

4. 9. 2019

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

Prodej majetku z insolvence s využitím zprostředkovatele zakázán?

Vyhláška č. [121/2019](#) Sb. o materiálním vybavení a standardech výkonu funkce insolvenčního správce s účinností od 1.6.2019 v ustanovení § 12 písm. a) určila, že insolvenční správce postupuje při výkonu své funkce svědomitě a s odbornou péčí, pokud provádí zpeněžení majetkové podstaty nebo její části osobně nebo prostřednictvím zaměstnance. Znamená to, že je nově insolvenčnímu správci zapovězeno využít při prodeji majetku z majetkové podstaty profesionálních zprostředkovatelů prodeje, například realitních kanceláří?

Prodej zajištěného majetku

Předně jsem přesvědčen, že vyhláškou uložená povinnost se týká toliko prodeje nezajištěného majetku. Při prodeji zajištěného majetku je insolvenční správce vázán pokynem zajištěného věřitele. Pokud zajištěný věřitel udělí insolvenčnímu správci pokyn, aby majetek tvořící zajištění jeho pohledávky prodal prostřednictvím zprostředkovatele, je insolvenční správce tímto pokynem vázán, ledaže by měl za to, že předmět zajištění lze jiným způsobem zpeněžit výhodněji. V takovém případě by insolvenční správce mohl pokyn zajištěného věřitele odmítnout a požádat insolvenční soud o jeho přezkoumání v rámci dohlédací činnosti.



Prodej nezajištěného majetku

Byť samotné znění § 12 písm. a) vyhlášky č. [121/2019](#) Sb. působí striktně tak, že insolvenční správce by porušil povinnost správce postupovat při výkonu své funkce svědomitě a s odbornou péčí, pokud by zpeněžení majetku neprováděl výhradně sám nebo prostřednictvím svých zaměstnanců, je dle mého názoru třeba toto ustanovení vykládat ve spojitosti s dalšími ustanoveními insolvenčního zákona a samotné vyhlášky a **využití profesionálních zprostředkovatelů prodeje v odůvodněných případech připustit.**

Dle ustanovení § 40 odst. 2 insolvenčního zákona může insolvenční správce svou funkci vykonávat také prostřednictvím svého zaměstnance nebo zaměstnance dlužníka. Ve zvlášť odůvodněných případech může svou funkci vykonávat prostřednictvím jiných osob, zejména právních, ekonomických a jiných specializovaných odborníků; tím nejsou dotčeny jeho povinnosti ani odpovědnost podle tohoto zákona.

Vyhláška č. [12/2019](#) Sb. je postavena na principu *comply or explain* znamenající, že od požadavků

vyhlášky se může insolvenční správce odchýlit, jestliže jsou zde důvody, pro které lze i jiný postup považovat za svědomitý při výkonu funkce s odbornou péčí. Toto pravidlo je výslovně zachyceno v § 6 vyhlášky.

Odůvodnění vhodnosti využití zprostředkovatele

Dle mého názoru je zejména při prodeji nemovitostí účelné a hospodárné využití služeb specializovaných realitních kanceláří, neboť jejich využitím dojde ve většině případů k dosažení vyšší prodejní ceny a eliminaci nákladů (blíže k tomu viz níže).

Modelový případ:

Dle statistik insolvenčního správce AS ZIZLAVSKY v.o.s., odvozených z cca. 3500 běžících insolvenčních řízení, je průměrně dosahovaná cena při prodeji majetku v oddlužení 763.638,- Kč. Medián pak činí 500.000,- Kč. Pokud bychom porovnávali jen nezajištěný majetek (pro který však není tak velký počet vzorků), byla by cena ještě nižší.

Jako modelový případ byla tady zvolena nemovitost v Severomoravském kraji (jako kraji s nejvyšším insolvenčním nápadem), konkrétně pak v Havířově, v ceně 500.000,- Kč.

- Dosažení vyšší prodejní ceny při prodeji specialistou

Insolvenční správce je zpravidla právně či ekonomicky vzdělaný odborník. Pro dosažení co nejvyšší prodejní ceny jsou však rozhodující prodejní dovednosti (psychologie prodeje, prodejní techniky, strategie apod.), kterými nebyl insolvenční správce vyškolen a nejsou ověřovány zkouškou insolvenčního správce. Odborníci zaměřeni na prodej nemovitostí mají osvojen sofistikovaný systém, jak dosáhnout co nejvyšší prodejní ceny (počínaje správným nafocením nemovitosti, přes vhodnou inzerci, komunikaci při prohlídkách nemovitosti až po přípravu smluvní dokumentace).

Rovněž potencionální kupci jsou mnohem více zvyklí jednat při koupi nemovitosti s odborníkem na reality, než s insolvenčním správcem, ze kterého mají často obavu (jako z profese značné části populace neznámé).

Je zřejmé, že využitím služeb specializovaných odborníků lze zpravidla dosáhnout vyšších prodejních cen, což je v zájmu primárně věřitelů dlužníka.

- Eliminace nákladů

Prodej nemovitého majetku dlužníka je spojen s nemalými náklady. Minimálně se jedná o náklady na inzerci, cestovné pro zajištění prohlídek a správní poplatky.

Nezbytným minimem pro dosažení optimální prodejní ceny nemovitosti je inzerce na největším a nejznámějším realitním portálu sreality.cz. V případě, že insolvenční správce inzeruje toliko jednu nemovitost, činí náklady na inzerci na tomto portálu částku 60 Kč/den. Při optimální délce trvání inzerce 3 měsíce tak jen náklady na inzerci na tomto portále činí 5.400,- Kč. Realitní kanceláře oproti tomu využívají úspor z rozsahu, které realitní portál nabízí. Například realitní kancelář [M&M reality](#) dokáže při svém aktuálním počtu 9224 inzerátů dosáhnout na cenu 1,13 Kč/na den, tj. 101 Kč za 3 měsíce. Realitní kanceláře mají dále zpravidla možnost bezplatné inzerce na celé řadě navštěvovaných webů a v tisku.

Nezbytnou součástí prodejního procesu jsou prohlídky zájemců. Ze zkušeností insolvenčního správce vyplývá, že před prodejem je třeba realizovat nejméně 5 různých prohlídek. Prohlídky se zpravidla nekonají v jednom termínu (je třeba vyjít vstříc zájemcům) a nelze je ani konat v úředních hodinách

provozovny, neboť v tuto dobu musí být insolvenční správce nebo jeho zaměstnanec přítomen na provozovně. Na prohlídky tedy musí dojíždět insolvenční správce ze svého sídla. Při modelovém případě nemovitosti v Havířově a sídle insolvenčního správce v Praze činí cestovní náklady na jednu prohlídku (při obvyklých cestovních nákladech ve výši 6,19 Kč/km) celkem 4.789,82 Kč, při pěti prohlídkách tedy 23.949,- Kč.

Za podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je třeba uhradit správní poplatek 1.000,- Kč.

Ze zkušeností insolvenčního správce je pro specializované realitní kanceláře akceptovatelná odměna v intervalu 3 až 5% z dosažené prodejní ceny, přičemž tato odměna zahrnuje veškeré náklady (včetně nákladů na cestovné, inzerci, správní poplatek, eventuálně i znalecký posudek a DPH). Tento limit se uplatní i při prodeji zajištěného majetku dle § 298 odst. 4 insolvenčního zákona. Při průměrné odměně realitní kanceláře ve výši 4 % z prodejní ceny by náklady na prodej činily při modelovém případě 20.000,- Kč včetně DPH.

Porovnání nákladů zachycuje následující tabulka:

	Prodej insolvenčním správcem	Prodej realitní kanceláří
náklady na inzerci	5 400,00 Kč	0,- Kč (zahrnuto v odměně RK)
cestovné	23 949,00 Kč	0,- Kč (zahrnuto v odměně RK)
správní poplatek	1 000,00 Kč	0,- Kč (zahrnuto v odměně RK)
znalecký posudek	5 000,00 Kč	0,- Kč (zahrnuto v odměně RK)
odměna RK	- Kč	20 000,00 Kč
celkem	35 349,00 Kč	20 000,00 Kč

Shrnutí

Dle názoru insolvenčního správce je pro věřitele výhodné, aby při prodeji nezajištěného nemovitého majetku byl využíván odborný zprostředkovatel, odměňován přiměřeným způsobem z výtěžku dosaženého zpeněžením, neboť při využití jeho služeb lze očekávat dosažení vyšší prodejní ceny a nižších nákladů. Obdobný závěr platí zpravidla i při prodeji některého dalšího nezajištěného majetku, zejména motorových vozidel. V případě, že insolvenční správce zprostředkovatele prodeje využije, neporušuje dle mého názoru automaticky povinnost správce postupovat při výkonu své funkce svědomitě a s odbornou péčí.



Mgr. Petr Veselý,

advokát - insolvenční správce

[ŽIŽLAVSKÝ, advokátní kancelář s.r.o.](#)

Široká 36/5
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 947 055

e-mail: ak@zizlavsky.cz



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

Další články:

- [Přičitatelnost jednání třetích osob dlužníkovi pro účely posouzení neúčinnosti: ano nebo ne?](#)
- [Srážka za prodej v insolvenční při ocenění majetkové podstaty](#)
- [Smlouvy o vzájemném plnění v insolvenční - judikaturní závěry](#)
- [Odpovědnost členů statutárního orgánu za nepodání insolvenčního návrhu včas](#)
- [Úmyslně zkracující právní jednání mezi dlužníkem a osobou blízkou](#)
- [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“?](#)