<sup>38</sup>. Dlžník je pred podaním žiadosti o čerpanie úveru povinný splatiť v plnej výške určené základné imanie.

V prípade, ak dlžník zakladá viacero spoločností, bude veriteľ požadovať horeuvedené dokumenty pre každú z týchto spoločností. Typickým príkladom je založenie štruktúry spoločností za účelom zníženia dane z príjmu právnických osôb<sup>39</sup>, kedy dlžník účelovo založí spoločnosť v štáte, kde sa nehnuteľnosť nachádza. Jediným predmetom podnikania tejto spoločnosti bude nájom a správa nehnuteľností a spoločnosť nebude mať žiadnych zamestnancov. Ďalšou spoločnosťou bude financujúca spoločnosť, ktorá poskytne úver účelovo založenej spoločnosti, pričom splátky úveru sú daňovo odpočítateľnými nákladmi.<sup>40</sup> Sídlo financujúcej spoločnosti bude zvolené v štáte, ktorý uzavrel so štátom, kde sa nehnuteľnosť nachádza výhodnú zmluvu o zamedzení dvojitého zdanenia. Poslednou spoločnosťou je spoločnosť holdingová, ktorá je spoločníkom alebo akcionárom dvoch horeuvedených spoločností. Sídлом holdingovej spoločnosti je spravidla jurisdikcia poskytujúca zvýhodnený daňový režim pre spoločnosti, ktoré na jej území nevykonávajú podnikateľskú činnosť, napríklad Luxembursko.

Právna subjektivita a spôsobilosť na právne úkony spoločnosti sa vždy riadi právom, podľa ktorého spoločnosť vznikla. Keďže obchodné spoločnosti konajú prostredníctvom svojich orgánov, bude úverová zmluva vyžadovať, aby dlžník pred podaním žiadosti o čerpanie úveru predložil

---

<sup>36</sup> § 27 a nasl. OBZ.

<sup>37</sup> § 57 a nasl. OBZ.

<sup>38</sup> § 163 a nasl. OBZ.

<sup>39</sup> Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v znení neskorších predpisov.

<sup>40</sup> § 24 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v znení neskorších predpisov.



- a) uznesenie orgánu oprávneného konať v mene spoločnosti, ktorým boli schválené podmienky úverovej zmluvy,
- b) označenie osoby, ktorá úverovú zmluvu a súvisiace zabezpečovacie inštitúty uzavrie,
- c) potvrdenie o zaplatení daní, odvodov zdravotného a sociálneho zabezpečenia<sup>41</sup>.

Z praktického hľadiska je nevyhnutné, aby bol pre každú osobu, ktorá bude v mene dlžníka konať predložený podpisový vzor.

Na záver veriteľ požaduje, aby dlžník čestne vyhlásil, že *„všetky dokumenty požadované pre čerpanie úveru sú úplné, pravdivé a účinné a čerpaním úveru neporuší žiadne obmedzenia, ktorými je viazaný.“*<sup>42</sup>

### **3.2.2 Úverová zmluva a zabezpečenie záväzku**

Druhá skupina podmienok, ktoré je dlžník pred poskytnutím úveru povinný splniť sa týka samotnej úverovej zmluvy a jej zabezpečenia.

V prvom rade je potrebné, aby bola *„úverová zmluva riadne uzavretá“*.<sup>43</sup> Osoby, ktoré zmluvu uzavrú musia byť teda oprávnené konať v mene spoločnosti a zmluva nesmie odporovať zákonu.

Ak je príjem z nájomného v inej mene ako mena, v ktorej bude úver poskytnutý, požaduje veriteľ spravidla uzavretie termínovaného obchodu na fixáciu výmenného kurzu. Podobne bude veriteľ takmer vždy žiadať, aby dlžník fixoval úrokovú sadzbu. Osvedčenie potvrdzujúcu fixáciu je dlžník povinný predložiť iba v prípade, ak by sa uskutočnila prostredníctvom inej osoby ako veriteľa.

Na zabezpečenie svojej pohľadávky veriteľ spravidla zriaďuje nasledovné inštitúty<sup>44</sup>:

---

<sup>41</sup> Potvrdenie o neexistencii nedoplatkov zdravotného a sociálneho zabezpečenia je logické z praktického hľadiska, aj keď ide o duplicitu s požiadavkou, že spoločnosť nebude mať žiadnych zamestnancov.

<sup>42</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, príloha 2, bod 1.

<sup>43</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, príloha 2, bod 2.

- a) záložné právo na nehnuteľnosť,
- b) záložné právo na akcie alebo spoločenský podiel účelovo založenej spoločnosti a
- c) postúpenie budúcich pohľadávok dlžníka.

Pred podaním žiadosti o čerpanie úveru je preto dlžník povinný predložiť listiny, ktorými sa tieto nástroje zriaďujú. Pôjde najmä o

- a) dohodu o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť,
- b) návrh na zápis záložného práva k nehnuteľnosti do Katastra nehnuteľností,
- c) dohodu o zriadení záložného práva na akcie alebo spoločenský podiel,
- d) návrh na zápis záložného práva k akciám alebo spoločenskému podielu do Obchodného registra,
- e) dohoda o postúpení pohľadávok dlžníka z kúpnej zmluvy, nájomných zmlúv, poisťných zmlúv a záruk.<sup>45</sup>

### 3.2.3 Kúpa nehnuteľnosti

Ak veriteľ poskytuje úver na kúpu nehnuteľnosti, bude nevyhnutné, aby dlžník splnil podmienky týkajúce sa právneho vzťahov k nehnuteľnosti, jej technického stavu, predchádzajúceho a budúceho financovania ako aj daňových povinností. Medzi dokumenty, ktoré veriteľ spravidla požaduje patria listiny týkajúce sa

#### ...vlastníckeho práva

- a) zmluva o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo zmluva o prevode obchodného podielu, ak dlžník nadobúda účelovo založenú spoločnosť,
- b) výpis z katastra nehnuteľnosti,<sup>46</sup>
- c) návrh na vklad vlastníckeho práva a výmaz záložného práva predchádzajúceho záložného veriteľa z Katastra nehnuteľností<sup>47</sup>,

---

<sup>44</sup> § 152 a nasl. OZ.

<sup>45</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, príloha 2, bod 3.

<sup>46</sup> § 22 KZ.

<sup>47</sup> § 2 zákona č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastníckých a jiných věcných práv k nemovitostem v znení neskorších predpisov.

- d) listy vlastníctva alebo výpisy z pozemkovej knihy predchádzajúcich vlastníkov nehnuteľnosti,
- e) vyhlásenie Pozemkového úradu o reštitučných nárokoch na nehnuteľnosť<sup>48</sup>,

#### **...nájomných vzťahov**

- f) nájomné zmluvy týkajúce sa nehnuteľnosti,
- g) povolenia na užívanie stavby<sup>49</sup>,
- h) účtovná závierka, výkaz ziskov a strát a posudok na hlavných nájomníkov vypracovaný renomovanou ratingovou agentúrou<sup>50</sup>,

#### **...financovania**

- i) osvedčenie predchádzajúceho záložného veriteľa o výške dlhu predávajúceho a vyhlásenie, že po splnení dlhu bude súhlasiť s výmazom záložného práva,
- j) úverová zmluva uzavretá medzi predávajúcim a predchádzajúcim záložným veriteľom,
- k) zmluva o zriadení Escrow účtu,
- l) devízové povolenie<sup>51</sup>,

#### **...daní**

- m) potvrdenie o registrácii dlžníka ako platcu dane z pridanej hodnoty<sup>52</sup>,
- n) potvrdenie správcu dane o zaplatení dane z nehnuteľností<sup>53</sup>,

#### **Znalecké posudky**

- o) znalecký posudok určujúci hodnotu nehnuteľnosti<sup>54</sup> obsahujúci sekciu o miestnom nájomnom trhu s nehnuteľnosťami a potvrdzujúci nájomné zaplatené za posledný štvrtrok pred predpokladaným podaním žiadosti o čerpanie úveru,
- p) znalecký posudok o technickom stave nehnuteľnosti<sup>55</sup>,

---

<sup>48</sup> Napr. na základe zákona č. 243/1992 Sb. o úprava otázok týkajúcich se zákona o úpravě vlast. vztahů k půdě v znení neskorších predpisov.

<sup>49</sup> § 119 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v znení neskorších predpisov.

<sup>50</sup> Napr. Dun & Bradstreet.

<sup>51</sup> § 3 zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon v znení neskorších predpisov.

<sup>52</sup> § 5 zákona č. 235/2004 Sb. ČR, o dani z přidané hodnoty.

<sup>53</sup> Zákon č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitostí, v znení neskorších predpisov.

<sup>54</sup> Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v znení neskorších predpisov.

<sup>55</sup> Zákon č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnických, v znení neskorších predpisov.

- q) znalecký posudok o vplyve nehnuteľnosti na životné prostredie<sup>56</sup>,
- r) vyhlásenie geodeta<sup>57</sup> potvrdzujúce, že nehnuteľnosť je riadne napojená na verejné komunikácie,
- s) stavebné povolenie<sup>58</sup> potvrdzujúce právo užívať verejné komunikácie,

#### **Ďalšie**

- t) poisťná zmluva v rozsahu požadovanom úverovou zmluvou,
- u) zmluva o správe nehnuteľnosti uzavretá medzi dlžníkom a správcom nehnuteľnosti,
- v) business plán dlžníka,
- w) predpokladaný rozpočet kapitálových nákladov.

Okrem horeuvedených podmienok si veriteľ pomocou zostatkového ustanovenia vyhradzuje právo požiadať o predloženie „akýchkoľvek ďalších listín, ktoré uzná za potrebné v súvislosti s úverovou zmluvou alebo jej zabezpečením“.<sup>59</sup> Na splnenie podmienok poskytnutia úveru nie je potrebné, aby dlžník predložil originály listín, ale postačujú ich osvedčené kópie.

### **3.2.4 Stavba nehnuteľnosti**

Ako sme vysvetlili v časti 2.2.6 tejto práce, uzavretie zmlúv o budúcej nájomnej zmluve aspoň na časť podlahových priestorov je nevyhnutnou podmienkou úverovej zmluvy na stavbu komerčných nehnuteľností. Čím väčšiu podlahovú plochu dlžník prenajme, tým väčší úver je veriteľ ochotný poskytnúť.

Podmienky na poskytnutie úveru spravidla formulujú túto požiadavku alternatívne. Ak dlžník uzavrie nájomnú zmluvu alebo zmluvu o budúcej nájomnej zmluve na určitý podiel podlahovej plochy, je povinný zložiť peňažné prostriedky v určenej výške na dohodnutý účet. Čím väčšiu podlahovú plochu veriteľ prenajme, tým nižšiu čiastku je dlžník povinný zložiť. Je teda

---

<sup>56</sup> Zákon č. 114/1992 Sb. o ochrane prírody a krajiny, v znení neskorších predpisov.

<sup>57</sup> Zákon č. 200/1994 Sb. o zememěřictví, v znení neskorších predpisov.

<sup>58</sup> § 115 stavebného zákona.

<sup>59</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, príloha 2, bod 14.

samozrejme, že veriteľ bude ako podmienku poskytnutia úveru na stavbu komerčných nehnuteľností požadovať predloženie

- a) uzavretých nájomných zmlúv alebo zmlúv o budúcej nájomnej zmluve a
- b) výpisu z bežného účtu potvrdzujúci zloženie príslušnej peňažnej čiastky.

Ďalšie podmienky, ktoré je dlžník pred poskytnutím úveru na stavbu komerčných nehnuteľností povinný splniť sa okrem iného týkajú vzťahov s dodávateľmi stavby, povolení a rozhodnutí nevyhnutných pre stavbu a stavby samotnej. Dlžník je teda pred podaním žiadosti o čerpanie úveru povinný predložiť doklady o

**...vzťahoch s dodávateľmi stavby a služieb**

- c) zmluva o dielo s hlavným dodávateľom stavby<sup>60</sup>
- d) zoznam predpokladaných dodávateľov stavby a služieb,
- e) vyhlásenie každého dodávateľa vyjadrujúci záujem o dodanie tovaru alebo služby a obsahujúci čiastku, do výšky ktorej bude jeho činnosť poistená. Vyhlásenie hlavného dodávateľa stavby by malo obsahovať záruku, ktorú je ochotný poskytnúť, že dodá stavbu riadne a včas.
- f) vymenovanie osoby, ktorá bude vykonávať dohľad nad stavbou v prospech banky (*Project monitor*),

**...stavbe samotnej**

- g) architektonické plány s popisnou špecifikáciou<sup>61</sup>,
- h) predpokladaný rozpočet stavby,
- i) predpokladaný časový harmonogram stavby,
- j) ďalšie požadované povolenia a rozhodnutia,

**...znalecké posudky a správy**

- k) znalecký posudok určujúci hodnotu pozemku,
- l) správu o právnom stave všetkých právnych dokumentov uvedených v predchádzajúcich bodoch tejto časti,

---

<sup>60</sup> § 536 OBZ.

<sup>61</sup> Zákon č. 360/1992 Sb. o výkone povolání autorizovaných architektů, v znení neskorších predpisov.

m) správu o architektonických plánoch, predpokladanom rozpočte a časovom harmonograme vypracovanú osobou vykonávajúcou bankový dohľad.

Vzhľadom k tomu, že dlžník bude čerpať úver na stavbu po častiach na základe faktúr dodávateľov, požaduje veriteľ pred poskytnutím každej časti, aby dodávatelia vždy vyhlásili, že dlžník voči nim nie je v omeškaní s platbami.

### **3.3 Čerpanie úveru (Drawdown)**

Ak dlžník splní horeuvedené podmienky, je veriteľ povinný poskytnúť peňažné prostriedky v požadovanej výške a lehote. Okrem podmienok uvedených v časti 3.1.5 tejto práce spravidla veriteľ požaduje, aby

- a) dlžník v čase poskytnutia úveru nebol v úpadku<sup>62</sup> ani sa do úpadku po poskytnutí úveru nedostal a aby
- b) všetky vyhlásenia<sup>63</sup> dlžníka boli k dňu poskytnutia úveru pravdivé. Ako vysvetlíme v časti 5.3.4 tejto práce, klamlivé vyhlásenie by rovnako spôsobilo úpadok dlžníka.

Dodatočné podmienky pre čerpanie úveru bude veriteľ vyžadovať na stavbu nehnuteľnosti, pôjde najmä o

- a) faktúru od dodávateľa stavby alebo služby,
- b) písomné vyhlásenie dlžníka potvrdené osobou vykonávajúcou bankový dohľad (*Project Monitor*) potvrdzujúce, že
  - a. skutočné náklady nepresahujú plánované náklady a
  - b. tovary, ktorých sa faktúra týka boli dodané na stavbu.

Úverová zmluva je zmluvou konsenzuálnou, čo znamená že zmluvné strany sú viazané od momentu, kedy bola zmluva uzavretá. V zmysle § 500 ods. 1 OBZ je dlžník „oprávnený uplatniť nárok na poskytnutie peňažných prostriedkov v lehote určenej v zmluve.“ Ak sa teda zmluvné strany dohodli na lehote, počas ktorej možno prostriedky čerpať, nie je dlžník oprávnený požiadať o čerpanie pred a po skončení tejto lehoty. Pre prípad, že lehota nie

---

<sup>62</sup> Vid' časť 5.3 tejto práce.

<sup>63</sup> Vid' časť 3.1 tejto práce.

je v zmluve určená, „*môže dlžník tento nárok uplatniť, dokiaľ poskytnutie úveru niektorá strana nevypovie.*“

V praxi úverová zmluva na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností spravidla vymedzuje lehotu, počas ktorej je dlžník oprávnený úver čerpať (*Availability period*), pričom jej dĺžka môže byť pre jednotlivé tranže rôzna. Ak dlžník nepožiadá o čerpanie úveru v stanovenej lehote, veriteľovi zaniká povinnosť poskytnúť peňažné prostriedky. Podobne môže zmluva určovať, že veriteľovi zaniká povinnosť poskytnúť nasledujúcu tranžu, ak dlžník nečerpá predchádzajúcu (napríklad účelom prvej tranže môže byť kúpa pozemku a druhej úhrada stavebných nákladov).

Maximálna výška úveru (*Available facility*), ktorú môže dlžník v rámci jednotlivej tranže čerpať býva vymedzená ako najnižšia hodnota z

- a) peňažnej čiastky,
- b) čiastky určenej LTV testom<sup>64</sup> alebo
- c) čiastky určenej ICR testom.<sup>65</sup>

Uvedená alternatívna formulácia umožňuje veriteľovi poskytnúť peňažné prostriedky v takej výške, aby neodporovala dohodnutému systému kontroly rizík.

Osobitná úprava platí pre stavbu komerčných nehnuteľností, kde zmluva požaduje zmluvu o budúcej nájomnej zmluve s minimálnou výškou ročného nájomného (*Pre-let*). Čím za vyššie nájomné je dlžník schopný dosiahnuť, tým vyšší úver je veriteľ ochotný poskytnúť.

Vzor žiadosti o čerpanie úveru býva spravidla uvedený v prílohe úverovej zmluvy a okrem iného obsahuje:

- a) obchodné mená veriteľa a dlžníka,
- b) identifikáciu úverovej zmluvy a tranže, ktorej sa týka,
- c) deň, kedy má veriteľ poskytnúť požadovanú čiastku v prospech dlžníka a
- d) výšku peňažnej čiastky, ktorú dlžníka čerpá.

---

<sup>64</sup> Vid' časť 4.2.1 tejto práce..

<sup>65</sup> Vid' časť 4.2.2 tejto práce..

Po doručení žiadosti o poskytnutie úveru si veriteľ vyhradzuje lehotu na poskytnutie úveru. Pred koncom tejto lehoty je dlžník povinný uzavrieť termínovaný obchod na fixáciu úrokovej sadzby<sup>66</sup>, po ktorom následne veriteľ prevedie požadovanú čiastku na dohodnutý účet.

Ak by úverová zmluva lehotu na poskytnutie úveru neposkytovala, môže sa dlžník domáhať svojho práva prostredníctvom ustanovenia § 501 ods. 1 OBZ, podľa ktorého *„veriteľ je povinný dlžníkovi peňažné prostriedky poskytnúť, ak ho o to dlžník v súlade so zmluvou požiadal, a to v dobe určenej v požiadavke, inak bez zbytočného odkladu.“*

Pre úplnosť je potrebné dodať, že pri kúpe nehnuteľnosti veriteľ väčšinou prevedie peňažné prostriedky na Escrow účet a dlžník s nimi nepríde do priameho kontaktu. Banka, u ktorej je účet otvorený, následne uvoľní prostriedky v prospech predávajúceho po predložení dohodnutých dokumentov. Takýmito dokumentmi môžu byť napríklad právoplatné rozhodnutie o povolení vkladu do katastra nehnuteľností alebo zmluva o prevode spoločenského podielu, ak dlžník nadobúda účelovo založenú spoločnosť, v ktorej vlastníctve sa nehnuteľnosť nachádza. K prevodu peňažných prostriedkov na účet tretej osoby ako dlžníka sa vyjadril aj Najvyšší súd Slovenskej republiky, podľa ktorého *„dlžník môže požiadať veriteľa, aby poskytnutý úver zaplatil priamo na účet predávajúceho. Dlžník nemôže v konaní o vrátenie takto poskytnutých peňažných prostriedkov úspešne namietať, že veriteľ mu peňažné prostriedky na kúpu nehnuteľnosti neposkytol.“*<sup>67</sup>

V prípade stavby nehnuteľnosti prevádza veriteľ požadovanú časť úveru na účet otvorený v mene dlžníka (*Disbursement account*). Ak sa však dlžník dostane do úpadku, môže si veriteľ vyhradiť právo previesť prostriedky priamo dodávateľovi stavby alebo služby.

---

<sup>66</sup> Interest rate swap ako nepomenovaná zmluva podľa § 51 OZ.

<sup>67</sup> Rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. 102/1999 zo 7. mája 1999, sp. zn. 3 Obo 399/98.



## 4 Práva a povinnosti zmluvných strán

### 4.1 Všeobecné záväzky (*General Undertakings*)

Ako vyplýva z pojmového vymedzenia úverovej zmluvy, ktorému sme sa venovali v časti 2.1 tejto práce, predpokladom uzavretia zmluvy o úvere je záväzok veriteľa odovzdať dlžníkovi peňažné prostriedky. Zákon teda nevyžaduje samotné odovzdanie peňažných prostriedkov, ale postačuje vznik záväzku veriteľa poskytnúť peňažné prostriedky.

Vlastnícke právo k peňažným prostriedkom prechádza na dlžníka ich odovzdaním. Ak boli peňažné prostriedky prevedené bezhotovostným bankovým prevodom, považuje sa za okamih odovzdania ich pripísanie na účet dlžníka. Podobne ako pri pôžičke, odovzdaním peňažných prostriedkov prechádza na dlžníka nebezpečenstvo škody na veci<sup>68</sup>.

Základnou povinnosťou dlžníka je vrátiť poskytnuté peňažné prostriedky a zaplatiť z nich úroky. V zmysle § 504 OBZ je dlžník „*povinný vrátiť poskytnuté peňažné prostriedky v dojednanej lehote, inak do jedného mesiaca, keď ho o vrátenie veriteľ požiadal.*“ Obchodný zákonník v § 503 ods. 3 oprávňuje dlžníka „*vrátiť poskytnuté peňažné prostriedky pred dobou určenou v zmluve.*“

Podobne ako pri poskytnutí úveru prechádza, vlastnícke právo a nebezpečenstvo škody späť na veriteľa odovzdaním poskytnutých peňažných prostriedkov a úrokov.

Úverová zmluva na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností podrobne špecifikuje práva a povinnosti zmluvných strán. Hlavným účelom tejto úpravy je vyhnúť sa možným nedorozumeniam v budúcnosti. Okrem toho je však táto časť dôležitá aj pre

- a) včasné informovanie veriteľa o možných budúcich problémoch dlžníka,

---

<sup>68</sup> § 590 OZ per analogiam.

- b) monitorovanie postupu dlžníka pri implementácii obchodného plánu a
- c) zachovávanie vyhlásení urobených pri uzavretí zmluvy (časť 3.1 tejto práce).<sup>69</sup>

Podľa obsahu možno záväzky rozdeliť do troch základných skupín:

- a) záväzky ukladajúce dlžníkovi povinnosť konať (napr. vypracovanie pravidelnej štvrťročnej správy, vyhlásenie o súlade s LTV a ICR testom a podobne),
- b) strpieť určité konanie (napr. vstup veriteľa alebo ním poverenej osoby do nehnuteľnosti) a
- c) zdržať sa určitého konania (napr. zriadiť ďalšie záložné práva k nehnuteľnosti, zmeniť štruktúru spoločnosti alebo použiť úver na iný ako dohodnutý účel).<sup>70</sup>

Z hľadiska predmetu možno záväzky rozlišovať podľa toho, či sa týkajú:

- a) obchodnej štruktúry dlžníka,
- b) nadobúdania a scudzenia vecí,
- c) vzniku nových a zmeny existujúcich záväzkov,
- d) zabezpečenia pohľadávok tretích osôb alebo
- e) daní.

#### 4.1.1 Orgány a podnikanie dlžníka

Úverová zmluva na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností ukladá dlžníkovi povinnosť „získať a dohliadať na účinnosť rozhodnutí orgánov spoločnosti a konať v súlade s nimi ako aj so všeobecne záväznými predpismi.“<sup>71</sup> Ako sme vysvetlili v časti 3.2.1 tejto práce, jednou z podmienok na čerpanie úveru je „uznesenie orgánu oprávneného konať v mene spoločnosti, ktorým boli schválené podmienky úverovej zmluvy“. Na odlíšenie horeuvedenej povinnosti od podmienok na poskytnutie úveru je potrebné zdôrazniť nasledujúce rozdiely:

<sup>69</sup> Hilson, J. F. a kol.: Asset Backed Lending – A practical guide to secured financing. Practical Law Institute. New York 2005. „Section 7.2.

<sup>70</sup> Tamtiež Section 7.6.

<sup>71</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 23.1.

- a) Podmienky na poskytnutie úveru požadujú, aby dlžník získal všetky potrebné rozhodnutia pred podaním žiadosti o čerpanie úveru. Naopak, horeuvedená povinnosť je zameraná do budúcnosti.
- b) Podľa podmienok na poskytnutie úveru musia byť rozhodnutia platné v čase podania žiadosti o čerpanie úveru. Na druhej strane je dlžník „povinný dohliadať na účinnosť rozhodnutí“ počas trvania úverovej zmluvy.

Zlúčenie, splynutie<sup>72</sup>, rozdelenie<sup>73</sup>, zrušenie<sup>74</sup>, zvýšenie alebo zníženie základného imania<sup>75</sup> dlžníka, ako aj zmena jeho sídla<sup>76</sup>, by mohli mať katastrofálne následky pre výkon zabezpečovacích práv veriteľa. Aby sa veriteľ takejto situácií vyhol, úverová zmluva na kúpa a stavbu komerčných nehnuteľností takéto úkony výslovne zakazuje. Podobne je zakázané založenie dcérskych spoločností, do ktorých by dlžník presunul svoje aktíva. Ak by veriteľ takéto konanie povolil, bezpodmienečne by požadoval zriadenie zabezpečovacích inštitútov aj nad novozaloženými spoločnosťami.

Vo všeobecnosti úverová zmluva na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností zakazuje vyplácať dividendy alebo úrok z medzipodnikových pôžičiek spoločníkom alebo akcionárom dlžníka. Takéto konanie môže byť povolené iba v taxatívne vymenovaných prípadoch a až po úhrade úroku a poplatku v prospech veriteľa.

Aby veriteľ dosiahol dohľad nad konaním dlžníka, určuje úverová zmluva štruktúru účtov, ktoré je dlžník povinný otvoriť. Zmluva rovnako špecifikuje prostriedky, ktoré budú na jednotlivé účty vkladané, účel na ktorý môžu byť použité a okruh osôb, ktoré sú oprávnené prostriedkami disponovať. Takýmito účtami sú spravidla účty

- a) nájomného (*Rent collection account*),
- b) poplatku za služby (*Service Charge account*),

---

<sup>72</sup> § 38 OBZ.

<sup>73</sup> Ide o prípad zrušenia spoločnosti bez likvidácie.

<sup>74</sup> § 68 OBZ.

<sup>75</sup> § 142 až 147 OBZ.

<sup>76</sup> § 35 OBZ.

- c) dane z pridanej hodnoty (*VAT account*),
- d) úrokový (*Deposit account*),
- e) stavebných nákladov (*Disbursement account*) a
- f) opravný účet (*Cure account*).

Na záver tejto časti by sme radi zdôraznili, že predmetom podnikania nemôže byť akákoľvek činnosť. Úverová zmluva ju spravidla obmedzuje na nákup, predaj, stavbu, správu a marketing nehnuteľností.

#### **4.1.2 Nadobúdanie a scudzenie vecí dlžníkom**

Úverová zmluva na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností určuje okruh vecí, ktoré nesmie dlžník scudziť alebo nadobudnúť. V prípade scudzenia pôjde samozrejme v prvom rade o veci zabezpečené v prospech veriteľa ako napríklad príslušenstvo nehnuteľnosti. Ak by dlžník takéto veci previedol bez súhlasu veriteľa, ostalo by zabezpečovacie právo zachované aj voči tretej osobe, pretože pôsobí *in rem*.

V prípade nadobúdania vecí môže dlžník „nadobúdať iba veci, ktorá sú nevyhnutné pre výkon jeho povinností podľa úverovej zmluvy“<sup>77</sup> Ak by dlžník okrem podnikania týkajúceho sa nehnuteľností vykonával aj iné druhy podnikania, spôsobovalo by toto ustanovenie značné praktické problémy. Ak si však uvedomíme, že dlžníkom je účelovo založená spoločnosť, ktorej predmet podnikania sa týka výlučne nehnuteľnosti, nepôsobí toto ustanovenie vôbec reštriktívne.

#### **4.1.3 Vznik a zmena záväzkov dlžníka**

Úverová zmluva na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností zakazuje dlžníkovi stať sa veriteľom akéhokoľvek záväzku (*Financial Indebtness*). Takýmto záväzkom môže byť napríklad poskytnutie peňažných prostriedkov, vydanie dlhopisov, zameniteľných akcií a podobných nástrojov kapitálového trhu, uzavretie leasingovej zmluvy, predaj pohľadávok, uzavretie zmluvy o budúcej zmluve, termínovaného obchodu alebo poskytnutie akejkoľvek záruky.

---

<sup>77</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 23.16.

V prípade zmeny existujúcich záväzkov sa bude požadovať udelenie veriteľovho súhlasu pre všetky záväzky, ktorých hodnota presiahne určitú hodnotu (*Material contracts*).

#### **4.1.4 Zabezpečenie pohľadávok tretích osôb (Negative pledge)**

Napriek tomu, že pohľadávka veriteľa voči dlžníkovi býva zabezpečená viacerými inštitútmi, veriteľ požaduje, aby sa dlžník zdržal zriadenia ďalších zabezpečovacích inštitútov v prospech tretích osôb (*Negative pledge*). Táto požiadavka môže byť formulovaná napríklad ako:

*„Dlžník nezriadi alebo nepovolí zriadenie akéhokoľvek zabezpečovacieho inštitútu na akékoľvek zo svojich aktív alebo jeho časť.“<sup>78</sup>*

Účelom tohto ustanovenia je vyhnutie sa situácii, kedy by veriteľ stratil prioritu pri výkone zabezpečovacích inštitútov alebo by sa výkon uskutočnil v nevhodnom čase.

#### **4.1.5 Daňové povinnosti dlžníka**

Ak je dlžník oprávnený na vrátenie dane (napríklad dane z pridanej hodnoty, ak je platcom DPH), môže úverová zmluva uložiť dlžníkovi povinnosť požiadať o vrátenie. Ak veriteľ poskytol krátkodobý úver na úhradu dane z pridanej hodnoty pri kúpe nehnuteľnosti, mohlo by jej nevrátenie v určenej lehote viesť k úpadku dlžníka (časť 5.3.10 tejto práce).

#### **4.1.6 Výkon podnikania v súlade so zákonom**

Ustanovenie tejto povinnosti má zhrňujúci charakter a ukladá dlžníkovi postupovať v súlade s normami, ktorých nedodržanie by negatívne ovplyvnilo plnenie jeho povinností vyplývajúcich z úverovej zmluvy. Pojem zákon je v tejto súvislosti potrebné chápať extenzívne a zahrnúť v ňom aj vykonávacie predpisy a ďalšie všeobecne záväzné normy.

---

<sup>78</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 23.3.

Okrem záväzkov týkajúcich sa podnikania a korporátnej štruktúry dlžníka obsahuje úverová zmluva široký okruh ďalších práv a povinností. Z hľadiska obsahu ich možno rozdeliť na

- a) finančné povinnosti (*Financial Undertakings*),
- b) oznamovacie povinnosti (*Information Undertakings*),
- c) záväzky týkajúce sa prenajatej nehnuteľnosti (*Property Undertakings*)  
a
- d) záväzky týkajúce sa stavby (*Development Undertakings*).

## **4.2 Finančné povinnosti (*Financial Undertakings*)**

Najdôležitejším druhom povinností veriteľa, ktorý poskytol úver na kúpu alebo stavbu komerčných nehnuteľností, je dodržiavanie finančných ukazovateľov. Vo všeobecnosti bude veriteľ požadovať, aby

- a) výška nesplateného úveru nepresahovala hodnotu nehnuteľnosti alebo stavby, ktorou je pohľadávka zabezpečená (Loan to Value Test ďalej len „*LTV Test*“) a
- b) výška príjmov presahovala výšku výdavkov o určenú hodnotu (Interest Cover Test ďalej len „*ICR Test*“) <sup>79</sup>.

### **4.2.1 Loan to Value Test (*LTV Test*)**

V porovnaní s inými druhmi aktív je určenie hodnoty komerčných nehnuteľností pomerne jednoduché. Najčastejším spôsobom je vymenovanie znalca zapísaného v zozname britskej komory Royal Institute of Chartered Surveyors (ďalej len „*RICS*“), ktorý ohodnotí nehnuteľnosť v súlade s platnými vnútornými predpismi <sup>80</sup>. Veriteľ môže požiadať o určenie hodnoty aj inú osobu, napríklad znalca v obore nehnuteľností <sup>81</sup>. Vzhľadom na hĺbku a dôkladnosť spracovanej problematiky je však určenie hodnoty pomocou iných ako *RICS* postupov výnimočné.

---

<sup>79</sup> *ICR Test* sa zvykne označovať aj ako Debt Service Coverage Test („*DSCR Test*“).

<sup>80</sup> Pôjde najmä o *RICS Appraisal and Valuation Standards*, takzvanú Red Book.

<sup>81</sup> Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v znení neskorších predpisov.

Úverová zmluva spravidla určuje pomer maximálnej výšky úveru k hodnote zabezpečenej nehnuteľnosti. Ak výška nesplateného úveru prekročí stanovenú hranicu, veriteľ sa dostáva do úpadku a nastanú následky podľa časti 5.3 tejto práce.

Aby sa dlžník v budúcnosti vyhol nedorozumeniam, mal by venovať pozornosť definícii úveru na účely LTV Testu. Táto by nemala zahŕňať splatenú časť úveru ani prostriedky, ktorými dlžník nie je oprávnený disponovať (Cure Account – časť 4.1.1 tejto práce).

Veriteľ spravidla požaduje, vypracovanie znaleckého posudku raz ročne, pričom všetky náklady spojené s jeho vypracovaním znáša dlžník. Dlžník je povinný informovať veriteľa o súlade LTV Testu s úverovou zmluvou určeným spôsobom, ktorým je spravidla vyhlásenie o súlade (Compliance certificate opísané v časti 4.3 tejto práce) a predložiť samotný znalecký posudok veriteľovi.

#### **4.2.2 Interest Cover Ratio Test (ICR Test)**

Kľúčovým ukazovateľom úveru na kúpu komerčných nehnuteľností je ICR test, ktorý určuje pomer príjmov (najmä z nájomného) k splátkam úveru. Funkciou ICR testu je určenie minimálnej hranice o ktorú musia príjmy presahovať splátky úveru. Ak by príjmy dlžníka klesli pod určenú hranicu, vzniká nebezpečenstvo, že dlžník nebude schopný riadne a včas splácať dlh.

Ak dlžník poruší povinnosť dodržiavať ICR Test, dostáva sa do úpadku a nastanú následky podľa časti 5.3 tejto práce (*Hard Default*). Aby dlžník oddialil úpadok a získal čas na nápravu, môže dohodnúť dodatočnú vyššiu hranicu pre ICR Test (*Soft Default*). Ak ICR ukazovateľ klesne pod túto hranicu (*Soft Default*), ale je ešte stále vyšší, ako hranica pre *Hard Default*, dlžník stratí oprávnenie disponovať s príjmami, ktoré zvýšia po zaplatení splátok úveru a tieto prostriedky budú prevedené na osobitný účet (Cure Account podľa časti 4.1.1 tejto

práce). Dlžník získa oprávnenie disponovať s týmito prostriedkami až potom, čo sa hodnota ICR ukazovateľa dostane nad hranicu Soft Default.

Veriteľa a dlžník si samozrejme môžu dohodnúť následky Soft Defaultu aj iným spôsobom, ako napríklad

- použitie prostriedkov, ktoré zvýšia po zaplatení splátok úveru na splatenie istiny úveru (*Cash Sweep*) alebo
- prevod časti prostriedkov, ktoré zvýšia po zaplatení splátok úveru na Cure account a oprávnenie disponovať so zvyškom.

Všeobecne možno povedať, že ICR Test určuje pomer príjmov k splátkam úveru. Pretože obsiahnutie alebo vylúčenie niektorých položiek by mohlo mať pre dlžníka katastrofálne následky je potrebné venovať osobitnú pozornosť definícií príjmov a splátok úveru.

Z pohľadu veriteľa je najdôležitejšie, aby všetky príjmy zahrnuté do výpočtu ICR Testu boli zakotvené v nájomných zmluvách. *Vis-á-vis* budú teda vylúčené mimoriadne alebo jednorazové príjmy dlžníka napríklad za

- a) zmenu, porušenie alebo odstúpenie od nájomnej zmluvy,
- b) úroky z omeškania, náhrada škody a / alebo zmluvná pokuta,
- c) príspevky do fondu opráv.<sup>82</sup>

Podobne bude veriteľ konzervatívne predpokladať, že nájomník odstúpi od zmluvy v najskorší možný deň, kedy mu to nájomná zmluva umožní. Nakoniec je samozrejmé, že z príjmu bude vylúčený schodok v poplatku za služby (*Service Charge Shortfall*), ktorý hradí vlastník nehnuteľnosti a príjem z nájomného, s ktorého platbou je nájomník v omeškaní.

---

<sup>82</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, definícia Projected Net Rental Income.



Na druhej strane, definícia splátok úveru býva veľmi extenzívna a okrem iného zahŕňa

- a) úrokovú sadzbu (časť 2.1.1),
- b) splátky istiny (časť 5.1.1),
- c) poplatok za poskytnutie úveru (časť 2.1.2),
- d) poplatok za nečerpanie úveru,
- e) poplatok za správu úveru,
- f) poplatok za predčasné splatenie úveru a
- g) poplatok za zrušenie úveru.<sup>83</sup>

Veriteľ si niekedy vyhradzuje právo zahrnúť do definície splátok zostatkové ustanovenie ako napríklad „*akékoľvek ďalšie poplatky, ktoré je podľa názoru veriteľa dlžník povinný veriteľovi splácať.*“<sup>84</sup> Z pohľadu dlžníka by splátky na účely ICR Testu mali byť definované taxatívne bez akéhokoľvek zostatkového ustanovenia, ktoré by znižovalo jeho právnu istotu.

Ako sme spomenuli v predchádzajúcom výklade, účelom ICR Testu je ochrana veriteľa pred situáciou, kedy by splátka úveru presahovala príjem za príslušné obdobie. Je preto prirodzené, že výpočet ICR testu by mal byť zameraný na budúce príjmy a výdavky. Zmluvné strany spravidla uprednostňujú výpočet pomocou aritmetického priemeru na nasledujúcich dvanásť mesiacov (*12 month forward look ICR*). Samozrejme, nie je vylúčené, aby sa zmluvné strany dohodli na inom kratšej dobe alebo inom spôsobe výpočtu ako napríklad

- ICR test za dobu splatnosti úroku (*Snapshot ICR*) alebo
- ICR test za predchádzajúce obdobie (*Backwards looking ICR*).

Z časového hľadiska je dlžník povinný informovať veriteľa o súlade ICR Testu s úverovou zmluvou spravidla štvrťročne. Podobne ako pri

---

<sup>83</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, definícia Projected Finance Costs.

<sup>84</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 22.2 písm. b).

LTV Teste veriteľ požaduje vyhlásenie o súlade (Compliance certificate podľa časti 4.3 tejto práce).

### **4.3 Oznamovacie povinnosti (Information Undertakings)**

Oznamovacie povinnosti dlžníka voči veriteľovi možno z hľadiska obsahu rozdeliť do štyroch základných skupín

- a) účtovné oznamovacie povinnosti,
- b) oznamovacie povinnosti týkajúce sa nehnuteľnosti,
- c) vyhlásenia o súlade a
- d) ďalšie povinnosti.

#### **4.3.1 Účtovné oznamovacie povinnosti**

Ak je nehnuteľnosť vo vlastníctve účelovo založenej spoločnosti, požaduje veriteľ predloženie audítorom<sup>85</sup> overenej účtovnej závierky a výkazu ziskov a strát<sup>86</sup> po skončení účtovného roka. Samozrejme, táto povinnosť môže byť v úverovej zmluve zakotvená aj v častejších intervaloch, napríklad štvrťročne alebo polročne. V týchto prípadoch sa však nezvykne požadovať overenie audítorom, ale postačuje vyhlásenie osoby oprávnenej konať v mene spoločnosti, že dokumenty odrážajú stav ku dňu, kedy boli pripravené.

#### **4.3.2 Oznamovacie povinnosti týkajúce sa nehnuteľnosti**

Najčastejším spôsobom prezentácie informácií týkajúcich sa nehnuteľnosti je predkladanie pravidelnej štvrťročnej správy o nehnuteľnosti (*Quarterly management report*).

Kľúčovou časťou správy je zhrnutie relevantných udalostí týkajúcich sa nehnuteľností za posledný štvrťrok. Pôjde najmä o

- a) uzavreté nájomné zmluvy,
- b) nájomné zmluvy končiace v priebehu nasledujúcich dvanástich mesiacov a stratégia ich obnovenia alebo nového nájmu,

---

<sup>85</sup> Zákon č. 254/2000 Sb. o audítorech, v znení neskorších predpisov.

<sup>86</sup> Zákon č. 563/1991 Sb. o účetníctví, v znení neskorších predpisov.

- c) prehľad nájomného, ktoré bolo zaplatené s omeškaním,
- d) detaily o uskutočnenej údržbe a renovácii,
- e) vzťahy s nájomníkmi,
- f) začiatok súdneho sporu a podobne.

Okrem tejto časti by správa mala obsahovať informácie o

- a) miestnom trhu nehnuteľností,
- b) najbližších plánovaných krokoch dlžníka,
- c) účtovnú závierku a výkaz ziskov a strát,
- d) aktuálny prehľad uzavretých nájomných zmlúv a
- e) akékoľvek ďalšie relevantné informácie o nehnuteľnosti a dlžníkovi.

#### **4.3.3 Vyhlásenia o súlade (Compliance Certificates)**

Ako sme zdôraznili v časti 4.2 tejto práce, dlžník je povinný preukázať veriteľovi v stanovenom čase súlad s LTV a ICR testom. V prípade LTV testu to bude spravidla raz za rok po vypracovaní znaleckého posudku, pri ICR teste štvrťročne k rovnakému dňu ako odovzdanie štvrťročnej správy. Z hľadiska formy by mali byť vyhlásenia osvedčené osobou oprávnenou konať v mene spoločnosti.

#### **4.3.4 Ďalšie povinnosti**

Na záver si veriteľ vyhradzuje právo vyžiadať akúkoľvek informáciu týkajúcu sa dlžníka alebo jeho podnikania. Môže ísť napríklad o

- a) hroziaci alebo existujúci úpadok,
- b) spoločníkov alebo akcionárov dlžníka,
- c) súdny spor a podobne.

#### **4.4 Záväzky tykajúce sa existujúcej nehnuteľnosti (Property Undertakings)**

Špecifická povaha úverovej zmluvy na kúpu prenajatej nehnuteľnosti kladie na dlžníka dodatočné povinnosti vyplývajúci z nájomných vzťahov.

#### 4.4.1 Nájomné zmluvy

Úverová zmluva taxatívne vymenúva okruh úkonov, na ktoré je dlžník povinný požiadať veriteľa o udelenie písomného súhlasu. Ak by veriteľ písomný súhlas neudelil, je úkon dlžníka relatívne neplatný. Takýmito úkonmi sú:

- a) uzavretie novej nájomnej zmluvy,
- b) súhlas so zmenou alebo predčasným ukončením uzavretej nájomnej zmluvy,
- c) súhlas s podnájomom alebo postúpením uzavretej nájomnej zmluvy.<sup>87</sup>

Okrem týchto ustanovení je dlžník povinný

- a) dohliadať na riadne platenie nájomného,
- b) oznámiť veriteľovi akýkoľvek nárok voči nájomnému alebo iným platbám,
- c) dohliadať na dodržiavanie povinností nájomníkov,
- d) dbať o riadny výkon ustanovení vyplývajúcich z nájomných zmlúv.<sup>88</sup>

#### 4.4.2 Vlastnícke právo a užívanie nehnuteľnosti

Z hľadiska vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je dlžník povinný:

- a) dohliadať na dodržiavanie vecných bremien, susedských a podobných práv,
- b) dodržiavať vecné bremená, susedské a podobné práva,
- c) bez zbytočného odkladu komunikovať s katastrálnym úradom<sup>89</sup>, daňovým úradom<sup>90</sup>, a inými orgánmi verejnej správy,
- d) udržiavať nehnuteľnosť, jej súčasti a príslušenstvo v dobrom stave a vykonávať potrebné opravy,
- e) okamžite na výzvu veriteľa vykonať opravu alebo nahradiť súčasť alebo príslušenstvo nehnuteľnosti,

---

<sup>87</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 25.4 písm. a) až b).

<sup>88</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 25.4 písm. c).

<sup>89</sup> § 5 KZ.

<sup>90</sup> Zákon č. 337/1992 Sb o správe daní a poplatkov, v znení neskorších predpisov.

- f) bez zbytočného odkladu vykonať všetky kroky navrhnuté v znaleckom posudku (časť 3.1.3 tejto rigoróznej práce),
- g) zabezpečovať správu nehnuteľnosti v súlade s platnými právnymi predpismi,
- h) okamžite na výzvu veriteľa zabezpečiť správu nehnuteľnosti v súlade s platnými právnymi predpismi.<sup>91</sup>

Podobne úverová zmluva dlžníkovi zakazuje, aby bez písomného súhlasu veriteľa

- a) odstránil alebo zmenil nehnuteľnosť, jej súčasť alebo príslušenstvo,
- b) zmenil účel užívania nehnuteľnosti.

#### 4.4.3 Poistenie nehnuteľnosti

Úverová zmluva ukladá dlžníkovi, aby uzavrel rôzne druhy poistenia, pôjde najmä o:

- a) poistenie nehnuteľnosti v dôsledku poškodenia ohňom, búrkou, záplavou, zemetrasením, bleskom, výbuchom, lietadlom, iným zariadením a vecou zo vzduchu, občianskymi nepokojmi, vzburou, úmyselným poškodením, pretekaním alebo poškodením vodných nádrží, potrubí a skrytými vadami,
- b) poistenie nájomného vrátane budúcich zvýšení v dôsledku indexácie za určité obdobie,
- c) poistenie v súvislosti s činmi terorizmu,
- d) poistenie zodpovednosti za škodu voči tretím osobám<sup>92</sup>.

Je dôležité zdôrazniť, že okrem dlžníka musí byť osobou oprávnenou na prijatie poistného plnenia aj veriteľ, ktorý má právo na prednostné uspokojenie pohľadávok z poistného plnenia. Úverová zmluva spravidla určuje účet, v prospech ktorého sa poistné plnenie poskytne.

---

<sup>91</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 25.2.

<sup>92</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 25.8.

#### 4.4.4 Správa nehnuteľnosti

V súvislosti so správou nehnuteľnosti je dlžník povinný:

- a) uzavrieť zmluvu o správe nehnuteľnosti, ktorú nemožno ukončiť bez písomného súhlasu veriteľa,
- b) odstúpiť od tejto zmluvy, ak správca podstatným spôsobom poruší svoje povinnosti a v určenom čase toto porušenie nenapraví a
- c) dohliadať na riadnu správu nehnuteľnosti a dbať o riadny výkon ustanovení vyplývajúcich zo zmluvy o správe.<sup>93</sup>

#### 4.4.5 Ďalšie práva a povinnosti

Okrem horeuvedených povinností je dlžník povinný:

- a) každoročne zabezpečiť vypracovanie znaleckého posudku o hodnote nehnuteľnosti a predložiť ho veriteľovi<sup>94</sup>,
- b) bez zbytočného odkladu oznámiť veriteľovi doručenie návrhu na začatie súdneho, arbitrážneho alebo iného konania,
- c) bez zbytočného odkladu oznámiť veriteľovi doručenie akéhokoľvek dokumentu súvisiaceho so zmenou územnoplánovacej dokumentácie alebo vyvlastnením.<sup>95</sup>

Ak dlžník poruší alebo podľa názoru veriteľa poruší akúkoľvek povinnosť týkajúcu sa nehnuteľnosti, je veriteľ alebo akákoľvek osoba, ktorú určí, oprávnená vstúpiť do nehnuteľností a vykonať činnosti, ktoré sú podľa názoru veriteľa potrebné. Dlžník je na požiadanie veriteľa povinný uhradiť všetky náklady spojené s touto činnosťou.

#### 4.5 Záväzky týkajúce sa stavby (*Development Undertakings*)

Charakter záväzkov týkajúcich sa stavby komerčných nehnuteľností zodpovedá ich špecifickej povahe. Podľa obsahu ich možno rozlíšiť na záväzky vyplývajúce z

- a) prípravy samotnej stavby,

---

<sup>93</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 25.9.

<sup>94</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 25.7.

<sup>95</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 25.10.

- b) jej monitorovania,
- c) vymenovania dodávateľov a poradcov,
- d) vstupu na stavenisko,
- e) kolaudácie a
- f) daní.

Vzhľadom na komplexnosť stavby, vyplýva z jej prípravy pre dlžníka široký okruh povinností. Pôjde najmä o

- a) zabezpečenie súladu architektonických plánov a dodaných prác s uzavretými zmluvami,
- b) požitie vhodných stavebných materiálov,
- c) včasné získanie všetkých povolení, vyjadrení a iných dokumentov potrebných na stavbu alebo jej užívanie,
- d) dohľad nad riadnym a včasným plnením práv a povinností iných zmluvných strán vyplývajúcich z uzavretých zmlúv a
- e) zákaz zmeny alebo zrušenia týchto zmlúv v svoj alebo veriteľov neprospech.<sup>96</sup>

Vo vzťahu k nákladom na stavbu veriteľ požaduje ich prísnu kontrolu. Ak by ich výška presahovala náklady špecifikované v úverovej zmluve, je dlžník povinný rozdiel uhradiť z vlastných zdrojov. Ak sa zmluvné strany dohodli na zriadení rezervy, môže veriteľ súhlasiť s jej použitím na krytie schodku. Rovnako možno na úhradu rozdielu použiť inú položku, ktorá nedosiahla pôvodne plánovanú výšku.

Dohľadom nad výkonom stavby poverí veriteľ kvalifikovanú osobu (*Projektový monitor*)<sup>97</sup>, náklady na ktorej činnosť znáša dlžník. Osoba vykonávajúca projektový monitor je povinná osvedčiť úhradu všetkých stavebných nákladov a veriteľ uvoľní prostriedky z príslušného účtu iba s jej súhlasom. Medzi ďalšie povinnosti projektového monitoru patrí príprava správ

---

<sup>96</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 24.1.

<sup>97</sup> Veriteľ spravidla požaduje, aby bola osoba zapísaná v zozname Royal Institute of Chartered Surveyors a mala dostatočnú skúsenosť s prípravou rozpočtov stavebných projektov.

o priebehu stavby, porovnávanie predpokladaných a skutočných nákladov ako aj predpoveď budúcich nákladov.

Ako sme vysvetlili v časti 3.2.4 tejto práce, jednou z podmienok na čerpanie úveru na stavbu komerčných nehnuteľností je uzavretie zmlúv s dodávateľmi stavby. Úverová zmluva spravidla výslovne zakazuje, aby dlžník ukončil alebo zmenil tieto zmluvy. Zároveň dlžníkovi ukladá povinnosť odstúpiť od zmluvy na návrh veriteľa, ak je na to podľa zmluvy oprávnený. Nové zmluvy môže dlžník uzavrieť iba s písomným súhlasom veriteľa, pričom je povinný pripojiť rovnaké prílohy ako pri podmienkach na čerpanie úveru (zmluvu o dielo a záruku dodávateľa, že dodá stavbu alebo služby riadne a včas). Vo vzťahu k projektovému monitoru je dlžník povinný dohliadať na riadnu komunikáciu s osobou vykonávajúcou projektový monitor a zabezpečiť praktickú implementáciu jej návrhov.

Na dosiahnutie priebežného monitorovania postupu stavby si veriteľ vyhradzuje právo vstupu na stavenisko a právo nahliadať do projektovej dokumentácie. Na druhej strane, dlžník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť veriteľovi akékoľvek porušenie zmlúv týkajúcich sa stavby alebo odchýlku od projektovej dokumentácie.

Úverová zmluva spravidla určuje najneskorší termín pre kolaudáciu stavby, ktorého nedodržanie by viedlo k úpadku dlžníka (časť 5.3.10 tejto práce). Dlžník je povinný s dostatočným predstihom pozvať veriteľa a osobu vykonávajúcu projektový monitor na kolaudáciu stavby a po jej ukončení odovzdať veriteľovi kópiu projektovej dokumentácie.

Osobitný okruh povinností vyplýva pre dlžníka v oblasti dane z pridanej hodnoty. Jednou z podmienok, ktoré je dlžník pred čerpaním úveru splniť je registrovať sa ako platca dane z pridanej hodnoty. V súvislosti so stavbou mu úverová zmluva ukladá povinnosť požiadať o jej vrátenie, prevod na dohodnutý účet a pravidelné informovanie veriteľa.



## 5 Zánik zmluvy

Závazok ako občianskoprávny vzťah zaniká, „ak k pôvodnej právnej skutočnosti, ktorá vzťah založila, pristúpi ďalšia právna skutočnosť, ktorá ju zbavuje celkom alebo sčasti právnych účinkov.“<sup>98</sup> Dôvody zániku možno zoskupiť do viacerých skupín podľa skutočností, ktoré zánik spôsobili:

### 1. Na základe právnych úkonov:

#### a) jednostranných

- splnenie dlhu (§ 559 – 567 OZ)
- započítanie jednostranným úkonom (§ 580 – 581 OZ)
- uloženie do úradnej úschovy (§ 568 – 569 OZ)
- odstúpenie od zmluvy (§ 48 – 49 OZ)
- výpoveď (§ 582 OZ)

#### b) dvojstranných

- dohoda o novácii (§ 570 – 573 OZ)
- dohoda o odpustení dlhu (§ 574 OZ)
- dohoda o vzdaní sa práva (§ 574 OZ)
- dohoda o započítaní (§ 581 ods. 3 OZ)
- dohoda o urovnaní (pokonávke) (§ 585 – 587 OZ)

### 2. Na základe právnych udalostí:

- smrť dlžníka alebo veriteľa (§ 579 OZ)
- uplynutie času (§ 578 OZ)
- nemožnosť plnenia (§ 575 – 577 OZ)
- splynutie (§ 574 OZ)

### 3. Na základe právneho úkonu a právnej udalosti (*kumulované právne skutočnosti*):

- Neuplatnenie práva (§ 583 OZ)

### 4. Na základe rozhodnutia štátneho orgánu:

- napríklad rozhodnutie súdu o zrušení nájmu spoločného nájmu bytu (§ 705 OZ)<sup>99</sup>

<sup>98</sup> Napríklad Knappová, M. et al., 2006. Občianske právo hmotné - díl třetí, str. 145.

<sup>99</sup> Lazar, J. a kol.: Občianske právo. Iura Edition. Bratislava 2006. str.386.

Ďalej možno dôvody zániku rozoznávať podľa toho, či záväzok zaniká uspokojením veriteľa (*cum satisfactione creditoris*) ako napríklad splnením záväzku, uložením do úschovy; alebo bez uspokojenia veriteľa (*sine satisfactione creditoris*) ako napríklad v dôsledku nemožnosti plnenia, splynutia záväzku alebo vzdania sa práva.

Obchodný zákonník upravuje osobitným spôsobom zánik záväzkov

- splnením (§ 324 – 343 OBZ)
- odstúpením od zmluvy (§ 344 -351 OBZ)
- nemožnosťou plnenia (§ 352 – 354 OBZ)
- zmarením účelu zmluvy (§ 356 – 357 OBZ)
- započítaním pohľadávok (§ 358 – 364 OBZ)

Pre ostatné prípady, ktoré nie sú samostatne upravené v Obchodnom zákonníku sa subsidiárne použijú všeobecné predpisy občianskeho práva.

## **5.1 Splnenie dlhu**

Najčastejším spôsobom zániku záväzku je jeho splnenie (*solutio*). Splnenie sa skladá z dvoch jednostranných právnych úkonov dlžníka a veriteľa, ktoré sú od seba závislé a obsahovo zhodné. Tieto právne úkony však nemajú povahu zmluvného konsenzu a nejde teda o solučnú zmluvu.

Úverová zmluva na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľnosti jasne vymedzuje podmienky splnenia dlhu; najmä čas, miesto a spôsob plnenia (*Paymemt mechanics*).

V súvislosti so všeobecnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka možno zdôrazniť, že zmluvné strany úverovej zmluvy na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností si spravidla dohodnú<sup>100</sup> presný deň splnenia dlhu. Predčasné splatenie dlhu alebo ponechanie času plnenia na vôli dlžníka<sup>101</sup> by vystavilo veriteľa riziku, že prostriedky, ktoré si na medzibankovom trhu požičal na poskytnutie úveru, nedokáže reinvestovať za vyšší úrok. Naopak, v dôsledku

---

<sup>100</sup> § 563 OZ.

<sup>101</sup> § 564 OZ.

ponechania času plnenia na vôli veriteľa<sup>102</sup> by dlžník niesol nebezpečenstvo, že nebude schopný splniť dlh riadne a včas.

Bolo by veľmi nezvyčajné, aby úverová zmluva neupravovala čas splatnosti úveru. Ak by sa tak stalo, zákon určuje jednomesačnú lehotu, ktorá začína plynúť doručením veriteľovej žiadosti o vrátenie úveru.<sup>103</sup>

Predmet plnenia v úverovej zmluve na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností býva definovaný ako „*istina s príslušenstvom*“<sup>104</sup>, pričom za príslušenstvo možno považovať samozrejme úrok (2.1.1), poplatky (2.1.2), náklady (2.1.3) ale aj akékoľvek ďalšie platby vyplývajúce z úverovej zmluvy. Je dôležité zdôrazniť, že dlžníkovi sa spravidla nepriznáva možnosť plniť daním niečoho iného (*datio in solutum*) alebo daním k splneniu (*datio solutionis causa*), pretože takéto plnenie by bolo značne pomalšie ako peňažné plnenie a veriteľ by nemal dostatočné zdroje na jeho prijatie.

V zmysle § 566 OZ je „*veriteľ povinný prijať aj čiastočné plnenie, ak to neodporuje dohode alebo povahe pohľadávky*“. Použitie tohto ustanovenia v úverovej zmluve je však veľmi nepravdepodobné, pretože by viedlo k úpadku dlžníka a oprávňovalo veriteľa od zmluvy odstúpiť.<sup>105</sup>

Postavenie dlžníka pri splnení dlhu nebýva upravené osobitným spôsobom ale vyplýva zo všeobecných predpisov občianskeho práva. Ak je dlh splnený podľa § 22 a 23 OZ prostredníctvom zástupcu, považuje sa takéto plnenie za splnenie samotným dlžníkom. Okrem dlžníka môže byť dlh splnený aj tretími osobami, ako napríklad poisťovňou pri plnení vyplývajúcom z poisťnej zmluvy alebo osobou, ktorá prevzala plnenie od dlžníka.

Veriteľ má povinnosť prijať poskytnuté plnenie. Úverová zmluva na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností spravidla neoprávňuje na prijatie plnenia inú osobu. Dôvodom je skutočnosť, že po poskytnutí úveru veriteľ dlh

---

<sup>102</sup> § 563 OZ.

<sup>103</sup> § 504 OBZ.

<sup>104</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Mayer, Brown, Rowe & Maw Gaedertz, bod 6.

<sup>105</sup> Pre ďalší výklad viď časť 5.3.1 tejto rigoróznej práce.

syndikuje alebo premení na cenné papiere (*Securitization*) a plnenie inej osobe by nebolo efektívne z hľadiska administratívnych povinností spojených s jeho správou.

### 5.1.1 Plnenie v splátkach (Amortizácia)

Úver poskytnutý na kúpu komerčných nehnuteľností môže byť splatný vcelku po skončení doby poskytnutia úveru (*interest only loan*) alebo v splátkach (*ammortized loan*). Splátky istiny sú spravidla splatné v deň splatnosti úroku, aby sa kryli so splátkami dlhu, ktorý veriteľ čerpal na medzibankovom trhu na poskytnutie úveru. Pre miesto, čas, spôsob, predmet a subjekty plnenia platia rovnaké podmienky, ako sme vymedzili v predchádzajúcej kapitole.

Splatnosť úveru na stavbu komerčných nehnuteľností môže byť dohodnutá po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. Ak kolaudačné rozhodnutie nie je vydané v dohodnutej lehote, môže veriteľ od zmluvy odstúpiť a vykonať svoje zabezpečovacie práva.<sup>106</sup>

V praxi má však veriteľ často záujem poskytnúť prostriedky dlhodobo a preto úverová zmluva špecifikuje podmienky, po splnení ktorých nadobudne úver na stavbu charakter úveru na kúpu nehnuteľnosti. Takýmito podmienkami sú najmä:

- a) právoplatnosť kolaudačného rozhodnutia<sup>107</sup>,
- b) právoplatnosť povolení na užívanie stavby<sup>108</sup>
- c) vypracovaní znaleckého posudku o súlade s LTV testom.<sup>109</sup>
- d) súlad výšky nájomného, úroku a ďalších platieb s ICR testom.<sup>110</sup>

Ak sú splnené horeuvedené podmienky, marža úrokovej sadzby sa zníži a dlžník je povinný splácať dlh dohodnutým spôsobom.

---

<sup>106</sup> Časť 5.3 tejto rigorózneho práce.

<sup>107</sup> §§ 119 až 124 zákona č.183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

<sup>108</sup> Ich enumeratívny výpočet je spravidla obsiahnutý v úverovej zmluve podľa účelu na ktorý sa má stavba užívať.

<sup>109</sup> Časť 4.2.1 tejto rigorózneho práce.

<sup>110</sup> Časť 4.2.2 tejto rigorózneho práce.

Výška splátok môže byť zmluvnými stranami dohodnutá v rovnakej výške počas celej doby trvania úveru, alebo sa môže meniť. Príkladom formulácie s konštantnou výškou splátok je napríklad nasledovné ustanovenie:

*„V deň splatnosti úroku splatí dlžník čiastku, ktorá sa rovná ...% čerpanej istiny.“<sup>111</sup>*

Ak sa výška splátok úveru mení obzvlášť zložitým spôsobom alebo ak je predmetom zmluvy úver na väčší počet nehnuteľností, môžu byť ich zoznam a výška uvedené v prílohe.

Pri vyjednávaní úverovej zmluvy má budúci dlžník často záujem oddialiť splátky úveru alebo nižšiu výšku splátok na začiatku a ich postupný rast pri zvyšovaní príjmu z nájomného. Účelom tejto štruktúry je súlad s ICR testom, ktorého výpočet zahŕňa splátky úveru.

### **5.1.2 Predčasné splnenie dlhu (Pre-payment)**

Ako sme vysvetlili časti 5.1 tejto rigorózne práce, veriteľ má záujem prijať plnenie v dohodnutý deň. V praxi však môžu nastať skutočnosti, v dôsledku ktorých vznikne dlžníkovi povinnosť predčasne splniť dlh (povinné predčasné splnenie) alebo v dôsledku ktorých bude mať dlžník eminentný záujem na jeho predčasnom plnení (dobrovoľné predčasné splnenie).

Vzhľadom k tomu, že veriteľ čerpá prostriedky na poskytnutie úveru na medzibankovom trhu, je predčasné splnenie povolené iba v deň splatnosti úroku. Jednotlivé poplatky a istinu viacerých tranží možno splniť iba v určenom poradí. Úverová zmluva ďalej zvykne výslovne upraviť následky predčasného splnenia dlhu ako napríklad nemožnosť opätovného čerpania splneného dlhu.

Pre prípad, že by sa úverová zmluva možnosti predčasného splnenia nevenovala, priznáva Obchodný zákonník v § 503 ods. 3 dlžníkovi právo *„vrátiť poskytnuté peňažné prostriedky pred dobou určenou v zmluve.“*

---

<sup>111</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Freshfields Bruckhaus Deringer, bod 6 a).

Vzhľadom na to, že ide o dispozitívne ustanovenie, môžu zmluvné strany toto právo vylúčiť.

#### **5.1.2.1 Dobrovoľné (Voluntary pre-payment)**

Úverová zmluva na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností priznáva dlžníkovi právo na predčasné splnenie dlhu. Dlžník môže predčasne splniť dlh v plnej výške alebo iba jeho časť, ktorá je spravidla vymedzená ako násobok okrúhleho čísla, napríklad:

*„Dlžník môže predčasne splniť dlh, ak*

- a) to oznámi veriteľovi aspoň päť pracovných dní pred splnením,*
- b) splatí aspoň 1,000,000 EUR istiny a*
- c) bude plniť v čiastke, ktorá sa rovná násobku 1,000,000 EUR.“<sup>112</sup>*

Ak dlžník dobrovoľne predčasne splní dlh alebo jeho časť, bude veriteľ požadovať poplatok za predčasné splnenie (časť 2.1.2 tejto práce). Výška poplatku môže byť rovnaká počas po celej doby trvania dlhu, alebo sa môže postupne znižovať, čo je v praxi častejší prípad.

#### **5.1.2.2 Povinné (Mandatory pre-payment)**

Podmienky, po splnení ktorých je dlžník povinný predčasne splniť dlh možno rozdeliť na dva druhy

- a) zmenu práva, v dôsledku ktorej sa niektoré ustanovenie úverovej zmluvy dostane do rozporu so zákonom a
- b) okolnosti, v dôsledku ktorých nebude možné alebo sa zhorší zameniteľnosť mien, v ktorých bol úver poskytnutý.<sup>113</sup>

Povinné predčasné splnenie dlhu spôsobuje obdobné následky ako odstúpenie v dôsledku úpadku dlžníka, ktorému sa budeme venovať v ďalšej časti tejto práce:

- a) istina, úrok a ostatné poplatky sa stávajú okamžite splatnými a

---

<sup>112</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 8.3.

<sup>113</sup> Za takéto okolnosti možno považovať napríklad devalváciu meny alebo systém duálnych kurzov, nie však depreciáciu plávajúceho výmenného kurzu.

- b) zaniká záväzok veriteľa poskytnúť dlžníkovi ďalšie finančné prostriedky.

Na rozdiel od úpadku však veriteľ nie je oprávnený požadovať vyšší úrok (*Default Interest Rate*) a vykonať zabezpečovacie inštitúty.

## 5.2 Výpoveď

Podľa všeobecného ustanovenia §582 OZ je výpoveď zmluvy je jednostranným právnym úkonom, ktorým možno zrušiť

- a) záväzok alebo právo na nepretržitú alebo opakovanú činnosť, alebo
- b) záväzok zdržať sa určitej činnosti, alebo
- c) záväzok strpieť určitú činnosť.

Vo všeobecnosti možno povedať, že predmet úverovej zmluvy týmto podmienkam nevyhovuje a preto podanie výpovede podľa príslušného ustanovenia Občianskeho zákonníka neprichádza do úvahy.

Obchodný zákonník umožňuje výpoveď úverovej zmluvy iba v prípade, že dlžník o čerpanie peňažných prostriedkov nepožiadal (§ 500 ods. 2 OBZ). Výpoveď poskytnutia úveru nemá za následok zánik zmluvy, ale zánik práva dlžníka požiadať o poskytnutie úveru. Účinky nastávajú ex nunc a samozrejme nespôsobujú spätný zánik práv a povinností.

Dĺžka výpovednej lehoty je určená rozdielne s ohľadom na subjekt, ktorý ju podáva. Dlžník môže poskytnutie úveru vypovedať s okamžitou účinnosťou a veriteľ ku koncu kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená dlžníkovi.

Zákon vyžaduje písomnú formu výpovede iba v osobitných prípadoch<sup>114</sup>. Výpoveď však musí byť „*výslovným prejavom vôle adresovaným druhému účastníkovi; konkludentný prejav vôle nestačí.*“<sup>115</sup>

<sup>114</sup> Napr. zánik nájmu bytu podľa §710 ods. 3 OZ.

<sup>115</sup> Svoboda, Jaromír et al.. 2000. Občiansky zákonník, s. 502.

Pre úplnosť treba spomenúť, že podľa § 582 ods. 1 OZ nemožno ukončiť právny vzťah na dobu určitú alebo právny vzťah, ktorého obsahom je povinnosť poskytnúť jednorazové plnenie. Podobne podľa § 582 ods. 2 OZ je výpoveď „neúčinná ohľadne záväzku zdržať sa určitej činnosti, ak z jeho povahy alebo zo zmluvy vyplýva, že záväzok je časovo neobmedzený.“ Príkladom takéhoto časovo neobmedzeného záväzku môže byť napríklad vecné bremeno, ktoré ukladá vlastníkovi nehnuteľnosti zdržať sa určitej činnosti.

### **5.3 Zmluvné dôvody odstúpenia od zmluvy**

Podľa všeobecného ustanovenia § 344 OBZ možno od zmluvy odstúpiť „iba v prípadoch, ktoré ustanovuje zmluva alebo tento alebo iný zákon“. Úverová zmluva na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností zvykne vymedzovať nasledujúce dôvody odstúpenia:

- a) Nesplácanie dlhu (*Non-payment*)
- b) Nesplácanie iných dlhov (*Cross-Default*)
- c) Porušenie iných záväzkov
- d) Klamlivé vyhlásenie (*Misrepresentation*)
- e) Platobná neschopnosť (*Insolvency*)
- f) Insolvenčné konanie (*Insolvency Proceeding*)
- g) Nevymožiteľnosť úverovej zmluvy
- h) Iné materiálne nepriaznivé zmeny (*Material Adverse Change*)

Pre odstúpenie od zmluvy má mimoriadny význam určenie následkov, ktoré sú s odstúpením spojené. Občiansky zákonník v § 170 ods. 1 výslovne stanovuje, že záložné právo zaniká, ak zanikne zabezpečená pohľadávka. Ak by teda odstúpením od úverovej zmluvy zaniklo záložné právo, postavenie veriteľa by sa značne oslabilo. Z uvedeného dôvodu je potrebné zdôrazniť, že po odstúpením veriteľa od zmluvy jeho pohľadávka na vrátenie poskytnutého úveru s príslušenstvom trvá a menia sa iba podmienky jej uspokojenia. Základná zmena spočíva v tom, že celá pohľadávka sa stáva splatnou okamžite na žiadosť veriteľa. Z pohľadu § 170 ods.1 teda nie je splnená podmienka zániku zabezpečenej pohľadávky a záložné právo trvá.



Na zvýšenie právnej istoty veriteľa úverová zmluva na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností explicitne vymenúva právne následky odstúpenia. Ak veriteľ od zmluvy odstúpi, dlžník sa dostáva do úpadku (*Default*) a nastanú nasledovné následky:

- a) istina, úrok a ostatné poplatky sa stávajú okamžite splatnými,
- b) zaniká záväzok veriteľa poskytnúť dlžníkovi ďalšie finančné prostriedky a
- c) dlžníkovi vzniká záväzok splácať vyšší úrok v čase úpadku (*Default Interest Rate*) a / alebo
- d) vykonať akékoľvek zabezpečovacie inštitúty.

Samotný pojem úpadok úverová zmluva nedefinuje. Všeobecne pod ním možno rozumieť „*situáciu, v ktorej je pravdepodobné, že dlžník nebude schopný splácať splatné peňažné záväzky.*“<sup>116</sup> Pre úplnosť je potrebné horeuvedenú definíciu rozšíriť a dodať, že úpadok môže spočívať aj v iných ako finančných okolnostiach. Typickým príkladom sú napríklad materiálne nepriaznivé okolnosti (*Material Adverse Change*), ktorým sa budeme bližšie venovať v ďalšom výklade.

V kontexte českého práva je potrebné odlíšiť úpadok ako zmluvné ustanovenie od úpadku podľa konkurzného práva. V duchu dispozičnej autonómie zakotvenej v ods. 3 OZ si môžu účastníci občianskoprávných vzťahov upraviť vzájomné práva a povinnosti dohodou. Stanovenie podrobných podmienok úpadku je nevyhnutné na ochranu dlžníka pred neočakávaným odstúpením veriteľa. Ak by veriteľ svojvoľne od úverovej zmluvy na kúpu alebo stavbu komerčnej nehnuteľností odstúpil, dlžník by bol prinútený nehnuteľnosť predčasne predať alebo splatiť dlh z iných zdrojov, čo by narušilo jeho obchodný plán.

---

<sup>116</sup> Agarwal, K. Vinod. 2003. *Negotiating and Drafting Clauses in Loan Agreements: Events of Default*, s. 4.

Pojem úpadok je definovaný v § 3 insolvenčného zákona<sup>117</sup> ako platobná neschopnosť a predĺženie. Výkladu týchto pojmov sa venujeme bližšie v odseku 5.3.5. V tomto okamihu je však potrebné zdôrazniť, že ide o zákonnú definíciu insolvenčného práva, ktorú nemožno aplikovať na právo záväzkové.

### 5.3.1 Nesplácanie dlhu (Non-payment)

Ak dlžník nesplatí akúkoľvek časť dlhu riadne a včas, je splnená podmienka úpadku. Nasledujúce odseky sú príkladom formulácie tohto ustanovenia v úverových zmluvách:

*„Ak dlžník nezaplatí v deň splatnosti akúkoľvek čiastku spôsobom splatným podľa úverovej zmluvy...“<sup>118</sup>*

*„Ak dlžník nezaplatí v plnej výške akúkoľvek čiastku splatnú podľa úverovej zmluvy v mieste, čase, mene a spôsobom určeným v úverovej zmluve...“<sup>119</sup>*

Pri porovnaní horeuvedených ustanovení je zrejmé, že veriteľova pozícia je silnejšia v prvom prípade, ktorý vyžaduje nezaplatenie „akejkoľvek čiastky“. Druhý odsek naopak hovorí o „plnej výške akejkoľvek čiastky.“ Ak by teda dlžník podľa druhého príkladu splnil časť splatného dlhu, nebola by naplnená podmienka úpadku a veriteľ by nebol oprávnený od zmluvy odstúpiť.

Pri vyjednávaní podmienok úverovej zmluvy dlžníci často požadujú dodatočnú lehotu, počas ktorej môžu splatnú čiastku uhradiť. Veritelia, ktorí si požičiavajú peniaze na medzibankovom trhu, však takúto žiadosť zamietajú, pretože úrok zaplatený dlžníkom používajú na zaplatenie dlhu, ktorý čerpali na medzibankovom trhu.

---

<sup>117</sup> Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a spôsoboch jeho řešení (insolvenční zákon) v znení neskorších predpisov.

<sup>118</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 26.1.

<sup>119</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa UNITAR, bod 16.1.

### 5.3.2 Nesplácanie iného dlhu (Cross-Default)

Okrem úverovej zmluvy na kúpu a stavbu komerčnej nehnuteľnosti môže dlžník čerpať ďalšie úvery. Nezaplatenie akejkoľvek čiastky podľa iných úverových zmlúv oprávňuje veriteľa odstúpiť aj od úverovej zmluvy na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností.

Pojem úverovej zmluvy pri výklade tohto ustanovenia je definovaný extenzívne a zahŕňa inštitúty, ktoré plnia rovnakú ekonomickú funkciu. Takýmito inštitútmi môžu byť napríklad operatívny leasing, zmenky alebo dlhopisy.

Dlžníci často požadujú formuláciu Cross-Defaultu ustanovenia úverovej zmluvy *de minimis*, napríklad:

*„Ak je čiastka splatná podľa inej úverovej zmluvy nižšia ako ..., podmienka úpadku nie je splnená.“<sup>120</sup>*

Osobitne je potrebné zdôrazniť, že dlžník zvykne pri kúpe nehnuteľností vytvárať štruktúru spoločností v krajinách s nižším daňovým zaťažením, poskytuje úvery v rámci tejto skupiny a ich splátky si uplatňuje ako daňovo odpočítateľne položky v jurisdikcii, kde sa nehnuteľnosť nachádza.

Úvery poskytnuté v rámci vytvorenej korporátnej štruktúry možno ako podmienku úpadku vylúčiť. K odstúpeniu od úverovej zmluvy pre nesplatenie dlhu v rámci skupiny však v praxi dochádza veľmi zriedkavo, pretože dlžník má v takýchto spoločnostiach kontrolný podiel a dokáže zmluvy v prípade potreby zmeniť.

### 5.3.3 Porušenie iných povinností

Okrem povinností onerózneho charakteru ukladá úverová zmluva dlžníkovi ďalšie povinnosti. Tieto povinnosti možno rozdeliť podľa stupňa dôležitosti na povinnosti, na základe ktorých možno odstúpiť od úverovej

---

<sup>120</sup> Gooch, C. Anthony et al.: Sample Annotated Loan Agreement for Syndicated Eurodollar Transaction. Euromoney. London 1986, s. 42.

zmluvy s okamžitým účinkom a na povinnosti, na základe ktorých možno od zmluvy odstúpiť, ak veriteľ nedostatok v stanovenej lehote neodstráni.

Porušenia povinností, ktoré oprávňujú veriteľa odstúpiť okamžite, sú definované taxatívne a odkazujú na príslušné ustanovenia úverovej zmluvy. V prvom rade ide kontrolné mechanizmy ako ICR a LTV testy (časti 4.2.1 a 4.2.2 tejto rigorózneho práce). Ďalej to môžu byť povinnosti týkajúce sa

- a) kontrolných účtov,
- b) prevodu práv k aktívam (*Disposals*),
- c) zabezpečovacích inštitútov na aktíva (*Negative Pledge*),
- d) poskytovania úverov (*Financial Indebteness*),
- e) podnikania (*Conduct of Business*),
- f) fixácie úrokovej sadzby a výmenného kurzu (*Hedging Arrangements*),
- g) dividend alebo úrokov z úverov v rámci skupiny (*Distributions*),
- h) nájomných zmlúv,
- i) daní,
- j) poistenia a
- k) samotnej nehnuteľnosti.

Porušenie povinností, podľa ktorých možno od zmluvy odstúpiť až po uplynutí lehoty bývajú definované ako zostatkové ustanovenie.

*„Ak dlžník poruší akékoľvek iné ustanovenie úverovej zmluvy iné ako v predchádzajúcom odseku (porušenia povinností, ktoré oprávňujú odstúpiť od zmluvy okamžite)...“<sup>121</sup>*

Lehota, počas ktorej možno porušenie povinnosti napraviť býva spravidla sedem až pätnásť pracovných dní od skoršieho z nasledujúcich dní:

- a) deň, kedy veriteľ informoval dlžníka o porušení povinnosti alebo
- b) deň, kedy sa dlžník o porušení dozvedel.

---

<sup>121</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Freshfields Bruckhaus Deringer, bod 23.3.

### 5.3.4 Klamlivé vyhlásenie (Misrepresentation)

Ak bolo akékoľvek vyhlásenie dlžníka v čase uzavretia úverovej zmluvy nepravdivé alebo sa stane nepravdivým, je naplnená podmienka úpadku.

Toto ustanovenie môže byť formulované nasledujúcimi spôsobmi:

*„Vyhlásenie urobené alebo zopakované dlžníkom v úverovej zmluve alebo v inom dokumente doručenom veriteľovi alebo pripravenom na žiadosť veriteľa je nepravdivé alebo zavádzajúce v čase, keď bolo urobené alebo zopakované.“<sup>122</sup>*

*„Akékoľvek vyhlásenie dlžníka, ktoré bolo urobené alebo sa pokladá za urobené v úverovej zmluve alebo v akomkoľvek inom dokumente v súvislosti s úverovou zmluvou, je alebo sa ukáže nepravdivé alebo zavádzajúce v čase, keď bolo urobené alebo sa pokladá za urobené.“<sup>123</sup>*

Z hľadiska obsahu je druhá formulácia definovaná extenzívnejšie ako prvá. Formuláciu „vyhlásenie, ktoré sa pokladá za urobené“ možno aplikovať na širokú škálu dlžníkovho konania, pri ktorom nie je vylúčené, že ho veriteľ pochopí iným spôsobom ako dlžník zamýšľa. Z hľadiska právnej istoty je potom pre dlžníka takáto formulácia veľmi nevýhodná a pri vyjednávaní úverovej zmluvy by mal navrhnúť jej zmenu.

V oboch prípadoch je potrebné zdôrazniť, že nepravdivé alebo zavádzajúce vyhlásenie nemusí byť obsiahnuté iba v úverovej zmluve, ale aj v iných dokumentoch. Najčastejšie teda pôjde o rôzne potvrdenia pri poskytnutí úveru (*Conditions Precedent*) a žiadosti na čerpanie úveru (*Drawdown Requests*).

### 5.3.5 Platobná neschopnosť a predĺženie (Insolvency)

Ďalším obvyklým dôvodom odstúpenia od úverovej zmluvy na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností je platobná neschopnosť a predĺženie.

---

<sup>122</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Freshfields Bruckhaus Deringer, bod 23.4.

<sup>123</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 26.5.

Platobná neschopnosť a predĺženie sú definované v zákone č. 182/2006 Sb., o úpadku a spôsoboch jeho řešení (insolvenční zákon) v znení neskorších predpisov. O platobnú neschopnosť sa jedná, ak „*má dlužník více věřitelu, peňežitě závazky déle jak 30 dnů po lhůte splatnosti a zároveň není schopen své závazky plnit.*“<sup>124</sup>. Predĺženie je definované ako situácia, v ktorej „*má dlužník, který je právnickou osobou nebo fyzickou osobou-podnikatelem, více věřitelů a zároveň souhrn jeho závazků převyšuje hodnotu jeho majetku.*“<sup>125</sup> Vzhľadom na rôzny charakter insolvenčného a záväzkového práva však tieto zákonné definície nemožno aplikovať pri výklade odstúpenia od úverovej zmluvy.

Platobná neschopnosť v úverových zmluvách je spravidla definovaná oveľa extenzívnejšie ako situácia, v ktorej „*dlžník*

- a) *nie je schopný splácať splatné závazky,*
- b) *uzná svoju neschopnosť splácať závazky,*
- c) *vyhlási úmysel alebo odloží splácanie svojich závazkov alebo*
- d) *začne rokovania s akýmkoľvek veriteľom o odložení splatnosti svojich závazkov.*“<sup>126</sup>

Naopak, definícia predĺženia býva veľmi strohá, napríklad „*hodnota aktív dlžníka je nižšia ako hodnota jeho pasív.*“<sup>127</sup> Zmluva dokonca ani často nehovorí to tom, či ide o hodnotu účtovnú alebo odchodnú. Dôvodom jednoduchosti tohto ustanovenia je skutočnosť, že k rovnaký účel ako predĺženie v úverovej zmluve spĺňa LTV test (časť 5.3.3 tejto rigoróznejšej práce).

Pre úplnosť je potrebné dodať, že pri vyjednávaní podmienok úverovej zmluvy by malo byť v záujme dlžníka zahrnúť do definície platobnej neschopnosti lehotu po splatnosti záväzku, po uplynutí ktorej môže veriteľ od úverovej zmluvy odstúpiť.

---

<sup>124</sup> § 3 ods.1 insolvenčného zákona.

<sup>125</sup> § 3 ods.3 insolvenčného zákona.

<sup>126</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Freshfields Bruckhaus Deringer, bod 23.6.

<sup>127</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 26.7.

### 5.3.6 Insolvenčné konanie (Insolvency Proceeding)

Vzhľadom na to, že spoločnosti účelovo založené na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností majú sídlo vo viacerých jurisdikciách, úverová zmluva sa spravidla neodvoláva iba na insolvenčné konanie podľa českého práva, ale „na akékoľvek konanie, ktoré smeruje k rovnakému účelu.“<sup>128</sup> Pomimo konkurzu teda môže ísť o oddĺženie, reštrukturalizáciu alebo podobné inštitúty, ktoré právny poriadok v mieste sídla spoločnosti pozná.

Na naplnenie tohto ustanovenia stačí podanie návrhu na začatie konania, pričom nie je dôležité, kto takýto návrh podá. Účinky takéhoto odstúpenia by však mali byť odložené, aby sa zabránilo svojvoľnému podávaniu návrhu za účelom ukončenia úverovej zmluvy. Príkladom formulácie takéhoto ustanovenia môže byť:

*„Účinky tohto ustanovenia nenastanú, ak je takýto návrh vzatý späť alebo zamietnutý dvadsaťpäť dní od jeho podania.“<sup>129</sup>*

### 5.3.7 Nevymožiteľnosť práv

Práva vyplývajúce z úverovej zmluvy sa môže stať nevymožiteľnými v dôsledku neplatnosti zmluvy samotnej alebo v dôsledku zmeny právneho poriadku.

Dôvod odstúpenia v dôsledku zmeny právneho poriadku môže byť definovaný ako stav, v ktorom „je alebo bude akékoľvek konanie dlžníka v rozpore so zákonom.“<sup>130</sup>

Podobne sa nevyžaduje neplatnosť úverovej zmluvy, ale je dostačujúce, ak „niektorá zo zmluvných strán vyhlási, že úverová zmluva alebo akýkoľvek dokument, na základe ktorého bol záväzok zabezpečený je neplatný alebo nevymožiteľný.“<sup>131</sup>

---

<sup>128</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Addleshaw Goddard, bod 26.7.

<sup>129</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 26.8.

<sup>130</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 26.16.

<sup>131</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 26.17.

Účel oboch ustanovení je v oboch prípadoch rovnaký - ochrana veriteľa pred situáciou, v ktorej by sa zhoršila vymožitelnosť jeho pohľadávky. Rovnako, obe ustanovenia majú preventívny charakter – na ich naplnenie je dostačuje „vyhlásenie“ alebo „možnosť“, že budú naplnené.

### **5.3.8 Iné materiálne nepriaznivé zmeny (Material Adverse Change)**

Odstúpenie od úverovej zmluvy v dôsledku ustanovenia o „*iných materiálne nepriaznivých zmenách*“ má charakter zostatkového ustanovenia a veriteľ k nemu pristúpi v prípade, ak nie je schopný od zmluvy odstúpiť na základe iného dôvodu.

Materiálne nepriaznivé zmeny sú spravidla definované ako „*zmeny, ktoré majú za následok udalosť alebo okolnosť, ktorá by podľa názoru veriteľa*

- a) negatívne ovplyvnila alebo ovplyvní schopnosť dlžníka plniť záväzky podľa úverovej zmluvy,*
- b) mala alebo bude mať negatívny vplyv na podnikanie dlžníka,*
- c) mala alebo bude mať negatívny vplyv na vlastnícke právo, stav, užívanie, správu alebo hodnotu nehnuteľnosti.“<sup>132</sup>*

Pre odstúpenie podľa horeuvedenej definície nie je dôležité, kedy rozhodujúce skutočnosti nastali, alebo kedy sa veriteľ o nich dozvedel. Malo by preto byť v záujme dlžníka, aby objektívnu a subjektívnu lehotu v zmluve jasne dohodol.

### **5.3.9 Zmena vlastníckej štruktúry dlžníka (Change of Control)**

Zmena vlastníckej štruktúry dlžníka by mohla mať nepriaznivé následky na pohľadávku veriteľa. Z uvedeného dôvodu si veriteľ v úverovej zmluve vyhradzuje právo vyhlásiť úpadok, ak by niektorý zo spoločníkov dlžníka previedol svoj spoločenský podiel.

---

<sup>132</sup> Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance, bod 26.20.



Malo by byť v záujme dlžníka, aby pri vyjednávaní úverovej zmluvy presadil výnimky, ktoré by mu poskytovali širší priestor na zmenu svojej vlastníckej štruktúry ako napríklad povolenie prevodu spoločenského podielu medzi existujúcimi spoločníkmi alebo splynutie a zlúčenie dlžníka v rámci skupiny (časť 3.2.1 tejto práce).

### 5.3.10 Ďalšie dôvody odstúpenia

Okrem horeuvedených ustanovení zvykne úverová zmluva na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností obsahovať aj ďalšie dôvody odstúpenia. Vzhľadom na obmedzený rozsah tejto rigoróznejšej práce a ich jednoznačný obsah sme sa rozhodli uviesť iba ich demonštratívny výpočet:

- a) ukončenie podnikania dlžníka<sup>133</sup>,
- b) vyvlastnenie<sup>134</sup>,
- c) súdne rozhodnutie ukladajúce dlžníkovi peňažné alebo iné v peniazoch vyjadriteľné plnenie,
- d) nevrátenie dane z pridanej hodnoty<sup>135</sup> zaplatenej pri kúpe nehnuteľnosti v určenej lehote a
- e) nevydanie kolaudačného rozhodnutia v dohodnutej lehote alebo zákaz užívania nehnuteľnosti.<sup>136</sup>

Na záver je potrebné dodať, že výpočet dôvodov odstúpenia, ktoré sme uviedli v predchádzajúcich odsekoch nie a nikdy nebude vyčerpávajúci. V zmysle § 2 ods. 3 OZ si zmluvné strany môžu dohodnúť akékoľvek ďalšie podmienky, ktoré vyhovujú ich potrebám.

## 5.4 Záonné dôvody odstúpenia od zmluvy

Záonné dôvody odstúpenia od zmluvy o úvere sú upravené v §§ 505 až 507 OBZ. Aplikácia všeobecných dôvodov odstúpenia podľa § 345 a nasl. OBZ neprichádza do úvahy, nakoľko ide o konkretizáciu podmienok v zmysle zásady „*lex specialis derogat lex generalis*.“

<sup>133</sup> § 57 zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov.

<sup>134</sup> Zákon č. 184/2006 Sb., o odňatí alebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) v znení neskorších predpisov.

<sup>135</sup> Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z pridané hodnoty ) v znení neskorších predpisov.

<sup>136</sup> §§ 119 až 124 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

#### 5.4.1 Zánik alebo zhoršenia zabezpečenia

Podľa § 505 OBZ je dlžník povinný doplniť zabezpečenie na pôvodný rozsah ak „zanikne alebo ak sa zhorší za trvania zmluvy zabezpečenie záväzku vrátiť poskytnuté peňažné prostriedky. Ak tak dlžník neurobí v primeranej lehote, môže veriteľ od zmluvy odstúpiť a požadovať, aby dlžník vrátil dlžnú sumu s úrokmi.“

Zánik zabezpečovacieho právneho vzťahu môže byť vyvolaný rôznymi príčinami, napríklad fyzickým zánikom predmetu zálohu. Zhoršenie oproti tomu znamená, že zabezpečovací vzťah naďalej trvá, ale hodnota zabezpečenia klesla. Nápravu vzniknutého stavu môže dlžník docieľiť napríklad zriadením ďalšieho zabezpečovacieho vzťahu.

V kontexte úverovej zmluvy na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností sa hodnota zabezpečenia vyjadruje pomocou LTV Testu, ktorému sme sa venovali v časti 4.2.1 tejto práce. Použitie kvantifikovateľného ukazovateľa zvyšuje právnu istotu zmluvných strán. Ustanovenie § 505 je oproti tomu benevolentnejšie a jeho subsidiárne použitie v praxi nie je pravdepodobné.

#### 5.4.2 Omeškanie dlžníka

§ 506 OBZ určuje, že v prípade omeškania dlžníka „s vrátením viac než dvoch splátok alebo jednej splátky po dobu dlhšiu ako tri mesiace, je veriteľ oprávnený od zmluvy odstúpiť a požadovať, aby dlžník vrátil dlžnú sumu s úrokmi.“

Aplikácia § 506 OBZ na úverovú zmluvu na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností je vylúčená. Ako sme vysvetlili v časti 5.3.1 tejto práce, veriteľ si spravidla požičiava peňažné prostriedky na medzibankovom trhu a omeškanie dlžníka by viedlo k sekundárnej platobnej neschopnosti. Zmluvné strany sa môžu dohodnúť na dodatočnej lehote po splatnosti príslušnej splátky (*Grace period*).

### 5.4.3 Porušenie účelu úveru

Otázke účelu úveru a podmienkam pre poskytnutie úveru (*Conditions precedent*) sme sa venovali v častiach 2.3 a 3.2 tejto práce. Podrobná špecifikácia podmienok poskytnutia úveru má docieľiť, aby dlžník preukázal, že poskytnuté peňažné prostriedky použije výhradne na dohodnutý účel. Veriteľ poskytne peňažné prostriedky v prospech dlžníka iba v prípade, ak riadne a včas splní dohodnuté podmienky.

Ďalším nástrojom, ktorý má zabezpečiť použitie úveru na kúpu nehnuteľnosti výhradne na dohodnutý účel je zriadenie Escrow účtu (časť 3.3). Prístupové práva k účtu budú zriadené iba v prospech predávajúceho, ktorý bude oprávnený poskytnuté peňažné prostriedky vybrať až potom, čo právnik kupujúceho osvedčí, že bola uzavretá kúpna zmluva. Dlžník s poskytnutými peňažnými prostriedkami nepríde do kontaktu a je teda vylúčený, aby ich použil na iný ako dohodnutý účel.

Kontrolu použitia poskytnutých peňažných prostriedkov na účel stavby komerčnej nehnuteľnosti sme sa venovali v časti 3.3, kde veriteľ poskytne peňažné prostriedky v prospech dlžníka až potom, čo dlžník predloží

- a) faktúru od dodávateľa stavby alebo služby a
- b) osvedčenie od osoby vykonávajúcej projektový monitor.

Horeuvedené ustanovenia zabezpečujú relatívne silnú kontrolu veriteľa nad použitím úveru na dohodnutý účel. Ak by však tieto mechanizmy zlyhali a dlžník by poskytnuté peňažné prostriedky použil na iný ako dohodnutý účel, môže veriteľ od zmluvy v zmysle § 507 OBZ odstúpiť.

### 5.5 Ďalšie spôsoby zániku

Okrem horeuvedených prípadov, ktoré sa v úverovej zmluve na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností vyskytujú najčastejšie, upravuje Občiansky zákonník nasledujúce všeobecné prípady zániku záväzkov:

- a) uloženie do úradnej úschovy,
- b) dohoda,
- c) nemožnosť plnenia,

- d) uplynutie času,
- e) zánik dlžníka alebo veriteľa,
- f) započítanie jednostranným úkonom,
- g) neuplatnenie práva a
- h) splynutie.

Vzhľadom na obmedzený rozsah tejto rigoróznejšej práce sa týmto ustanoveniam nemôžeme venovať bližšie a odkazujeme na všeobecný výklad v rámci občianskeho práva.<sup>137</sup>

---

<sup>137</sup> Pre podrobnejší výklad pozri napríklad Knappová, M. et al., 2006. Občianske právo hmotné - díl třetí, s. 145 a nasl..

## 6 Právna úprava de lege ferenda

### 6.1 Zhodnotenie platnej právnej úpravy

Úprava zmluvy o úvere je obsiahnutá v §§ 497 až 507 Obchodného zákonníka a subsidiárne sa spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

Obchodný zákonník pokrýva pomerne úzku skupinu úverov a v praxi sa bude jednať takmer výlučne o bankové úvery. Mimo tejto úpravy budú teda spadať odklad splatnosti a podobné obchody, a to aj napriek tomu, že naplňajú ekonomickú podstatu úveru.

Označenie zmluvných strán ako veriteľ a dlžník nie je z terminologického hľadiska správne. Zmluva o úvere je zmluvou synalagmatickou a obe strany vystupujú ako veriteľ aj dlžník zároveň.

V porovnaní s právnou úpravou iných európskych štátov, napríklad Talianska, sa zákonná úprava zmluvy o úvere nevenuje problematike zabezpečenia záväzkov. Túto skutočnosť však nepovažujeme za vadu, pretože zabezpečovacie inštitúty, ktoré možno použiť, jasne vyplývajú iných ustanovení Obchodného a Občianskeho zákonníka.

Radi b sme tiež zdôraznili, že zmluva o úvere je z hľadiska svojho charakteru zmluvou prípravnou, na ktorej základe sa „*veriteľ zaväzuje, že na požiadanie dlžníka poskytne v jeho prospech peňažné prostriedky.*“ České právo však takéto pojmové vymedzenie nepozná a príslušná klasifikácia v právnom poriadku absentuje.

### 6.2 Rekodifikácia občianskeho práva v Českej republike

Občiansky zákonník z roku 1964 bol zásadne ovplyvnený princípmi socialistického práva zakotveného v ústavnom zákone č. 100/1960 Sb. V porovnaní s predchádzajúcou právnou úpravou išlo o rozchod s tradičným delením práva na súkromné a verejné. Súkromné právo býva

tradične chápané ako „právo, ktoré slúži záujmom individua; naopak, verejné slúži záujmom celku“<sup>138</sup>. Z ideologického hľadiska bol zákonník založený na princípoch marxizmu leninizmu a jeho účelom bola „ochrana triednych záujmov a hodnôt.“<sup>139</sup>

V dôsledku týchto zásadných zmien sa občianske právo odklonilo od princípu dispozitívnosti. Všetky ustanovenia Občianskeho zákonníku z roku 1964 boli kogentné, s výnimkou tých, od ktorých bolo výslovne dovolené sa odchýliť.

V porovnaní s predchádzajúcou právnou úpravou bola zúžená vecná pôsobnosť zákonníka. Občiansky zákonník prestal byť chápaný ako predpis upravujúci majetkové vzťahy všeobecne, ale iba ako zákon „upravujúci majetkové vzťahy v oblasti občianskej spotreby“.

Hlavným cieľom Občianskeho zákonníka z roku 1964 sa stala „preferencia ochrany socialistického vlastníctva.“<sup>140</sup> To sa najvýraznejším spôsobom prejavilo v § 135, podľa ktorého pripadla vec bez pána do vlastníctva štátu (neskôr obce).

Nakoniec občiansky zákonník z roku 1964 zaviedol zásadu absolútnej neplatnosti pri vadách právneho konania a nepripúšťal relatívnu neplatnosť. To viedlo k popretiu základného princípu občianskeho práva – autonómie vôle.<sup>141</sup>

Po zmenách z novembra 1989 sa stalo zrejmé, že platný občiansky zákonník nebude vyhovovať novému spoločenskému usporiadaniu a vznikla potreba jeho novelizácie. O dočasné riešenie najväznejších nedostatkov sa pokúsil obsiahly zákon č. 509/1991 Sb. K celkovej rekonštrukcii občianskeho práva dochádza však až v dnešných dňoch.

---

<sup>138</sup> Ulpianus, Digesta 1.1.1.2.

<sup>139</sup> Dôvodová správa k návrhu Občianskeho zákonníka, str. 6.

<sup>140</sup> Tamtiež, str. 11.

<sup>141</sup> Toto ustanovenie bolo čiastočne zmenené novelou č. 131/1982 Sb.

Návrh paragrafového znenia bol 18. apríla 2001 schválený vládou a v súčasnosti prebieha pripomienkové konanie.

Základné princípy o ktoré sa návrh zákonníku opiera sú „konvencia, diskontinuita a integrácia.“ Jeho cieľom je návrat k tradíciám stredoeurópskeho právneho myslenia a úprava konvenčná v súlade so štandardnými zákonníkmi kontinentálnej Európy.

Je samozrejmé, že návrh nemôže naviazať na totalitárne právne prístupy regulácie súkromného života. Iba zásadným zamietnutím týchto princípov možno dosiahnuť diskontinuitu so „socialistickým“ občianskym zákonníkom, ktorý sa často mylne chápe ako „výraz *tuzemských juristických zvláštností*“.<sup>142</sup>

Princípy konvencie a diskontinuity smerujú k dosiahnutiu integrity občianskeho zákonníka v systéme súkromného práva. Občiansky zákonník v tradičnom kontinentálnom ponímaní plní úlohu „*základného oporného piliera a systémovo integrujúceho ohniska*.“<sup>143</sup>

Návrh občianskeho zákonníka pripravuje priestor pre rekodifikáciu obchodného práva v rámci ktorého budú záväzkové vzťahy vznikajúce z obchodných vzťahov podliehať ustanoveniam občianskeho práva. Súčasná úprava zmluvy o úvere obsiahnutá v §§ 497 až 507 OBZ je s drobnými úpravami prevzatá v návrhu občianskeho zákonníka.

Návrh upúšťa od zavádzajúceho označenia zmluvných strán „veriteľ“ a „dlžník“ a nahrádza ich terminologicky správnym „úverujúci“ a „úverovaný“. Ako sme vysvetlili v časti 2 tejto práce, zmluva o úvere má konsenzuálny charakter. Po uzavretí zmluvy je úverujúci v postavení dlžníka a do postavenia veriteľa sa dostáva až samotným poskytnutím peňažných prostriedkov.

---

<sup>142</sup> Tamtiež, str. 18.

<sup>143</sup> Tamtiež, str. 19.

V duchu dispozičnej autonómie, návrh vypúšťa niektoré ustanovenia o splatnosti úrokov (§ 502 ods. 2 a § 503), odstúpení od zmluvy (§ 505 a § 506) a vypovedaní zmluvy (§ 500 ods. 2).

Snaha o prehľadnosť a terminologickú jednotnosť návrhu občianskeho zákonníka sa premieta aj do ustanovení o úvere. Každý paragraf obsahuje nanajvýš dva odseky a každý odsek nanajvýš dve vety. Pojem „peňažné prostriedky“ bol nahradený pojmom „peniaze“, označovanie času „od určitej doby“ sa nahrádza pojmom „od určitého dňa“.

### **6.3 Rekodifikácia občianskeho práva v Slovenskej republike**

Rozdelením Československej federatívnej republiky a vznikom dvoch samostatných suverénnych štátov došlo k rozchodu českého a slovenského občianske práva. Podobne ako v Českej republike odborná verejnosť uznávala „*obsahové, systematické a formálne nedostatky*“<sup>144</sup> platného Občianskeho zákonníka. Príprava prvého slovenského návrhu Občianskeho zákonníka bola však v roku 1998 prerušená a nový Legislatívny zámer bol spracovaný až v roku 2002. Následne bola zostavená rekodifikačná komisia pod vedením profesora Lazara, ktorá v súčasnosti pokračuje na príprave návrhu Občianskeho zákonníka.

Koncepcia návrhu Občianskeho zákonníka vychádza z monistickej úpravy, ktorá v sebe integruje „*všetky základné súkromno-právne vzťahy vrátane obchodných záväzkových právnych vzťahov a vzťahov vznikajúcich medzi podnikateľmi a spotrebiteľmi*.“<sup>145</sup> Rovnako ako v Českej republike koncepcia uznáva duplicitu právnej úpravy v Občianskom a Obchodnom zákonníku a pripravovaný návrh predpokladá jej odstránenie.

Vzhľadom na absenciu paragrafového znenia návrhu Občianskeho zákonníka nemôžeme v tejto rigoróznejšej práci poskytnúť podrobnú analýzu navrhovaných ustanovení zmluvy o úvere. Legislatívny zámer kodifikácie

<sup>144</sup> Legislatívny zámer kodifikácie súkromného práva, str. 18.

<sup>145</sup> Tamtiež, str. 10.



súkromného práva stručne vymedzuje, že „úverová zmluva v súčasnosti je upravená v Obchodnom zákonníku. Súčasná právna úprava zmluvy o úvere je vyhovujúca, preto navrhujeme prebrať jej doterajšie znenie z platného Obchodného zákonníka.“<sup>146</sup> Napriek tomu, že sme si vedomí že úlohou vecného zámeru je iba načrtnutie riešenia problematiky, považujeme za potrebné zdôrazniť vhodnosť zmien zakotvených v príslušných ustanoveniach návrhu Občianskeho zákonníka v Českej republike.

Slovenský návrh Občianskeho zákonníka by mal odrážať konsenzuálny charakter úverovej zmluvy a nahradiť zavádzajúce označenie zmluvných strán vecne správnou terminológiou. Rovnako pozitívne hodnotíme vypustenie niektorých ustanovení o odstúpení od zmluvy, splatnosti úrokov a vypovedaní zmluvy. Nakoniec zdôrazňujeme potrebu prehľadnosti a terminologickej jednotnosti v rámci celého Občianskeho zákonníka.

#### **6.4 Ďalšie odporúčania**

Kľúčová úloha úverového financovania pri kúpe a stavbe komerčných nehnuteľností viedla k podrobnému rozpracovaniu tejto problematiky v praxi.

V prvom rade by sme radi zdôraznili ustálenosť právnej terminológie. Úverové zmluvy na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností podrobne špecifikujú jednotlivé pojmy ako úpadok, čerpanie úveru alebo kontrolné testy. Samozrejme, z dispozitívnosti občianskeho práva vyplýva, že pojmy môžu byť vymedzené rôznymi znakmi. Ich určujúce charakterové znaky však ostávajú zachované.

Druhou dôležitou črtou úverových zmlúv na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností je ich štruktúra a systematika. Poradie jednotlivých častí a ich zhrňujúce označenie v úverových zmluvách ostáva zachované, čo značne zjednodušuje následné vyhľadávanie jednotlivých ustanovení pri aplikácii zmluvy.

---

<sup>146</sup> Tamtiež, str. 101.

Na základe horeuvedených skutočností možno jednoznačne odporučiť prispôsobenie zákonnej úpravy v Českej aj Slovenskej republike potrebám praxe. Z hľadiska terminológie by bolo vhodné, aby zákon používal rovnaké pojmy. Napríklad v § 499, Obchodný zákonník hovorí, že „za dojednanie záväzku veriteľa poskytnúť na požiadanie peňažné prostriedky možno dojednať odplatu...“. Toto označenie je však v porovnaní so zaužívanou praxou značne všeobecné. Veriteľ poskytujúci úver na kúpu alebo stavbu komerčných nehnuteľností bude spravidla požadovať presne špecifikované poplatky, ktorými sú

- a) poplatok za vybavenie úveru,
- b) poplatok za rezervovanie úveru,
- c) poplatok za správu úveru,
- d) poplatok za predčasné splatenie úveru a
- e) poplatok za zrušenie úveru.

Vzhľadom na široký okruh úverových vzťahov, ktoré pod zákonnú úpravu spadajú by bolo nepraktické, aby znenie zákona podrobne vymenovalo jednotlivé druhy poplatkov. Ich bližšie určenie by však bolo vhodné aspoň v dôvodovej správe, nakoľko ide o poplatky v praxi bežné a je nepravdepodobné, aby sa ich veriteľ dobrovoľne zriekol.

Ďalším nedostatkom, ktorý možno existujúcej aj navrhovanej zákonnej úprave zmluvy o úvere vytknúť je jej systematika. Obchodný zákonník obsahuje úpravu príslušnej problematiky v desiatich paragrafoch. Je prirodzené, že základné ustanovenie definujúce zmluvu o úvere je obsiahnuté na začiatku. Poradie nasledujúcich ustanovení však nezodpovedá žiadnemu logickému členeniu. Prikláňame sa k názoru, že zákonná úprava by mala byť jasne štruktúrovaná. K jej väčšiemu sprehľadneniu by prispelo aj častejšie používanie podnadpisov.

Na záver by sme radi stručne vyjadrili k ustanovenia týkajúci sa úveru v návrhu občianskeho zákonníka. Je nesporným pozitívom, že návrh smeruje k sprehľadneniu právnej úpravy. Vďaka krátkym a jasným paragrafom je orientácia v návrhu značne zjednodušená.

Kladne hodnotíme aj vypustenie ods. 2 § 500 OBZ (výpoveď pred poskytnutím úveru), § 503 ods. 1 a 2 (splatnosť úrokov) a § 505 a § 506 (odstúpenie od zmluvy). Prikláňame sa k názoru, že v duchu dispozičnej autonómie zmluvných strán išlo o prebytočné ustanovenia, ktorých zákonná úprava nie je potrebná.

## Záver

Počas písania tejto práce sa svetový bankový systém otriasol vo svojich základoch. Vyhlásenie konkurzu investičnej banky Lehman Brothers, prevzatie spoločností AIG, Fannie Mae a Freddie Mac štátom, konsolidácia Merrill Lynch a Bear Sterns sú udalosťami, ktorých následky budú doznievať ešte dlhú dobu. V súčasnom svete globálnych financií nie je preto prekvapením, že ich vplyv možno cítiť aj v strednej Európe. To sa v najvýraznejšej miere prejavuje v obmedzení objemu poskytovaných úverov. Niektoré banky sa stiahli z trhu úplne, iné požadujú vyššie splátky istiny. Je nepochybné, že právne predpisy upravujúce bankový dohľad prejdú v krátkom čase zásadnými zmenami. To však nemožno povedať o právnom režime úverovej zmluvy na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností, ktorá spočíva na pevných základoch súkromného práva.

Ako sme vymedzili v úvode tejto práce, našu pozornosť sme sústredili na praktické aspekty právneho režimu úverovej zmluvy na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností. V prvej časti to bolo najmä vymedzenie pojmu „*komerčná nehnuteľnosť*“ a jeho odlíšenie od iných zákonných definícií ako „*byt*“ alebo „*nebytový priestor*“. Podobne sme považovali za potrebné určiť pojmové znaky úverovej zmluvy samotnej a nájsť jej miesto v širšom právnom a historickom kontexte.

Druhá časť sa podrobne venovala podmienkam poskytnutia úveru a jeho samotnému čerpaniu. Stručne sme načrtli aj inštitút vyhlásenia. Nazdávame sa, že napriek tomu, že české právo tento pojem nepozná, nič nebráni zmluvným stranám, aby si príslušné ustanovenie v úverovej zmluve dohodli. Dovolíme si dokonca tvrdiť, že jeho úpravou v úverovej zmluve možno odporučiť, pretože vedie k zvýšeniu právnej istoty.

Z úverovej zmluvy na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností vyplýva zmluvným stranám široký okruh práv a povinností, ktoré sme opísali v tretej časti. Vo všeobecnosti možno povedať, že všetky plnia rovnakú funkciu – kontrolu dlžníka pri nakladaní s nehnuteľnosťou na kúpu a stavbu ktorej veriteľ

poskytol prostriedky. Napriek tomu, že ich charakteru nemožno uprieť jednostrannosť v prospech veriteľa, domnievame sa, že ich vyčerpávajúci rozsah prispieva k jasnej a komplexnej úprave vzťahov medzi zmluvnými stranami.

V štvrtej časti tejto práce sme sa sústredili na zánik úverovej zmluvy na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností. Osobitne zdôrazňujeme význam zmluvných dôvodov odstúpenia. Pri vyjednávaní podmienok úverovej zmluvy by mal dlžník venovať týmto ustanoveniam zvýšenú pozornosť, pretože na ich pojmovom vymedzení závisí či a kedy bude môcť veriteľ od zmluvy odstúpiť. Netreba pripomínať, že odstúpenie veriteľa od zmluvy by malo pre dlžníka katastrofálne následky a mohlo viesť k strate vlastného kapitálu, ktorý do projektu vložil.

Pre úplnosť sme na záver stručne posúdili postavenie úverovej zmluvy v rámci rekonštrukcie súkromného práva. Nazdávame sa, že návrh Občianskeho zákonníka zavádza terminologicky správne označenie zmluvných strán a ruší prebytočné ustanovenia zmluvy o úvere. Rovnako súhlasíme s logickým začlenením zmluvy o úvere do Občianskeho a nie Obchodného zákonníka.

Táto práca nie je definitívna a pri komplexnosti finančných trhov ani vyčerpávajúca. Sme ale presvedčení, že sa nám podarilo načrtnúť aspoň základné znaky úverovej zmluvy na kúpu a stavbu komerčných nehnuteľností. Boli by sme radi, keby práca našla uplatnenie v praxi a prispela k zvýšeniu úrovne služieb poskytovaných na českom a slovenskom trhu komerčných nehnuteľností.

## Zoznam použitej literatúry

- Agarwal, K. V.:* Negotiating and Drafting Clauses in Loan Agreements: Events of Default. UNITAR. Geneva 2003.
- Agarwal, K. V.:* Negotiation of Specific Clauses of Loan Agreements. UNITAR. Geneva 2000.
- Balko, L.* Úver ako inštitút bankového práva a jeho právna podstata. Právo a podnikání č. 1/2001.
- Bradáč, A., Fiala J.:* Nemovitosti – oceňování a právní vztahy. Linde. Praha 2004.
- Clarke, P. S.:* Complete Guide to Asset Backed Lending. Prentice Hall. London 1985.
- Dedič, J. a kol.:* Obchodní zákonník - komentář. Prospektrum. Praha 1997.
- Dôvodová správa k návrhu Občianskeho zákonníka stiahnutá z <http://www.mvcr.cz> dňa 19. augusta 2008.
- Eliáš, M., Škvarna, D.* Dejiny štátu a práva na území Československa I. Vydavateľstvo SAV. Bratislava 1971.
- Gooch, C. A. a kol.:* Sample Annotated Loan Agreement for Syndicated Eurodollar Transaction. Euromemoney. London 1986.
- Hilson, J. F. a kol.:* Asset Backed Lending – A practical guide to secured financing. Practical Law Institute. New York 2005.
- Knappová, M. a kol.,* 2006. Občianské právo hmotné. Aspi. Praha 2005.
- Kolesár, M.* Zlatá kniha Slovenska. Jubilejný sborník. Bratislava 1929.
- Lazar, J. a kol.:* Občianske právo. Iura Edition. Bratislava 2006.
- Legislatívny zámer kodifikácie súkromného práva stiahnutý z <http://www.justice.gov.sk> dňa 20. septembra 2008.
- Luby, Š.:* Vlastníctvo bytov. Slovenská akadémia vied. Bratislava 1971.
- Maastrichtská zmluva zo 7. februára 1992 o menovej a hospodárskej únii.
- Marčanová, J.:* Úvěr nebo půjčka k podnikání? Obchodní právo, 1994, č. 11.
- Marek, K.:* Smlouva o úvěru. Právo a podnikání, 1997, č. 4.
- Návrh Občianskeho zákonníka stiahnutý z <http://www.mvcr.cz> dňa 19. augusta 2008.
- Pelikánová, I. a kol..* Obchodní právo. ASPI. Praha. 2006.

*Plíva, S.:* Některé právní problémy smlouvy o úvěru. Právo a podnikání, 1995, č. 3.

*Plíva, S. a kol.:* Obchodní závazkové vztahy. Aspi. Praha 2006.

*Plíva, S.:* Právní problematika úvěrové smlouvy. Acta Universitatis Carolinae - Iuridica, 1998, č. 2.

*Prusák, J.:* Teória práva. VO PF UK. Bratislava 2001.

Rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej Republiky č. 102/1999 zo 7. mája 1999, sp. zn. 3 Obo 399/98.

*Suchoža, J. a kol.:* Obchodný zákonník. Eurounion. Bratislava 2003.

*Svoboda, J. a kol.:* Občiansky zákonník. Eurounion. Bratislava 1998.

*Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa, M. a kol.* Obchodní zákonník. C. H. Beck, Praha 2005.

*Teryngel, J.:* K povaze pojistného a úvěrového podvodu. Právo a podnikání, 2001, č. 10.

Vzor úverovej zmluvy podľa Clifford Chance.

Vzor úverovej zmluvy podľa Addleshaw Goddard.

Vzor úverovej zmluvy podľa Freshfields Bruckhaus Deringer.

Vzor úverovej zmluvy podľa Mayer, Brown, Rowe & Maw Gaedertz.

Vzor úverovej zmluvy podľa UNITAR.

*Zákon č. 114/1992 Sb.* o ochrane prírody a krajiny, v znení neskorších predpisov.

*Zákon č. 151/1997 Sb.* o oceňovaní majetku a o zmene některých zákonů (zákon o oceňovaní majetku), v znení neskorších predpisov.

*Zákon č. 182/2006 Sb.,* o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) v znení neskorších predpisov.

*Zákon č.183/2006 Sb.,* o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v znení neskorších predpisov.

*Zákon č. 184/2006 Sb.,* o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) v znení neskorších predpisov.

*Zákon č. 200/1994 Sb.* o zeměměřictví, v znení neskorších predpisov.

*Zákon č. 219/1995 Sb.,* devizový zákon v znení neskorších predpisov.

*Zákon č. 235/2004 Sb.,* o dani z přidané hodnoty v znení neskorších predpisov.

*Zákon č. 243/1992 Sb.* o úprava otázek týkajících se zákona o úpravě vlastnických vztahů k půdě v znení neskorších predpisov.

*Zákon č. 254/2000 Sb. o audítorech, v znení neskorších predpisov.*

*Zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem v znení neskorších predpisov.*

*Zákon č. 337/1992 Sb. o správě daní a poplatků, v znení neskorších predpisov.*

*Zákon č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitostí, v znení neskorších predpisov.*

*Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) v znení neskorších predpisov.*

*Zákon č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnicích, v znení neskorších predpisov.*

*Zákon č. 360/1992 Sb. o výkonu povolání autorizovaných architektů, v znení neskorších predpisov.*

*Zákon č. 455/1991 Sb. o živnostenskom podnikání v znení neskorších predpisov.*

*Zákon č. 563/1991 Sb. o účetnictví, v znení neskorších predpisov.*

*Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v znení neskorších predpisov.*

*Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v znení neskorších predpisov.*