



DNB

---

## Finanšu riski būvniecībā

---

Bernhards Maļinovskis

Tirdzniecības un pakalpojumu uzņēmumu daļas vadītājs

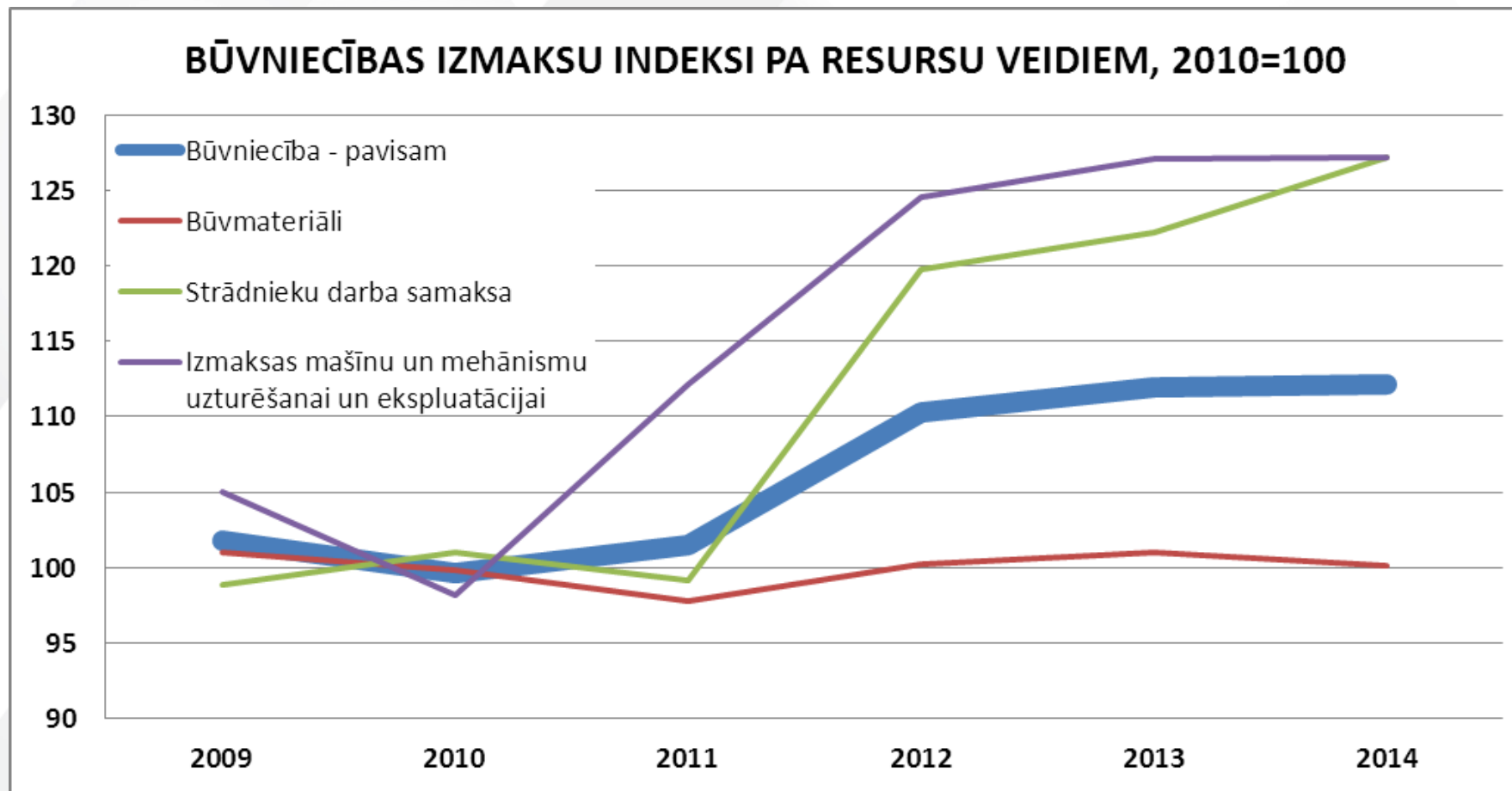
Korporatīvo klientu apkalpošana

Būvniecības cenas un termiņa izmaiņu ietekme no pasūtītāja/ bankas skata punkta

Būvnieka – ģenerālzņēmēja riski sadarbībā ar apakšuzņēmējiem

Būvniecības nozari ietekmējošo normatīvo aktu izmaiņu sekas

# Ekonomikas augšupejas ciklā būvniecības izmaksām ir tendence pieaugt



Avots: CSB

Kurš uzņemsies izmaksu pieauguma risku?

Galvenie iemesli fiksētas cenas un fiksēta termiņa būvniecības līguma prasībai, piesaistot bankas finansējumu:

- Piešķirtais kredīta apmērs ir ierobežots un pamatots ar projekta sagaidāmajiem finansiālajiem rezultātiem
- Investora ieguldāmie resursi ir ierobežoti
- Būvniecības termiņš ir saistīts ar projekta veiksmīgu realizāciju

## Biežākās sekas būvniecības izmaksu un termiņa pārsniegumam

Būvniecības realizācijas termiņa pagarināšana parasti saistīta ar:

- palielinātām būvobjekta uzturēšanas izmaksām;
- neparedzētiem kredīta procentu izdevumiem;
- nepieciešamību piesaistīt papildus finansu resursus.

Sekas būvniekam:

- zaudējumi nesaņemot apmaksu projekta pārtraukšanas dēļ;
- zaudējumi pasūtītājam piedzenot nodarītos zaudējumus.

Sekas pasūtītājam:

- samazināts projekta ienesīgums;
- projekta pārtraukšana – attīstītāja saistību neizpilde pret partneriem (objekta nomnieku/ pircēju)

# Būvniecības pabeigšanas kavēšanas seku praktisks piemērs

A klases 6000 m<sup>2</sup> biroju ēkas būvniecība iznomāšanai

- būvniecības izmaksas 6 000 000 EUR
- kredīts 70%, jeb 4 200 000 EUR
- iznomājamā platība 5 500 m<sup>2</sup>
- kredīta procentu likme 4% gadā
- sagaidāmā nomas maksa 12 EUR/m<sup>2</sup>
- sagaidāmie tīrie operacionālie ienākumi gadā 673 000 EUR



Būvniecības pabeigšanas termiņa kavēšanās par 6 mēnešiem sekas, neskaitot iespējamās soda sankcijas un iespējamo būvniecības sadārdzināšanos (vienkāršots aprēķins):

- Papildus kredīta procentu izmaksas 84 000 EUR
- Negūtie operacionālie ienākumi 337 000 EUR

Sagaidāmie zaudējumi: 421 000 EUR jeb 7% no būvniecības izmaksām  
Investora ienesīguma samazinājums pārdodot objektu ~20%

# Būvnieka – ģenerāluzņēmēja finanšu riski sadarbībā ar apakšuzņēmējiem

Lai pasūtītājs mazinātu risku par būvniecības projekta veikšanu noteiktajos termiņos, būvniekam, uzņemoties ģenerāluzņēmēja pienākumus pret pasūtītāju, visbiežāk ir pienākums iesniegt pasūtītājam būvdarbu (līguma) izpildes nodrošinājumu.

Banku finansētos būvniecības projektos būvniekam visbiežāk ir pienākums iesniegt bankas izsniegtu (darbu izpildes) garantiju.

Daļu no veicamajiem būvdarbiem būvnieks var uzticēt veikt apakšuzņēmējiem, kuriem būvnieks arī pēc saviem ieskatiem pieprasa darbu izpildes nodrošinājumu vienā no veidiem:

- bankas izsniegtu beznosacījuma garantiju vai
- apdrošinātāja izsniegtu būvniecības saistību (garantiju) apdrošināšanu

Kuru no nodrošinājuma veidiem izvēlēties?

Būtiskākās atšķirības un to ietekme uz finanšu rezultātiem?



# Bankas garantija vai apdrošinātāja būvniecības saistību apdrošināšana

**Bankas garantija** balstās uz līgumu, kas noslēgts starp klientu un tā darījuma partneri, tomēr ir **pilnīgi neatkarīga no būvniecības līguma**.

Banka (Garantijas izsniedzēja) samaksā garantijas saņēmējam naudas summu (kopsummā ne vairāk par Garantijas summu) uz samaksas pieprasījuma pamata, kas atbilstoši noformēts, nevērtējot būvnieka līguma nosacījumu izpildi un risku pieaugumu/ izmaiņas saistībā ar to.

**Apdrošināšanas sabiedrības izsniegta būvniecības saistību (garantija) apdrošināšana** ir cieši saistīta ar noslēgto līgumu un **parasti atrunā virkni izņēmumu apdrošināšanas atlīdzības izmaksāšanai**, starp tiem visbiežāk:

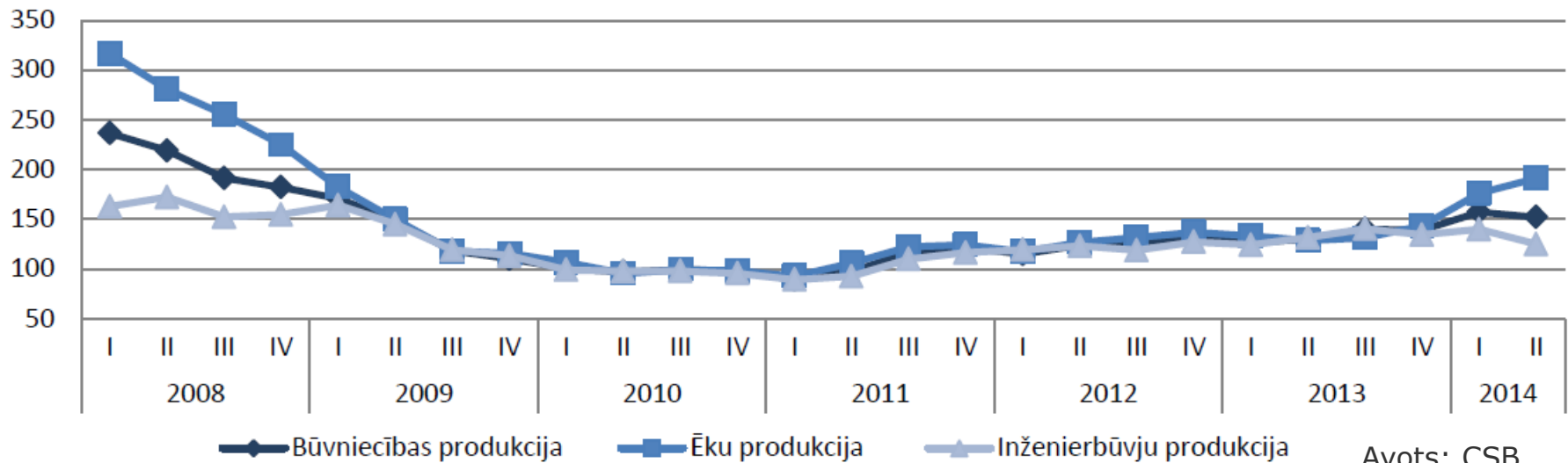
- Ja Apdrošinātājam nav pienācīgi paziņots par apstākļiem, kas paaugstina apdrošinātā riska iestāšanās iespējamību;
- Ja Apdrošinājuma ņēmējs un/vai Apdrošinātais ir veikuši jebkādas izmaiņas būvniecības līgumā un to nav rakstiski saskaņojuši ar Apdrošinātāju;
- Ja Apdrošinātais nav veicis kādu no būvniecības līgumā minētajiem maksājumiem līgumā noteiktajā termiņā un apmērā;
- Pieļauts kāda normatīvā akta pārkāpums.
- u.c.

**Būvnieks – ģenerāluzņēmējs ir finansiāli atbildīgs par pilnu saistību izpildi pret pasūtītāju, kādēļ būtiski izvērtēt iepriekšminētās atšķirības, vienojoties par līguma izpildes nodrošinājumu ar sadarbības partneriem.**



# Būvniecības nozari ietekmējošo normatīvo aktu izmaiņu sekas

Būvniecības produkcijas, ēku un inženierbūvju būvniecības indeksi, 2010=100, sezonāli izlīdzināti, salīdzināmās cenās



2014. gada pirmajā pusgadā salīdzinot ar 2013. gada pirmo pusgadu bija novērojams 15,8% pieaugums būvniecības apjomā. Lielu daļu no pieauguma nodrošināja dzīvojamo māju būvniecība +67%, tomēr tās īpatsvars bija tikai 14,5% no kopējā būvniecības apjoma un kritumu piedzīvoja inženierbūvju būvniecība.

2015. gadā iespējams kritums dzīvojamo māju būvniecībā ņemot vērā pēdējās normatīvo aktu izmaiņas uzturēšanās atļauju jomā un «nolikto atslēgu» principa ieviešanas dēļ. Minētie apstākļi jau ir samazinājuši banku aktivitāti jaunu dzīvojamo māju būvniecības kreditēšanā. Uz to papildus norāda arī mazāks izsniegto jauno būvatļauju skaits 2014. gadā salīdzinot ar iepriekšējo periodu.

# Būvniecības nozari ietekmējošo normatīvo aktu izmaiņu sekas

Esošā normatīvo aktu regulējums pieļāva iespējamību iesaldēt finanšu līdzekļus būvniecības procesā, kas varēja būtiski sadārdzināt vai pat apdraudēt projekta realizāciju būvatļaujas apstrīdēšanas gadījumā.

Jaunais Būvniecības likuma regulējums mazina finanšu riskus investoriem, bankām un būvniekiem jaunu būvju būvniecības un pārbūves gadījumā – būvniecības ieceres apstrīdēšanu nodrošinot pirms:

- Projektēšanas veikšanas
- Būvniecības uzsākšanas

**Būvatļauja — administratīvais akts ar nosacījumiem būvniecības ieceres realizācijai dabā — projektēšanai un būvdarbiem — līdz būves pieņemšanai ekspluatācijā**

**Atbilstoši jaunajam Būvniecības likumam izsniegtā būvatļauja nedod tiesības būvēt, bet dod tikai tiesības uzsākt projektēšanas nosacījumu izpildi jeb projektēšanu.**

**Būvdarbus drīkst uzsākt pēc tam, kad būvvalde ir izdarījusi atzīmi būvatļaujā par visu tajā ietverto projektēšanas nosacījumu izpildi, būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi un būvatļauja kļuvusi neapstrīdama.**



Īsi par DNB



- Tirgus līderis uzņēmumu un privātpersonu apkalpošanā (attiecīgi 35% un 38% tirgus daļa)
- Pamatbanka 60% Norvēģijas lielākajiem uzņēmumiem
- Pasaulē vadoša kuģniecības, enerģētikas un telekomunikācijas nozares finansējoša banka
- Tirgus kapitalizācija – EUR 21 mljrd.
- Klienti – privātpersonas >2.1 milj.
- Lielie korporatīvie klienti – 220 000
- Reitingi (ilgtermiņa) – Aa3/A+ (Standart&Poor's)
- Darbinieki – 11 710
- 34% akciju pieder Norvēģijas valstij, 10% - Norvēģijas krājbanku fondam
- Vairāk nekā 200 gadus ilga vēsture

Dati uz 30.06.14.



Plaša spektra pakalpojumu klāsts juridiskām personām:

- Norēķinu kontu un karšu apkalpošana
- Noguldījumi un finanšu resursu vadība
- Attālinātie norēķini
- Kredīti
- Garantijas un akreditīvi
- Faktoring
- Autolīzings, komerc transporta un iekārtu līzings

Daži fakti par DNB Latvijā

- Maksimālais kredīta apjoms –57 milj. EUR
- Lielākais DNB vadītais sindicētais kredīts – 90.7 milj. EUR
- Finanšu resursu vadības risinājums – uzņēmumam ar 400 milj. EUR apgrozījumu
- Apkalpoto darbinieku skaits vienā uzņēmumā – 1200

# DNB banka - ilgtermiņa finanšu partneris Jūsu uzņēmumam

DNB banka ir universāla banka, kuras darbinieku zināšanas un pieredze ļaus atrast un izstrādāt tieši Jūsu uzņēmumam piemērotāko finanšu risinājumu!

---

**Bernhards Maļinovskis** | Daļas vadītājs

Tirdzniecības un pakalpojumu uzņēmumu daļa | Korporatīvo klientu apkalpošana

AS DNB banka

Tālr.: +371 6701 5334 | Mob.tālr.: +371 2651 3601 | Fakss: +371 6701 5438

E-pasts: [bernhards.malinovskis@dnb.lv](mailto:bernhards.malinovskis@dnb.lv) | [www.dnb.lv](http://www.dnb.lv)

---

Paldies par uzmanību!