

24. 11. 2020

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Lustrace a obhlídka nemovitých věcí ze strany insolvenčního správce

Jedním ze základních úkolů insolvenčního správce je provést důkladnou lustraci a související obhlídku nemovitých věcí. Cílem je získat co největší množství informací ohledně nemovité věci a její následné zpeněžení za co nejvyšší cenu. Efektivní lustrace rovněž přispívá ke snížení nákladů insolvenčního řízení.

Lustrace

Řada insolvenčních správců si vystačí pouze s prolustrováním nemovitého majetku dlužníka na webovém portále katastrálního úřadu www.cuzk.cz. Tento postup je však zcela nedostatečný. Např. družstevní podíl dlužníka z katastru nemovitostí insolvenčního správce samozřejmě nezjistí. Zde doporučuji prolustrovat všechny bývalé a současné adresy dlužníka. Tímto postupem správce zjistí, zda na dané či přechodné adrese dlužníka není vlastníkem družstvo. V takovém případě požádá správce družstvo o součinnost.

V případě, že insolvenční správce zjistí, že má dlužník nemovitý majetek, prolustruje list vlastnictví a je-li na listu vlastnictví uveden nabývací titul (např. kupní smlouva, usnesení o příklepu, rozsudek o dědictví apod.), který není starší 5-ti let, požádá insolvenční správce příslušný katastr nemovitostí o zaslání prosté kopie tohoto titulu. V případě lustrace bytové jednotky rovněž žádá o prohlášení vlastníka, kde je uvedena výměra vč. půdorysu dané bytové jednotky.

Majetek je lustrován do 5-ti let zpětně od data úpadku z důvodů zjištění, zda nedošlo ze strany dlužníka k odklonu majetku náležitých do majetkové podstaty. Insolvenční správce se rovněž obrací na příslušný stavební úřad s žádostí o předložení stavební dokumentace (např. kolaudační rozhodnutí či souhlas, stavební povolení, stavební dokumentace - řez / půdorys apod.). Řada informací je i volně dostupná na internetu, čehož musí insolvenční správce rovněž aktivně využívat. Např. při zpeněžování pozemků jsou informace dostupné na webových stránkách obce (územní plán vč. legendy) nebo na portále veřejného registru půdy (k dispozici >>> [zde](#)), kde insolvenční správce zjišťuje, zda je pozemek pronajímán. V takovém případě insolvenční správce kontaktuje nájemce s žádostí o předložení pachtovní smlouvy. Přes tento portál insolvenční správce zjistí i zemědělská družstva z okolí, která hospodaří na sousedních pozemcích a obešle je s informací o možnosti odkupu zpeněžovaného pozemku.

O výše uvedené podklady samozřejmě žádá insolvenční správce současně dlužníka i případné spoluvlastníky. Dále je požádá o bližší informace k nemovitým věcem, např. zda došlo k rekonstrukci a v kterém roce, je-li na objektu závada či zda je objekt pronajímán atd.

Insolvenční správce výše uvedené činí, aby měl v případě zpeněžení pro sebe, znalce či kupujícího co nejvíce podkladů. Insolvenčnímu správci jsou - na rozdíl od znalců, výše uvedené podklady orgány veřejné správy dle § 43 a 44 insolvenčního zákona poskytovány bezplatně nebo jsou veřejně dostupné. V praxi veškeré úřady poskytují podklady v kratším časovém úseku, než je zákonná lhůta (30 dnů) pro jejich vyřízení.

Detailní lustrací insolvenční správce snižuje časový horizont pro vyhotovení znaleckého posudku, neboť znalec už si řadu podkladů nemusí sám obstarávat a pouze je převezme od insolvenčního správce. Insolvenční správce svým aktivním přístupem zvyšuje zájem kupujících, neboť má o zpeněženém majetku obsáhlé informace. Profesionální lustrace rovněž přispívá k důvěře věřitelů, protože je zde patrná snaha insolvenčního správce zpeněžit nemovitost za co nejvyšší cenu.

Před zadáním vyhotovení znaleckého posudku je vhodné požádat o součinnost i exekutorské úřady, které jsou zapsány na listu vlastnictví či se přihlásili do insolvenčního řízení. Je zde velká pravděpodobnost, že znaleckým posudkem již disponují. Znalecký posudek pro kvalitní zpeněžení by neměl být starší jak 2 roky (s ohledem na růst cen nemovitostí). Pakliže je nemovitá věc zajištěná, obrátí se insolvenční správce na zajištěného věřitele s veškerými zjištěnými informacemi a se svým názorem, zda je nutné znalecký posudek vyhotovit či nikoliv a požádá jej o pokyn.

Rovněž by měl mít insolvenční správce k dispozici minimálně 2 nabídky na zpracování požadované služby od kohokoliv, s kým na daném zpeněžení spolupracuje (tj. znalec, dražebník, pojistitel atd.), a které zajištěnému věřiteli / věřitelskému výboru předloží. Pakliže by měl insolvenční správce k dispozici pouze 1 nabídku, nejednal by jako řádný hospodář a mohl by se rovněž vystavit nebezpečí, že by mu tento náklad nebyl ve výsledku proplacen.

Obhlídka

Obhlídka neboli místní šetření je předem oznamováno veškerým zainteresovaným osobám v daném řízení (spoluvlastníci, správce objektu, znalec, starosta obce atd.).

Insolvenční správce při místním šetření, většinou za účasti znalce, porovnává skutečný stav nemovitých věci s podklady, které má k dispozici. Insolvenční správce objekt nafotí, případně si fotodokumentaci vyžádá od znalce a založí ji do spisu.

V případě pronajímaného objektu je nejlépe předem kontaktovat všechny nájemce, případně jim při místním šetření předložit usnesení vč. kontaktních údajů insolvenčního správce, a poučit je o zaslání finančních prostředků pouze na účet majetkové podstaty.

Je-li objekt obýván dlužníkem, který jej nechce zpřístupnit, lze provést místní šetření i znalecký posudek pouze z exteriéru nebo se obrátit na příslušný soud s žádostí o povolení vstupu do objektu, ke kterému je možné přizvat i Policii České republiky. V praxi se však k tomu razantnímu kroku insolvenční správce většinou uchýlovat nemusí.

Dle § 212 insolvenčního zákona musí dlužník umožnit insolvenčnímu správci přístup na všechna místa, kde má umístěn majetek náležející do majetkové podstaty. Insolvenční správce by měl, zejména při obhlídce a následnému spravování nemovitých věcí, postupovat jako řádný hospodář, tedy zbytečně nenavyšovat náklady insolvenčního řízení, a zároveň postupovat i ohleduplně k dlužníkovi a dalším žijícím osobám v daném objektu.

Tento postup, který jistě ocení všichni účastníci řízení, doporučujeme, neboť insolvenční správce učiní maximum k získání co největšího výtěžku z prodeje nemovitých věcí, který je v daném místě a čase možný.

Ing. Dominika Jedináková,
ředitelka insolvenčního oddělení

[Z/C/H Legal v.o.s., advokátní kancelář](#)

Národní 973/41
110 00 Praha 1

Tel.: +420 225 020 500

Fax: +420 225 020 555

e-mail: office@zchlegal.cz

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nejvyšší soud ČR: Úhrada úroků ze zápůjčky jako zvýhodňující jednání? Klíčový výklad k § 241 odst. 5 písm. b\) insolvenčního zákona](#)
- [K postavení zajištěného věřitele v insolvenčním řízení](#)
- [K \(ne\)způsobilosti notářského zápisu jako exekučního titulu pro nařízení exekuce prodejem zástavy](#)
- [Promlčení pracovněprávních pohledávek postavených na roveň pohledávkám za majetkovou podstatou](#)
- [Preventivní restrukturalizace](#)
- [Odpovědnost státu za nesprávný úřední postup exekutora: Je stát skutečně „posledním dlužníkem“?](#)
- [Odstoupení od smlouvy v insolvenčním řízení](#)
- [Zřízení exekutorského zástavního práva – právní rámec, dopady a judikatura](#)
- [Novela nařízení o insolvenčním řízení nabyla účinnosti – jaké přinesla změny?](#)
- [Přelomové rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věci subrogačního regresu výstavce finanční záruky](#)
- [Výkladové obtíže § 66 odst. 1 ZOK](#)