

Escrow račun



Piše: Igor Isailović

Ono što investitore u velikim akvizicijama najviše zanima, a posebno u današnje vreme privredne krize i nestabilnosti, jeste da li su na adekvatan način zaštitili svoje potraživanje, tj. da li će na efikasan način uspeti da naplate ugovornu cenu. Jedno od najefikasnijih sredstava obezbeđenja izvršenja ugovora je svakako ugovor posebne namene, u poslovnom svetu nazvan escrow račun.

Escrow račun je upravo formula za „miran san“ investitora, jer obezbeđuje potraživanje investitora, kao kupca određenog udela, akcija, nekretnine ili koje druge stvari ili prava.

Ugovorne strane

Ugovor o escrow računu ili ugovor posebne namene ili ugovor o namenskom deviznom/dinarskom depozitu zaključuju obično investitor (kupac), prodavac i određena banka koja je ovlašćena da primi u depozit navedena sredstva.

Uvodne odredbe

Uvodnim odredbama se obično konstatuje šta je prethodilo zaključenju ugovora. Konstatuje se, takođe, koju nameru planiraju ugovorne strane da ostvare zaključenjem ugovora, eventualno se opisuju ili decidirano navode bitni elementi ugovora koji su prethodili zaključenju ugovora o escrow računu, definišu se pojmovi koji će biti korišćeni u ugovoru i, eventualno, opisuje akvizicija koja će uslediti nakon otvaranja escrow računa.

Predmet ugovora

Ugovorne strane neopozivo ovlašćuju escrow banku, kao escrow agenta, radi isplate depovanog iznosa, pod uslovima iz ovog ugovora, a escrow banka prihvata da vrši plaćanja pod uslovima iz ovog ugovora i eventualnog ugovora o kupoprodaji ili poravnanju ili kojeg trećeg pravnog posla, kao i drugih dokumenata koji imaju svojstvo transakcionih isprava. Escrow banka prihvata da na ime korisnika otvori poseban escrow devizni/dinarski račun, pod

uslovima i za namene određenog ugovora, a po dostavljanju celokupne neophodne dokumentacije od strane korisnika, koja je potrebna za otvaranja ovog računa, u skladu sa zakonskim propisima i internim aktima escrow banke.

Obično se kupci tj. dužnici obavežu da na escrow devizni/dinarski račun korisnika uplate iznos budućeg duga, koji će dospeti za naplatu kada se ispune određeni uslovi, tj. kada se, na primer, potpiše ugovor o kupoprodaji udela, akcija, nekretnine ili drugih stvari, te kada se, eventualno, kupci u javne registre upišu kao vlasnici udela, akcija, nekretnine i slično. Depovanani iznos kupoprodajne cene biće držan na posebnom escrow deviznom računu, a isplata sa istog će se vršiti samo pod uslovima iz escrow računa. Prezentovanje transakcionih isprava banci od strane prodavca je obično uslov pod kojima se vrši isplata.

Transkacione isprave

Pod transakcionim ispravama obično se podrazumeva dostavljanje:

- ugovora o prodaji udela, akcija, određenog prava, nekretnine;
- originalnog Izvoda iz Centralnog registra, depo i kliring hartija od vrednosti, u kojem će kao pravna činjenica biti upisano pravo vlasništva na akcije upisane u korist kupca;
- rešenje APR-a o opisu kupca kao vlasnika udela ili akcija zatvorenog akcionarskog društva, kao i izvod iz APR-a kojim se konstatuje navedena promena;
- rešenje i izvod iz javnog registra nepokretnosti kojim je kupac uknjižen kao vlasnik nepokretnosti itd.

Dakle, predmet escrow računa jeste deponovanje, na primer, kupoprodajne cene u banci na posebnom računu. Imajući u vidu da banka „drži“ novac na računu sve dok prodavac ne izvrši svoju ugovornu obavezu i banci ne prezentuje neophodne transakcione isprave, na primer, ugovor o kupoprodaji udela, rešenje o odobrenju koncentracije Komisije za zaštitu konkurencije i rešenje APR-a kojim je izvršena promena člana, te da kupac ne može da „povuče“ svoja sredstva i na taj način spreči izvršenje ugovorne obaveze, stiče se nesumnjiv zaključak da je prodavac, kao investitor, apsolutno zaštićen u pogledu naplate svog potraživanja.

Dakle, banka u konkretnom slučaju ima svojevrstu ulogu supervizora u izvršavanju ugovora i kao treća, apsolutno nepristrasna strana, obezbeđuje izvršenje ugovorne obaveze kupca, tj. obezbeđuje plaćanje kupoprodajne cene.

Rokovi

Trajanje escrow računa obično se oročava, kako se ne bi desilo da sredstva na računu, koja obično nisu mala, budu „zarobljena“ posle isteka određenog roka. Na taj način se određuje i rok za izvršenje akvizicije, što pospešuje efikasnost transakcije.

Na kraju, sasvim opravdano možemo zaključiti da je escrow račun jedan od najefikasnijih instrumenata sigurne naplate potraživanja, tj. garant da prodavac, bez bojazni da mu neće biti plaćena kupoprodajna cena, može zaključiti ugovor o kupoprodaji. ■

Igor Isailović,
advokat