

Projektfinanszírozási aktualitások

Jogi hírlevél

Beszámoló a Deloitte Legal Szarvas, Erdős és Társai Ügyvédi Iroda és a Loan Market Association közös üzleti reggelijéről



2015. március 19.

Projektfinanszírozási aktualitások

Beszámoló a Deloitte Legal Szarvas, Erdős és Társai Ügyvédi Iroda és a Loan Market Association közös üzleti reggelijéről

A Deloitte Legal Szarvas, Erdős és Társai Ügyvédi Iroda havonta tájékoztatja ügyfeleit hírlevelében a gazdasági jog legfrissebb szabályairól és változásairól, valamint ügyfeleink figyelmére érdemes jogeseteiről.

2015. március 17-én tartotta **Projektfinanszírozási aktualitások a nemzetközi és a hazai gyakorlatban** címmel a Loan Market Associationnel („LMA”) közös üzleti reggelijét a Deloitte Legal Szarvas, Erdős és Társai Ügyvédi Iroda. A Loan Market Association egy 1996-ban alakult londoni székhelyű szakmai szervezet, aminek fő célja és feladata a hitelpiacon alkalmazott finanszírozási szerződések és dokumentumok nemzetközi szintű egységesítése. A szervezetnek tagjai a vezető bankok, ügyvédi irodák és tanácsadó cégek, és a szervezet által kifejlesztett szerződésmintákat mára már szinte valamennyi nagy nemzetközi és hazai finanszírozási tranzakció során alkalmazzák. A mostani, Deloitte Legal Ügyvédi Irodával közösen rendezett üzleti reggeli volt az LMA első magyarországi rendezésű rendezvénye.

Gondolatébresztő

A rendezvényt **Fülöp András**, a Deloitte Zrt. Tanácsadás üzletágának és a Deloitte Central Europe Pénzügyi csapatának vezető partnere nyitotta meg, aki kiemelte, hogy a Deloitte felmérései alapján **az elmúlt évek válságait követően a projektfinanszírozás területén fellendülés várható, az ingatlanprojekt-finanszírozás terén javuló tendenciát mutat mind a hitelkínálat, mind pedig a hitelkereslet.**

Nicholas Voisey, Loan Market Association

A bevezető gondolatokat követően **Nicholas Voisey, az LMA igazgatója mutatta be röviden az LMA-t, illetve az LMA által kidolgozott, Magyarországon is széles körben alkalmazott finanszírozási mintaszerződéseket.** Nicholas Voisey elmondta, a jelzáloghitelezési **válság egyik tanulsága, hogy a finanszírozó és ügynökként eljáró is kerülhetnek fizetéseképtelen helyzetbe, továbbá, hogy lehetőséget kell biztosítani a hitelfelvevőknek arra, hogy adott esetben visszavásárolják a finanszírozóktól az adósságaikat.** Mindezen tanulságokra alapozva **az LMA számos rendelkezéssel egészítette ki mintaszerződéseit a válságot követően.**

Az LMA igazgatója részletesen beszélt az **ingatlanfejlesztési projektek finanszírozásáról, bemutatta az ingatlanfinanszírozási hiteldokumentáció felépítését és főbb tárgyalási pontjait.**

Előadásának zárásaként Nicholas Voisey **a jövőbeli várakozásokról** beszélt, ezek között kiemelte, hogy a **finanszírozási struktúrák árazása csökkenést mutat, az LTV (loan-to-value) arány viszont nő.**

dr. Erdős Gábor, Deloitte Legal

Az LMA szakértőjét követően dr. Erdős Gábor, a Deloitte Legal Ügyvédi Iroda ügyvédje tartott előadást **az új Ptk. hatálybalépése óta a projektfinanszírozások során alapított biztosítéki rendszerekkel kapcsolatosan felmerült gyakorlati kérdésekről.**

Dr. Erdős Gábor felhívta a figyelmet arra, hogy amíg a finanszírozási dokumentumok közül **a hitelszerződésre, a kezesi szerződésre és a garanciaszerződésre vonatkozó rendelkezések** az új Ptk kötelmi jogi részében találhatóak és ebből következően alapvetően **diszpozitívak**, addig a **biztosítékok részét képező zálogszerződésekre vonatkozó rendelkezések** az új Ptk. dologi jogi részében találhatóak, és ebből következően vegyesen **kogensek és diszpozitívak**, azaz az új Ptk zálogszerződésekre vonatkozó rendelkezéseitől csak korlátozottan lehet eltérni.

A Deloitte Legal ügyvédje az előadás során bemutatta, hogy az új Ptk. hatálybalépése óta eltelt **elmúlt egy év milyen gyakorlati tapasztalatokkal szolgált az egyes biztosítékok kapcsán.** Ennek során az előadó többek között kiemelte, hogy **bankszámlakövetelésen a bankok számára előnyösebb lehet óvadékat alapítani, az elidegenítési és terhelési tilalom és a körülírással meghatározott zálogjog hamar elterjedt** a finanszírozások körében, és a **követelés zálogosítására vonatkozó új szabályok** pedig sokkal **gyakorlatiasabbak** a korábbi szabályoknál. A hitelezők egymás közötti jogviszonyával kapcsolatban az előadó bemutatta a **zálogjogosulti bizományos intézményével kapcsolatos piaci gyakorlatot** és a **követelésátruházással kapcsolatban felhívta a figyelmet az új intézményként bevezetésre került szerződésátruházás** lehetőségére.

A jövőbeli várható tendenciákról dr. Erdős Gábor elmondta, hogy a **sajtóban megjelent, hogy az Igazságügyi Minisztériumban egy munkacsoport vizsgálja**, hogy az elmúlt egy évben az új Ptk. gyakorlatával kapcsolatban felmerült kérések miatt **szükséges-e az új Ptk. kisebb vagy nagyobb mértékű módosítása.**

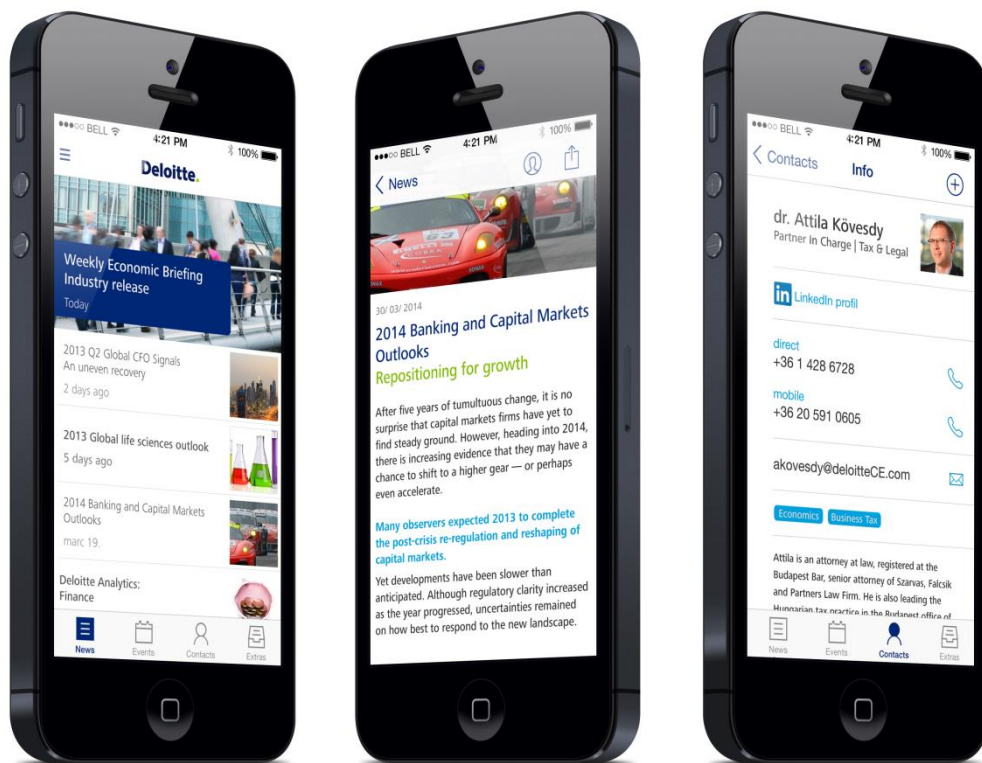
dr. Máté Viktor, közjegyző

Az üzleti reggeli zárásaként **Dr. Máté Viktor, közjegyző**, foglalta össze a **tavaly bevezetett hitelbiztosítéki nyilvántartás eddigi tapasztalatait.**

A közjegyző felhívta a figyelmet, hogy habár **az új Ptk. lehetővé teszi, hogy a felek a 2014. március 15-ét megelőzően kötött szerződésük egészét az új Ptk. hatálya alá helyezték, ezzel óvatosan kell bánni. Ha a felek ezzel kívánnak élni, az új Ptk. alapján létrehozott biztosítékokat – amennyiben azok máshova nem kerülnek regisztrálásra – be kell jegyeztetniük a hitelbiztosítéki nyilvántartásba. A finanszírozó fél azonban a régi Ptk. alapján létrehozott biztosítékokhoz kapcsolódó kielégítési helyzetét elveszítheti**, hiszen az új bejegyzéssel hátrébb sorolódhat a kielégítési rangsorban.

Dr. Máté Viktor elmondta továbbá, hogy **a közjegyzők részéről a hosszú távú cél a korábbi közjegyzői nyilvántartás („ZONY”) és a hitelbiztosítéki nyilvántartás tartalmának összehangolása.**

Az esemény kiegészítéseként az **LMA-sztenderd finanszírozási dokumentumok** iránt részletesebben érdeklődők számára a délután folyamán Nicholas Voisey tartott képzést a **szindikált hitelezésről** a Deloitte Legal Ügyvédi Iroda irodájában.



Tax and Legal 4Me

A Deloitte Magyarország első adózási és jogi témákkal foglalkozó mobilalkalmazása iOS és Android készülékekhez.

Letöltés és telepítés: [AppStore](#) | [Google Play](#)

Töltse le az alkalmazást, és élvezze annak minden előnyét:

- **Testre szabható:** válassza ki az Ön számára releváns témákat
- **Időszerű,** azonnali, gyors, friss
- **Interaktív:** vegye fel a kapcsolatot szakértőinkkel, mentse el eseményeinket naptárjában vagy ossza meg a híreket kollégáival e-mailben

[Bővebb információt az alkalmazásról ide kattintva honlapunkon talál.](#)

A Deloitte Legal

A Deloitte Legal 55 országban található 125 iroda 1100 tapasztalt ügyvédjének egyedülálló hálózata, amely széleskörű jogi szolgáltatásokat kínál. Közép-Európa 13 országában a helyi és nemzetközi ügyfeleket magasan képzett, több mint 150 főből álló, egyebek mellett a pénzügyi szektorra, illetve a termelő és gyártó cégek működésére kiterjedő, széleskörű iparági tapasztalatokkal rendelkező ügyvédcsapat segíti. A hálózat tagjaként működő irodák, szükség esetén a Deloitte más szakértőivel együttműködve, tapasztalataikkal és ismereteikkel a komplex feladatok megoldásában is hatékonyan segítik egymást ügyfeleik nemzetközi képviselete során.

Magyarországon a globális Deloitte Legal hálózat tagjaként végzi tevékenységét a Deloitte Legal Szarvas, Erdős és Társai Ügyvédi Iroda, amely a Deloitte Magyarország együttműködő partnere.

További információ: www.deloittelegalce.com és www.deloittelegal.hu.

Lépjen velünk kapcsolatba!

Amennyiben a fentiekkel kapcsolatban bármilyen észrevétele, hozzáfűzni valója van, kérjük, vegye fel a kapcsolatot szakértőinkkel az alábbi elérhetőségeken:



Dr. Erdős Gábor
Ügyvéd
Partner Associate
+36-1-428- 6813
gerdos@deloitteCE.com



Dr. Szarvas Júlia
Ügyvéd
Partner Associate
+36-1-428-6465
jszarvas@deloitteCE.com



Dr. Göndöcz Péter
Ügyvéd
Partner Associate
+36-1-428-6974
pgondocz@deloitteCE.com



Dr. Papp Anna Katalin
Ügyvéd
Managing Associate
+36-1-428-6736
apapp@deloitteCE.com



Dr. Baranyi Gábor
Alkalmazott ügyvéd
Managing Associate
+36-1-428-6846
abaranyi@deloitteCE.com



Dr. Baracsi Anita
Ügyvéd
Senior Associate
+36-1-428-6844
abaracsi@deloittece.com

A jelen dokumentum és a benne foglalt valamennyi információ a Deloitte Magyarország társaságaitól származik és célja, hogy bizonyos témakör(ök)ben általános információkkal szolgáljon, de nem tárgyalja az adott témakör(öke)t annak teljességében.

A jelen dokumentumban megadott információk nem minősülnek számviteli, adóügyi, jogi, befektetési, tanácsadási illetve egyéb szakmai szolgáltatásnak. Ezek az információk nem képezhetik ügyfeleink üzleti döntéseinek kizárólagos alapját. Ügyfeleinket arra kérjük, hogy pénzügyeiket vagy üzletvitelüket befolyásoló bármely döntésük meghozatala, vagy a döntés szerint történő lépés megtétele előtt kérjék képzett szakmai tanácsadóink véleményét.

A jelen dokumentum és a benne foglalt információk tájékoztató jellegűek és társaságaink aktuális helyzetét tükrözik, de nem szolgálnak a Deloitte Magyarország cégei által tett jognyilatkozatként és társaságaink nem vállalnak felelősséget sem a jelen dokumentummal sem a benne foglalt információkkal, illetőleg semminemű teljesítési vagy minőségi megfeleléssel kapcsolatban. A Deloitte Magyarország cégei nem felelnek a szolgáltatásaik piacképességére, vagy adott célra való alkalmassága, jogtisztasága, versenyképessége, biztonsága és pontossága vonatkozásában.

Ügyfelünk a jelen dokumentumot és a benne foglalt információkat a saját felelősségére használja, és teljes mértékben felelősséget vállal a jelen dokumentum és a benne foglalt információk használatából eredő következményekért, esetleges veszteségeikért. A Deloitte Magyarország cégei nem vonhatók felelősségre jelen dokumentum, vagy a benne foglalt információk felhasználásával kapcsolatosan felmerülő sem közvetlen sem közvetett károkért, egyéb veszteségeikért.

Ha a fenti rendelkezések bármelyike bármilyen okból nem érvényesíthető, a többi rendelkezés továbbra is hatályban marad és alkalmazandó. Adatvédelem: az adatkezelés nyilvántartási száma NAIH-72645/2014.

A Deloitte számos iparágban nyújt könyvvizsgálati, valamint adó-, vezetési, pénzügyi tanácsadási és jogi szolgáltatásokat (ügyfeleinknek együttműködő ügyvédi irodánk, a Deloitte Legal Szarvas, Erdős és Társai Ügyvédi Iroda nyújtja a jogi tanácsadási szolgáltatásokat) állami és magáncégek részére egyaránt. Több mint 150 országban jelen lévő hálózatán keresztül a Deloitte világszínvonalú szakértelemével és minőségi szolgáltatásaival segíti ügyfeleit abban, hogy megfeleljenek az előttük álló üzleti kihívásoknak. A Deloitte mintegy 200 000 szakértője egytől egyig arra törekszik, hogy a kiválóság mércéjévé váljon.

A Deloitte név az Egyesült Királyságban "company limited by guarantee" formában alapított Deloitte Touche Tohmatsu Limited társaságra és tagvállalatainak hálózatára utal, melyek mindegyike önálló, egymástól elkülönülő jogi személy. A Deloitte Touche Tohmatsu Limited és tagvállalatai jogi struktúrájának részletes bemutatását a következő link alatt találja:

www.deloitte.hu/magunkrol.