

Krzysztof Czerkas

Spółka celowa

Tworzenie, zastosowanie,
funkcjonowanie, finansowanie

Instrukcja obsługi



ODDK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa
Gdańsk 2023

Spis treści

Słownik pojęć i aktów prawnych 9

Wstęp 15

Część I

Spółka celowa – podstawowe pojęcia, charakterystyka atrybutów, tworzenie i funkcjonowanie

Rozdział 1. Pojęcie spółki celowej SPV i jej atrybuty 23

1.1. Pojęcie spółki celowej SPV. Cel i przedmiot jej działalności 23

1.2. Atrybuty spółki celowej SPV 32

1.2.1. Samodzielna zdolność spółki SPV do generowania własnych
przepływów pieniężnych 39

1.2.2. Ograniczenie odpowiedzialności sponsorów projektu za zobowiązania
zaciągnięte celem realizacji projektu lub operacji gospodarczej 44

1.2.3. Dywersyfikacja struktury właścicielskiej SPV 44

1.2.4. Minimalizacja kosztów zatrudnienia i uproszczenie mechanizmu
podejmowania decyzji w SPV. Kwestia jakości zatrudnionego personelu 50

1.2.5. Możliwość optymalizacji podatkowej 54

1.2.6. Możliwości tzw. arbitrażu prawnego 55

1.2.7. Sprostanie wymogom regulacyjnym 55

Rozdział 2. Spółka celowa a konsorcjum 57

Rozdział 3. Spółka celowa w strukturze PPP 63

Rozdział 4. Spółka celowa a zarządzanie ryzykiem podatkowym. Optymalizacja podatkowa.
Ewolucja tego pojęcia w latach 2016–2022 69

Rozdział 5. Depozyty notarialne, rachunki powiernicze, rachunki *escrow*
i obligacje przychodowe jako dodatkowe lub alternatywne formy wyodrębniania projektów
i operacji gospodarczych 101

5.1. Depozyt notarialny 102

5.2. Rachunek powierniczy 103

5.3. Rachunek *escrow* 105

5.4. Rachunki powiernicze w finansowaniu projektów budowy mieszkań i domów 106

5.5. Obligacje przychodowe 111

Rozdział 6. Forma prawna spółki celowej 115

Rozdział 7. Mechanizm tworzenia spółki celowej 127

7.1. Tworzenie SPV od podstaw 127

7.2. Tworzenie spółki celowej SPV przez przekształcenia 130

7.3. Wykorzystanie spółek celowych z poprzednich projektów (spółki celowe SPV „z odzysku”)	132
7.4. Zasady współpracy współników w SPV – rola porozumienia współników oraz klauzul . . .	135
7.5. Tworzenie spółki z o.o.	137
7.6. Tworzenie spółki akcyjnej	139
7.7. Tworzenie prostej spółki akcyjnej	142
7.8. Tworzenie spółki jawnej	143
7.9. Tworzenie spółki komandytowej	144
7.10. Tworzenie spółki komandytowo-akcyjnej	145
Rozdział 8. Spółka celowa w strukturach holdingowych. Kwestie krytyczne	149
8.1. Specyfika grup kapitałowych	149
8.2. Wybrane problemy powiązań kapitałowych, majątkowych i kontraktowych w grupie kapitałowej	153
8.2.1. Problem pożyczek wewnątrz grupy kapitałowej	153
8.2.2. Problem dopłat w spółce z o.o.	154
8.2.3. Problem limitów finansowania dłużnego	156
8.3. Kwestie wynagrodzeń w spółkach celowych w grupach kapitałowych	157
8.4. Kwestie lojalności i konfliktu interesów	160
8.5. Personalna odpowiedzialność członków zarządu spółki celowej	161
8.6. Podatkowe skutki poręczenia w grupie kapitałowej	172
8.7. Inne problemy związane z udziałem w finansowaniu innych członków grupy kapitałowej	173
8.8. Spółka celowa a kwestia cen transferowych	175
8.9. Spółka celowa a schematy podatkowe	183
8.10. Spółka dominująca i spółka zależna po zmianach Kodeksu spółek handlowych w 2022 roku (nowe prawo holdingowe lub koncernowe)	187
8.11. Pojęcie podatkowej grupy kapitałowej (PGK)	197
8.12. Pojęcie polskiej spółki holdingowej	199
8.13. Pojęcie grupy VAT (od 1 stycznia 2023 r.)	200
8.14. Spółka nieruchomościowa	202
8.15. Polisa D&O jako sposób ochrony członków zarządu spółki celowej SPV	206
8.16. <i>Indemnity letter</i>	207
Rozdział 9. Spółka celowa w strukturze funduszy inwestycyjnych (FIZ i FIZAN), AFI i ASI	209
9.1. Pojęcie funduszu inwestycyjnego	209
9.2. Polityka inwestycyjna funduszy inwestycyjnych	210
9.3. Zalety i wady FIZ-ów (FIZAN-ów)	213
9.4. AFI i ASI	215
Rozdział 10. Wady stosowania SPV	217
10.1. Kwestie organizacyjne związane z funkcjonowaniem spółki celowej SPV i kontaktami z kontrahentami	217
10.2. Problemy podatkowe związane ze spółką SPV	219
10.2.1. Problemy wynikające z art. 59 k.c. i z instytucji skargi pauliańskiej	219
10.2.2. Kwestia art. 127 Prawa upadłościowego i art. 304 Prawa restrukturyzacyjnego	220
10.2.3. Artykuł 301 Kodeksu karnego	221
10.3. Wady spółki celowej SPV z punktu widzenia instytucji finansowej	223

Część II

Spółka celowa w finansowaniu specjalistycznym.

Projekt inwestycyjne, finansowanie nieruchomości i operacje gospodarcze

Rozdział 11. Spółka celowa w finansowaniu projektów inwestycyjnych.	
Filozofia finansowania specjalistycznego	229
11.1. <i>Project finance</i>	231
11.2. Finansowanie nieruchomości komercyjnych (dochodowych lub przychodowych) . . .	237
11.3. Finansowanie nieruchomości o podwyższonym ryzyku	238
11.4. Finansowanie transakcji budowy obiektu	238
11.5. Finansowanie towarów (transakcji handlowych)	240
Rozdział 12. Zarządzanie ryzykiem w finansowaniu specjalistycznym	241
12.1. Identyfikacja ryzyka	248
12.2. Kwantyfikacja ryzyka	249
12.3. Sterowanie ryzykiem	251
12.4. Alokacja ryzyka	252
12.5. Monitoring i kontrola ryzyka	264
Rozdział 13. Regres w finansowaniu specjalistycznym	265
13.1. Regres wynikający z przepisów prawa – powstanie i funkcjonowanie spółki celowej .	269
13.2. Regres umowny	280
13.2.1. Poręczenie cywilne sponsora jako forma regresu	281
13.2.2. Poręczenie wekslowe sponsora projektu	284
13.2.3. Umowa z art. 391–393 k.c. (gwarancja korporacyjna lub umowa wsparcia projektu)	286
13.2.4. Sponsor jako dłużnik rzeczowy	287
13.2.5. Umowa podporządkowania	288
13.2.6. Umowa wsparcia	291
13.2.7. <i>Letter of comfort</i> (list lub oświadczenie patronackie)	294
13.2.8. Regres w toku restrukturyzacji	295
Rozdział 14. Pozyskiwanie finansowania dla SPV w Polsce.	
Dostępne instrumenty finansowe	299
14.1. Tło regulacyjne	299
14.2. Instrumenty finansowania spółki SPV	304
14.2.1. Pozyskanie kredytu bankowego w finansowaniu specjalistycznym	306
14.2.2. Procedura pozyskania leasingu	314
14.2.3. Procedura pozyskania środków z emisji obligacji	318
14.3. Typowe zabezpieczenia prawne spłaty kredytu zaciągnięte przez spółkę celową SPV . .	322
14.4. Typowe zabezpieczenia prawne stosowane przy emisji obligacji	324
14.5. <i>Crowdfunding</i>	326
Rozdział 15. Ocena projektów inwestycyjnych realizowanych w formule spółki celowej (<i>project finance</i>) przez instytucje finansowe	329
15.1. Sposoby oceny zdolności kredytowej przez banki i inne instytucje finansowe	329
15.1.1. Formalna ocena zdolności kredytowej	330
15.1.2. Merytoryczna ocena zdolności kredytowej	331
15.2. Kryteria ESG w ocenie projektów	340

Część III**Wybrane zastosowania spółki celowej**

Rozdział 16. Spółka celowa w finansowaniu wybranych operacji finansowych	345
16.1. Inwestycje kapitałowe, operacje LBO i MBO	345
16.2. SPV w operacjach sekurytyzacyjnych w Polsce	354
16.3. SPV w transakcjach restrukturyzacyjnych w Polsce	359
16.3.1. SPV w nieruchomościowych transakcjach restrukturyzacyjnych	359
16.3.2. SPV w finansowaniu kontraktów – zastosowanie finansowania obiektowego	361
Rozdział 17. Inne wybrane zastosowania spółki celowej	363
17.1. Prawo zamówień publicznych – inwestycje infrastrukturalne	363
17.2. Obrót nieruchomościami rolnymi	367
17.3. Spółka celowa w komercjalizacji badań naukowych	371
Załączniki	375
Bibliografia	431
Spis diagramów, przykładów, tabel i wykresów	443