JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

EKONOMICKÁ FAKULTA

Katedra účetnictví a financí

Studijní program: 6208 N Ekonomika a management

Studijní obor: Obchodně podnikatelský obor

Diplomová práce

Způsoby financování s využitím úvěrových finančních instrumentů

Vedoucí diplomové práce

Ing. Liběna Kantnerová

Autor

Bc. Ilona Pulcová

2008

PODĚKOVÁNÍ:

Děkuji vedoucí diplomové práce paní Ing. Liběně Kantnerové za odborné vedení, zároveň bych chtěla poděkovat za pomoc a cenné rady panu Ing. Jaroslavu Burianovi, Mag. Taťáně Winderové a Mag. Wolfgangu Hennerbichlerovi.

PROHLÁŠENÍ:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Způsoby financování s využitím úvěrových finančních instrumentů vypracovala samostatně na základě vlastních zjištění a materiálů, které uvádím v seznamu použité literatury.

V Kaplici, dne 23.04.2008

_____

Bc. Ilona Pulcová

OBSAH

1. ÚVOD…….. **7-8**

2. VÝZNAM ÚVĚROVÉHO FINACOVÁNÍ……. …… 9

2.1. Význam úvěrového financování pro banku a firmu…… 9-11

2.1.1. Aktuální situace z pohledu banky jako věřitele…… **12-13**

2.2 Význam úvěrového financování pro firmu…….. 14-15

2.2.1 Poměrové ukazatele……. 15-17

2.2.2 Aktuální situace z hlediska malých a středních firem…….. 18-19

3. ZPŮSOBY ÚVĚROVÉHO FINANCOVÁNÍ A JEJICH ČLENĚNÍ…… **20**

3.1. Vymezení úvěrového obchodu…… 20

3.2. Náležitosti úvěrové smlouvy…… 21-22

3.2.1 Kontrola úvěrových podmínek……. 23

3.3 Členění úvěrového financování…….. 24-28

3.3.1 Kontokorentní úvěr……... 28-29

3.3.2. Směnečný úvěr……. 29-30

3.3.3 Hypotéční úvěr……. 30-33

3.3.4 Podnikatelský úvěr……... 33

3.3.4.1 Provozní úvěr……... 34-35

3.3.4.2 Investiční úvěr…….. 35

4. METODIKA A HYPOTÉZY…… **36-37**

5. ÚVĚROVÝ PROCES……. 38

5.1 Žádost o úvěr…….. 39

5.2 Úvěrový návrh……. 40-41

5.3 Posouzení bonity…….. 42-45

5.4 Úvěrové riziko…….. 46

5.4.1 Úvěrová politika a řízení úvěrových rizik……. 47

5.4.2 Analýza úvěrového rizika…….. 47-48

5.4.3 Úvěrový registr…….. 48-49

5.5 Schvalování žádosti o úvěr……. 50

5.6. Bankovní předpisy…….……. 51

5.6.1 Bankovní tajemství……..……. 51

5.6.2 Úročení, splácení, poplatky banky…… 52-54

6. ŘEŠENÍ OHROŽENÉHO PŘÍPADU……... 55
6.1 Kontrola jednotlivých úvěrových smluv a ukončení úvěrového vztahu……... 55-56
7. ČLENĚNÍ A DRUHY ZAJIŠŤOVACÍCH SMLUV……... 57-58
7.1 Ručitelské prohlášení……. 59-60
7.2 Bankovní záruka……. 61
7.3 Směnečné ručení……. 62
7.4 Zástavní právo k nemovitosti……. 63-65
7.4.1 Pohledávky ze zástavní smlouvy k nemovitostem…… 65
8. APLIKACE ZJIŠTĚNÝCH SKUTEČNOSTÍ Z ÚVĚROVÁNÍ NA KONKRÉTNÍM PŘÍPADĚ V ČR A RAKOUSKU…….. 66
8.1 Úvod do problematiky konkrétního příkladu……... 66
8.1.2 Charakteristika srovnávaných firem…..…… 66-67
8.2 Analýza situace …… 67
8.2.1 Typ podniku a obor podnikání……... 67-68
8.2.2 Ratingová analýza…….…… 68-70
8.2.3 Výpočet úrokové sazby…….…… 70
8.2.3.1 Analýza situace z pohledu banky……..……..... 70-71
8.2.3.2 Analýza situace z pohledu klienta……..……... 71-74
8.2.4 Rizika přeshraničního financování…… 74-75
8.2.5 Zřizování zástavního práva…… 76
8.2.6 Uspokojování pohledávek prostřednictvím zástavní práva k nemovitosti a význam pořadí……. 76-78
9. ZVLÁŠTNOSTI V ČESKÉM A RAKOUSKÉM ÚVĚROVÁNÍ…… 79-80
10. ZÁVĚR ……81-82
11. SUMMARY …… 83
12. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY……..... 84-86
INTERNETOVÉ ZDROJE A DALŠÍ ZDROJE INFORMACÍ……..86-87
SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK
SEZNAM PŘÍLOH
PŘÍLOHY

1. ÚVOD

Cílem mé diplomové práce je porovnat rozdílný způsob financování prostřednictvím úvěrů v ČR a sousedním Rakousku a poskytnout tím potenciálním zájemcům o úvěr ucelený přehled a srovnání informací usnadňující jejich rozhodování v uskutečňování podnikatelského záměru.

Jeden z několika důvodů výběru tohoto tématu mé diplomové práce je bezesporu skutečnost, že se jedná o „živou" tématiku a zajímavou finanční oblast, která je neustále v pohybu a vývoji. Financování prostřednictvím úvěrů je utvářeno v souladu s ekonomickou situací a vyspělostí určitého státu, v našem případě Rakouska a České republiky. I přesto, že členění úvěrových obchodů probíhá na stejném principu a vychází ze stejných konstrukcí, je z aplikace na konkrétní úvěrový případ možné vypozorovat někdy méně či více rozdílné postupy. To, že je úvěrový obchod v ČR v poslední době středem zájmu, je ovlivněno nejen příznivým vývojem úrokových sazeb, rychlým růstem ekonomiky a zvyšováním tempa růstu inflace, silnou korunou vůči evropské měně atd., ale i faktem, že jsou na Českou republiku kladeny i určité požadavky jako na stát, který se stal před nedávnem členem Evropské unie. Tento, pro naši republiku, závažný krok, sebou nese kromě pozitiv i určitá úskalí v podobě zostřující se konkurenceschopnosti.

Jak se České republice podaří v této konkurenci obstát, ukáže až čas a přechod na jednotnou měnu. Můžeme ale již nyní srovnáním postupů při sjednávání úvěrových obchodů v ČR a sousedním Rakousku posoudit jejich odlišnosti a vyhodnotit jejich význam.

Ještě před několika lety bylo „zadlužení" rodiny či firmy spíše výjimečnou záležitostí spojenou s předsudky. Svůj podíl zde měly, kromě morálního hlediska, především vysoké úrokové sazby, které vedly k neúměrnému zatížení žadatelů. Dnes se naopak, díky dostupnosti širším vrstvám obyvatelstva, stává fenoménem sloužícím k okamžitému zajištění blahobytu. „Cenou" za okamžité uspokojení současných potřeb a možnost okamžitě disponovat potřebnými finančními prostředky je úrok. Banka (věřitel) se tím vzdává své současné spotřeby ve prospěch spotřeby budoucí tím, že poskytne právnické či fyzické osobě (dlužníkovi) své finanční prostředky a odměnou je jí úrok. Firma tím okamžitě získává likvidní prostředky na své aktivity a usiluje o to, aby dosáhla svých stanovených cílů do budoucna a získala potřebný výnos, ze kterého dokáže vrátit půjčené prostředky včetně úroku zpět bance a současně zlepšit svou konkurenceschopnost a hospodaření pro další období.

V podmínkách centrálně plánované ekonomiky docházelo v důsledku silné závislosti bank na direktivním plánu k deformaci standardních funkcí bank ve prospěch pouhého rozdělování finančních zdrojů na profinancování stanovených úkolů plánu. V tržních ekonomikách jsou hlavními funkcemi bank finanční zprostředkování, emise bezhotovostních peněz a provádění bezhotovostního platebního styku. Cílem každé banky zakládajícím se na ziskovém principu je rozptylovat získaný kapitál do těch oblastí, oborů a podniků, kde přináší s přihlédnutím k míře rizika nejvyšší a nejefektivnější zhodnocení ve formě výnosu. Finanční zprostředkování spočívá v tom, že banky finanční prostředky získané od svých věřitelů zhodnocují (transformují peníze) poskytováním svým dlužníkům.

Úvěrové financování je jednou z možností financování podniku z externích zdrojů. S příjmy získanými mimo podnik pak dokáží pružněji reagovat na potřebné změny v podnikovém majetku.

2. VÝZNAM ÚVĚROVÉHO FINANCOVÁNÍ

Podstata významu úvěrového financování spočívá v poptávce po penězích a volných peněžních prostředcích, které klient (firma) potřebuje k uhrazení svých závazků - **hledisko poptávky po úvěru**. V peněžním ústavu se vytváří nabídka volných peněžních prostředků, které jsou základem aktivních obchodů bank - **hledisko nabídky úvěrů**.

Úvěr je návratná forma poskytnutí peněžních prostředků za úrok. Jejich poskytování vede k vytvoření bezhotovostních peněz jako makroekonomického nástroje ovlivňujícího nabídku peněz v ekonomice.

2.1. Význam úvěrového financování pro banku

„*Úvěrový trh můžeme vymezit jako systém institucí a instrumentů zabezpečujících pohyb kapitálu na úvěrovém principu mezi bankami a nebankovním sektorem. Lze sem zařadit i vzájemné úvěrové obchody bank.“* (Revenda, Mandel, Kodera, Musílek, Dvořák, Brada, 2005)

Úvěry jako rentabilní druh bankovních aktiv patří k nejdůležitějším aktivním obchodům bank, vytváří jim hlavní rozhodující část zisku a banky k nim přistupují až po vytvoření primárních a sekundárních rezerv. Úvěry a půjčky většinou nejsou likvidní, protože nemohou být převedeny na hotovost před lhůtou splatnosti, jsou tedy nejvíce rizikové a podléhají ztrátám. Základními znaky úvěru jsou návratnost a účelovost poskytnutých finančních prostředků. Z hlediska poskytování úvěrů je základním principem zajištění likvidity jako schopnosti dostát svým závazkům a výnosnosti příp. rentability potřebné k udržení konkurenceschopnosti.

Za hlavní funkce bank se považuje finanční zprostředkování, emise bezhotovostních peněz a provádění bezhotovostního platebního styku. Ziskovost bank záleží na efektivním rozdělování získaného kapitálu do těch oblastí, oborů a podniků, kde přináší s přihlédnutím k míře rizika nejvyšší zhodnocení.

Podle Sekerky (1997) spočívá finanční zprostředkování v tom, že banky finanční prostředky získané od svých věřitelů zhodnocují (transformují peníze) poskytováním svým dlužníkům.

- Kvantitativní (denominační) transformace spočívá v získávání zdrojů v jiné denominaci (velikosti) než je denominace jejich následných pohledávek.
- Časová transformace z hlediska doby splatnosti znamená, že zdroje jsou získávány s jinou dobou splatnosti než je splatnost jejich aktiv. Úroky z peněz s krátkou dobou splatnosti jsou nižší než úroky z peněz střednědobých a dlouhodobých. Nevýhodou je, že bývají často limitovány pravidlem likvidity banky.
- Teritoriální transformace je efektivní alokace získaných aktiv banky do rozdílných teritorií s nejvyšší rizikově očištěnou mírou zhodnocení
- Transformace z hlediska obchodovatelnosti spočívá v emitování likvidnějších sekundárně obchodovatelných produktů než těch, které banka drží ve svém portfoliu.
- Transformace z hlediska úvěrového rizika se opírá o rozdílné úvěrové riziko aktiv a pasív banky. Nižší riziko pasív vyplývá z diverzifikace aktiv a pojištění bankovních depozit.
- Měnová transformace vychází z cíle, získat co nejlevnější zdroje v jiné měně (konverze do jiné měny) než v jaké jsou denominována aktiva, do kterých tyto zdroje investují.

Obchody na úvěrovém trhu se řídí obecně platnými právními normami pro obchodní vztahy.

Poskytování úvěrů, kde banka vystupuje v postavení věřitele se považuje za aktivní bankovní obchody, protože se odráží v aktivech bilance banky. Základním cílem každé banky je schopnost dostát v každém okamžiku svým závazkům, protože narušení tohoto ekonomického ukazatele by vedlo k nedůvěře klientů a konečně i k negativním důsledkům ohrožujícím činnost a existenci banky samotné. Pouhé udržení vysoké likvidity banky by mělo smysl jen krátkodobě, protože z existence vysoce likvidních a málo rizikových aktiv by měla banka nízký výnos. Z dlouhodobého hlediska je pro banku relevantní udržování takové struktury bankovních aktiv a pasiv a trvalého stavu likvidity, které by směřovalo k

nejefektivnějšímu a nejrentabilnějšímu hospodaření, protože nemohou být převedeny na hotovost před lhůtou splatnosti, jsou tedy nejvíce rizikové a podléhají ztrátám.

Z tohoto důvodu je velký důraz kladen na správné rozhodování o (ne)poskytnutí finančních prostředků. Finanční instituce se řídí následujícími zásadami: zásada nejmenšího rizika, rozdělení rizika a zajištění úvěru. Zásada nejmenšího rizika zkoumá důvěryhodnost a spolehlivost klienta dostát svým závazkům. Závisí na hospodářské prosperitě podnikatelského subjektu se zohledněním právních předpisů ve smyslu vynutitelnosti zaplacení úvěrových pohledávek žalobou a výkonem rozhodnutí. Zásada rozdělení rizika je ošetřena rozptýlením na více dlužníků nebo rozdělení dlužné částky. Další možností diverzifikace rizika finančních institucí plynoucí z úvěrového obchodování z pozice věřitele je vytvoření úvěrového portfolia složeného z různých odvětví nebo participace s jinými bankami.

U objemově velkých úvěrů, kdy finanční kapitál jednoho finančního institutu nestačí na financování velkých objemů, je na základě smlouvy o sdružení vytvořeno konsorcium či syndikát bank a jedna vybraná banka zastupuje zájmy ostatních. Zainteresované obchodní banky pak poskytují, v rámci daného konsorcia či syndikátu dohodnutá množství zdrojů.

Poslední neméně důležitou zásadou je zajištění úvěru předmětným – nemovitým, movitým zajištěním či osobními hodnotami proti nepříznivým dopadům vyplývajícím z úvěrových rizik.

Za zohledňované faktory při rozhodování o konkrétním úvěrovém obchodu jsou považovány obor podnikání, ve kterém se žadatel pohybuje, postavení firmy v odvětví, jaké jméno má na trhu, jak významný podíl zaujímá v rámci daného odvětví. Kromě výše uvedeného výčtu je určujícím kritériem správné a odborné posouzení kvality podnikového záměru předloženého zástupcem firmy a zohlednění hospodářských výsledků za minulá období, které je v kompetenci finanční instituce. Banku zajímá mimo jiné i zajištění odbytu společnosti (dosavadní i plánované pro další období) a přihlíží i k předchozí osobní zkušenosti, příp. spolupráci finančního institutu s žadatelem o úvěr. Na základě těchto kritérií a váhy, která je jim přikládána, probíhá konečné rozhodování o konkrétním úvěrové obchodu.

2.1.1. Aktuální situace z pohledu banky jako věřitele

Přechod od regionálních a národních úvěrových trhů k evropskému a mezinárodnímu kapitálovému trhu mění situaci ve financování pro malé a střední podniky. Nové finanční produkty, odbytové cesty a hodnotící systémy vyžadují od mnohých firem i změnu orientace.

Diskutabilní je rozpor, který vyplývá z průzkumů prováděných v letech 2004-2005. Banky tvrdí, že financování malých a středních podniků jim připadá příliš riskantní a časově náročné. Některé podniky uvádějí, že financování je dostupné snáze a za mnohem lepších podmínek, jiné naopak uvedly, že přístup k úvěrům mají naopak ztížený. To, co vypadá jako rozpor, je opravdu trend pozorovaný finančními experty již delší dobu. Financování je totiž ovlivněno pravděpodobností určitého rizika, které příjemce úvěru pro poskytovatele představuje. Jedná se o předzvěst „vychýlení", o kterém se v souvislosti s „BASEL II." často mluví[1].

Dle doporučení basilejského výboru pro bankovní dohled mají mít banky k zajištění rizik vlastní kapitál ve výši 8 %. Tím by měly být podchyceny možné ztráty při výpadku dlužníka a zaručena schopnost banky ke stálému plnění svých obvyklých platebních povinností. Pokyny „BASEL II." stanovují kromě zostřeného finančního dohledu a povinnosti podávání informací i nové požadavky na minimální kapitál. Požadavek minimálního kapitálu se týká veškerých finančních obchodů při uzavírání úvěrových obchodů. Banky mají povinnost přesněji podchytit možné riziko výpadku finančního obchodu a poskytnuté úvěry zajistit pružněji. Pro určení úvěrového rizika je určující rating jednotlivého dlužníka.

Přínos „BASEL II." pro malé a střední podniky spočívá v zahrnutí klauzulí, podle kterých jsou úvěry pro firmy dané velikosti posuzovány méně přísně.

Václav Novotný (ředitel společnosti Advanced Risk Management) v rozhovoru pro financnimanagement.cz ze 17.10.2007 říká, že považuje v praxi českých podniků kreditní rizika vyplývající z obchodních úvěrů za dobře zvládnutá.

Za dobře zvládnutá rizika považuje kreditní, neboli úvěrová rizika nezaplacení faktur z obchodních vztahů.

BASEL II má podle V. Novotného téměř nulový dopad na přístupnost úvěrů pro firmy, na jednotlivé firmy má vliv zprostředkovaný v tom, že nutí banky, aby lépe kalkulovaly svá

[1] Opatření ke zvýšení stability bankovního systému, opírá se o „BASEL I."
systém schválen Radou ministrů hospodářství a financí EU 11. října 2005, účinnosti nabyl dne 1.1. 2007

rizika z půjčených prostředků. Je zaměřena na banky a další poskytovatele finančních prostředků, kteří jsou nuceni rizika hodnotit přesněji než doposud a některým podnikům se může úroková sazba pohnout směrem dolů, jiným směrem vzhůru.

Obecně by to mělo vliv na dostupnost úvěrů pro firmy. Ten je dán hlavně makroekonomickou situací a konkurencí bank na trhu.

Počáteční optimismus z vývoje a zájmu o podnikatelské úvěry a rekordní hodnoty vypůjčených peněz hned za 1. čtvrtletí roku 2007 nasvědčovaly tomu, že tento rok bude v tomto ohledu mimořádný. Pomalu vyprchává počáteční optimismus z tohoto vývoje a z mimořádně výhodných úrokových sazeb, což se silněji projeví až v roce 2008.

„Důvodem k současnému zvýšení sazeb je nárůst inflačních rizik - růst ekonomiky, spotřeba domácností a rekordní tržby maloobchodníků .. nečekaně slabá koruna vůči euru.“ (www.novinky.cz, 31.5.2007: Úvěry mohou zdražit, ČNB zvedla úrokové sazby, 1. letošní zvýšení základní sazby)

Podle Hospodářských novin (30.11.2007) skutečnost, že se Bankovní rada ČNB rozhodla v tomto roce zvýšit již po čtvrté repo sazbu tentokrát z 3,25 na 3,50 procenta s platností od 30. listopadu 2007 už tak růžová není a nadcházející rok pak rozhodně nebude ve znamení rekordních růstů objemu úvěrů. Již za poslední dva roky úroky vzrostly o 1,45 procentního bodu a jsou nejvýš za posledního 5,5 roku. Tím podle tvrzení analytika Next Finance Vladimíra Pikory dosáhly svého vrcholu a dál by růst neměly.

Bankovní rada reagovala zvýšením repo sazby na vývoj inflace, která v současné době překonala hranici 4 % a nepochybně poroste dál. Růst úrokových sazeb není překvapením, navíc podobný vývoj je možné vidět i jinde ve světě, a když k tomu připočteme i skutečnost, že ČR se stále ještě řadí k zemím s nejnižší úrokovou sazbou v celé EU, není to až tak překvapující trend.

2.2 Význam úvěrového financování pro firmu

Hlavní důvody, které vedou k rozhodnutí pro použití cizího kapitálu je skutečnost, že firma trvale nebo pouze přechodně nedisponuje vlastními finančními prostředky k realizaci svého podnikatelského záměru.

Je mnohem výhodnější použít jako peněžní zdroj cizí kapitál, který je levnější a přitom jeho použití zvyšuje rentabilitu podniku. Dalším důvodem, který hovoří ve prospěch použití kapitálu z externích zdrojů, je pro firmu značně významná skutečnost, že použitím kapitálu nevznikají poskytovateli žádná práva v přímém řízení podniku.

Za nejideálnější formu financování, která co nejméně zatěžuje rozpočet podniku, je však bezesporu považováno interní financování a samofinancování. Zde je finanční síla vyjádřena pouze nahospodařeným kapitálem, úsporami, majetkem nebo rezervními fondy. Podnik si určitým způsobem financuje de facto sám sebe. Za alternativní formu získávání finančních prostředků pro firmu je považován externí způsob financování, tzn. využití finančních prostředků mimo firmu.

V současné době se nabízí pro firmu v České republice i Rakousku mnoho různých finančních nástrojů - od klasického úvěru a účastnického kapitálu až po podnikové dluhopisy a vstup na burzu. Je poté jen v rozhodovací kompetenci firmy zvolit nejvhodnější finanční instrument, který povede k co možná nejvyššímu zefektivnění hospodaření firmy. Při všech úvahách je však nutné myslet na to, že bankovní formy financování obvykle omezují volnost podnikatelského rozhodování a při nebankovních formách financování jsou rozhodující dobře zvolené firemní ukazatele a specifikace.

„V zemích se standardní tržní ekonomikou je kladen velký důraz na podíl vlastních prostředků financování a ten, kdo nemá peníze, má jen minimální šanci získat úvěr. Ať se to zdá jakkoli nepochopitelné, v našich podmínkách (= v podmínkách českého trhu, pozn. autora) i většinou nedosažitelné, klíčovým zdrojem financování podnikatelské činnosti jsou vlastní prostředky."

(Kroh, 1999)

Další velkou překážkou úspěšného financování je nepřehledná struktura vlastnických vztahů ve firmách, která je důsledkem snahy minulých let co možná nejvíce diverzifikovat riziko při zakládání nových firem. Důsledkem toho je existence nefunkčních firem

zatížených závazky. Přitom by jejich včasná likvidace nebo převody členských podílů mnohdy napomohly zvýšit bonitu žadatele a snížit riziko banky.

Úvěrové financování je jednou z možností financování podniku z externích zdrojů, příjmy získané mimo podnik pak umožňují pružněji reagovat na potřebné změny v podnikovém majetku. Uplatnění nachází u podniků vznikajících i již existujících.

Výhody lze spatřovat v tom, že podnikatel nepotřebuje k získání zařízení vlastní kapitál, úvěr může být použit na jakoukoliv investici, úroky z úvěrů si může zahrnout do nákladů jako odpočitatelnou položku a majetek pořízený z úvěru si může odepisovat.

Mezi nevýhody patří skutečnost, že celková zaplacená částka značně převyšuje pořizovací cenu a k poskytnutí úvěru vyžadují banky dostatečné zajištění.

2.2.1 Poměrové ukazatele

Za nejdůležitější poměrové ukazatele poměřující zdraví firmy z finanční stránky považují banky:

- Ukazatel zadluženosti
- Ukazatel efektivnosti (ziskovosti)
- Ukazatel likvidity

Banky v ČR nejčastěji volí z možné nabídky finančních ukazatelů pro posuzování hospodářské situace potenciálních dlužníků následující:

Rentabilita aktiv - Return of assets (ROA)

Rentabilita celkových aktiv = zisk po zdanění/celková aktiva

Tento ukazatel vyjadřuje schopnost podnikových aktiv přinášet zisk. Čím je ukazatel nižší, tím vyšší je zadluženost podniku.

Rentabilita vlastního kapitálu - Return of equity (ROE)

Rentabilita vlastního kapitálu = zisk po zdanění/vlastní jmění

Jedná se o vyjádření výnosnosti efektivního hospodaření vlastního kapitálu, který byl do podniku vložen. Hodnota roste s růstem zisku. Tento ukazatel je považován za klíčové kritérium výnosnosti kapitálu.

Likvidita běžná - Current ratio

Likvidita běžná = oběžná aktiva/krátkodobé závazky

Tento ukazatel udává, kolikrát by podnik uhradil krátkodobé závazky, kdyby proměnil veškerý oběžný majetek na peněžní prostředky. Hodnota by se měla pohybovat mezi 1,5 - 2,5. Likvidita znamená schopnost podniku dostát svým závazkům daných věřiteli. Likvidní je firma tehdy, když je včas schopna splácet své dluhy

Míra zadluženosti - Debt equity Ration

Míra zadluženosti = cizí zdroje/vlastní jmění

Je důležitým měřítkem hodnocení finanční situace podniku a používá se hlavně při mezipodnikovém srovnání. Ukazatele zadluženosti měří rozsah, v jakém je podnik při financování svých potřeb závislý na cizích zdrojích. Vychází ze struktury kapitálu z hlediska vlastních a cizích zdrojů. Čím je tento ukazatel vyšší, tím více je podnik závislý na cizích zdrojích a tím bude více potřebovat v budoucnu prostředků ke splácení.

V bankách v Rakousku se pro posuzování způsobilosti pro úvěr využívají následující ukazatelé:

„Geschäftsergebnis in % der Betriebsleistung“ (EBT)

*(Geschäftsergebnis – kalkulatorischer Unternehmerlohn)*100/Betriebsleistung*

Čím je ukazatel vyšší, tím je zajištěna lepší výnosnost.

„ Každá firma by měla usilovat o optimální strukturu vlastních a cizích zdrojů. Extrémní situace nastávají tehdy, když má firma nedostatečnou výši vlastního jmění k podnikovým

aktivitám, tzn. je zadlužená (podkapitalizování) nebo naopak stav, kdy firma nedostatečně využívá cizích zdrojů z důvodu příliš velké opatrnosti, a proto vykazuje nadměrnou výši vlastního jmění (překapitalizování).

„Ertrags-Cash Flow in % der Betriebsleistung“

*(Geschäftsergebnis + Afa – kalkulatorisches Unterenehmerlohn) *100/Betriebsleistung*

Čím vyšší je procentní hodnota tím vyšší síla vlastního kapitálu a výnosnost při zohlednění provozních nákladů.

„Eigenkapitalquote“

*(Eigenkapital + Stille Reserven - Abwertungen)*100/ Bilanzsumme - Erhöhte Anzahlungen+ Stille Reserven - Abwertungen + Leasingverpflichtungen*

Jedná se o ukazatel schopnosti klienta nést riziko. Čím je tento ukazatel vyšší, tím lepší pro firmu. Nesoustředí se na “účetní“ vlastní kapitál, výhoda tohoto modelu spočívá v zohlednění skrytých rezerv, jsou-li dostatečné a sledovatelné.

„Schuldentilgungsdauer“

Verzinsliches Fremdkapital - Flüssige Mittel - Wertpapier/ Geschäftsergebnis + Afa - Kalkulatorischer Unternehmerlohn

Řízení peněžních a v širším smyslu finančních toků je klíčovým prvkem moderního řízení firmy. Jeho cílem je permanentní dosahování likvidity.

Důležitým instrumentem přispívajícím k zajištění dostatečných hodnot likvidity a rentability efektivním hospodařením podniku, a optimální zhodnocování dočasně vložených prostředků, je dobře připravený finanční plán.“

(Kroh, 1999)

2.2.2 Aktuální situace z hlediska malých a středních firem

„Již od roku 2005 při detailnějším pohledu na oblast úvěrů je možné pozorovat jednoznačný trend v podnikové sféře. Obnovená úvěrová dynamika podniků je tažena sektorem malých a

středních firem, úvěrová zadluženost podniků s více než 100 zaměstnanci se naopak snižuje. Tento vývoj lze interpretovat dvojím způsobem. Jednak jako zmírnění úvěrového omezení sektoru malých a středních podniků, na druhé straně však úvěry tomuto segmentu firem typicky vykazují největší, byť v čase postupně klesající, kreditní riziko. Kvalita celého portfolia bankovních úvěrů se i nadále mírně zlepšuje. Podíl ohrožených úvěrů na celkových úvěrech klientům se postupně snižuje.“

(časopis Ekonom, 1.6.2006, str. 80, Kateřina Šmídková, Vladimír Bezděk, Dynamika úvěrů výrazně roste)

„Rekordním rokem v počtu přidělených úvěrů se bezesporu stane rok 2007. Již za 1. tři čtvrtletí překonal hranice…Prudký vzestup zájemců o úvěr ovlivněný především nízkými úrokovými sazbami a slibným vývojem ekonomiky na zahraničních a domácích trzích.

Malé a střední podniky jsou nejcitlivější na změny podnikatelského prostředí, ale také nejpružnější pokud jde o potenciál reakce růstu. Hrají rozhodující úlohu při vytváření nových pracovních příležitostí a působí jako faktor sociální stability a ekonomického rozvoje. Jsou stabilizačním prvkem pro překonávání vlivů globalizačních tendencí spojených s rychlým přesunem některých hromadných výrob do zemí s nižšími náklady na pracovní sílu. Malí a střední výrobci se však častěji než velké podniky setkávají s potížemi při financování běžné činnosti, zejména rozvojových zájmů. Svoji úlohu zde nepochybně hraje obava ze zvýšeného rizika investování do těchto podniků a z omezených možností zajištění úvěrů.

Z pohledu bankovních produktů využívají malé a střední podniky nejčastěji krátkodobé provozní úvěry, kontokorenty, směnky a akreditivy.“

(www.bussinesinfo.cz, 24.9.2007, Menší podniky přicházejí na chuť produktům exportního financování)

„…zavedení daňové reformy prý natolik zatíží některé podnikatelské sektory, že bude mít negativní dopad na ekonomický růst České republiky. … Novela sice v řadě případů snižuje daňovou zátěž občanů i firem, existují však výjimky. Mezi ně patří několikrát

kritizované omezení daňové uznatelnosti úroků z úvěrů. V případě poskytovatelů leasingových či úvěrových služeb je ekonomicky neodůvodnitelné sankcionovat je za tzv. nízkou

kapitalizaci, neboť jejich úrokové náklady jsou z hlediska placených daní zpravidla zcela kompenzovány úrokovými výnosy na straně druhé. Dochází zde k diskriminačnímu popření daňového „netto principu“, čímž nepochybně utrpí atraktivita českého trhu s uvedenými službami z pohledu investorů…

Přijaté ustanovení zákona o stabilizaci veřejných rozpočtů jde tak zcela proti proklamovanému záměru posílit konkurenceschopnost české ekonomiky… Omezení daňové uznatelnosti úroků však musí mít nevyhnutelně kontraproduktivní charakter. Poškodí řadu plátců daně, a to zejména malých a středních podniků, které v ČR stejně jako v řadě zemí EU tvoří až 2/3 HDP…

Úvěrů a půjček od spojených osob budou související finanční výdaje daňově uznatelným nákladem pouze do dvojnásobku výše kapitálu většiny poplatníků…

V jiných zemích přitom taková ustanovení vůbec neexistují, nebo jsou jejich podmínky mnohem volnější.“

(www.patria.cz., 16.10.2007, Daňová reforma může ohrozit hospodářský růst)

3. ZPŮSOBY ÚVĚROVÉHO FINANCOVÁNÍ A JEJICH ČLENĚNÍ

3.1. Vymezení úvěrového obchodu

V každém úvěrovém obchodu se objevují dva subjekty: věřitel a dlužník. Věřitel peněžní prostředky či jiné věci půjčuje, dlužník je od něj získává. Věřiteli uzavřením tohoto úvěrového obchodu vzniká pohledávka za dlužníkem a dlužníkovi závazek vůči věřiteli. Úvěrovým obchodem může být kromě uzavření smlouvy i provedení právního nebo jiného obchodu. Právní kodifikaci lze nalézt v zákoně č. 513/91 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů nebo zákoně č. 40/64 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů.

Úvěrové obchody ovlivňuje celá řada faktorů: riziko, lhůta splatnosti, velikost úvěru, druh finančního aktiva, konkurence jiných bank aj. Důležitými předpoklady k realizaci je splnění požadavků návratnosti a výnosnosti. Z tohoto důvodu je třeba provádět důkladné analýzy bonity klientů a zjišťovat úvěrovou schopnost splácení jistiny a úroků podle daného splátkového kalendáře. Kromě toho by se měly zohlednit další faktory, kterými jsou časový charakter úvěru, jištění a v případě zahraničního financování i úvěrové riziko země dlužníka.

Před poskytnutím úvěru banka prověřuje:

- zda, může být úvěr bankou poskytnut
- serióznost žadatele
- schopnost žadatele splácet, tzn. výši budoucích příjmů a výdajů
- majetkovou strukturu žadatele, tzn. struktura pasiv s ohledem na vlastní jmění a cizí zdroje a velikost vlastního jmění
- předpokládané podmínky v ekonomice, bance, u žadatele
- možnosti zajištění
- podnikatelský záměr

3.2. Náležitosti úvěrové smlouvy

„Úvěrový vztah vzniká na základě úvěrové smlouvy. Náležitosti úvěrové smlouvy jsou upraveny §§ 497 - 507 obchodního zákoníku.

Smlouvou o úvěru se zavazuje věřitel (banka), že na požádání dlužníkovi poskytne v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky, a dlužník se zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky.

Strany si mohou určit peněžní prostředky, jež jsou předmětem smlouvy, v cizí měně, pokud to není v rozporu s právními předpisy. Pokud se strany nedohodnou jinak, je dlužník povinen vrátit peněžní prostředky v měně, v níž mu byly poskytnuty a v téže měně platit i úroky.

Za sjednání závazku věřitele poskytnout na požádání peněžní prostředky lze sjednat úplatu, jestliže poskytování úvěru je předmětem podnikání věřitele.

Dlužník je povinen uplatnit nárok na poskytnutí peněžních prostředků ve lhůtě stanovené ve smlouvě. Není-li tato lhůta smluvně stanovena, může dlužník tento nárok uplatnit, pokud poskytnutí úvěru některá strana nevypoví. Nestanoví-li smlouva jinou výpovědní lhůtu, může poskytnutí úvěru vypovědět dlužník s okamžitou platností, věřitel ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena dlužníku.

Věřitel je povinen dlužníku peněžní prostředky poskytnout, jestliže byl o to v souladu se smlouvou požádán, a to v době stanovené v požadavku, jinak bez zbytečného odkladu. Stanoví-li smlouva, že úvěr lze použít jen k určitému účelu, může věřitel omezit poskytnutí peněžních prostředků pouze na plnění závazků dlužníka převzatých v souvislosti s tímto účelem.

Od doby poskytnutí peněžních prostředků je dlužník povinen z nich platit úroky ve sjednané výši, jinak v nejvyšší přípustné výši stanovené zákonem nebo na základě zákona. Nejsou-li tyto úroky stanoveny, je dlužník povinen platit obvyklé úroky požadované za úvěry, které poskytují banky v místě sídla dlužníka v době uzavření smlouvy. Jestliže obě strany sjednají úroky vyšší než je přípustné podle zákona, je dlužník povinen platit úroky stanovené ve výši nejvýše přípustné. V pochybnostech se má za to, že sjednaná výše úroků se týká ročního období.

Závazek platit úroky je splatný spolu se závazkem vrátit peněžní prostředky. Jestliže lhůta pro vrácení poskytnutých peněžních prostředků je delší než rok, jsou úroky splatné koncem každého kalendářního roku. V době, kdy má být vrácen zbytek poskytnutých peněžních

prostředků, jsou splatné i úroky, které se jej týkají. Mají-li být poskytnuté finanční prostředky vráceny ve splátkách, jsou v den splatnosti každé splátky splaceny i úroky z této splátky. Dlužník je oprávněn vrátit poskytnuté peněžní prostředky před dobou stanovenou ve smlouvě. Úroky je povinen zaplatit jen za dobu od poskytnutí do vrácení peněžních prostředků.

Dlužník je povinen vrátit poskytnuté peněžní prostředky ve sjednané lhůtě, jinak do jednoho měsíce ode dne, kdy byl o jejich vrácení věřitelem požádán.

Zanikne-li nebo zhorší-li se za trvání smlouvy zajištění závazku, je dlužník povinen doplnit zajištění na původní rozsah. Jestliže tak dlužník neučiní v přiměřené lhůtě, může věřitel od smlouvy odstoupit a požadovat, aby dlužník vrátil dlužnou částku s úroky.

Je-li dlužník v prodlení s vrácením více než dvou splátek nebo jedné splátky po dobu delší než tři měsíce, je věřitel oprávněn od smlouvy odstoupit a požadovat, aby dlužník vrátil dlužnou částku s úroky.

Mají-li být poskytnuté finanční prostředky podle smlouvy použity dlužníkem pouze k určitému účelu a dlužník jej použije k jinému účelu, nebo jestliže jejich použití k smluvenému účelu je nemožné, je věřitel oprávněn od smlouvy odstoupit a požadovat, aby dlužník vrátil bez zbytečného odkladu použité a nevrácené prostředky s úroky.“

(Sekerka, 1997)

Z výše uvedeného je zřejmé, že úvěrová smlouva musí zahrnovat:

1. Závazek banky poskytnout žadateli úvěr ve stanovené výši a za úrokovou sazbu, za níž je úrok poskytován.
2. Závazek klienta úvěr ve sjednané výši zaplatit včetně úroků a ve stanovených termínech, dále sankční podmínky a záruky pro případ neplnění podmínek poskytnutí úvěru
3. Podmínky čerpání úvěru a číslo účtu, na který má být úvěr poskytnut.

3.2.1 Kontrola úvěrových podmínek

Banka provádí ve stanovených termínech kontrolu plnění úvěrových podmínek, tzv. „Credit Review“. Během doby splácení úvěru bankou pověřený pracovník osobně

navštěvuje firmu (poradce či analytik) a průběžně zjišťuje informace o činnosti firmy a plnění podnikatelského záměru v souladu se stanovenými úvěrovými podmínkami.

Zjistí-li, že by návratnost úvěru mohla být ohrožena, musí neprodleně zhodnotit vyhlídky návratnosti úvěru, pravděpodobnost vzniku ztrát a posoudit možná opatření k jejich zamezení v těchto situacích:

- Zmrazení úvěru
- Okamžité splacení
- Prolongace
- Restrukturalizace
- Odložení úroků

Dojde-li k nenávratnosti úvěru, banka přistupuje k:

- realizaci záruk
- soudnímu vymáhání dluhu nebo dává podnět k vyhlášení konkurzu

3.3 Členění úvěrového financování

Dvořák (1999) ve své publikaci Komerční bankovnictví pro klienty a bankéře uvádí, že poskytování úvěrů patří mezi nejdůležitější obchody komerčních bank. Jednotlivé přístupy k členění úvěrů se liší tím, která hlediska považují za primární a která naopak jako doplňující. V tomto směru jsou patrné rozdíly mezi jednotlivými zeměmi vyplývající z různých zvyklostí a účetních předpisů, ale existují i rozdíly mezi jednotlivými bankami.

Základní hlediska členění úvěrů jsou zakotvena v metodice stanovené ČNB pro výkaznictví o úvěrech. Těmito hledisky jsou hlediska, která charakterizují příjemce úvěru a pak vlastní atributy úvěrů.

Příjemci úvěrů se sledují podle:

- charakteru vlastnictví
- ekonomických sektorů
- odvětví

Atributy úvěrů jsou:

- druh, forma, účel
- délka období do splatnosti úvěru
- zajištěnost
- měna
- metoda čerpání úvěrů
- metoda splácení jistiny a úroku
- klasifikace podle platební kázně

Příjemci úvěrů mohou být právnické i fyzické osoby. Rozlišujeme úvěry podnikatelské, soukromých osobám, mezibankovní a úvěry státu, městům a obcím. Úvěry podnikatelské a občanům se dále dělí podle účelu.

Druhy úvěrů dělíme na:

- Kontokorentní úvěr[2]

- Směnečný úvěr[3]

  a) eskontní

  b) akceptační

- Klasický úvěr – čerpání možné pouze jednorázově
- Lombardní úvěr – je úvěr, který je poskytnutý proti zástavě movitosti, jiné cennosti nebo proti zástavě cenných papírů (směnky).
- Hypotéční úvěr[4]

Podle účelu dělíme úvěry na:

- Provozní – krátkodobé úvěry, které slouží k zajištění surovin a materiálu pro výrobu, výplaty mezd pracovníkům a na pokrytí sezónních výkyvů v nákladech apod.
- Investiční, projekty v rámci projektového financování – veškeré výdaje na rozšíření činnosti firmy
- Hypotéční
- Překlenovací na přechodný nedostatek zdrojů
- Na privatizaci a nákup cenných papírů
- Importní a exportní

Účelový úvěr se vyznačuje existencí dvou účtů: běžného a úvěrového. Běžný účet může sloužit v úvěrovém procesu k převodu peněžních prostředků klientovi při čerpání úvěru a zároveň slouží k úhradě splátek, úroků a poplatků. úvěrový účet je pomocný účet, který banka otevírá, když klient dostane úvěr. Zůstatek na tomto účtu zobrazuje dluh klienta v daný den. Účelový úvěr je poskytován krátkodobý, střednědobý nebo dlouhodobý.

[2] Bližší specifikace kapitola 3.3.1 Kontokorentní úvěr
[3] Bližší specifikace kapitola 3.3.2 Směnečný úvěr
[4] Bližší specifikace kapitola 3.3.3 Hypotéční úvěr

Vždy je zajištěna účelovost prostředků z úvěrového účtu čerpáním a výplatou přímo na účet dodavatele po předložení faktury, smlouvy o dílo nebo jiného dokladu. Mezi nejběžnější účely patří koupě nemovitosti k podnikání, rekonstrukce, výstavba nové provozovny, koupě dopravních prostředků, technologie nebo strojů k podnikatelské činnosti. Lze poskytovat úvěry neúčelové, tj. bez uvedení účelu použití.

Úvěry občanům rozdělujeme na:

- Účelově zaměřené a spotřební - určen pro občany (fyzické osoby a domácnosti)

  Úvěry jsou poskytovány na úhradu služeb a spotřebního zboží a na jiné osobní potřeby. Mezi tyto úvěry patří např. malé osobní půjčky, zastavárenské půjčky, nákupní půjčky, kontokorentní a dispoziční úvěry a nepřímé bankovní splátkové úvěry.

- Osobní bez uvedení účelu
- Kontokorentní (např. sporožirový účet)
- Úvěrové karty

Délka období do splatnosti:

- Krátkodobé - splatnost do jednoho roku včetně (někdy zahrnovány i debetní zůstatky na běžných a kontokorentních účtech)
- Střednědobé - splatnost od 1 do 4 let včetně
- Dlouhodobé - splatnost nad 4 roky

Podle zajištěnosti:

- Nezajištěné
- Zajištěné[5] - záruky za úvěr mohou být věcné nebo osobní

[5] Bližší specifikace kapitola 5. Zajištění

Podle metody čerpání:

- Jednorázové poskytnutí
- Kontokorentní variabilní čerpání
- Revolvingové - opakované čerpání

Podle metody splácení:

- Jednorázovou splátku jistiny a úroků
- Jednorázovou splátku jistiny, pravidelnou úhradu úroků
- Splácení ve více splátkách (běžná splátka, anuitní splácení)

Podle měny:

- Korunové - poskytované v Kč
- Devizové - poskytované v devizových prostředcích

Podle velikosti:

- Malé a velké úvěry

Klasifikace podle platební kázně:

- Neklasifikované (standardní)
- Klasifikované, které se dělí na sledované, nestandardní, pochybné a ztrátové

„Někdy lze uvažovat další atributy úvěru podle poskytovatele (např. konsorcium bank, centrála, oblastní pobočka). Podle poskytovatele záruky můžeme úvěry dělit na úvěry se zárukou státu, jiné banky, nebankovního subjektu apod.“

(Sekerka, 1997)

U ručitelského úvěru banka přejímá záruku za závazek svého komitenta vůči třetí osobě. Může jít o platební závazek nebo o závazek za provedení služby či dodání zboží. Jde také ze strany banky o zapůjčení důvěry, protože banka se zaručuje za cizí závazek (to banka poskytuje pouze dlouhodobým bonitním klientům). Banka si účtuje avalovou provizi, která je stanovena jako %-ní sazba z částky, za kterou se banka zaručuje. Provize bývá splatná předem.

Další možnosti třídění úvěrů zmiňuje Revenda a spol. (2005), který člení úvěry ještě podle **způsobu úročení**:

- Fixní úroková sazba - fixní po celou dobu splatnosti úvěru
- Pohyblivá úroková sazba - mění se během splatnosti úvěru

a) vazba na tržní úrokovou sazbu s předem danými termíny přizpůsobování, v pravidelných intervalech se úroková sazba přizpůsobuje výši referenční sazby = VARIABLE RATE, referenční sazby jsou tržní úrokové sazby typu PRIBOR, LIBOR[6]

b) vazba na určitou úrokovou sazbu, současně se změnou sazby, na kterou je vázána, termíny přizpůsobení nejsou v úvěrové smlouvě pevně dané, ze základní sazby banky, kterou sama vyhlašuje = FLOATING RATE

c) dohodnutá pevná úroková sazba, kdy banky stanoví pevnou sazbu, nicméně vyhradí si právo upravovat ji všemi směry

3.3.1 Kontokorentní úvěr

SEKERKA (1997) a REVENDA a kol. (2005) se shodují na vymezení kontokorentního úvěru. Kontokorentní úvěr patří mezi krátkodobé neúčelové úvěry nepřesahující splatnost jednoho roku. Při poskytování kontokorentního úvěru banka otevírá kontokorentní účet, jedná se o smíšený účet běžný a úvěrový. Na tomto účtu na straně DAL (kreditní) se uvádějí vklady a na straně MÁ DÁTI (debetní) se uvádějí výběry. Souhrn výběrů může převyšovat souhrn vkladů o sjednanou částku, která je nazývaná úvěrovým rámcem. Pokud klient podá příkaz k úhradě převyšující zůstatek na běžném účtu, dochází k automatickému

[6] Jde o úrokové sazby určené jako průměrné úrokové sazby z mezibankovního trhu v Londýně, Praze aj. Např. PRIBOR = Prague Interbank Offered Rate

čerpání kontokorentního úvěru. Je-li zůstatek na účtu kladný banka platí klientovi úrok, je-li záporný klient platí bance úrok.

Při platbě na běžný účet se přednostně splatí vyčerpaný kontokorentní úvěr. Úvěr se v určitý den nemusí splatit. Majitel není vázán na to, vybrat celou částku úvěru najednou, předpokládá se časté čerpání a splácení. Úroky platí pouze z vyčerpané části, ale v případě, že má klient vyčerpaný celý limit bez jakýchkoliv příjmů, ocitá se v sankčním debetu, který je úročen sankčním debetem. Plní-li klient podmínky dané úvěrovou smlouvou, bývá kontokorent zpravidla obnovován o další rok. **Příloha 8, graf 1 a 2**

Na rozdíl od kontokorentního úvěru je revolvingový úvěr účelový a nezávislý na běžném účtu. Účelovost mu zajišťuje ve srovnání s kontokorentním úvěrem nižší úrokovou míru (např. financování oběžných aktiv, krytí přechodných sezónních výkyvů).

3.3.2. Směnečný úvěr

a) „Eskontní úvěr – Banka odkupuje od majitele směnku a majitel směnky získává hotové peníze před splatností směnky. Banka si sráží úrok (diskont) za dobu odkupu (eskontu) až do dne splatnosti. Banka může směnku dále eskontovat, nejčastěji jiné bance (reeskont). Náklady eskontního úvěru se skládají ze základní úrok. sazby, úvěrové provize (úroková přirážka) a ostatních nákladů. Banky preferují obchodní směnky cizí (kryté zbožím).

Situace eskontního úvěru:

1. *vydání vlastní směnky podnikem A (např. na podkladě dodaného zboží) a předání směnky podniku B*
2. *eskont (prodej) směnky bance, banka vyplatí podniku B směnečnou částku sníženou o diskont*
3. *předložení směnky v den její splatnosti k zaplacení podniku A*
4. *jestliže podnik A nemůže směnku zaplatit, předloží banka směnku k proplacení podniku B, od něhož ji koupila*

b) *Akceptační úvěr - Banka akceptuje směnku, kterou na ni vystaví její klient a to částku a lhůtu dohodnutou v úvěrové smlouvě. Banka u tohoto úvěru neposkytuje platební prostředky, nýbrž garantuje zaplacení nějakého závazku (= úvěr závazkový). Při poskytnutí úvěru banka akceptuje od svého klienta (příjemce úvěru) cizí směnku s jednou podmínkou, že klient musí stihnout složit peníze na pokrytí závazku bance před uplynutím lhůty (splatnosti směnky). Banka se stává hlavním směnečným dlužníkem. Banka prodává své dobré jméno a tím směnku učiní důvěryhodnější a obchodovatelnější. Při dospělosti je směnky předložena k proplacení bance. Pokud transakce běží plynule (klient stihne složit peníze před splatností), nepotřebuje banka žádné peníze a mohla by akcepty prodávat neomezeně. Pokud klient nestihne a nesloží peníze, mění se úvěr závazkový na úvěr peněžní. Cena úvěru: akceptační provize a ostatní výlohy.*

Akceptační úvěr je typický krátkodobý úvěr, termínovaný úvěr, daný splatností směnky znějící na pevnou částku danou směnečnou sumou. Využívá se především ve spojení s obchodním úvěrem a slouží především k financování oběhu zboží. Z hlediska prodávajícího spočívají výhody v tom, že si tímto způsobem zajišťuje řádné a včasné zaplacení směnky , kterou mu zaplatil kupující za zboží dodané na obchodní úvěr.“

(Revenda a kol., 2005)

3.3.3 Hypotéční úvěr

„ Hypotéční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypotéční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotéčních zástavních listů lze pohledávku z hypotéčního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotéčních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitostem dozví.“[7]

Hypotéční banky emitují dluhopisy – hypotéční zástavní listy s cílem získat finanční prostředky na poskytování hypotéčních úvěrů. Pro řádné krytí jmenovité hodnoty hypotéčních zástavních listů mohou být použity pouze pohledávky z hypotéčních úvěrů, které nepřevyšují 70 % ceny zastavených nemovitostí a pro tzv. náhradní krytí naopak vysoce likvidní a bonitní prostředky. Úrok, který plyne z vlastnictví hypotéčního

[7] Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který vstoupil v platnost 1.5.2004

zástavního listu je fixní a výnos až do letošního roku nepodléhal dani z příjmu. Hypotéční zástavní listy jsou jistou a bezpečnou investicí krytou dvojím zajištěním – pohledávkami z hypotéčních úvěrů, které jsou navíc zajištěny zástavním právem reálně existující nemovitosti.[8]

Zastavěná nemovitost se musí nacházet na území ČR, ode dne vstupu ČR do Evropské unie mohou „české banky“[9] poskytovat úvěry na nemovitosti i v zemích tvořících Evropský hospodářský prostor.

Předpokladem účelovosti úvěru je splnění podmínky použití na investici do nemovitosti a zřízení zástavy k nemovitost. Tímto opatřením si banka snižuje riziko nesplacení ze strany dlužníka.

Dříve podle zákona § 14 č. 84/1995 Sb. ze dne 18.4.1995 bylo možné hypotéční úvěry poskytovat pouze na investice do nemovitostí na území ČR, nyní již tato podmínka zákonem daná není a hypotéční úvěry jsou všechny úvěry zajištěné nemovitostí.

Investicí do nemovitostí tak zůstává:

- koupě nemovitosti či stavebního pozemku
- výstavba nemovitosti
- splacení dříve poskytnutých úvěrů použitých k investicím do nemovitostí
- získání podílu na nemovitosti za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků
- opravu, modernizaci a rekonstrukci již existujících nemovitostí

Objektem hypotéčního úvěru mohou být kromě nemovitosti sloužící k bydlení a k rekreaci a stavebního pozemku i nemovité příslušenství, které je součástí nemovitostí a podnikatelských subjektů. Nové znění zákona umožnilo jednu zásadní změnu, kterou je možnost poskytování hypotéčních úvěrů také na zajištění potřeb bydlení, které nebylo možno financovat klasickým hypotéčním úvěrem.

[8] Zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech
[9] dále v textu pojmem „české banky“ se rozumí všechny banky na území ČR (i pobočky bank zahraničních bank)

„Jedním z reformních bodů daňového systému, který vstoupí v platnost 1.1.2008 je negativní dopad na oblast hypoték. Zavedení zdanění hypotéčních zástavních listů totiž způsobí růst nákladů hypotéčních bank, což se promítne do výše úrokových sazeb. Na druhé straně si tím polepší státní pokladna a zdaňování výnosů z hypotéčních listů bude kvůli jednodušší správě daňových příjmů přehlednější.

Centrální banka se rozhodla zvýšit základní sazbu již počtvrté, naposledy 30.11.2007 opět o čtvrt procentního bodu a díky reformě by úroky z hypoték měly během r. 2008 vzrůst zhruba o další půl procentního bodu. Nepodraží všechny hypotéky, podle HN se změny bude týkat až smluv uzavřených od 1. ledna příštího roku. Více zaplatí ten, komu vyprší lhůta, na níž je sjednaný pevný úrok. Držitel hypotéky bude mít podle LN i po reformě možnost uplatnit úroky z hypotéčního úvěru až do současné výše 300.000 Kč ročně na domácnost jako částku odčitatelnou od daně. Kvůli nižší sazbě daně z příjmu, ale dosáhne menších úspor než před reformou. Další vliv na dostupnost hypoték bude mít zvýšená nižší sazba daně z přidané hodnoty. V důsledku této ceny vzroste ceny novostaveb z 5 na 9%.“

(**www.novinky.cz**., 13.5.2007, článek Hypotéky v dohledné době zřejmě podraží)

„Hypotéky dnes již nejsou klasickým produktem financování fyzických osob, ale stále častěji se stávají zajímavější pro podnikatelské záměry. Pokud má podnikatel nebo fyzická osoba v úmyslu pořízení nemovitosti, je tím nejlepším způsobem pořízení hypotéka. Největší výhodou hypotéky oproti jiným finančním produktům je nízká úroková sazba poskytovaná díky kvalitnímu zajištění.. další výhodou je rozložení splátek na delší dobu a tím i optimalizace peněžních toků a způsob zajištění úvěru, nejčastěji právě pořizovanou nemovitostí. Nevýhodou je, že banky financují hypotéky pro podnikatele zpravidla jen do 70 % odhadní ceny nemovitosti, což předpokládá vlastní finanční prostředky podnikatele.

Podnikatelské hypotéky jsou nejrychleji rostoucím úvěrovým instrumentem a nabídka se rok od roku zvyšuje a to navzdory tomu, že za klasickými hypotékami co do šíře nabídky stále ještě zaostávají.“

(www.finance.cz, 15.3.2007, Michal Ruml: Hypotéky už i pro podnikatele a podniky)

„Velký zájem o hypotéky v roce 2007 je způsoben příznivými úrokovými sazbami i zlepšujícími se podmínkami pro jejich získání i splácení. Jednotlivé banky ve snaze obstát

v silné konkurenci a v boji o klienty, nabízejí různé inovace hypotéčních produktů, slev na poplatcích za zpracování úvěrů. Zájem o hypotéky je vyvolán, ale i růstem reálných průměrných mezd, zvyšováním životní úrovně Čechů, demografickým vývojem a obavou ze zvýšení DPH.“

(www.idnes.cz , 23.5.2007, Pořídit si nový byt bude v budoucnu dražší)

3.3.4 Podnikatelský úvěr

Podnikatelský úvěr je úvěr poskytovaný fyzickým osobám - podnikatelům a právnickým osobám na financování jejich podnikatelských potřeb. Tyto úvěry se liší dobou splatnosti, způsobem zajištění, subjektem (příjemcem) úvěru či účelem, na který je daný úvěr poskytován. Úrokové sazby jsou nejčastěji stanoveny individuálně v závislosti na bonitě klienta, způsobu zajištění, výši úvěru apod. Nejnižší úrokové sazby jsou u podnikatelských hypoték, naopak nejvyšší u kontokorentních úvěrů.

Podnikatelský úvěr můžeme členit následovně:

***Podle subjektu (příjemce) úvěru*:**

- Úvěry pro fyzické osoby – drobné podnikatele a živnostníky
- Úvěry pro malé a střední firmy (dle výše ročního obratu)
- Úvěry pro střední a větší firmy

***Podle účelu, na který je úvěr určen*:**

- Provozní úvěry
- Kontokorentní úvěry
- Investiční úvěry

Podle doby splatnosti úvěru:

- Krátkodobé (do 1 roku)
- Střednědobé (od 1 roku do 5 let)
- Dlouhodobé (nad 5 let)

(www.finance.cz, 19.10.2007, Michal Ruml, Úvěry pro podnikatele)

3.3.4.1 Provozní úvěr

Je určen k financování provozních potřeb podnikatele, jako je nákup zboží, materiálu, menšího investičního majetku, financování pohledávek, pokrytí sezónních výkyvů v nákladech apod. Je zpravidla poskytován jako krátkodobý, některé publikace ale uvádějí i střednědobý, výjimečně dlouhodobý. K zajištění obvykle není nutná nemovitost a není nutné udávat účel úvěru. Nejčastějším způsobem zajištění je avalovaná směnka.

Publikace Z. Kalabise (2005) člení provozní úvěry dále na:

Úvěry na zásoby - Specifičnost zajištění spočívá v tom, že zásoby zůstávají v podniku a banka má ke kontrole ztížený přístup (tzv. dohlídky na místě, tj. kontroluje stav zásob přímo v prostorách firmy. Další problém spočívá v oceňování zásob, tj. stanovení výše, ve které má být úvěr poskytnut. Rozlišují se 2 metody úvěrování: *„úvěrování podle stavu“* - úvěr financován, když stav zásob roste, splácen, když klesá a *„úvěrování podle obratu“* - banka z úvěrového účtu proplácí za podnik faktury související s úvěrovými zásobami a dlužník splácí úvěr odvodu části svých tržeb v prospěch úvěrového účtu.

- Úvěry na provozní náklady - vyvolané sezónními změnami, např. cena surovin
- Úvěry na pohledávky za odběrateli - zajištění cesí[10] nebo postoupením pohledávek
- Úvěry revolvingové - poskytován na dobu kratší než 1 rok, proměnlivý úvěrový rámec pro firmy s výrobním cyklem sezónního charakteru
- Úvěry kontokorentní[11]
- Úvěry směnečné - viz. podkapitola 3.3.2
- Úvěry lombardní - poskytované na základě zástavy cenných papírů (do výše 40 až 60 % tržní hodnoty zastavených cenných papírů)

[10] Postoupení pohledávky je změna v osobě věřitele. Na základě písemné smlouvy postupuje původní věřitel (cedent) pohledávky, které má vůči dlužníkovi , jinému subjektu (cesionář). K postoupení pohledávky není nutný souhlas dlužníka.

[11] Bližší specifikace kapitola 3.3.1

- Úvěry ostatní - mají podobu úvěrových příslibů nebo výpomoci v podobě závazku poskytnout klientovi úvěr na pokrytí jeho dočasných potřeb

3.3.4.2 Investiční úvěr

Investiční úvěry jsou určené na financování projektů, které řeší dlouhodobější perspektivu firmy, tj. na financování investic. Je určen k financování pořízení investičního majetku.

- Investice kapitálové, tj. do hmotného investičního majetku
- Investice nehmotné, tj. investice do know-how
- Investice finanční, do cenných papírů majetkového nebo dluhopisového charakteru

Maximální výše je omezena bonitou klienta, výší investice a způsobem zajištění. Je zpravidla poskytován jako střednědobý a dlouhodobý. Většinou je poskytován jako úvěr účelový. K zajištění slouží nemovitost, směnka, nebo ručení třetí osobou. Zdroje na splacení investičních úvěrů se nemohou vytvořit najednou.

4. METODIKA A HYPOTÉZY

Za použití následujících hypotéz bych chtěla směřovat mou diplomovou práci k stanovenému cíli a na základě zvolené metodiky níže uvedené pracovní hypotézy vyvrátit či potvrdit.

Použité hypotézy:

Hypotéza č. 1:

Získání úvěrového příslibu v Rakousku je snazší.

Hypotéza č. 2:

Financování v ČR je transparentnější a přehlednější, což je ovlivněno zejména zavedením jednotného přístupu a standardizovaného hodnotícího systému oproti flexibilnímu individuálnímu přístupu ke klientům v Rakousku.

Hypotéza č. 3:

Financování podnikatelského investičního záměru v Čechách je finančně výhodnější.

ČNB má ve srovnání s Rakouskem k dispozici daleko více finančních instrumentů, jimiž je schopna ovlivňovat peněžní trh a dopady intervenčních zásahů ovlivňovat ekonomiku.

Základní sazba (označovaná též repo sazba) na českém trhu, která je základem pro jednotlivé referenční sazby typu LIBOR, PRIBOR aj., patří stále mezi nejnižší v porovnání s ostatními zeměmi evropského prostoru, Rakouskem nevyjímaje.

Významným hlediskem pro financování větších obchodních objemů je kapitálová přiměřenost bank v Rakousku, která je v porovnání s bankami působícími na českém trhu mnohonásobně vyšší. Rakouské banky mají tudíž možnost samy uspokojovat úvěrovou poptávku i nejnáročnějších podnikatelských aktivit a projektů. Vyšší kapitálová vybavenost rakouských bank je bezesporu zohledněna i ve výši stanovení marží jednotlivých bank. Tyto banky si mohou dovolit, nabízet klientům levnější úvěry. V ČR je tlak v důsledku nízké kapitálové vybavenosti opačný, což je zohledněno ve vysokých maržích stanovených jednotlivými bankami (růst úrokové sazby). Konečná úroková sazba, kterou banka nabízí bývá pro klienta značně vysoká a tudíž více zatěžuje jeho rozpočet.

Jak již bylo řečeno úvodem je cílem mé diplomové práce zaměřit se na porovnání rozdílného způsobu financování prostřednictvím úvěrů v ČR a sousedním Rakousku a poskytnout tím potenciálním zájemcům o úvěr ucelený přehled a srovnání informací usnadňující jejich rozhodování.

Pojednáním o významu úvěrového financování z pozice banky a následně i firmy bych chtěla zdůraznit aspekty podílející se na jejich rozhodování, současně seznámit s produkty, způsoby a členěním úvěrů v závislosti na časovém hledisku, pojištění, poskytovateli, účelu, metodách, měně, odvětví, subjektu a velikosti úvěru.

V praktické části diplomové práci se zaměřím na zevrubné objasnění fungování úvěrového procesu v praxi, systém vyhodnocovacích procesů a schvalování žádosti o úvěr, které předcházejí výpočtu konečné marže banky a vyhotovení úvěrové smlouvy nebo naopak bance brání uzavřít právní obchod v souladu s právními ustanoveními.

V další části této práce se budu zabývat problematikou předčasného ukončení (vypovězení) právního vztahu v důsledku dlužníkovy neschopnosti či nevůle dostát svým závazkům vůči bance. V této souvislosti bych chtěla objasnit, jakou úlohu plní v rámci úvěrového financování zajišťovací instrumenty. Vyzdvihnout jejich nezanedbatelný význam pro banku jako případného prostředku k uspokojení svých pohledávek za dlužníkem.

Na zjištěných skutečnostech a faktech bych chtěla na modelovém případu české firmy „ABC“ a rakouské firmy „XYZ“ aplikovat konkrétní podnikatelský záměr koupě nemovitosti. Od oslovených bank si nechám předložit nabídku úvěrových produktů a jejich požadavků k poskytnutí bankovního příslibu nebo úvěru samotného a zhodnotím z hlediska atraktivnosti pro klienta.

V současné době vzhledem k velkému množství finančních institucí a „vylepšování“ bankovních produktů panuje na finančních trzích v České republice již nyní velká rivalita a konkurenční boj o klienty. Po vstupu ČR do EU se otevřely hranice investorům a s postupným přechodem na jednotnou měnu bude konkurenční boj v rámci evropského prostoru stále zostřovat. Z tohoto důvodu bych chtěla v praktické části na konkrétním vzorovém příkladu české a rakouské firmy porovnat podmínky úvěrového financování, které jsou nabízeny v českých a rakouských bankách, a tím poskytnout návod ke snazšímu rozhodování.

5. ÚVĚROVÝ PROCES

V současné době je úspěšně vedený úvěrový obchod a příjmy z něj plynoucí kritériem rozhodujícím o úspěšné činnosti každé banky. Z toho důvodu je před poskytnutím úvěrového financování podnikateli velikosti střední firmy nutné firmu navštívit a zjistit osobně informace o činnosti firmy.

Tvrzení, že jednotlivé přístupy k členění úvěrů se liší tím, která hlediska považují za primární a která naopak jako doplňující (Dvořáka, 1999), nepovažuji za úplně přesné. V praxi se samozřejmě produkt v jednotlivých bankách může jmenovat jinak - hypotéka nebo investiční úvěr či podnikatelský úvěr. V podstatě se ale jedná o jeden produkt - **úvěr zajištěný nemovitostí a sloužící ke koupi nemovitosti** (nemusí být ta samá). Pokud je příjemcem podnikatel a kupovaná nemovitost slouží k podnikání, jedná se o **podnikatelskou hypotéku.** Čistá forma podnikatelské hypotéky je však málo častá.

Mnohem častější jsou podnikatelské úvěry splácené (na technologii) či kontokorenty (na oběžné prostředky) zajištěné nemovitostí (v osobním nebo firemním vlastnictví).

Vůbec nejfrekventovanější jsou dnes podnikatelské úvěry investiční (na technologii) či kontokorenty (na oběžné prostředky) nezajištěné nemovitostí vůbec – značný vliv konkurence. Tyto jsou pak zajištěny oběžnými prostředky (zásobami, technologií či pohledávkami). Nicméně tyto formy zajištění jsou velmi formální a nedokonalé nebo administrativně velmi náročné. Většinou pokud věřitel nespolupracuje, nelze toto zajištění realizovat. Nejvíce úvěrů je mix (kontokorent ne zcela zajištěný rodinným domkem a jiné varianty).

Podle mého názoru je poskytování úvěru v jakékoli bance zásadně ovlivněno politikou dané banky. Ta definuje obecné zásady vstupu do úvěrové angažovanosti nebankovní klientely formou poskytování úvěrů, stanovuje základní principy této činnosti, mechanizaci schvalování úvěrových obchodů, vymezení rozsahu a únosné míry úvěrového rizika a mechanismy, jejichž prostřednictvím vedení banky kontroluje dodržování schválené úvěrové politiky atp.

Úvěrový proces zahrnuje: řízený rozhovor s klientem o jeho podnikatelském záměru, posouzení podkladů od klienta, stanovení bonity, zpracování úvěrového návrhu včetně úvěrové analýzy, rozhodnutí o poskytnutí úvěrového příslibu, přípravu smluv a jejich podpis klientem, splnění podmínek pro čerpání a výplatu úvěru, kontrolu dodržovaní smluvních podmínek.

5.1 Žádost o úvěr

Počáteční fází každého úvěrového procesu je jednání s klientem, při kterém banka získá prvotní informace. Ve zkoumaných rakouských bankách klienti navíc vyplňují k tomu určené formuláře. V další fázi by měl klient předložit svou žádost se zcela konkrétními představami o průběhu financování, hlavně v případě projektového financování. Cílem je získat ucelený přehled o záměrech klienta, jeho perspektivách do budoucna a plánované další spolupráce s bankou. Shromáždění těchto dokladů trvá v ideálním případě 7-14 dní.

Pracovníka banky zajímá forma podnikání, datum založení firmy, činnost podnikání, perspektivy firmy do budoucna i osobní údaje osoby oprávněné jednat jménem firmy. Poté nastává nejdůležitější fáze, a sice zpracování a posuzování. Sleduje se hospodářský výsledek a tržby za minulá období, zadluženost u jiných finančních institucí, počet zaměstnanců, odbyt výrobků či služeb, výše obchodní marže, informace o obchodních partnerech a struktura majetku za účelem možného zajištění. **Příloha 1**

K žádosti o podnikatelskou hypotéku v ČR a Rakousku je třeba předložit následující doklady:

Základní údaje o společnosti

Informace o předmětu financování

Roční účetní závěrky či daňová přiznání – za období předchozích 3 let

Podnikatelský záměr

Potvrzení o bezdlužnosti vůči FÚ, ČSSZ a zdravotní pojišťovně (už nebývá zcela nutné doložit, vyžaduje se pouze u klientů s horším ratingem, přístup do různých databází umožňuje bance zjistit si údaje sama)

Materiály k navrhovanému zajištění

Další doklady ke koupi/rekonstrukci nemovitosti - výpis z katastru nemovitostí, nabývací titul, posouzení odhadní ceny nemovitosti aj.

Výpis z registru dlužníků

5.2 Úvěrový návrh

Úvěrový návrh slouží jako podklad pro rozhodnutí o poskytnutí úvěru. Požadavky a forma návrhů jednotlivých „českých“ a rakouských bank se mohou mírně lišit, základní obsahová stránka však zůstává zachována s ohledem na typ financování. **Příloha 4**

Úvěrový návrh v ČR a Rakousku zahrnuje následující informace:

Informace o klientovi – název společnosti, sídlo, obor podnikání

Přehled úvěrové angažovanosti firmy

Popis obchodního případu

Zhodnocení finanční situace a ekonomické situace

- vychází hlavně z analýzy úvěrového analytika

Zhodnocení podnikatelské aktivity

Vznik požadavku klienta

Odůvodněná konstrukce financování
- negativní aspekty návrhu
- pozitivní aspekty návrhu
- přínos pro banku
- podmínky financování (čerpání, splácení, zajištění)

Historie vztahu banka - klient

Zhodnocení vlastnické struktury aj.

Efektivní je, prověřit veškeré databáze, dříve než se případ dostane do rukou analytika (např. konsolidovaný „BLACKLIST“ shromažďuje negativní informace o firemní klientele z více databází). Negativní signál obyčejně znamená zamítnutí případu ihned, výjimečně ověřování pravdivosti a závažnosti.

Úvěrový analytik pracuje nezávisle na bankovním poradci, který s klientem přímo jednal a osobně zodpovídá za kvalitu své práce. Všechny potřebné informace získává od tohoto pracovníka, současně mu nic nebrání, aby klienta kontaktoval osobně. Úvěrový analytik a bankovní poradce vypracovávají nezávisle na sobě zprávu o klientovi, která je součástí úvěrového návrhu.

Podle mého názoru je důležité dbát zejména na stručnost, výstižnost a relevantnost informací k danému úvěrovému případu, nikdy však na úkor kvality a možného rizika pro banku.

Úvěrový analytik zevrubněji posuzuje:

1. Analýzu podnikatelských aktivit
2. Analýzu ekonomické situace
3. Analýzu finanční situace

Měl by podrobit záměr a finanční plány zatěžkávací zkoušce, aby včas odhalil citlivost klientových plánů a hrozící riziko v závislosti na těchto změnách. Modeluje různé krizové situace, např. změnu úrokových sazeb, odbytu, zvýšení nákladů. Uplatňuje tudíž skeptický pohled, aby se přesvědčil o kvalitě plánů.

Pro faktické vypracování úvěrového návrhu potřebuje úvěrový pracovník (poradce) a úvěrový analytik přibližně dobu 5 dnů. V závěru financování úvěr doporučí ke schválení nebo zamítnou. Své rozhodnutí odůvodní.

V další fázi se jimi schválený úvěrový návrh dostává do rukou pracovníků s odpovídajícími pravomocemi (v závislosti na výši objemu – schvalován na úrovni poboček či central a jejich úvěrových výborů). Úvěrový vztah vzniká tehdy, když tito neshledají rozpor úvěru se zájmy banky. Návrh schvalují a stvrzují svým podpisem (1-2 dny).

Návrh je porovnáván, kontrolován a vyhodnocován riskéry v souladu s kritérii a nařízeními opírajícími se o tzv. „CREDIT POLICE“[12] zpřísněná od 1.1.2007 směrnicí BASEL II[13]. Cílem je podchytit riziko výpadku finančního obchodu a současně pružněji zabezpečit poskytnuté úvěry a tím zvýšit stabilitu bankovnímu systému. V praxi se stává, že u některých bank může být „CREDIT POLICE“ přísnější než BASEL II. Porušení může znamenat i zhoršení ratingu banky, což má samozřejmě v mnoha formách vliv na hospodaření banky.

[12] všeobecně platná nařízení úvěrového zabezpečení
[13] nahrazuje novými úpravami směrnici BASEL I

5.3 Posouzení bonity

Rating slouží k hodnocení budoucí platební schopnosti – bonity dlužníka nebo též úvěruschopnosti. Považuji ho za vůbec nejdůležitější činnost při rozhodování o poskytnutí financování. Tato analýza rizikovosti rozhoduje o tom, zda a za jakých podmínek finanční ústav finance poskytne. Čím má dlužník v ratingových (rizikových) třídách lepší pozici, o to nižší je riziko úvěrového úpadku a tím lepší úvěrové podmínky může banka klientovi nabídnout. Dosavadní ověřování bonity je zavedením BASEL II doplněno podrobnějším rozčleněním schématu rizikových skupin. K zamezení znevýhodňování MSP byly do BASEL II zahrnuty klausule, podle kterých by úvěry pro firmy dané velikosti posuzovány méně přísněji. Hodnotící kritéria a ratingové systémy si vytváří banky vlastní se schválením národních orgánů pro finanční dohled. **Příloha 9, tabulka 1**

Bonita odráží finanční situaci klienta a postavení klienta v odvětví. S přihlédnutím k zaměření podnikání, systémům klasifikace (stupně bonity) jednotlivých bank dochází k analýze stádia podnikání, velikosti, druhu nebo příslušnosti podniku podle odvětví. Především u ratingu firemních klientů se rozlišují kvantitativní (finanční rating = „hard facts“) a kvalitativní kritéria („soft facts“). Ve vážení „hard facts“ lze ve srovnání se „soft facts“ v zásadě vycházet z následujícího: Čím větší je firma, tím větší význam se připisuje „hard facts“, tzn. podnikohospodářským ukazatelům. Čím menší je firma, tím silnější bude vliv „soft facts“. V malých podnicích mají zvláštní význam informace týkající se osobnosti podnikatele, neboť s ní je často spojen pozitivní ekonomický vývoj podniku, u „soft facts“ jsou v popředí zájmu budoucí aspekty. Ty popisují potenciály, šance a rizika, u nichž se očekává, že se dříve nebo později odrazí v účetních uzávěrkách. **Příloha 12**

Můj osobní názor je, že v „českých bankách“ není ve srovnání s rakouskými dostatečně velký prostor pro ovlivňování v oblasti „soft facts“. Striktní pravidla pro schvalování financování se odvozují převážně z číselných údajů, tudíž finančních údajů (hard facts): velikost firmy, obrat, výnosnost, likvidita, investice, míra zadlužení. Úprava směrem nahoru (zlepšení) lze v Rakousku max. o dvakrát půl stupně, korekce směrem dolů (zhoršení) je možná v neomezené výši.

Z mého průzkumu v bankách vyplynulo, že i „české banky“ mají možnost ovlivňování pomocí „soft facts“, ale pokud rating zvýší, musí mít velmi dobrý důvod.

Rakouské prostředí je tzv. „protekční“ (v dobrém slova smyslu), např. pokud má někdo tradici, je znám, platí, že taková doporučení jsou skutečnými klady. České prostředí je více

„korupční“ (zde nelze o dobrém slova smyslu mluvit). Dobré jméno, dodržování slibů nic neznamená.

Jinými slovy řečeno, pokud mi něco přinese rakouský šéf jako svému známému, tak se můžu spolehnout, že je to dobré. U jakéhokoliv českého pracovníka banky musím být mimořádně opatrný. Tudíž nemožnost ovlivňovat „soft facts“ realitu (pokud lze účetní výsledky považovat za realitu), je v Čechách minimalizováno možná i z rizikových důvodů.

Z mého průzkumu v rakouských bankách vyplynulo, že jsou zohledňovány i obchodní vztahy, osobnostní rysy podnikatele, struktura zákazníků a dodavatelů, sortiment aj. (soft facts).

Podle mého názoru je tím český trh značně ochuzen a přichází o řadu slibných úvěrových kontraktů. Zavedením jednotné měny se situace pro „české banky“ z pohledu konkurence ještě zkomplikuje.

Trend v „českých bankách“ směřuje v současné době po vzoru zahraničních bank k vytvoření segmentů. V Evropské unii, potažmo v Rakousku, už hovoříme v této souvislosti o standardním a běžně fungujícím systému. Segment je charakterizován jako okruh klientů vyznačující se stejnými potřebami a stejnými znaky. Demonstruji na příkladu:

Segment střední a malé firmy v Rakousku (max. roční obrat do 50 milionů EUR) je vyčleněný v rámci banky nikoli podle úvěrové angažovanosti, ale v závislosti na počtu obchodních obratů klienta vedených přes účty banky. Jedná se o segment podniků s růstovým potenciálem. Při „obsluhování“ tohoto typů klientů je kladen důraz na znalost domácího prostředí a osobní kontakt na podnikatele. Rozčlenění na segment malých a středních firem podle výše obratů firmy by vykazovalo jistá zkreslení a odchylky, kdyby nebyla zohledněna spádová oblast, počet obyvatel města, ekonomické zaměření regionu aj. Pro pracovníky bank je nezbytné znát konkrétně činnosti firem, místa provozoven aj. Z tohoto důvodu jsou firmy pravidelně monitorovány a podrobně sledován jejich hospodářský vývoj. V ČR je kritérium pro identifikaci tohoto typu segmentu výše obratu firmy samotné. Pro malé a střední firmy se jedná o obrat ve výši 30 – 200 či 250 milionů Kč.

Cílem analýzy bonity je rychle a operativně identifikovat rizikové faktory ovlivňující schopnost dostát závazkům z případného úvěrového vztahu a zabránit tím vzniku hlubších problémů.

Větší pozornost je logicky věnována žádostem o velké objemy financování, kdy je třeba vyhodnotit situaci firmy a zvážit všechny rizikové faktory směřující k „výpadku“ financování

a tím velkého zásahu do hospodaření banky. Proto se banky spíše snaží riziko diverzifikovat úvěrováním menších objemů několika firmám, což je pro banku bezpečnější.

Je na rozhodnutí každé banky, jaké váhy přiřadí dílčím oceněním. Největší váhu by podle mého názoru mělo mít ocenění finanční situace. Ta je sledována na základě poměrových ukazatelů získaných převážně z účetních výkazů. Banka sleduje vývoj finanční situace v jednotlivých letech a na základě získaných ukazatelů vytváří prognózu finanční situace v letech dalších. Obvykle je sledován: vývoj běžné likvidity, rentability tržeb a ukazatel kapitálové struktury. Přiklonila bych se i ke způsobu praktikovaného rakouskými bankami, zohlednění i kvalitativního hodnocení subjektu podnikání, které se opírá o individuální přístup ke klientům.

Dále banky posuzují: atraktivitu a dynamiku růstu oboru podnikání, významnost klienta na trhu, perspektivy oboru v jednotlivých oblastech vnitropodnikového systému, podíl největších odběratelů na celkovém obratu firmy (čím vyšší počet odběratelů, tím lépe se eliminuje riziko „výpadku“ financování), možnosti ovlivnit ceny inputů a outputů, bariéry vstupu na trh (čím vyšší bariéry, tím vyšší stupeň ohodnocení).

Úkolem banky je prověřit kvalitu informací od klienta a posoudit do jaké míry jsou cíle a plány reálné. Zvlášť obezřetný přístup je praktikován, troufám si říct, u všech finančních institucí, při hodnocení klientů představující pro banku “skupinové riziko“. Jedná se o obtížně čitelné personálně, obchodně i majetkově propojené subjekty, které mají charakter finančního holdingu. Toto je podle mého názoru nejsložitější záležitost vůbec. Firmy živě fúzují, prodávají a kupují akcie, nemluvě o mezinárodních vazbách.

Troufám si říct, že s tímhle zápasí každá banka více či méně úspěšně a v Čechách je tenhle pohyb asi mnohem větší než v Rakousku.

Na hodnocení bonity existuje v „českých“ i rakouských bankách speciální software obsahující doporučené hodnoty jednotlivých ukazatelů v závislosti na činnosti podniku a odvětví, ve kterém působí. Ovlivnitelnost ze strany hodnotitelů je díky skoringovému systému vyloučena.

V Rakousku je možné výslednou hodnotící známku bonity klienta zvýšit 2 x o 0,5 bodu, snižovat ji je možné v neomezeném rozsahu.

U „českých bank“ se korekce nahoru prakticky nepraktikuje a úprava směrem dolů může být též neomezená (samozřejmě až po okamžik, kdy marže úrokové sazby nepokryje opravné položky).

Bodová analýza, označovaná jako „skoring“ představuje bariéru pro český trh kvůli strnulosti systému a někdy „absurdnosti“ stanovených kritérií při posuzování klienta. „Skoringový systém“ nemají jednotlivé banky v Čechách úplně identický. Žádný skoring nemůže nahradit individuální schvalování aplikované v bankách v Rakousku. Dá se říci, čím je skoring novější, tím více postihuje aktuální situaci na trhu, nehledě na to, že se situace na bankovním trhu snaží přiblížit „západoevropským" standardům.
Na obranu „českých bank“ je třeba říci, že mnohdy pravidla skoringu nastavují akcionáři (vesměs ze Západní Evropy), kteří nemají většinou v český trh příliš velkou důvěru.

Čistý rating klienta vyjadřuje kvalitu ekonomiky, obyčejně složenou z několika ukazatelů, dále vážených. Existují typy založené na málo ukazatelích (3 - 6) a mnoha (do 15). Můžou zohledňovat odvětví, ale vychází výhradně ze statických údajů o firmě. Obyčejně ratingy o méně kritériích mají větší rozptyl neboť se více klientů netrefí do „ideálu“. Čím více kritérií, tím více se vše průměruje. Takže všichni jsou průměrní – což je logické, protože “superfirmy“ si nepotřebují půjčit a firmám na krach zas nikdo nepůjčí.

Odděleně se dělá rating klienta od ratingu zajištění a maticí vyjde celkový rating klienta. Rating může být obohacen o simulaci, tedy jaký bude klient po poskytnutí úvěru.

Dále může být rating obohacen i o zajištění (často nějakou maticí rating x procento zajištění).

5.4 Úvěrové riziko

Banka také hodnotí finanční riziko. Cílem managementu rizika je vytvořit, co možná nejvěrnější a nejjednodušší obraz klienta. Slouží mu k tomu ratingové hodnocení, které podle bonity (w-Note) a hrozícího rizika z neschopnosti splácet (b-Note), přiřadí dlužníkovi příslušnou hodnotící známku. **Příloha 9, tabulka 1**

Z předložených finančních výkazů banku nejvíce zajímají: ukazatel ziskovosti a cash-flow. Závazky totiž klient může splácet jen ze svých příjmů

Úkolem banky je pravidelně monitorovat úvěrovou angažovanost klientem, tj. průběžně sledovat a vyhodnocovat úvěrové riziko případu včasnou reakcí v podobě upozornění či sankcí. U standardních úvěrových případů, postačuje ověřovat bonitu klienta jednou za rok, u rizikových záležitostí je nezbytné provádět kontrolu častěji.

Po 3-4 dnech po splatnosti splátky kontaktuje (nejčastěji telefonicky) pracovník „české“ i rakouské banky klienta a žádá o vyrovnání dluhu (zohledněna výše dluhu po splatnosti, doba po splatnosti, zajištění).

Neučiní-li tak dlužník ani po druhé výzvě (nesplacením následující splátky) přechází úvěr z tzv. standardního cyklu mezi úvěry sledované. Pokud se situace nezlepší, řádově během 2 měsíců, přechází úvěr do oddělení správy problémových úvěrů - oddělení vymáhání pohledávek, které se řídí zvláštními předpisy.

Do režimu ohroženého úvěru přechází standardní úvěr v ČR automaticky překročením lhůty 30 dnů po splatnosti kterékoliv pohledávky, v Rakousku po uplynutí 14-ti denní lhůty (1.upomínka). V případě, že pominou důvody přechodu do režimu ohrožených úvěrů je úvěr opětně zpracován jako standardní.

Nesplní-li klient svůj závazek vůči rakouské bance a nereaguje ani na 2.upomínku, nejpozději do 45 dnů je požádán naposledy 3.upomínkou, aby nejpozději do 14 vyrovnal veškeré zbývající pohledávky vůči bance.

Zhorší-li se výrazněji bonita klienta-právnické osoby nebo podmínky zajištění, vyžadují banky v Rakousku okamžité zesplatnění pohledávky. „České banky“ nevyžadují okamžité splacení dlužné částky při mírném zhoršení bonity klienta, klient však musí častěji předkládat účetní výkazy apod.

5.4.1 Úvěrová politika a řízení úvěrových rizik

Hlavní zásadou úvěrové politiky je všeobecně platný obezřetný přístup k rizikům projevující se v žádoucím zlepšení kvality úvěrového portfolia. K tomu směřuje akvizice nových bonitních klientů, monitoring a řízení úvěrových vztahů se stávajícími klienty.

Podstata úvěrového rizika je spatřována nejen v individuálním riziku klienta, ale i kapitálově či ekonomicky spjaté skupině klientů. Míra rizika je závislá na bonitě klienta a ovlivněna specifickým úvěrovým rizikem produktů, segmentů trhu, regionů aj. (tj. riziko z koncentrace).

Na základě získaných informací při zpracování mé diplomové práce se s tímto pohledem ztotožňuji. Konkrétně jde českým i rakouským věřitelům především o to, posoudit schopnosti klienta dostát svým závazkům podle podmínek smlouvy.

Maximální výši úvěrové angažovanosti do níž vstupuje banka v souvislosti se schváleným úvěrovým návrhem představuje úvěrový limit (v kompetenci pracovníka s pravomocí). Nejdůležitější jsou: limit na klienta a limit na zemi. Maximální limity na klienta respektují omezení stanovené opatřením ČNB pro ČR, v případě Rakouska Evropské centrální banky a Rakouské národní banky. Stupeň bonity země je určený na základě vlastního systému hodnocení bonity zemí (pro všechny země EU stejný). Mezi jednotlivými bankami jsou samozřejmě rozdíly v limitu na klienta. Všechny dodržují ustanovení dané ČNB, ale většinou jsou ještě přísnější, a tím odlišují.

Základem systému úvěrových pravomocí je soustava maximálních limitů pro jednotlivé funkce v organizační struktuře banky schválená představenstvem. Výše limitů je pro jednotlivé finanční instituce nejen uvnitř jednotlivých států, ale především mezi srovnávanými finančními institucemi v ČR a Rakouska, rozdílná. To je podle mého názoru ovlivněno ekonomickou situací a nejednotným měnovým kurzem.

Záměrem banky je, poskytovat pouze účelové úvěry, tzn. úvěry s věrohodným a legitimním účelem a možnost banky tuto účelovost prověřovat. Účel hraje důležitou roli v rozhodování o způsobu čerpání, splácení, době splatnosti a zajištění.

5.4.2 Analýza úvěrového rizika

Úvěry podnikatelům jsou ve srovnání s úvěry pro fyzické osoby podrobeny daleko důkladnějšímu a hlubšímu zkoumání. Cílem banky je posoudit žádosti klienta o úvěr z hlediska rizika. Zjištěná praxe potvrdila mojí domněnku, že čím větší je objem úvěrového obchodu, tím je analýza subjektu hlubší a důkladnější.

Finanční a majetkovou strukturu lze definovat vztahem: poměr mezi majetkem (aktivy) a závazky (pasivy). Přitom majetek vystupuje jako nositel potřeby finančních zdrojů a závazky jako zdroj – kapitál, pomocí něhož byly získány prostředky na financování potřeb.

Pro získání úvěrového příslibu nestačí firmám vykazovat příznivé hospodářské výsledky a krátkodobé zisky, ale musí se jednat o firmy mající za sebou několikaletou podnikatelskou historii a dlouhodobý zisk. Vedle toho jsou zohledňovány následující faktory, kterým je v závislosti na systému jednotlivých bank přisuzována důležitost: konkurenceschopnost a podnikatelská aktivita firmy, podíl na trhu v rámci odvětví, podnikatelské prostředí. Rozhodující pro získání úvěrového příslibu je preciznost a představení podnikatelského záměru – záležitost, která bývá ze strany klientů často opomíjena a celé financování na ní ztroskotá. Podrobná ekonomická situace, krátkodobý a dlouhodobý vývoj finanční situace (solventnost, obrátky, likvidita, rentabilita), hospodářský výsledek (výnosy, náklady), posouzení zdrojů a jejich užití (analýza cash-flow) i realizovatelnost projektovaných hodnot v rámci firmy.

Názor dlouholetého analytika z bankovního praxe na tzv. „business plány“ je opačný. Čím více barevných grafů a větší rozsah, tím podezřelejší a neodpovídající realitě. Dobrý analytik si obraz klienta dotvoří sám i z pouhé průběžné účetní sestavy. Poctivý podnikatel přizná že má sice vizi, ale je obtížně kvantifikovatelná. Mohou nastat problémy, kterých si je vědom.

5.4.3 Úvěrový registr

Ke snížení úvěrového rizika bank přispívá projekt ČNB - Centrální registr úvěrů, který zajišťuje výměnu vzájemných informací o úvěrovém zatížení klientů mezi jednotlivými bankami. K výměně informací dochází bez souhlasu klienta. Možnost seznámit se s informacemi z registru v podobě výpisu má za poplatek i dlužník.

Pro poskytnutí informací z ostatních registrů je nutný souhlas klienta. CBCB provozovaný Czech Banking Credit Bureau, a.s. je nejznámější společností provozující Bankovní registr klientských informací. Jeho prostřednictvím se banky i jiné instituce mohou vzájemně informovat o bonitě a důvěryhodnosti svých klientů v souladu se zákonem o bankách. Čerpat informace ale mohou jen tehdy, když do registru aktivně přispívají.

Sdílení veškerých dostupných informací je prospěšné, jak pro finanční instituci poskytující úvěr, tak i pro klienta. Dostatek informací chrání finanční instituci nejen od "špatného"

klienta, ale umožňuje také rozpoznat klienta dobrého. Navíc sdílení všech informací chrání také klienta, který plní podmínky smlouvy a posiluje tak důvěru v český finanční trh.

Informační databáze je tvořena pozitivními i negativními informacemi o bonitě, důvěryhodnosti a platební morálce klientů. Bankovní registr oproti tomu obsahuje informace pouze o kreditních operacích a nehledí na aktivní zůstatky klientů bank.

Informační systém CBCB nabízí jednotlivým uživatelům nejen pohled na současný stav zadlužení klienta, ale také zpětně na historické hodnoty za poslední 4 roky. Podobné aktivity v ČR má např. i SOLUS, který monitoruje informace negativního charakteru o fyzických i právnických osobách. Dotazování probíhá na všechny účastníky úvěrového smluvního vztahu na základě konkrétních informací. Používání úvěrového registru jako jednoho z podkladů při poskytnutí úvěru není jen českým specifikem. V Rakousku tento systém úspěšně funguje již řadu let. K ultimu[14] dostává Rakouská národní banka hlášení jednotlivých bank o aktuální výši úvěrového rámce, zůstatku na účtu aj., na základě čehož banky současně obdrží ucelené statistické informace o klientovi (např. majetková situace, celková výše závazků i jiných finančních institucí). Podmínkou vzájemné výměny dat je nahlášení klienta do systému Rakouské národní banky (tzv. „Großkreditevidenz"), když výše závazků klienta překročí částku 350.000,-- EUR. Účastníky této servisní evidence poskytující měsíčně či čtvrtletně ucelené spolehlivé informace o skutečné či potenciální výši závazků klienta jsou úvěrové, finanční a pojišťovací instituce. Rakouské bankovní instituce mají možnost získat před poskytnutím financování bližší informace o klientech, i když výše zadlužení nepřekročila 350.000,-- z tzv. „KSV- Evidenz". Služba je zpoplatněna a podmínkou přístupu je aktivně do této evidence přispívat. Tato služba umožňuje zjistit rating klienta podle směrnic BASEL II. nejen v Rakousku, ale i v dalších zemích včetně ČR.

5.5 Schvalování žádosti o úvěr

Rozhodnutí o poskytnutí úvěru od 1. jednání s klientem, přes předložení veškerých podkladů, které jsou předmětem schvalovacího procesu pro poskytnutí úvěru až po podpis úvěrové smlouvy, trvá většinou 4 týdny v závislosti na náročnosti financování.

[14] ultimo = konec každého měsíce

Proces schvalování podnikatelských úvěrů je podle mého názoru poměrně rychlý. Nejdříve pracovník banky vede jednání s klientem, aby zjistil bližší informace o investiční záměr firmy. Na vyžádání mu zájemce o úvěr předloží veškeré podklady potřebné pro financování.

Poté se složka postoupí schvalovateli (riskař), který s přihlédnutím k bonitě klienta prověří možná rizika. V některých „českých bankách“ přistupují i k možnosti nahrazování vlastních zdrojů garancí nebo vztahem podřízenosti.

V Rakousku mají navíc sami někteří pracovníci, kteří vedli řízený rozhovor s klientem, určité kompetence rozhodovat ve schvalování poskytnutí úvěru. Ve prospěch úvěrování českých firem v Rakousku hraje skutečnost, že poskytované objemy finančních prostředků nedosahují běžné výše úvěru poskytovaných rakouským firmám v Rakousku (rozdílná životní úroveň, ekonomická situace, peněžní, měnový systém). V konečném důsledku to znamená pro české firmy příležitost, jak získat potřebné peníze, v případě, že neuspěly v bankách v Čechách. Zde totiž bohužel stále platí, že mají šanci uspět jen nejlepší podnikatelské záměry subjektů z většího množství méně rizikových. Tím dochází k tomu, že klient nemá na úvěr právní nárok, i když splňuje podmínky banky.

Český systém poskytování úvěrů hodnotím jako velmi opatrný. Zejména podrobně jsou posuzovány příjmy klientů a účelovost čerpání. V případě sebemenší pochybnosti o věrohodnosti předkládaných údajů, je úvěr zamítnut. I způsob, jakým je stanovována tržní hodnota nemovitostí, slibuje případnou návratnost z prodeje zastavené nemovitosti v krajním případě, kdy není dlužník schopen řešit situaci jiným způsobem.

5.6. Bankovní předpisy

Banky kromě obecných norem o rizikových principech, vytvářejí tzv. „aktivní produkty“ tedy jednotlivé úvěry se snaží nějak utřiďovat do skupin podle klientů, velikosti, účelu atd. Hlavní snahou je mít takový produkt, který by byl co nejmasovější, bylo s ním co nejméně práce a rizika (tudíž na základě posouzení, co nejméně podkladů současně by se dalo vyloučit riziko podvodu a selhání). Vždy se najde někdo, kdo uvěří, že tato kritéria našel. (Což je první stupeň propadnutí závislosti na čemkoli). Okamžitě po stanovení kritérií se najdou „podfukáři spojení s insiderem“ v bance, kteří vyrobí podvodnou firmu na míru. Osobně považuji nevyzpytatelný osobní prvek za rovněž důležitý.

Jinak každý typ úvěru má svoje pravidla. Za velmi důležité považuji i stanovení pravidel schvalování-kompetencí v jednotlivých bankách – kdo může co schválit, do jaké výše a s kým.

5.6.1 Bankovní tajemství

Právní rámec bankovního tajemství je zakotven přímo v zákoně o bankách. Vzhledem k tomu, že banky zjišťují při vzájemných obchodních vztazích s klientem důvěrné informace o majetkových vztazích, musí mít klienti jistotu, že tyto údaje budou chráněny a nedostanou se k třetím osobám. Tato ochrana dat klienta je předmětem bankovního tajemství.

Srovnáním české s rakouskou úpravou bankovního tajemství zjistíme zásadní rozdíl. Česká úprava vykazuje mnohem snadnější prolomení bankovního tajemství z hlediska soudu v občansko-právních věcech, finančních úřadů v otázkách daňového řízení s klientem, orgánů sociálního zabezpečení, soukromým exekutorům a osobám v rámci výkonu rozhodnutí či při chybném příkazu bance.

V Rakousku naopak nemají banky povinnost podávat informace finančním i jiným úřadům. Bankovní tajemství může být prolomeno jen ve výjimečných případech týkajících se konkrétního trestního řízení.

Každá banka je povinna před zahájením zpracování osobních údajů klienta písemně informovat, v jakém rozsahu, pro jaký účel bude údaje zpracovávat, poučit ho, jaké údaje o něm vede a zda je klient povinen podle zákona osobní údaje poskytovat a v případě, že tak neučiní, může mu být služba poskytnuta za horších podmínek.

5.6.2 Úročení, splácení, poplatky banky

Stanovení úrokové sazby v ČR stejně tak jako v Rakousku se opírá o stejné principy. Vzájemné rozdíly úrokových sazeb mezi těmito zeměmi mohou vznikat odlišnostmi a jinými pohledy při stanovování základních sazeb (repo sazeb) ovlivněných centrálními bankami jednotlivých států. Také na úrovni jednotlivých zemích je bankách ponechán prostor individuálního zásahu.

Do výše úrokové sazby se promítá bonita klienta, odvětví, ve kterém se klient pohybuje, nabídka po penězích a doba splatnosti. Z dlouhodobého úvěru platí klient vyšší úrok než z krátkodobého, protože je zohledněno vyšší riziko splácení a dlouhodobé snížení likvidity banky. Může však nastat i situace, že ve vybrané měně může být úrok z krátkodobého úvěru vyšší než z dlouhodobého. Půjčuje-li banka „dobrému klientovi" může nabídnou zvýhodněnou sazbu „prime rate". Naopak úvěry sloužící k odstranění hospodářských potíží firmy jsou dražší, protože je zohledněna rizikovost financování.

Rozlišujeme úroky hrubé (RPSN)[15], které zahrnují náklady spojené se získáváním úspor, rizikem, poplatky a úroky čisté, které obsahují čistý zisk po odečtení nákladů od hrubého úroku. Pevné úrokové sazby jsou vhodné k financování krátkodobějších záměrů. Stanovení pevné odchylky, stupně rizika klienta, od stanovení pevné úrokové sazby vychází z konkrétního obchodního případu, rizik, bonity aj. Pohyblivé úrokové sazby se tvoří od pevné odchylky a indikativní sazby, což jsou úrokové sazby stanovené na základě fixingu vybraných bank (např. PRIBOR). Tyto sazby jsou pro klienta i banku méně rizikové v případě, že by došlo k výraznějším pohybům, protože odrážejí momentální cenu na mezibankovním trhu.

V jednotlivých „českých" i rakouských bankách si klient může zvolit podle svého uvážení nejvhodnější formu splácení. Splácení jednorázové klient po dohodě s bankou volí tehdy, je-li úvěrovaný objekt předmětem prodeje.

Všeobecně nejčastěji využívané je splácení postupné pravidelné, které využívá tři systémy. Sytém degresivních splátek vychází ze stanovení konstantní splátky jistiny, která je umořována po celou dobu splatnosti úvěru. Úrok stále klesá a celková splátka má klesající charakter. Systém anuitních (lineárních) splátek je konstruován tak, aby splátka byla po celou dobu konstantní a úmor rostl úměrně poklesu úroku. Neměnná výše splátek tohoto systému je výhodná hlavně pro dlouhodobé hypoteční úvěry. V období vyšší míry inflace přistupují banky k progresivnímu splácení. Rychlejší růst splátek úmoru než je

[15] roční procentní sazba nákladů – ze zákona povinný údaj pro spotřebitelské úvěry umožňující srovnání úvěrových produktů bez ohledu na způsob a rychlost splácení

pokles úroku. K této metodě přistupují banky v období vyšší míry inflace, protože předpokládají růst příjmů dlužníků. V počáteční fázi splácení jsou splátky nízké, po dobu jednoho roku konstantní a poté rostou. Výhodu systému degresivních splátek spatřuji oproti ostatním v tom, že dlužník zaplatí celkově nejméně na úrocích.

Dalším způsobem splácení je metoda nepravidelného splácení, ke které banky přistupují výjimečně, protože banka ztrácí přehled nad platební morálkou klienta a dává mu současně možnost přizpůsobit splácení vlastním finančním možnostem.

Poplatek za předčasné splacení úvěru je sankcí vůči dlužníkovi za zvýšení nákladů a práci banky. Důsledkem toho je nevyrovnaná platební bilance banky způsobená poklesem aktiv, kterou musí vhodným způsobem vyrovnat.

Výši poplatků si jednotlivé banky v ČR a Rakousku stanovují individuálně, standardní pro určitou skupinu produktů.

Průměrné poplatky „českých bank" – firemní úvěr

- jednorázový poplatek za zpracování úvěru

úvěr ve výši 1.000.000 Kč ……10. 000 Kč (1 %)

nad 1.000.000 Kč ……...10.000 Kč + 0,25 % z částky přesahující 1.000.000 Kč

vedení úvěrového účtu/měsíčně ……300 Kč

Průměrné poplatky rakouských bank – firemní úvěr

- jednorázový poplatek za zpracování úvěru

ve výši 0,5 - 1,5 % částky úvěru (v kompetenci poradce úprava možná)

vedení úvěrového účtu/měsíčně …… 180 Kč (6 EUR)

Poplatky za zpracování se platí až po uzavření úvěrové smlouvy. Za orientační propočet se neplatí.

Dříve „české banky" převzaly žádost o úvěr, inkasovaly poplatek za orientační propočet a financování bylo zamítnuto. Konkurenční strategie jiných bank vedla k tomu, že od placení tohoto poplatku se ustupuje. Současná praxe je – platit poplatek za zpracování až po uzavření úvěrové smlouvy. V souvislosti se zastavovanou nemovitostí je nutné, aby

klient kontaktoval smluvního odhadce banky. Odhad nemovitostí se projednotlivé banky liší, protože nevyužívají stejného odhadce. Banky mají buď své odhadce-zaměstnance, pak klient většinou neplatí nic (nemá nárok tento odhad dostat do rukou), nebo jsou odhadci externí, kde si klient platí odhad sám a má prostor cenu s odhadcem dohodnout. Banka do tohoto procesu smlouvání cen nevstupuje či jen minimálně.

Kontokorentní úvěrová smlouva uzavřená s rakouskými právnickými a fyzickými osobami je v rakouských bankách zpoplatněna Rakouskou národní banku („Österreichische Nationalbank“) standardním poplatkem 1,5 % z výše úvěru poskytnutého úvěru. U jednorázových úvěrů poplatkem ve výši 0,8 % z výše úvěru.

Devizový cizinci [16] („Devisenausländer“) jsou placení těchto poplatků zproštěni.

V ČR si Česká národní banka neinkasuje v této souvislosti žádné poplatky od místních bank.

[16] právnické osoby s trvalým sídlem mimo ČR nebo fyzické osoby s trvalým pobytem mimo ČR

6. ŘEŠENÍ OHROŽENÉHO PŘÍPADU

6.1 Kontrola jednotlivých úvěrových smluv a ukončení úvěrového vztahu

Jestliže nepominuly důvody pro přechod úvěru do režimu ohrožených a klient nesplácí, začne banka podnikat další kroky, které směřují k vymáhání pohledávky.

V průběhu trvání úvěrového vztahu, tzn. od podpisu úvěrové smlouvy až do splacení celého závazku věřiteli, je pracovníky banky kontrolováno dodržování podmínek smlouvy. V ideálním případě je tento vztah ukončen **splněním smlouvy**, které spočívá v řádném splacení úvěru včetně úroků. Úvěrová smlouva může dále zaniknout těmito způsoby:

- **Dohodou** mezi bankou a klientem
- **Odstoupením od smlouvy**, ke kterému může banka přistoupit, pokud nebyl splněn účel úvěru, použití ke smluvnímu účelu je nemožné,dlužník je v prodlení s vrácením více než dvou splátek nebo jedné po dobu delší než tři měsíce
- **Výpovědí**, kterou může podat každá z obou stran, pokud není výpovědní lhůta sjednaná ve smlouvě, může dlužník vypovědět s okamžitou platností, banka ke konci kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena dlužníku.

Varianty, které mohou nastat:

1. *Notářské uznání dluhu s exekuční doložkou (klient svůj dluh vůči bance uzná)*

Začne splácet úvěr a banka zváží podle ekonomické situace klienta, zda

- úvěrový vztah potrvá - nový splátkový kalendář, nové podmínky splácení
- banka stanoví nové podmínky pro restrukturalizaci dluhu – nový splátkový kalendář při zohlednění ekonomické situace klienta a nejoptimálnější doby splácení pro banku

Klient nesplácí a banka podává návrh na výkon rozhodnutí

- oznámení o přijaté insolvenční žádosti je během 2 hodin zveřejněno na internetu (registr insolvence)
- soud musí do 15 dnů od přijetí žádosti rozhodnout o insolvenci: jmenováním správce, přihlášením pohledávky, výzvou shromáždit všechny věřitele.

2. *Klient svůj dluh vůči bance neuzná*

- po právní moci platebního rozkazu je klient povinen zaplatit závazek
- neplatí-li nadále, podává banka návrh na výkon rozhodnutí

Banka podá návrh na vyhlášení konkurzu

- soud rozhoduje, zda firmu přivede do konkurzu (rozdělením pohledávek dlužníka) nebo udělá veškerá opatření k reorganizaci firmy a uspokojování pohledávek věřitele

V zájmu obou stran - dlužníka a věřitele - je samozřejmě snaha dospět ke kompromisu. Z pohledu banky to znamená totiž rychlejší návratnost dluhu než soudní cestou. Pro klienta to znamená ušetření soudních výloh a udržení dobré podnikatelské pověsti. Při podání návrhu na výkon rozhodnutí nemusí být věřitel zastoupen advokátem. Výkon rozhodnutí lze obecně nařídit jen tehdy, obsahuje-li rozhodnutí označení oprávněné a povinné osoby, vymezení rozsahu a obsahu povinností, k jejichž splnění byl výkon rozhodnutí navržen, a určení lhůty ke splnění povinnosti. Řízení vykonávací je ovládáno zásadou dispoziční, tzn. může být zahájeno jen na návrh oprávněného. Formou rozhodnutí je vždy usnesení.

7. ČLENĚNÍ A DRUHY ZAJIŠŤOVACÍCH SMLUV

Zajištění úvěrů určuje bance možnosti, jak může uhradit svou pohledávku za dlužníkem, jestliže tento nesplácí. Zanikne-li nebo zhorší-li se zajištění závazku vrátit poskytnuté peněžní prostředky, je dlužník povinen doplnit zajištění na původní rozsah. Neučiní-li tak v přiměřené lhůtě, může banka od smlouvy odstoupit a požadovat vrácení dlužné částky i s úroky.

Zajištění úvěrů je opatření banky k vyloučení nebo minimalizaci rizika spojeného s poskytnutím úvěru. K nejdůležitějším nástrojům využívaným k zajištění úvěru patří:

- Ověření úvěrové způsobilosti (bonity) klienta
- Limitování výše úvěrů
- Diverzifikace rizika
- Kontrola úvěrového subjektu objektu
- Úvěrové zajištění v podobě úvěrových záruk

Úvěrové zajištění se nejčastěji člení podle

- *formy zajištění*

- **Osobní** - vedle příjemce úvěru ručí za pohledávku ještě 3.osoba
- **Věcné** - dává bance právo na majetkové hodnoty poskytovatele zajištění

- *podle svázanosti se zajišťovanou pohledávkou*

- **Akcesorické** - těsně a nerozlučně spojené se zajišťovanou pohledávkou Zanikne-li pohledávka, automaticky zaniká i zajištění.
- **Abstraktní** - samostatně stojící právo nezávislé od zajišťované pohledávky. S uspokojením pohledávky nezaniká. Subjekt, který ho poskytl má ale právo na jeho vrácení. Možnost využití zajištění k opakovanému poskytování úvěrů. **Příloha 9, tabulka 2**

Akcesorický způsob zajištění reprezentuje v Rakousku např. zástava, ručitelské prohlášení, což značně urychluje celý úvěrový proces. Příkladem abstraktního typu

zajištění je bankovní garance nebo také tzv. „Anmerkung der Rangordnung“[17]. Rozsah ručitelského prohlášení je na základě principu akcesority limitován výší zajišťovaných závazků (omezení určitým časovým úsekem nebo maximální peněžní částkou). Závazek ručitele zaniká automaticky uspokojením pohledávek dlužníka.

Zajišťovací instrumenty: ručitelské prohlášení, hypotéka podléhají v Rakousku v zásadě prakticky vždy povinnosti odvádět poplatek ve výši 1 % z výše zvoleného zajišťovacího instrumentu. Výjimka v podobě osvobození platby poplatku finančnímu úřadu nastává, když ze zajišťovací smlouvy je zřejmé, že byla uzavřena ke konkrétnímu úvěrovému vztahu, až po podpisu úvěrové smlouvy a současně nepřekročuje výši úvěru.

Z mého zkoumání vyplynulo, že daleko častější a typické pro ČR než Rakousko je, že používají akcesorického typu zajištění (se zánikem pohledávky, automaticky zaniká i zajištění).

Náležitosti zajištění:

1) mělo by být **soudně vymahatelné**, tzn.právní poradci musí zkontrolovat všechny přijaté jistoty a vyhotovit dokumentaci, kterou musí obnovovat
2) **správně oceněné**, tzn. je třeba hodnotu přijaté jistoty pravidelně kontrolovat a zajišťovat, zda ještě stačí na krytí úvěrového rizika
3) **likvidní,** závisí na tom, jak snadno lze zajištěný předmět zpeněžit, nejlikvidnější je např. vinkulovaný vklad
4) **stabilní hodnota**, tzn.předmět s velkou cenovou nestabilitou je rizikověji zajištěn, než předmět cenově stabilní, banka pak poskytne jen polovinu úvěru (polovinu hodnoty zajištění), banka obecně půjčí jen částku ve výši 70 % zástavní hodnoty
5) **možnost kontroly**, tzn. veškeré předměty jištění, které má banky fyzicky spravovat, musí být v bance bezpečně uloženy (např. akcie)

[17] poznámka o pořadí zástavy

7.1 Ručitelské prohlášení

Ručením, jednostranným písemným prohlášením, přijímá fyzická či právnická osoba na sebe závazek, že uspokojí pohledávku věřitele, pokud tak neučiní hlavní dlužník. Ručitel je vedlejším dlužníkem. Ručení je zajišťovacím vztahem mezi věřitelem a ručitelem (3.osoba). Ručitel má právo, aby mu banka sdělila na požádání aktuální výši zajišťovaného závazku. Jedná se o princip akcesorický, protože ručitelský závazek je vázán na splnění určité podmínky z úvěrového vztahu. Princip akcesority spočívá v současném nebo budoucím vzniku závazku, který nikdy nepřesahuje hlavní dluh. Z ručitelského prohlášení musí být zřejmé, za které závazky dlužníka se ručitel zaručuje (druh, výše, doba vzniku), pro právní jistotu obou stran je vhodné jejich co nejpřesnější vymezení.

Za závazek hlavního dlužníka může ručit i několik ručitelů. V praxi se používají následující *formy*:

a) v České republice

- **Spoluručení** - za jeden závazek ručí solidárně více ručitelů, každý z nich za celý

závazek. Ručitelé jsou vzájemně spoludlužníky a na každého připadá alikvotní část uplatněného nároku věřitelem

- **Částečné ručení** - více ručitelů vedle sebe, každý ručí pouze smluvně

dohodnutou část závazku. Pokud dojde k částečnému splacení závazku, nemá to vliv na výši ručení jednotlivých ručitelů

- **Následné ručení** - vedle hlavního ručitele i následný. Nedosáhne-li banka

uspokojení od dlužníka ani hlavního ručitele, obrací se na následného ručitele.

- **Zpětné ručení** - hlavnímu ručiteli ručí zpětný ručitel za dlužníka. Splní-li ručitel

požadavky banky, může hlavní ručitel požadovat náhradu na dlužníkovi. Nevyhoví-li dlužník nárokům, může se hlavní ručitel obrátit na zpětného.

b) v Rakousku

- **„Solidarhaftung“ –** identické se spoluručením používaným v ČR

V rámci tzv. „Solidarhaftung“ jsou možné následující způsoby ručení:

- **„Bürge- und Zahlerhaftung“[18] –** ručitel ručí za celý nesplacený dluh dlužníka

a věřitel může požadovat okamžité **splacení** od úvěrového **dlužníka nebo ručitele nebo obou** současně

- **„Wechselbürgschaft“[19] –** zaplacení závazku **„zajištěno navíc“ bianko směnkou „**als Bürge für den Bezogenen“[20] a stvrzeno podpisem **„Wechsel - verpflichtungserklärung“[21]** (použití hlavně u „Nichtbeurkundetes-Kredit“[22]), výhoda: rychleji vymahatelný exekuční titul, nevýhoda: vyšší poplatky spojené s žalobou, od směnečné ručitele obdrží věřitel úroky max. 6 % z neplacené pohledávky dlužníka- stvrzení podpisu ručitele ručitelského prohlášení (včetně dohody o uplatnění směnečného práva) a bianko směnky v sobě spojuje výhody obou uvedených typů ručení - „Bürge-und Zahlerhaftung“ a „Wechselbürgschaft“

- „**Ausfallbürgschaft“ –** je aplikovatelný věřitelem uspokojit své pohledávky za dlužníkem až **po neúspěšné exekuci**, dlužník např. nezvěstný

[18] překl. ručitel a plátce
[19] překl. směnečné ručení
[20] překl. jako ručitel za dlužníka
[21] překl. dohoda o uplatnění směnečného práva
[22] nezdokumentovaný úvěr (úvěr na základě ústního ujednání, bez smlouvy)

7.2 Bankovní záruka

Dalším častým zajišťovacím instrumentem je bankovní záruka. Důvod toho, proč o bankovní záruky není větší zájem, spočívá podle mého názoru v tom, že pokud banka přebírá úvěrové riziko, nechce přijít o úrokový výnos a tudíž má zájem poskytovat úvěr sama. Daleko běžnější instrument v ČR a praktický význam má poskytování záruk specializovanými bankami jakou je u nás ČMZRB (Českomoravská záruční a rozvojová banka)[23]. ČMZRB poskytuje v souladu se státní hospodářskou politikou cenově zvýhodněné bankovní záruky za úvěry poskytované komerčními bankami:

- Záruka za investiční úvěry - na dobu do 12 let, až do výše 85 % jistiny úvěru
- Záruka za provozní úvěry - na dobu do 4 let, max. 50 % jistiny úvěru
- Podřízené úvěry - nejdříve splácí závazek u svého věřitele, poté u ČMZRB

Další možnost záruky je umožněna v ČR díky otevřenosti trhů EU, má tudíž spíše přeshraniční charakter. Tento typ vztahu mezi mateřskou a dceřinou společností se stává stále oblíbenější hlavně v případě projektového financování. Za méně známou dceřinou společnost v Čechách přejímá záruku její mateřská zahraniční firma. Nejedná se sice o typickou bankovní záruku, ale v této souvislosti bych si dovolila částečně nesouhlasit s autorem publikace Komerční bankovnictví pro bankéře a klienty a zařadit ji mezi bankovní záruky.

[23] Poznámka pod čarou: Hlavním posláním této banky je podpora malého a středního podnikání. Největší část akciového kapitálu upsal stát (49 %), na zbývající části se podílelo 5 největších českých bank. Náklady vyplývající z cenového zvýhodnění kryje stát.

7.3 Směnečné ručení

Mezi osobní zajištění se zařazuje i zajištění depotní směnkou. Tato finanční směnka, která je zpravidla jako bianko směnka[24] vystavena příjemcem úvěru (akceptant) ve prospěch banky a deponuje jí u ní jako zajištění přijatého úvěru. Jedná se výhradně o zajišťovací instrument, který je banka oprávněna použít v případě, že dlužník neplní řádně a včas své závazky vůči bance.

- **Vlastní směnku** vystavuje ve prospěch banky dlužník.
- **Cizí směnku** vystavuje banka a dlužník, který ji vůči bance akceptuje.

Pro dlužníka - fyzickou osobu je vystavována nejčastěji směnka vlastní. Právnickým osobám je k podpisu předkládána směnka cizí.

Směnka se vyžaduje standardně vždy v „českých“ a rakouských bankách. Výjimku lze udělat v případech, pokud klient má závažné důvody a situace nedovoluje směnku podepsat, banky od podpisu směnky ustupují. Musí mít úvěr zajištěn jiným zajištění.

Oblíbenost směnky z pohledu finančních institucí spočívá v její relativně rychlé, snadné a levné aplikaci jako instrumentu k vymáhání pohledávek za dlužníkem.

[24] na směnce v době vystavení není vyplněna částka a splatnost

7.4 Zástavní právo k nemovitosti

Zástavní právo k nemovitosti vzniká zápisem do katastru nemovitostí a splněním všech zákonných předpokladů a předpisů, které vznik tohoto práva upravují.

Právní účinky tedy vznikají později okamžikem zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí, ale vznik zástavního práva je datován zpětně ke dni podání návrhu na vklad zástavního práva, což zajišťuje jistotu pořadí.

Zástavní právo se řídí vždy předpisy země, kde se nemovitost nachází. V konkrétním případě to vypadá následovně: např. uvažuje-li klient (právnická osoba) oslovit ve věci financování koupě/rekonstrukce nemovitosti v ČR ať rakouský či český finanční institut, k tomuto účelu zřizované zajištění - zřízení zástavního práva k nemovitosti, se bude řídit vždy českým právem.

Každá banka má svůj systém oceňování nemovitosti a stanovování jistící hodnoty. V zásadě je požadován znalecký posudek (tržní odhad) od nezávislého smluvního znalce banky, poté je výsledná hodnoty upravena dle nemovitosti. Nejdříve banka prověří, zda nemovitost, která má být předmětem zástavy v její prospěch, není zatížena jiným zástavním právem jiného peněžního ústavu nebo na ní neváznou věcná břemena, která by mohla omezit nebo znemožnit realizaci zástavy. Neshledá-li překážku, může být zástavní smlouva s ověřenými podpisy zastoupených smluvních stran vložena do katastru nemovitostí.

V průběhu úvěrového vztahu musí banka sledovat vývoj trhu s nemovitostmi a dojde-li k poklesu cen, a tedy ke znehodnocení záruky, požaduje dodatečné zajištění. Rozdíl mezi postupy katastru nemovitostí v Rakousku a ČR spočívá v tom, že český katastr potřebuje určitou lhůtu k nabytí právních účinků a až po zápisu zástavního práva do listu vlastnictví jsou banky ochotny vyplácet přislíbené prostředky.

Zástavní smlouva musí vždy obsahovat: předmět zástavy a pohledávku, kterou zabezpečuje a specifikaci smluvních stran. Zástavní právo k nemovitostem jako jedna z forem účinného zajištění úvěru slouží jako prostředek k zajištění všech pohledávek a nároků zástavního věřitele včetně příslušenství vůči zástavci jako dlužníkovi. Vznikne-li k nemovitosti více zástavních práv, uspokojí se přednostně zástavní právo svým vznikem nejstarší.

Zástavní právo k nemovitostem se zřizuje v ČR nejčastěji prostřednictvím zástavní smlouvy k nemovitostem. V Rakousku mají rakouští věřitelé ke zřizování zástavního práva k nemovitostem několik možností.

Nejblíže českému je tzv. **“Festbetraghypothek“-** zástavní právo zřizované **ve výši celkové pohledávky + dalších nespecifikovaných budoucích pohledávek vztahujících se k výkonu zajištění.** Zaniká až samotným splacením pohledávky a zánikem závazku dlužníka. Používá se pouze u dotovaných úvěrů.

Daleko častěji se používá tzv. **“Höchstbetraghypothek“ -** zajištění **v celkové výši úvěrové částky včetně poplatků (30 %** z výše úvěru). Slouží k zajištění pohledávek jejich výše není pevně stanovena, což přináší velkou výhodu opětovnému použití k zajištění. Odpadá tím další administrativa k novému financování a především mimořádně vysoké poplatky spojené se zřizováním zástavy.

Za **„Einverleibungsfähige Pfandurkunde“** je považována zástavní smlouva, která je pouze podepsaná klientem. K samotnému úkonu vložení zástavní smlouvy do katastru nemovitostí tudíž nedochází a zástavní právo ve prospěch zástavního věřitele nevzniká. Úvěrový proces se tím značně urychluje a současně se dlužník vyhne platbě vysokých poplatků spojených se zřizováním zástavního práva k nemovitosti. Nevýhodou je, že dojde-li firma do konkursu nelze **„Einverleibungsfähige Pfandurkunde“** použít a vymáhání pohledávek od dlužníka je tím ztíženo. Z toho důvodu se k této možnosti přistupuje zřídka (např. vysoká bonita klienta), a to v případě, že si je věřitel „jistý“, že tato situace je nepravděpodobná, což je dostatečnou zárukou pro rakouské banky a důvodem k okamžitému vyplacení prostředků z úvěrového vztahu.

Není-li pohledávka zajištěná zástavním právem splněna včas, má zástavní věřitel právo na uspokojení své pohledávky ze zástavy. Podle občanského zákoníku zástava nemůže "propadnout věřiteli". Zástavní věřitel má právo na uspokojení své pohledávky teprve z výsledku zpeněžení zástavy. Zákon umožňuje věřiteli domáhat se pohledávky za dlužníkem v ČR následovně: prodejem ve veřejné dražbě, zástavní žalobou u soudu uspokojením ze zástavy jejím prodejem nebo žalobou na plnění původní pohledávky současně s uplatněním procesního postupu na uspokojení pohledávky ze zástavy. Tento prodej nenastává automaticky, navrhnout jej musí zástavní věřitel.

Pro urychlení procesu uspokojení pohledávek v ČR i Rakousku se uzavírá zástavní smlouva k nemovitostem a dohoda se svolením k vykonatelnosti notářského zápisu ve prospěch zástavního věřitele. Tento způsob svoluje k tomu, aby notářský zápis byl titulem pro výkon rozhodnutí a exekuci budoucí pohledávky či splátky věřitele ihned. Častěji preferován je v „českých bankách“. Zajišťuje rychlejší vymáhání a věřiteli menší riziko. Nevýhoda spočívá v tom, že za sepsání notářského zápisu si notář účtuje zákonem pevně

stanovenou odměnu odvíjející se od výše poskytnutého úvěru. **Příloha 10**

Od zajištění notářským zápisem se zpravidla v Rakousku ustupuje z důvodu vysokých poplatků**.**

7.4.1 Pohledávky ze zástavní smlouvy k nemovitostem

V případě, že klient není schopen splácet úvěr, musí banka uspokojit své pohledávky z prodeje zastavené nemovitosti. Výnos z prodeje tak musí zabezpečit nejen splacení zůstatku úroků a jistiny, ale pokrýt i náklady vynaložené bankou na prodej nemovitosti.

V Rakousku i v ČR vstupuje v platnost rozhodnutím civilních soudů, tj. platebním příkazem („Mahnverfahren“), okresních soudů („Bezirksgericht“), předložením směnky („Wechselzahlungsauftrag“), platebním příkazem v mandátním řízení („Zahlungsauftrag im Mandatsverfahren“) nebo soudním vyrovnáním.

8. APLIKACE ZJIŠTĚNÝCH SKUTEČNOSTÍ Z ÚVĚROVÁNÍ NA

KONKRÉTNÍM PŘÍPADĚ V ČR A RAKOUSKU

8.1 Úvod do problematiky konkrétního příkladu

Schvalování úvěru je z pohledu banky, jak již v mé práci zaznělo, podmíněno posuzováním hospodářské situace a úvěruschopnosti klienta, ale také specifickou bankovní politikou jednotlivých bank. Pro klienta znamená dobře zvolený způsob financování a výběr vhodné nabídky banky s přihlédnutím ke všem nákladům, které jsou s financováním spojené, výbornou devizu do budoucnosti pro vytvoření zisků firmy a získání tržního podílu v odvětví.

Protože je všeobecně známo, že český bankovní sektor je v některých záležitostech nepružný a financování by mohlo znamenat pro firmu zbytečnou finanční zátěž v podobě vysokých bankovních poplatků, rozhodla se česká firma svou žádost o poskytnutí financování předložit i rakouským bankám.

Aplikací na konkrétních případech české a rakouské firmy s investičním záměrem si demonstrujeme a srovnáme postupy, metody a celkovou přípravu financování v bankách v ČR a sousedním Rakousku.

Předpokládejme, že banka od klienta obdržela potřebné informace a podklady k realizaci investičního záměru koupě a rekonstrukce nemovitosti a stojí před rozhodnutím, zda klientovi úvěr poskytne. Z pohledu klienta to znamená, že k jeho investičnímu záměru (v případě, že banka se rozhodne kladně ve prospěch financování) mu budou předloženy minimálně dvě nabídky financování (od „české“ a rakouské banky). Klient posuzuje a rozhoduje se ve prospěch nejvhodnějších podmínek financování.

8.1.2 Charakteristika srovnávaných firem

Firma velikosti středního podniku. Investičním záměrem české firmy „ABC“(rakouské firmy „XYZ“) je koupě bytových jednotek za účelem pronájmu.

Česká firma „ABC“ a rakouská firma „XYZ“ Typ a právní forma: akciová společnost Podnikatelská činnost: realitní služby, nájem, pronájem, zprostředkování Výše úvěru: 15.000.000 Kč Typ úvěru: jednorázový, 20-30 let, splácení

Účel: koupě nemovitosti za účelem pronájmu

a) „česká banka“

b) rakouská banka

8.2 Analýza situace

8.2.1 Typ podniku a obor podnikání

Kritéria posuzování malých a středních podniků[25] v ČR a Rakousku jsou jednotná:

- max. počet zaměstnanců do 250
- max. roční obrat do 50 mil. EUR, příp. bilanční suma rozvahy/rok do 43 mil. EUR

V obou zemích během posledních let vzrostl zájem o tuto jinak rizikovou klientelu žádající většinou relativně malé úvěry. Příčin je více, banky zejména přehodnotily míru rizika v tomto rychle rostoucím sektoru ekonomiky a chtějí participovat na trhu, který se rovněž rozšířil v souvislosti s podporou podnikání ze strukturálních fondů EU.

Vývoj rakouského i českého financování malých a středních podniků (MSP) je podrobováno neustálým změnám a přeměnám, které souvisejí s globalizací, zaváděním nových technologií, rozšířením konkurenčního trhu přístupem k EU, mající výsledný dopad na strukturální změny financovaných komodit.

Tabulka 1: Harmonogram úvěrového financování podle navazujících činností

poradenství/ prodej	→	**ověřování bonity**	→	**schválení úvěru**	→	**příprava úvěrového financování**
rozhovor s klientem		úvěruschopnost		rozhodnutí o poskytnutí úvěru		Příprava smluv
pořízení informací		ověřování schopnosti splácet		stanovení poplatků za riziko		zaúčtování zajištění
analýza potřeb		rating rizika		řízení portfolia		výplacení úvěru/ elektronický bankovní systém

Zdroj: Vlastní

[25] MPS= Malé a střední podniky

Tabulka 2: Časový harmonogram úvěrového financování v ČR a Rakousku

	rak. banka/rak. klient	Hypotéční úvěr čes. banka/čes.klient	rak.banka/čes. klient	čes. banka/rak.klient
poradenství/ prodej	3,5 hod.	1 - 5 hod.	4 hod.	1 - 5 hod.
shromažďování dat	7 hod.	5 hod.	8 hod.	5 hod.
úvěrová analýza a schválení	2,8 hod.	5 - 8 hod. 4 - 8 hod.	3,5 hod.	5 - 8 hod. 4 - 8 hod.
příprava úvěrového financování	3,5 hod.	5 hod.	4,5 hod.	5 hod.
Čas celkem	16 hod.	22,5 hod.[26]	20 hod.	22,5 hod.[27]

Zdroj: vlastní

Proces ocenění probíhá ve dvou krocích: nejprve je proveden odhad nezávislými poradci (soudní znalec s notářským razítkem jmenovaný soudem) a následně provádějí odhad vlastní specialisté banky.

Provozní cena oceněná externím odhadcem je vždy snížena o 20-30 % (Rakousko). Ocenění nemovitosti interním odhadcem rakouské banky je zohledněno v plné výši. V Rakousku hranice hypotéčního úvěru stanovena na 60 % zjištěné ceny nemovitosti, přičemž pravidla pro sestavování této ceny podléhá státnímu dohledu (70-80 % obvyklé ceny zastavené nemovitosti).

8.2.2 Ratingová analýza

Z výše uvedeného harmonogramu financování vyplývá, v jaké fázi financování se sledovaný úvěr nachází. Cílem ratingového hodnocení je postihnutí možných rizik, s kterými by se sledovaný podnik mohl setkat.

Platí, že čím lepší stupeň bonity firma dosahuje, tím menší objem vlastního kapitálu ji stačí k získání bankovního příslibu a tím lepší podmínky financování jí banka může nabídnout. Pro

[26] průměrná hodnota usnadňuje srovnání
[27] průměrná hodnota usnadňuje srovnání

podnikatele znamená snažit se prosazovat „ratingovou politiku“ oproti stávající „politice, co nejnižších daní“.

Zcela nejdůležitějšími kvantitativními faktory pro posuzování bonity klienta v rakouských i „českých bankách“ jsou jednoznačně ukazatele ziskovosti a vybavenosti vlastním kapitálem. Těmto ukazatelům je v jednotlivých bankách přisuzována různá váha ovlivněná bankovní politikou a odvětvím, oborem podnikání klienta. Vysoká hodnota ziskovosti a vysoký podíl vlastního kapitálu signalizují při posuzování úvěruschopnosti klienta nízké úvěrové riziko. Kritéria posuzování těchto ukazatelů jsou rozdělena do různých kategorií podle oborové příslušnosti a příbuznosti. V konkrétním případě to znamená, že skoringový systém, např. při srovnání dvou relativně oborově příbuzných branží (obchodování s nemovitostmi, prodej, nákup pronájem X stavebnictví) vychází z různých kritérií a získá odlišné výsledné hodnotící známky, a tím i různou bonitu k stanovení podmínek financování.

Jednoznačně nejvýše ohodnocen je v „českých bankách“ ukazatel ziskovosti a vybavenosti vlastním kapitálem, následuje velikost obratu, výše likvidních prostředků, ukazatel aktivity. V rakouských bankách je pořadí významnosti následující: ziskovost, cash-flow, vybavenost vlastním kapitálem, ukazatel zadluženosti. Kvalitativním ukazatelům (vlastnická struktura, postavení na trhu, důvěryhodnost klienta, kvalita plánování) v ČR narozdíl od bank v Rakousku není přikládána velká důležitost, ale jejich významnost v porovnání s lety předcházejícími významně roste.

Hodnotící kritéria:

- úroková sazba
- požadavky na zajištění úvěru
- výše vlastních zdrojů
- sankce za předčasné splacení či nedočerpání
- lhůta pro poskytnutí úvěrových zdrojů
- poplatky

Zjišťování a hodnocení stanovených kritérií je obtížné a lze je získat pouze v hrubých rysech, vždy v závislosti na bonitě klienta a schopnosti splácet.

Přesnější informace poskytují banky až po prověření vhodné zadlužitelné hodnoty nemovitosti u podnikatelského subjektu pro poskytnutí hypotéčního úvěru vychází

z tržní ceny nemovitosti upravené podle podmínek úvěru (osobní ručení, notářský zápis aj.) a příjmů klienta. Jednotlivé nesplněné podmínky od „ideálního stavu“ realizovatelnosti či schopnosti splácet znamenají procentní snížení částky možného úvěru. Jednotlivé procentní koeficienty se mezi sebou násobí, ostatní rovněž upravené příjmy se přičítají.

Není-li k dispozici notářský zápis (okolnost ztěžující realizaci nemovitosti), výše úvěru se snižuje o 20 %. Osobní **směnka** zvyšuje možnost čerpání o 5 %.

Zdroj splácení se dělí na příjem z nemovitosti a jiné příjmy klienta. Příjmy jsou kvalitativně upraveny a porovnány se splátkou úvěru.

Příjem z nemovitosti je trvale udržitelné nájemné stanovené supervizorem banky (případně kvalitním externím odhadcem). Ideální stav je nemovitost pronajatá známému externímu nájemci se smlouvou na dobu 1 roku a toto nájemné je cedováno otevřenou cesí. Za každé nesplnění těchto parametrů je diskontována částka úvěru.

Ostatním příjmem českého klienta (kromě příjmu z nemovitosti) může bát příjem ze zahraničí. Vzhledem k omezenosti ověřování údajů mimo území ČR jsou za zahraniční podklady zohledňovány další diskonty bez ohledu k diskontům za formální kvalitu. Pokud klient své příjmy nedokládá vůbec, snižuje to možnost čerpání o dalších 20 %.

8.2.3 Výpočet úrokové sazby

8.2.3.1 Analýza situace z pohledu banky

Faktory ovlivňující nastavení podmínek financování, tj. výslednou úrokovou sazbu, jsou následující: míra rizika spojená s poskytnutím úvěru, délka splatnosti úvěru, kvalita zajištění úvěru, struktura firmy (např. dceřinná společnost úspěšného zahraničního koncernu – zvýhodněna), předchozí spolupráce s klientem. Aby byla činnost banky ekonomicky přínosná, musí banka získávat peněžní zdroje levněji, než je půjčuje. Úrokové sazby podnikatelských úvěrů se pohybují v Rakousku pod průměrem sazeb zemí Evropské unie. A to i navzdory tomu, že růst repo sazby ECB[28] (červen 2007 o 25 bazických bodů), vedl v Rakousku k rychlejšímu růstu úrokových sazeb. Příčinou je velký

[28] ECB = Evropská centrální banka

podíl úvěrů s variabilním úročením. V ČR leží základní sazba ještě níže, o čtvrt procentního bodu - 3,75 % per annum.[29] V Rakousku je možné u MSP např. v případě, že nedosahují obratu vyššího 500.000 EUR, snížit úrokovou sazbu až o 10 %, min.hodnotu vlastního kapitálu může banka zredukovat o 20% nebo nezohlednit delší dobu splácení úvěru do úrokové sazby. Úrokovou sazbu je možné snižovat podpůrnými možnostmi jako je např. dodatečné zajištění. Klientům s obratem do 30 mil. Kč je v „českých bankách" velmi obtížné sazbu snižovat. Klientům s obratem nad 30 mil. Kč je určen rating, z něhož pak vychází „risk cost"[30]. Nelze tedy jednoznačně říci, že jedním parametrem lze snížit úrokovou sazbu. Nutno říci, že každé snižování úrokové sazby je vždy jen na úkor marže. Začíná se už projevovat sílící konkurence a u některých klientů jsou marže už dokonce nižší než efektivní (pod 0,5 %) – týká se zpravidla větších klientů.

Příklad 1: Stanovení úrokové sazby

V praxi to vypadá následovně: pokud bude celkový rating úvěrové transkace B1, splatnost úvěru např. 15 let , tak „risk cost" budou např. 0,25 %.

Klient pak může mít úrok na úvěru ve výši 4,70 % p. a. (= PRIBOR 12 M + „risk cost" + marže) = 3,75 % p. a. + 0,25 % + 0,7 % (marže) = **4,70 % p. a.**

8.2.3.2 Analýza situace z pohledu klienta

Klient porovnává nabídky „české" a rakouské banky z hlediska množství a druhu zajištění, které od něj vyžaduje. K zajištění podnikatelského úvěru s cílem koupě nemovitosti je vyžadována: zástava k nemovitosti, bianko směnka, případně ručitelské prohlášení společníků.

Důležité je srovnat možnosti mimořádných splátek a podmínky předčasného splacení úvěru. Samozřejmostí poskytnutého financování je, že klient-právnická osoba obdrží potvrzení o výši splacených úroků k 31.12. daného roku, které slouží jako podklad FÚ pro snížení daně z příjmů právnických osob.

Při posuzování porovnáváme úrokovou sazbu, tj. cenu úvěru. Kromě toho bychom měli zohlednit poplatky spojené s úvěrem (poplatek klienta za zpracování úvěru, poplatky za vedení účtu, zřizování zajištění, počet splátek aj.) Ty mají vliv na celkové

[29] per annum = ročně
[30] náklady za riziko

zatížení úvěru a udávají skutečnou cenu úvěru, samozřejmě vyšší než úroková sazba nabízená bankou. V případě, že by financování probíhalo v jiné než cizí měně je třeba navíc zohlednit rizikové náklady spojené s financováním v cizí měně.

Tabulka 2: Porovnání výhodnosti variabilního úročení s fixací na celou dobu úvěru (20 let)

Úvěr 15 mil. Kč na 20 let						
	Průměrná 5letá variabilní sazba			**Doba fixace 20 let**		
Roky	Úroková sazba (variabilní)[31]	Splátka (Kč)	Zaplacené úroky (Kč)	Úroková sazba (fixní)	Splátka (Kč)	Zaplacené úroky (Kč)
1.-5.	4,70%	96.524,40	3.242.142,30	4,99%	98.910,50	3.450.627,50
6.-10.	5,20%	99.761,20	2.854.482	4,99%	98.910,50	2.748.350,50
11.-15.	5,70%	102.067	2.122.290,40	4,99%	98.910,50	1.847.525,80
16.-20.	6,20%	103.302,40	880.387,50	4,99%	98.910,50	692.020,20
Celkem			9.093.302,20			8.738.524

Zdroj: vlastní

Tabulka 3: Porovnání výhodnosti variabilního úročení s fixací na celou dobu úvěru (30 let)

Úvěr 15 mil. Kč na 30 let						
	Průměrná 5letá variabilní sazba			**Doba fixace 30 let**		
Roky	Úroková sazba (variabilní)[32]	Splátka (Kč)	Zaplacené úroky (Kč)	Úroková sazba (fixní)	Splátka (Kč)	Zaplacené úroky (Kč)
1.-5.	4,70%	77.795,70	3.382.384,60	4,99%	80.431,60	3.598.250,70
6.-10.	5,20%	81.780,60	3.379.085,60	4,99%	80.431,60	3.251.171,10
11.-15.	5,70%	85.214,70	3.220.606,70	4,99%	80.431,60	2.805.965,20
16.-20.	6,20%	87.990,70	2.838.904,30	4,99%	80.431,60	2.234.890,90
21.-25.	6,70%	899.863	2.121.926,40	4,99%	80.431,60	1.502.362,50
25.-30.	7,20%	9.106,52	886.781,40	4,99%	80.431,60	562.737,80
Celkem			15.829.989,90			13.955.374,20

Zdroj: vlastní

Z porovnání tabulek 2 a 3 je patrné, že při fixaci hypotéčního financování (na 20, 30 let) při zvoleném vývoji úrokových sazeb klient na úrocích zaplatí méně než ten, který by se

[31] na bázi 12-M-PRIBOR+ marže banky
[32] na bázi 12-M-PRIBOR+ marže banky

rozhodl pro variabilní úročení financování. Rozdíl činí přibližně 360.000 Kč. Vzhledem k dvacetileté době splácení je ušetřená částka zanedbatelná (měsíčně 1.500 Kč). Výrazný rozdíl je již znatelný v přeplatku úroků, kde při třicetileté fixaci činí zhruba o 1.875.000 Kč méně než při stanovení úrokové sazby na bázi 12-M-PRIBOR + marže banky.

Ve skutečnosti nelze nikdy spolehlivě říci, že fixace je výhodnější variantou, protože vývoj úrokových sazeb není přímočarý jako v uvedeném případě strmého růstu úrokových sazeb. Pocit jistoty klientovi při fixaci úrokové sazby zajišťuje stále stejná výše splátky.

Možnosti fixního i variabilního úročení nabízí rakouské i „české banky“ a je vždy záležitostí dohody mezi klientem a bankou. V Rakousku nabízejí banky svým klientům mnohem častěji variabilní úročení než v „českých bankách“. Za předpokladu, že „česká banka“ hypotéční financování pro českou firmu fixuje na celou dobu trvání úvěru, rakouská banka pravidelně upravuje výši úroků podle vývoje 12 M PRIBORU a základní úroková sazba je v ČR o přibližně 0,25 % nižší než v Rakousku (ostatní podmínky financování, např. výše poplatku za zpracování úvěru jsou identické). Znamená to, že hypotéční financování prostřednictvím „českých bank“ je výhodnější a levnější, což potvrzuje stanovenou hypotézu č. 3.

Praktické tipy pro banku:

1. Odlišit relevantní informace od méně důležitých.
2. Oprostit fakta od subjektivního posuzování (týká se především rakouských bank).
3. Doložit hodnocení konkrétními číselnými údaji, aby je bylo možné logicky odůvodnit.
4. Znázornit riziko v číslech.
5. Zmapovat zajišťovací potenciál.
6. Doporučit opatření.
7. Vyjadřovat se v jasných formulacích (zastupitelný/nezastupitelný).

Praktické tipy pro klienta:

1. S bankou navažte včas kontakt a zajistěte trvalou a důvěryhodnou komunikaci. Dbejte na to, aby na obou stranách bylo zapojeno více osob z různých úrovní.

2. Vaším kapitálem jsou dlouholeté obchodní vztahy, dobré zkušenosti, osobní kontakty. Výhodou je i dobrá známost Vaší firmy na veřejnosti, proslulí zákazníci, dodavatelé a značkové jméno.
3. Předkládejte kompletní roční uzávěrky, bilance a podnikově-ekonomická data a buďte připraveni je logicky vysvětlit.
4. Minimálně stejně tak důležité jako aktuální čísla a minulost Vašeho podniku, jsou vyhlídky do budoucnosti. Představa, plánované cíle, způsob a časový horizont jejich dosažení.
5. Doložte inovační sílu Vašeho podniku, jak se přizpůsobujete měnícímu se trhu, jak hledáte výzvy nebo jak k nim přistupujete.
6. Popište Vaši pozici v hospodářské soutěži a ohodnoťte reálně své postavení na trhu, možné využití externích posudků.
7. Seznamte banku se strukturou a organizací Vaší firmy. Poskytovatel kapitálu chce vždy vědět, jak Váš podnik funguje interně.
8. Nezkreslujte Vaši firmu pozitivně, ale zvýrazněte její silné stránky. Zdůrazněte šance, aniž byste zamlčovali rizika.
9. Jednejte s více peněžními ústavy a informujte se o různých možnostech a podmínkách.
10. Informujte se i o alternativách k bankovnímu úvěru.

8.2.4 Rizika přeshraničního financování

K variantě financování rakouské firmy „českými bankami“ se dává většinou přednost za existence obchodních vztahů a podnikatelských záměrů na území ČR. Např. rakouská firma s mezinárodní působností proniká na český trh, zakládá pobočku své firmy v ČR, aby realizovala své podnikatelské plány (podnikání v oblasti realitních služeb-koupě nemovitostí). Ve prospěch „české banky“ hovoří znalost české legislativy, snadná komunikace s úřady, standardizované postupy při zřizování úvěrového vztahu a zajištění eliminující riziko z výpadku financování. Zahraniční úvěrové obchody (poskytovatel jiné země než dlužník) v sobě skrývá riziko z neúčinnosti úvěrové smlouvy. Konkrétně se může týkat zahraniční firmy (dlužníka) a souviset s fingovaným založením firmy nebo šíření nepravdivých informací (o právní formě, právních zástupcích firmy aj.), které se neshodují s údaji uvedenými ve výpisu z Obchodního rejstříku (pro Rakousko: Firmenbuchauszug). Zabránit tomu lze vždy důsledným vyžadováním notářsky ověřeného výpisu z Obchodního

rejstříku firmy a striktní kontrolou toho, zda firma existuje, přesný aktuální název, jakou má právní formu, výši splaceného kapitálu, důvěryhodnost osoby, která firmu zastupuje. Oprávněnost jednat jménem společnosti v konkrétní záležitostech, v našem případě uzavření úvěrového obchodu, bývá prověřována ve stanovách společnosti. Aktuálnost výpisu by neměla překročit dobu delší 2-3 měsíců. V Rakousku mají jednotlivé banky elektronický přístup zakoupeným softwarem dotazovat se a ověřovat si existenci rakouské firmy. V ČR je obchodní rejstřík veřejným seznamem a každý má právo do něho nahlížet (webová stránka www.justice.cz). Úřední opis výpisu lze za poplatek vyžádat u příslušných soudů (pro české firmy-Městský soud, pro rakouské firmy - „Bezirksgericht“). V Rakousku je výše poplatku standardně 9,-- EUR (ca. 225,-- Kč/1 x vyhotovení výpisu a v ČR podle počtu stránek (1.str. 100,-- Kč, každá další 50,-- Kč). Zohledňována musí být i veřejnoprávní stránka a zákony těchto zemí, což by mohl být další důvod k neplatnosti úvěrového vztahu. Z tohoto důvodu se doporučuje zahraničním bankám, nedisponují-li samy kompetentní osobou ve věci zahraničního práva, navázat kontakt se zahraniční advokátní kanceláří, která jim poskytne za poplatek potřebné informace. Při uzavírání úvěrové smlouvy musí být jasně dáno, jakým právem se smlouva řídí. Jde-li o smlouvu uzavřenou např. mezi českým dlužníkem (právnickou osobou) a rakouskou bankou (věřitel), řídí se úvěrový smluvní vztah rakouským právem (pozor: nemusí platit pro zajišťovací instrumenty). Naopak v případě fyzických osob podléhá úvěrový obchod českému právu. Banka musí dále eliminovat riziko z vymáhání a účinnosti pohledávky od zahraničního dlužníka a rizika z neplatnosti zajišťovacích instrumentů.

Pro prosazení a účinnost pohledávek je mimořádně důležitá formulace podmínek úvěrové smlouvy a jejich účinnost vůči dlužníkovi. V praxi to znamená: je-li např. nemovitost ve vlastnictví českého subjektu na území ČR podléhá zástavní smlouva českému právu, ale zástavní smlouva na nemovitost na území Rakouska se řídí naopak právem rakouským.

V ČR mohou nemovitosti nabývat zatím pouze devizový tuzemci ČR (právnické i fyzické osoby). Cizinci pouze zprostředkovaně přes právnickou osobu se sídlem v ČR ve vlastnictví kupujícího-devizového cizozemce. V Rakousku od roku 2005, tj. skončením desetiletého přechodného období každý devizový cizinec v rámci EU.

8.2.5 Zřizování zástavního práva

Zajištění v podobě zřízení zástavního práva se zřizuje na základě smlouvy, přičemž je vždy nutné respektovat právní předpisy, které vznik tohoto práva upravují, a to práva země, kde se nemovitost nachází. V konkrétním případě to vypadá následovně: uvažuje-li klient (právnická osoba) oslovit ve věci financování koupě nemovitosti v ČR rakouský či český finanční institut, k tomuto účelu zřizované zajištění - zřízení zástavního práva k nemovitosti - se bude řídit vždy českým právem.

Zástavní smlouva musí vždy obsahovat: specifikaci smluvních stran (věřitele, zástavce), předmět zástavy, výši pohledávky (přičemž v ČR je vždy možná jen do výše poskytnutého financování.

Úředně ověřený podpis klienta zástavní smlouvy s žádostí o vklad zástavního práva je předložen soudu („Grundbuchsgericht“)a v případě, že jsou splněny všechny právní předpoklady zápisu, zřizuje se zástavní právo ve prospěch věřitele. Soud potvrzuje příjem těchto dokumentů a inkasuje 43 EUR. Současně je zřízení zástavní smlouvy zpoplatněno ve výši 1,2 % z výše zastavované pohledávky odváděné finančnímu úřadu. V ČR za samotný úkon zápisu zástavního práva ve prospěch banky nezodpovídá soud, ale katastr nemovitostí, který potvrdí příjem a počátek řízení razítkem (příslušný katastr nemovitostí, datum, podpis) a současně vyúčtuje 500 Kč za opatření kolku. Nabytí účinnosti zástavní práva je podmíněno stejně jako v Rakousku splněním všech právních předpokladů zápisu.

8.2.6 Uspokojování pohledávek prostřednictvím zástavní práva k nemovitosti a význam pořadí

Když selžou všechny vyjednávací pokusy věřitele, jak donutit klienta vyrovnat jeho závazky vůči bance mimosoudní cestou, obrací se banka s žádostí o vyřešení sporu na soud. Rozhodne-li soud ve prospěch věřitele má tento nárok uspokojit své pohledávky z exekuce majetku např. nemovitosti, uzavřel-li s dlužníkem zástavní smlouvu na nemovitost a ta je tímto zástavním právem zatížena.

Příklad 2

Zástava nemovitosti na území Rakouska, zástavní právo zřízené ve prospěch 3 rakouských bank

a) stávající výše neuspokojených pohledávek z úvěru BANKY B je 400.000,-- EUR

b) stávající výše neuspokojených pohledávek z úvěru BANKY B je 400.000,-- EUR, BANKY A 100.000,-- EUR, BANKY C 100.000,-- EUR

Ve výpisu z katastru nemovitostí („Grundbuchauszug“) pohledávky rakouských bank zapsány v následujícím pořadí:

1. výše pohledávky 500.000 EUR ve prospěch BANKY A
2. výše pohledávky 500.000 EUR ve prospěch BANKY B
3. výše pohledávky 200.000 EUR ve prospěch BANKY C

ad a) Přestane-li dlužník splácet BANCE B, ta ho nejdříve napomene, pohrozí zesplatněním, příp. ztrátou výhody splátek. Pokud je stále ve zpoždění se splácením svých pohledávek vůči věřiteli může ho banka B na celou zbývající sumu zažalovat. Rozsudek se po dosažení právní moci stane vykonatelným a banka B může začít s exekucí. Musí v každém případě dostat souhlas bank, které jsou dříve v pořadí (banky A).

ad b) Přestane-li dlužník splácet všem bankám, nárok uspokojit své pohledávky z exekuce mají podle pořadí.

Pokud firma nemá daleko k insolvenci, věřitelé se dohodnou na mimosoudním vyrovnání (dohoda) nebo podají návrh na konkurs. Ta dohoda může být jakákoliv, zajištěné banky však většinou neustoupí ze své pozice, pokud jsou dobře zajištěné. To znamená, pokud je nemovitost dostačující i na jejich pozici. V konkursu se může banka spolehnout na zástavu, pokud cena nemovitosti dostačuje.

Zástava nemovitosti na území ČR, zástavní právo zřízené ve prospěch 3 „českých bank“

a) stávající výše neuspokojených pohledávek z úvěru BANKY B je 400.000,-- EUR

b) stávající výše neuspokojených pohledávek z úvěru BANKY B je 400.000,-- EUR,
BANKY A 100.000,-- EUR, BANKY C 100.000,-- EUR

Ve výpisu z katastru nemovitostí („Grundbuchauszug“) pohledávky rakouských bank zapsány v následujícím pořadí:

1. výše pohledávky 500.000 EUR ve prospěch BANKY A
2. výše pohledávky 500.000 EUR ve prospěch BANKY B
3. výše pohledávky 200.000 EUR ve prospěch BANKY C

ad a) Platí obdobně jako v Rakousku: přestane-li dlužník splácet BANCE B, následuje napomenutí, pohrozí zesplatněním, příp. ztrátou výhody splátek. Pokud je stále ve zpoždění se splácením svých pohledávek vůči věřiteli může ho banka B na celou zbývající sumu zažalovat. Rozsudek se po dosažení právní moci stane vykonatelným a banka B může začít s exekucí. Začne-li banka B s exekucí musí zesplavnit své pohledávky i banka A, která je první v pořadí. Banka A uspokojí svou pohledávku ve výši zbývajícího salda 100.000 EUR a na banku B připadne zbývajících 300.000 EUR. Důležité je, aby banky kontrolovaly průběžně stav v katastru nemovitostí příp. obchodním rejstříku a v případě uvalení exekuce se přihlásily o své pohledávky. Neučiní-li to, nárok uspokojit pohledávku jim tak nevzniká.
ad b) Přestane-li dlužník splácet všem bankám nárok uspokojit své pohledávky z exekuce mají podle pořadí svých pohledávek. Jak se ukázalo má v této souvislosti nepopiratelný vliv den vzniku zástavního práva, resp. následné nabytí právních účinků.

9. ZVLÁŠTNOSTI V ČESKÉM A RAKOUSKÉM ÚVĚROVÁNÍ

Na rozdíl od českých úvěrových obchodů podléhá úvěrové financování i některé zajišťovací instrumenty v Rakousku poplatkům finančnímu úřadu.

Zajišťovacím instrumentem používaným pouze v Rakousku je tzv. „Einverleibungsfähige Pfandurkunde“, zástavní smlouva podepsaná, ale nedoručená na katastr (podmíněné poctivostí dlužníka, že „nezmění“ názor). Uplatnění tohoto zajišťovací instrumentu je úzce spjato s tzv. „Anmerkung der Rangordnung“[33], což je de facto plomba na nemovitosti nebo též závazek soudu vůči věřiteli po dobu 12 měsíců „rezervovat“ v jeho prospěch pořadí zástavního práva. „Anmerkung der Rangordnung“ je zpoplatněno 0,6 % z výše celkové pohledávky. Zjistí-li věřitel během této doby zvýšené riziko ze strany dlužníka, podává návrh na vklad zástavní práva („Einverleibungsfähige Pfandurkunde“) na katastrální soud, odvádí poplatek 0,6 % z výše celkové pohledávky a zajištěné pořadí mu umožňuje zapsání zástavního práva zpětně ke dni „Anmerkung der Rangordnung“. Hlavní výhoda v této aplikaci spočívá v ušetření nákladů banky, potažmo dlužníka.

Zvláštností v Rakousku je výhrada vlastnického práva („Eigentumsvorbehalt“). Dlužník (kupující) se stává automaticky majitelem (nabyvatelem) kupované movitosti poté, co prodávajícímu zaplatí dohodnutou kupní cenu (ošetřeno v kupní smlouvě).

Odlišnost v Rakousku vůči ČR spočívá v automatické právní příslušnosti budovy k pozemku. To znamená, že vlastník pozemku je i vlastníkem na něm stojící budovy. Může nastat i situace, že pozemek, na kterém byla budova postavena nemá stejného vlastníka jako budova samotná („Superädifikat).

V ČR je existence budovy, pozemku vždy odděleně zaznamenána v katastru nemovitostí a tak musí být i zohledňována v případě koupě, zřizování zástavního práva atd.

V Rakousku přistupují mnohdy banky k tomu, aby se vyhnuly platbě poplatkům za zřizování nové úvěrové smlouvy nebo zástavní smlouvy, že na základě písemné dohody s původním věřitelem nový věřitel převezme jeho nesplacenou část za stávajících podmínek úvěrové smlouvy („Gebührenfreie Umschuldung mittels Einlösung der Pfandurkunde“). Dlužník poté splácí své pohledávky u nového věřitele, ale zástavní právo na nemovitost v Rakousku zůstává zapsané stále ve prospěch původní banky.

[33] překl. zmínka o pořadí nebo též rezervace pořadí u katastrálního soudu

Další specialitou Rakouska je patronátní prohlášení - tedy prohlášení mateřské společnosti nebo majitele, že „zajistí, aby se úvěry splatily.“ V ČR se sice také používá, ale je to jen morální závazek. V Rakousku neexistuje rezervační lhůta úvěru (do 1. splácení

musí být vyplacen úvěr celý, poté již nemůže být vyplacen v plné výši). Neexistuje minimální částka čerpání, žádné pravidlo, kromě toho, že ve lhůtě do 6 měsíců by mělo proběhnout minimálně jedno čerpání, nejlépe vyčerpání celkové. Flexibilní a individuální přístup ke klientům umožňuje s klientem tuto situaci řešit operativně v závislosti na kompetencích schvalovatele.

10. ZÁVĚR

Cílem mé diplomové práce bylo porovnat rozdílný způsob financování prostřednictvím úvěrů firmám v ČR a Rakousku a poskytnout tím zájemcům o úvěr ucelený přehled a srovnání informací usnadňující jejich rozhodování.

Získání úvěrového příslibu v Rakousku je snazší a rychlejší, čímž se potvrzuje první hypotéza. Individuální přístup ke klientům, méně administrativy a pružnější systém posuzování bonity a rizikovosti podnikatelského záměru jsou toho zárukou. Ručení zaniká se zánikem závazku uspokojením pohledávky (nezaniká pro nemožnost plnění dlužníka), dohodou mezi ručitelem a věřitelem, uplynutím doby omezení, je-li vázán na určitou rozvazovací podmínku, zaniká vznikem této podmínky. Markantní rozdíl hovoří pro financování prostřednictvím rakouských bank především v oblasti úvěrové analýzy a schvalování úvěru. Významným hlediskem pro financování větších úvěrových objemů je kapitálová přiměřenost bank v Rakousku, která je v porovnání s bankami působícími na českém trhu mnohonásobně vyšší. Rakouské banky mají tudíž možnost samy uspokojovat úvěrovou poptávku i nejnáročnějších podnikatelských aktivit a projektů.

Financování v ČR je transparentnější a přehlednější, což je ovlivněno zejména zavedením jednotného přístupu a standardizovaného hodnotícího systému oproti flexibilnímu individuálnímu přístupu ke klientům v Rakousku. Ve prospěch rakouských bank hovoří způsob, jakým posuzují bonitu klienta. Zohledňovány nejsou totiž pouze kvantitativní údaje, ale významně i údaje kvalitativního rázu, což pomáhá věrně dokreslit
situaci. Ve prospěch financování české firmy prostřednictvím rakouské banky hovoří i fakt, že předpisy bankovního tajemství jsou zde mimořádně přísné a prolomit jej je možné jen ve výjimečných případech. Rakouské prostředí je tzv. „protekční“ (v dobrém slova smyslu), protože když je někdo znám, má tradici, platí, že taková doporučení jsou skutečnými klady. Tudíž nemožnost ovlivňovat realitu v České republice prostřednictvím „soft facts“ do té míry jako v Rakousku, je minimalizováno možná i z rizikových důvodů.

Zhodnocením atraktivnosti pro firmu financování koupě a rekonstrukce nemovitosti „českou“ a rakouskou bankou se zjistilo, že financování podnikatelského investičního záměru „českými bankami“ by mělo být finančně výhodnější. Přispívá k tomu v ČR stále nejnižší repo sazba v porovnání se zeměmi EU. Poplatky spojené s financováním v rakouských bankách jsou totiž mnohem vyšší. Jde-li o financování české firmy, tzn.

devizového cizince, dochází k osvobození od platby těchto poplatků za uzavření úvěrové smlouvy.

Na druhé straně vyšší kapitálová vybavenost rakouských bank je zohledněna ve výši stanovení marží jednotlivých bank. Tyto banky si mohou dovolit, nabízet klientům levnější úvěry. V ČR je tlak v důsledku nízké kapitálové vybavenosti opačný, což je zohledněno ve vysokých maržích stanovených jednotlivými bankami a tudíž růstem úrokové sazby. Konečná úroková sazba, kterou banka nabízí, bývá pro klienta značně vysoká a tudíž více zatěžuje jeho rozpočet. Z těchto důvodů nelze stanovenou hypotézu ani potvrdit ani vyvrátit. Záleží vždy na konkrétním případu a vzájemné dohodě bankovního poradce a klienta.

Ve prospěch rakouských bank hovoří z pohledu klienta komunikace s klientem, která se zakládá především na individuálním přístupu a v „českých bankách“ se začíná vytrácet.

Vstupem Rakouské a později České republiky do Evropské unie dochází v oblasti hospodářské a měnové politiky k určitému omezení suverenity rozhodování národních orgánů. Z toho důvodu je důležité začít se zabývat již nyní otázkou, jak se konkurenci postavit a zvolit vhodné prostředky.

Odstraněním transakčních nákladů spojených s výměnou domácí měny za měnu zahraniční. Odstranění nejistoty ohledně budoucího vývoje nominálního měnového kurzu (čili kursového rizika) bude bezpochyby pozitivní vliv na ekonomiku jako celek. V souvislosti s odstraněním kursového rizika lze očekávat pokles reálných (dlouhodobých) úrokových sazeb a důsledkem může být vyšší investiční aktivita domácích firem v důsledku zlevnění domácích investičních zdrojů.

Aby bylo možné nabízet klientům srovnatelné podmínky hypotéčního financování v rámci ČR a Rakouska a ti měli tím větší prostor pro své rozhodnutí o výhodnosti poskytovaného úvěru, bylo by nutné upravit unijní právo EU a zavést jednotná pravidla a postupy. Vzájemná konkurence jednotlivých bank by spočívala pouze ve stanovení výše úrokové sazby, což by vedlo k vytvoření transparentních podmínek a usnadnilo a urychlilo úvěrové rozhodování. Daleko častěji se používá tzv. “Höchstbetraghypothek“ - zajištění v celkové výši úvěrové částky včetně poplatků (30 % z výše úvěru). Slouží k zajištění pohledávek jejichž výše není pevně stanovena, což přináší velkou výhodu opětovného použití k zajištění. Odpadá tím částečně administrativa a především mimořádně vysoké poplatky spojené se zřizováním zástavy.

11. SUMMARY

The aim of this work is to compare the different ways of financing companies by granting a loan in the Czech Republic and Austria and to give the credit applicants an overview and a comparison of information that helps to make the decision process easier. I found out, gaining a loan commitment in Austria is easier and faster. Financing in the Czech Republic is more transparent and is clearly arranged. This is influenced by the institutional access to the customer and the standardized benchmarking system, in opposite to the flexible and individual approach to the customer in Austria. One advantage of the Austrian banking institutes is the way of assessing the creditworthiness. Not only the quantitative information is considered, but also the qualitative data. I analyzed the functioning of the loan giving process in the practise, the system of benchmarking process and the acceptance of the loan application, which is important for the final margin of the bank and its demand for securities. I valuated the financing of a real estate rebuilding by an Austrian and a Czech bank from the point of view of the attractiveness for a company.

I found out that the financing of an entrepreneurial investment transaction by a Czech bank is in the most cases more profitable. The loan fees taken by the Austrian banks are higher. For Austrian banks speaks, from the point of view of the customer, the communication with the client, which is based on an individual approach and which begins to disappear in Czech banks. With the entrance of Austria and later of the Czech Republic into the European Union it comes in the economical and monetary policy to restrictions in the decision sovereignty of the national institutions. For this reason, it is important to find a way, how to defy the competitors and how to choose the right instruments to do so.

KEY WORDS

financing	financování
credit applicants	uchazeči o úvěr
benchmark	rating, srovnání
margin	zisk
investment transaction	investiční obchody

12. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

1. BARDOVÁ, Dagmar.- OPLTOVÁ, Radka.- PAVELKA, František. *Jak správně na hypotéky.* Praha: Consultinvest, 1997. 142 str.

2. BITTNER, Bernard.- HOLY, Klaus, KOLLARS, Heribert.- TRAUNMÜLLER, Franz.-Windbacher, Franz. *ABC der Banksprache.* Wien: Österreichisches Raiffeisenverband, 1999. 111 str.

3. BLESCH, Günter. - LANGE, Claudia. *Bankgeschäfte mit Auslandsbezug. Kontoeröffnung und Kreditgewährung für ausländische Kunden, Exportfinanzierung: Bankgarantie, Akkreditiv und Inkassi, Auslandszahlungsverkehr: SEPA, Embargo, Meldepflichten*. Heidelberg: Finanz Coloquium, 2007. 388 str.

4. BRUCKNER, Bernulf.- MASOPUST, Herbert.- SCHMOLL, Anton. *BASEL II. Wie Sie Ihr Unternehmen auf ein erfolgreiches Rating vorbereiten.* Wien: MANZsche Verlags-und Universitätsbuchhandlung GmbH, 2003. 112 str.

5. DVOŘÁK, Petr. *Komerční bankovnictví pro bankéře a klienty.* Praha: Linde Praha a.s., 1999. 475 str.

6. DROSDOWSKI, Günther.- MÜLLER, Wolfgang.- SCHULZE-STUBENRECHT.- WERMKE, Matthias. *DUDEN. Deutsches Universal Wörterbuch A-Z.* Mannheim - Leipzig - Wien - Zurüch: Dudenverlag, 1996. 1816 str.

7. FALTOVÁ LEITMANOVÁ, Ivana.- HLADKÝ, Jan. *Makroekonomie II.* České Budějovice: 2005: Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích Zemědělská fakulta, 2005. 172 str.

8. FRÄSS - EHRFELD, Clarisse Stefan. *Förderungs-und Finanzierung-möglichkeiten in den zehn neuen EU-Ländern. Ein Leitfaden für die Finanzierung von Export- und Investitionsaktivitäten*. Wien: Linde Verlag , 2005. 285 str.

9. GUSERL, Richard.- PERNSTEINER, Helmut *Handbuch. Finanzmanagement in der Praxis.* Wiesbaden: Peter Lang AG, Gabler Verlag, 2004. 1210 str.

10. HARRER, Friedrich. *Sicherungsrechte Bürgschaft Faustpfand Hypothek Eigentumsvorbehalt.* Wien: MANZsche Verlags-und Universitätsbuchhandlung GmbH, 2002. 132 str.

11. HAUMÜLLER, Stefan. *Restrukturierung des Kreditgeschäftes*. *Moderne Ansätze und Entwicklungstendenzen im Kreditgeschäft der Banken.* Bern: Peter Lang AG, Europäischer Verlag der Wissenschaften, 1997. 193 str.

12. KALABIS, Zbyněk. *Bankovní služby v praxi*. Brno: Computer Press a.s., 2005. 156 str.

13. KROH, Michael. *Jak si vzít úvěr*. Praha: Grada Publishing a.s., 1999. 154 str.

14. MACHKOVÁ, Hana.- ČERNOHLÁVKOVÁ, Eva. a KOL. *Mezinárodní obchodní operace*. Praha: Grada Publishing a.s., 2003. 244 str.

15. PAVELKA, František. *Hypoteční úvěry.* Praha: PP Agency, 1995. 80 str.

16. PEERAER, Marcus.- POLIDAR, Vojtěch. *Úvěrové obchody.* Praha: SERIFA pro Bankovní institut, a.s., 1998. 356 str.

17. REVENDA, Zbyněk.- MANDEL, Martin.- KODERA, Jan.- MUSÍLEK, Petr.- DVOŘÁK, Petr.- BRADA, Jaroslav. *Peněžní ekonomie a bankovnictví*. Praha: Management Press a.s., 2005. 636 str.

18. SEKERKA, Bohuslav. *Banky a bankovní produkty*. Praha: Profess Consulting s.r.o., 1997. 532 str.

19. SWATEK, Franz. *Standards zum internen Rating.* Linz: Raiffeisenbankgrupe OÖ, 2006, str. 25

20. ŠVESTKA, Jiří.- JEHLIČKA, Oldřich.- KRATOCHVÍL, Milan.- POKORNÝ, M. *Právní ochrana spotřebitele v ČR.* Praha: C.H.Beck, 1999. 634 str.

Internetové zdroje

http://www.novinky.cz/clanek/116135-uvery-mohou-zdrazit-cnb-zvedla-urokove-sazby.html, 31.5.2007: Úvěry mohou zdražit, ČNB zvedla úrokové sazby, 1. letošní zvýšení základní sazby

http://www.businessinfo.cz/cz/rubrika/ceska-exportni-banka/1000560/, 24.9.2007, Menší podniky přicházejí na chuť produktům exportního financování

http://www.patria.cz/Zpravodajstvi/1082613/podniky-reforma-financi-muze-ohrozit-hospodarsky-rust.html, 16.10.2007, Reforma financí může ohrozit hospodářský růst

http://www.hypotekycb.cz/aktuality-it44.html., 13.5.2007, článek Hypotéky v dohledné době zřejmě podraží

http://www.finance.cz/zpravy/finance/101570-hypoteky-uz-i-pro-podnikatele-a-podniky/, 15.3.2007, Michal Ruml: Hypotéky už i pro podnikatele a podniky

http://fincentrum.idnes.cz/poridit-si-novy-byt-bude-v-budoucnosti-drazsi-fou-/hypoindex.asp?c=A070522_204911_fi_osobni_jjj, 23.5.2007, Pořídit si nový byt bude v budoucnu dražší

http://www.finance.cz/zpravy/finance/133802-firemni-uvery-na-investice-i-bezny-provoz/, 19.10.2007, Michal Ruml, Úvěry pro podnikatele

www.novinky.cz
www.financnimanagement.cz
www.bussinesinfo.cz
www.patria.cz
www.finance.cz
www.idnes.cz
www.solus.cz
www.cbcb.cz
www.cru.cz

Další zdroje informací

Interní informace bank

Interní nařízení

Prospekt, propagační materiály

Zástavní smlouva

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zástavní smlouvy k nemovitostem a dohodou se svolením k vykonatelnosti notářského zápisu

SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK

Tabulka 1: Harmonogram úvěrového financování podle navazujících činností

Tabulka 2: Porovnání výhodnosti variabilního úročení s fixací na celou dobu úvěru (20 let)

Tabulka 3: Porovnání výhodnosti variabilního úročení s fixací na celou dobu úvěru (30 let)

Tabulka 4: Časový harmonogram úvěrového financování v ČR a Rakousku

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1 Žádost o úvěr - ČR

Žádost o úvěr - Rakousko

Formulář - majetková situace klienta

Příloha 2 Úvěrový návrh - Rakousko

Příloha 3 Doklady nutné k přípravě úvěrové dokumentace

Příloha 4 Výpočet splátky

Příloha 5 Úvěrová smlouva - Rakousko

Úvěrová smlouva - ČR

Příloha 6

Graf 1 Znázornění čerpání a splácení kontokorentního úvěru

Graf 2 Znázornění revolvingového úvěru

Graf 3 Malé a střední podniky (MSP) a bankovní investiční úvěry v ČR

Příloha 7

Tabulka 1 Hodnotící tabulka pro určení hospodářské situace a rizika (w-Note, b-Note)

Tabulka 2 Přehled základních druhů úvěrového zajištění

Příloha 8 Zástavní smlouva k nemovitým věcem a dohodu se svolením k vykonatelnosti notářského zápisu - ČR
Zástavní smlouva k nemovitostem - Rakousko

Příloha 9 Kalkulátor doporučeného zadlužení nemovitosti

Příloha 10 Analýza „hard facts“ a „soft facts“

PŘÍLOHY

Příloha 1 Žádost o úvěr – ČR

feisenbank a.s.

achtova 2006/9, Praha 4, PSČ 140 21, IČ 49240901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051

jen "banka")

verifikace

upní žádost - souhlas s verifikací pro právnické osoby

datel

odní název

a jednající za žadatele:

ení

adatel podnikatelský účet u RB? Ano

ormace o žádaném úvěru

kový úvěr (investiční financování) Ano

dovaná výše splátkového úvěru

dovaná splatnost v měsících (12 - 180)

vence splátek MĚSÍČNÍ

pokládané datum čerpání

úvěru

Nákup strojů a zařízení pro účely podnikání

Nákup dopravních prostředků pro účely podnikání

Nákup nemovitosti pro účely podnikání

Financování pracovního kapitálu

lášení

Stvrzuji tímto pravdivost a úplnost informací uvedených v žádosti, včetně všech předložených doplňujících materiálů, a jsem si vědom právních důsledků vyplývajících z nepravdivosti či neúplnosti údajů .

Tyto informace budou bankou zpracovány a použity za účelem posouzení mé úvěrové bonity, což beru na vědomí a stvrzuji to svým podpisem.

Souhlasím s předáním údajů, které se týkají společnosti a které zpracovává banka, společnosti Raiffeisen-leasing, s.r.o., Olbrachtova 2006/9, 140 21 Praha 4, IČ: 61467863 (dále „Raiffeisen leasing“), a to pr

Datum	

feisenbank a.s.

achtova 2006/9, Praha 4, PSČ 140 21, IČ 49240901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051

jen "banka")

Identifikace zástupce RB
(nevyplňuje žadatel)

Příjmení

RB: MIDAS KÓD

PDSA:

dost o podnikatelský úvěr pro právnické osoby

atel

obní název	
ba jednající za žadatele:	
mení	

adatel podnikatelský účet u RB? Ano

ebo měl žadatel za posledních 6 měsíců úvěr u společnosti eBanka nebo má u této banky min. 6 měsíců podnikatelský účet?

ní forma:	Spol. s r.o.	**X**

o společnosti

e	
e	
fon - pevná linka	

taktní adresa (vyplňte pouze pokud je odlišná od sídla společnosti)

taktní mobil (povinný údaj)	

edmět podnikání (dle výpisu z OR), znáte-li odvětvovou klasifikaci činnosti (OKEČ), uveďte pouze číslo

ní	
ejší	

ikost území, na kterém společnosti realizuje většinu tržeb (označte křížkem pouze jednu z možností)

	Okres

líly tržeb podle měn v % (součet musí být 100%)

líl největšího odběratele na celkových tržbách v %

stnická struktura společnosti

	Osoba / Společnost

jmenovaní stníci a nové tutárních ánů latele jsou časně ny ledujících lečností :

ba	
ba	

vazky za aktuální období

platnosti

0 dnů po splatnosti

60 dnů po splatnosti

90 dnů po splatnosti

180 dnů po splatnosti

360 dnů po splatnosti

360 dnů po splatnosti

nam bank, se kterými žadatel spolupracuje (součet podílů se musí rovnat 100%)

ka

ka

ruky a ručení vydané jiným jektům za jejich závazky

strana (vůči které žadatel ručí)

Typ záruky

Jiné

Objem (částka)*

ruky a ení jaté od ých jektů za závazky

*Zadávjete v Kč (pro přepočet ze zahraniční měny použ

strana (která za tele ručí)

Protistrana (která za žadatele ručí)

Platnost do

Typ záruky

Jiné

Objem (částka)*

nam úvěrů
ank a od
ch institucí

*Zadávejte v Kč (pro přepočet ze zahraniční měny použijte aktuální kurz měny k

el

Platnost do

splátky*	Měna	Původní objem*	Aktuální objem*
	Kč		

Měsíčně

Čtvrtletně

Pololetně

Ročně

Investiční úvěr

Hypotéka

Kontokorent

Kreditní karta

Provozní úvěr

ávjete v Kč
přepočet ze
ční měny
jte aktuální
měny ke Kč)

Jiné

Revolvingový úvěr

Spotřební úvěr

el

Jiný

splátky*

vence splácení

Měsíčně

Čtvrtletně

Pololetně

Ročně

Investiční úvěr

Hypotéka

Kontokorent

Kreditní karta

ávjete v Kč
přepočet ze
niční měny
ijte aktuální
měny ke Kč)

Jiné

Provozní úvěr

Revolvingový úvěr

Spotřební úvěr

Jiný

am
ívaných
ngů

ingová společnost

a

splátky

*Zadávjete v Kč (pro přepočet ze zahraniční měny použijte aktuální kurz měny ke Kč)

Frekvence splácení

Měsíčně

ingová společnost

a

Původní objem*

Aktuální objem*

Čtvrtletně

Pololetně

splátky

*Zadávjete v Kč (pro přepočet ze zahraniční měny použijte aktuální kurz měny ke Kč)

Výše splátky

Frekvence splácení

Měsíčně

rmace o manželce / manželovi v případě jediného společníka s.r.o.

ení

Jméno

Čtvrtletně

Pololetně

esa trvalého
tu

lášení

Stvrzuji tímto pravdivost a úplnost informací uvedených v žádosti, včetně všech předložených doplňujících materiálů, a jsem si vědom právních důsledků vypl

Potvrzuji, že mé příjmy neplynou z jakýchkoliv nelegálních aktivit.

Tyto informace budou bankou zpracovány a použity za účelem posouzení mé úvěrové bonity, což beru na vědomí a stvrzuji to svým podpisem.

Tyto informace mohou být v přiměřeném rozsahu použity k informování o nabízených produktech a službách banky.

Sděluji informace o manželce/manželovi a prohlašuji a zaručuji, že jsem oprávněn uvedené údaje bance poskytnout.

Prohlašuji, že ke dni podání žádosti o podnikatelský úvěr nemám závazky po lhůtě splatnosti vůči příslušnému Finančnímu úřadu, příslušné Okresní/Pražské správě sociálního zabezp

Prohlašuji, že ke dni podání žádosti o podnikatelský úvěr nemám žádné peněžité závazky po splatnosti vůči bankám nebo jiným finančním institucím.

Prohlašuji, že u mě nedošlo za posledních 12 měsíců ke změně majoritních vlastníků.

Souhlasím s tím, aby si banka ověřila pravdivost a úplnost informací poskytnutých v žádosti, včetně všech předložených dopňujících materiálů.

plňující klady řebné k ouzení osti

Daňové přiznání za poslední uzavřené účetní období včetně všech dodatků tak, jak byly předkládány finančnímu úřadu (včetně razítka příslušného finančního úřadu).

Podepsaná Vstupní žádost - souhlas s verifikací.

rmace, klady ebné k pisu uvy a rpání u

Originál nebo ověřená kopie výpisu z obchodního rejstříku, ne starší než 90 dní ode dne doručení bance.

V případě, že výše úvěrů převyšují částku 300.000,- Kč, je žadatel povinen předložit potvrzení, že nemá závazky po lhůtě splatnosti vůči Finančnímu úřadu. Potvrzení nesmí být starší než 30 dnů ke

V případě, že výše úvěrů převyšují částku 300.000,- Kč, je žadatel povinen předložit potvrzení,
že nemá závazky po lhůtě splatnosti vůči Okresní/Pražské správě sociálního zabezpečení.
Potvrzení nesmí být starší než 30 dnů ke dni doručení bance.

V případě zajištění úvěru nemovitostí: příslušná dokumentace podle pokynů zástupce Raiffeisenbank a.s.

Žádost o úvěr – Rakousko

Selbstauskunft von ……

/Vlastní informace od /

Vermögensstatus per ..... (Monat/Jahr)
/Majetek ve vlastnictví k měsíci a roku/

Vermögensverhältnisse-Majetkové poměry	**in CZK - v Kč**	**Anmerkungen - Poznámky**
Immobilen (Verkaufswert)-Nemovitosti /prodejní cena/		
Bankguthaben –Peníze v bankách		
Wertpapiere (Kurswert)- cené papíry ve vlastnictví /aktuální kursová hodnota/		
Beteiligungen –Majetkové podíly podnikatelské		
Rückkaufswert Versicherungen-hodnota životních pojistek		
sonstiges Vermögen-ostatní majetek		
= Summe/ celkem		

Verbindlichkeiten – Závazky váznoucí na majetku	**in CZK - v Kč**	**Anmerkungen - Poznámky**
Hypotheken (aushaftend) – hypotéky, zástavy		
sonstige Bankkredite-ostatní bankovní úvěry		
sonstige Verbindlichkeiten- ostatní závazky		
= Summe / celkem		

Eventualverbindlichkeiten (zB Bürgschaften)-ostaní eventuální závazky, například poskytnutá ručení za třetí osobu		

Anmerkungen-Poznámky:

Datum: _____ _____

Unterschrift-Podpis

Příloha 2 Úvěrový návrh - Rakousko

= =

K R E D I T A N T R A G – B L Z ...

= =

Kunden-Nr.: ….

Kundenbetreuer: ……
Controlling: ……
Gestion: ……..

Kreditnehmer:
Firma
Adresse

Branche

Wirtschaftliche Situation: 2,0/gute Bonität

Aktuelle Bilanzdaten:

Besicherungssit.vor Bew.:

Besicherungssit.nach Bew.: 1,0/Risiko kleiner 5 %

Finanzierungsvorhaben

Kontonummer:	EK ……
Kreditart:	**Einmalkredit beurkundet**
	Kreditsparte: Sonstige Kredite/Darlehen mit Vertrag
Höhe:	CZK ….,-- (EUR …….)
Laufzeit:	bis …… **(vždy konec čtvrtletí)**
Abstattung:	…. vierteljährliche Pauschalraten , ab ….. **- určuje do kdy může klient čerpat a kdy začíná splácet**
	Endbefristet bis … - **klient platí pouze úroky**
Zinssatz:	3-Monats-PRIBOR + …… %
	+ CZK …..,-- Bearbeitungsgebühr
Verwendungszweck:	Hausumbau

Sicherheiten
CZK 40.000.000,--
1. Deckungswechsel
2. Pfand Liegenschaft

PB Standartvariante:

- Pfandrecht CZK 40 Mio. ob Liegenschaft Gebäude Nr.1, Wohnung Nr. 1111/1, Grundstück Nr. 111/11, EZ 111, Katastergebiet Vinohrady in Form eines vollstreckbaren Notariatsakt (Kosten zu Lasten des Kreditgebers/Kreditnehmers)

Variante ohne Notariatsakt:

- Pfandrecht CZK 40 Mio. ob Liegenschaft, Gebäude Nr. 11, Wohnung Nr. 1111/1, Grundstück Nr. 111/11, EZ 111, Katastergebiet Vinohrady, Verzicht auf vollstreckbaren Notariatsakt

Variante auf gekaufte Liegenschaft:

- Pfandrecht CZK 40 Mio. ob (gekaufte) Liegenschaft, Gebäude Nr. 11, Wohnung Nr. 1111/1, Grundstück Nr. 111/11, EZ 111, Katastergebiet Vinohrady……

Variante Drittpfandbestellung:

- Pfandrecht CZK 40 Mio. ob Liegenschaft, Gebäude Nr. 11, Wohnung Nr. 1111/1, Grundstück Nr. 111/11, EZ 111, Katastergebiet Vinohrady, immer Verzicht auf vollstreckbaren Notariatsakt, Pfandbesteller ……..

3. Pfand Feuerversicherung
4. Bürgschaft
   Bürgschaft Vorname Name geb. Datum, Adresse

Auszahlungsvoraussetzungen:
- Auszahlung vor Sicherheiten
- Auszahlung vor Sicherheiten nach Vorlegung eines unterfertigten und vom Grundbuch bestätigten Antrages für die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch

KSV, Warnliste, Ediktsdatei:

…….

Vermögens- und wirtschaftliche Situation:

……..

Stellungnahme Kundenbetreur:

…….

Stellungnahme Controlling:

……..

Antrag wird bewilligt ……

/Unterschrift des Kompetenzträgers/

Příloha 3 Doklady nutné k přípravě úvěrové dokumentace

Doklady nutné k přípravě úvěrové dokumentace/*Unterlagen zur Vorbereitung der Kreditdokumentation*

	Typ dokladu/ *Urkundenart*	
A	**pro úvěr jištěný nemovitostí/für Kredit von der Liegenschaft gesichert**	
	výpis z katastru nemovitostí ne starší než 3 měsíce k předmětu zástavy/ *Auszug vom Liegenschaftskatasteramt nicht älter als 3 Monate zum Verpfändungsgegenstand*	Originál
	snímek katastrální mapy k předmětu zástavy ne starší než 1 rok/ *Aufnahme der Katasterkarte zum Verpfändungsgegenstand nicht älter als 1 Jahr*	Kopie
	odhad ceny předmětu zástavy zpracovaný podle požadavků banky ne starší 6 měsíců/ *Wertschätzung von Verpfändungsgegenstand erstellt lt. Bankanforderungen nicht älter als 6 Monate*	Originál
	původní nabývací titul obsahující doložku katastrálního úřadu o provedení vkladu (kupní smlouva, darovací smlouva, rozhodnutí o dědictví apod.)/ *ursprünglicher Erwerbstitel mit Zusatzklausel des Katasteramtes über Durchführung der Eintragung (Kaufvertrag, Schenkungsvertrag, Beschluss über Erbschaft usw.)*	Kopie
	pojistná smlouva k předmětu zástavy, pokud existuje/ *Versicherungsvertrag zum Verpfändungsgegenstand, falls es existiert*	Kopie
	výpis z úvěrového registru/ *Auszug vom Kreditregister*	Kopie
B	**požadované při koupi nemovitosti/Unterlagen beim Kauf der Liegenschaft**	
	kupní smlouva nebo smlouva o budoucí kupní smlouvě (obsahující návrh/vzor kupní smlouvy) nebo jiná převodní smlouva s ověřenými podpisy smluvních stran/ *Kaufvertrag oder Vertrag über den zukünftigen Kaufvertrag (mit Antrag, Muster des Kaufvertrages) oder ein anderer Überweisungsvertrag mit beglaubigten Unterschriften der Vertragsparteien*	Originál
C	**požadované při výstavbě , dostavbě, rekonstrukci nebo opravě nemovitosti/ *Unterlagen beim Ausbau, Erweiterung, Rekonstruktion oder Liegenschaftsreparatur***	
	geometrický plán (pokud stavba ještě není zapsána do katastru nemovitostí)/*geometrische Karte (falls Bau noch nicht in Liegenschaftssanierung eingetragen ist)*	Kopie
	stavební povolení s doložkou nabytí právní moci, ohlášení stavebních prací/ *Baubewilligung mit Rechtskraftbestätigung, Meldung der Bauarbeiten*	Kopie
	smlouva o dílo, podepsaná účastníky/ *Leistungsvertrag unterschrieben von Teilnehmern*	Kopie
D	**požadované při refinancování úvěru/ Unterlagen bei der Kreditrefinanzierung**	
	smlouva o úvěru (včetně případných dodatků a uzavřené zástavní smlouvy)/ *Kreditvertrag (einschl. gegebenfällige Zusatzklausel und abgeschlossene Pfandverträge*)	Kopie

Příloha 4 Výpočet splátky

Pro výpočet celkového úrokového výnosu musíme znát:

-výši úvěru……PV
-úrokovou míru……i
-frekvenci úročení……f
-frekvenci splácení……F
-podíl úrokové míry v určitém období……v

$$v = (i/100)/f$$

-počet plateb……n
-roční fiktivní splátka……k

$$k = \frac{PV}{\frac{1-(1+v)^{-n}}{v}}$$

-měsíční splátka……K

$$K = k * \frac{(1+v)^{f/F} - 1}{v}$$

$$\text{Celkem splátky po n dobì splatnosti} = K * (n * F)$$

$$\text{Celkový úrokový výnos} = Celkem_splátky - PV$$

Metody klesajícího fondu

Vždy se splatí věřiteli úrok za uplynulý interval z celé částky, zatímco konstantní vklad se zaplatí do klesajícího fondu vedeného s úrokovou mírou na jedno období-v něm se naspoří celá částka a tu dostane věřitel až na konec.

$$\text{splátka} = \textit{úrok} + \textit{vklad} = PV * v + \frac{PV}{s_{n/v}}$$

n……celkový počet plateb
i……úroková míra
v……podíl úrokové míra
Sn/i……střadatel polhůtný

Metoda amortizační

Vždy se věřiteli částka periodické platby K odpovídající polhůtnému modelu vyplácení důchodu PV, tj.

$$\text{splátka K} = \frac{PV}{a_{n/v}} \qquad \text{K}_\text{q} = \textit{úrok}_{q_q} + \textit{úmor}_q$$

$$\text{úrok}_\text{q} = v * K_q * a_{n-q+1/v} \qquad \text{úmor}_\text{q} = K_q * (1+v)^{q-n-1}$$

Metoda sumační

Modifikujeme „metodu amortizační“ tak, že velikost K splátky se ponechá, ale celková suma úroků C určená v předcházejícm modelu se přerozdělí v klesajícím poměru n:(n-1):…….:2:1. Úrok zahrnutý do q-té splátky je pak roven

$$\text{úrok}_\text{q} = (n+1-q) * C * \frac{2}{n*(n+1)}$$

Příloha 5 Úvěrová smlouva - Rakousko

Geb.frei gem. § 33 TP 19 Abs. 4 Z 3 GebG

A B S T A T T U N G S K R E D I T V E R T R A G
S M L O U V A O Ú V Ě R U

Konto Nr./ *Číslo účtu:*

abgeschlossen zwischen dem Kreditnehmer / *kterou uzavřeli dlužník*

Gesellschaft/*společnost*
mit Sitz/*se sídlem*
ID-Nummer/*IČO*

und/*a*
dem Kreditgeber/ *věřitel*
/název a adresa banky/, ……., 4020 Linz

Vertragsaufbau:
A Kreditgegenstand und Konditionen
B Sonstige Kreditbedingungen
C Allgemeine Geschäftsbedingungen

Obsah smlouvy:
A Předmět smlouvy a podmínky úvěru
B Ostatní smluvní podmínky
C Všeobecné obchodní podmínky

A. Kreditgegenstand und Konditionen

Einmal ausnützbarer Kredit CZK …,--
Sollzinsen 0 % p.a. Verzinsung auf roll-over-Basis mit Zinsperioden.
Der Kreditgeber ist berechtigt, die Konditionen für die einzelnen Zinsperioden entsprechend der Entwicklung des 3-Monats-Satz-PRIBOR am Eurogeldmarkt + 0 %-Punkte, Berechnungsbasis letzter Tagessatz vor Beginn einer Zinsperiode, auf volle 0,125 %-Punkte ist kaufmännisch zu runden, zu ändern, erstmals am DATUM; der Kreditgeber ist berechtigt, den Aufschlag entsprechend den wirtschaftlichen Verhältnissen des Kreditnehmers zu ändern
Verzugszinsen … % p.a.
Einmalige Bearbeitungsgebühr CZK ….,--
Kontoführungsentgelt pro Abschlusstermin CZK ….,--
Abschlusstermine 31.3., 30.6., 30.9. und 31.12.

Rückzahlung in …. vierteljährlichen Pauschalraten CZK …,-- jeweils am 31.3., 30.6., 30.9. und 31.12., beginnend mit … Ratenanpassung bei Konditionenänderung. Bis zum …. sind die Zinsen und Nebengebühren zu den Abschlussterminen zu bezahlen.

Übersteigt der aushaftende Saldo durch Erhöhung des Wechselkurses den Gegenwert von EUR …..--, ist der Kreditgeber unbeschadet Zif. 75 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen zur Umwandlung in inländische Währung berechtigt aber nicht verpflichtet. Aufrechnung verschiedener Währungen zulässig. Der Kreditnehmer bestätigt Erhalt und ausführliche Erläuterung der Beratungsunterlage Fremdwährungsfinanzierung und des aktuellen Charts.

Sicherheiten:
1 Deckungswechsel
Pfandrecht CZK ….,-- mit Nebengebühren (in Form eines vollstreckbaren Notariatsaktes) ob Liegenschaft, Katastergebiet , EZ , erstrangig, lastenfrei:
- Gebäude Nr.
- Grundstück Nr.

Pfandrecht Feuerversicherung
Forderungsabtretung aus Vermietung des Gebäudes

Der Kreditnehmer verpflichtet sich, Sicherheiten zu Gunsten Dritter nur im Einvernehmen mit dem Kreditgeber zu bestellen.

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird gemäß § 104 JN das BG Linz vereinbart.
Für dieses Kreditgeschäft wird ausdrücklich österreichisches Recht vereinbart.

Gebühr gem §3 Abs. 4 Geb.Ges. 1957 laut Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Linz v. 14.7.2000, St.Nr. 014/3481 angezeigt
Nr. der Aufschreibung:...../...../.....

A. Předmět smlouvy a podmínky

- jednorázově využitelný úvěr ve výši Kč ….,--
- úročení ve výši 0 % p.a., na bázi pravidelně se opakujících úrokových období
- věřitel je oprávněn ke konci zúčtovacího období upravovat podmínky pro jednotlivá úroková období, a to v závislosti na vývoji 3-měsíční sazby PRIBOR + 0% úroková přirážka, základna pro výpočet úrokové sazby = hodnota PRIBOR k poslednímu dni předchozího úrokového zúčtovacího období, úroková sazba se zaokrouhlí na celé 0,125%, prvně k …..; zároveň je věřitel oprávněn měnit úrokovou přirážku v souladu s hospodářskou situací dlužníka
- úroky z prodlení ….% p.a.
- jednorázový poplatek za zpracování úvěru Kč ..,--
- poplatek za běžné zúčtovací období Kč 435,--
- zúčtovací období končí 31.3., 30.6., 30.9. a 31.12.

- splácení peněžních prostředků v …. čtvrtletních paušálních splátkách ve výši Kč …,--
vždy ke konci zúčtovacích období, prvně k …
- možnost úpravy výše splátek při změně podmínek úvěru
- do …. je dlužník povinen, platit ke konci zúčtovacích období úroky a poplatky

Překročí-li zbývající zůstatek úvěru v důsledku zvýšení směnného kurzu částku v protihodnotě EUR …,-- je věřitel bez poškození oprávněn, nikoli však povinen k překonvertování úvěru na tuzemskou měnu dle Čl. 75 Všeobecných obchodních podmínek. Započtení různých měn je přípustné. Dlužník potvrzuje, že obdržel podklady týkající se financování v cizí měně jakož i grafické znázornění kurzů, které mu byly náležitě vysvětleny.

Zajištění závazku:
1 bianko směnka
Zástavní právo k nemovitostem ve výši Kč ….,-- s příslušenstvím, formou notářského zápisu s přímou vykonatelností, v pořadí prvním, bez zápisu omezující vlastnická práva, katastrální území, LV :
- budova č.p. …
- pozemek parc.č. ….
Zástava pojistného plnění k pojištění nemovitostí
Zajištění postoupením pohledávek z pronájmu budovy
Dlužník se zavazuje, že poskytne zajištění závazku ve prospěch třetích osob jen se souhlasem věřitele.

Pro všechny spory vyplývající z této smlouvy je podle § 104 JN (Zákon příslušnosti soudu) sjednán Okresní soud v Linci. Pro tento úvěrový obchod je sjednáno výhradně rakouské právo.

B. Sonstige Kreditbedingungen/ *Ostatní smluvní podmínky*

1. Kontokorrentmäßige Verrechnung/ *Kontokorentní zúčtování úvěru*
Das Kreditkonto wird zum Ende der Abschlußperiode kontokorrentmäßig abgeschlossen, ihm können angelastet werden: Kapitalziehungen, Zinsen und alle Nebengebühren (Provisionen, Spesen, Barauslagen etc.), alle notwendigen und nützlichen Kosten in Zusammenhang mit der Kreditgewährung und Durchsetzung, alle Rückgriffsansprüche aus Garantien, Akkreditiven, aus Wechselankäufen, Kreditkartenhaftungen etc.
Zúčtování úvěrového účtu proběhne kontokorentně vždy ke konci zúčtovacího období a účet může být zatížen následujícími položkami, jimiž jsou: výplata jistiny, úroky, poplatky (provize, poplatky, hotovostní výdaje a pod.), ostatní náklady banky spojené v souvislosti s poskytnutím úvěru, výdaje spojené s uplatněním poskytnutých záruk, akreditivů, nákupem směnek, ručením za kreditní karty apod.
2. Jährliche Saldoanerkenntnis/ *Roční odsouhlasení zůstatku*
Zu jedem 31.12. erhält der Kreditnehmer einen Kontoabschluß. Soferne er nicht binnen 6 Wochen ab Erhalt schriftlich widerspricht, gilt sein Schweigen als Saldoanerkenntnis. Der Kreditgeber wird den Kreditnehmer auf die Bedeutung dieser Frist hinweisen.
Dlužník obdrží vždy k 31.12. oznámení o průběžném ročním zúčtování (výpis z účtu) obsahující údaje o stavu účtu. Pokud dlužník do 6 týdnů od doručení oznámení nevznese písemně námitky platí, že tímto výši stavu účtu (závazku) odsouhlasil. Věřitel upozorní dlužníka na význam této lhůty.
3. Zinsen/ *Úroky*
Sollzinsen werden vom jeweiligen Saldo des Kreditkontos im nachhinein verrechnet; im Verzugsfall zuzüglich Verzugszinsen vom fälligen Betrag, bei kurzfristigen Ausweitungen eines Kreditrahmens zuzüglich Überziehungszinsen vom Ausweitungsbetrag.
Úroky budou vyúčtovány dle stavu úvěrového účtu v uplynulém zúčtovacím období; v případě pozdních splátek budou navíc účtovány úroky z prodlení ze splatné částky. Při krátkodobém překročení úvěrového rámce budou navíc účtovány sankční úroky z částky, o kterou byl úvěrový rámec (kontokorent) překročen.
4. Zinsgleitklausel/ *Úprava výše úroků*
Mangels anderer Vereinbarung gilt: Der Kreditgeber ist berechtigt, die Konditionen entsprechend den jeweiligen Geld-, Kredit- oder Kapitalmarktverhältnissen oder wirtschaftlichen Verhältnissen des Kreditnehmers zu ändern; bei Verbrauchern erfolgt die Anpassung durch Senkung oder Erhöhung jeweils am Beginn eines Quartals entsprechend der Entwicklung des Mittelwertes Sekundärmarktrendite der österreichischen Banken und 3-Monats-EURIBOR vom mittleren Monat des Quartals, nach dem die letzte Anpassung erfolgt ist, zum mittleren Monat des letzten Quartals, Änderungen unter 0,125 %-Punkte werden nicht durchgeführt. Die Zinsatzänderung wird kaufmännisch auf volle 0,125 % gerundet.

Pokud není dohodnuto jinak, platí následující: věřitel je oprávněn měnit podmínky úvěru v souvislosti se změnami podmínek na peněžním, úvěrovém nebo kapitálovém trhu a dále se změnou hospodářských poměrů dlužníka;
sníženínebo zvýšení úrokové sazby se u dlužníka uskuteční vždy na počátku čtvrtletí o odpovídající rozdíl, o který se změnila průměrná hodnota indexu SMR rakouských bank a 3-měsíční sazba EURIBOR ve druhém měsíci příslušného čtvrtletí (ve kterém byla uskutečněna poslední úroková změna) oproti druhému měsíci aktuálního čtvrtletí; úprava úrokové sazby se neprovede při hodnotě změny úrokové sazby ve výši do 0,125 %. Dojde-li k změně úrokové sazby, zaokrouhluje se podle bankovních pravidel na celé 0,125 %.

5. Pauschalraten/ *Splácení úvěru*

Diese umfassen Kapital, Zinsen und Nebengebühren. Die Höhe der letzten Rate ergibt sich aus dem Kontoabschluß. Der Kreditnehmer ist verpflichtet die gewährten Geldmittel samt Zinsen in der Währung zurückzuzahlen, in der der Kredit ausbezahlt wurde. Sämtliche Zahlungen sind vom Kreditnehmer ohne jeden Abzug, aus welchem Rechtsgrund immer (z.B. Gebühren, Abgaben, Steuern, Aufrechnung, Zurückbehaltung, etc.), bei Fälligkeit an den Kreditgeber zu leisten. Sollten aufgrund gesetzlicher Bestimmungen (wie z.B. ein Abzug von Quellensteuern) dennoch irgendwelche Abzüge vorgenommen werden, so hat der Kreditnehmer die Abzugsbeträge zusätzlich an den Kreditgeber zu leisten, sodass der Kreditgeber in jedem Fall die in diesem Vertrag vereinbarten Beträge in voller Höhe erhält.
Paušální splátky se skládají z jistiny, úroku a poplatků. Výše poslední splátky bude stanovena při uzavření účtu. Dlužník je povinen splatit poskytnuté peněžní prostředky a úroky v té měně, ve které byl úvěr poskytnut.
Veškeré splácení věřiteli ke dni splatnosti je dlužník povinnen provést bez jakýchkoli srážek, bez ohledu na jejich právní důvod (např. poplatky, odvody, daně, zápočty, atd.). Pokud by přesto na základě zákonného ustanovení (např. odvod srážkové daně) mělo dojít k jakýmkoliv srážkám, je dlužník povinnen takto sraženou částku dorovnat věřiteli tak, aby věřitel obdržel splátky sjednané v této smlouvě v plné výši.

6. Beendigung/ *Ukončení*

Kündigung: Jeder Vertragspartner kann unbefristete Kreditverträge jederzeit mit dreimonatiger Kündigungsfrist kündigen.
Auflösung: Aus wichtigem Grund ist der Kreditgeber jederzeit berechtigt, den gesamten Kredit sofort fällig zu stellen.
Wichtige Gründe i.S.d.Zi 23 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind insbesondere:schwerwiegender Zahlungsverzug - für Verbraucher gilt § 13 kSchG, Verstoß gegen wichtige Vertragsbedingungen, Verstoß gegen die Eigentümerklausel.
Výpověď: Každá ze smluvních stran může úvěrovou smlouvu, uzavřenou na dobu neurčitou, kdykoliv vypovědět s tím, že výpovědní lhůta činí tři měsíce. Okamžitá výpověď: Věřitel je oprávněn kdykoliv smlouvu z vážných důvodů okamžitě vypovědět a požadovat okamžité splacení dlužné částky. Vážné důvody jsou dle Čl. 23 Všeobecných obchodních podmínek zejména: dlužník je v prodlení se splácením - pro spotřebitele platí § 13 kSchG, porušení důležitých ustanovení smlouvy, porušení vlastnické klauzule.

7. Deckungswechsel/ Krycí *směnka*

Der Kreditgeber ist jederzeit berechtigt, den Wechsel in allen Teilen nach Belieben auszustellen, die den gesamten Forderungen aller Art des Kreditgebers gegenüber dem Kreditnehmer im Zeitpunkt der Ausstellung entsprechende Wechselsumme einzusetzen und mit dem Wechsel nach Wechselrecht vorzugehen; die Geltendmachung stellt keine Umwandlung der ursprünglichen Forderungen dar, sodaß bestellte Sicherheiten aufrecht bleiben.
Věřitel je oprávněn dle svého uvážení dlužníkem podepsanou směnku kdykoliv kompletně vyplnit, s tím, že celková částka bude odpovídající celkovým pohledávkam všeho druhu veřitele vůči dlužníkovi vykazovaných v čase vystavení směnky a poté je oprávněn nakládat se směnkou podle směnečného zákona. Výkon tohoto rozhodnutí nemá vliv na původní výši pohledávek, tzn. že původní zajištění závazků zůstává v platnosti.

8. Informationen/ *Informace*

Der Kreditnehmer hat über wesentliche Änderungen der wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse unverzüglich zu informieren und binnen 6 Monaten (unter der Voraussetzung, daß er den Jahresabschluß erstellt) nach Bilanzstichtag den bestätigten Jahresabschluß (samt Anhang und Lagebericht) vorzulegen. Der Kreditgeber und / oder ein auf Kosten des Kreditnehmers bestellter Wirtschaftsprüfer hat Einsicht in Geschäfts- und Buchungsunterlagen.
Dlužník je povinnen neprodleně informovat věřitele o všech významných změnách hospodářských a právních poměrů. Za předpokladu, že vyhotovuje účetní uzávěrku, je povinnen ji předložit věřiteli do 6 měsíců ode dne sestavení (včetně příloh a výroční zprávy), příp. ověřenou auditorem, pokud tato povinnost vyplývá ze zákona. Věřitel anebo jím pověřený auditor může na náklady dlužníka nahlédnout do obchodních a účetních podkladů dlužníka.

9. Bankgeschäftliche Zusammenarbeit/ *Bankovně-obchodní spolupráce*

Der Kreditnehmer wickelt seinen Zahlungsverkehr ausschließlich, bei Bestehen sonstiger Bankverbindungen zumindest im Ausmaß des jeweils in Anspruch genommenen Kredites, und weitere Bankgeschäfte über den Kreditgeber ab; weitere Kreditaufnahmen sowie den Abschluß von Leasing- und Factoringverträgen wird er im Einvernehmen mit dem Kreditgeber vornehmen, der zustimmen wird, wenn nach seiner Einschätzung dadurch die Einbringlichkeit dieses Kredites nicht gefährdet erscheint.
Dlužník uskutečňuje svůj platební styk a další bankovní aktivity výlučně prostřednictvím banky věřitele resp. v případě existence účtů u jiných bankovních ústavů minimálně v rozsahu aktuálně vyčerpaného úvěru. Nové úvěrové, leasingové a factoringové smlouvy uzavře pouze se souhlasem veřitele, který vydá souhlas v případě, že dle jeho odhadu nebude ohroženo splácení stávajících závazků.

10. Solidarhaftung / Einzeldisposition/ *Společný závazek / dispozice*

Mehrere Kreditnehmer haften zur ungeteilten Hand. Dem Kreditgeber gegenüber ist jeder allein zur Disposition berechtigt.
Více dlužníků ručí za úvěr společně a nerozdílně. Každý z dlužníků je oprávněn samostatně disponovat s příslušným úvěrovým účtem.

11. Bankgeheimnis / Datenschutz/ *Bankovní tajemství / ochrana dat*

Der Kreditnehmer stimmt der Weitergabe von Daten im Umfang der Datenschutzerklärung (Beiblatt), deren Erhalt er bestätigt, zu und entbindet die Bank gegenüber den in der Datenschutzerklärung genannten Personen und Institutionen ausdrücklich auch vom Bankgeheimnis. Weiters ermächtigt er die Bank auch zur Weitergabe von Daten aus diesem Kredit-vertrag aus betrieblichen Gründen innerhalb der Bank und zu allgemein gehaltenen Auskünften über die wirtschaftliche Lage.
Dlužník souhlasí s postoupením údajů v rozsahu uvedeném v prohlášení o ochraně dat (příloha), přijetí kterého tímto zároveň potvrzuje, osobám a institucím uvedeným v prohlášení o ochraně dat. Pro tyto případy zbavuje věřitele povinnosti dodržovat bankovní tajemství. Dále zplnomocňuje banku k předávání údajů spojených s touto úvěrovou smlouvou v rámci banky a též k poskytování všeobecných informací o jeho hospodářské situaci.

12. Vertragskopie/ *Vyhotovení smlouvy*

Der Vertrag ist in zwei Ausfertigungen in deutscher und tschechischer Sprache erstellt, wovon jede der Vertragsparteien je eine Ausfertigung erhält. Für die Auslegung einzelner Bestimmungen im Streitfall ist die deutsche Fassung maßgebend.
Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních v německém a českém jazyce, přičemž každá se smluvních stran obrží po jednom vyhotovení. Pro výklad jednotlivých ustanovení je v případě sporu rozhodující německé znění.

C. Allgemeine Geschäftsbedingungen/ *Všeobecné obchodní podmínky*

Weiters gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Bank in der derzeit gültigen Fassung; besonders wird auf die Ziffern 2, 9, 11, 19, *20, 21, 38 und 59* hingewiesen, deren Erläuterungen der Kreditnehmer bestätigt.
Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí Všeobecnými obchodními podmínkami banky v platném znění; s tím, že je kladen důraz obzvláště na Čl. 2, 9, 11, 19, 20, 21, 38 a 59, jejichž vysvětlení tímto dlužník potvrzuje.

In/v Linz, am/dne

_____ _____

/název a podpis banky/ */název a podpis firmy/*

Úvěrová smlouva – ČR

S M L O U V A O Ú V Ě R U

reg. číslo SU/01//01/12345678

Název Banky…..,
se sídlem Praha 1, ……, PSČ …., IČ …., zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl …., vložka …,
internetová adresa: …….
(dále jen "**Banka**")
na straně jedné

a

test kohoutek 2,
bytem , , PSČ , IČ 12345678, [zapsaný/á v obchodním rejstříku vedeném [soud], oddíl [oddíl], vložka [vložka],]
[pan/í [jméno a příjmení]],
nar. [datum narození], podnikající pod jménem [podnikání pod jménem], místem podnikání [místo podnikání], IČ [IČ], zapsaný/á [v registru ekonomických subjektů] / [v obchodním rejstříku vedeném [soud], oddíl [písmeno], vložka [číslo]]

(dále jen "**Klient**")
na straně druhé

uzavírají

podle ustanovení § 497 a násl. Obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb., v platném znění
(dále jen "**Obchodní zákoník**")
tuto
Smlouvu o úvěru
dále jen "**Smlouva**")

Článek I.
Předmět Smlouvy

1. Banka poskytne v souladu s podmínkami této Smlouvy Klientovi úvěr do maximální celkové výše: částka CZK…… (v této Smlouvě též jen "Úvěr").
2. Smluvní strany se dohodly na uzavření Smlouvy dle písmene (i) článku III.1 Úvěrových podmínek.
3. Pokud není uvedeno v této Smlouvě jinak, mají pojmy použité v této Smlouvě a v ní nevysvětlené stejný význam, jako mají v Úvěrových podmínkách.
4. Běžným účtem se pro účely této Smlouvy a Úvěrových podmínek rozumí účet č. …… (v této Smlouvě též jen "Běžný účet").

Článek II.
Účel Úvěru

1. Klient je povinen použít Úvěr poskytnutý podle této Smlouvy výhradně *specifikace účelu*.
2. První částku čerpání poskytnutou / Úvěr poskytnutý podle této Smlouvy je Klient povinen použít výhradně ke splacení úvěru / půjčky / závazku Klienta u [obchodní firma], [sídlo], [identifikační číslo] (v této Smlouvě též jen "Refinancovaná banka") + specifikace závazku. ***Poznámka: pro "přeúvěrování" lze použít všechny výše uvedené formy***

Článek III.
Čerpání Úvěru

1. Klient je oprávněn čerpat Úvěr pouze do výše Úvěru uvedené v článku I. odst. 1 této Smlouvy.
2. Rezervační lhůta končí 6 měsíců po uzavření této Smlouvy.
3. Lhůta pro splnění podmínek čerpání končí 3 měsíce po uzavření této Smlouvy.
4. Úvěr poskytnutý dle této Smlouvy bude čerpán převodem příslušné částky čerpání na Běžný účet, nebo přímo na účet věřitele Klienta uvedený v Žádosti o čerpání, nestanoví-li tato Smlouva jinak. Žádost o čerpání musí

5.

být učiněna na formuláři, který je uveden v příloze č. 3 této Smlouvy. K Žádosti o čerpání je Klient povinen přiložit vždy platební příkazy na částku rovnající se celkem výši částky uvedené v Žádosti o čerpání.

Článek IV.
Podmínky čerpání Úvěru

1. Klient je oprávněn čerpat Úvěr pouze tehdy, budou-li splněny všechny Podmínky čerpání včetně následujících Podmínek čerpání:

   a) Klient předá Bance (a to i před každým dílčím čerpáním Úvěru) následující doklady, kterými prokáže, že dodrží dohodnutý účel Úvěru: např. faktury vystavené dodavateli Klienta / smlouva / smlouvy s dodavatelem, z níž / z nichž vyplývá povinnost Klienta k plnění / jiný dokument.

   b) V případě, že má být Úvěr čerpán přímo na účet věřitele Klienta, předá Klient Bance originál řádně vyplněného příkazu k úhradě ohledně takového čerpání, vystavený Klientem, a to ve formě a s obsahem vyhovujícím Bance.

   c) Banka obdrží originál nebo ověřenou kopii aktuálního výpisu z obchodního rejstříku Klienta ne staršího než 60 kalendářních dní ke dni doručení Bance a kopie všech případných návrhů na zápis změn do obchodního rejstříku k datu podpisu této Smlouvy s originálem doložky (razítka) podatelny příslušného soudu potvrzující řádné podání návrhu. ***Poznámka: platí u osob zapsaných v OR***

   d) Banka obdrží originál nebo ověřenou kopii živnostenského listu, koncesní listiny nebo jiného dokladu, na základě kterého je Klient oprávněn provozovat specifikujte předmětnou živnost / činnost. ***Poznámka: platí jen pro případ, že klient není zapsán v obchodním rejstříku***

   e) Klient předloží Bance platné ručitelské prohlášení Podpůrného a garančního rolnického a lesnického fondu, a.s., se sídlem Praha 8 - Karlín, Za Poříčskou branou 6/č.p. 256, PSČ 18600, IČ 49241494, ve formě a s obsahem vyhovujícím Bance a Podpůrnému a garančnímu rolnickému a lesnickému fondu, a.s., v němž ručitel poskytne ručení za stávající a budoucí závazky Klienta vyplývající z této Smlouvy, přičemž výše ručení bude do výše dle konkrétních podmínek příslušného programu % jistiny Úvěru tj. částka. měna (v této Smlouvě též jen "Záruka PGRLF").

   f) Klient předloží Bance platnou Záruční listinu vystavenou Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou, a.s., se sídlem Praha l, Jeruzalémská 964/4, PSČ 11000, IČ 44848943 ve výši X % jistiny úvěru (v této Smlouvě též jen "Záruka ČMZRB").

   g) Banka obdrží originál výpisu z katastru nemovitostí ne starší než počet dnů kalendářních dní dokládající (i) vlastnictví nemovitosti: pozemek p.č. [číslo], / budova č. p. [číslo] na pozemku p.č. [číslo], k.ú. název katastrálního území, obec název obce (v této Smlouvě též jen "Nemovitost"), (ii) pravdivé právní vztahy a veškeré údaje o vlastnických právech k Nemovitosti, (iii) nezatíženost Nemovitosti jiným zástavním právem, předkupním právem, ani věcným, či jiným břemenem s výjimkou [doplňte dle dostupného výpisu, například při refinancování] a (iv) že žádná třetí osoba nemá k Nemovitosti smluvní nebo věcné právo. Na výpise nesmí být uvedena žádná poznámka či záznam ani nesmí být vyznačeno, že jsou právní vztahy dotčeny změnou, s výjimkou takových poznámek či záznamů nebo změn právních vztahů, které Banka výslovně akceptuje.

   h) Banka obdrží originál výpisu z katastru nemovitostí ne starší než 90 kalendářních dní dokládající (i) vlastnictví nemovitosti: pozemek p.č. [číslo], / budova č. p. [číslo] na pozemku p.č. [číslo], k.ú. název katastrálního území, obec název obce Klientem (v této Smlouvě též jen "Nemovitost") jméno a příjmení / obchodní firma, bydliště / sídlo, r.č. / IČ (v této Smlouvě též jen "Zástavce"), (ii) pravdivé právní vztahy a veškeré údaje o vlastnických právech k Nemovitosti, (iii) nezatíženost Nemovitosti jiným zástavním právem, předkupním právem, ani věcným, či jiným břemenem s výjimkou práv, které Banka výslovně akceptuje, (iv) že žádná třetí osoba nemá k Nemovitosti smluvní nebo věcné právo s výjimkou případného návrhu na vklad zástavního práva Banky dle Zástavní smlouvy k nemovitosti (tzv. "plomba"). Na výpise nesmí být uvedena žádná poznámka či záznam ani nesmí být vyznačeno, že jsou právní vztahy dotčeny změnou, s výjimkou takových poznámek či záznamů nebo změn právních vztahů, které Banka výslovně akceptuje. ***Poznámka:. Jedná se o případ, že je čerpání na návrh na vklad zástavy Banky a Nemovitost je ve vlastnictví třetí osoby.***

   i) Bude provedeno ocenění Nemovitosti znalcem akceptovaným Bankou a Klientem bude uhrazena úplata za ocenění Nemovitosti.

   j) Klient předloží Bance pojistnou smlouvu, uzavřenou s pojišťovnou akceptovatelnou pro Banku, v níž bude sjednáno pojištění Nemovitosti, a tato pojistná smlouva bude svou formou a obsahem pro Banku vyhovující. Klient dále Bance doloží provedení vinkulace pojistného plnění z uvedené pojistné smlouvy ve prospěch Banky (v této Smlouvě též jen "Vinkulace pojištění nemovitosti"), a to ve formě a s obsahem vyhovujícím Bance. ***Poznámka: tato podmínka musí následovat bezprostředně po vybrané podmínce týkající se zástavy nemovitostí***

k) Klient předá Bance blankosměnku vlastní vystavenou Klientem na řad Banky bez uvedení směnečné částky a data splatnosti, s doložkou "bez protestu", avalovanou jméno a příjmení / obchodní firma, bydliště / sídlo, r.č. / IČ avalisty (v této Smlouvě též jen " Blankosměnka") a bude uzavřena dohoda o vyplňovacím právu směnečném mezi Bankou, Klientem a výše uvedeným avalistou, která upravuje způsob vyplnění a použití Blankosměnky, a to ve formě a s obsahem vyhovujícím Bance. Na Dohodě bude vyjádřen souhlas druhého manžela Klienta / avalisty s vystavením směnky / poskytnutím avalu. Pozn.: V případě, že Kleint / avalista má majetek ve společném jmění manželů a druhý manžel nebde blankosměnku rovněž avalovat. ***Poznámka: v případě, že avalista má se svým manželem majetek ve společném jmění manželů a druhý manžel nebude blankosměnku rovněž avalovat.***

l) Klient předá Bance blankosměnku vlastní vystavenou Klientem na řad Banky bez uvedení směnečné částky a data splatnosti, s doložkou "bez protestu" (v této Smlouvě též jen " Blankosměnka") a uzavře s Bankou dohodu o vyplňovacím právu směnečném, která upraví způsob vyplnění a použití Blankosměnky a to ve formě a s obsahem vyhovujícím Bance. Na Dohodě bude vyjádřen souhlas manžela Klienta s vystavením směnky.

m) Mezi Bankou a Klientem bude uzavřena smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vkladů na účtech (v této Smlouvě též jen "Zástavní smlouva k pohledávkám z termínovaného vkladu"), na jejímž základě bude zřízeno zástavní právo Banky k pohledávkám z termínovaného vkladu ve výši částka měna uloženého u Banky.

n) Mezi Bankou a Klientem bude uzavřena smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vkladů na účtech (v této Smlouvě též jen "Zástavní smlouva k pohledávkám z termínovaného vkladu"), na jejímž základě bude zřízeno zástavní právo Banky k pohledávkám z termínovaného vkladu ve výši částka měna uloženého u identifikace jiné banky.

o) Klient s Bankou uzavře smlouvu o zřízení zástavního práva k depozitní směnce ve výši výše měna, vystavené Bankou (v této Smlouvě též jen "Depozitní směnka"), a zřídí k ní zástavní právo ve prospěch Banky (v této Smlouvě též jen "Zástavní smlouva k depozitní směnce"), a to až do doby splnění všech závazků vyplývajících nebo souvisejících s touto Smlouvou, a vyrovnání všech pohledávek a nároků Banky souvisejících s touto Smlouvou. Klient tímto opravňuje Banku použít finanční prostředky kryté depozitní směnkou za účelem splnění závazků Klienta a úhrady všech pohledávek a nároků vyplývajících z této Smlouvy.

p) Mezi Bankou a [Klientem] /[jméno a příjmení / obchodní firma, bydliště / sídlo, r.č. / IČ zástavce odlišného od Klienta] bude uzavřena smlouva o zřízení zástavního práva k Nemovitosti (ve Smlouvě též jen "Zástavní smlouva k nemovitosti"). Bance bude doručen návrh na vklad zástavního práva k Nemovitostem s vyznačením jeho přijetí včetně všech jeho příloh příslušným katastrálním pracovištěm.

q) Mezi Bankou, Klientem a jméno a příjmení / obchodní firma, bydliště / sídlo, r.č. / IČ podřízeného věřitele (v této Smlouvě též jen "Podřízený věřitel") bude uzavřena dohoda o pořízenosti (v této Smlouvě též jen "Dohoda o podřízenosti") upravující podřízení pohledávky Podřízeného věřitele vůči Klientovi v objemu částka měna, a to ve formě a s obsahem vyhovujícím Bance. ***Poznámka: dohodu je nutno podepsat s každým podřízeným věřitelem zvlášť***

r) Klient předá Bance doklady potvrzující, že má Klient uhrazeny všechny splatné závazky vůči příslušnému finančnímu úřadu, příslušné správě sociálního zabezpečení. Doklady nebudou starší než 30 dnů ke dni jejich doručení Bance.

Článek V.
Prostředky zajištění závazků Klienta

1. Zajištění závazků Klienta vyplývajících z této Smlouvy bylo sjednáno takto:

   a) Zástavní právo k Nemovitosti ve prospěch Banky na základě Zástavní smlouvy k nemovitosti.

   b) Zástavní právo k pohledávkám ve prospěch Banky na základě Zástavní smlouvy k pohledávkám z termínovaného vkladu.

   c) Zástavní právo k Depozitní směnce ve prospěch Banky na základě Zástavní smlouvy k Depozitní směnce. Klient tímto opravňuje Banku použít finanční prostředky kryté depozitní směnkou za účelem splnění závazků Klienta a úhrady všech pohledávek a nároků vyplývajících z této Smlouvy.

   d) Vinkulace pojištění nemovitosti.

   e) Blankosměnka. ***Poznámka: pokud je klientem právnická osoba nebo fyzická osoba, u které není využita Rozhodčí doložka***

   f) Dohoda o podřízenosti.

   g) Záruka ČMZRB. ***Poznámka: pokud je taková záruka vystavována***

   h) Záruka PGRLF. ***Poznámka: pokud je taková záruka vystavována***

Článek VI.
Úroková sazba

1. Pro Úvěr poskytnutý dle této Smlouvy sjednávají smluvní strany úrokovou sazbu jako [pevnou ve výši [sazba] p.a.] / pohyblivou konstruovanou jako součet sazby [3M PRIBOR/12M PRIBOR/SME BASE RATE] + pevné odchylky ve výši [výše odchylky - marže] v procentech p.a..
2. Úrokové období je zásadně 1 měsíc (s odchylkami uvedenými v Úvěrových podmínkách).
3. Úrokové období je shodné s dobou od čerpání Úvěru do Dne konečné splatnosti. ***Poznámka: platí jen pro eB***
4. Úrok se vypočítává na základě roku o 360 (u RB) / 365 (u eB) dnech a skutečného počtu kalendářních dnů uplynulých v příslušném Úrokovém období, resp. jeho příslušné části.
5. Splatnost úroků: měsíčně, v Rezervační lhůtě samostatně, vždy k číslo dne kalendářnímu dni v měsíci, v období splácení v rámci anuitního splácení, tedy společně s příslušnou splátkou jistiny Úvěru.
6. Klient je povinen hradit Bance úrok ve výši uvedené v této Smlouvě, a to vždy za běžný kalendářní měsíc. Příslušný úrok je splatný nejpozději v poslední pracovní den příslušného kalendářního měsíce, za který se příslušný úrok hradí.

Článek VII.
Poplatky a další platby

1. Výše poplatku za zpracování Smlouvy: částka čísly CZK. Splatnost: Nejpozději do 5 pracovních dnů od podpisu Smlouvy.
2. Výše poplatku za správu Úvěru: částka čísly CZK. Splatnost vždy k 25. kalendářnímu dni v měsíci (u RB) / poslednímu kalendářnímu dni v měsíci (u eB).

Článek VIII.
Splácení Úvěru

1. Klient se zavazuje splatit Bance Úvěr (tj. vrátit Bance poskytnuté peněžní prostředky) a uhradit úroky z poskytnutého Úvěru tak, jak je sjednáno dále v této Smlouvě.
2. Klient je povinen splácet poskytnutý Úvěr dle následujícího splátkového kalendáře:

   .....
3. Klient je povinen splácet Bance jistinu poskytnutého Úvěru v rámci pravidelních konstantních anuit, tj. pravidelných splátek v konstantní výši po celou dobu splácení Úvěru až do Dne konečné splatnosti. V anuitě je současně obsažena splátka jistiny Úvěru i úrok. (Poměr jistiny Úvěru a úroku ve splátce se přitom v průběhu splácení mění tak, že na začátku splácení převažuje ve splátce úrok a v průběhu splácení se jeho podíl ve splátce snižuje ve prospěch splátky jistiny Úvěru.) Jednotlivé anuity jsou splatné vždy ke každému [X.] dni kalendářního měsíce. Přesná výše jednotlivých anuit bude vypočtena Bankou a stanovena v rámci splátkového kalendáře. Banka zašle Klientovi splátkový kalendář nejpozději do 10 dnů po vyčerpání Úvěru. Klient se zavazuje splácet poskytnutý Úvěr v souladu s takovým splátkovým kalendářem. První splátka je splatná k datum. ***Poznámka: v případě anuitního splácení***
4. Klient je oprávněn provést mimořádné jednorázové splacení Úvěru před Dnem konečné splatnosti. Klient písemně požádá Banku o provedení předčasného splacení Úvěru, a to nejméně 30 kalendářních dnů před plánovaným termínem předčasného splacení Úvěru. Klientovi je účtován poplatek za předčasné splacení Úvěru ve výši nákladů Banky spojených s předčasným splacením oznámené Bankou Klientovi.
5. Klient je oprávněn po dohodě s Bankou předčasně splatit Úvěr nebo jeho část, pokud doručil Bance písemné oznámení nejméně 30 kalendářních dnů přede dnem dohodnutého dne splátky. Pokud se Klient dohodne s Bankou na provedení mimořádné splátky, je Klient povinen takovou mimořádnou splátku Úvěru provést. V případě předčasného splacení se Klient zavazuje v takovém případě zaplatit Bance poplatek za předčasné splacení ve výši nákladů Banky spojených s předčasným splacením oznámené Bankou Klientovi. Po realizaci předčasné splátky Úvěru bude dosavadní splátkový kalendář upraven tak, že Banka použije pro výpočet nové výše splátek stejná pravidla jako pro stanovení původní výše splátek s tím, že bude výše Úvěru odpovídat částce doposud nesplaceného Úvěru. Banka v takovém případě předloží Klientovi nový splátkový kalendář. Klient je povinen bez přerušení pokračovat ve splácení Úvěru v původně sjednaných termínech a částkách podle nově sestaveného splátkového kalendáře.
6. Dnem konečné splatnosti je datum.
7. Splacené částky čerpání nemohou být Klientem opětovně čerpány.

Článek IX.

Další ustanovení

1. Klient se zavazuje po celou dobu trvání Smlouvy dodržovat povinnosti stanovené Úvěrovými podmínkami.

2. Další povinnosti Klienta:

a) Klient se zavazuje, že Bance předloží do 90 dní výpis z katastru nemovitostí s vyznačením zástavního práva k Nemovitosti k zajištění pohledávek Banky vyplývajících nebo souvisejících s touto Smlouvou. Na předloženém aktuálním výpisu z katastru nemovitostí nesmí být vyznačeno žádné právo ve prospěch třetí osoby ani žádná poznámka či plomba svědčící o podání jakéhokoliv návrhu týkajícího se zastavovaných nemovitostí, resp. o nevyřešením právním vztahu k zastavovaným nemovitostem s výjimkou ?.

b) Klient se zavazuje do [datum] / do [lhůta od podpisu Smlouvy] předložit Bance pojistnou smlouvu, uzavřenou mezi Klientem a firma pojišťovny / pojišťovnou předem odsouhlasenou Bankou, v níž bude sjednáno pojištění Nemovitostí pro případ specifikace pojistných událostí, a tato pojistná smlouva bude svou formou a obsahem pro Banku vyhovující. Klient dále Bance v uvedené lhůtě doloží provedení vinkulace pojistného plnění z uvedené pojistné smlouvy ve prospěch Banky (v této Smlouvě též jen "Vinkulace pojištění nemovitosti), a to ve formě a s obsahem vyhovujícím Bance a předloží Bance doklad o zaplacení pojistného dle uvedené pojistné smlouvy nejméně na následující pojistné období / na+ specifikace období. ***Poznámka: tato podmínka musí následovat bezprostředně po vybrané podmínce týkající se zástavy nemovitostí***

c) Klient se zavazuje do [datum] / do [lhůta od podpisu Smlouvy] předložit Bance pojistnou smlouvu, uzavřenou mezi uvést případnou dříve uvedenou definici / [jméno a příjmení / obchodní firma, bydliště / sídlo, r.č. / IČ pojistníka odlišného od Klienta](ve smlouvě uváděn jako "Pojistník") a firma pojišťovny / pojišťovnou předem odsouhlasenou Bankou, v níž bude sjednáno pojištění Nemovitostí pro případ specifikace pojistných událostí, a tato pojistná smlouva bude svou formou a obsahem pro Banku vyhovující. Klient dále Bance v uvedené lhůtě doloží provedení vinkulace pojistného plnění z uvedené pojistné smlouvy ve prospěch Banky (v této Smlouvě též jen "Vinkulace pojištění nemovitosti"), a to ve formě a s obsahem vyhovujícím Bance a předloží Bance doklad o zaplacení pojistného dle uvedené pojistné smlouvy nejméně na následující pojistné období / na+ specifikace období. ***Poznámka: tato podmínka musí následovat bezprostředně po vybrané podmínce týkající se zástavy nemovitostí***

d) Klient je povinen předložit Bance nejpozději do 15 dnů od čerpání Úvěru dle této Smlouvy potvrzení identifikace banky o splacení specifikace splácené pohledávky odpovídající ustanovením o účelu Úvěru, tzn. výše, datum, podpis smlouvy o úvěru.

e) Klient je povinen kdykoli na výzvu Banky zajistit pověřenému zástupci Banky zpřístupnění nemovitosti určené do zástavy nebo již zastavené.

f) Klient je povinen předkládat Bance doklad o zaplacení plateb pojistného na následující pojistné období k pojištění konkretizace pojistné smlouvy nebo předmětu pojištění pokud ještě není smlouva.

g) Klient je povinen předkládat Bance čtvrtletně rozbor pohledávek a závazků Klienta dle časového rozlišení v členění: nesplatné, po lhůtě splatnosti do 30 dnů, od 30 dnů do 90 dnů, od 90 dnů do 180 dnů, od 180 dnů do 360 dnů a nad 360 dnů po lhůtě splatnosti, a to vždy do 30 / jiný počet dnů… po skončení příslušného čtvrtletí.

h) Klient je povinen předkládat Bance čtvrtletně přehled podrozvahových závazků (tj. nečerpané úvěrové limity, přísliby úvěrů, bankovní záruky, přísliby bankovních záruk, dokumentární akreditivy nezahrnuté v rozvaze, limity pro obchodování na finančním trhu, ručení za závazky třetích osob, zástava majetku Klienta za závazky třetích osob, závazky z leasingových smluv nezahrnuté v rozvaze, potenciální ztráty - např. nejistý výsledek soudních sporů.), a to vždy do 30 / jiný počet dnů … po skončení příslušného čtvrtletí.

i) Klient je povinen s předstihem / nejméně 30 dnů předem / doplňte jiné určení písemně informovat Banku o úmyslu společníků resp. akcionářů Klienta jakkoliv disponovat s více než % podílem na základním kapitálu společnosti Klienta. ***Poznámka: týká se pouze právnických osob***

j) Klient je povinen provádět prostřednictvím svých účtů vedených Bankou svůj bezhotovostní platební styk alespoň v takovém objemu, aby průměrný měsíční objem kreditního obratu na Běžném účtu za poslední tři kalendářní měsíce neklesl pod 20 % výše schváleného Úvěru s tím, že do objemu kreditního obratu se nezapočítávají převody mezi Běžným účtem a jinými účty Klienta nebo účty členů Skupiny ani vklady a převody uskutečňované s cílem umělého navyšování kreditního obratu.

k) Klient je povinen zabezpečit splnění povinnosti týkající se platebního styku u Banky uvedené v tomto článku Smlouvy výše nejpozději v termínu do 90 dnů po podpisu Smlouvy.

l) Pro případ, že Klient poruší některou ze svých povinností z této Smlouvy a/nebo Úvěrových podmínek, zavazuje se Bance zaplatit smluvní pokutu ve výši částka měna za každé jednotlivé porušení. Klient je povinen zaplatit výše uvedenou smluvní pokutu Bance pouze v případě, že ani do pěti dnů po výzvě Banky k dodatečnému splnění povinnosti, jejíž porušení by zakládalo právo Banky vůči Klientovi na

smluvní pokutu, tuto povinnost nesplní. Předchozí věta se vztahuje pouze na porušení těch povinností, které lze splnit dodatečně a neplatí v těch případech opakovaného porušení povinnosti, které nastalo v období 3 měsíců / jiný časový údaj od předchozího porušení téže povinnosti. Nárok Banky na náhradu škody vzniklé porušením povinností Klienta zůstává zaplacením výše uvedené smluvní pokuty nedotčen.

m) Pokud by porušení povinnosti Klienta vedlo ke vzniku Závažné skutečnosti, zůstává Banka oprávněna přijmout (i přes zaplacení smluvní pokuty) opatření uvedená v článku XIII.2 Úvěrových podmínek.

3. Veškeré spory vzniklé z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou rozhodovány Rozhodčím soudem při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho Řádu a Pravidel třemi rozhodci / jedním rozhodcem jmenovaným předsedou Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky / doplňte jinou alternativu. Strany se zavazují splnit povinnost uloženou jim rozhodčím nálezem. ***Poznámka: v případě, že nebude dohodnuto "nahrazení" rozhodčí doložky Blankosměnkou***

4. Lhůta dle odstavce VIII.1 písmene (y) Úvěrových podmínek: čtvrtletně, a to nejpozději do 30 dnů po ukončení každého kalendářního čtvrtletí.

5. Závažnou skutečností se vedle skutečností uvedených v článku XIII.1 Úvěrových podmínek rozumí následující skutečnosti:

   a) Ukazatel celkové zadluženosti Klienta, kterým se rozumí podíl součtu výše cizích zdrojů a výše časového rozlišení pasiv k výši celkových pasiv vyjádřený v procentech, překročí hodnotu 95 % ke každému poslednímu dni kalendářního čtvrtletí. ***povinné pro účetnictví***

   b) Ukazatel běžné likvidity Klienta, kterým se rozumí podíl výše krátkodobých oběžných aktiv k výši krátkodobých cizích zdrojů vyjádřený v procentech, poklesne pod hodnotu 100 % ke každému poslednímu dni kalendářního čtvrtletí. ***povinné pro účetnictví***

   c) Rozdíl přidané hodnoty a osobních nákladů Klienta poklesne pod hodnotu 0 ke každému poslednímu dni kalendářního čtvrtletí. ***povinné pro účetnictví***

   d) Ukazatel celkové zadluženosti Klienta, kterým se rozumí podíl výše celkových závazků k výši celkového majetku vyjádřený v procentech, překročí hodnotu 95 % ke každému poslednímu dni kalendářního čtvrtletí. . ***povinné pro daňovou evidenci***

   e) Rozdíl příjmů a výdajů Klienta poklesne pod hodnotu 0 ke každému poslednímu dni kalendářního čtvrtletí. . ***povinné pro daňovou evidenci***

   f) Klient bez předchozího písemného souhlasu Banky vyplatil svým akcionářům dividendy, resp. společníkům podíly na zisku. ***Poznámka: týká se pouze právnických osob***

Článek X.
Všeobecná ustanovení

1. Korespondenční místa:

   Klient:
   Klient
   adresa
   Kontaktní osoba: jméno
   Telefon: číslo
   Fax: číslo
   Banka:
   Banka
   adresa
   Kontaktní osoba: jméno
   Telefon: číslo
   Fax: číslo

2. Tato Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každý má právní sílu originálu. Klient a Banka obdrží po jednom stejnopisu.

3. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Veškerá ustanovení této Smlouvy zůstávají v plném rozsahu v účinnosti až do úplného splacení všech peněžitých závazků Klienta z této Smlouvy, nejméně však do Dne konečné splatnosti. Klient není oprávněn vypovědět poskytnutí Úvěru podle této Smlouvy, vypovědět tuto Smlouvu ani tuto Smlouvu jinak jednostranně ukončit.

4. V záležitostech, jež nejsou v této Smlouvě upraveny jinak, jsou práva a povinnosti Klienta a Banky upraveny Podmínkami pro úvěrové produkty (v této Smlouvě též jen " Úvěrové podmínky") a Všeobecnými obchodními podmínkami Banky (v této Smlouvě též jen "Všeobecné obchodní podmínky"). Úvěrové podmínky ve znění platném ke dni podpisu této Smlouvy tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy. Všeobecné obchodní podmínky ve znění platném ke dni podpisu této Smlouvy tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy. Klient podpisem této Smlouvy potvrzuje, že se s obsahem Úvěrových podmínek a Všeobecných obchodních podmínek seznámil a souhlasí s nimi.

5.

Případné změny a doplňky této Smlouvy mohou být provedeny písemně se souhlasem obou smluvních stran a tato Smlouva může být zrušena pouze písemně, ovšem s výjimkou změn v obsahu těch práv a povinností, které jsou určeny odkazem na Ceník a Oznámení. Ceníkem ve smyslu této Smlouvy a Úvěrových podmínek se přitom rozumí Ceník služeb Banky umístěný na Internetových stránkách Banky (Firemní finance) a na klientských centrech Banky a průběžně aktualizovaný Bankou] [pokud je Bankou ……] / [Sazebník odměn a náhrad pro právnické osoby a fyzické osoby-podnikatele ….. umístěný na Internetových stránkách Banky a na klientských centrech Banky a průběžně aktualizovaný Bankou [pokud je Bankou ……..] (v této Smlouvě též jen " Ceník").

V Praze dne

Banka [Firma Banky]	Klient [firma, jméno a příjmení Klienta]
..... Jméno: Funkce:	.....…. Jméno : Funkce :

.....
Jméno
Funkce:

Souhlasím s uzavřením této Smlouvy a přijetím Úvěru mým manželem/mou manželkou

V …… dne ……

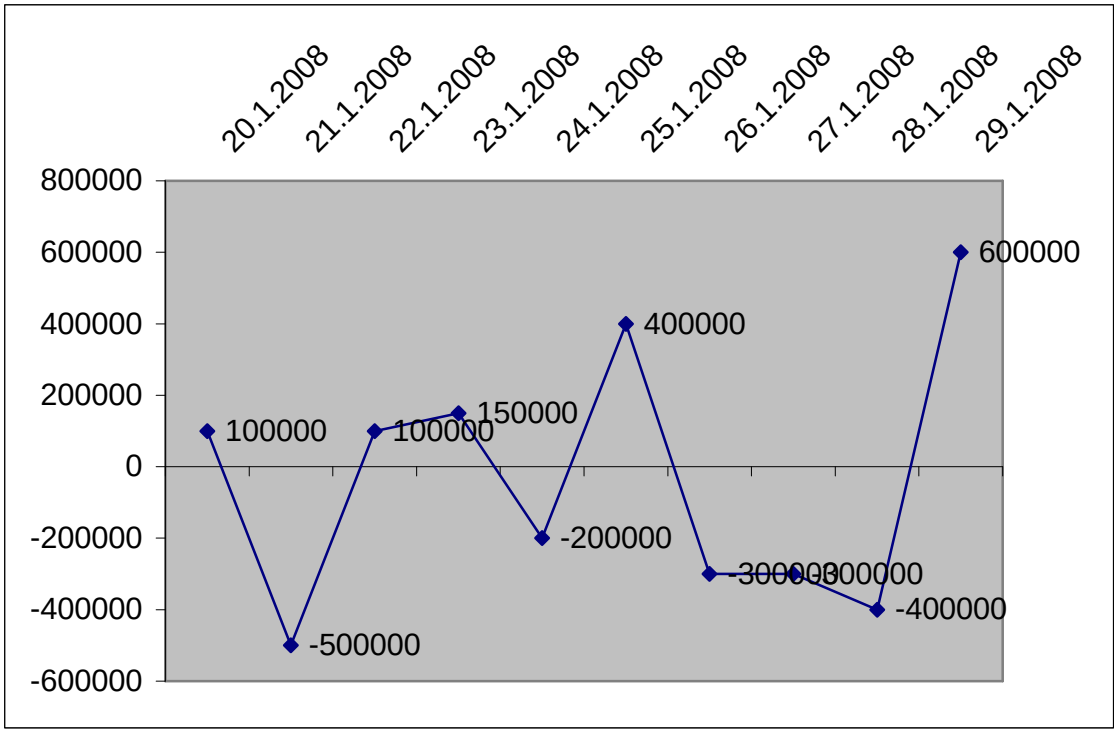
.....
Jméno:
[povinně v případě, že je příjemcem úvěru fyzická osoba se SJM]

Přílohy:

1. Podmínky pro úvěrové produkty
2. Všeobecné obchodní podmínky
3. Žádost o čerpání
4. [doplnit případné další přílohy dle textu Smlouvy]

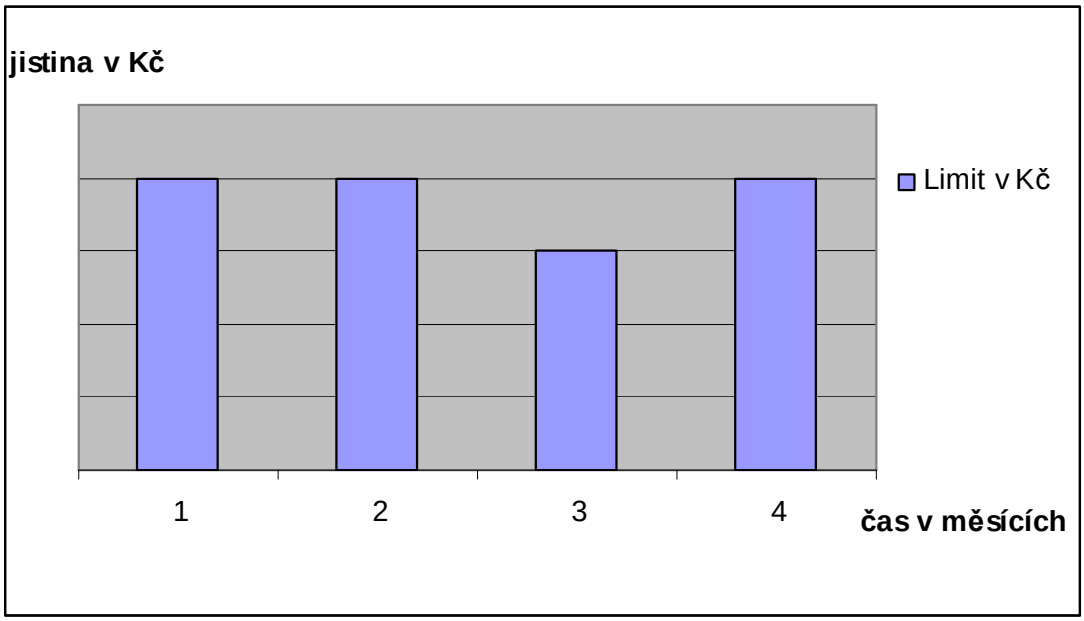
Příloha 6

Graf 1 Znázornění čerpání a splácení kontokorentního úvěru



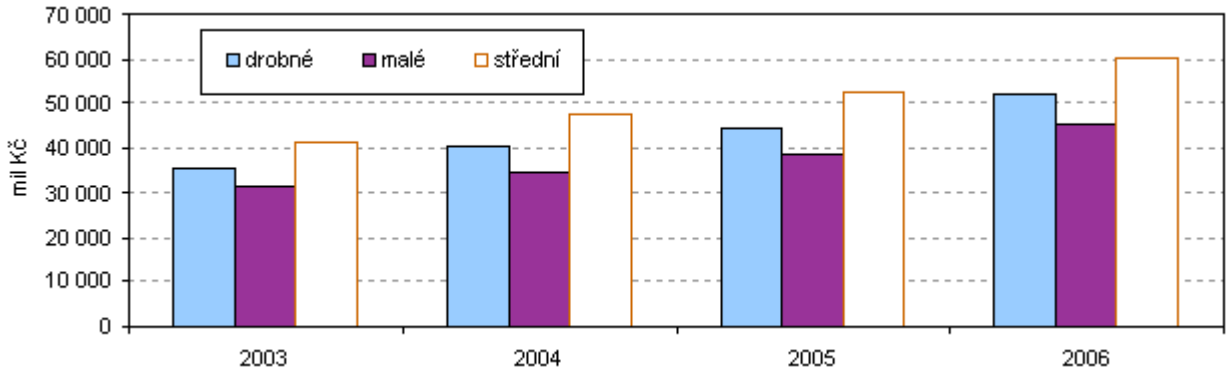
Zdroj: vlastní

Graf 2 Znázornění revolvingového úvěru



Zdroj: vlastní

Graf 3 Malé a střední podniky (MSP) a bankovní investiční úvěry v ČR



Stavy k 31. 12.; MSP s obratem menším než 1,5 mld Kč

Zdroj: Centrální registr úvěrů, ČNB

Příloha 7

Tabulka 1 Hodnotící tabulka pro určení hospodářské situace a rizika (w-Note, b-Note)

Bonita klienta	Slovní hodnocení	Riziko klienta	Slovní hodnocení
w 0,5	bezrizikové	b 1,0	riziko menší než 5%
w 1	výborná bonita		
w 1,5	velmi dobrá bonita	b 1,5	riziko 5 % ‹ 15%
w 2+	dobrá bonita (+)	b 2,0	riziko 15 % ‹ 30%
w 2	dobrá bonita		
w 2-	spíše dobrá bonita (-)		
w 2,5	průměrná bonita	b 2,5	riziko 30% ‹ 45%
w 3+	uspokojivá bonita uspokojivá bonita (+)	b 3,0	riziko 45% ‹ 55%
3	akceptovatelná bonita akceptovatelná bonita (-)		
w 3-			
w 3,5	spíše slabá bonita	b 3,5	riziko 55% ‹ 70%
4+	slabá bonita (+)	b 4,0	riziko 70% ‹ 85%
w 4	velmi slabá bonita		
w 4,5	riziko výpadku	b 4,5	riziko 85% ‹ 95%
w 5	insolvence	b 5,0	riziko 95% ‹ 100%

zdroj: Standards zum internen Rating, Swatek, 2006

Tabulka 2 Přehled základních druhů úvěrového zajištění

Druh zajištění	OSOBNÍ	VĚCNÉ
AKCESORICKÉ	Ručení Bankovní záruka Převzetí dluhu a přistoupení k Smluvní pokuta Dohoda o srážkách ze mzdy	Zástava movitých věcí a práv Akcesorická zástava
ABSTRAKTNÍ	Depotní směnka Pozitivní a negativní prohlášení	Abstraktní zástava nemovitosti Cese pohledávek a práv Zajišťovací převod práva

zdroj.: Komerční bankovnictví pro bankéře a klienty, Dvořák, 2006

Příloha 8 Zástavní smlouva k nemovitým věcem a dohodu se svolením k vykonatelnosti notářského zápisu včetně návrhu na vkladu do katastru nemovitostí a poplatků vybíraných notáři v ČR

N /2007

Strana první NZ /2007

N o t á ř s k ý z á p i s

sepsaný jménem JUDr. ……., notáře se sídlem v Praze, dne ..... v kanceláři notáře v …., .., jeho zástupcem ustanoveným podle § 24 notářského řádu JUDr……..----------

Ú č a s t n í c i : ----------

1. *Věřitel*…. se sídlem ……., obchodní adresa ……., 4020 ….., ……., zapsaná ve firemním rejstříku, vedeném …… …….. (úředně ověřený opis výpisu z obchodního rejstříku tvoří přílohu č.1 tohoto notářského zápisu), zastoupená panem ……, r.č……., bytem ……., a to na základě plné moci ze dne ……., jejíž úředně ověřený opis tvoří přílohu č. 2 tohoto notářského zápisu,----------

banka …….dále zvaná též „zástavní věřitel“ nebo též „věřitel“ nebo též „osoba oprávněná“, ----------

2. *společnost* ……., PSČ ……., IČ ……., zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka …… (úředně ověřený opis výpisu z obchodního rejstříku tvoří přílohu č.3 tohoto notářského zápisu), jejímž jménem jedná

společnost ……. dále zvaná též „zástavce“ nebo též „dlužník“ nebo též „osoba povinná“.----------

Přítomný pan ……je mně, trvalému zástupci notáře, osobně známý. Prohlašuje, že je způsobilý k právním úkonům v plném rozsahu. Zároveň prohlašuje, že členové statutárního orgánu společnosti . ……..byli v době udělení plné moci způsobilí k právním úkonům v plném rozsahu.

Totožnost, existence a způsobilost k právním úkonům shora jmenované banky ……se zjišťuje dle shora citovaného úředně ověřeného opisu výpisu z obchodního rejstříku a dále dle prohlášení přítomného pana …….. ---------

Přítomný pan …… je mně, trvalému zástupci notáře, osobně neznámý. Jeho totožnost se zjišťuje dle shora citovaného platného úředního průkazu. Pan …….. prohlašuje, že je způsobilý k právním úkonům v plném rozsahu.----------

Totožnost, existence a způsobilost k právním úkonům shora jmenované společnosti …….. se zjišťuje dle shora citovaného úředně ověřeného opisu výpisu z obchodního rejstříku a dále dle prohlášení přítomného pana ……..

Strana druhá

Totožnost, existence a způsobilost k právním úkonům shora jmenované společnosti …….. se zjišťuje dle shora citovaného úředně ověřeného opisu výpisu z obchodního rejstříku a dále dle prohlášení přítomného pana ……..

Přítomný pan …… je mně, trvalému zástupci notáře, osobně neznámý. Jeho totožnost se zjišťuje dle shora citovaného platného úředního průkazu. Pan …….. prohlašuje, že je způsobilý k právním úkonům v plném rozsahu.----------
Totožnost, existence a způsobilost k právním úkonům shora jmenované společnosti ……. se zjišťuje dle shora citovaného úředně ověřeného opisu výpisu z obchodního rejstříku a dále dle prohlášení přítomného pana ……..----------

Společnost ……, společnost…….společnost …….. uzavírají spolu--------

- - - - - - - - - - - - - - Zástavní smlouvu k nemovitostem - - - - - - - - - - - -

- - - - - - - - a dohodu se svolením k vykonatelnosti notářského zápisu - - - -

část A.

- - - - - - - - - - - - - - - - - ZÁSTAVNÍ SMLOUVA K NEMOVITOSTEM - - - - - - - - -

I.
- Zajišťované pohledávky -

1. Zástavní věřitel, jako věřitel, a dlužník, prohlašují, že dne …….. uzavřeli úvěrovou smlouvu, účet č. …… na částku ……,-- (slovy: Euro ……) (dále jen "úvěrová smlouva"). Úvěrovou smlouvou je zástavní věřitel zavázán formou úvěru poskytnout dlužníkovi v jeho prospěch peněžní prostředky ve výše uvedené částce a dlužník je zavázán mimo jiné tyto poskytnuté peněžní prostředky zástavnímu věřiteli vrátit a zaplatit příslušenství, zejména úroky a případné úroky z prodlení, včetně případných nákladů, které zástavní věřitel vynaloží při úkonech směřujících k uspokojení jeho pohledávek, jak tyto vyplývají z úvěrové smlouvy, jakož i uhradit veškeré nároky zástavního věřitele vzniklé z titulu případného odstoupení od úvěrové smlouvy.
2. Zástavní věřitel i dlužník shodně prohlašují, že jsou si vědomi všech svých shora uvedených vzájemných práv a závazků. ----------

II.
- -Zástava -

1. Zástavce, tj. …….. je na základě smlouvy ze dne …….. (vklad práva vlastnického povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu pod č.j. ……..) a smlouvy ze dne …….. (vklad práva vlastnického povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu ……. pod č.j. V-……, právní účinky vkladu práva vznikly dne…….) podílovým spoluvlastníkem vzhledem k celku jedné poloviny těchto nemovitostí:

Strana třetí

a) **budovy - č.p. ……., postavené na pozemku ……**
b) **pozemku - …… č. parc. ……**

vše v kat. území ……., obec Praha, okres Hlavní město Praha, zaps. na listu vlastnictví č. …… u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, dále též „zástava“.

III.

- - - - - - - - - - - - - - - - - - - Zřízení a vznik zástavního práva - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

1. K zajištění všech pohledávek zástavního věřitele včetně příslušenství vůči dlužníkovi, uvedených v článku I. odst.1 této zástavní smlouvy k nemovitostem, jakož i k zajištění všech nároků zástavního věřitele vůči dlužníkovi z titulu případného odstoupení od úvěrové smlouvy, citovaných v článku I. odst.1 této zástavní smlouvy, zástavci tímto zřizují zástavní právo takto:-------
   a) zástavce č. 1 zřizuje zástavní právo k zástavě uvedené v článku II. odst. 1. této zástavní smlouvy k nemovitostem ve prospěch zástavního věřitele.----------
   b) zástavce č. 2 zřizuje zástavní právo k zástavě uvedené v článku II. odst. 2. této zástavní smlouvy k nemovitostem ve prospěch zástavního věřitele.----------

   Zástavní věřitel toto zástavní právo k zástavě, uvedené v článku II. odst. 1 a odst. 2 této zástavní smlouvy k nemovitostem, v uvedeném rozsahu přijímá

2. Zástavní právo k zástavě, která tvoří věci “hlavní“, se vztahují i na příslušenství věcí hlavních, náležející též zástavci.----------

3. Zástavní právo vznikne vkladem do katastru nemovitostí, a to ke dni podání návrhu na vklad zástavního práva u příslušného katastrálního úřadu.----------

4. Návrh na vklad zástavního práva dle této zástavní smlouvy k nemovitostem se zavazují podat zástavní věřitel i zástavce společně, a to neprodleně po jejím uzavření.

5. Náklady spojené s řízením o povolení vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí nese zástavce.----------

IV.

- - - - - - - - - - - - - - - - - - - Prohlášení a záruky zástavce -

1. Zástavce prohlašuje, že ke dni uzavření této zástavní smlouvy k nemovitostem není zástava zatížena žádným dalším zástavním právem, že zástavu nepřevedl na třetí osobu a ani se nezavázal ji převést. Zástavce dále prohlašuje, že zástava není zatížena věcným břemenem, předkupním právem ……. a předkupního práva k podílu ve výši …….. nebo jiným věcným či závazkovým právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, které by zástavce omezovalo v nakládání se zástavou. ----------

2. Zástavce současně prohlašuje, že do dne podpisu této zástavní smlouvy k nemovitostem se nezavázal zřídit žádné z práv k zástavě ve prospěch třetí osoby, uvedených v odst. 1. tohoto článku této zástavní smlouvy k nemovitostem.----------

3. Zástavce prohlašuje, že ke dni podpisu této zástavní smlouvy k nemovitostem není v prodlení s úhradou jakýchkoli daní, plateb pojistného na sociální nebo zdravotní pojištění, cel, poplatků nebo jiných plateb obdobného charakteru, které je povinen hradit na základě platných právních předpisů.----------

4. Zástavce prohlašuje, že není v úpadku a že mu není známo, že by vůči němu byl podán návrh na prohlášení konkursu.----------

5. Zástavce prohlašuje, že není ohledně jeho majetku vedeno a ani nehrozí žádné další řízení před soudem nebo jiným státním orgánem, jehož výsledek by mohl mít negativní vliv na plnění jeho závazků sjednaných touto smlouvou, tj. zejména znemožnění nebo ztížení vzniku či realizace zástavního práva.----------

6. Zástavce prohlašuje, že veškeré jím v této smlouvě uváděné údaje jsou úplné a pravdivé. Zástavce odpovídá zástavnímu věřiteli za veškeré škody, které mu vzniknou v případě nepravdivosti tohoto prohlášení.----------

V.

- Povinnosti zástavce -

1. Zástavce se zavazuje, že do doby úplného uhrazení všech zajišťovaných pohledávek zástavu bez souhlasu zástavního věřitele nepřevede ani jinak nezcizí, a že k zástavě bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele nezřídí jakékoliv právo odpovídající věcnému břemenu, předkupní právo, že zástavu nevloží do základního kapitálu, resp. jiným způsobem do majetku jakékoli obchodní společnosti, družstva nebo jiné právnické osoby. V případě zřizování zástavního práva k zástavě nebo nájemních práv ve prospěch třetích osob se zástavce zavazuje zástavního věřitele o této skutečnosti předem informovat.----------

2. Zástavce se zavazuje zdržet se všeho, co by mohlo ohrozit nebo poškodit práva zástavního věřitele k zástavě. ----------

3. Zástavce se zavazuje udržovat zástavu v dobrém stavu a zdržet se všeho, co by mohlo vést ke snížení její hodnoty, vyjma dočasného znehodnocení hodnoty zástavy

   v důsledku přestavby respektivě odstranění budovy č.p. ……za účelem výstavby nového objektu minimálně v hodnotě původního objektu a dle projektové dokumentace předložené bance. Zároveň je povinen zástavnímu věřiteli neprodleně písemně oznámit poškození, znehodnocení či zánik zástavy.----------

4. Zástavce vyrozumí neprodleně zástavního věřitele o všech soudních řízeních, rozhodčích řízení či exekučních opatření, která byla zahájena s třetími osobami k prosazení jejich nároků.----------

5. Zástavce není oprávněn bez souhlasu zástavního věřitele činit jakákoli opatření, která by mohla mít za následek změnu stavebně technického charakteru nebo určení jednotlivých budov tvořících zástavu, vyjma opatření uvedených v odst. 3 tohoto článku.--

6. Zástavce se zavazuje, že neprodleně oznámí zástavnímu věřiteli jakékoliv změny zástavy (např. přestavba), vyjma změn uvedených v odst. 3 tohoto článku.----------

7. Zástavce se zavazuje kdykoliv umožnit zástavnímu věřiteli nebo jím pověřeným osobám během celé doby trvání zástavního práva přístup a kontrolu zastavených nemovitostí a poskytnout mu bez zbytečného odkladu v požadované formě všechny informace, které zástavní věřitel považuje za potřebné.----------

8. Zástavce se zavazuje, že po dobu trvání zástavního práva dle této smlouvy uzavře na výzvu zástavního věřitele smlouvu, kterou zřídí zástavní právo ve prospěch zástavního věřitele k zajištění pohledávky s příslušenstvím, uvedené v článku I. této zástavní smlouvy, i k dalším budovám, které se evidují v katastru nemovitostí, či jiným stavbám, které budou zhotoveny na zastavených pozemcích po uzavření této smlouvy--

9. Zástavce se dále zavazuje, že bude platit včas a řádně veškeré daně, odvody a poplatky s tím, že splnění těchto povinností je zástavce povinen zástavnímu věřiteli na jeho výzvu prokázat a souhlasí s tím, aby si zástavní věřitel kdykoliv vyžádal od příslušných úřadů informace o plnění výše uvedených povinností zástavce. Zástavce se zavazuje vystavit na vyžádání zástavního věřitele k tomuto účelu písemný souhlas s poskytnutím informací. ---

10. Poruší-li zástavce své povinnosti, i přes dvě zaslané upomínky a po uplynutí lhůty pro splnění těchto povinností v délce trvání čtyř týdnů, vyplývající z tohoto článku této zástavní smlouvy k nemovitostem, je zástavní věřitel oprávněn požadovat okamžité splacení již čerpané části úvěru uvedeného v článku I. této zástavní smlouvy včetně příslušenství a všech nákladů vzniklých zástavnímu věřiteli.------

VI.

- Pojištění zástavy -

1. Zástavce prohlašuje, že zástava je dostatečně pojištěna proti požáru, poškození, zničení, přírodním pohromám a podobným rizikům.----------

2. Pojištění musí být po celou dobu trvání zástavního práva udržováno a rozšiřováno v závislosti na hodnotě zástavy. Existenci pojištění doložil zástavce zástavnímu věřiteli předložením pojistné smlouvy před podpisem této zástavní smlouvy k nemovitostem. Následně se zástavce zavazuje předložit platnou pojistnou smlouvu vždy na žádost zástavního věřitele.----------

3. Zástavce se zavazuje platit včas pojistné a zaplacení na žádost zástavního věřitele doložit. Nedodrží-li zástavce tento závazek, je zástavní věřitel oprávněn uhradit pojistné na účet zástavce.----------

4. Zástavce se zavazuje uzavřít se zástavním věřitelem zástavní smlouvu, kterou budou ve prospěch zástavního věřitele zastaveny pohledávky z příslušné pojistné smlouvy o pojištění zástavy.----------

5. Navrhne-li pojistitel zástavci změnu pojistných podmínek, je zástavce povinen o tom informovat zástavního věřitele. V případě, že předmětem změny by mělo být snížení pojistných částek a/nebo omezení pojistného krytí, lze na takovou změnu přistoupit pouze s jeho předchozím souhlasem. Závazek zástavce k zastavení pohledávek z pojistné smlouvy ve prospěch zástavního věřitele podle předchozích ustanovení platí i v případě změny pojistné smlouvy nebo uzavření nové pojistné smlouvy. ----------

6. Podpisem této zástavní smlouvy vyjadřuje zástavce svůj souhlas s tím, aby pojišťovna informovala zástavního věřitele o všech skutečnostech týkajících se pojistné smlouvy uzavřené se zástavcem ve smyslu tohoto článku této zástavní smlouvy a v uvedeném rozsahu zprošťuje pojišťovnu zákonné povinnosti mlčenlivosti ve vztahu k zástavnímu věřiteli. Zástavce se zavazuje bezodkladně písemně informovat pojišťovnu o udělení souhlasu k poskytování informací a o zproštění mlčenlivosti ve smyslu tohoto ustanovení.----------

VII.

- Výkon zástavního práva -

1. Nebude-li splatná pohledávka zajišťovaná zástavním právem podle této smlouvy zástavcem včas a řádně zástavnímu věřiteli uhrazena, je zástavní věřitel podle své volby oprávněn využít zákonem nebo touto smlouvou daných možností ke zpeněžení zástavy a uspokojení své pohledávky.----------

VIII.

- Zánik zástavního práva -

1. Zástavní právo zaniká způsoby uvedenými v příslušných ustanovení občanského zákoníku, a to zejména zánikem zajištěné pohledávky, složením ceny zástavnímu věřiteli nebo zánikem zástavy.----------

2. Zástavní věřitel se zavazuje po zániku zástavního práva vydat pro zástavce (zástavního dlužníka) písemné potvrzení o této skutečnosti. Následné úkony spojené s výmazem zástavního práva činí na své náklady zástavce (zástavní dlužník).----------

IX.

- Rozhodné právo a sudiště -

Smluvní vztah se řídí právem České republiky, přičemž k rozhodování sporů z této zástavní smlouvy k nemovitostem jsou příslušné soudy v České republice.----------

X.

- O s t a t n í -

1. V případě změny úvěrových smluv uvedené v článku I. této zástavní smlouvy k nemovitostem se odpovídajícím způsobem mění i podmínky pro uplatnění práv a povinností vyplývajících z této zástavní smlouvy k nemovitostem.----------

2. Pokud by ustanovení této smlouvy byla nebo se stala neplatná nebo nevynutitelná, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy nedotčena. Tato ustanovení je třeba nahradit platnou a vynutitelnou úpravou, kterou se dosáhne nejblíže zamýšlenému účelu. To platí také pro právní mezery ve smlouvě.----------

3. Změny, doplňky a vedlejší ujednání k této smlouvě vyžadují ke své platnosti písemnou formu.---------

4. Smluvní strany berou na vědomí, že zástavní právo je právem věcným, váznoucím na zástavě. V okamžiku převodu vlastnického práva k zástavě na dlužníka, přecházejí práva a povinnosti vlastníka zástavy stanovené obecně závaznými předpisy v odpovídajícím rozsahu na dlužníka. Dlužník se touto smlouvou současně zavazuje plnit ode dne účinnosti převodu vlastnického práva k zástavě veškeré povinnosti vyplývající z této smlouvy pro zástavce.

část B

DOHODA SE SVOLENÍM K VYKONATELNOSTI NOTÁŘSKÉHO ZÁPISU

Dlužník, jako osoba povinná, se zavazuje splnit budoucí pohledávku a jiné nároky věřitele, jako osoby oprávněné, vyplývající ze závazkového právního vztahu vzniklého na základě úvěrové smlouvy, účet č. …….., uzavřené dne ……., a věřitel, jako osoba oprávněná, tento závazek přijímá, přičemž dohoda se svolením k vykonatelnosti notářského zápisu má tyto náležitosti : ----------

Osoba oprávněná : ----------
Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft se sídlem politická obec Linz, Europaplatz č.1a, 4020 Linz, Rakouská republika, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Zemským soudem v Linci, značka FN 247579m - dále též věřitel.----------

Osoba povinná : ----------
společnost …….., se sídlem …….. ., PSČ…., IČ ……., zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka …….. - dále též dlužník.--

Právní důvod : ----------
Úvěrová smlouva, účet č. …….. ze dne …….., uzavřená mezi věřitelem a dlužníkem.-

Předmět a doba plnění : -

1. Předmětem plnění jsou peněžní prostředky (jistina) ve výši ……,-- EUR (slovy: …….. euro), které je dlužník, jako osoba povinná, povinen vrátit věřiteli, jako osobě oprávněné, na základě výše uvedeného právního důvodu.---------

2. Předmětem plnění jsou dále smluvní úroky z aktuální dlužné částky. Výše smluvního úroku se stanoví na bázi úrokové sazby tříměsíční EURIBOR zvýšené o …….. % (slovy: jedna celá třicetpětsetin procentního bodu) p.a. (slovy: ročně), t.j. aktuální výše smluvního úroku činí ……% (slovy: pět celých sedmsetin procenta) p.a. (slovy: ročně), který je dlužník, jako osoba povinná, povinen zaplatit věřiteli, jako osobě oprávněné, na základě výše uvedeného právního důvodu.----------

3. Předmět plnění uvedený v odst. 1. a v odst. 2. této části této dohody se svolením k vykonatelnosti notářského zápisu je dlužník pod ztrátou výhody splátek povinen vrátit a zaplatit v …….. (slovy: …….i) pravidelných čtvrtletních paušálních splátkách vždy ve výši ……,-- EUR (slovy: ……. euro), splatných vždy k 31.3. (slovy: k třicátémuprvému březnu), k 30.6. (slovy: k třicátému červnu), k 30.9. (slovy: k třicátému září) a k 31.12. (slovy: k třicátémuprvému prosinci) daného kalendářního roku. ----------
   Výše pravidelné čtvrtletní paušální splátky činí částku ve výši ……..,-- EUR (slovy: …….. euro).----------
   První splátka je splatná dne ……. (slovy: ……..). ----------
   Poslední splátka je nepravidelná, a to ve výši zbývající části pohledávky věřitele vůči dlužníkovi včetně příslušenství. ------
4. Tříměsíčním EURIBOREM se rozumí roční procentuální sazba rovnající se kotaci, která se zveřejňuje na stránkách Telerate Screen, zobrazující průměrnou sazbu pro euro, která je zveřejňována Bankovní federací Evropské Unie (v současné době na straně 248), a to přibližně v 11,00 hod. Bruselského času v Den Kotace (jak definován níže) pro takové období.----------
5. „Dnem Kotace“ se rozumí den, kdy by hlavní subjekty, poskytující úvěry na evropském mezibankovním trhu pro vklady v eurech (EUR), běžně poskytovaly úrokové sazby pro první den daného úrokového období. Pokud by v daném úrokovém období byly úrokové sazby běžně poskytovány vícekrát, rozumí se „Dnem Kotace“ poslední s těchto dnů.------
6. Pokud tato Telerate Screen stránka již nebude uvedeným způsobem zveřejňována, osoba oprávněná po konzultaci s osobou povinnou určí stránku nebo službu pro účely zobrazení průměrné sazby. Musí se jednat vždy o stránku nebo službu zveřejňovanou Bankovní federací Evropské Unie.
7. Předmětem plnění jsou dále smluvní úroky z prodlení ze splatné dlužné částky, a to ve výši …….. % (slovy: …… procenta) p.a. (slovy: ročně). Úrok z prodlení je splatný v měně euro (EUR) za každý započatý den prodlení až do zaplacení.----------

Svolení k vykonatelnosti notářského zápisu : -
Dlužník, jako osoba povinná, svoluje k tomu, aby byl tento notářský zápis titulem pro výkon rozhodnutí a exekuci ohledně výše uvedené budoucí pohledávky věřitele, jako osoby oprávněné, nebo jakékoliv splátky výše uvedené budoucí pohledávky věřitele, jako osoby oprávněné.----------

Tímto dlužník, jako osoba povinná, svoluje k tomu, aby na výkon tohoto notářského zápisu byla použita příslušná ustanovení občanského soudního řádu a dalších právních předpisů a na základě tohoto notářského zápisu byl proveden výkon rozhodnutí a exekuce pro vymožení výše uvedené budoucí pohledávky věřitele, jako osoby oprávněné, nebo jakékoliv splátky výše uvedené budoucí pohledávky věřitele, jako osoby oprávněné. --------

Věřitel, jako osoba oprávněná, bere na vědomí toto svolení k vykonatelnosti tohoto notářského zápisu.----------

část C

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

I.

Úhrada nákladů

Smluvní strany se dohodly, že zástavce uhradí náklady spojené se sepsáním tohoto notářského zápisu, zejména odměnu notáře a úhradu jeho hotových výdajů, vyúčtované dle vyhlášky č. 196/2001 Sb., o odměnách a náhradách notářů a správců dědictví, ve znění vyhl.č.42/2002 Sb. a ve znění vyhl. č. 403/2005 Sb. U notářského úkonu složeného může notář odměnu přiměřeně zvýšit ve smyslu ust. § 9 citované vyhlášky.----------

II.

Z tohoto notářského zápisu bude zástavnímu věřiteli vydán stejnopis a zástavci bude vydán ověřený opis tohoto stejnopisu. Smluvní strany se dohodly, že stejnopis bude vydán též pro příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí na základě této smlouvy.----------
Potvrzuji, že jsem sepsala tento notářský zápis.----------
Přítomní pan Mgr. Jan Neradilek a pan…….. a pan…….si poté notářský zápis přečetli, zápis schvalují a vlastnoručně podepisují. ----------

Poté notářský zápis podepisuji i já, JUDr. …… – trvalý zástupce notáře JUDr. …., a připojuji otisk svého kulatého úředního razítka.----------

……. v.r. … ……. v.r.
v zastoupení *název společnosti*
banky

JUDr. Daniela Soukupová v.r.
Zástupce JUDr. Martina K r č m y
n o t á ře se sídlem v Praze
L.S.

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu
Katastrální pracoviště Praha

V ě c : návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí.

Předkládáme zástavní smlouvu k nemovitostem ze dne…….2007, uzavřenou mezi:

1) Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, se sídlem politická obec Linz, Europaplatz 1a, 4020 Linec, Rakouská republika, zapsaná ve firemním rejstříku, vedeném Zemským soudem v Linci, FN 247579m, - na straně zástavního věřitele,

2) společností …….., se sídlem Praha …….., …… PSČ ……, IČ ……., zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka …… na straně zástavce,

kterou zástavce zastavuje svůj majetek takto:

a) budovu - č.p. ……., postavenou na pozemku zastavěná plocha a nádvoří č.parc. ….., část obce ……..
b) pozemek - …….. č. parc. ……

vše v kat. území ….., obec Praha, okres Hlavní město Praha, zaps. na listu vlastnictví č. ….u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky zástavního věřitele vůči dlužníkovi tj. společnosti …….. shora uvedené, z úvěrové smlouvy, účet č. …….. ze dne …. …….. ve výši ……,-- EUR s příslušenstvím.

Navrhujeme, aby zástavní právo ke shora uvedeným nemovitostem bylo na základě citované zástavní smlouvy k nemovitostem vloženo do katastru nemovitostí ve prospěch zástavního věřitele, tj. společnosti Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, se sídlem politická obec Linz, Europaplatz 1a, 4020 Linec, Rakouská republika, zapsaná ve firemním rejstříku, vedeném Zemským soudem v Linci, FN 247579m, a tím rozhodnuto, že vklad zástavního práva se povoluje.
V ..... dne .....

Podpis věřitele Podpis *jednatele*

Přílohy: 2 ks stejnopisů not. zápisu o zástavní smlouvě
2 ks ověř. kopie stejnopisů téhož not. zápisu
kolek za 500, -- Kč

Preistarif der Entgelte für einen Notariatsakt

Notariatsakt mit Vollstreckbarkeitsklausel einschl. einer Kopie

Von den ersten CZK **100.000** des Tarifswertes.....**2,0%** (2.000,--)

Von dem darrüberliegenden Betrag bis zu CZK **500.000** des Tarifsw.....**1,2%** (4.800,--)

Von dem darrüberliegenden Betr. bis zu CZK **1,000.000** des Tarifsw.....**0,6%** (3.000,--)

Von dem darrüberliegenden Betr. bis zu CZK **3,000.000** des Tarifsw.....**0,3%** (6.000,--)

Von dem darrüberliegenden Betr. bis zu CZK **20,000.000** des Tarifsw.....**0,2%** (34.000,--)

Von dem darrüberliegenden Betr. bis zu CZK **30,000.000** des Tarifsw.....**0,1%** (10.000,--)

Von dem darrüberliegenden Betr. bis zu CZK **100,000.000** des Tarifsw...**0,05%** (35.000,--)

jedoch mindestens CZK **800**.

Ein Betrag über 100,000.000 wird nicht auf Basis des Tarifswertes berechnet.
Falls der Tarifswert entweder nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand oder überhaupt nicht zu bestimmen ist.....2.500,--

(z.B. vom Betrag CZK 100,000.000 .....CZK 94.800)

Umrechnung 1 EUR = 30 CZK

Geb.frei gem. § 20/5 GebG

P F A N D U R K U N D E

zwischen dem Liegenschaftseigentümer Gasthof Alpenrose Rudolf & Petr Zalud GmbH, Salzburgerstraße 34, 6383 Erpfendorf, Tirol und dem Kreditgeber PRIVAT BANK AG der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Europaplatz 1a, 4020 Linz.

Vertragsaufbau:

A Geschäftsverbindung
B Sicherstellung
C Sonstige Bestimmungen
D Allgemeine Geschäftsbedingungen

A Geschäftsverbindung

Der Kreditgeber steht mit dem Kreditnehmer Gasthof Alpenrose Rudolf & Petr Zalud GmbH, Salzburgerstraße 34, 6383 Erpfendorf, Tirol in ständiger Geschäftsverbindung, in deren Rahmen er Kredite und Darlehen, so mit Urkunde vom ....., einräumt.

B Sicherstellung

Zur Sicherstellung aller Forderungen an Haupt- und Nebenverbindlichkeiten bis zum Höchstbetrag von EUR 260.000,-- (Euro zweihundertsechzigtausend) die dem Kreditgeber gegen den Kreditnehmer aus im Inland beurkundeten, bereits gewährten und künftig zu gewährenden Darlehen, Geld-, Haftungs- und Garantiekrediten erwachsen sind und in Hinkunft erwachsen werden, verpfändet der Liegenschaftseigentümer dem Kreditgeber die Liegenschaft(en)/Liegenschaftsanteile samt derzeitigem und künftigem Zubehör:
Gasthof Alpenrose Rudolf & Petr Zalud GmbH, Salzburgerstraße 34, 6383 Erpfendorf, Tirol
1/1 Anteile EZ 587 Grundbuch 82106 Kirchdorf BG Kitzbühel
und erteilt die unwiderrufliche Einwilligung, dass das (Simultan) Pfandrecht für die Kreditforderung der PRIVAT BANK AG der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Europaplatz 1a, 4020 Linz bis zum Höchstbetrag von EUR 260.000,-- (Euro zweihundertsechzigtausend) ob der (den) Liegenschaft(en)/Liegenschaftsanteilen einverleibt wird.

C Sonstige Bestimmungen

1. Gerichtsstand:
   Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird gemäß § 104 JN das BG Linz vereinbart.
2. Versicherungen:
   Der Liegenschaftseigentümer hat das Pfandobjekt ausreichend zu versichern und verpfändet dem Kreditgeber die Ansprüche aus allen für das Pfandobjekt abgeschlossenen Versicherungsverträgen. Der Kreditgeber ist berechtigt, die Versicherungsanstalt von der Verpfändung zu verständigen und die Versicherung zu seinen Gunsten vinkulieren zu lassen.
3. Nebenverbindlichkeiten:
   Nebenverbindlichkeiten sind Zinsen, Verzugszinsen, Provisionen und Spesen, Zinsen vom Erstehungstag bis zum Tag der Zahlung des Kreditbetrages, länger als drei Jahre rückständige Zinsen bzw. Verzugs- und Zinseszinsen, über Meistbots- und Fruktifikationszinsen hinaus zu vergütende vereinbarte Zinsen, Bearbeitungsgebühr, Kosten (Barauslagen, Gebühren, Steuern, öffentliche Abgaben) aus der Begründung und Beendigung des Schuldverhältnisses, Mahn-, Vergleichs-, Prozess-, Exekutions-, Schätzungs-, Intabulations-, Löschungs- und Abtretungskosten, Kosten für Beteiligung an Schätzungs-, Versteigerungs-, Verteilungs- und Insolvenzverfahren, gerichtliche und außergerichtliche Kosten rechtsfreundlicher Vertretung.
4. Zutrittsberechtigung:
   Der Kreditgeber ist berechtigt, sich vom wirtschaftlichen Zustand der Liegenschaft bzw. der Gebäude auf die ihm geeignet erscheinende Weise auf Kosten des Liegenschaftseigentümers Kenntnis zu verschaffen.
5. Nachteilige Veränderungen:
   Der Liegenschaftseigentümer verpflichtet sich, keine wesentlichen Veränderungen der Liegenschaft (z. B. Verpfändung, Verkauf, Schenkung, Übergabe, Vermietung, Verpachtung, Errichtung von Superädifikaten, sonstige Einräumung von Rechten an Dritte) vorzunehmen.

6. Gutschriftserteilung an Unternehmer/Verzicht auf Optionsrecht:
   Der Kreditgeber ist berechtigt, bei Pfandverwertung den umsatzsteuerpflichtigen Erlös gemäß § 11 (8)

Umsatzsteuergesetz durch Gutschriftserteilung abzurechnen. Der Liegenschaftseigentümer verzichtet für die Dauer des Pfandrechtes unwiderruflich auf die Ausübung seines Optionsrechtes zur Umsatzsteuerpflicht gemäß § 6 Abs. 2 UstG 1994 bei allfälliger Veräußerung der Liegenschaft, in welcher Form auch immer. Der Kreditgeber wird jedoch über Ersuchen des Liegenschaftseigentümers der Ausübung dieses Optionsrechtes zustimmen, wenn sichergestellt ist, dass dadurch der Verwertungserlös für den Kreditgeber nicht vermindert wird.

7. Haftungsausschluss:
   Der Kreditgeber haftet nicht für leichte Fahrlässigkeit bei Eintreibungsmaßnahmen gegen den Kreditnehmer.
8. Aufzeichnungen des Kreditgebers:
   Für eine von den Aufzeichnungen des Kreditgebers abweichende Höhe der Pfandschuld ist der Liegenschaftseigentümer beweispflichtig.
9. Informationen:
   Der Kreditgeber ist nicht verpflichtet, von sich aus den Liegenschaftseigentümer vom jeweiligen Stand der Pfandschuld zu unterrichten.
10. Kosten:
    Mit der Einräumung und/oder Verwertung dieser Sicherheit entstehende Steuern, Gebühren und Kosten trägt der Liegenschaftseigentümer.
11. Bankgeheimnis/Datenschutz:
    Der Liegenschaftseigentümer stimmt der Weitergabe von Daten im Umfang der Datenschutzerklärung (Beiblatt), deren Erhalt er bestätigt, zu und entbindet die Bank gegenüber den in der Datenschutzerklärung genannten Personen und Institutionen ausdrücklich auch vom Bankgeheimnis. Weiters ermächtigt er die Bank auch zur Weitergabe von Daten aus diesem Vertrag aus betrieblichen Gründen innerhalb der Bank und zu allgemein gehaltenen Auskünften über die wirtschaftliche Lage.
12. Vertragskopie:
    Der Liegenschaftseigentümer bestätigt den Erhalt einer Vertragskopie.
13. **Belastungs-/Veräußerungszustimmung:**
    Die Liegenschaftseigentümer erteilen trotz (künftigem) wechselseitigem Belastungs- und Veräußerungsverbot die Zustimmung zur (Simultan) Pfandrechtseinverleibung und zur Veräußerung (Zwangsversteigerung) der Pfandliegenschaft(en)/-anteile.

D Allgemeine Geschäftsbedingungen

Weiters gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen in der derzeit gültigen Fassung.

…… ……..

AEV
Kto-Nr. µ
BLZ 34795
Euro ……
Einschreiter ……

G R U N D B U C H S S A C H E

EINSCHREIBEN

An das
Bezirksgericht …..
……..

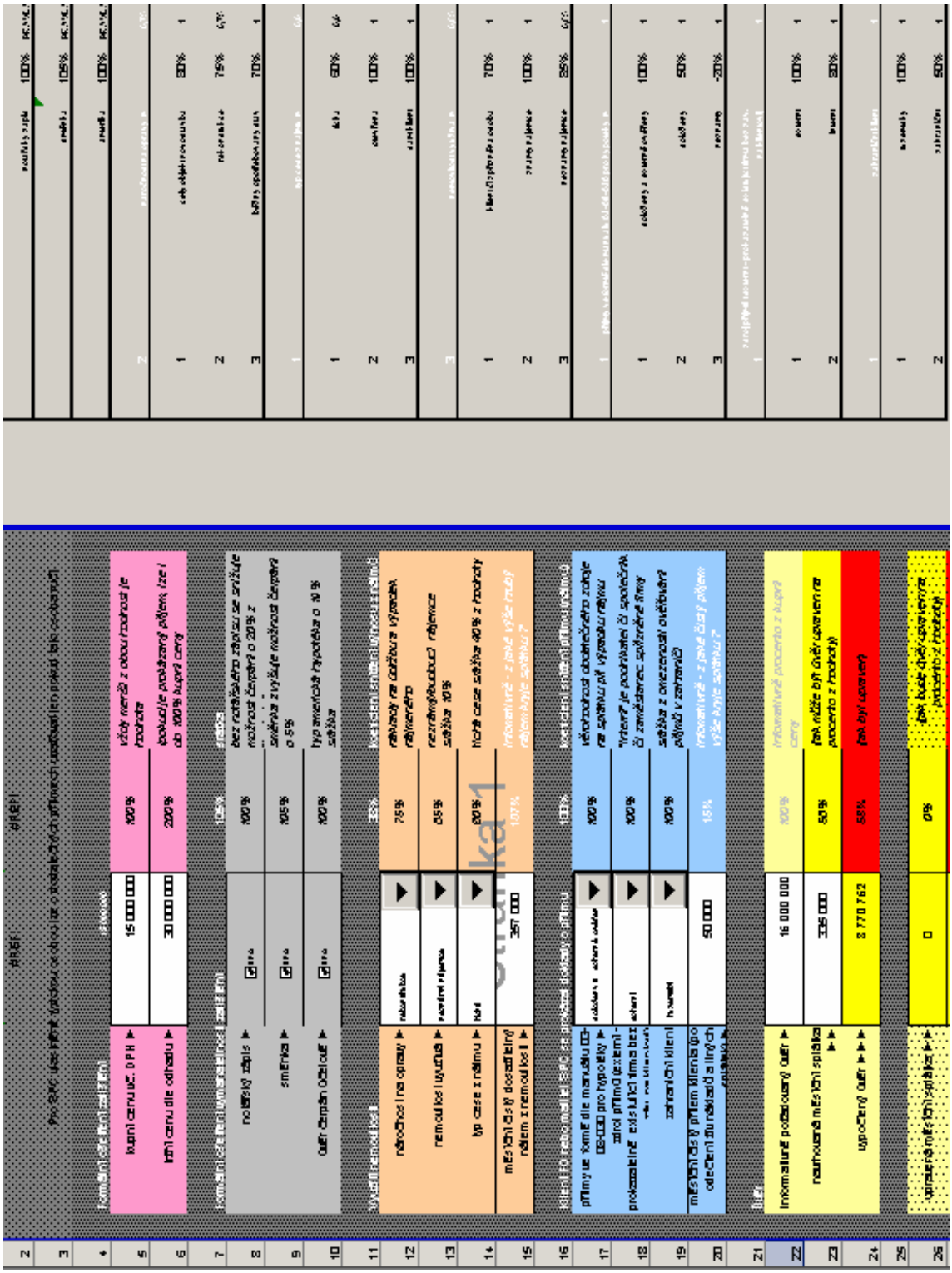
Antragsteller: *Bank*…..
…….
4020 Linz

Grundbuch 82106 …… EZ ….
Pfandrechtseinverleibung

……..-fach
……. Beschlüsse
……..Beilagen in Ur- u. Abschrift

Die Erlassung des umseitigen Beschlusses wird beantragt:

Příloha 9 Kalkulátor doporučeného zadlužení nemovitosti



Příloha 10 Analýza „hard facts“ a „soft facts“

Fragen zum Unternehmergespräch	
1. Bilanzentwicklung - hard facts	
	Fragen
x	Haben sich im abgelaufenen Bilanzjahr generelle Änderungen in der Struktur des Unternehmens ergeben?
x	Wie erfolgreich war das Unternehmen am Markt?
x	Wie haben sich Gesamt-/Spartenumsätze entwickelt?
x	Wie haben sich die Marktanteile verändert?
x	Was hat das Niveau bzw. eventuelle Veränderungen der Ertragskraft und der Selbstfinanzierungskraft beeinflußt?
x	Welche Entwicklungen sind im Anlagevermögen bemerkenswert (Investitionstätigkeit)?
x	Welche Entwicklungen sind im Umlaufvermögen auffällig?
x	Haben Lagerstände und Kundenforderungen ein optimales Niveau?
x	Wie ist die Entwicklung des Eigenkapitals?
x	Wie ist die Entwicklung und die Zusammensetzung des Fremdkapitals?
2. Bewertung der Bilanzkennzahlen im Rating	
	Fragen
x	Wie zufriedenstellend ist die Ertragssituation einzustufen?
x	Welche Ertragsbestandteile haben einmaligen/außerordentlichen Charakter?
x	Wie gut ist die Selbstfinanzierungskraft des Unternehmens (der cash flow)?
x	Wie solide ist die Eigenkapitalausstattung des Unternehmens?
x	Bei Einzelunternehmen und Personengesellschaften: In welchem Verhältnis stehen die verrechneten Privatentnahmen zum tatsächlichen Bedarf bzw. zur Ertragskraft des Unternehmens?
x	Gibt es nachhaltige stille Reserven?
x	Wie sind Werte des immateriellen Anlagevermögens zustandegekommen?
x	In welchem Umfang wird über Leasing finanziert?
x	Welche Ursachen hat eine Veränderung der Schuldentilgungsdauer?
x	Was beeinflußt das Niveau der Gesamtkapitalrentabilität?
x	Wie zinsempfindlich ist das Unternehmen?
3. Beurteilung der soft facts	
3.1. Eigentümersphäre	

Bewertung

ehr positiv	Konzernhintergrund mit ausgezeichneter Bonität/ öffentlicher Hintergrund	
ositiv	solider Gesellschafterhintergrund, von dem in Krisensituationen Hilfestellung erwartbar ist	
eutral	keine besonderen Hilfestellungen aus der Eigentümersphäre möglich/erwartbar	
egativ	wirtschaftliche Probleme im restlichen Konzernbereich bzw. in der Eigentümersphäre	
ehr negativ	unbekannte bzw. nicht einschätzbare Eigentümerstruktur	
	Fragen	
x	Wie ist die Bonität der Eigentümer einzuschätzen?	
x	Gibt es unverhältnismäßig große Entnahmen durch die Eigentümer?	
x	Liegen Haftungen von Seiten der Eigentümer vor?	
	Wie gut ist das Verhältnis der Eigentümer untereinander?	
	Sind die Eigentümerinteressen klar einschätzbar?	

3.2. Nachfolgethematik

Bewertung

eutral	auch mittelfristig oder bei Unglücksfällen kein Thema	
eutral	gelöst, Unglücksfälle wären aber eine Herausforderung	
eutral	noch nicht unmittelbar akut, Lösung zeichnet sich ab	
egativ	noch nicht unmittelbar akut, Lösung noch nicht in Sicht	
ehr negativ	anstehend, aber ungelöst	
	Fragen	
x	Sind konkrete Maßnahmen zur Regelung der Unternehmensnachfolge getroffen?	
x	Gibt es Vorkehrungen für den Fall einer außerplanmäßigen (Krankheit, Unfall) Unternehmensnachfolge?	
x	Wie groß ist das Risiko, das im Erbschaftsfall durch Aufspaltung, Auflösung sowie Steuerlast entstehen könnte?	

3.3. Börsennotierung

Bewertung

Nur bei Großunternehmen, für KMU nicht relevant!

ehr positiv	ja (Publizität, Börsenaufsicht)	
eutral	nein	

3.4. Standort/Produktion/Vertrieb/Organisation

Bewertung

ehr positiv	zukunftssicher, sehr leistungsfähige Ausstattung mit Produktionsmitteln	
ositiv	Zwischenwert	
eutral	derzeit sind keine besonderen Engpassfaktoren ersichtlich	
egativ	Zwischenwert	
ehr negativ	akute Probleme, Engpässe wirken sich deutlich negativ aus	
	Fragen	
x	Wie ist die Verkehrsanbindung des Standortes zu bewerten?	
x	Wie ist die Rohstoff- bzw. Energieversorgung des Standortes zu beurteilen?	
x	Gibt es Probleme mit Verwaltungsbehörden, Anrainer oder Vermietern?	
x	Ist die derzeitige Raumsituation angemessen oder bestehen Engpässe?	
x	Gibt es Reserveflächen für eine eventuelle Betriebsausweitung?	
x	Wie ist der Zustand der Produktionsanlagen zu beurteilen (Erhaltungszustand, technischer Stand, Ausfallsgefährdung, Automatisierungsgrad)?	
	Inwieweit müssen in nächster Zeit Produktionsanlagen ersetzt werden?	
	Wie hoch ist die Ausschussquote?	
	Wie hoch ist der Aufwand für Nacharbeiten?	
	Entstehen hohe Wartungskosten für die Produktionsanlagen?	

	Wie sind die logistischen Abläufe in der Produktion zu beurteilen (Lagerzeiten, Transportwege, Rüstzeiten)?
	Gibt es Engpässe im Produktionsablauf?
	Ist durch die vorhandenen Produktionsanlagen eine termingerechte Auftragsabwicklung gewährleistet?
	Sind die Produktionsanlagen optimal ausgelastet?
	Wie flexibel kann die Fertigung auf Nachfrage- und Beschäftigungsschwankungen reagieren?
	Wie sind die Produktionsanlagen im Branchenvergleich zu beurteilen?
x	Ist das Produktionsverfahren vom technischen Stand und von der Wirtschaftlichkeit her angemessen?
x	Ist die Fertigungs- und Qualitätskontrolle angemessen?
	Werden erforderliche Qualitätsstandards (ISO-Normen, Zertifikate,...) erfüllt?
	Wie ist das Investitionsverhalten des Unternehmens zu beurteilen?
	Mußten in der letzten Zeit Investitionen gestoppt oder verschoben werden?
	Werden angemessene Marketing- und Werbemaßnahmen durchgeführt?
x	Wie leistungsfähig ist die Vertriebsstruktur?
	Bestehen in der Vertriebsstruktur Abhängigkeiten von Dritten (z.B. Vertrieb über Vertreter)?
	Besteht die Gefahr, daß Vertriebskanäle wegbrechen?
x	Wie ist die Innovationskraft des Unternehmens zu beurteilen?
	Wird die Produktneuentwicklung bzw. die -weiterentwicklung bestehender Produkte aktiv betrieben?
	Inwieweit fließen Wettbewerbsanalysen in die Produktneuentwicklung ein bzw. werden Kunden miteingebunden?
	Wird bei der Produktentwicklung bzw. -weiterentwicklung auf externe Berater, Institutionen, Universitäten u. ä. zurückgegriffen?
x	Sind die Verantwortlichkeitsbereiche klar definiert?
	Hat das Unternehmen eine klare Organisationsstruktur?
	Wie gut funktioniert der Informationsfluß im Unternehmen?
x	Wie ist die EDV-technische Ausstattung des Unternehmens zu beurteilen?

3.5. Managementqualität

Bewertung

ehr positiv	überzeugendes Unternehmenskonzept - kompetente, entscheidungsfähige, motivierende Führung	
ositiv	wie 1, in Teilbereichen noch keine ausgeprägten Stärken, aber ausgewogen (kaufmännisch, technisch)	
eutral	gut, ohne ausgeprägte Stärken/Schwächen/ patriarchalisch/ wenig Erfahrung vorhanden	
egativ	nur bewahrend, keine neuen Impulse erwartbar/ private Negativaspekte	
ehr negativ	offenkundige Probleme (akuter Nachbesetzungsbedarf, Streit im Management, eklatante Fehlentscheidungen)	

	Fragen
x	Ist das Unternehmenskonzept klar und überzeugend definiert?
x	- Welches "Geschäft" wird betrieben?
x	- Wer sind die Kunden?
x	- Besteht eine Kundendatei, was wird damit gemacht?
x	- Was wird verkauft?
x	- Welche Wertschöpfung wird dem Kunden geboten?
x	- Was sind die Kernkompetenzen?
x	- Wo hat das Unternehmen eine Alleinstellung, wo ist es schwer kopierbar?
x	- Wo sieht der Manager sein Unternehmen in fünf Jahren?
x	Wie gut sind die Fachkenntnisse des Management?
x	Wie fundiert sind die betriebswirtschaftlichen Kenntnisse des Managements?
x	Wie hoch ist die Branchenerfahrung des Managements?
x	Wie erfolgreich ist der Führungsstil (Fähigkeit zu entscheiden, delegieren, motivieren, beurteilen, sich durchzusetzen)?

x	Wie gut ist das Verhältnis der Führungskräfte untereinander?
	Gibt es eine klare Kompetenzaufteilung im Management?
x	Wie innovationsfreudig ist das Management?
	Wie kreativ ist das Management?
	Wie flexibel ist das Management?
	Wie belastbar ist das Management?
	Wie ausgewogen ist die Risikobereitschaft des Managements?
x	Wie ist das persönliche Umfeld des Inhabers/des Managements einzuschätzen? (Verhalten, Lebensstil)
x	Wie ist der Gesundheitszustand des Managements zu beurteilen?
x	Verfügt das Management über gesellschaftliche und politische Kontakte, die sich positiv auf die Unternehmung auswirken könnten?
	Besteht die Bereitschaft, wenn sinnvoll, externe Berater beizuziehen?

3.6. Personalsituation

Bewertung

ehr positiv	stabile Situation, hohe Qualifikation, Humankapital ist aufgebaut, hoher Loyalitätsgrad	
ositiv	Zwischenwert	
eutral	im wesentlichen geordnet, Probleme im branchenüblichen Ausmaß	
egativ	Zwischenwert	
ehr negativ	hohe Fluktuationsrate, akute Probleme ersichtlich, hoher Unzufriedenheitsgrad	

Fragen

x	Wie ausreichend qualifiziert erscheint das Personal?
	Welchen Stellenwert haben Fortbildungsmaßnahmen?
x	Wie ist das Betriebsklima im Unternehmen einzuschätzen?
	Ist Teamgeist ersichtlich?
	Wie stellt Sie das Verhältnis zwischen Mitarbeitern und Führungskräften dar?
	Werden den Mitarbeitern Leistungsanreize geboten (Gehaltssystem, freiw. Sozialleistungen,...)?
	Wie hoch ist die Fluktuationsrate?
	Wie hoch sind die Krankenstände im Unternehmen?
x	Wie hoch ist die Mitarbeiterproduktivität?
	Wie liegt die Personalkostenquote im Vergleich zur Branche?
	Ist der Personalstand angemessen?
	Ist die Altersstruktur der Mitarbeiter ausgewogen?

3.7. Alter/Qualität der Informationen

Bewertung

ehr positiv	Bilanzvorlage innerhalb weniger Monate, aussagekräftige Monats-oder Quartalsberichte	
ositiv	Bilanzvorlage innerhalb von 6 Monaten, Informationen über laufendes Jahr	
eutral	Bilanzvorlage später als 6 Monate nach Bilanzstichtag	
egativ	Bilanzvorlage später als 9 Monate nach Bilanzstichtag, aber vorläufige Informationen	
ehr negativ	Bilanzvorlage später als 12 Monate nach Bilanzstichtag, keine gesicherten Zwischeninformationen	

Fragen

x	Wie zeitnah ist die Bilanzierung?

x	Sind Monats- oder Quartalsberichte verfügbar?
x	Sind vorläufige Bilanzen verfügbar?
	Wie ist die Kompetenz des Wirtschaftstreuhänders zu beurteilen?
	Wird der WP/StB häufig gewechselt?

3.8. Qualität des Rechnungswesens

Bewertung

ehr positiv	hohe Transparenz und Aussagekraft, zeitnah, planungssicher, Steuerungsinstrument mit hoher Aussagekraft	
ositiv	gute Aussagekraft, kurzfristige Erfolgsrechnung, Planungen	
eutral	Soll/Ist-Vergleiche, Steuerungsfunktion aber wenig ausgeprägt	
egativ	häufige Abweichungen bei Soll/Ist-Vergleichen	
ehr negativ	unexakt, kaum aussagefähig, keine Planung, unschlüssig	

Fragen

x	Ist die Finanzbuchhaltung des Unternehmens exakt, aussagekräftig und zeitnah?
x	Wie stellen sich die offenen Forderungen dar (Werthaltigkeit, Einbringlichkeit, Mahnwesen)?
x	Wird eine kurzfristige Erfolgsrechnung (Monatsauswertung etc.) erstellt?
x	Ist eine angemessene Kostenrechnung vorhanden?
x	Ist eine angemessene Planungsrechnung vorhanden?
x	Erweisen sich die Plandaten als realistisch und plausibel?
	Wird laufend überprüft, ob die Planungsziele erreicht werden?
	Ergeben sich starke Abweichungen zwischen den Plan- bzw. Vorschau- und den endgültigen Werten?
	Werden Investitionsrechnungen durchgeführt?
	Werden die einzelnen Komponenten des Rechnungswesens zu einem wirkungsvollen Steuerungsinstrument gebündelt?
	Werden die Preise für Lieferungen und Leistungen regelmäßig kalkuliert?
	Werden Aufträge zügig abgerechnet?

3.9. Informationspolitik

Bewertung

ehr positiv	in hohem Maß offen, aktive Informationspolitk gegenüber der Bank	
ositiv	Zwischenwert	
eutral	auf Anforderung werden Informationen zur Verfügung gestellt	
egativ	Zwischenwert	
ehr negativ	kein Verständnis/keine Bereitschaft für Informationsbedürfnis der Kapitalgeber	

Fragen

x	Gibt der Kunde von sich aus wichtige Informationen zeitnah an die Bank weiter?
x	Sind die Informationen glaubhaft und nachvollziehbar?
x	Werden strategische Entscheidungen mit der Bank besprochen?
	Werden Unterlagen - auch aus dem Privatbereich - ausgehändigt?
	Informiert der Kunde auch über weitere Bankverbindungen?

3.10. Branchensituation

Bewertung

ehr positiv	auch mittelfristig keine Bedrohungsfaktoren erkennbar (hohes Wachstum erwartbar/ keine Substituierbarkeit/ öffentlicher Bedarf)	
ositiv	gute Wachstumschancen bzw. geringe Substituierbarkeit	
eutral	stabile Branchenattraktivität	
egativ	mäßige Attraktivität, keine Positivimpulse für die Zukunft ersichtlich	

ehr negativ	rückläufige Branchenentwicklung, hohe Bedrohung durch Strukturwandel
	Fragen
x	Welche Megatrends sind erkennbar?
x	Wie hoch ist das Branchenwachstum?
x	Welche Eintrittsbarrieren bestehen in der Branche?
	Wird die Branche durch Substitutionsprodukte bedroht?
x	Wie hoch ist die Branchenrentabilität?
x	Welche Position nimmt das Unternehmens innerhalb der Branche ein?
x	Gibt es Kooperationen mit Wettbewerbern in der Branche?
	Wie hoch ist die Innovationsgeschwindigkeit in der Branche?
	Wie wirken sich Abhängigkeiten zu anderen Branchen aus?
	Wie verläuft die technische Entwicklung in der Branche?
	Ergeben sich Risiken für die Branche aus etwaigen Gesetzesänderungen?

3.11. Konjunkturabhängigkeit

Bewertung

ehr positiv	nur geringe Abhängigkeiten bzw. Produktpalette mit gegenläufiger Konjunkturempfindlichkeit
positiv	Zwischenwert
neutral	überschaubare Zyklizität, nur gedämpfte, verzögerte Konjunktureinflüsse
negativ	Zwischenwert
ehr negativ	sehr hohe, unmittelbare Abhängigkeit, kaum Gegensteuerung möglich
	Fragen
x	Wie abhängig ist die Produktpalette des Unternehmens von Konjunkturschwankungen?
x	Wie groß ist die Abhängigkeit von Konjunkturzyklen der Kunden?
x	Kann das Unternehmen auf Konjunkturschwankungen reagieren?

3.12. Marktposition

Bewertung

ehr positiv	Marktführerschaft, dominante Stellung/ erfolgreiches, wenig bedrohtes Nischenkonzept
positiv	im "oberen Drittel" positioniert
neutral	gut eingeführte, derzeit stabile Marktstellung
negativ	Bedrohungsfaktoren erkennbar (vermehrte aggressive Mitbewerber, Verdrängungswettbewerb)
ehr negativ	nur geringe Präsenz am Markt, geringe Kundenbindungskraft
	Fragen
x	Wie hoch sind die Marktanteile des Unternehmens?
	Wie gut sind die Produkte des Unternehmens am Markt eingeführt?
x	Welche Marktpotenziale weisen die wichtigen Märkte des Unternehmens auf?
	Inwieweit können diese Marktpotenziale vom Unternehmen genutzt werden?
x	Wie ist die Preissituation - können angemessene Preise durchgesetzt werden?
x	Wie ist die Stellung der wichtigsten Wettbewerber am Markt?
x	Besteht die Gefahr, daß mittelfristig eine Marktsättigung eintritt?
x	Bestehen auf den Märkten des Unternehmens hohe Markteintrittsbarrieren?
	Treten verstärkt neue Anbieter am Markt auf?

	Werden verstärkt Billiganbieter am Markt tätig?
	Welche Markteintrittsbarrieren bestehen für Neuprodukte des Unternehmens und auf welche Weise lassen sich diese überwinden?
	Verändert sich die Zahl der Marktteilnehmer (z.B. durch Fusion, Verdrängung)?
	Inwieweit ist der Markt von Marktschwankungen (z.B. saisonal, witterungs- oder konjunkturbedingt) betroffen?
	Inwieweit ist der Markt von Preisschwankungen betroffen?
	Wie sind die Arbeitsmarktbedingungen im Hinblick auf eine Vergrößerung oder Verbesserung der personellen Kapazität einzuschätzen?
3.13. Auftragslage/Umsatzentwicklung	
Bewertung	
ehr positiv	kontinuierlicher Auftragseingang, Vollauslastung in nächster Zeit mehr als sichergestellt
ositiv	gute, planmäßige Auslastung in den nächsten Monaten gesichert
eutral	Mindestauslastung in der nächsten Zeit sichergestellt, Zusatzaufträge wünschenswert
egativ	Mindestauslastung für die nächste Zeit noch nicht sichergestellt, schlecht kalkulierte Zusatzaufträge
ehr negativ	akuter Auftragsmangel, keinerlei Polster, Kurzarbeit, Anlagenabschaltungen
	Fragen
x	Wie hoch ist der derzeitige Auftragsstand?
x	Wie stellt sich die zukünftige Auftragslage dar? Ist eine optimale Auslastung erreichbar?
x	Sind die hereingenommenen Aufträge kostendeckend?
x	Wie hoch ist das aktuelle Umsatzwachstum?
3.14. Kundenstreuung/ -abhängigkeit	
Bewertung	
ehr positiv	breite Streuung auch über verschiedene, voneinander unabhängige Kundengruppen
ositiv	keine besonderen Abhängigkeiten/Risiken erkennbar
eutral	Dominanz einzelner Kunden ersichtlich, daraus sind derzeit aber keine Probleme erkennbar
egativ	Abhängigkeiten, die nur schwer substituiert werden können
ehr negativ	hohe Abhängigkeiten aufgrund geringer Streuung, keine Substitution möglich, Risikokunden, Preisdiktate
	Fragen
x	Besteht Abhängigkeit von wenigen Kunden?
x	- welche Anteile haben welche Kundengruppen am Gesamtumsatz?
x	Wie schnell könnten Hauptkunden ersetzt werden?
x	Handelt es sich bei den Kunden um zuverlässige, potente Partner?
	Wie gut ist die Zahlungsweise der Kunden?
	Wie hoch ist der Umsatz mit öffentlichen Auftraggebern?
	Wie sind die Zahlungsbedingungen (Rabatte, Fristen) für die Kunden gestaltet?
x	Wie gut kann das Unternehmen neue Kunden akquirieren?
x	Wie gut kann das Unternehmen seine Kunden an sich binden?
	Bestehen mit den Kunden längerfristige Liefer- und Absatzverträge?
3.15. Lieferantenabhängigkeit	
Bewertung	
ehr positiv	hohe Nachfragemacht, breite Streuung möglich, einzelne Lieferanten sind bei Engpässen leicht substituierbar
ositiv	keine besonderen Abhängigkeiten/Risiken erkennbar (Qualität, Liefertreue, faire Geschäftsbeziehungen)
eutral	Dominanz einzelner Lieferanten erkennbar, daraus sind derzeit aber keine Probleme ableitbar
egativ	Abhängigkeiten, die nur schwer substituiert werden können

ehr negativ	hohe Abhängigkeiten, keine Substitution möglich, Preisdiktate	
	Fragen	
x	Besteht Abhängigkeit von wenigen Lieferanten?	
x	Wie groß ist die Marktmacht der Lieferanten?	
x	Wie schnell können Lieferanten substituiert werden?	
x	Handelt es sich bei den Lieferanten um zuverlässige Partner?	
	Wie gut ist die wirtschaftliche Situation der Lieferanten?	
	Hatten Lieferanten in letzter Zeit existentielle Schwierigkeiten?	
	Welche Zahlungsbedingungen (Skonti, Rabatte, Fristen) kann das Unternehmen bei seinen Lieferanten erzielen?	
	Bestehen mit den Lieferanten längerfristige Liefer- und Absatzverträge?	
x	Wie hoch ist die Abhängigkeit des Unternehmens von unentbehrlichen Rohstoffen oder Energien?	
	Besteht bei der Verfügbarkeit und der Preisentwicklung von Rohstoffen und Rohprodukten hinreichend planerische Sicherheit?	
	Machen kurzfristige Schwankungen der Einkaufspreise Probleme?	

3.16. Produktqualität

Bewertung

ehr positiv	Leaderposition, Trendsetter, ausgeprägtes Qualitätsmanagement (auch im Servicebereich), Qualität ist deklariertes Unternehmensziel	
positiv	gute Produktqualität, in Teilbereichen für den Kunden wahrnehmbare überdurchschnittliche Qualität	
neutral	gute Produktqualität, die dem Branchendurchschnitt entspricht	
negativ	teilweise Qualitätsmängel ersichtlich	
ehr negativ	geringes, stark schwankendes Qualitätsniveau, das bereits zu Imageproblemen geführt hat	
	Fragen	
x	Wie ist die Qualität der Produkte zu beurteilen?	
x	Wie ist das Preis-Leistungs-Verhältnis der Produkte zu beurteilen?	
x	Besitzen die Produkte des Unternehmens im Vergleich zur Konkurrenz besondere Alleinstellungsmerkmale?	
	Wie hoch ist der Innovationsgrad der Produkte des Unternehmens?	
x	Mit welchen Produktgruppen wird welcher Umsatzanteil gemacht?	
x	Ist das Produktportfolio hinsichtlich der Produktlebenszyklen und Variantenvielfalt ausgewogen?	
	Besitzt das Unternehmen eine klare und nachvollziehbare Sortimentspolitik?	
	Ist das Produktportfolio von Modetrends abhängig?	
	Wie lange lassen sich die Produkte/Dienstleistungen absetzen, ohne daß erhebliche Veränderungen vorgenommen werden müssen?	
	Werden Maßnahmen gesetzt, um den Lebenszyklus der Produkte zu verlängern?	
x	Wie ist der Kundenservice des Unternehmens zu beurteilen?	
	Welche Zusatzleistungen bietet das Unternehmen seinen Abnehmern?	
x	Besitzt das Unternehmen ein umfassendes Qualitätsmanagement?	
x	Gibt es vermehrt Reklamationen und Gewährleistungsansprüche von Kunden?	
	Wie werden Kundenwünsche, -anregungen und -beanstandungen im Unternehmen berücksichtigt?	

3.17. Export-/Importrisiken

Bewertung

neutral	keine erkennbar bzw. voll abgesichert, ausgeprägtes Risikomanagement	
neutral	Zwischenwert	

neutral	normales Ausmaß, bei Engpässen sind in angemessener Zeit Gegenmaßnahmen möglich	
negativ	Zwischenwert	
sehr negativ	in hohem Maß anfällig für Länderrisiken, bei Streiks oder Logistikengpässen	
	Fragen	
x	Sind Schlüsselkunden mit besonderen Länderrisiken behaftet?	
x	Sind sonstige Export/Importrisiken vorhanden?	
x	Wie gut ist das Unternehmen gegen Export/Importrisiken abgesichert (z.B. durch Akkreditive)?	

3.18. Währungs- und sonstige Risiken

Bewertung

positiv	exaktes Risikomanagement, risikominimierende Instrumente werden voll beherrscht und eingesetzt, Bestandteil der Firmenkultur	
neutral	in den Hauptbereichen werden Risken angemessen abgesichert bzw. begrenzt	
neutral	nur geringe Risiken erkennbar	
negativ	wenig ausgeprägtes Risikobewußtsein bei durchaus vorhandenen Risiken	
sehr negativ	hohe Spekulationsbereitschaft, erhoffte Spekulationsgewinne sollen Unrentabilität überdecken	
	Fragen	
x	Werden Fremdwährungsrisiken professionell gemanagt?	
	Hat das Unternehmen einen Fremdwährungskredit aufgenommen? Wenn ja, könnte sich das Unternehmen den Kredit auch in Euro leisten?	
x	Sind die Sachwerte ausreichend versichert (Feuer, Sturm, etc.)?	
	Besteht eine Betriebsunterbrechungsversicherung?	
x	Sind die allgemeinen Haftungsrisiken (Produkt-, Beratungs-, Prospekthaftung,...) ausreichend versichert?	
x	Wie hoch ist die Bedrohung des Unternehmens durch Umwelteinflüsse (Hochwasser, Unwetter,...)?	
x	Gibt es besondere Umweltrisiken (Altlasten, Kontaminierung, Emissionen)?	
	Ergeben sich aus eventuellen Gesetzesänderungen Risiken?	
	Basieren wesentliche Teile der Leistungserstellung auf Lizenzen und ergeben sich hieraus eventuell Risiken?	
	Sind sonstige Risiken erkennbar (Prozesse etc)?	
	Sind ausreichende Rückstellungen für Risiken gebildet worden?	
	Wie sieht das Krisenmanagement (Konzept) bei betrieblichen Störfällen aus?	

3.19. ...

Dient z.B. für die Beurteilung stiller Reserven, die mangels Bewertungsgutachten nicht in die

Korrekturmöglichkeit bei der Bilanznote einfließen.

Bewertung

sehr positiv		
positiv		
neutral		
negativ		
sehr negativ		

3.20. Kontoführung/-entwicklung

Bewertung

sehr positiv	völlig unproblematisch	
positiv	geordnet, verläßliche Abwicklung	
neutral	fallweise kleinere Probleme, die aber beseitigt werden konnten	
negativ	immer wiederkehrende Probleme, die saniert werden müssen, straffe Gestion notwendig	

ehr negativ	völlig ungeordnet, keine Vertrauensbasis möglich

Fragen

x	Wie sieht die "Bankenlandschaft" des Unternehmens aus?
x	Über welche Institute laufen die Zahlungsströme?
	Ist die Anzahl der Bankverbindungen der Unternehmensgröße angemessen?
x	Werden getroffene Vereinbarungen mit der Bank eingehalten?
x	Ist die Liquiditätssituation geordnet?
x	Kommen Überziehungen vor?
	Inwieweit wird der Kreditrahmen in Anspruch genommen?
	Entspricht der Kreditrahmen dem Geschäftsumfang?

3.21. Wirtschaftlicher Trend im lfd. Jahr

Im Idealfall liegen Vorschauwerte vor, die in das Bilanzrating eingesetzt werden können.

Wenn notwendig, sind bei einzelnen Kennzahlen plausible Annahmen zu treffen.

Ein soft fact liegt dann vor, wenn sich daraus das neue Bilanzrating markant verändern würde.

Bewertung

ehr positiv	
positiv	
neutral	
negativ	
ehr negativ	

Fragen

x	Welche Entwicklung zeigen die Zwischenergebnisse bzw. Vorschauwerte?
x	Ergeben sich Abweichungen zu den Planzahlen?
x	Sind im laufendem Jahr besondere Ereignisse im Bereich des Unternehmens, der Branche und der wichtigsten Mitbewerber zu berücksichtigen?
	Gab es organisatorische oder technische Veränderungen?

3.22. Trend der Planung

Im Idealfall liegen Planbilanzen vor, die in das Bilanzrating eingesetzt werden können.

Nur anwendbar, wenn die Planungssicherheit aus der Vergangenheit ausreichend nachvollziehbar ist.

Es ist zu überprüfen, ob nicht bei einzelnen Prämissen vorsichtigere Ansätze notwendig sind.

Ergibt die aus der Planung erwartbare Ratingentwicklung der nächsten Jahre.

Bewertung

ehr positiv	
positiv	
neutral	
negativ	
ehr negativ	

Fragen

x	Welche Entwicklung zeigt die Planung für das/die nächste(n) Jahr(e)?
x	Sind für das/die kommende(n) Jahr(e) besondere Ereignisse im Bereich des Unternehmens, der Branche und der wichtigsten Mitbewerber zu erwarten?

3.23. Frühwarnindikatoren

Eine Neutralisierung von Frühwarnindikatoren durch neue qualitative Faktoren ist unzulässig.

Das Auftreten von Frühwarnindikatoren führt umgehend zu einer Neueinstufung des Kunden.

Bewertung		
neutral	Keine Frühwarnindikatoren feststellbar.	
negativ		
sehr negativ		
x	schwerer Vertrauensbruch durch Management/Unternehmer	
x	extrem verspätete Bilanzübergabe (Unterlagen älter als 18 Monate)	
x	Rückgabe von Lastschriften, Bekanntwerden von Wechselprotesten	
x	negative Infos aus Zessionsabwicklungen	
x	ungeregelte Überziehungen - Abdeckungszusagen werden nicht eingehalten	
x	OeNB-Rückmeldungen zeigen unklare, stark erhöhte Kreditbeanspruchungen	
x	vermehrte Bankauskunftsanfragen über den Kunden	
x	Aufscheinen in der Warnliste	
x	Einverleibung eines exekutiven Pfandrechtes im Grundbuch	
x	Rückstände Finanzamt/Gebietskrankenkasse	
x	Erfolgloser Umschuldungsversuch	
x	Versuchter stiller Ausgleich	
x	Negativmeldungen KSV (extern) oder Creditreform	

ternehmergespräch

ertung der soft facts [x]	sehr pos.	pos.	neutral	neg.	sehr neg.	nicht bek.	Anmerkungen
Eigentümersphäre						x	
Nachfolgethematik						x	
Börsennotierung						x	
Standort/Produktion/Vertrieb/Org.						x	
Managementqualität						x	
Personalsituation						x	
Alter/Qualität der Informationen						x	
Qualität des Rechnungswesens						x	
Informationspolitik						x	
Branchensituation						x	
Konjunkturabhängigkeit						x	
Marktposition						x	
Auftragslage/Umsatzentwicklung						x	
Kundenstreuung/ -abhängigkeit						x	
Lieferantenabhängigkeit						x	
Produktqualität						x	
Export-/Importrisiken						x	
Währungs- und so. Risiken						x	
.....						x	
Kontoführung/-entwicklung						x	
wirtschaftl. Trend im lfd. Jahr						x	
Trend der Planung						x	
Frühwarnindikatoren							

Gesamtbeurteilung	
Bilanznote (auf Halbnoten gerundet)	
soft fact Nr. ...	
soft fact Nr. ...	
Frühwarnindikatoren	
Gesamtnote	

Anmerkungen

...

...

...

Datum: ... Bearbeiter: ...