

Technická univerzita v Liberci
Hospodářská fakulta



DIPLOMOVÁ PRÁCE

1998

Markéta Pechová

Technická univerzita v Liberci

Hospodářská fakulta

Obor

Podniková ekonomika

Zajištění úvěru v české bankovní praxi

Credit Assurance in Czech Banking Practice

DP-HF-KFÚ-039

Markéta Pechová

Vedoucí práce: **Prof. Ing. Anděla Landorová, CSc.**

Katedra financí a účetnictví

Konzultant: **Ing. Leopold Kusák**

Komerční banka a.s., úvěrové oddělení

Počet stran: 69

Počet příloh: 11

29.5.1998

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

Hospodářská fakulta

Katedra financí a účetnictví

Školní rok 1997/98

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

pro

Markétu P e c h o v o u

obor č. 6268 - 8 Podniková ekonomika

Vedoucí katedry Vám ve smyslu zákona č. 172/1990 Sb o vysokých školách a navazujících předpisech určuje tuto diplomovou práci:

Název tématu:

Zajištění úvěrů poskytovaných komerčními bankami (navázání na Bakalářskou práci - Úvěrové obchody a postup poskytování úvěrů v komerčních bankách v ČR)

Zásady pro vypracování:

- Obecná charakteristika poskytování úvěrů a zajišťovací instrumenty, které s těmito úvěry souvisí.
- Postupy poskytování úvěrů a požadavky na záruky vybraných úvěrů.
- Metody vyhodnocování žádosti o úvěr, finanční analýza a návratnost zaručených úvěrů.
- Zpracování modelového příkladu - poskytnutí úvěru a stanovení záruk k tomuto úvěru.

1218/98 H
(10) (4)

KFU/POE
69.07.30.08.1998

Děkuji Prof. Ing. Anděle Landorové, CSc. z katedry financí a účetnictví za cenné rady a připomínky, které mi poskytla při psaní této práce. Dále děkuji Ing. Leopoldu Kusákovi z úvěrového oddělení Komerční banky a.s. v Liberci za odborné konzultace a poskytnutí potřebných informací a materiálů.

Místopřísežně prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury pod vedením vedoucího a konzultanta.

V Liberci dne 17. května 1998

Markéta Pechová
Markéta Pechová

Vedoucí práce: Prof. Ing. Anděla Landorová, CSc.

Zajištění úvěru v české bankovní praxi

Anotace:

Diplomová práce se zabývá zajištěním úvěrů, které poskytují české banky malým a středním podnikatelům.

V první kapitole se autorka zabývá úvěrovou politikou bank a představuje druhy úvěrů, které jsou poskytovány českými bankami.

Druhá kapitola informuje o zajišťovacích instrumentech, které s těmito úvěry souvisí, ve třetí kapitole autorka rozebírá metody vyhodnocování žádosti o úvěr a finanční analýzu subjektu žádajícího o úvěr.

V poslední části práce autorka prezentuje konkrétní případ poskytnutí úvěru (od žádosti po poskytnutí úvěru), včetně souhrnné dokumentace o úvěrovém případě.

Supervisor: Prof. Ing. Anděla Landorová, CSc.

Credit Assurance in Czech Banking Practice

Resumé:

This Diploma Project deals with credit assurance provided by Czech commercial banks.

In chapter 1 the author analyses bank policy and practice and types of credits provided by Czech banks.

The second chapter informs about the instruments of assurance which are related to these credits, the third chapter analyses evaluation methods of credit requests and financial analysis of clients.

In the final part of the Project the author presents a concrete example of credit provision with complete documentation of the client.

OBSAH

Seznam zkratek.....	7
Úvod.....	8
1. Obecná charakteristika poskytování úvěrů.....	9
1.1. Finanční trh a banka	9
1.2. Aktivní obchody banky	10
1.3. Krátkodobé úvěry a půjčky	10
1.3.1. Kontokorentní úvěr	10
1.3.2. Směnečné úvěry	11
1.3.2.1. Směnečný eskontní úvěr.....	12
1.3.2.2. Negociační úvěr.....	13
1.3.2.3. Akceptační úvěr	13
1.3.2.4. Ramboursní úvěr.....	14
1.3.3. Ručitelský úvěr	14
1.3.4. Lombardní a účelové půjčky.....	15
1.3.5. Malé osobní úvěry.....	16
1.4. Bankovní střednědobé a dlouhodobé úvěry	17
1.4.1. Emisní půjčka.....	17
1.4.2. Úvěrový úpis, dlužní úpis	18
1.4.3. Hypotekární úvěr.....	19
1.4.4. Střednědobé a dlouhodobé spotřební úvěry fyzickým osobám	19
1.5. Úvěrová politika banky	20
1.5.1. Řízení bankovních aktiv.....	20
1.5.1.1. Proces řízení úvěrů.....	21
1.5.1.2. Organizace úvěrového úseku.....	22
1.5.1.3. Stanovení úvěrových limitů.....	24
1.5.1.4. Hodnocení úvěrových návrhů.....	26
1.5.1.5. Stanovení ceny úvěru.....	26

1.5.1.6. Schvalování úvěru.....	28
1.5.1.7. Sledování úvěrového rizika, kontrola	31
1.5.1.8. Vymáhání úvěrů.....	32
2. Zajišťování úvěrových rizik a zajišťovací instrumenty.....	34
2.1. Zkouška úvěrové způsobilosti	35
2.1.1. Právní poměry žadatele o úvěr.....	35
2.1.2. Osobní důvěryhodnost komitenta	36
2.1.3. Hospodářská situace žadatele o úvěr	37
2.1.4. Obchodní postavení klienta.....	37
2.2. Úvěrová kontrola	38
2.3. Zajišťovací instrumenty.....	38
2.3.1. Osobní zajištění.....	39
2.3.1.1. Ručení	39
2.3.1.2. Směnečné zajištění.....	41
2.3.1.3. Připuštění závazku.....	42
2.3.2. Reálné zajištění	42
2.3.2.1. Zástavy.....	42
2.3.2.2. Převedení (předání) věcí do vlastnictví	43
2.3.2.3. Postoupení (cese) pohledávek.....	44
2.3.2.4. Hypotéka.....	44
2.3.3. Ochranná smluvní ujednání	45
2.3.4. Zajištění úvěru v české bankovní praxi.....	46
3. Metody vyhodnocování žádosti o úvěr a finanční analýza.....	47
3.1. Posouzení žádosti o úvěr	47
3.1.1. Vyhodnocení analýzy obchodního a finančního rizika.....	48
3.2. Finanční analýza klienta	51
3.2.1. Rentabilita	51
3.2.2. Analýza finančního toku – CASH FLOW	52
3.2.3. Zadluženost a úrokové zatížení.....	53
3.2.4. Analýza likvidity	53
3.2.5. Dílčí ukazatelé.....	54

3.2.6. Hodnocení podnikatelského projektu.....	55
4. Zpracování modelového příkladu poskytnutí úvěru a jeho zajištění..	55
4.1. Žadatel o úvěr	55
4.2. Zásady KB pro poskytování úvěru na oběžné prostředky	56
4.2.1. Úroky.....	57
4.2.2. Předpoklad poskytnutí úvěru	58
4.3. Podklady a materiály pro poskytnutí úvěru	58
4.4. Postup při zpracování úvěrového případu.....	58
4.4.1. Klasifikace pohledávek a úvěru	59
4.4.2. Finanční analýza klienta - analýza BILANA a analýza ABC.....	59
4.4.3. Zhodnocení podnikatelského záměru.....	63
4.5. Shrnutí úvěrového případu	63
Závěr.....	64
Seznam použité literatury.....	65
Seznam příloh.....	66

Seznam zkratek

aj.	a jiné
apod.	a podobně
atd.	a tak dále
CP	cenné papíry
CD	kompaktní disk
č.	číslo
č. zisk	čistý zisk
disp. zisk	disponibilní zisk
DZ	dlouhodobé závazky
kap.	kapitola
KB	Komerční banka
KZ	krátkodobé závazky
nákl. úr.	nákladové úroky
např.	například
OP	oběžné prostředky
p. a.	per annum (za rok)
pen. prostředky	peněžní prostředky
s.r.o.	společnost s ručením omezeným
tj.	to je
tzn.	to znamená
tzv.	tak zvaný

Úvod

Diplomová práce poskytuje základní informace o úvěrové politice českých bank, úvěrových obchodech a produktech a především o zajišťování úvěrů v české bankovní praxi.

Záměrem první části diplomové práce je vysvětlit podstatu a základní konstrukci aktivních bankovních obchodů - především krátkodobých, střednědobých a dlouhodobých úvěrů - a zhodnotit jejich využívání z hlediska banky a klienta. Dále pak se první část diplomové práce zabývá postupem řízení bankovních úvěrů a rozebírá komplexně funkci úvěrového oddělení banky.

V dalších částech jsou systematicky vysvětlována jednotlivá opatření a prostředky využívané k omezování nepříznivých důsledků aktivních bankovních obchodů. Jedná se o zajišťovací instrumenty, které se stávají součástí podmínek pro uzavření smlouvy o úvěru. Pomocí těchto instrumentů se zajišťují rizika jak úvěrová, tak i inflační a úroková.

Třetí část diplomové práce se zabývá hodnocením žádosti o úvěr. Je zde analyzován postup, který banka dodržuje při vyřizování požadavku na poskytnutí úvěru, nedílnou součástí tohoto postupu je také finanční analýza žadatele o úvěr. Dále pak je zde uveden základní přehled činností a úkonů, které musí žadatel absolvovat.

V závěrečné části diplomové práce je prezentován konkrétní úvěrový případ - poskytnutí podnikatelského úvěru na oběžné prostředky - tak, jak probíhá v pobočce KB, a.s. Případ je zpracován od podání žádosti o úvěr až po schválení úvěru a zpracování smlouvy o úvěru a jsou zde naznačeny procesy posuzování a schvalování úvěru.

Cílem diplomové práce není podat detailní informace o celé problematice úvěrových obchodů a jejich zajištění, ale provést jejich charakteristiku a v návaznosti na získané zkušenosti v KB, a.s. aplikovat teoretické poznatky první části diplomové práce na závěrečný praktický příklad.

1. Obecná charakteristika poskytování úvěrů

1.1. Finanční trh a banka

Každý subjekt disponuje **volnými penězi**. V tržním prostředí se majitelé volných peněz snaží o jejich bezpečné uložení na dobu, během níž je mohou postrádat, a zároveň usilují o jejich **zhodnocení**, tzn. získat úrok či jiný výnos disponovat po uplynutí daného období větším obnosem, než na jeho počátku. Peníze se stávají předmětem obchodování a obchoduje se jimi na **finančním trhu**. Finanční trh je součástí globálního trhu, podobně jako trh zboží a trh práce. Majitel peněz se stává finančním investorem [3].

Převážná část obchodů se na finančním trhu uskutečňuje pomocí finančních zprostředkovatelů, kterými jsou: **banky a nebankovní finanční zprostředkovatelé**.

Banky jsou podniky, které od veřejnosti nakupují peníze ve formě vkladů a takto získané peníze investují formou půjček a jiných investic, finančních i reálných. Nákup a prodej peněz probíhá na principu návratnosti, neboť vklady jsou svěřené peníze, které představují závazek banky vůči vkladateli na jejich výplatu a obdobně úvěr jsou peníze dočasně poskytnuté vypůjčovateli [1].

Obchody, které banka provádí, lze dělit z hlediska její účetní rozvahy na aktivní a pasivní. Při **pasivních** obchodech banka nakupuje peníze zejména ve formě vkladů na požádání, krátkodobých a dlouhodobých termínovaných vkladů, úsporných vkladů, emisí depozitních certifikátů, bankovních obligací a půjček od jiných bank. **Aktivní** obchody mají formu zejména různých druhů krátkodobých úvěrů, střednědobých a dlouhodobých půjček, hypotekárních úvěrů, nakoupených obligací a cenných papírů.

1. 2. Aktivní obchody banky

Poskytované bankovní úvěry a půjčky představují rozhodující část aktivních obchodů bank. Možnost čerpání úvěrů u bank, přísliby úvěrů a jejich postupné využívání bývají v bankovní praxi označovány jako **finanční facility**.

Finanční facility můžeme členit např. z hlediska zajištěnosti, vypověditelnosti, splatnosti úvěru, druhu dlužníka, účelu. Nejobvyklejším kritériem členění úvěrů je jejich splatnost, podle které se dělí na: krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé .

1. 3. Krátkodobé úvěry a půjčky

Krátkodobé úvěry bank mají formu: - kontokorentního úvěru

- směnečných úvěrů
- lombardních úvěrů
- záručních úvěrů.

1.3.1. Kontokorentní úvěr

Kontokorentní úvěr je úvěr, který banka poskytuje v pohyblivé výši komitentu na jeho běžném účtu u banky. Při bankovním kontokorentu jde fakticky o dohodu, že se vzájemné pohledávky zákazníka a banky nebudou vyúčtovávat jednotlivě. K tíži běžného účtu klienta se účtují veškeré peněžní úhrady, které klient banky provádí svým dodavatelům, platby daní atd. a ve prospěch se připisují všechny platby došlé od odběratelů a jiných plátců. Porovnáním všech příjmů a úhrad vzniká na běžném účtu peněžní kredit anebo vzniká debet, na jehož krytí se poskytuje bankovní úvěr. Kontokorent může být veden jako vkladový účet, v tomto případě vykazuje pouze **kreditní zůstatek**. Pokud existuje více platebních závazků s menšími příjmy, vzniká na kontokorentu **debetní zůstatek**.

Kontokorentní úvěrové spojení klienta a banky vzniká uzavřením úvěrové smlouvy, před jejímž sepsáním banka prozkoumá úvěrovou způsobilost klienta. Jestliže je výsledek pozitivní, oznámí mu povolení **úvěrového rámce**, tj. přípustného debetu na jeho běžném účtu. Kontokorentní úvěr může být využíván na různé **účely**, a to:

- na vyrovnaní výkyvů běžného účtu
- na dlouhodobé pořízení oběžného majetku ve výši, v jaké se komitent nedostává vlastní kapitál
- na sezónní potřebu oběžného majetku
- na ostatní krátkodobé potřeby
- na krátkodobé investiční výdaje a jiné

Náklady kontokorentního úvěru, tj. úroky, nejsou jednotné. Banky účtují komitentovi:

- úrokovou sazbu ze skutečné výše čerpaného úvěru v rámci úvěrového rámce,
- provizi z nevyužitých úvěrových částek,
- provizi z překročení rámce

Banky se při stanovení úrokové provize řídí diskontní sazbou ústřední banky, situací na peněžním trhu, bonitou komitenta a jeho úvěrově obchodní pozicí, soutěžními poměry mezi bankami. Kromě úroku banky účtují komitentům obratovou provizi, a to obvykle ze strany kontokorentního účtu vykazujícího větší obrát[1].

1.3.2. Směnečné úvěry

Směnečné úvěry jsou založeny na existenci a zvláštnostech **směnky** jako cenného papíru. Směnka je listina obsahující zákonem předepsané náležitosti, ze které jejímu právoplatnému majiteli vyplývá právo na zaplacení peněžní pohledávky ve směnce uvedené. Toto právo má vůči tomu, kdo na tuto listinu napsal své závazkové prohlášení a podepsal se pod ně.

V úvěrové a bankovní praxi se vyskytují různé druhy směnek. K základním druhům patří směnka **vlastní a cizí**. Dále pak se vyskytují směnky na vlastní řad, zastřená směnka vlastní, bianco směnka, směnka obchodní, finanční, dovozní, vývozní, stavební a jiné. Banka ve všech případech provádí **kontrolu směnek**, které jí komitent předkládá k eskontu i k jiným účelům, např. jako krytí úvěru atd. Kontroluje především její: formální stránku (základní náležitosti), věcnou stránku (bonita podepsaných klientů, zboží charakter směnky, splatnost)[1].

1.3.2.1. Směnečný eskontní úvěr

Směnečný eskontní úvěr spočívá v nákupu směnek bankou před lhůtou jejich splatnosti se srážkou úroku – **diskontu**. Věřitelem je u směnečného úvěru banka, která nakupuje směnky od majitele směnky, tj. osoby, která nabyla směnku jako poslední právoplatný **indosant**.

Eskont směnky znamená její odkup bankou a jedná se o zvláštní úvěrový vztah. Specifikum spočívá v tom, že banka při dospělosti předkládá směnku k proplacení nikoliv bývalému majiteli, od kterého ji koupila, ale směnečnému dlužníkovi (výstavci u vlastní směnky, směnečníku u traty). Fakticky však úvěrový vztah trvá i mezi bankou a prodejcem směnky, protože v případě platební neschopnosti či odmítnutí směnky směnečným dlužníkem ji banka prezentuje k proplacení poslednímu majiteli směnky.

Žádost o eskont směnky podává žadatel na formuláři banky. Banka po kontrole směnek uzavře s komitentem smlouvu o jejich odkupu a klient provede na směnkách příslušné indosamenty. Eskont obchodních směnek umožňuje komitentovi obdržet výnos směnečných pohledávek před lhůtou jejich splatnosti a tak urychlit obrat kapitálu podniku a umožnit financování a investování.

Náklady eskontního úvěru jsou tvořeny: základní úrokovou sazbou, úvěrovou provizí, a ostatními náklady. **Úvěrová provize** závisí na bonitě dlužníka a bonitě směnek, na situaci na peněžním trhu, na soutěžních poměrech v bankovníctví, na tom, zda je směnka eskontovatelná u ústřední banky.

1.3.2.2. Negociační úvěr

Při přizpůsobení směnečného eskontního úvěru průběhu zahraničně obchodní operaci vzniká *negociační úvěr*. Obsah úvěru spočívá v tom, že dovozce předem zprostředkovává zahraničnímu dodavateli u banky eskont směnky vystavené dodavatelem na dovozce nebo banku. Banka, která odkupuje směnku spolu s ostatními dokumenty, vystupuje jako negociační banka.

Negociační úvěr se v praxi může vyskytovat v různých technických modifikacích podle toho, je-li negociační bankou banka, některá banka v třetí zemi, má-li negociační banka provést eskont směnky, anebo obstarat eskont u jiného ústavu.

1.3.2.3. Akceptační úvěr

U *akceptačního úvěru* banka akceptuje směnku, kterou na ni vystaví její komitent, a to na částku a lhůtu dohodnutou v úvěrové smlouvě. Banka u akceptačního úvěru neposkytuje dlužníku platební prostředky, jde tudíž o půjčku kreditu ve smyslu důvěry (dobrého jména banky), ne o půjčku peněz.

Banka prodává komitentovi své dobré jméno, čímž směnku činí důvěryhodnější a obchodovatelnou. Banka v okamžiku, kdy akceptuje směnku, nepotřebuje peníze. Potřebnou peněžní částku by si musela opatřit teprve v termínu, kdy má plnit směnečný závazek. V úvěrové smlouvě se proto komitent musí zavázat, že na běžném účtu u banky před splatností směnky deponuje potřebný obnos, z něhož bude banka směnku honorovat.

Při akceptačním úvěru představují náklady pouze akceptační provizi (protože banka nemusí u tohoto úvěru opatřovat peníze, je úvěrová provize relativně nízká), dále pak ostatní výlohy (kolkovné, směnečná daň).

1.3.2.4. Ramboursní úvěr

Je to forma akceptačního úvěru přizpůsobeného zahraničně obchodní operaci. Vzniká tím, že ramboursní banka na žádost dovozce akceptuje směnku, kterou na ni vystaví vývozce. Akcept směnky se uskuteční proti předání dokumentů spojených s obchodní operací.

Součástí ramboursního úvěru je *pověřovací list ramboursní banky* vývozci. V pověřovacím listu oznamuje ramboursní banka vývozci, že na základě příkazu dovozce se zavazuje akceptovat směnku, kterou na ni vývozce vystaví, a v den splatnosti ji řádně zaplatit. Splní-li vývozce podmínky kontraktu, má jistotu, že za vyvezené zboží dostane zaplacení, neboť akcept prvotřídní banky představuje prvotřídní zajištění úvěru. Bankou akceptovanou směnku může vývozce v případě potřeby snadno eskontovat u kterékoliv další banky. Ramboursní úvěr je proto velmi obvyklým úvěrem používaným mezi obchodními partnery a bankami ve vyspělých zemích, u nás se používá v omezené míře, především při obchodních vztazích našich firem s firmami těchto zemí.

1.3.3. Ručitelský úvěr

Při poskytnutí 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.

Jako u akceptačního úvěru jde také zde ze strany banky o zapůjčení důvěry a banka tuto službu poskytuje jen takovým klientům, kteří jsou bance známi z dlouhodobého vztahu a riziko nezaplacení je u nich malé.

Banka poskytuje ručitelský úvěr ve dvou formách: u *směnečného avalu* podepíše směnku jako rukojmí s udáním osoby, za kterou se zaručuje, nebo vystavením *záruční listiny*.

Věřitel se při ručení obrací na ručitele okamžitě, jakmile hlavní dlužník není schopen v termínu splatnosti uhradit svůj závazek. Proti akceptačnímu úvěru není banka u ručitelského úvěru v postavení hlavního, ale vedlejšího dlužníka. Z tohoto důvodu není ručení uváděno v rozvahách bank [1].

V bankovní praxi přichází v úvahu vedle směnečných záruk řada účelových ručení, např.: celní záruky, dopravní záruky, nabídkové záruky (při vypisování veřejné soutěže na zakázku), dodavatelské záruky, záruky za vady, zálohové garance, vadium (peněžní vklad, u veřejných soutěží a konkursů na dodávky zboží nebo provedení práce), kauce (záruka poskytnutá kontrahentem druhé straně, že splní zadanou objednávku), bankovní záruky (na splátky úvěru, na zůstatek úvěru).

Za poskytnutý ručitelský úvěr banka počítá ručitelskou provizi, která se zhruba pohybuje kolem 2% p.a.

1.3.4. Lombardní a účelové půjčky

Lombardní úvěr je úvěr zajišťovaný zástavou věci movité nebo práva. Úvěr zní na fixní částku a pevnou lhůtu splatnosti. Podle druhu zástav lze rozlišovat různé druhy lombardního úvěru:

- na *cenné papíry*, v současné době nejrozšířenější, je pro banku výhodný, neboť má v ruce snadno zpeněžitelné hodnoty pro případ, že dlužník úvěr nesplatí,
- na *směnky*, je používán v případech, kdy je třeba jen velmi krátkodobého úvěru a eskont směnek by nebyl pro dlužníka výhodný, přičemž žadatel nemá pro zástavu jiné vhodné hodnoty,
- na *zboží*, jedná se o zboží, se kterým se obchoduje na burze, zboží se bance nepředává přímo, dlužník ho uskladňuje nejčastěji ve veřejném skladu,
- na *faktury a účetní pohledávky*,
- *drahé kovy a cennosti*,
- *vkladní knížky, životní pojistky, autorské pohledávky a práva..*

Pokud se druh zástavy a účel úvěru shodují, je často místo lombardního úvěru tento nazýván úvěrem *účelovým (na zboží, na pohledávky)*. Žádá-li např. klient o půjčku na zboží a předá bance do zástavy warant, konosament apod., je mu poskytnuta půjčka na zboží. Při úvěru na pohledávky klient financuje úvěrem faktury a pohledávky, které současně postupuje bance do zástavy. Tyto zástavy znějí na celou výši pohledávek či zboží, pokud je však úvěr poskytnut např. proti hypotéce, je možno ve smlouvě stanovit výši zástavy, znějící pouze na část hypotéky.

V naší bankovní praxi patří účelové úvěry lombardního typu k nejrozšířenějšímu druhu krátkodobých úvěrů vedle kontokorentního úvěru. Cena lombardního úvěru je nižší než u kontokorentu a vyšší než u eskontního úvěru. Cenu úvěru ovlivňují kromě bonity dlužníka a zástav další vedlejší náklady spojené s úschovou, správou a případným zpeněžením zástavy [1].

1.3.5. Malé osobní úvěry

Ve snaze uspokojit menší úvěrové potřeby fyzických osob, vyvinuly banky speciálně pro tento druh klientů malé osobní úvěry. Úvěrové podmínky jsou u těchto úvěrů standardizovány a zpracování a průběh vztahu je zjednodušen.

Náklady osobního úvěru vyplývají z úrokové sazby, která je účtována zpravidla měsíčně a je měněna podle změn diskontní sazby (vyhlašuje ústřední banka), dále pak z jednorázového manipulačního poplatku, jehož výše záleží na lhůtě splatnosti úvěru a ze skutečných výloh na vedení úvěru.

Dlužník není omezován při použití úvěru, poskytnutý úvěr může být použit na spotřební účely, k nákupu cenných papírů, na podnikání nebo na jakékoliv osobní potřeby.

1.4. Bankovní střednědobé a dlouhodobé úvěry

Střednědobým úvěrem je úvěr se splatností do čtyř až pěti let. Věcným základem těchto úvěrů je účel, kterým jsou ve většině případů náklady na pořízení základního majetku, financování oběžného majetku, financování rozpočtového deficitu.

Tyto úvěry mohou vystupovat ve stejných formách jako krátkodobé, tj. kontokorentní a směnečné úvěry, nicméně se pro ně vyvinuly speciální formy:

- emisní půjčka, která je využívána k obstarání velkých úvěrů na delší dobu,
- závazková listina, dlužní úpis,
- hypotekární úvěr,
- ostatní formy [1].

1.4.1. Emisní půjčka

Emisní půjčka je úvěr poskytnutý odkoupením dluhopisů (obligací), které dlužník emituje za účelem opatření finančních zdrojů. Náklady emisní půjčky zahrnují nominální úrok, který emitent musí věřiteli (bance) vyplácet po dobu trvání půjčky až do splatnosti obligace.

Podle zákona o dluhopisech mohou v ČR vydávat dluhopisy (CP, v nichž se emitent zavazuje splatit přijatý úvěrový obnos a vyplácet úroky ve stanovených termínech) právnické a fyzické osoby oprávněné k podnikání podle zvláštního předpisu (zákon o soukromém podnikání občanů). Dluhopisy znějí na jméno nebo na doručitele a mohou být nominovány v tuzemské či zahraniční měně. Emitent může vydat dluhopisy samostatně, nebo prostřednictvím banky za dohodnutou odměnu.

K emisi dluhopisů si emitent musí opatřit povolení ministerstva financí, povolení se mu uděluje se souhlasem České národní banky. V žádosti vydavatel uvede důvody a způsob užití emise, současnou a předpokládanou finanční situaci, zajištění návratnosti půjčky,

způsob uveřejnění emisních podmínek a ročních výsledků hospodaření, celkovou částku emise a její rozložení do nominálních hodnot dluhopisů, datum vydání a splatnosti dluhopisů, způsob jejich emise, splácení a platební místo, způsob výnosu obligace.

Dluhopisy mohou nakupovat naše i zahraniční právnické a fyzické osoby. Dluhopisy jsou obchodovatelné, lze je volně prodávat i kupovat, dávat do zástavy, dědit a darovat [1].

1.4.2. Úvěrový úpis, dlužní úpis

Závazková (dlužní) listina je alternativou emisní půjčky. Jedná se o střednědobý nebo dlouhodobý úvěr, který banka poskytne na základě *písemné závazkové listiny - úvěrového listu, úpisu nebo pouze na základě úvěrové smlouvy*, a to především jako úvěr účelový (pořízení majetku, nemovitostí).

Úvěrový úpis slouží věřiteli jako důkaz o pohledávce. Není však veřejně obchodovatelným cenným papírem, a proto postrádá vlastnosti dluhopisů. Úvěry na závazkovou listinu nevyžadují povolení státního orgánu ani konzultaci s institucí kapitálového trhu.

Tento druh úvěru může být z hlediska dlužníka i věřitele přizpůsoben lépe individuálním podmínkám co do lhůty úvěru, jeho čerpání a splácení, úroku a způsobu zajištění. Proto se často používá rovněž jako předstupeň před emisí půjčky.

Menší střednědobé a dlouhodobé úvěry s relativně kratšími lhůtami splatnosti jsou podnikům dostupné u jedné banky. K poskytování velkých a poměrně dlouhodobých úvěrů a půjček se obvykle sdružuje více bank. Podle těchto kritérií lze poskytované úvěry členit na:

- úvěry poskytované jednou bankou,
- úvěry poskytované klubem bank,
- úvěry konsorciálního typu.

Pro banku představuje dlouhodobý úvěr větší rizika, která se promítají do vyšší úrokové sazby těchto úvěrů. U všech druhů úvěrů na závazkovou listinu se setkáváme s různými dalšími poplatky a výlohami. Nejmenší jsou u úvěru poskytovaného jednou bankou, kde se většinou jedná jen o výlohy (právní, cestovné, poštovné), a o závazkovou a pohotovostní provizi, která je účtována, pokud dlužník nečerpá určený objem sjednaného úvěru do určité doby, a je v úvěrové smlouvě předem stanovena. Tato pohotovostní provize obnáší zpravidla jen zlomek procenta.

Komerční banka poskytuje střednědobé úvěry se splatností do 4 let a dlouhodobé úvěry se splatností do 8 let. Důležitým faktorem působícím na splatnost úvěru je přetrvávající nestabilní postavení některých klientů. Je to riziko, které vede banku k preferování střednědobých půjček před dlouhodobými a ke sjednávání kratších lhůt splatnosti úvěrů.

1.4.3. Hypotekární úvěr

Hypotekárním úvěrem se rozumí úvěr poskytnutý na *zástavu nemovitosti*. Předpokladem pro jednání o úvěru je žádost o úvěr spolu s dokladem potvrzujícím vlastnictví nemovitosti, dále pak doklady blíže charakterizující cenu pozemku, o dosavadním placení daní, o výnosu nemovitosti, u projektovaných staveb pak povolení ke stavbě, úředně schválené plány a rozpočty a úřední odhad ceny nemovitosti. Hypotéka spočívá na nemovitosti po celou dobu, třebaže dlužník půjčku v podstatné míře splatil.

Nejedná se o běžný typ úvěru a v naší bankovní praxi se hypotekární úvěry poskytují především na pozemkový dluh či na bytové potřeby [1].

1.4.4. Střednědobé a dlouhodobé spotřební úvěry fyzickým osobám

Těmito úvěry se rozumějí úvěry fyzickým osobám a domácnostem, které slouží k nákupu např. automobilu, elektroniky aj., k zaplacení služeb (dovolená, vzdělání apod.) a

na jiné osobní potřeby. Nelze je zařadit mezi předchozí druhy úvěrů a nelze je tedy ani posuzovat podle výše uvedených hledisek.

Spotřebním půjčkám se věnují specializované splátkové banky, obchodní banky, spořitelny a další finanční ústavy [1].

1.5. Úvěrová politika banky

1.5.1. Řízení bankovních aktiv

S přihlédnutím na malý podíl vlastního kapitálu je každá banka nucena věnovat značnou péči tomu, jak se vyvarovat rizik. Musí se přitom soustavně zabývat svou likviditou a musí rovněž vytvářet zisk. Tyto faktory ovlivňují banku při volbě aktiv, která jsou tvořena:

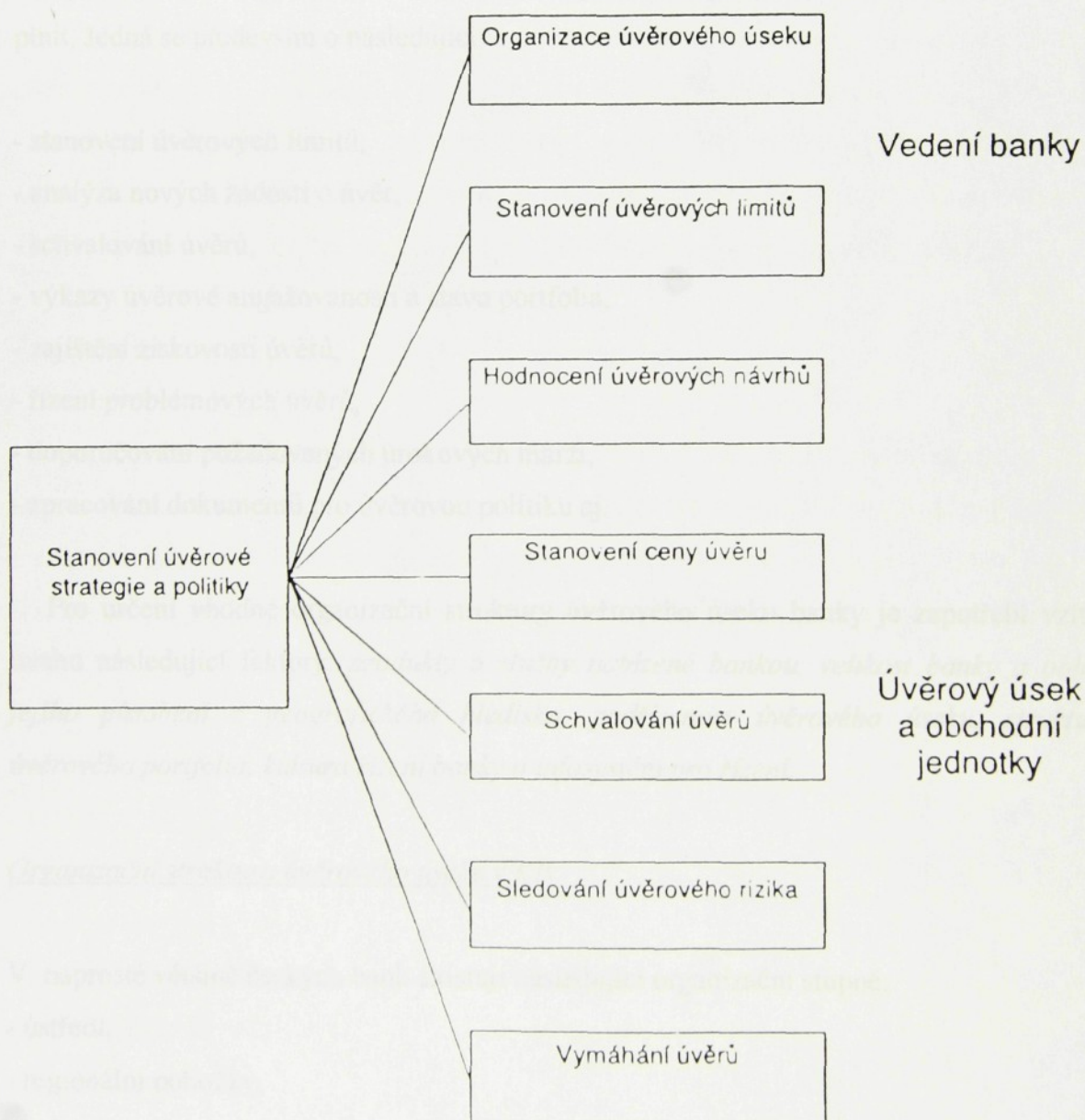
- *primárními rezervami* (hotovostí aktiva, které banka udržuje podle zákona a odpovídají určitému procentu z vkladů, dále pak jsou to „pracovní“ rezervy, které banka udržuje dobrovolně, bez ohledu na zákonné požadavky),
- *sekundárními rezervami* (likvidní rezervy, které každá banka udržuje pro posílení své likvidity)
- *úvěry a půjčkami a*
- *investice* (cenné papíry, do kterých banka ukládá své volné peněžní zdroje).

U většiny bank je těžištěm jejich obchodní činnosti *úvěrová aktivita*. Úvěry jsou rentabilním druhem bankovních aktiv a vytvářejí podstatnou část zisku. Představují však rizikovější bankovní aktiva, neboť jsou nejvíce vystaveny ztrátám. Banky jsou proto při poskytování úvěrů velice opatrné a proces řízení úvěrů je tedy poměrně rozsáhlý a propracovaný [5].

1.5.1.1. Proces řízení úvěrů

Proces řízení úvěrů je potřeba zkoumat na základě vertikálního přístupu. To znamená, že představenstvo stanoví globální strategii banky, včetně úvěrové oblasti. Jakmile je stanovena tato strategie, lze zformulovat úvěrovou politiku se zpracováním obchodních plánů obchodních jednotek.

Schéma č. 1 Oblasti úvěrové politiky



Zdroj: Waterhouse, Úvod do řízení úvěrového rizika

Schéma č. 1 znázorňuje vlastně operační prostor úvěrového úseku. Výchozím bodem je to, že představenstvo stanoví strategii banky a její konkrétní vztah k úvěrům. Vrcholové vedoucí pracovníci banky pak přejímají zodpovědnost za rámcové organizační uspořádání úvěrového úseku a stanovení úvěrových limitů. Pracovníci úvěrového úseku a obchodních jednotek provádějí obchody a řídí úvěrové portfolio banky, zejména z hlediska hodnocení úvěrových návrhů, stanovení cen, schvalování, sledování a vymáhání úvěrů [5].

1.5.1.2. Organizace úvěrového úseku

Při hodnocení organizace úvěrového úseku je nutno vycházet z úkolů, které musí tento plnit. Jedná se především o následující:

- stanovení úvěrových limitů,
- analýza nových žádostí o úvěr,
- schvalování úvěrů,
- výkazy úvěrové angažovanosti a stavu portfolia,
- zajištění ziskovosti úvěrů,
- řízení problémových úvěrů,
- doporučování požadovaných úrokových marží,
- zpracování dokumentů pro úvěrovou politiku aj.

Pro určení vhodné organizační struktury úvěrového úseku banky je zapotřebí vzít v úvahu následující faktory: *produkty a služby nabízené bankou, velikost banky a oblast jejího působení z geografického hlediska, podřízenost úvěrového úseku, struktura úvěrového portfolia, kultura řízení banky a infosystém pro řízení.*

Organizační struktura úvěrového úseku v KB

V naprosté většině českých bank existují následující organizační stupně:

- ústředí,
- regionální pobočky,
- pobočky nebo expozitury.

Tuto strukturu mají banky, poskytující maloobchodní služby, stavební spořitelny, úvěrová družstva a finanční zprostředkovatelské firmy. Základní hodnocení žádostí o úvěr se provádí na úrovni poboček. V každé pobočce existují v zásadě následující funkční místa:

- ředitel pobočky,
- úvěrový pracovník,
- administrativní pracovník,
- **specialista pro zjišťování úvěrového rizik**

Tento pracovník zodpovídá za správné řízení všech záležitostí souvisejících se zajištěním. Jeho úkolem je: zabezpečit správné ocenění veškerých předmětů jistoty a sledování předmětů jistoty tak, aby rychle zajistil každý pokles jejich hodnoty, zabezpečit, aby banka měla plné právo na předmět jistoty v jejím držení, zabezpečit umístění všech předmětů jistoty, zabezpečit, že zajištění se zruší vždy až po schválení příslušným orgánem a vydá se správné osobě a v nepolední řadě zajistit, aby byl předmět jistoty pojištěn.

Evidence úvěrů

Pro efektivní činnost úvěrového úseku má zásadní význam úplná a uspořádaná evidence úvěrů. Evidence úvěrů se obvykle vede pro všechny úvěrové klienty i v případě jiných než úvěrových klientů (v oblasti produktů kapitálového trhu, poradenských služeb atd.) Je vedena počítačově, na síti on line, lze tedy propojit jednotlivé pobočky či expozitury s ústředím a centrálou. Obsahem úvěrové evidence jsou:

- schválené úvěrové návrhy a přehledy čerpání a splácení úvěru,
- finanční výkazy a tabulky,
- úvěrové dotazníky,
- údaje o ocenění jistoty,
- korespondence, memoranda, zprávy o návštěvách,
- právní dokumentace,
- výstřižky z novin.

Veškeré materiály se uchovávají v podobě materializované (archiv) a dematerializované (diskety, CD).

1.5.1.3. Stanovení úvěrových limitů

Není v možnostech vedení banky rozhodovat o každém obchodu, proto musí vedení stanovit limity, v jejichž rámci mohou pracovníci obchodních útvarů rozhodovat. V Komerční bance se používají následující druhy limitů:

- limity pro odvětví,
- limity pro klienty.

Při stanovování úvěrových limitů se musí brát v úvahu další obecné limity, důležité pro banku, jako jsou například: *limity splatnosti, limity zajištění*.

Limity pro odvětví

Z hlediska skupinového rizika věnuje banka velkou pozornost skupinám klientů, podnikajícím ve stejném odvětví. Subjekty podnikající v určitém odvětví podléhají obdobným vlivům, především hospodářskému cyklu daného odvětví. Proto banka při hodnocení klienta věnuje pozornost i specifickým faktorům daného odvětví (zemědělství, nemovitosti, lodářský průmysl). Vedení banky rozhoduje o přístupné míře angažovanosti banky v jednotlivých odvětvích.

Odvětvové analýzy provádí ratingové agentury, popřípadě sama banka v rámci určitého odvětví. Při stanovování limitů angažovanosti pro jednotlivá odvětví se analyzují následující základní faktory:

- očekávaný vývoj odvětví,
- citlivost vůči hospodářskému cyklu,
- konkurence,
- citlivost na technologické změny,

- nákladová struktura odvětví,
- ukazatele a růstové trendy,
- diversifikace podnikatelských aktivit,
- překážky vstupu nových subjektů do odvětví,
- důsledky regulace ze strany státu.

Banka využívá systém hodnocení odvětví a porovnávání různých odvětví (bodovací systém výše uvedených faktorů u jednotlivých odvětví.

Limity pro klienty

Přístup ke stanovení limitů pro klienty se bude u různých bank lišit, KB zvažuje následující faktory:

- kvalitu managementu klienta,
- aktiva klienta,
- finanční sílu a stabilitu klienta,
- perspektivy klienta,
- vztahy banky ke klientovi,
- cílovou klientelu banky,
- poměr rizika k výnosům u daného obchodu,
- stav ekonomiky.

Obecně se jednotlivé limity určují na základě subjektivního rozhodnutí podloženého objektivními údaji. U aktivit úvěrově obchodního typu má banka obvykle dost času analyzovat úvěrové riziko spojené s novým klientem a kromě předem schválených úvěrových limitů pro známé a předpokládané klienty musí tedy banka mít připraveny postupy pro rychlé rozhodování při jednání s novými klienty nebo při zvyšování dosavadních úvěrových limitů [6].

Limity lze překračovat pouze po předchozím schválení určeným pracovníkem vrcholového vedení. Někdy lze stanovit vůči danému klientovi spolu s předem schváleným limitem také určité finanční záruky, na základě kterých může tento překročit.

1.5.1.4. Hodnocení úvěrových návrhů

Jednou ze základních funkcí úvěrového úseku je hodnocení úvěrových návrhů i již existujících úvěrů. Při hodnocení úvěrového návrhu analyzuje příslušný úvěrový pracovník banky schopnost a ochotu budoucího klienta dostát svým budoucím platebním závazkům a bere v úvahu výnos, který banka musí požadovat, aby pokryla veškeré své náklady (tato problematika bude podrobně rozpracována v kapitole č.2 – „Zajišťování úvěrových rizik a zajišťovací instrumenty“.

1.5.5.5. Stanovení ceny úvěru

Stanovení ceny úvěru je základním prvkem celkového řízení banky a podstatným činitelem zvyšování ziskovosti banky. O ceně úvěru rozhodují pracovníci, kteří jsou v přímém styku s klientem. Stanovení ceny úvěru je základním prvkem celkového rozhodování o poskytnutí úvěru. Rozhodnutí o poskytnutí a čerpání úvěru je zpravidla přijato až poté, kdy cena úvěru je dostatečně vysoká z hlediska stupně rizika, které na sebe banka bere. Cena úvěru se obvykle stanoví před postoupením úvěrového návrhu ke schválení.

Úrokové sazby

Úrok představuje cenu peněz. Úroková sazba zahrnuje cenu zdrojů, použitých ke krytí úvěru a cenu za všechna rizika, která banka v souvislosti s úvěrem podstupuje. Úrok je zpravidla konstruován individuálně pro každého jednotlivého klienta a skládá se z následujících sazeb:

- *indikativní sazby*, od které se odvozují ceny zdrojů. Jedná se o referenční sazbu dané banky a jakýkoliv fixing na mezibankovním trhu zdrojů (např. sazba PRIBOR, LIBOR)
- *vnitrobankovní sazby*, která představuje cenu peněz, přerozdělovaných uvnitř banky.

Úroková sazba je tedy cena za poskytnutí úvěru. Kromě výše jmenovaných sazeb obsahuje také cenu za úvěrové riziko, které vychází z klasifikace klienta, analýzy obchodního a finančního rizika a způsobu zajištění úvěru a je tedy konstruována jako:

- *pevná* = vnitrobankovní sazba + pevná odchylka

- *pohyblivá* = vnitrobankovní sazba + pohyblivá sazba mezibankovního trhu (LIBOR) + pevná odchylka

Pevná odchylka se skládá ze dvou částí:

1. odchylky vnitrobankovní sazby od indikativní sazby
2. odchylky, která je ohodnocením návratnosti úvěru = cena za riziko [7].

Faktory ovlivňující stanovení ceny

I když tvorba cen závisí zejména na hodnocení úvěrového rizika, stanovení odměny banky závisí na mnoha dalších faktorech, spojených s transakcí, jako jsou:

charakter transakce

Banky běžně účtují příplatek za složitější obchody vyžadující specializované znalosti nebo zvláštní kvalifikace, kromě toho se cena mění podle velikosti transakce. Dalším faktorem pro rozhodování o ceně jsou náklady na přípravu transakce.

podmínky trhu

Významným faktorem určujícím cenu jsou tržní síly. Cena je funkcí poptávky a nabídky na trhu. Změny v relativní poptávce a nabídce proto také ovlivňují tržní cenu produktu.

chování konkurence

Pokud chce banka uskutečnit obchod a ve všech ostatních podmínkách je srovnatelná s konkurencí, musí nabídnout stejnou nebo lepší cenu. To platí zejména u produktů kapitálového trhu, kde jsou cenové informace bankám i jejich zákazníkům na trhu volně k dispozici.

obchodní strategie

Řada bank se snaží podnikat na specifických trzích a rozvíjet činnosti ve specifických oblastech. S ohledem na to jsou často ochotny nabízet atraktivní ceny, v zájmu udržení nebo expanze obchodu na některém specifickém trhu.

vztah mezi bankou a zákazníkem

Banky občas ve snaze udržet si konkrétního zákazníka nabídnou lepší cenu. Pokud mezi bankou a zákazníkem existuje dlouhý a ziskový vztah, může mu banka nabídnout atraktivnější cenu než ostatním.

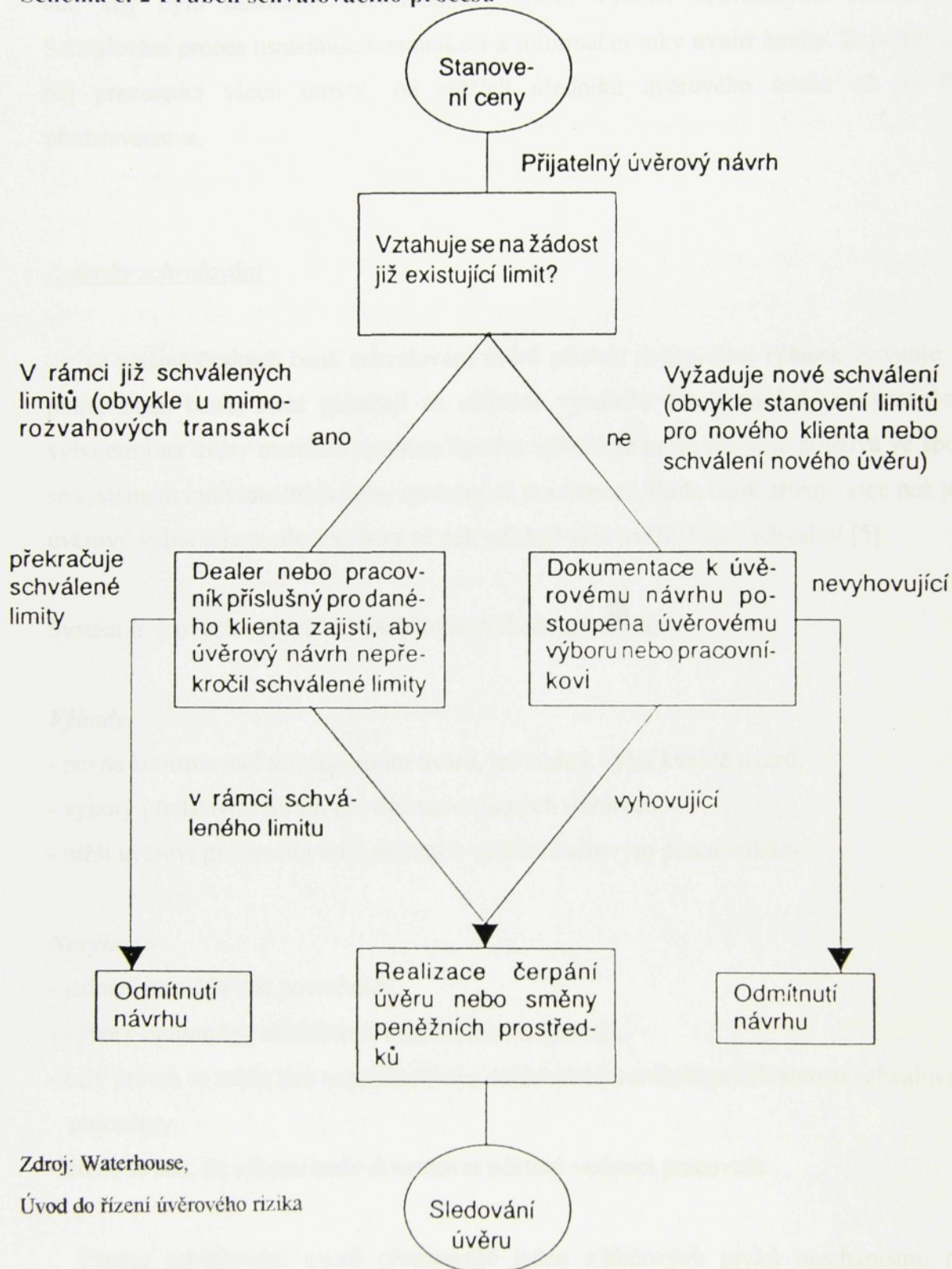
Odměny za poskytování služeb, smluvní odměny

Kromě úrokových sazeb jsou do ceny úvěrů započítávány i poplatky a odměny za poskytované služby. Jedná se o poplatky, které jsou uvedeny v platných sazebnících a klient je při sepsání úvěrové smlouvy spolu s touto obdrží. Jsou to především poplatky za posouzení a vyhodnocení podnikatelského projektu, spravování úvěru, poplatky (pokuty) za nedodržení smluvních podmínek, smluvní odměny [7].

1.5.1.6. Schvalování úvěru

Jedním ze základních prvků řízení každé banky je způsob schvalování obchodů. Schválení úvěrů představuje rozhodnutí poskytnout úvěr, čímž se klientovi svěřuje část finančních zdrojů banky. Proces schvalování úvěrů, který se dotýká všech produktů a služeb nabízených bankou, má dalekosáhlý dopad na aktiva a zisk banky.

Schéma č. 2 Průběh schvalovacího procesu



Základním účelem schvalovacího procesu je zajistit vysokou úroveň rozhodování o úvěrech, a tím i vysokou kvalitu úvěrů. Ve fázi schvalování úvěru je úkolem managementu

zajistit, aby cena úvěru odpovídala stupni přijímaného rizika a aby zdroje byly alokovány tak, aby bylo dosaženo maximálního výnosu v rámci schválených limitů rizika. Schvalovací proces usnadňuje komunikaci a informační toky uvnitř banky. Zapojují se do něj pracovníci všech úrovní, od nižších úředníků úvěrového úseku až po členy představenstva.

Způsoby schvalování

Ve většině českých bank schvalování úvěrů přísluší **úvěrovému výboru**. Existuje však pouze málo bank, které považují za užitečné vynaložit čas a náklady na schvalování výborem i na úvěry menšího rozsahu. Systém výborů se proto obvykle používá ve spojení se systémem individuálních nebo společných pravomocí. Řada bank zřizuje více než jeden úvěrový výbor a jednotlivé výbory se pak odlišují výší úvěrů, které schvalují [5].

Systém úvěrových výborů má následující výhody a nevýhody:

Výhody

- pevná kontrola nad schvalováním úvěrů, jež vede k vyšší kvalitě úvěrů,
- výbory představují fórum pro diskusi o různých názorech,
- nižší úvěroví pracovníci mají přístup k vyšším úvěrovým pracovníkům.

Nevýhody

- jednání se může stát povrchním,
- výbory mohou být neefektivní a jejich reakce pomalé,
- celý proces se může stát nepraktickým a může vést ke snížení průchodnosti schvalovací procedury,
- může se stát, že výboru bude dominovat některý vedoucí pracovník.

Proces schvalování úvěrů představuje jeden z klíčových prvků mechanismu řízení v rámci finanční instituce. Bez ohledu na to, jaký systém schvalování instituce používá, je nutné zajistit, aby byl v souladu s jejími potřebami [7].

1.5.1.7. Sledování úvěrového rizika, kontrola

Jakmile je úvěr schválen, je nutné nepřetržitě sledovat, zda se řádně využívá a splácí. Kvalita úvěru totiž během doby jeho existence zůstává jen málokdy neměnná – finanční situace klienta, situace odvětví i hodnota jistění jsou ovlivňovány mnoha měnícími se faktory, které následně ovlivňují kvalitu úvěru.

Sledování jednotlivých úvěrů se v podstatě provádí proto, aby se zajistila neustálá kontrola nad tím, zda je klient schopen a ochoten plnit své úvěrové závazky. Úvěrový pracovník proto zvažuje stupeň rizika spojeného s úvěrem a to, zda je úvěr dostatečně zajištěn. Výsledkem tohoto postupu je pak posouzení skutečnosti, zda lze od zákazníka v konečném efektu očekávat uhrazení celé jistiny i úroků.

Úvěry by měly být sledovány a vyhodnocovány postupně dvěma úvěrovými pracovníky, a to úvěrovým pracovníkem, jemuž byl úvěr přidělen a dalším pracovníkem, aby se zajistila úplná nezávislost hodnocení. **Průběžná kontrola** se zaměřuje na následující úkoly:

- kontrola úhrady poplatků a sledování splátek jistiny a úroků podle úvěrových podmínek,
- návštěvy u klienta za účelem přímého kontaktu a průběžného hodnocení managementu,
- hodnocení dopadu žádosti o čerpání nových úvěrů na stávající úvěry,
- shromažďování finančních informací přímo od zákazníka a rozbor jednotlivých ukazatelů (viz. finanční analýza, kap.3.2.),
- aktualizace informací o předmětu jistoty, včetně revize ocenění v souladu s uzavřenou úvěrovou smlouvou,
- průběžné sledování hospodářských, průmyslových a politických faktorů, které by mohly potenciálně ohrozit schopnost zákazníka splácet úroky a jistinu úvěru.

Postupy sledování, kontroly úvěrů

Mezi dva základní postupy používané při sledování úvěrů patří návštěva bankovních pracovníků „na místě“ a podrobná revize úvěru.

Návštěva na místě

Může být zdrojem takových poznatků o činnosti klienta, které nelze získat analýzou finančních a jiných informací prováděnou v bance. Takto lze získat např. informace o řízení podniku, úrovni a četnosti změn ve vedení, kvalitě výrobků, pohybu zásob, správě a administrativě.

Podrobná revize úvěru

Zaměřuje se na prověrku základních charakteristik úvěru, např. kvalitu úvěru, tj. zda se nezhoršila podstatně finanční situace klienta, plnění podmínek úvěru, hodnotu a předměty zajištění, ziskovost úvěru.

Po prověrce úvěru předává pracovník kontroly zprávu o výsledcích prověrky nadřízenému pracovníku kontroly, úvěrovému výboru, útvaru, zabývajícím se vymáháním úvěru, a ekonomickému či finančnímu úseku [7].

1.5.1.8. Vymáhání úvěrů

Problémový úvěr se definuje jako úvěr, u nějž není klient schopen jednat plně v souladu s dohodnutými podmínkami nebo kde bance hrozí možnost vzniku částečné nebo úplné ztráty. Problémové úvěry lze dělit do dvou kategorií. Do první kategorie spadají úvěry, u nichž došlo k porušení dohodnutých ustanovení a podmínek. Druhou kategorií tvoří úvěry, u nichž ještě k porušení smlouvy nedošlo, nicméně klient se ocitl ve finančních potížích, obvykle krátkodobých problémech s likviditou.

V každé z těchto situací vzniká otázka návratnosti úvěru. Banka proto musí zhodnotit vyhlídky návratnosti a možné alternativní kroky k omezení ztrát. Při hodnocení úvěru musí banka uvažovat tak, jako by byl stávající úvěr plně vyčerpán, a to i v případě, že tomu tak není, pokud ovšem banka nemá v úmyslu úvěr zmrazit a vyžadovat jeho okamžité splacení. Účinnost správy problémového úvěru závisí na dvou základních faktorech. Problémový úvěr nemusí nutně pro banku znamenat ztrátu, pokud je problém včas odhalen a podniknou se okamžité kroky k nápravě.

Stanovení strategie vymáhání úvěrů

Neexistuje žádná standardní strategie vymáhání úvěrů aplikovatelná pro nedobytné úvěry. Každý takový úvěr vzniká na základě jedinečné souhry okolností a musí se řešit individuálně. Lze však vymezit standardní postupy, pomocí nichž se stanoví potřebné kroky při vymáhání jakékoliv pohledávky, i když konečná strategie se bude pravděpodobně v mnoha případech lišit. Zásadní význam má okamžité zhodnocení finanční situace a vyhlídek dlužníka. Je rovněž zapotřebí určit charakter a hodnotu zajištění pro případ likvidace a prodeje aktiv použitých jako jistění. Dále je třeba stanovit pravděpodobnost návratnosti úvěru v následujících situacích:

- pokračování úvěru,
- zmrazení úvěru,
- požadavek splacení (financování jinou bankou),
- restrukturalizace dluhu,
- odložení úroků.

Před konečným rozhodnutím o strategii vymáhání je třeba, aby banka přezkoumala dokumentaci k zajištění a ověřila si, zda je v pořádku. Banka by se měla postarat o to, aby dokumenty byly kompletní a byly zaregistrovány u příslušných orgánů. V souhrnu lze konstatovat, že banka musí vytvořit kontrolní systém, který rozpozná příznaky včasného varování před problémovými úvěry, kriticky zhodnotí dostupné finanční a jiné údaje, zjistí, jaké další informace jsou potřeba, aby bylo možno rozhodnout o dalších krocích, efektivním způsobem získá další informace a jasně definuje a realizuje zvolenou strategii vymáhání úvěrů.

2. Zajišťování úvěrových rizik a zajišťovací instrumenty

Banka se musí chránit před nepříznivými důsledky z úvěrových rizik. *Úvěrové riziko* spočívá v tom, že komitent nesplatí bance poskytnutý úvěr a neuhradí smluvený úrok a výlohy. Nebezpečí úvěrových rizik se zvyšuje úměrně s trváním lhůt splatnosti úvěru [6].

Úvěrová rizika zvažuje banka již při koncipování své obchodní úvěrové politiky tím, že usiluje o účelné řízení svých aktiv a rozdělování poskytovaných úvěrů mezi jednotlivé dlužnické sektory a podniky v různých hospodářských oborech.

Úvěrová rizika trvají celou dobu úvěrového vztahu a preventivně se posuzuje dnešní a budoucí bonita žadatele o úvěr. Po poskytnutí úvěru vyplývají pro banku rizika z případného zhoršení obchodní finanční situace dlužníka a z porušování smluvních vztahů. Vedle výše uvedeného rizika mohou dopadat na banku další rizika, která nemusí být spojena přímo s hospodařením jejího komitenta, např. *inflační riziko* (zmenšení reálné hodnoty dlouhodobých úvěrových aktiv banky), *kursové riziko*, *úrokové riziko* (na finančním trhu dochází k vzestupu úrokových sazeb a banka si musí k financování dříve poskytnutých a níže úročených půjček obstarávat dražší peněžní zdroje).

K vyloučení anebo alespoň omezení uvedených rizik přicházejí v úvahu opatření a prostředky, které lze souhrnně označit jako *zajištění úvěru*. Jedná se o omezování vzniku rizikových situací, které banka provádí účelovými metodami a možnost banky uspokojit svou pohledávku i v případě, že přes veškerou péči a pozornost dojde během trvání úvěrového vztahu k platební neschopnosti dlužníka.

Mezi nástroje, kterými lze provádět úvěrové zajištění patří zkouška úvěrové způsobilosti dlužníka, limitování úvěru (podrobně rozebrána v kapitole č. 1.5.1.3.) a úvěrová kontrola dlužníka.

2.1. Zkouška úvěrové způsobilosti

Tato zkouška je součástí projednávání každé žádosti o úvěr a předchází poskytnutí úvěru. Jejím účelem je komplexně zhodnotit veškerá rizika, která vznikají pro banku se vínkem a trváním úvěrového vztahu ze strany úvěrového žadatele. Na základě výsledků zkoušky úvěrové způsobilosti se banka rozhoduje, zda a za jakých podmínek úvěr povolí a poskytne.

Zkouška úvěrové způsobilosti zahrnuje:

- zkoušku právních poměrů žadatele,
- zkoušku osobní důvěryhodnosti žadatele,
- zkoušku jeho hospodářské a finanční situace [5].

2.1.1. Právní poměry žadatele o úvěr

Účelem zkoušky právních poměrů je v první řadě ověřit, že žadatel o úvěr splňuje právní předpoklady k uzavírání hospodářských závazků. Svou způsobilostí vstupovat do závazků prokazují žadatelé o úvěr zpravidla již v okamžiku prvního navázání styku banky s komitentem (např. při otevření běžného účtu).

Svou právní a faktickou existenci prokazují žadatelé výpisem z obchodního rejstříku, opisem živnostenského listu úředně ověřeným, oprávněním k podnikatelské činnosti vydané autorizovaným orgánem, průkazem totožnosti aj.. Při posuzování právní způsobilosti komitenta má pro banku zvláštní význam úrávní úprava majetkových vztahů komitenta. U kapitálových společností jsou majetkové vztahy přesně vymezeny, u individuálních podnikatelů je žádoucí vymezit majetkovou odpovědnost těch podnikatelů, kteří ručí neomezeně a solidárně celým svým jměním (důležité při úpadku společnosti, způsobu zajištění a uspokojení bankovní pohledávky).

Z právního hlediska je důležitou rovněž skutečnost, aby banka jednala a uzavírala smlouvu s osobami, které jsou k zastupování podniku oprávněny. Tyto jsou jmenovány

vlastníkem nebo statutárním orgánem. Podobná situace vzniká u individuálního podnikatele, pokud zmocní k zastupování a tím k uzavírání právoplatných úkonů další osobu či několik osob. Toto zmocnění k zastupování se uskutečňuje *prokurou*, tj písemným udělením plné moci k vymezeným či veškerým úkonům při provozování podniku

2.1.2. Osobní důvěryhodnost komitenta

Důvěryhodnost žadatele o úvěr vyjadřuje vlastnosti komitenta jako spolehlivého obchodního partnera banky. Jde o jeho komplexní kladnou charakteristiku, která nevyplyvá z hodnocení číselných údajů a ukazatelů hospodaření, ale z vlastností prokázaných na základě pozitivních současných i předchozích zkušeností banky s daným klientem.

Věcnými znaky důvěryhodnosti komitenta jsou:

- stabilita finančního hospodaření vyjádřená stálou rentabilitou, obratem,
- přesné a včasné plnění všech smluvních i platebních závazků,
- žádné či minimální reklamace na dodávané zboží a služby,
- včasnost, úplnost a důvěryhodnost předkládaných účetních výkazů,
- stálost při volbě banky a pobočky,
- dostatečný zůstatek na běžném účtu v obdobích, kdy klient nežádá o úvěr.

Tyto znaky doplňuje osobní znalost vedení podniku, jejich odborných a osobních kvalit, serióznost při jednání, seznamování a projednávání hospodářských záměrů podniku s bankou apod. Je však nutno dodat, že všechny informace jsou jen *relativní*, mohou být neúplné a zkreslené. Dosavadní kladné zkušenosti nemohou samy o sobě bance zaručit, že tomu tak bude i v budoucnosti.

U Komerční banky se podmínky pro posuzování bankovního komitenta z těchto hledisek teprve vytvářejí, vlastnost důvěryhodnosti získávají bankovní komitenti teprve při dlouhodobější hospodářské, organizační a kádrové stabilitě podniků, jejich samostatnosti a v podmínkách skutečných obchodních vztahů [7].

2.1.3. Hospodářská situace žadatele o úvěr

Zkouška hospodářské způsobilosti žadatele o úvěr představuje klíčovou část komplexní zkoušky úvěrové způsobilosti klienta. Jejím cílem je posoudit skutečné hospodářské poměry žadatele o úvěr a:

- zhodnotit, proč komitent žádá o úvěr,
- zda mu může být úvěr povolen,
- v jaké výši a za jakých podmínek.

Je však nutno zhodnotit také, že:

- je rozdíl při požadování krátkodobého a dlouhodobého úvěru,
- jestliže je navíc podniku poskytován velký úvěr s delší, než průměrnou lhůtou splatnosti, jsou rizika úvěru větší,
- je rozdíl při provádění zkoušky podniku, který banka dostatečně nezná a banku žádá o úvěr poprvé, od známého podniku,
- je rozdíl mezi zkouškou velkého a malého podniku.

Analytické postupy, které Komerční banka využívá při zkoušce hospodářské způsobilosti podnikových komitentů, nejsou originální a specificky bankovní, jsou v podstatě využívány finanční analýzy, které se vyvinuly v rámci podnikových financí.

2.1.4. Obchodní postavení klienta

Při tomto hodnocení je analyzována růstová dynamika podniku, postavení podniku na trhu z hlediska jeho pověsti, kvalita produkce, diverzifikovanost či specializace výrobního programu, podíl na trhu, úroveň obchodovatelných cen a nákladů ve srovnání s ostatními konkurenty, potřeba kapitálu na jednotku produkce, právní forma podniku atd.

Po zhodnocení klienta z obchodního hlediska je prováděna hlubší finanční analýza, zaměřená na rentabilitu, cash flow, úvěrové zatížení dlužníka a návratnost úvěru, likviditu atd. (podrobně bude rozebráno v kap. 3.2.)

2.2. Úvěrová kontrola

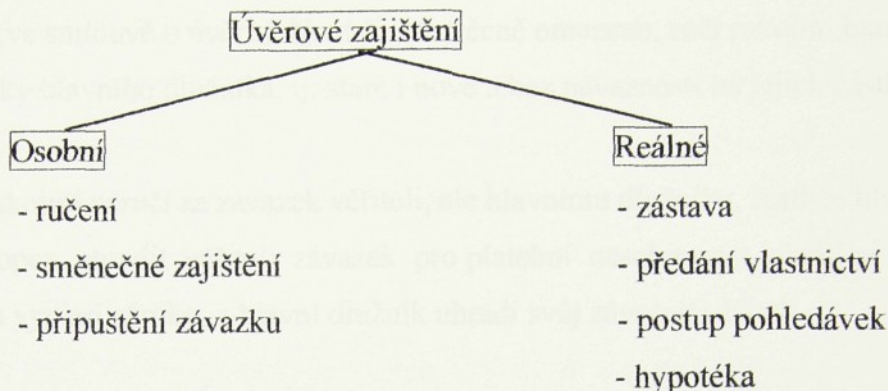
Po skutečném poskytnutí úvěru je třeba jeho vývoj průběžně kontrolovat. Bankovní kontrola je permanentní průběžná činnost během trvání úvěrového vztahu, spočívající v tom, že se v krátkodobých intervalech opakují zkoušky hospodářské způsobilosti dlužníka. Při těchto zkouškách se v podstatě používají stejné techniky, které byly použity při jeho projednávání. Kontroluje se především to, zda:

- nedochází ke zhoršování obchodního a finančního postavení dlužníka,
 - byl úvěr použit na sjednaný účel, pokud není ve smlouvě uvedeno jinak.
- (podrobně je kontrola popsána v kapitole č. 1.5.1.7.).

2.3. Zajišťovací instrumenty

Zkouška úvěrové způsobilosti, limitování úvěru a soustavná úvěrová kontrola banky jsou preventivní opatření. I když jsou prováděna profesionálně a s největší pečlivostí, není splacení pohledávky zajištěno úplně. Banka proto činí v rámci platných právních předpisů další opatření, která jí umožní předejít ztrátám v určitých případech. Tuto úlohu plní **úvěrové zajištění**. Tvoří ho různá dodatečná opatření, která bance umožňují uplatnit úspěšné nároky vůči dlužníkovi nebo vůči třetí osobě a dosáhnout úhradu úvěrové a úrokové pohledávky.

Úvěrové zajištění lze různě třídit, nejvhodnější je rozdělení následující:



Zdroj: Polidar, Management úvěrových obchodů bank

2.3.1. Osobní zajištění

K osobnímu zajištění náleží:

- ručení (rukojemství, záruky, garancie),
- směnečné zajištění,
- **připuštění závazku.**

2.3.1.1. Ručení

Ručením přejímá právnická či fyzická osoba na sebe závazek, že uspokojí nároky věřitele, pokud tak neučiní hlavní dlužník. Ručitel se v tomto případě stává *vedlejším dlužníkem* a jeho povinnost nastupuje tehdy, neuhradí-li závazek hlavní dlužník. Ručení musí mít vždy formu písemného prohlášení a může se vztahovat na vzniklý závazek i na závazek, který vznikne teprve v budoucnosti, na celý závazek nebo jenom na jeho část.

V praxi se používají různé **formy ručení**, např.:

- *ručení, vázané na hlavní dluh* – je smluvně omezeno částkou a dobou trvání závazku a dělí se na subsidiární (věřitel se obrací na ručitele až tehdy, kdy závazek neuhradil hlavní dlužník) a solidární (věřitel se obrací v termínu splatnosti stejně na hlavního dlužníka jako na ručitele),

- *ručení abstraktní* – není vázáno na hlavní závazek a povinnost ručitele je odvozena od formulace ručení (ve smlouvě o úvěru). Není-li toto věcně omezeno, ručí rukojmí bance za všechny závazky hlavního dlužníka, tj. staré i nové a bez návaznosti na jejich částky,
- *zpětné záruky* – rukojmí neručí za závazek věřiteli, ale hlavnímu dlužníku. Jestliže hlavní dlužník není schopen uhradit věřiteli závazek pro platební neschopnost, obrátí se na ručitele, který mu vyplatí záruku, a hlavní dlužník uhradí svůj závazek věřiteli,
- *směnečné rukojemství* – rukojmí podepíše směnku s udáním osoby, za kterou se zaručuje. Chybí-li takový údaj, má se za to, že se rukojmí zaručuje za výstavce směnky.

Za závazek hlavního dlužníka se může zaručit ***několik rukojmích***. V tomto případě ručí každý z nich za celý závazek. Pokud došlo k uplatnění záruky vůči jednomu z nich, může rukojmí, který závazek uhradil, uplatňovat na ostatních ručitelích nároky, aby se na úhradě závazku podíleli stejným dílem.

Záruky věřitelům (bankám) za závazky velkých podniků zpravidla poskytují velké podniky a zejména obchodní banky. Pro banku jako ručitele představuje poskytování záruk druh bankovního obchodu. Záruky (ručení) mají pro úvěrující banku hlavní význam v tom, že při tomto zajištění úvěru se banka domůže své pohledávky ihned či ve velmi krátké lhůtě, zatímco při ostatních způsobech jistění dochází k uspokojení pohledávky s větším či menším zpožděním (zastavenou nemovitost či movitou věc je třeba prodat apod.)

Jestliže záruka pokrývá pouze část pohledávky, úvěrující banka je oprávněna žádat na klientovi jistění zbývajících částí úvěru jinými způsoby (zástavou, nemovitostí aj.) V praxi však dochází také k tomu, že úvěrující banka někdy požaduje vedle tohoto zajištění úvěru ještě záruku banky. V tomto případě je pohledávka banky zajišťována v míře přesahující úvěrovou jistinu a úroky a dochází k ***násobnému jistění úvěru*** [1].

2.3.1.2. Směnečné zajištění

Směnečné zajištění je založeno na vlastnosti směnky. Pro směnku je charakteristické, že směnečná pohledávka může být majitelem směnky vymáhána s větší jistotou, než jiné úvěrové pohledávky. Tato vlastnost propůjčuje směnce schopnost stát se *zajišťujícím prostředkem*

Při poskytování obchodního úvěru je směnka zároveň úvěrovým i zajišťujícím nástrojem. Úvěrový vztah je tu však primární a základní (viz kap. 1.3.2.). Lze ji však využít výlučně jako prostředek zajištění (*depozitní, úložná směnka*). Taková směnka nebývá eskontována ani zastavována, ale je deponována u věřitele (banky) jako nástroj k zajištění úvěru. Jakmile dlužník uhradí svůj závazek (splatí poskytnutý úvěr), je mu depozitní směnka vrácena nazpět. Jestliže svůj závazek neuhradí, je směnka použita jako nástroj vymáhání pohledávky vůči dlužníku.

Jako depozitní směnky mohou být použity:

- a) směnky, které jsou vystaveny výlučně pro tento účel (vlastní směnky a akcepty)

vlastní směnka – směnka vystavená dlužníkem ve prospěch banky (věřitele),

akcept – banka vystaví směnku na vlastní řad a dlužník ji akceptuje nebo banka vystaví směnku na třetí osobu, která ji akceptuje. Akceptant má pak podobnou hospodářskou funkci jako ručitel.

- b) směnky, které jsou vystaveny nezávisle na tomto účelovém zajišťovacím vztahu (existují v závislosti na existenci obchodně úvěrového vztahu).

Směnečné zajištění bývá v některých případech **kombinováno**. V bankovní praxi peněžní ústavy požadují, aby dlužník vystavil a akceptoval směnku ve prospěch banky jako věřitele, na této směnce se požaduje současně podpis ručitele. U sporných klientů

banka často požaduje reálné zajištění (cenné papíry, vinkulovanou životní pojistku aj.). Toto zdvojené či ztrojené zajištění zabezpečuje banku pro případ, že by se v důsledku nesolventnosti rizikového dlužníka stala nedobytnou dokonce směnka akceptovaná jen dlužníkem [1].

2.3.1.3. Připuštění závazku

Významnou formou osobního zajištění úvěru je **prohlášení o připuštění závazku třetích osob**. Zajištění úvěru v této formě poskytují obvykle mateřská společnost, jejíž dceřinný podnik žádá banku o úvěr, dále pak firmy, které mají mezi sebou obchodně partnerský vztah atd. Prohlášení předá mateřská společnost věřitelské bance přímo anebo dceřinnému podniku, který je použije při jednání s bankou. Prohlášení o převzetí závazku může být učiněno pro jednotlivý úvěrový obchod nebo pro všechny úvěrové obchody uzavírané dlužníkem s bankou.

2.3.2. Reálné zajištění

Jako reálné zajištění vystupují:

- zástavy,
- převedení věcí do vlastnictví,
- postoupení pohledávek a
- hypotéky.

2.3.2.1. Zástavy

Zástava je movitá věc nebo právo, které dlužník předává bance jako zajištění její pohledávky. Zástava je s takto jištěnou pohledávkou bezprostředně spojena, snižuje se a zaniká spolu s pohledávkou. Banka je povinna uvolnit zástavy, jakmile dlužník vyrovná svůj závazek. Předání zástavy se vyjádří v úvěrové smlouvě mezi peněžním ústavem a dlužníkem. V některých právních úpravách se vyžaduje uzavření samostatné písemné dohody o předání věci do zástavy.

Dlužník musí bance zastavenou věc fakticky předat nebo k ní zjednat přístup, aby banka mohla kdykoliv a snadnou uspokojit svou pohledávku. Zástava se fakticky převádí věřiteli, nemůže tedy být dlužníkem používána. Tím je okruh vhodných předmětů k účelům zastavení omezován. Jako zástavy se tedy většinou používají cenné papíry, skladní listy, konosamenty, zboží, depozitní potvrzenky o uložení jiných cenností v depozitu banky, životní pojistky, autorská a patentní práva. Jsou vhodné především předměty a hodnoty, které se dají kdykoliv snadno zpeněžit a jejichž cena je výhledově stabilní.

Na podkladě zástav se vyvinul samostatný druh krátkodobého úvěru – lombardní úvěr (viz kap.1.3.4.), ale zástavami jsou zajišťovány i jiné bankovní krátkodobé a dlouhodobé úvěry a půjčky.

2.3.2.2. Převedení (předání) věcí do vlastnictví

Zajištění úvěru lze provést také převedením věcí dlužníka do vlastnictví věřitele. Zajišťovací efekt je docílen tím, že vlastník dotyčné věci (úvěrový dlužník) převede její vlastnictví smluvním způsobem na věřitele. Při případném vyrovnání či konkurzu daná věc nespadá do vyrovnávací částky nebo konkurzní podstaty.

Pokud nelze předání věci provést fyzickým způsobem, řeší se tento problém dodatečným ujednáním o pronájmu či předání dané věci do držby. Vlastníkem věci je věřitel, ale dlužník ji má v držbě a může ji používat. Předané věci musí být ve smlouvě přesně vyjmenovány a označeny včetně jejich umístění, např. zásoby na určeném místě ve skladu, konkrétní stroje v daném závodě a na určitém stanovišti apod., aby nedošlo k nejasnostem.

V případě nedodržení závazku je k prodeji věci obvykle příkázán dlužník. Věřitel je povinován opět vlastnictví předat nazpět, jakmile dlužník svým závazkům učiní zadost, tj. uhradí nesplacený úvěr a úroky.

2.3.2.3. *Postoupení (cese) pohledávek*

K zajištění úvěru mohou sloužit také pohledávky dlužníka vůči třetím osobám. V tomto případě se mezi peněžním ústavem a dlužníkem v úvěrové smlouvě sjednává:

- do jaké výše budou postupované faktury úvěrovány,
- banka si vymíní právo kontroly postupovaných pohledávek a právo některé druhy pohledávek vyřadit z cese,
- převod věřitelského práva k pohledávkám na banku,
- dlužník se ve smlouvě zavazuje poukazovat výnos postoupených pohledávek bance.

Pro banku má cese pohledávek výhodu v jednoduchosti, neboť úhradou pohledávek zároveň klesá poskytnutý úvěr. Úhrada úvěru se uskutečňuje nezávisle na platební schopnosti úvěrového dlužníka. Důležitým hlediskem se proto pro banku stává bonita odběratele. Na bonitě odběratele spočívá bonita úvěrovaných pohledávek. Banka tuto bonitu prověřuje a má právo některé pohledávky ze zajištění odmítnout. Za splacení úvěru přitom nadále odpovídá úvěrový dlužník, neboť banka pohledávky neodkupuje, ale pouze přejímá a přebírá na sebe z tohoto titulu právo věitele.

2.3.2.4. *Hypotéka*

Hypotékou se rozumí zatížení nemovitosti způsobem, který umožňuje uspokojení peněžního nároku tomu, v jehož prospěch bylo takové zatížení majetku uskutečněno a bývá jí zpravidla zajišťován dlouhodobý či střednědobý úvěr v plné či úvěr přesahující výši.

Zatížení nemovitosti musí být provedeno vždy **úředním zápisem v pozemkových knihách** a tyto zápisy se provádějí na podkladě žádosti majitele nemovitosti nebo peněžního ústavu z pověření majitele. Předpoklad hypotekárního jistění úvěru prokazuje žadatel bance výpisem z pozemkové knihy a případně jinými listinami. Může tak učinit i formou záznamu zástavního práva, který je proveden v pozemkové knize, ale má pouze prozatímní a podmíněnou platnost.

Po uzavření úvěrové smlouvy a na základě vystaveného a dlužníkem podepsané závazkové listiny banka z ověření dlužníka anebo dlužník osobně požádá o **provedení vkladu zástavního práva**, kterým se teprve potvrzuje právoplatné bezvýhradné hypotekární zajištění úvěrové pohledávky.

Nemovitost může být zatížena několika hypotékami, pro každou banku či jiného věřitele je tedy důležité **pořadí knihovních zápisů** (pořadí zástavních práv). Pokud by se dlužník dostal do platebních obtíží a bylo by třeba nemovitost zpeněžit, jsou uspokojování jednotliví věřitelé podle tohoto pořadí vkladu zástavního práva.

Úplným nebo částečným zaplacením úvěrového závazku zaniká ve stejné míře zástavní právo, které bylo pro uvedený úvěr zřízené. další postup závisí na potřebách a rozhodnutí dlužníka. Jestliže tento nebude žádat další úvěr, může požádat po zaplacení celé půjčky a úroků o **výmaz hypotéky**, pokud bude žádat o další úvěr, požádá např. o částečný výmaz hypotéky, popřípadě využije původní hypotéku v plné výši.

2.3.3. Ochranná smluvní ujednání

K jištění úvěru lze přiřadit rovněž různá ochranná smluvní ujednání, jejichž účelem je zkvalitnit účinnost osobního a reálného zajištění a zvýhodnit pozici věřitelů v případě, že se hospodaření dlužníka zhoršuje.

Především se jedná o smluvní ustanovení týkající se **pojištění**. Banka požaduje na podniku pojištění proti možným rizikům, které zabezpečuje jeho platební způsobilost pro případ, že dojde k mimořádným událostem a k narušení hospodářské činnosti dlužníka. Vždy je ovšem požadováno pojištění zastavovaných hodnot s **vinkulací** pojistných smluv ve prospěch úvěrující banky. Tím lze uspokojit pohledávku banky i v případech, že by živelnou pohromou, zcizením či jiným způsobem došlo ke znehodnocení zástavní hodnoty. Dále se také pojištění vztahuje na komerční rizika a rozšiřuje se na politická a měnová rizika a rizika spojená s pronikáním na nové trhy.

V některých případech banka používá omezující smluvní ustanovení, např. **ujednání o majetku a likviditě**. To obsahuje zákaz zpeněžit hlavní součásti majetku bez souhlasu úvěrující banky a požadavek na udržení či zlepšení struktury majetku a kapitálu a zvýšení výnosů. Ve zvláštních dohodách jsou smluvně fixovány výjimečné situace, při nichž je banka oprávněna uplatnit vliv na vedení podniku. V úvěrových podmínkách je využívána také tzv. **akcelerační doložka**, podle níž se stává úvěr splatný, jestliže podnik nedodržuje úvěrovou smlouvu atd.

2.3.4. Zajištění úvěru v české bankovní praxi

Jak již bylo řečeno, výchozím kritériem při sjednávání úvěru není pouze existence zajištění. Při sjednávání úvěrových podmínek úvěrového obchodu záleží v první řadě na hodnocení obchodního a finančního postavení klienta (rating dlužníka), na kvalitě podnikatelského záměru, zajištění odbytu a návratnosti úvěru. Teprve po kladném posouzení výše uvedeného přichází v úvahu zajišťování úvěru. U efektivních projektů s rychlou návratností se banky často spokojují s částečným jistěním, někdy od něho dokonce zcela upouští.

V naší bankovní praxi se nejvíce používá k zajištění úvěrů **zastavení** věci nemovité (hypotéka) i movité, a to zejména u úvěrů poskytovaných novým podnikatelům. Využívaným způsobem jistění úvěru je také **ručení třetích osob**. Poskytuje-li záruku jiná banka, výhodou pro banku poskytující úvěr je skutečnost, že již záruční banka pečlivě prověřila a zhodnotila projekt, na který poskytla záruku. Rozšířené je poskytování bankovních záruk za závazky klientů při zahraničně obchodních operacích, a to buď samostatně anebo v rámci dokumentárních plateb.

Důležitým zajištěním úvěrových vývozních pohledávek je jejich **pojištění**. U nás pojišťování exportních úvěrů proti politickým a komerčním rizikům provozuje Exportní garanční a pojišťovací společnost. Pojištěním nemovitostí a vybraných movitých zástav je vesměs požadavkem banky při projednávání úvěru. Častým požadavkem je i uzavření

životního pojištění klienta (fyzické osoby). Pojistné smlouvy jsou v těchto případech vinkulovány ve prospěch věřitelské banky.

Za méně vhodné považují naše banky zástavy *zásob a pohledávek*, a proto je tento způsob jištění úvěru využíván v menší míře. Důvodem je špatná platební morálka mnohých odběratelů bankovního dlužníka a možnost přenášení platebních obtíží na další věřitele.

Celkově lze konstatovat, že formy osobního jištění úvěrů nejsou dostatečně rozšířené a institucionalizované a z reálného jištění je bankami upřednostňováno jištění nemovitostmi. Je nutno říci, že požadavky na jištění úvěrů jsou u českých bank náročné a mohlo by se zdát, že tím banky omezují úvěrování efektivních projektů, je však nutné přihlédnout ke skutečnosti, že naše banky mají co činit vesměs s novými podnikateli bez dlouhodobějších zkušeností s jejich managementem a hospodařením [1][7].

3. Metody vyhodnocování žádosti o úvěr a finanční analýza

3.1. Posouzení žádosti o úvěr

Po převzetí žádosti o úvěr posuzuje pracovník úvěrového oddělení především přijatelnost obchodu z hlediska banky, návratnost úvěru, tj. reálnou schopnost klienta dostát závazku splácet tento úvěr, poplatky a úroky s ním související, adekvátnost zajištění k míře úvěrového rizika a výnosnost. Úvěrový pracovník též hodnotí před uzavřením obchodu *míru rizika obchodního, finančního a míru rizika spojenou s návratností úvěru*.

V rámci analýzy **obchodního rizika** se úvěrový pracovník zabývá analýzou činnosti podnikatelského subjektu. Předmětem této analýzy jsou:

- vnější prostředí (konkurenceschopnost a adaptabilita, podíl na trhu aj.),
- kvalita managementu,
- charakter vztahu „banka a klient“ (délka obch. vztahu, spolehlivost klienta, kvalita plnění závazků, předkládání potřebných podkladů),
- u nového klienta hodnotí banka podnikatelský záměr, úroveň zpracování podkladů pro banku, materiální předpoklady pro činnost,
- požadavek klienta na výši úvěru a dobu poskytnutí úvěru.

Při hodnocení **finančního rizika** banka vychází ze závěrů finanční analýzy, která je založena na účetních výkazech minulých, současných i prognózovaných. Žadatel o úvěr tedy musí k projednání úvěru bance předávat potřebné podklady. Jejich rozsah je odlišný podle toho, jde-li o klienta nového či známého, kvalitního nebo rizikového, žádá-li o úvěr poprvé či opakovaně.

K obvyklým dokladům patří:

- bilance majetku a kapitálu (příloha č. 1),
- výkazy zisků a ztrát (příloha č. 2),
- hospodářské zprávy podniku,
- zakládací listina a stanovy firmy,
- soupis majetku,
- údaje o vývoji a stavu zakázek,
- investiční a finanční plán podniku,
- plánované propočty a jiné potřebné podklady [7].

3.1.1. Vyhodnocení analýzy obchodního a finančního rizika

Vyhodnocení analýzy obchodního a finančního rizika se v Komerční bance provádí pomocí „matice“, kde hlavními kritérii jsou: pohled na splácení pohledávky banky

dlužníkem, zhodnocení finanční situace dlužníka, posouzení včasnosti a úplnosti informací, které jsou poskytovány bance [7].

Provádění klasifikace podle matice používané v KB

charakteristika dlužníka z hlediska jeho splátkové discipliny vůči bance

dobrý A1 – splátky dlužníka se nezpožďují, resp. zpoždění nepřesahuje 30 dní a nic nenasvědčuje tomu, že dojde k většímu zpoždění

- dlužníkovi nebyl během posledních 3 let žádný z jeho závazků restrukturalizován z důvodů tíživé finanční a důchodové situace (obě podmínky musí platit najednou)

slabý A2 – splátky závazků dlužníka vůči bance se zpožďují více než 30 dní, ale méně než 60 dní

- část úroků byla splacena z nového úvěru, poskytnutého k tomuto účelu
- banka přepracovala plán splátek pohledávky – odložila splácení (stačí alespoň jedna podmínka)

špatný A3 – splátky závazků dlužníka vůči bance se zpožďují 60 dní a více

- banka přepracovala plán splátek před méně než 6 měsíci (stačí alespoň jedna podmínka)

charakteristika finanční a důchodové situace dlužníka

Jedná se o hodnocení finančního rizika spojeného s klientem. Banka zkoumá především to, jak dlužník poskytuje bance potřebné informace o finanční a důchodové situaci.

dlužník I. – nachází se v příznivé finanční a důchodové situaci a není třeba pochybovat o včasném vyrovnaní všech závazků vůči bance

- banka má dostatek informací o finanční a důchodové situaci dlužníka do 30 dnů od data, kdy měly být bance k dispozici (splnění obou podmínek)

dlužník II. – důchodová a finanční situace je stabilní, dá se předpokládat že dlužník uhradí závazky vůči bance v plné výši, jsou však patrný jisté neuspokojivé faktory (změna managementu).
Je však nepravděpodobné, že by jimi byla ovlivněna dlužníková schopnost splácet.

- banka nemá dostatek informací o finanční a důchodové situaci dlužníka od 31 do 90 dnů od data, kdy měly být bance k dispozici (stačí alespoň jedna podmínka)

dlužník III. – v dlužníkově finanční situaci se projevují neplánované negativní výkyvy (nestabilita). Zjištěné neuspokojivé faktory by mohly ovlivnit průběh splácení závazků klienta vůči bance, resp. jejich splácení je nejisté

- banka nemá dostatek informací o dlužníkovi od 91 do 180 dní od data, kdy měly být k dispozici (stačí alespoň jedna podmínka)

dlužník IV. – dlužník se nachází v nepříznivé finanční i důchodové situaci a splácení všech jeho závazků vůči bance je vysoce nepravděpodobné

- banka nemá dostatek informací od 181 do 360 dní od data, kdy měly být k dispozici (stačí jedna z uvedených podmínek)

dlužník V. – finanční a důchodová situace je dlouhodobě nepříznivá, dlužník nebude schopen uhradit své závazky vůči bance vůbec, nebo jenom z velmi malé části

- dlužník je v konkursním nebo vyrovnávacím řízení

- banka nemá dostatek informací o finanční a důchodové situaci dlužníka 361 a více dní od data, kdy měly být bance k dispozici (stačí jedna ze tří uvedených podmínek)

Dle výše uvedených kategorií se pak pohledávky rozdělí do následujících kategorií:

- standardní,
- sledované,
- nestandardní,
- pochybné,
- ztrátové.

Zhodnocení obchodního a finančního rizika pomocí „matice“ a výsledky finanční analýzy jsou pak pro banku vodítkem pro tvorbu podmínek a ceny poskytovaného úvěru.

3.2. Finanční analýza klienta

Finanční analýza subjektu zkoumá strukturu aktiv, kvalitu a intenzitu jejich využívání, způsob jejich financování, ziskovost, solventnost, likviditu. Základním nástrojem finanční analýzy jsou finanční ukazatele. Z hlediska finanční analýzy není nutné zabývat se všemi ukazateli, ale pouze těmi, které mají pro banku největší vypovídací schopnost při rozhodování o poskytnutí úvěru [6].

3.2.1. Rentabilita

Výchozí částí finanční analýzy je rentabilita podniku, která poskytuje základní zjištění, zda se dlužník dostává do platebních obtíží a žádá banku o úvěr v důsledku ztráty a

předlužení, nebo následkem nahromadění majetku a dočasným nedostatkem kapitálu k jeho financování.

Efektivnost hospodaření lze sledovat podle různých ukazatelů likvidity, obvykle se sledují:

a) rentabilita tržeb

$$\text{rentabilita tržeb} = \text{čistý zisk} : \text{čisté tržby}$$

(Vztah zisku k tržbám vyjadřuje nepřímo snížení nákladů, efektivní zvýšení cen, a tedy konkurenční schopnost výrobků. Nevyjadřuje komplexně efektivnost činnosti podniku, ale jen její dílčí stránku – hospodárnost.)

b) rentabilita majetku

$$\text{rentabilita majetku} = \text{čistý zisk} : \text{celkový majetek}$$

(Tato rentabilita vyjadřuje míru zhodnocení všech podnikových aktiv bez ohledu na to, zda jsou financována vlastním či cizím kapitálem a velikost potřebných aktiv k dosažení daného zisku. Vyjadřuje tedy efektivnost hospodaření podniku komplexním způsobem.)

c) rentabilita jmění

$$\text{rentabilita jmění} = \text{čistý zisk} : \text{jmění}$$

(Rentabilita jmění vyjadřuje míru zhodnocení vlastního kapitálu klienta. Jměním se zde rozumí kapitál podniku po odečtení cizího kapitálu.)

3.2.2. Analýza finančního toku – CASH FLOW

Finanční tok (příloha č.3) vyjadřuje sumu vlastních finančních zdrojů, použitelných k rozšíření vlastního kapitálu, investiční činnosti a amortizaci závazků. Představuje *potenciál samofinancování podniku* a porovnáváný v čase poskytuje informaci, zda se finanční situace podniku zlepšuje nebo zhoršuje.

Samotný význam pro banku má analýza finančního toku z hlediska posuzování schopnosti podniku přijímat nové dlouhodobé úvěry a splácet úvěry dříve přijaté.

3.2.3. Zadluženost a úrokové zatížení

Cash flow poskytuje dostatečný podklad pro hodnocení únosnosti bankovního rizika spojeného se žádostí klienta o další úvěry. V podnikové a bankovní praxi jsou však využívány další analýzy, které mají ověřující účel. Patří k nim např. ukazatel zadluženosti či ukazatel úrokového zatížení.

Ukazatel zadluženosti = celkový majetek (kapitál) : úvěry

(Tento ukazatel vyjadřuje závislost podniku na cizích zdrojích.)

Úrokové zatížení = zisk : úrok

(Tento ukazatel vyjadřuje plynulost úrokových plateb.).

3.2.4. Analýza likvidity

Stálá platební schopnost a řádné splácení bankovních úvěrů ve sjednaných termínech nezávisí pouze na rentabilitě podniku, ale je ovlivňována rovněž strukturou majetku a kapitálu. Podnik se může stát platebně neschopným také tím, že umísťuje vlastní kapitál, přijaté úvěry a jiné závazky do méně likvidních majetkových součástí. Analýza likvidity podniku patří proto u všech bank k významné části zkoušky hospodářské způsobilosti klienta.

Protože se však během trvání úvěrového vztahu struktura oběžného majetku a závazků mění, provádí banka analýzu likvidity pravidelně v krátkodobých intervalech.

Mezi základní ukazatele likvidity patří:

a) celková likvidita,

$$\text{celková likvidita} = \text{oběžný majetek} : \text{běžné závazky}$$

(Tento ukazatel vyjadřuje vztah oběžného majetku /zásob, pohledávek, hotovosti/ a běžných závazků /krátkodobé závazky do 1 roku/)

b) pohotová likvidita,

$$\text{pohotová likvidita} = \text{oběžný majetek} - \text{vybrané složky oběžného majetku} : \text{běžné závazky}$$

(Tento ukazatel podle potřeby banky doplňuje ukazatel celkové likvidity a odečitatelnými složkami oběžného majetku jsou zásoby a někdy také část pohledávek.)

c) pokladní likvidita,

$$\text{pokladní likvidita} = \text{peněžní prostředky} : \text{běžné závazky}$$

(Tento ukazatel vyjadřuje okamžitou schopnost podniku uhradit určitou výši běžných závazků. Do peněžních prostředků se zahrnuje hotovost, stav běžného účtu, splatné šeky a nevyčerpaný úvěrový rámec.).

3.2.5. Dílčí ukazatele

V rámci analýzy likvidity jsou prováděny rozborů vybraných částí oběžného majetku a krátkodobých závazků. V některých případech jsou tyto dílčí analýzy prováděny soustavně, podobně jako u finančního toku. Mezi nejdůležitější dílčí ukazatele patří:

a) obratovost zásob,

$$\text{obratovost zásob} = \text{tržby v daném období} : \text{průměrný stav zásob}$$

b) analýza průměrné doby splatnosti pohledávek,

$$\text{splatnost pohledávek} = \text{stav pohledávek} : \text{průměrná denní tržba}$$

3.2.6. Hodnocení podnikatelského projektu

Příznivý vývoj finančních kritérií nevyplývá pouze z finančních veličin samých, ale je součástí celkové hospodářské činnosti podniku. Proto u střednědobého a dlouhodobého úvěru se dostává do popředí otázka, *proč a na co* podnik žádá úvěr. U krátkodobého úvěru stačí ke zhodnocení hospodářské způsobilosti klienta sledovat zajištění odbytu a dnešní úroveň finančního hospodaření, zatímco u dlouhodobých a střednědobých toto nestačí a je nutné posoudit i *podnikatelský projekt*, který má být financován bankovním úvěrem. Klíčovou otázkou je tedy budoucnost a úspěšnost investičního záměru v rámci marketingového programu podniku.

Pro posouzení efektivnosti podnikatelského projektu se jako základní nástroj finanční analýzy používá *přehled finančních toků*. Kromě analýzy cash flow lze dále aplikovat výše uvedené analýzy rentability, návratnosti úvěru, vnitřní výnosové procento (porovnání výnosů investice s úrokovou mírou na finančním trhu) atd.

Posouzení podnikatelského projektu spolu s výše uvedenými analýzami bude podrobně rozpracováno v kap. č. 4 „Zpracování modelového příkladu“.

4. Zpracování modelového příkladu - poskytnutí úvěru a jeho zajištění

4.1. Žadatel o úvěr

Firma „Energia“, s.r.o. podniká na základě zápisu v obchodním rejstříku, vedeného u okresního soudu pro Prahu IV. Jedná se o společnost s ručením omezeným, založenou dvěma společníky, z nichž každý má ve firmě padesátiprocentní podíl. Firma vyrábí

strojové díly pro zařízení plynáren a tepláren. Management firmy je schopen velice rychle reagovat na přání odběratelů a měnit v součinnosti s útvarem výroby částečně či globálně výrobní program. Firma produkuje kvalitní výrobky za velmi přijatelné ceny, dodává v termínech, stanovených v dohodě se zákazníkem a zajišťuje kvalitní záruční a pozáruční servis a údržbu teplárenských strojů. Energia má 62 zaměstnanců a její roční tržby se pohybují okolo 45.000.000,-- Kč.

Mezi hlavní odběratele patří velké plynárny a teplárny na celém území České republiky. Firma s nimi spolupracuje na základě rámcových smluv (na 5 let dopředu), ty potom konkretizuje čtvrtletními smlouvami, popř. jednotlivými objednávkami. Spolupráce firmy s dodavateli probíhá bez problémů a termíny jsou oboustranně řádně dodržovány.

Firma „Energia“, s.r.o. podala dne 30. 5. 1998 žádost o poskytnutí krátkodobého úvěru na pohledávky do lhůty splatnosti ve výši 4.000.000,-- Kč. Úvěr hodlá využít na nákup materiálu pro další výrobu, aby mohla zabezpečit včasné a kvalitní dodávky dalším odběratelům a zvyšovat tak obrát ve firmě. „Energia“ žádá o poskytnutí úvěru z důvodu dlouhé průběžné doby zakázek (vyřízení, výroba některé zakázky trvá až 1 rok), ve kterých má vázaný kapitál.

Přestože se jedná o dlouhodobé zakázky, firma dle předem stanovených platebních podmínek v dodavatelsko-odběratelských smlouvách fakturuje své práce měsíčně, odběratelé platí dle fakturačních podmínek. Své platby směřují na běžný účet firmy „ENERGIA“, vedený u Komerční banky, pobočky Liberec - město. Nákup materiálu, který potřebuje k realizaci dodávek ale musí být zajišťován a placen hotově.

4.2. Zásady KB pro poskytování úvěru na oběžné prostředky

(dle interních materiálů Komerční banky)

- objektem úvěru jsou pohledávky do lhůty splatnosti v tuzemsku, pohledávky do lhůty splatnosti v zahraničí a zásoby,

- oběžné prostředky lze úvěrovat jako celek na jednom účtu nebo na každý objekt poskytuje banka samostatný úvěr,
- úvěr se poskytuje zpravidla maximálně do předpokládané výše oběžných prostředků k určitému datu,
- úvěr je poskytován jako krátkodobý, střednědobý nebo dlouhodobý,
- výše úvěru dohodnutá ve smlouvě je nepřekročitelná. Pokud dochází opakovaně k nižšímu čerpání úvěru, než bylo dohodnuto, může úvěrové oddělení rozhodnout o krácení smluvně dohodnuté výše úvěru,
- smluvně dohodnutý objekt nelze v průběhu obchodu měnit,
- úvěr je možno čerpat a splácet postupně, ve smluvně dohodnutých termínech. Přesto platí zásada, že nečerpaná částka úvěru se nezvyšuje o provedené splátky,
- používá se účelově k přímému zaplacení potřeb (faktura za dodaný materiál). Nelze-li úvěr účelově použít, převádí jeho výnos na běžný účet a účelovost použití banka následně ověřuje.

Úvěr je možno poskytnout subjektům, které mají oprávnění podnikat na území České republiky a jsou devizovými tuzemci.

4.2.1. Úroky

Úroky hradí klient dle ustanovení v úvěrové smlouvě. Při výpočtu úroku se používá metoda $360 : 360$ (1 měsíc = 30 dní). Úrok je po celou dobu trvání obchodu neměnný, pokud ovšem klient dodržuje smluvně stanovené podmínky úvěru. Úrok lze splácet několika způsoby:

- jistina a úrok se splácí najednou ve smluvně určených termínech,
- úroky se platí čtvrtletně nebo měsíčně, jistina se splatí jednorázově v den splatnosti úvěru,
- termíny pro splátku úroku a jistiny jsou odlišné.

4.2.2. Předpoklad poskytnutí úvěru

Předpokladem poskytnutí úvěru je splnění obchodních podmínek Komerční banky, zejména prokázání schopnosti klienta splatit úvěr a hradit úroky. Jsou-li objektem úvěru pohledávky do lhůty splatnosti, může být úvěr poskytnut za předpokladu, že tyto lhůty nejsou neobvyklé a odpovídají lhůtám, ve kterých subjekt má sjednanou úhradu svých závazků.

4.3. Podklady a materiály pro poskytnutí úvěru

Základní podklady a dokumenty, které banka na klientu vyžaduje před sepsáním smlouvy o poskytnutí úvěru jsou doklady o právní subjektivitě podniku, podpisové vzory, společenská smlouva o založení firmy, živnostenský list či osvědčení o registraci v obchodním rejstříku. Klient spolu s těmito podklady bance předává i žádost o poskytnutí úvěru - vyplněný standardizovaný formulář - a finanční a firemní podklady, požadované bankou. Pokud je v návrhu na smlouvu o úvěru kladena podmínka na určitý druh zajištění nebo zástavy, je klient povinen před sepsáním smlouvy o úvěru předložit i dokumentaci, spojenou s těmito zástavami a ručeními.

4.4. Postup při zpracování úvěrového případu-

poskytnutí podnikatelského úvěru firmě „Energia“, s.r.o.

Dne 30. 5. 1998 podala firma Energia, s.r.o. „**Žádost o poskytnutí podnikatelského úvěru**“ na pohledávky do lhůty splatnosti ve výši 4.000.000,-- Kč. Společně s touto žádostí předložila bance doklady o právní subjektivitě, opis výpisu z obchodního rejstříku, živnostenský list, podpisové vzory a finanční podklady (které obsahují údaje za roky 1996, 1997 a prognózy na rok 1998, 1999, 2000) - **rozvahu** (příloha č.1), **výkaz zisků a ztrát** (příloha č.2), **výkaz cash flow** (příloha č.3). Na základě těchto údajů provedlo úvěrové

oddělení klasifikaci pohledávek a samotného úvěru, finanční analýzu, zhodnotilo podnikatelský záměr a podalo „**Návrh na rozhodnutí podnikatelského úvěru**“.

4.4.1. Klasifikace pohledávek a úvěru

Dle klasifikačních podmínek a matice kategorií pohledávek (podrobně popsáno v kapitole č.3.1.1.) je úvěr zařazen mezi krátkodobé úvěry na oběžné prostředky - pohledávky a firma Energia, s.r.o. je považována za sledovaného (nového) klienta Komerční banky.

4.4.2. Finanční analýza klienta - analýza BILANA a analýza ABC

Na základě předložených finančních podkladů provede pracovník úvěrového oddělení výše uvedené finanční analýzy, ve kterých hodnotí, zda klient bude schopen úvěr splácet, a zda nedojde k radikálním změnám v jeho hospodaření.. Podle výsledků těchto analýz a dalších měřítek se bankovní úvěrová komise rozhodne, zda bude úvěr poskytnut či nikoliv.

V kap. č. 3.2. „Finanční analýza“ jsou uvedeny obvyklé ukazatele, dle kterých se následně finanční analýza provádí, v Komerční bance jsou podkladem pro finanční analýzu analýzy BILANA a ABC analýza zpracovávány na programu FINANAL, který pracuje v prostředí Windows a jsou počítány z následujících údajů [7]:

$$\text{celková zadluženost} = \frac{KZ + DZ}{\text{aktiva celkem}} \times 100$$

Ukazatel vypočítává finanční úroveň podniku, udává míru krytí cizími zdroji. Optimální hodnoty se pohybují mezi 40 a 80 %. Vysoké hodnoty znamenají riziko pro banku, pokud však firma vykazuje rychlý obrat prostředků s vysokou rentabilitou, může banka úvěr poskytnout.

$$\text{úrokové zatížení} = \text{nákl. úr.} : (\text{č. zisk} + \text{nákl. úroky}) \times 100$$

Ukazatel demonstruje, jakou část zisku odčerpávají úroky. Při nízkém úrokovém zatížení může podnik výhodně využívat bankovní úvěr a dovolit si zvýšit podíl cizích zdrojů. Při vyšším zatížení může podnik vytvořit vysoký objem zisku a tím zlepšit výnosnost (ta však musí být větší, než úroková sazba, za kterou podnik čerpá). Optimum se pohybuje do 20 %.

$$\text{Likvidita I. stupně} = (\text{pen. prostředky} - \text{CP a účasti}) : \text{krátkodobé závazky}$$

Likvidita charakterizuje platební pohotovost, schopnost platit CASH. Zahraniční prameny uvádějí, že likvidita je zajištěna, představují-li likvidní prostředky ke krátkodobým závazkům minimální poměr 1 : 5 - pravidlo „one to five rule“. Optimum se pohybuje mezi hodnotami 0,2 - 1,2.

$$\text{Likvidita II. stupně} = (\text{pen. prostředky} - \text{CP a pohledávky}) : \text{krátkodobé závazky}$$

Schopnost podniku krýt svými pohledávkami a peněžními prostředky své běžné potřeby. Pokud je výsledek tohoto ukazatele roven jedné, je podnik schopen uhradit dluhy, aniž by podnik prodal zásoby. Pokud je tento poměr menší než jedna, musí firma spoléhat na prodej zásob.

$$\text{Likvidita III. Stupně} = \text{OP celkem} - (\text{CP} + \text{ostatní OP}) : \text{krátkodobé závazky}$$

Ukazatel demonstruje platební pohotovost podniku. Pokud je ukazatel menší než jedna, podnik není zcela likvidní.

$$\text{Výnosnost vlastního jmění} = (\text{disp. zisk} : \text{vlastní jmění}) \times 100$$

Ukazatel je velice významný pro banku a je měřítkem obchodních výsledků firmy. Hodnotí se nejen kvalita, ale i stabilita zisků za určité období. Jeho výše by měla překračovat běžnou úrokovou míru.

$$\text{Rentabilita tržeb} = (\text{disponibilní zisk} : \text{tržby}) \times 100$$

Ukazatel demonstruje rentabilitu činnosti, schopnost podniku transformovat zásoby na hotové peníze. Měl by mít rostoucí tendenci v časové řadě, např. hodnoty 5-10-15.

$$\text{Doba obratu zásob} = (\text{zásoby celkem} : \text{výkony}) \times \text{počet dní}$$

Ukazatel vypovídá, jak dlouho trvá jeden obrat zásob ve skladu (peníze - výrobek - zboží - peníze), optimum se pohybuje od 30 dní do 100 dní. Snižování doby obratu zásob je výhodné, dochází ke snižování materiálních a finančních prostředků, vázaných v podniku, které mohou být využívány jiným způsobem (zvyšování rentability).

$$\text{Doba splatnosti pohledávek} = (\text{pohledávky} : \text{tržby}) \times \text{počet dnů}$$

Doba, za kterou dostane podnik zapláceno za své výrobky či služby po odeslání a vyfakturování. Ukazuje na platební morálku odběratelů, kvalitu a výběr zákazníků. Optimum se pohybuje v intervalu 50 - 100 dní.

$$\text{Doba obratu závazků} = /KZ : (\text{náklady} - \text{odpisy})/ \times \text{počet dní}$$

Ukazatel dokumentuje platební schopnost vůči svým dodavatelům (doba vzniku závazku - doba úhrady závazku). Dobrá firma má dle předpisů Komerční banky tento ukazatel menší než 70 dní.

Z – score

Tento ukazatel hodnotí celkovou finanční situaci a solventnost podniku a ukazuje stupeň rizika podniku – podnikání. Při analýze se využívá několika finančních ukazatelů, vážených podle jejich relativního významu. Konečný vzorec má podobu:

$$\mathbf{Z = 0,012A + 0,0141B + 0,033C + 0,006D + 0,010E}$$

kde: A = provozní kapitál : celková aktiva,

B = nerozdělený zisk : celková aktiva,

C = zisk před úhradou úroků a zdaněním : celková aktiva,

D = tržní hodnota základního jmění : účetní hodnota celkového zadlužení,

E = tržby : celková aktiva.

Skóre nižší, než 1,8 indikuje spíše neúspěch podniku, skóre nad 1,8 vyjadřuje vyšší pravděpodobnost úspěchu v podnikání.

Na základě výsledků analýzy (viz příloha č.4) a s přihlédnutím k ostatním podmínkám, stanovených ve smlouvě o úvěru je možno úvěr poskytnout. Malé odchylky se vyskytují u ukazatelů „úrokové zatížení“, tento ukazatel však dle prognózovaných údajů klesá a lze předpokládat, že se sníží na optimální úroveň a firma bude moci využívat více cizích zdrojů v budoucnu.

U likvidity I. Stupně, tedy schopnosti platit cash, odhady do budoucna jsou poměrně nepříznivé. I likvidity II. Stupně firma bude muset spoléhat na prodej zásob, což však pro ní nepředstavuje velký problém. Ukazatel rentability vlastního jmění je pro akcionáře i banku velmi příznivý, neboť jeho výše převyšuje výši běžné úrokové míry, podobně jako rentabilita tržeb, která má rostoucí charakter a ukazuje schopnost podniku transformovat zásoby na hotové peníze. I další dílčí ukazatelé se pohybují v optimu.

V důsledku horších výsledků ukazatelů likvidity se Komerční banka rozhodla úvěr poskytnout za podmínky zástavy úvěrovaných pohledávek, doplňkovou formou ručení pak bude zástava nemovitosti a ručení majetkem jednoho z vlastníků firmy Energia, s.r.o.

Tyto a další podmínky a ustanovení jsou uvedeny v úvěrové smlouvě, která byla klientovi předána dne 30. 6. 1998. Do tohoto data firma Energia musela bance předložit dokumenty, týkající se všech zajišťovacích instrumentů. Jedná se o následující podklady:

- zástavní smlouva k pohledávce (příloha č.5),
- zástavní smlouva k nemovitostem (příloha č.6),
- návrh vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí (příloha č.7)
- žádost o provedení vinkulace pojistného plnění (příloha č.8),
- prohlášení ručitele (příloha č.9).

4.4.3. Zhodnocení podnikatelského záměru

Hlavním předmětem činnosti je výroba, montáž, prodej a servis náhradních dílů pro zařízení plynáren a tepláren. Firma je orientována na velkoodběratele a tuto orientaci má zájem rozvíjet i v budoucnu. Klient má uzavřené rámcové smlouvy s několika velkými firmami na období do roku 2001, které upřesňují obě strany čtvrtletně. Odbyt klienta je dostatečně zajištěn u bonitních firem a předpokládá se i jeho zajištění v dalších letech.

4.5. Shrnutí úvěrového případu

Klient se pro banku jeví jako perspektivní - podniká v perspektivním odvětví, spolupracuje se zavedenými solventními firmami, se kterými má uzavřené smlouvy na 5 let dopředu. Vede si dobře i v konkurenčním prostředí. Je poněkud více zadlužen, jeho klienti i kontakty však zaručují, že v budoucnu zadlužení bude ustupovat. Tržby klienta vykazují neustálý nárůst, předchozí spolupráce s bankou (vedení účtu) se jeví jako dobrá. Klient dokladoval relativně dobré hospodářské výsledky v minulých letech. Firmu řídí schopný management, který vyhledává zákazníky na celém území ČR. Firma prokázala i kvalitní zajištění navrhovaného úvěru.

Objekty zástavy jsou bonitní. Pohledávky, kterými klient ručí jsou velice kvalitní, doplňkovou formou ručení je zástava nemovitosti v hodnotě 1.500.500,-- Kč (oceněno odbornou firmou). Majitelé firmy jsou přesvědčeni o kvalitě a prosperitě svého projektu a jeden z nich ručí majetkem ve výši 1.000.000,-- Kč. Objekt úvěru je bonitní, pohledávky do lhůty splatnosti se následně promítnou do tržeb klienta a umožní mu realizovat další zakázky, na jejichž financování využívá záloh od odběratelů, veškerý čistý zisk a poskytnuté úvěry na oběžné prostředky.

Poskytnutí úvěru umožní klientovi uskutečnit, popřípadě dokončit výrobní zakázky včas a v odběratelem požadované kvalitě, což se příznivě projeví jak na finanční a důchodové situaci klienta, tak na včasných splátkách úroku a úmoru a dobrých vztazích s bankou a ostatními partnery.

Závěr

Ve své diplomové práci jsem se zaměřila především na podmínky, ve kterých se uskutečňují úvěrové obchody českých bank. Mým hlavním tématem bylo zajištění těchto obchodů, které jsem podrobně popsala v kap. 2 a prakticky aplikovala v kap. následující. Výsledky konkrétního úvěrového případu jsou podrobně prezentovány v kap. 4.5., kde se zabývám zajištěním úvěru, zhodnocením výsledků finanční analýzy a celkové situace klienta.

Z výše uvedeného by se mohlo zdát, že požadavky českých bank na zajištění úvěrů jsou poměrně vysoké a je jimi omezováno poskytování úvěrů na efektivní projekty. Je však nutno přihlédnout ke skutečnosti, že banka nepřichází do styku pouze se zavedenými a bonitními klienty, ale obchoduje také s klienty novými (bez větších podnikatelských zkušeností), u kterých nelze odhadnout jejich budoucí finanční situaci a prosperitu. Z tohoto důvodu banka využívá zajišťovacích opatření a instrumentů a chrání tak sebe samu před možnými riziky a nepříznivými důsledky, které mohou z úvěrových obchodů vyplynout.

Seznam použité literatury

- [1] Polidar V.: **Management úvěrových obchodů bank**
Praha, Economia, a.s., 1991
- [2] Štěpánik L.: **Finanční analýza – metody a využití**
Praha, Sagit, s.r.o., 1993
- [3] Pulpán K.: **Banky a finanční organizace v České republice**
Praha, Public History, 1994
- [4] Marvanová, Houda: **Platební styk aneb platební a zajišťovací instrumenty
ve vnitřním a zahraničním obchodě**
Praha, Economia, a.s., 1993
- [5] Waterhouse P.: **Úvod do řízení úvěrového rizika**
Praha, Management Press, 1994
- [6] Peeraer M.: **Úvěrové obchody II.**
Bankovní institut, a.s., 1996
- [7] **Interní dokumenty a podklady z Komerční banky, a.s.**

Seznam příloh

(dokumentace, týkající se modelového příkladu)

Příloha č. 1	Rozvaha firmy „Energia“, s.r.o.
Příloha č. 2	Výkaz zisků a ztrát
Příloha č. 3	Výkaz „Cash flow“
Příloha č. 4	Vybrané finanční ukazatele
Příloha č. 5	Zástavní smlouva k pohledávce
Příloha č. 6	Zástavní smlouva k nemovitostem
Příloha č. 7	Prohlášení o vlastnictví nemovitého a movitého majetku
Příloha č. 8	Návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí
Příloha č. 9	Žádost o provedení vinkulace pojistného plnění
Příloha č.10	Prohlášení ručitele
Příloha č.11	Smlouva o úvěru

Bilance aktiv a pasiv: Aktiva

Strana: 1

příloha č. 1

v tis. Kč

	k datu	1996	1997	1998	1999
A. Pohledávky za upsané jmění					
B. Stálá aktiva		6433	19575	22694	24217
1. Nehmotný investiční majetek		0	11	20	125
2. Hmotný investiční majetek		4921	8307	9062	10480
z toho: 2.1 Pozemky					
2.2 Budovy a stavby					
2.3 Stroje a zařízení, dopravní prostředky, inventář		4921	8307	9062	10480
2.4 Jiný hmotný investiční majetek					
3. Nedokončené hmotné a nehmotné investice					
4. Poskytnuté zálohy na hmotný a nehmotný investiční majetek					
5. Finanční investice		1512	11257	13612	13612
z toho: 5.1 Cenné papíry a vklady		1512	11257	13612	13612
5.2 Poskytnuté půjčky a jiné investice			1334	11039	13442
C. Oběžná aktiva		21518	22965	18499	19486
6. Zásoby		2955	5955	7536	7826
z toho: 6.1 materiál a nakoupené zboží		879	2835	3920	4060
6.2 Nedokončená výroba		2076	3120	3616	3766
6.3 Výrobky					
7. Dlouhodobé pohledávky		0	0	0	0
z toho: 7.1 z obchodních styků do lhůty splatnosti					
7.2 z obchodních styků po lhůtě splatnosti					
8. Krátkodobé pohledávky		12282	15250	9250	10010
z toho: 8.1 z obchodních styků do lhůty splatnosti		9303	14725	7725	8725
8.2 z obchodních styků po lhůtě splatnosti		2425	525	250	350
9. Finanční majetek		6281	1760	1713	1650
z toho: 9.1 Peníze a bankovní účty		6281	1760	1713	1650
D. Ostatní aktiva - přechodné účty aktiv		1695	1078	600	210
D.1. z toho: Náklady příštích období		1274	935	515	60
D.2. Příjmy příštích období		422	143	85	150
Aktiva celkem		29646	43618	41793	43913
z toho: zastavený majetek					

v tis. Kč

	k datu	2000
A. Pohledávky za upsané jmění		
B. Stálá aktiva		27637
1. Nehmotný investiční majetek		150
2. Hmotný investiční majetek		13875
z toho: 2.1 Pozemky		
2.2 Budovy a stavby		
2.3 Stroje a zařízení, dopravní prostředky, inventář		13875
2.4 Jiný hmotný investiční majetek		
3. Nedokončené hmotné a nehmotné investice		
4. Poskytnuté zálohy na hmotný a nehmotný investiční majetek		
5. Finanční investice		13612
z toho: 5.1 Cenné papíry a vklady		13612
5.2 Poskytnuté půjčky a jiné investice		13442
C. Oběžná aktiva		19785
6. Zásoby		8560
z toho: 6.1 materiál a nakoupené zboží		4650
6.2 Nedokončená výroba		3910
6.3 Výrobky		
7. Dlouhodobé pohledávky		0
z toho: 7.1 z obchodních styků do lhůty splatnosti		
7.2 z obchodních styků po lhůtě splatnosti		
8. Krátkodobé pohledávky		10190
z toho: 8.1 z obchodních styků do lhůty splatnosti		9115
8.2 z obchodních styků po lhůtě splatnosti		600
9. Finanční majetek		1035
z toho: 9.1 Peníze a bankovní účty		1035
D. Ostatní aktiva - přechodné účty aktiv		193
D.1. z toho: Náklady příštích období		75
D.2. Příjmy příštích období		118
Aktiva celkem		47615
z toho: zastavený majetek		

Bilance aktiv a pasiv: Pasiva

Strana: 1

v tis. Kč

	k datu	1996	1997	1998	1999
E. Vlastní jmění		3274	4510	7793	13048
10. Základní jmění		164	164	164	164
11. Kapitálové fondy					
12. Fondy ze zisku		1958	3111	4347	7628
z toho: zákonný rezervní fond		462	612	762	3648
13. Nerozdělený zisk minulých let					
14. Hosp. výsledek běžného období		1152	1235	3282	5256
F. Cizí zdroje		26037	38508	33300	30265
15. Rezervy		888			
16. Dlouhodobé závazky		0	0	0	0
z toho: 16.1 Přijaté zálohy					
16.2 Vydanné cenné papíry					
17. Krátkodobé závazky		9024	10733	11300	12015
z toho: z obchodních styků do lhůty splatnosti		8434	10733	11300	12015
z obchodních styků po lhůtě splatnosti		590			
18. Bankovní úvěry a výpomoci		16125	27775	22000	18250
z toho: 18.1 Střednědobé a dlouhodobé bankovní úvěry		6125	17775	12000	8250
18.2 Krátkodobé bankovní úvěry		0		0	0
18.3 Krátkodobé finanční výpomoci		10000	10000	10000	10000
G. Ostatní pasiva - přechodné účty pasiv		335	600	700	600
z toho: G.1. Výdaje příštích období					
G.2. Výnosy příštích období					
Pasiva celkem		29646	43618	41793	43913

v tis. Kč

	k datu	2000
E. Vlastní jmění		19250
10. Základní jmění		164
11. Kapitálové fondy		
12. Fondy ze zisku		12884
z toho: zákonný rezervní fond		1162
13. Nerozdělený zisk minulých let		
14. Hosp. výsledek běžného období		6202
F. Cizí zdroje		27715
15. Rezervy		
16. Dlouhodobé závazky		0
z toho: 16.1 Přijaté zálohy		
16.2 Vydanné cenné papíry		
17. Krátkodobé závazky		13465
z toho: z obchodních styků do lhůty splatnosti		13465
z obchodních styků po lhůtě splatnosti		
18. Bankovní úvěry a výpomoci		14250
z toho: 18.1 Střednědobé a dlouhodobé bankovní úvěry		4250
18.2 Krátkodobé bankovní úvěry		0
18.3 Krátkodobé finanční výpomoci		10000
G. Ostatní pasiva - přechodné účty pasiv		650
z toho: G.1. Výdaje příštích období		
G.2. Výnosy příštích období		
Pasiva celkem		47615

v tis. Kč

	k datu	1996	1997	1998	1999	2000
1.	Tržby za prodej zboží	6964	3475	4325	4910	5110
2.	Náklady vynaložené na prodej zboží	6207	2900	3390	4395	4590
3.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	48685	49355	49310	52820	58850
4.	Změna stavu vnitropodnik. zásob vlastní výroby (+/-)	1198		515	1025	50
5.	Aktivace	69	20	35	40	45
6.	Spotřeba materiálu, energie, služeb	41151	40479	37531	38402	40763
	z toho: 6.1 Materiál	19443	20649	21892	22715	24175
	6.2 Energie	236	400	450	550	625
	6.3 Nájemné	736	1540	2485	2485	2485
	6.4 Opravy a udržování	391	2900	550	525	550
7.	Osobní náklady	7361	7548	8303	9133	10102
	z toho: 7.1 Mzdové náklady	5451	5564	6120	6822	7450
	7.2 Sociální pojištění	1910	1985	2183	2402	2652
8.	Daně a poplatky	33	33	39	43	45
	z toho: 8.1	30	31	35	38	40
	8.2					
9.	Účetní odpisy hmotného a nehmotného majetku	1099	1385	1585	1815	1895
10.	Jiné provozní výnosy	8223	4625	2660	3230	3600
11.	Jiné provozní náklady	4513	1025	1945	2310	2605
12.	Ostatní provozní výnosy a zúčtování		1040	4505	4166	2782
13.	Ostatní provozní náklady a zúčtování	896	5	13	14	16
I.	Provozní výnosy celkem (součet účetní třídy 6)	65139	58515	61350	66191	70437
II.	Provozní náklady celkem (součet účetní třídy 5)	61260	53375	52806	56112	60016
a)	Provozní hospodářský výsledek	3879	5140	8544	10079	10421
14.	Finanční výnosy	234	391	630	2372	3082
15.	Finanční náklady	2195	3716	3854	3175	2654
	z toho: 15.1 placené úroky	1998	3716	3854	3175	2654
16.	Zúčtování přísl. položek do výnosů		150	100	125	105
17.	Zúčtování přísl. položek do nákladů		125	140	180	90
b)	Hospodář. výsledek z fin. operací	-1961	-3300	-3264	-858	443
18.	Součet řádků (a+b)	1918	1840	5280	9221	10864
19.	Položky upravující základ daně z příjmu	-72	50	100	125	105

v tis. Kč

	k datu	1996	1997	1998	1999	2000
20.	Základ daně z příjmu	1846	1890	5380	9346	10969
21.	Splatná daň z příjmu za běžnou činnost	751	749	2260	3985	4690
A.	Hospodářský výsledek za běžnou činnost po zdanění	1167	1091	3020	5236	6174
22.	Mimořádné výnosy	60	410	540	115	130
23.	Mimořádné náklady	49	83	90	83	85
24.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti splatná	25	138	189	14	19
B.	Mimořádný hospodářský výsledek	-14	189	261	18	26
	Hospodářský výsledek za účetní období	1153	1280	3281	5254	6200

Rozdělení hospodářského výsledku

25.	Zákonný příděl do rezerv. fondu	150	150	150	250	400
26.	Příděly do ostatních fondů		0	0	0	0
27.	Dividendy, podíly vlastníků, nebo osobní spotřeba					
28.	Nerozdělený zisk	1003	1086	3132	5006	5802

Procentní nárůst proti minulému roku

1.	Tržby za prodej zboží		0,50	1,24	1,14	1,04
2.	Náklady vynaložené na prodej zboží		0,47	1,17	1,30	1,04
3.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb		1,01	1,00	1,07	1,11
4.	Změna stavu vnitropodnik. zásob vlastní výroby (+/-)		0,00	0,00	1,99	0,05
5.	Aktivace		0,29	1,75	1,14	1,13
6.	Spotřeba materiálu, energie, služeb		0,98	0,93	1,02	1,06
	z toho: 6.1 Materiál		1,06	1,06	1,04	1,06
I.	Provozní výnosy celkem (součet účetní třídy 6)		0,90	1,05	1,08	1,06
II	Provozní náklady celkem (součet účetní třídy 5)		0,87	0,99	1,06	1,07
a)	Provozní hosp. výsledek		1,33	1,66	1,18	1,03
A.	Hospodářský výsledek za běžnou činnost po zdanění		0,93	2,77	1,73	1,18
	Hospodářský výsledek za účetní období		1,11	2,56	1,60	1,18

Tok peněžní hotovosti

příloha č. 3

Strana: 1

v tis. Kč

	k datu	1996	1997	1998	1999
P. Stav peněžních prostředků na začátku účetního období		4029	6281	1760	1713
1. Hospodářský výsledek za účetní období		1153	1280	3281	5254
2. Odpisy hmotného a nehmotného majetku		1099	1385	1585	1815
3. Změna stavu rezerv			-888	0	0
4. Změna stavu časového rozlišení a dohadných účtů			882	578	290
5. Změna stavu zásob			-3000	-1581	-290
6. Změna stavu pohledávek			-2968	6000	-760
7. Změna stavu krátkodob. závazků (bez KÚ a finanč. výpomocí)			1709	567	715
8. Zvýšení krátkodobých úvěrů a finančních výpomocí					
9. Snížení krátkodobých úvěrů a finančních výpomocí			0	0	0
10. Změna stavu krátkodobého finančního majetku			0	0	0
11. Ostatní			-44	2	1
A. Čistý peněžní tok z běžné a mimořádné činnosti		2252	-1644	10432	7025
11. Nabytí hmot. a nehmotného investičního majetku			-4782	-2349	-3338
12. Nabytí finančních investic			-9745	-2355	0
13. Výnosy z prodeje hmotného a nehmot. investičního majetku					
14. Výnosy z prodeje finančních investic					
B. Čistý peněžní tok z investiční činnosti		0	-14527	-4704	-3338
15. Změna stavu dlouhodobých závazků (bez SÚ a DÚ)			0	0	0
16. Zvýšení střednědobých a dlouhodobých úvěrů					
17. Snížení střednědobých a dlouhodobých úvěrů			11650	-5775	-3750
18. Změna stavu vlastního jmění z vybraných operací					
C. Čistý peněžní tok z finanční činnosti		0	11650	-5775	-3750
D. Čistý peněžní tok		2252	-4521	-47	-63
E. Hotovost na konci roku		6281	1760	1713	1650

Tok peněžní hotovosti

Strana: 2

v tis. Kč

	k datu	2000
P. Stav peněžních prostředků na začátku účetního období		1650
1. Hospodářský výsledek za účetní období		6200
2. Odpisy hmotného a nehmotného majetku		1895
3. Změna stavu rezerv		0
4. Změna stavu časového rozlišení a dohadných účtů		67
5. Změna stavu zásob		-734
6. Změna stavu pohledávek		-180
7. Změna stavu krátkodob. závazků (bez KÚ a finanč. výpomocí)		1450
8. Zvýšení krátkodobých úvěrů a finančních výpomocí		
9. Snížení krátkodobých úvěrů a finančních výpomocí		0
10. Změna stavu krátkodobého finančního majetku		0
11. Ostatní		
A. Čistý peněžní tok z běžné a mimořádné činnosti		8698
11. Nabytí hmot. a nehmotného investičního majetku		-5315
12. Nabytí finančních investic		0
13. Výnosy z prodeje hmotného a nehmot. investičního majetku		
14. Výnosy z prodeje finančních investic		
B. Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-5315
15. Změna stavu dlouhodobých závazků (bez SÚ a DÚ)		0
16. Zvýšení střednědobých a dlouhodobých úvěrů		
17. Snížení střednědobých a dlouhodobých úvěrů		-4000
18. Změna stavu vlastního jmění z vybraných operací		
C. Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-4000
D. Čistý peněžní tok		-617
E. Hotovost na konci roku		1033

Vybrané finanční ukazatele

příloha č.4

Strana: 1

	k datu		1996	1997	1998	1999	2000
1.	Celková zadluženost	%	88,96	89,66	81,35	70,29	59,57
2.	Úrokové zatížení	%	63,41	74,38	54,02	37,67	29,98
3.	Celková úvěrová zatíženost	%	492,52	615,85	282,30	139,87	74,03
4.	Likvidita I.stupně		0,33	0,08	0,08	0,07	0,04
5.	Likvidita II.stupně		1,06	0,87	0,54	0,54	0,49
6.	Likvidita III.stupně		1,22	1,16	0,90	0,89	0,85
7.	Rentabilita vlastního jmění	%	35,22	28,38	42,10	40,27	32,21
8.	Rentabilita tržeb		2,03	2,42	6,06	8,94	9,68
9.	Doba obratu zásob	dny	19	41	50	48	48
10.	Doba splatnosti pohledávek	dny	78	104	61	61	57
11.	Doba obratu závazků	dny	53	72	77	77	81
12.	Altmanův vzorec - Z-score		2,21	1,46	1,64	1,96	2,15



KOMERČNÍ BANKA a.s.

pobočka Liberec - centrum
5. května 1357
460 31 Liberec

184/21

registrační číslo

Zástavní smlouva k pohledávce

uzavřená ve smyslu občanského a obchodního zákoníku

mezi

Komerční bankou, a. s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33, IČO 45317054,

zastoupenou ředitelem ředitelem (ředitelkou) pobočky
Komerční banky, ³Liberec-město
(dále jen zástavní věřitel)

a

Energia, s.r.o. 39180236
obchodní jméno (jméno a příjmení *) IČO (rodné číslo *) (stav *)
ul. Čapkova 2094, Praha 1, 100 01
sídlo (bydliště a místo podnikání, vč. PSČ *)
zastoupeným(ou) Ing. Romanem Novákem (dále jen zástavce)

Vedlejší účastník (dlužník zajišťované pohledávky): **)

obchodní jméno (jméno a příjmení *) IČO (rodné číslo *) (stav *)
sídlo (bydliště a místo podnikání, vč. PSČ *)

1. Zástavce je věřitelem pohledávky za dlužníkem

1. Teplárna Ústí nad Labem	28411815	3. Teplárna Teplice	124819:
2. Plynárna Liberec	42131894	4. Teplárna ³ Most	689175:
obchodní jméno (jméno a příjmení *)		IČO (rodné číslo *)	

(dále jen poddlužník)

sídlo (bydliště a místo podnikání, vč. PSČ *)

*) Vyplňuje se, jestliže zástavcem nebo poddlužníkem je fyzická osoba nebo fyzická osoba - podnikatel.
**) Vyplňuje se, jestliže dlužník není totožný se zástavcem.

ve výši Kč 4.000.000,-- slovy Čtyřimilony korun českých
která je splatná dne 30.6.1999

Pohledávka vznikla na základě smlouvy o dílo ze dne 12.6.1998 č. 1934/95
dodavat.-odběrat. smluv s jednotlivými firmami

(uveďte se titul vzniku pohledávky)

ve výši Kč celkem 4.000.000,--

2. Zástavní věřitel má za dlužníkem pohledávku

vzniklou na základě smlouvy o krátkodobém úvěru
ze dne 30.9.1998 pod reg. č. 264/OP/14 znějící na částku Kč 4.000.000,-- Kč
slovy Čtyřimiliony korun českých

a příslušenství s konečným termínem splatnosti 30.9.1998

dle které poskytl krátkodobý úvěr na oběžné prostředky - pohledávky
do lhůty splatnosti

(objekt úvěru)

3. K zajištění pohledávek zmíněných v článku 2 této smlouvy zastavuje zástavce svou pohledávku včetně příslušenství zmíněnou v článku 1 této smlouvy za poddlužníkem

výše uvedených 4 firem

Zástavní věřitel zřízení zástavního práva k pohledávce dle této smlouvy přijímá.

4. Zástavce prohlašuje, že zastavená pohledávka není vinkulována ve prospěch jiného věřitele, a že k ní není zřízeno zástavní právo. Zástavce si je vědom trestních následků vyplývajících z nepravdivosti tohoto prohlášení.

5. Zástavce se zavazuje

- písemně poddlužníka vyrozumět o vzniku zástavního práva k pohledávce dle této smlouvy do 30.9.1998

Pokud zástavce poruší výše uvedenou smluvní povinnost, je povinen uhradit zástavnímu věřiteli smluvní pokutu ve výši Kč 200.000,-- do 30 dnů od zjištění účtu 24161285

vedeného u KB Liberec-město

Jestliže zástavce tuto smluvní pokutu neuhradí v termínu stanoveném v předchozí větě, smluvní strany se dohodly, že zástavní věřitel je oprávněn si uhradit smluvní pokutu z účtu zástavce č. 2824544-210 vedeného u KB Liberec-město

V případě nedostatku finančních prostředků na výše uvedeném účtě je zástavní věřitel oprávněn provést úhradu i z dalších účtů zástavce vedených zástavním věřitelem.

Zaplacením výše uvedené smluvní pokuty nezaniká povinnost dlužníka nahradit zástavnímu věřiteli škodu způsobenou porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. Zástavní věřitel je též oprávněn domáhat se náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

- předložit zástavnímu věřiteli do 30.9.1999 podepsané prohlášení poddlužníka, jehož vzor tvoří přílohu dle této smlouvy.

Zástavce bere na vědomí, že od okamžiku oznámení nebo prokázání zástavního práva podlužníkovi, je podlužník povinen po dobu existence zástavního práva plnit svůj závazek v termínu jeho splatnosti ve prospěch zástavního věřitele.

V případě, že je zástavní věřitel totožný s podlužníkem, nahrazuje tato smlouva vyznění podlužníka zástavcem a prohlášení podlužníka.

6. Zástavní věřitel se zavazuje, že vyzve podlužníka k plnění ze zastavené pohledávky a sdělí mu účet u Komerční banky, a. s., na který má být tato úhrada poukázána. Výše zmíněná výzva musí být odeslána (pisemně) 10 dní před termínem splatnosti zastavené pohledávky. V případě, že pohledávka zastavená nemá stanoven termín splatnosti (pohledávka je splatná na požádání), výše zmíněná výzva musí být odeslána (pisemně) 5 dní po splatnosti pohledávky zajišťované.
7. Strany sjednaly, že částku, kterou zástavní věřitel obdržel od podlužníka, není povinen vyplatit zástavci, a to ani v případě, že bylo plněno před termínem splatnosti závazku zajišťovaného. Strany sjednaly, že tato částka bude vinkulována ve prospěch Komerční banky, a. s., čímž se rozumí povinnost Komerční banky, a. s., nevypłacet takto vinkulovaný vklad vč. příslušenství po dobu vinkulace. Výjimku tvoří povinnost vyplatit vinkulovanou částku Komerční bance, a. s., jak je uvedeno dále.

Vinkulace se sjednává do doby jejího zrušení jednostranným právním úkonem

s písemným souhlasem Komerční banky, a. s., zastoupené ředitelem(ředitelkou) výše uvedené pobočky.

Komerční banka, a. s., je povinna tento souhlas vydat v případě, kdy pohledávka z výše uvedené smlouvy o úvěru byla splněna.

Vinkulaci není možno zrušit žádným jiným způsobem, než je uvedeno v předchozích dvou větách.

Podmínky vinkulace, resp. obsah ujednání o vinkulaci nelze do doby zrušení vinkulace měnit.

Komerční banka, a. s., je oprávněna si uhradit z výše uvedeného vinkulovaného vkladu částku odpovídající byť jen dílčí částce zajištěné pohledávky zmíněné v článku 2 této zástavní smlouvy, a to nejdříve v termínu její splatnosti (jedná se zejména o dílčí splátky úvěru, úroků), a to pouze v případě, že dlužník pohledávky zmíněné v článku 2 této smlouvy nesplní ve sjednaných termínech. Strany sjednaly, že tato částka je částkou získanou zástavním věřitelem z realizace zástavy a bude použita ke splnění zajištěné pohledávky.

K výše uvedené úhradě je Komerční banka, a. s., oprávněna i před termínem splatnosti vinkulovaného vkladu. Strany se proto dohodly, že Komerční banka, a. s., je oprávněna k vystavení platebních dokladů nezbytných k provedení úhrady.

8. Strany jsou oprávněny sjednat ohledně částky uhrazené podlužníkem její uložení na termínovaný vklad u Komerční banky, a. s., vinkulovaný za stejných podmínek, jaké jsou uvedeny v článku 7 této smlouvy.
9. Strany svým podpisem stvrzují, že osoby, které podepsaly smlouvu, před podpisem parafovaly všechny stránky této smlouvy a jako podpisový vzor připojí svou paraфу k svému podpisu této smlouvy.

Smlouva se vyhotovuje ve 6 exemplářích, z nichž každá strana obdrží 3 exemplářů.

V Liberci dne

25.6.1998

ředitel KB Liberec-město
zástavní věřitel

Ing. Ivan Holec
zástavce



KOMERČNÍ BANKA a.s.

pobočka Liberec - centrum
5. května 1357
460 31 Liberec

228421

registrační číslo

Zástavní smlouva k nemovitostem

uzavřená ve smyslu občanského a obchodního zákoníku

mezi

Komerční bankou, a. s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33, IČO 45317054,

zastoupenou ředitelem ředitelem (ředitelkou) pobočky

Komerční banky, pobočky Liberec-město (dále jen zástavní věřitel)

a

Energia, s.r.o.

obchodní jméno (jméno a příjmení *)

39180236

IČO (rodné číslo *)

(stav *)

ul. Čapkova 2094 100 01, Praha 1

sídlo (bydliště a místo podnikání, vč. PSČ *)

zastoupeným(ou) Ing. Ivanem Holcem

obchodní jméno (jméno a příjmení *)

521228/025

IČO (rodné číslo *)

(stav *)

Novotného 81, Praha IV.

sídlo (bydliště a místo podnikání, vč. PSČ *)

zastoupeným(ou) (dále jen zástavce(ii))

Vedlejší účastník (dlužník zajišťované pohledávky): *)

obchodní jméno (jméno a příjmení *)

IČO (rodné číslo *)

(stav *)

sídlo (bydliště a místo podnikání, vč. PSČ *)

*) Vyplňuje se, jestliže zástavcem nebo zástavním dlužníkem je fyzická osoba nebo fyzická osoba - podnikatel.
**) Vyplňuje se, jestliže dlužník není totožný se zástavcem.

1. Zástavní věřitel má pohledávku za dlužníkem

Energia, s.r.o.
obchodní jméno (jméno a příjmení *)
Čapkova 2094, Praha I.
sídlo (bydliště a místo podnikání, vč. PSČ *)
vzniklou na základě smlouvy o krátkodobém úvěru na oběžné prostředky
ze dne 30.09.1998 pod reg. č. 264/OP/14 znějící na částku Kč 4.000.000,--
slovy Čtyřimiliony korun českých
a příslušenství s konečným termínem splatnosti 30.9.1999
dle které poskytl krátkodobý úvěr na oběžné prostředky - pohledávky
do lhůty splatnosti
(objekt úvěru)

2. K zajištění výše uvedeného závazku v článku 1 této smlouvy zastavuje(i) zástavce(i) jako vlastník(cí) nemovitosti(i)

na základě nabyvatelského titulu kupní smlouvu ze dne 1. 1. 1993

a

pod č. j. 0943217/VA ze dne 1. 1. 1993 tuto (tyto) nemovitost(i):

zastavěná plocha + nemovitost čp. 128, Úzká ul., Liberec IV.
parcela č. 128/428 tamtéž, o výměře 2020 m²

zapsanou(é) v katastru nem. na LV č. 284/A3 kat. území Liberec 4

u Katastrálního úřadu v Liberci (dále jen zástava).

Charakteristika vlastnictví:

nemovitost s parcelou, ve vlastnictví Energia, s.r.o.

Zástavce(i) zřizuje(i) zástavní právo zástavního věřitele k zástavě a zástavní věřitel toto právo přijímá.

*) Vyplňuje se, jestliže zástavcem nebo zástavním dlužníkem je fyzická osoba nebo fyzická osoba - podnikatel.
Zástavní smlouva k nemovitostem strana 2 ze 4

3. Zástavce(i) se zavazuje(i),

že v době trvání závazku, uvedeného v článku 1 této smlouvy, nebude zástava bez souhlasu zástavního věřitele smluvně převedena.

Strany sjednaly, že zástavce se zdrží jakékoliv dispozice se zástavou dle této smlouvy, která by znesnadňovala možnost realizace zástavy. Zejména, že bez souhlasu zástavního věřitele nesjedná další zástavní právo, předkupní právo, věcné břemeno či nájem zástavy.

Pokud zástavce poruší výše uvedenou smluvní povinnost, je povinen uhradit zástavnímu věřiteli smluvní pokutu ve výši Kč 200.000,-- do 30 dnů po zjištění účtu 28415242

vedeného u Komerční banky, pobočky Liberec-město

Jestliže zástavce tuto smluvní pokutu neuhradí v termínu stanoveném v předchozí větě, smluvní strany se dohodly, že zástavní věřitel je oprávněn si uhradit smluvní pokutu z účtu zástavce č. 282454-210 vedeného u Komerční banky, Liberec-město

V případě nedostatku finančních prostředků na výše uvedeném účtě je zástavní věřitel oprávněn provést úhradu i z dalších účtů zástavce vedených zástavním věřitelem.

Zaplacením výše uvedené smluvní pokuty nezaniká povinnost dlužníka nahradit zástavnímu věřiteli škodu způsobenou porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. Zástavní věřitel je též oprávněn domáhat se náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

4. Smluvní strany se dohodly dle § 299 odst. 2 obchodního zákoníku,

že pokud pohledávka a příslušenství zástavního věřitele nebudou řádně a včas dlužníkem zaplacený, je zástavní věřitel oprávněn k uspokojení své pohledávky a jejího příslušenství prodat jménem zástavce(ů) zastavenou(é) nemovitost(i) sám nebo prostřednictvím třetí osoby za cenu minimálně ve výši tržní ceny aktualizované v době prodeje odhadcem oprávněným k této činnosti. Zpracování odhadu zadá KB.

V případě, že se zastavená nemovitost (zastavené nemovitosti) nepodaří za uvedenou cenu prodat do 3 měsíců ode dne zahájení prodeje, je zástavní věřitel oprávněn prodat nemovitost (nemovitosti) uvedenou(é) v článku 2 této smlouvy za cenu sníženou o 30 %. Zástavní věřitel je povinen zahájit prodej do 30 dnů po obdržení odhadu se stanovenou aktualizovanou tržní cenou a vyvinout veškeré úsilí, které na něm lze rozumně vyžadovat, k tomu, aby se prodej realizoval.

Kupní smlouva podepsaná zástavním věřitelem v zastoupení zástavce bude uzavřena tak, že kupní cena za prodej zástavy bude uhrazena na účet zástavního věřitele. Z takto uhrazené kupní ceny zástavní věřitel uspokojí svou pohledávku včetně příslušenství a náklady spojené s realizací zástavy. Přbytek kupní ceny poukáže zástavní věřitel na běžný účet zástavce(ů) do 30 dnů od vypořádání všech pohledávek zástavního věřitele včetně úhrady nákladů vzniklých v souvislosti s realizací prodeje.

Zástavce(i) k úkonům uvedeným v prvních dvou odstavcích tohoto článku zároveň tímto zástavního věřitele zmocňuje(i) a zástavní věřitel toto zmocnění přijímá.

Zástavce(i) rovněž zmocňuje(i) zástavního věřitele, aby jeho(jejich) jménem podal a podepsal návrh na zápis vkladu vlastnického práva u příslušného katastrálního úřadu.

Tato zmocnění mají platnost po celou dobu trvání pohledávek zástavního věřitele za dlužníkem, které jsou zajištěny touto zástavní smlouvou.

Tato zmocnění nebrání tomu, aby:

- uspokojení pohledávky zástavního věřitele ze zástavy bylo realizováno soudní cestou,
- zástavní věřitel prodat nemovitost ve smyslu § 299 odst. 2 obchodního zákoníku přímým prodejem svým jménem za cenu stanovenou způsobem uvedeným v prvním odstavci tohoto článku a z výtěžku prodeje svou pohledávku uspokojil.

Zástavce(i) se zavazuje(i), že umožní v souvislosti s přípravou a realizací prodeje zastavených nemovitostí vstup do zastavených nemovitostí za účelem zpracování znaleckého posudku a odhadu, prohlídky nemovitostí potenciálním kupcům, a to za doprovodu zástavce(ů), příp. osoby jím(jími)

pověřené. Pokud by zástavce nesdělil zástavnímu věřiteli osobu, za jejíž účasti bude umožněn vstup do zastavených nemovitostí, je zástavní věřitel oprávněn si tuto osobu zvolit sám.

Zástavce(i) se zároveň zavazuje(i) předložit zástavnímu věřiteli potřebné doklady k provedení znaleckého posudku, resp. odhadu a poskytnout vyžádanou součinnost k realizaci zástavy.

Strany dále sjednaly, že zástavní věřitel může prodat zastavenou věc ve veřejné dražbě, jestliže na tuto zamýšlenou dražbu upozorní dlužníka a zástavce nejpozději 30 dnů předem.

5. Zástavce(i) je(jsou) povinen(povinni) zabezpečit pojištění výše uvedené zástavy po celou dobu trvání závazkového vztahu vyplývajícího z pohledávky zástavního věřitele.
Zástavce se zavazuje, že bude informovat zástavního věřitele o pojistné události, a to nejpozději do 10 kalendářních dnů od jejího vzniku.
6. Zástavní právo se zřizuje na dobu trvání závazkového vztahu a pohledávek zástavního věřitele vůči dlužníkovi zmíněných v článku 1 této smlouvy.

7. Zástavní právo vznikne vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu

v Liberci

8. Zástavce(i) dává(dávají) předem svůj výslovný souhlas k případné změně v osobě dlužníka, jehož dluh zajišťuje(i). Zajištění dluhu ve smyslu § 532 občanského zákoníku proto bude trvat dále i po této změně.

9. Zástavce(i) se zavazuje(i) neprodleně písemně informovat zástavního věřitele o změně ve skutečnostech charakterizujících zástavce, zejména o změně bydliště popř. sídla, změně příjmení popř. obchodního jména apod.

10. Zástavce(i) prohlašuje(i), že se zastavovanou nemovitostí (nemovitostmi) uvedenou (uvedenými) v článku 2 této zástavní smlouvy nebyla učiněna žádná dispozice, která by znemožnila nebo zpochybnila vznik zástavního práva dle této smlouvy.

11. Strany svým podpisem stvrzují, že osoby, které podepsaly smlouvu, před podpisem parafovaly všechny stránky této smlouvy a jako podpisový vzor připojí svou parafu k svému podpisu této smlouvy.

Smlouva se vyhotovuje ve 5 exemplářích, z nichž každý má právní sílu originálu zástavní smlouvy.

V Liberci

dne 25.06.1998

ředitel KB Liberec-město

zástavní věřitel

Ing. Ivan Holéc

zástavce(i)

dlužník(ci)

PROHLÁŠENÍ

o vlastnictví nemovitého
a movitého majetku *)

Prohlašuji, že ke dni žádosti o úvěr jsem:

1. výhradním vlastníkem nemovitého majetku

2. podílovým spoluvlastníkem nemovitého majetku

nemovitost + pozemek čp. 284/A3 1.500 000,--Kč

3. bezpodílovým spoluvlastníkem nemovitého majetku

Rodinného domu č.p. 876, ul. Na zámečku, Liberec 2.000.000,--

Mimo výše uvedený nemovitý majetek žádný další nemám.

*) Prohlášení vyplňují podnikatelé podnikající na základě živnostenského zákona nebo na základě jiných oprávnění a společníci ve společnostech podnikajících na základě obchodního zákoníku, v tomto případě přichází v úvahu osobní majetek u společníků ve společnostech s ručením omezeným, veřejně obchodních a komanditních.

Do prohlášení se uvede veškerý nemovitý majetek a movitý majetek, který by přicházel v úvahu jako zajišťovací prostředek. V prohlášení musí být promítnuto, zda na majetku nevázne zástavní právo, omezení převodu nemovitosti, věcné břemeno nebo jiná práva. V případě, že na majetku tato práva váznou, uvede se v prohlášení konkrétně u jakého majetku.

Klient v prohlášení dále uvede korunové a devizové účty, které má vedené u všech bank. Klient také do prohlášení uvede svou majetkovou účast, resp. podíly v jiných společnostech.

Jestliže má klient rozdělené bezpodílové spoluvlastnictví manželů, měl by tuto skutečnost předložit pobočce. Rozdělení bezpodílového spoluvlastnictví může být provedeno dohodou manželů, která musí mít formu notářského zápisu nebo k rozdělení dojde na základě rozhodnutí soudu.

4. výhradním vlastníkem movitého majetku

5. podílovým spoluvlastníkem movitého majetku

6. bezpodílovým spoluvlastníkem movitého majetku

automobilu BMW, SPZ AC-34-23

Na majetku nevázne - vázne ^{x)} zástavní právo, omezení převodu, věcné břemeno nebo jiná práva.

Prohlašuji, že mám - nemám ^{x)} rozdělené bezpodílové spoluvlastnictví manželů.

U bank mám vedeny tyto běžné (kontokorentní) účty:

Číslo účtu	Obchodní jméno banky
453281-311	KB Liberec-město
342-411/96	Agrobanka Liberec

Termínované vklady v Kč:

z toho: certifikáty a vklady do 1 roku _____ Kč

vklady nad 1 rok _____ Kč

Vklady v cizí měně:

z toho: do 1 roku _____ Kč

nad 1 rok _____ Kč

Jiné pohledávky _____ Kč

Cenné papíry (např. obligace, akcie, hypotéč. zástav. listy) _____ Kč

^{x)} Nehodící se škrtněte.

Společnosti s r. o., veřejné obchodní společnosti a komanditní společnosti uvedou:

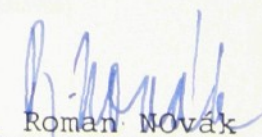
a) majetkové podíly v jiných obchodních společnostech (kromě akciových) ^{x)}

b) majetkové podíly jednotlivých společníků společnosti v jiných obchodních společnostech (kromě akciových) ^{x)}

c) další podnikatelské činnosti jednotlivých společníků jakožto fyzických osob v případech, kdy tito podnikají na základě živnostenského nebo jiného oprávnění ^{x)}

V případě, že tyto výše uvedené jiné podnikatelské subjekty čerpají u Komerční banky, a. s., úvěry, eskontní úvěry nebo záruky, uveďte se v tomto prohlášení jejich výše (u úvěrů včetně nečerpaných zůstatků) a u které pobočky KB jsou sjednány.

V Liberci dne 30.6.1998


Ing. Roman Novák
razítko a podpis(y)

^{x)} Uveďte se název, IČO a podíl v %.



Katastrálnímu úřadu

DOPORUČENĚ

v Liberci

Navrhovatelé:

1.

Komerční banka, a. s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33, IČO 45317054,

zastoupená ředitelem ředitelem(ředitelkou) pobočky

Komerční banky Liberec-město

jako zástavní věřitel

(adresa pobočky)

2.

Energia, s.r.o.

39189236

obchodní jméno (jméno a příjmení *)

IČO (rodné číslo *)

Čapkova ul. 2094, Praha I.

sídlo (bydliště a místo podnikání, vč. PSČ *)

zastoupen(a) Ing. Ivanem Holcem

(osoby oprávněné jednat jménem zástavce)

obchodní jméno (jméno a příjmení *)

IČO (rodné číslo *)

sídlo (bydliště a místo podnikání, vč. PSČ *)

zastoupen(a)

(osoby oprávněné jednat jménem zástavce)

jako zástavce(i)

Návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí

- Přílohy: 1. Prvopis zástavní smlouvy
2. Stejnopisy zástavní smlouvy6..... z toho 2 ks pro potřebu KÚ
3. Doklad o nabytí vlastnictví
4. Výpis z katastru nemovitostí

*) Vyplňuje se, jestliže zástavcem je fyzická osoba nebo fyzická osoba - podnikatel.

☐ do částky CM

slovy

vyplacitelnou ručitelem v Kč při kurzu deviza prodej dle kurzovního lístku KB, platného v den plnění

Ručitel tímto prohlášením bere na sebe povinnost, že pohledávku banky uspokojí, jestliže tak neučiní dlužník sám, a to do 10 dnů od písemného vyzvání věřitelem. Neučiní-li tak, opravňuje banku:

- k úhradě dlužné částky z kteréhokoli svého účtu, zejména účtu č. 24161295-82

vedeného u KB Liberec-město

- k vymáhání pohledávky na ručiteli.

V ²Liberci

dne 30.6.1998

ředitel KB Liberec-město
razítka banky a podpis

Ing. Ivan Holec

ověřený podpis ručitele

**) Vyplňuje se v případě zajištění občansko-právních vztahů (např. pohledávky ze spotř. úvěrů).
Prohlášení ručitele strana 2 ze 2

Žádost o provedení vinkulace pojistného plnění (typ A)

S Komerční bankou, a. s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33, IČO 45317054,

zastoupenou ředitelem ředitelem(ředitelkou) pobočky
KB Liberec-město

jsem uzavřel dne 26.9.1998

smlouvu o krátkodobém úvěru registrační číslo 264/OP/14

na poskytnutí úvěru ve výši Kč 4.000.000,-- slovy Čtyřimiliony korun českých

Úvěr je poskytnut na oběžné prostředky - pohl. (dále jen objekt úvěru *)

Úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti čp. 128, Úzká ul. Liberec 4
(dále jen zastavená věc)

Podle pojistné smlouvy č. 48219/A4 ze dne 1.1.1995 je objekt
úvěru / zastavená zastavená věc *)

pojištěn(a) pro případ živelných pohrom, vykradení, poškození

Žádám tímto o provedení vinkulace pojistného plnění z tohoto pojištění ve prospěch
Komerční banky, a. s.

Vinkulací se rozumí povinnost nevyplácet vinkulované pojistné plnění po dobu vinkulace. Výjimku
tvoří povinnost vyplatit vinkulovanou částku bance. Vinkulace se sjednává do doby jejího zrušení
jednostranným právním úkonem pojištěného s písemným souhlasem KB, a. s., zastoupené
ředitelem(ředitelkou) výše uvedené pobočky.

KB, a. s., je povinna tento souhlas vydat v případech, kdy pohledávka z výše uvedené smlouvy
o úvěru byla splněna.

Vinkulaci není možno zrušit žádným jiným způsobem, než je uvedeno v předchozích dvou větách.
Podmínky vinkulace, resp. obsah ujednání o vinkulaci, nelze do doby zrušení vinkulace měnit.

Zároveň dávám neodvolatelný příkaz, abyste až do splacení mně poskytnutého výše uvedeného úvěru s
příslušenstvím poukazovali Komerční bance, a. s., pobočce

na její výzvu v plné výši případné pojistné plnění z uvedeného pojištění, pokud bude vyšší než
10.000,- Kč z jedné pojistné události.

Pojišťovna je oprávněna pojistné plnění snížit o své případné pohledávky vůči pojištěnému (mně).

Zavazuji se, že pojistné bude placeno včas a že shora uvedenou pojistnou smlouvu nevypravím
nebo nevyvolám skutečnosti rozhodné pro výpověď ze strany pojišťovny, dokud nesplatím úvěr u
Komerční banky, a. s.

Zároveň prohlašuji, že pojistné plnění z uvedeného pojištění

- není dosud vinkulováno *)

- je vinkulováno ve prospěch *)

*) Nehodící se škrtněte.

Současně Vás žádám, abyste bez zbytečného odkladu po skončení šetření nutného k zjištění rozsahu povinnosti plnit zaslali oznámení na adresu výše uvedené pobočky Komerční banky, a. s., o Vaší připravenosti plnit.

V Liberci dne 25.6.1998

Ing. Ivan Holec

podpis pojištěného

Doporučeně
Titl.

KB Liberec - město
nám. Dr. Edvarda Beneše
Liberec

Prohlášení ručitele

Ing. Roman Novák, Horní 362, Praha 2
obchodní jméno (jméno a příjmení *)

521228/025
IČO (rodné číslo *)

Ing. Ivan Holec, Novotného 81, Praha 4

510119/028

(dále jen ručitel)

sídlo (bydliště a místo podnikání, vč. PSČ *)

prohlašuje, že

ručí za závazek

Energia, s.r.o.
obchodní jméno (jméno a příjmení *)

39180236
IČO (rodné číslo *)

(dále jen dlužník)

sídlo (bydliště a místo podnikání, vč. PSČ *)

Ručitel ručí za závazek vzniklý ze smlouvy o úvěru

reg. č. 264/OP/14

uzavřené dne 30.9.1998

mezi dlužníkem a Komerční bankou, a. s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33, IČO 45317054,

zastoupenou ředitelem

ředitelem (ředitelkou) pobočky KB Liberec-město

(dále jen banka)

☐ do celé výše závazku dlužníka, tj. Kč

slovy

a příslušenství

500.000,--

☒ do částky Kč

slovy

celkem Jedenmilion korun českých

☐ do celé výše závazku dlužníka, tj. CM

slovy

a příslušenství

vyplacitelnou ručitelem v Kč při kurzu deviza prodej dle kurzovního lístku KB, platného v den plnění

*) Vyplňuje se, jestliže ručitelem nebo dlužníkem je fyzická osoba nebo fyzická osoba - podnikatel.
Prohlášení ručitele strana 1 ze 2

Navrhovatelé žádají Katastrální úřad v²Liberci.....

aby do katastru nemovitostí povolil vklad zástavního práva na základě předkládané zástavní smlouvy
ze dne25.6.1998..... ohledně zastavení nemovitosti(i): 222481

.....
na nemovitost včetně pozemku č. 128 a č. 128/428, ul. Úzká,
Liberec 4
.....

zapsané(ých) v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č.12432/U7.....

v kat. územíLiberec 4.....

ve vlastnictvíEnergia ,s.r.o.....

k zajištění pohledávky zástavního věřitele

vyplývající ze smlouvy uzavřené dne264/OP/14..... reg. č.

znějící na částku Kč4.000.000,-- Kč.....

slovyČtyřimiliony korun českých..... a příslušenství.

Navrhovatelé zároveň žádají, aby katastrální úřad po vyznačení povolení vkladu na zástavní smlouvě
zaslal její prvopis Komerční bance, a. s.,

pobočceLiberec-město.....

pobočka (expozitura), adresa

VLiberci..... dne30.6.1999.....

.....ředitel KB Liberec-město
zástavní věřitel

.....Ing. Ivan Holec
zástavce(i)



KOMERČNÍ BANKA a. s.

pobočka Liberec - centrum
5. května 1357
460 31 Liberec

264/OP/14

registrační číslo

SMLOUVA O ÚVĚRU

uzavřená ve smyslu obchodního zákoníku a zákona o bankách

mezi

Komerční bankou, a. s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33, IČO 45317054,

zastoupenou

Ředitelem KB - Liberec

ředitelem (ředitelkou) pobočky

Liberec-město

(dále jen banka)

a

Energia, s.r.o.

obchodní jméno (jméno a příjmení) ^{x)}

Čapkova ul. 2094, Praha 1

sídlo (bydliště a místo podnikání) ^{x)}

IČO (r. č.) ^{x)}

39189236

Ing. Roman Novák

Ing. Ivan Holec

(dále jen dlužník)

(osoby oprávněné jednat jménem firmy)

Oprávnění podnikat

Výroba, montáž, rekonstrukce a servis dílů pro zařízení
tepláren a plynáren

(předmět podnikání)

vzniklo na základě

zápisu do OR

v

Praze

ze dne

12.2.1990

pod č. j. (odd. a vl.)

1182/B

^{x)} Nehodící se škrtněte.

Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou přímo upraveny touto smlouvou, se řídí "Obecnými úvěrovými podmínkami", které vydává Komerční banka, a. s., pro úvěrové obchody. Tyto "Obecné úvěrové podmínky" tvoří nedílnou součást této smlouvy o úvěru a byly dlužníkovi předány dne současně se smlouvou

1. Na základě výsledků jednání poskytne banka dlužníkovi:

účelový úvěr na oběžné prostředky - pohledávky do lhůty splatnosti

(objekt úvěru)

časový charakter krátkodobý úvěr

výše úvěru 4.000.000,--

(v Kč, v CM)

slovy Čtyřimiliony korun českých

číslo úvěrového účtu 2918291453

číslo běžného účtu 2824544-210

Dlužník se zavazuje, že poskytnutý úvěr použije výhradně na výše uvedený účel.

2. Strany si sjednaly, že úroková sazba bude po celou dobu obchodu pevná

Pevná úroková sazba 14,1% p.a. je po celou dobu trvání úvěrového obchodu neměnná, pokud jsou dlužníkem plněny řádně a včas smluvené podmínky.

3. Čerpání úvěru:

způsob čerpání převodem na BÚ - jednorázově

Termíny čerpání	Částka
30.11.1998	4.000.000,--

zahájení čerpání úvěru povoleno do 30.11.1998

Strany zároveň sjednávají, že nezahájení čerpání úvěru do 30.11.1998 je rozvazovací podmínkou dle § 36 občanského zákoníku, takže účinnost a platnost této úvěrové smlouvy tímto dnem zaniká.

Úvěr bude v plné výši vyčerpán maximálně do 30.11.1998

Úvěr se použije:

a) k převodu na účet číslo 262554-210

vedený u KB Liberec-město

b)

c)

4. Splácení úvěru a úhrada úroků:

způsob splácení trvalým příkazem zadaným bankou

Dlužník se zavazuje vrátit poskytnuté peněžní prostředky včetně úroků následovně:

konečná splatnost úvěru 30.9.1999

(den, měsíc, rok)

Termíny splácení	Částka
30.12.1998	1.000.000,--
30.03.1999	1.000.000,--
30.06.1999	1.000.000,--
30.09.1999	1.000.000,--

Termíny úhrady úroků:

k ultimu měsíce od 30.09.1998

Splátky úroků se provádí z účtu č. 282454-210

(v případě, že úroky jsou hrazeny z jiného účtu než splátky úvěru)

Při výpočtu denního nárůstu úroků se používá metoda $360/360$ dnů.

5. Strany se dohodly, že banka je oprávněna k vystavení platebních dokladů a k uhrazování všech splatných závazků dlužníka vůči Komerční bance, a. s., a to z prostředků na jeho účtech vedených Komerční bankou, a. s., kdykoliv po termínu splatnosti, bez předchozího upomínání, a to před ostatními platbami dlužníka v případě, že dlužník nedodrží ve sjednané době úhradu splatných závazků vůči Komerční bance, a. s., zejména pro nedostatek finančních prostředků na jeho účtech.

6. Pojištění objektu úvěru:

Dlužník je povinen po celou dobu trvání závazkového vztahu mít sjednáno pojištění objektu úvěru proti zničení, ztrátám a škodám (pokud je objekt úvěru pojistitelný) a zabezpečit vinkulaci pojistného plnění ve prospěch banky. Objekt úvěru musí být pojištěn v rozsahu, který odpovídá hodnotě pojišťovaného objektu v době uzavření pojistné smlouvy.

Pokud dlužník poruší výše uvedenou smluvní povinnost, je povinen uhradit věřiteli smluvní pokutu ve výši Kč 100.000,-- do 30.12.1998 na číslo účtu 8294129416

vedeného u KB Liberec-město

Smluvní strany se dohodly, že banka je při nesplnění termínu uvedeného v předchozí větě oprávněna si uhradit smluvní pokutu z účtu dlužníka č. 282454-210

vedeného u Komerční banky

V případě nedostatku finančních prostředků na tomto účtě je banka oprávněna provést úhradu i z prostředků na jeho dalších účtech vedených Komerční bankou, a. s.

Pojistná smlouva (pokladní doklad) č. 811424/A2

druh pojistky zničení, ztráty, škody

uzavřená s pojišťovnou ČP Praha dne 30.08.1998

Dlužník se zavazuje informovat banku o pojistné události nejpozději do 10 kalendářních dnů od jejího vzniku.

Strany sjednaly, že pojistné plnění, které Komerční banka, a. s., obdrží od pojistitele (pojistitelů), je zároveň plněním splatné pohledávky vzniklé z této smlouvy o úvěru, a to maximálně v rozsahu její splatné části.

7. Smluvní strany se dohodly na následujícím způsobu zajištění, výši zajištění a době trvání zajištění:

zástavní smlouva k nemovitostem č. 228421
zástavní smlouva k pohledávkám č. 184/21
prohlášení ručitele

8. Konkretizace obecných podmínek:

1. Dlužník je povinen předkládat účetní výkazy každý měsíc, vždy do 10. následujícího měsíce.
2. Každá předčasná splátka úvěru musí být bance oznámena 30 dní předem písemnou formou. Za tuto banka účtuje smluvní odměnu ve výši 1% z objemu předčasně splaceného závazku.

9. Specifické podmínky pro poskytnutí úvěru:

1. Směřovat min. 75% tržeb na účet č. 282452-210, vedený u KB
2. předložit zástavní smlouvu, zápis vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí ve prospěch KB, pojistnou smlouvu a vinkulaci pojistného pro KB
3. předat tržní ocenění na nemovitost, obsahující údaj o tržní ceně v tísni (vypracované speciální firmou)
4. povinnost mít pojištěný veškerý majetek.

Způsob předávání výpisů z účtu:

poštou na adresu dlužníka

10. Dlužník se zavazuje uhradit bance veškeré odměny za poskytování služeb účtované podle "Sazebníku odměn za poskytování služeb Komerční banky, a. s.", platného v době poskytnutí služby. Pro účely účtování odměny se za změnu podmínek úvěru z podnětu dlužníka nepovažuje změna způsobu předávání výpisů z účtu. Odměna se rovněž neúčtuje v případech, kdy dochází ke změně identifikačních údajů dlužníka.

Strany se dohodly, že banka je oprávněna na splatnou odměnu vystavit příkaz k úhradě a provést úhradu z běžného účtu dlužníka. V případě nedostatku finančních prostředků na tomto účtě je banka oprávněna provést úhradu i z prostředků na jeho dalších účtech vedených Komerční bankou, a. s.

11. Smlouva o úvěru nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podepsání zástupci smluvních stran a zaniká splněním všech závazků z ní vyplývajících.

12. Smlouva je vyhotovena v dvou exemplářích a každá strana obdrží jeden exemplářů, z nichž každý má právní sílu originálu smlouvy o úvěru.

13. Strany svým podpisem stvrzují, že osoby, které podepsaly tuto smlouvu, před podpisem parafovaly všechny její stránky a jako podpisový vzor připojují svou parafu k svému podpisu této smlouvy.

V Liberci

V Liberci

dne 30.06.1998

dne 30.06.1998

ředitel pobočky Liberec-město
banka

Ing. Ivan Holec
dlužník