

ŽÁDOST O ÚVĚR

Datum:

Přijata dne:

Dlužník: právní forma, adresa, IČ / rodné číslo, klientem České spořitelny od

Ručitel (je-li): právní forma, adresa, IČ / rodné číslo, klientem České spořitelny od

Účel žádosti

1. Právní situace dlužníka a údaje o jeho činnosti

1.1 Vlastnická struktura – jméno, podíl v %

Organizační diagram včetně mateřských, sesterských a dceřiných společností.

1.2 Vlastníci (mateřské společnosti) – existují-li a jsou-li z hlediska úvěru relevantní

Obchodní firma, předmět podnikání, skutečnosti významné z hlediska podnikání a transakce.

1.3 Dceřiné společnosti, společné podniky a další majetkové účasti – existují-li a jsou-li z hlediska úvěru relevantní

Obchodní firma společnosti, podíl v %, hodnota podílu v Kč, předmět podnikání, skutečnosti významné z hlediska podnikání a transakce.

1.4 Management dlužníka

Jméno, postavení, datum narození, datum nástupu do společnosti, kvalifikace, reference, úspěchy, počet zaměstnanců dlužníka / skupiny a stručný popis odborných poradců (architekti, manažeři projektu, stavební dozor apod.)

1.5 Předmět podnikání dlužníka

Se zaměřením na development nemovitostí nebo investiční činnost, přehled investic v minulosti s uvedením objemu a typu investic atd.

1.6 Úvěry poskytnuté v minulosti Českou spořitelnou / jinými bankami

1.7 Finanční výsledky

Poznámky k finančním výsledkům v minulosti, vysvětlení k položkám, které by mohly zhoršit výsledek finanční analýzy.

Je třeba přiložit rozvahu a výsledek / zprávy auditorů za poslední tři roky – týká se dlužníka a jeho skupiny, pokud možno v podobě daňového přiznání s razítkem finančního úřadu, a dále formy rozvahy a výsledek dlužníka na dalších tři roky až pět let v případě dlouhodobého úvěru.

1.8 Třetí osoba zapojená (osoby zapojené) do transakce – existují-li a jsou-li z hlediska úvěru relevantní

Informace o ručitelích, stavebních dodavatelích, nájemcích atd.

V případě financování výstavby je třeba přiložit rozvahu a výsledek dodavatele za poslední tři roky.

2. Podmínky transakce

2.1 Navrhované podmínky

Druh úvěru (stavební úvěr, dlouhodobý úvěr, kontokorent apod.), částka, měna, splatnost, doba čerpání, měna čerpání, splátkový kalendář (je-li navrhován zvláštní splátkový kalendář), úroková sazba, úrokové období (plovoucí – tříměsíční, šestiměsíční, dvanáctiměsíční, pevná – dvouletá, pětiletá, desetiletá, jiná), poplatky.

2.2 Navrhované zajištění

Hlavní záruky: zástavní právo v prvním pořadí na financovaný nemovitý majetek, zástava pohledávek, zástava inkasních / depozitních účtů, zástava akcií / obchodních podílů dlužníka, zástava plnění z pojištění stavby nebo nemovitosti.

Dodatečné záruky: např. záruka, bílko směnka, ručitelská smlouva, hotovostní depozitum.

2.3 Hlavní odkládací podmínky a závazky

Odkládací podmínky: dlužníkem musí být jednoúčelová společnost založená pro daný projekt, vlastní kapitál musí být v plné výši investován před čerpáním úvěru, půjčky akcionářů (podílníků) a vnitroskupinové závazky musejí být podřízeny splácení úvěru.

Další odkládací podmínky pro stavební financování: vydané platné stavební povolení, smlouva o dílo s pevnou cenou a pevně stanovenou dobou výstavby včetně záruky dodavatele za splnění smlouvy přijatelné pro banku, potvrzení rozpočtu stavby a časového harmonogramu od nezávislého stavebního znalce jmenovaného bankou na náklady dlužníka.

Závazky: využívání finančních služeb pouze České spořitelny, žádné závazky vůči třetím osobám bez souhlasu banky, předkládání čtvrtletních / ročních účetních výkazů, fond obnovy pro plynulou obnovu financovaného majetku.

Další závazky pro stavební financování: sledování postupu stavby a čerpání proti fakturám potvrzeným nezávislým stavebním znalcem jmenovaným bankou na náklady dlužníka.

Další odkládací podmínky a závazky, jakož i konkrétní specifikace výše uvedených podmínek budou stanoveny v závislosti na podmínkách a okolnostech konkrétního projektu.

2.4 Jazyk dokumentace k úvěru a zajištění (čeština / angličtina / výjimečně němčina)

3. Popis projektu

3.1 Obecné informace

Předložení podnikatelského plánu klienta, případně další důležité informace obecné povahy.

3.2 Místo realizace projektu

Popis lokality, ulice, město / obec, kraj, hodnota lokality na trhu nemovitostí. Popis dostupnosti veřejnou a soukromou dopravou, možnosti parkování.

3.3 Projekt a nemovitost

Popis projektu (záměru) a jeho struktura. Popis nemovitosti: druh nemovitosti, velikost, počet podlaží, plocha k pronájmu / prodeji, ostatní plochy, základní stavební materiály, druh a kvalita povrchové úpravy, druh a kvalita zařízení a vybavení. Kdo byl / je původním vlastníkem nemovitosti, datum a forma akvizice. Je třeba přiložit kupní smlouvu, případně jiný doklad o nabytí nemovitosti. Je rovněž třeba přiložit doklad o pojištění nemovitosti / stavby – pojistnou smlouvu.

Popis plánovaného developmentu: novostavba / rekonstrukce, rozsah, pouze stavební úpravy, rozsah developmentu, žádný development apod.

3.4 Postup stavby

Popis plánovaných nebo probíhajících stavebních procesů včetně poznámek ke stavebním a dalším povolením (územní plán, stavební povolení, jednání s úřady, památkáři). Datum, kdy je očekáváno vydání stavebního povolení, pokud ještě nebylo vydáno.

Organizace stavby: popis řízení stavby – zástupci dodavatele, investora a stavebního dozoru.

Časový harmonogram: zahájení stavby, plánované dokončení, případně významné mezníky; očekávané datum kolaudace, smluvně dohodnuté datum předání nemovitosti nájemci nebo kupujícímu.

Dodavatel: informace o generálním dodavateli včetně přehledu jeho činnosti v minulosti a referencí; informace o jeho finanční situaci; smlouva o dílo nebo její návrh, pokud již byla podepsána nebo byly dohodnuty hlavní podmínky; není-li doposud znám generální dodavatel, podrobnosti o plánovaném výběru dodavatele s indikací konkrétních firem.

3.5 Náklady na projekt / rozpočet

Veškeré náklady na projekt je třeba uvést ve formě tabulky rozdělené do čtyř hlavních částí. Každou z těchto částí (kromě finančních nákladů) je třeba dále rozdělit na konkrétní položky: 1. pořizovací náklady – kupní cena, právní poplatky, daně a další náklady, 2. stavební náklady – rozdělení podle technického rozpočtu na výkopové práce a základy, nosné konstrukce, dveře a okna, konečné úpravy (podlahy, stěny, dlažba, obklady apod.), dodávku vody a energií, technické vybavení (výtahy, počítačové kabely apod.), úpravu terénů atd., 3. vedlejší náklady – poplatky architektům, projektantům a stavebnímu dozoru, právní výlohy, poplatky a daně, provize apod. 4. finanční náklady – bankovní poplatky a úroky splatné bance do kolaudace. Ukazatele uvedené pod tabulkou obsahují poměry vypočítané z plochy určené k pronájmu, resp. prodeji. Případné terasy, balkóny a garáže se do celkové plochy zahrnují ve výši 50 % jejich skutečné plochy.

	mil. eur / Kč	z vlastního kapitálu	% celkových nákladů
Pořizovací náklady			
- rozdělení			
Stavební náklady			
- rozdělení			
Vedlejší náklady			
- rozdělení			
Finanční náklady			
Náklady celkem			

Poměr stavebních nákladů k celkové ploše určené k pronájmu, resp. k prodeji.

Poměr celkových nákladů k celkové ploše určené k pronájmu, resp. k prodeji.

Poměr úvěru k celkové ploše určené k pronájmu, resp. k prodeji.

3.6 Vlastní kapitál

Celková výše a struktura vlastního kapitálu. Podíl vlastního kapitálu – poměr vlastního kapitálu a celkových nákladů na projekt v procentech.

Celkové náklady na projekt by měly být pokryty pouze ze dvou zdrojů, tj. z bankovního úvěru a z vlastního kapitálu. Výjimkou je dotované bydlení, u něž lze jako třetí zdroj financování zahrnout státní dotaci.

Je třeba uvést zdroj vlastního kapitálu a prokázat, že vlastní kapitál byl investován do projektu před čerpáním úvěru. Pokud je vlastní kapitál investován průběžně nebo až na závěr, je třeba doložit přijatelný a zajištěný zdroj takového kapitálu.

3.7 Čerpání úvěru

Podrobný popis čerpání úvěru, případné zvláštní požadavky klienta (čerpání v různých tranších s různými podmínkami, čerpání přes escrow účet apod.)

3.8 Marketing projektu

Popis způsobu marketingu projektu, spolupráce s realitními kancelářemi s uvedením zkušeností těchto realitních kancelářů apod.

Prognóza vývoje na trhu – celkový popis trhu nemovitostí se zaměřením na konkrétní lokalitu, region a tržní segment (kanceláře, maloobchodní prodejny, bytový sektor, hotely atd.); vývoj místního trhu, skutečnosti ovlivňující růst nebo stagnaci trhu a dotčeného segmentu.

Konkurence – přímo či nepřímo konkurující projekty (nikoli společnosti), které byly přednedávnm dokončeny nebo jsou ve výstavbě; konkurenční výhody financovaného projektu; srovnatelné projekty (srovnatelné vzhledem k tržnímu segmentu, lokalitě a kvalitativní úrovni) s uvedením sazeb nájemného / prodejních cen.

Stávající nebo budoucí zákazníci / smlouvy / předběžné smlouvy – popis segmentu cílových zákazníků a/nebo současných zákazníků či zákazníků, s nimiž probíhá jednání; nájemní smlouvy, kupní smlouvy, předběžné smlouvy, návrhy smluv, pokud jsou již podepsány nebo jsou již dohodnuty hlavní podmínky. Představují-li hlavní riziko nájemci / kupující nepovažovaní za klíčové / finančně silné, je třeba předložit rozvahu a výsledovku těchto nájemců / kupujících za poslední tři roky.

3.9 Právní otázky

Podrobný popis případných právních problémů a návrh na jejich řešení nebo zmírnění.

3.10 Záležitosti týkající se ochrany životního prostředí a další informace

- Potvrzení, že proces developmentu a samotný projekt jsou v souladu s příslušnými zákony a klient dodržuje legislativu platnou v EU, případně má certifikát ISO 9000; informace o tom, jak bude klient v budoucnu dodržovat případné ekologické předpisy.
- Ekologické otázky týkající se záruky.
- Další důležité informace neuvedené v jiných částech žádosti o úvěr.

3.11 Odhad výnosů, projekce cash flow, analýza citlivosti

Přílohy:

- Výpis z obchodního rejstříku a z katastru nemovitostí ne starší než jeden měsíc v době předkládání.
- Organizační diagram včetně mateřských, sesterských a dceřiných společností.
- Rozvaha a výsledovka / zprávy auditora dlužníka a jeho skupiny za poslední tři roky – pokud možno v podobě daňového přiznání orazítkovaného finančním úřadem.
- Pro-forma rozvaha a výsledovka dlužníka na dalších tři až pět let, jde-li o dlouhodobé financování.
- Rozvaha a výsledovka generálního dodavatele za poslední tři roky (v případě stavebního financování).
- Kupní smlouva na financovanou nemovitost nebo jiný doklad o nabytí nemovitosti.
- Územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, předávací protokol (pokud jsou vydány).
- Smlouva o dílo nebo její návrh, byla-li již podepsána nebo byly-li již dohodnuty hlavní podmínky (v případě stavebního financování).
- Pojistná smlouva (pojištění nemovitosti nebo stavby).
- U větších staveb zpráva o hydrogeologickém průzkumu (v případě stavebního financování).
- Fotografie nemovitosti nebo místa stavby, stavební výkresy a náčrtky (v případě stavebního financování).
- Ocenění nemovitosti znalcem uvedeným v seznamu znalců banky.
- Doklad o vloženém vlastním kapitálu (výpisy z účtů dokládající hrazení faktur apod.).
- Nájemní smlouvy, kupní smlouvy, smlouvy o smlouvách budoucích nebo návrhy, pokud již byly podepsány nebo pokud již byly dohodnuty hlavní podmínky.
- Představují-li hlavní riziko nájemci / kupující nepovažovaní za klíčové / finančně silné, je třeba předložit rozvahu a výsledovku těchto nájemců / kupujících za poslední tři roky.