

25. 4. 2005

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

# Zpeněžování konkursní podstaty (se zaměřením na postup dle ust. § 27a ZKV)

Věcnými důvody pro volbu toho kterého způsobu zpeněžení konkursní podstaty zpravidla bývá vhodnost, popř. možnost či nemožnost zpeněžení konkursní podstaty nebo její části z hlediska ekonomického.

## I.

### ZPŮSOBY ZPENĚŽOVÁNÍ MAJETKU TVOŘÍCÍHO KONKURSNI PODSTATU

#### <?XML:NAMESPACE PREFIX = O /> 1. Obecně

Věcnými důvody pro volbu toho kterého způsobu zpeněžení konkursní podstaty zpravidla bývá vhodnost, popř. možnost či nemožnost zpeněžení konkursní podstaty nebo její části z hlediska ekonomického.

V souladu s ust. § 27 odst. 1 ZKV lze konkursní podstatu zpeněžit pouze následujícími způsoby:

- a) veřejnou dražbou dle ZVD
- b) soudním výkonem rozhodnutí dle § 251 a násl. o.s.ř.
- c) prodejem mimo dražbu
- ca) jednou smlouvou dle ust. § 27a ZKV
- cb) více smlouvami dle ust. § 27 odst. 2 ZKV

#### 2. Zpeněžení ve veřejné dražbě

##### Faktory působící při rozhodování o volbě zpeněžení podstaty ve veřejné dražbě

V případě zpeněžení majetku tvořícího konkursní podstatu ve veřejné dražbě, je třeba vzít v potaz zejména následující skutečnosti, které ve vztahu k dražbě mohou ovlivnit její celkový efekt:

- a) povaha dražby
- b) předmět dražby
- c) odměna dražebníka
- d) náklady dražby
- e) opakovaná dražba
- f) ust. § 27 odst. 5 věta třetí ZKV

Ad a)

Zpeněžení majetku tvořícího konkursní podstatu, je-li prováděn na návrh správce konkursní podstaty dle ZKV (dále též „**správce**“), je vždy dražbou dobrovolnou dle ust. § 17 a násl. ZVD. Ust. § 17 odst. 1 ZVD dražbu dobrovolnou definuje jako dražbu prováděnou na návrh vlastníka, přičemž v § 17 odst. 4 ZVD upřesňuje, že vlastníkem se rozumí též správce konkursní podstaty. Z povahy dražby navrhované správcem tedy vyplývá, že na ni nelze užít ust. ZVD týkající se dražby nedobrovolné.

Ad b)

V souladu s ust. § 17 odst. 3 ZVD: *„Předmětem dražby může být věc, podnik nebo jeho*

*organizační složka, převoditelná majetková práva s výjimkou práv z duševního vlastnictví a soubor věcí, soubor práv nebo soubor věcí a práv, bylo-li navrženo jejich vydražení a splňují-li podmínky stanovené tímto zákonem.“* V souladu s výše uvedeným lze konstatovat, že je možné, aby se ve veřejné dražbě zpeněžovala jak jednotlivá věc, tak i soubor věcí, popř. i podnik (věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které slouží provozování podniku), je-li v soupisu podstaty zapsán v souladu s ust. § 18a odst. 1 ZKV.

Ad c)

Odměna dražebníka je určena smluvně dle ust. § 18 odst. 1 ZVD, nicméně v případě, že je navrhovatelem správce, je nutné dodržet podmínky dle § 18 odst. 2 ZVD: *„Je-li navrhovatelem správce konkursní podstaty, výše odměny dražebníka nesmí překročit 10 % z ceny dosažené vydražením, nejvýše však 1 000 000 Kč zvýšených o 1 % z ceny dosažené vydražením přesahující 10 000 000 Kč.“* Odměna dražebníka, jež se ve smlouvě o provedení dražby sjednává, tak musí respektovat omezení vyjádřené v § 18 odst. 2 ZVD, jinak je dle § 19 odst. 7 ZVD neplatná.

Ad d)

Rizikem zpeněžení majetku ve veřejné dražbě je skutečnost, že přestože majetek ve veřejné dražbě nebude z jakéhokoli (s výjimkou zmaření dražby dle § 24 odst. 1 ZVD) důvodu zpeněžen (např. pro nezájem), je třeba z konkursní podstaty uhradit náklady související s realizovanou dražbou (§ 28 odst. 2 ZVD: *„Nebude-li předmět dražby vydražen nebo nestačí-li výtěžek dražby na úhradu nákladů dražby, uhradí náklady dražby nebo jejich zbývající část navrhovatel, není-li ve smlouvě o provedení dražby ujednáno, že náklady dražby nese dražebník.“*).

Dražebník by se s ohledem na povahu jeho činnosti jako činnosti podnikatelské zpravidla nezavázal k úhradě nákladů dražby, pokud by k tomu neexistovaly zvláště závažné důvody.

Náklady dražby tvoří v souladu s ust. § 2 písm. m) ZOM *„odměna dražebníka a náklady účelně vynaložené dražebníkem na materiální a organizační zabezpečení přípravy a průběhu dražby“*, přičemž je dále specifikováno, co se rozumí *„náklady účelně vynaloženými dražebníkem“*.

Ad e)

V dražební vyhlášce je v souladu s ust. § 20 odst. 1 písm. a) ZVD uvedena skutečnost, že jde o dražbu opakovanou. Tato skutečnost by mohla mít negativní dopad na výsledek dražby, neboť v případě předešlé bezúspěšné dobrovolné dražby, se zpravidla při opakované dražbě nejnižší podání sníží. Nejnižší podání může samozřejmě zůstat i nezměněno, popř. i zvýšeno. Zvýšení nejnižšího podání v případě opakované dražby by však bylo, neodůvodňovaly by takové rozhodnutí nově vzniklé okolnosti, z hlediska přiměřené rozumné předvídatelnosti činem pošetilým. V případě opakovaných dražeb je jevem zcela nejčastějším snížení nejnižšího podání, přičemž potenciálním účastníkům dražby se zpravidla dává vědět nejnižší podání požadované při předchozí dražbě. Negativním dopadem by v tomto případě mohla být otázka snahy o spekulaci účastníků dražby, tedy, co se bude dít, nebude-li předmět dražby vydražen ani v opakované dražbě, spojený se snahou ovlivnit skutečnosti tak, aby se předmět dražby nevydražil ani v opakované dražbě a nejnižší podání se tím pro příště opět snížilo, nebo v případě zpeněžování konkursní podstaty mimo dražbu byla správcem za takovou majetkovou hodnotu požadována nižší cena.

Ad f)

V ust. § 27 odst. 5 větě třetí ZKV deklaruje možnost („...**lze**...“) správce zpeněžit věci, které zajišťují pohledávky oddělených věřitelů dle § 28 odst. 1 ZKV, ve veřejné dražbě. Správci je v tomto případě dána možnost, nikoliv však povinnost, zvolit pro konkrétní věci tento způsob prodeje [\[1\]](#). V posuzovaném případě by však výše uvedený postup byl zřejmě až kontraproduktivní.

**Závěrem lze pouze dodat, že zpeněžení podstaty veřejnou dražbou dle ZVD může být úspěšným způsobem zpeněžení věcí tvořících konkursní podstatu, stejně jako může být zcela bezúspěšným, neboť veřejné dražby se nemusí nikdo zúčastnit.**

### **Zpeněžení jednotlivých částí tvořících konkursní podstatu ve veřejné dražbě**

V případě zpeněžení jednotlivých částí tvořících konkursní podstatu, platí vše výše uvedené s tím, že pro některé druhy majetkových hodnot je tento způsob zpeněžení celkem vhodný. Výhodami, které hovoří pro zpeněžení věcí ve veřejné dražbě jsou především transparentnost, rovnost a objektivnost podmínek účastníků, jakož i objektivní prostřední pro všechny účastníky. K tomuto způsobu zpeněžení lze ještě dodat, že v poslední době je nejpreferovanějším způsobem zpeněžení.

Z hlediska výše zmíněné vhodnosti pak veřejná dražba svým užitím dopadá především na nemovitosti. Otázkou, kterou je třeba si položit v případě, že součástí konkursní podstaty je více nemovitostí, popř. tvořících funkční celek, je volba zpeněžení nemovitostí prostřednictvím veřejné dražby uskutečněná po větších či menších částech. V případě zpeněžení po menších částech se totiž předpokládá menší výtěžnost, neboť v případě zpeněžení větších částí či celku je možné hovořit i zpeněžení celku, jež má určitou funkci (tzv. funkční celek). Rizikem vyplývajícím ze zpeněžení nemovitostí po větších částech či celku je skutečnost, že investici ve větším rozsahu, než pouze zpeněžení jednotlivých nemovitostí, bude schopen ekonomicky unést pouze velmi zúžený okruh podnikatelských (popř. i nepodnikatelských) jednotek. Samozřejmě, že tato premisa v závislosti na okolnostech nemusí nutně platit a bude odvislá od konkrétních podmínek, které mohou vyvolat i potřebu zpracování studie nejvýhodnějšího způsobu zpeněžení konkursní podstaty, ještě před zahájením dražby.

### **Zpeněžení celého podniku či jeho části ve veřejné dražbě**

Pro zpeněžení celého podniku či jeho části bude platit stejný předpoklad jako v případě prodeje funkčních celků nemovitostí, a to, že tento druh investice vyřazuje z „konkurenčního boje“ v dražbě o případnou koupi běžné podnikatelské (i nepodnikatelské) jednotky z hlediska ekonomické neúnosnosti, popř. ekonomické nemožnosti.

Faktorem, který může podstatně vstoupit do posuzování otázky volby jednorázového rozsahu zpeněžení konkursní podstaty je funkčnost a případná relativní nedělitelnost celku z pohledu vnitřních nebo i vnějších vazeb.

### **3. Zpeněžení soudním výkonem rozhodnutí**

Tento způsob zpeněžení se realizuje v intencích ust. § 251 a násl. o.s.ř., zejména § 320 a násl., a část šestá hlava IV. a hlava VI.

Od tohoto způsobu zpeněžení majetku tvořícího konkursní podstatu odhlédneme z důvodů nízké efektivity (především z hlediska časového) a s tím se pojícího důvodu nízkého výskytu užívání.

Vzhledem k tomu, že tento způsob zpeněžení podstaty je vskutku minimálně používaný, uzavírám s tím, že mi ani není znám jediný případ zpeněžení podstaty dle o.s.ř., po vstupu ZVD v účinnost.

### **4. Zpeněžení mimo dražbu**

#### **Obecně**

Obecně tento způsob zpeněžení podstaty připouští ZKV v ust. § 27 odst. 1.

V § 27 odst. 2 ZKV se pak při zpeněžení podstaty mimo dražbu vyžaduje souhlas soudu, který při svém rozhodování o udělení souhlasu s prodejem podstaty mimo dražbu v souladu s ust. § 27 odst. 2 ZKV přihlíží zejména k:

- a) vyjádření věřitelského výboru
- b) k době předpokládaného zpeněžení
- c) k nákladům, které bude třeba vynaložit na další udržování a správu podstaty

Ke skutečnostem dle písm. a) až c) soud sice přihlíží, avšak není těmito skutečnostmi vázán při svém rozhodování. Výše

uvedený požadavek je celkem logický, neboť zákon by zřejmě těžko stanovoval např. hranici výše nákladů s ohledem na specifika každého konkursního řízení, při kterých bylo nutné rozhodnout o zpeněžení podstaty mimo dražbu, popř. by poskytoval věřitelskému výboru oprávnění v možnosti vetovat tento způsob zpeněžení, jež by byl v rozporu se zásadami, na kterých ZKV stojí. Proti usnesení o udělení souhlasu není v dle § 67b odst. 2 ZKV možné se odvolat.[\[2\]](#)

ZKV v § 18 odst. 2 větě třetí rovněž připouští, že věci lze prodat mimo dražbu pod odhadní cenu. Tato možnost však nesmí být zároveň v rozporu s rozhodnutím soudu, jež by stanovilo jako podmínku zpeněžení (dle věty druhé) určitou minimální kupní cenu. Odhadní cenou bude třeba rozumět ocenění osobami, které jsou držiteli příslušného oprávnění k takové činnosti (tzv. odhadci), nikoliv však nutně ocenění provedené znalcem, jež je k této činnosti oprávněn v souladu se ZZT. Do takové definice věci však v souladu s ust. § 5 ObchZ spadá rovněž podnik jako věc hromadná (universitas rerum).

### **Možnosti postupu správce**

-

V případě, že soud udělí souhlas se zpeněžením konkursní podstaty mimo dražbu, může též stanovit podmínky pro zpeněžení.

Těmito podmínkami mohou být např.[\[3\]](#):

- a) povinnost shromáždit veškeré správci známé nabídky k určitému dni
- b) uskutečnit uzavírání kupních smluv, popř. smlouvy o zpeněžení podniku nebo její části až k určitému datu anebo za písemného souhlasu věřitelského orgánu a popř. poté kdy marně uplyne lhůta pro podání excindačních žalob (§ 19 odst. 2 ZKV)
- c) určení splatnosti kupní ceny (předem, nejpozději při uzavření smlouvy)

Zpeněžení konkursní podstaty mimo dražbu (odhlédneme-li od tzv. soudního prodeje) tak lze realizovat následujícími způsoby:

- a) prostřednictvím výzvy k podávání návrhů na uzavření smlouvy dle § 276 odst. 2 ObchZ[\[4\]](#)
  - aa) Uzavřením kupní smlouvy dle § 409n. ObchZ, nebo dle § 588n. OZ
  - ab) Uzavřením smlouvy o prodeji podniku dle § 27a ZKV (476n. ObchZ)
- b) bez výzvy k podávání návrhů
- c) ostatní možnosti

Ad a)

- aa) Uzavřením kupní smlouvy dle ust. § 409 a násl. ObchZ, popř. § 588 a násl. OZ se

zájemcem, jehož nabídka je ekonomicky nejzajímavější, přičemž správcovo posouzení z hlediska ekonomické atraktivity (nabízené kupní ceny) v tomto případě nemusí být snadnou záležitostí v případě, že zájemci navrhují odkoupení jen část věcí, přičemž návrhy zájemců ohledně předmětu se částečně překrývají a částečně liší.

- ab) Uzavřením smlouvy o zpeněžení podniku, nebo jeho části (§ 476 a násl. ObchZ s výjimkami dle § 27a ZKV) může mít za následek stejné obtíže (viz. předcházející bod 1., poslední věta) v případě, že zájemci navrhují odkoupení pouze části podniku. Smlouva o zpeněžení podniku nebo jeho části je v souladu s ust. § 261 odst. 3 ObchZ uzavírána vždy v režimu ObchZ (tzv. absolutní obchod). Otázkou je, nakolik je podnik dělitelný dle ust. § 487 ObchZ, jež je svou povahou a contrario k ust. § 263 ObchZ, ustanovením dispozitivním, resp. otázka poměru ust. § 27a ZKV k ust. § 487 ObchZ.

Ad b)

Domnívám se, že prostý prodej bez předchozí výzvy k podávání návrhů dle ust. § 276 odst. 2 ObchZ je rovněž možné řešení, není-li opak podmínkou udělení souhlasu soudu s prodejem mimo dražbu. Nicméně dle mého názoru by taková volba nebyla šťastná z hlediska jisté zodpovědnosti vůči věřitelskému výboru, kterému by se pak velice nesnadně vysvětlovalo, že smlouva byla uzavřena s prvním zájemcem, kterého správce „potkal“.

Ad c)

Ostatními možnostmi jsou zejména veřejný návrh na uzavření smlouvy dle ust. § 276 odst. 1 ObchZ a obchodní veřejná soutěž dle ust. § 281 ObchZ. Volba tohoto způsobu se mi však ve vztahu ke zpeněžení konkursní podstaty prodejem mimo dražbu nejeví jako vhodné řešení s ohledem na skutečnost, že ust. § 276 odst. 1 ObchZ a § 281 ObchZ jsou svou kogentností výrazně svázána s nutností splnění určitých podmínek v těchto ust. obsažených, jež by mohly být správci překážkou pro výběr ekonomicky nejzajímavější nabídku.

V souvislosti s výše uvedeným je rovněž třeba upozornit na kritérium, jež podstatně vstupuje do rozhodování správce, a to povinnost chránit obecný zájem dle ust. § 27 odst. 2 věta šestá („Při zpeněžení správce postupuje tak, aby byla šetřena možnost zachování podnikatelské činnosti a pracovních příležitostí, a tak, aby bylo co nejvíce chráněno životní prostředí nebo jiný zvláště významný obecný (veřejný) zájem“.), jež v přiměřené míře může mít přednost i efektem finančním.

K výše uvedenému opět zdůrazňuji, že v případě prodeje podstaty mimo dražbu je správce při zpeněžení podstaty vázán usnesením soudu [5], kterým se zpeněžení konkursní podstaty mimo dražbu povoluje a zároveň se stanovují podmínky. Výše uvedené (ad a) a b) ) může být těmito podmínkami podstatně ztíženo.

### **Odhadní cena**

ZKV v § 18 odst. 2 větě třetí rovněž připouští, že věci lze prodat mimo dražbu pod odhadní cenu. Opět tato možnost bude dána, nebude-li soudem rozhodnuto tak, že by stanovil jako podmínku zpeněžení (v souladu s ust. věty druhé) určitou minimální kupní cenu. Odhadní cenou bude třeba rozumět ocenění osobami, které jsou držiteli příslušného oprávnění k takové činnosti (tzv. odhadci), nikoliv však nutně ocenění provedené znalcem, jež je k této činnosti oprávněn v souladu se ZZT. Do takové definice „věci“ však v souladu s ust. § 5 ObchZ spadá rovněž podnik jako věc hromadná (universitas rerum).

Existence odhadní ceny jako ceny dle znaleckého posudku je však nezbytná v případě, požaduje-li to věřitelský výbor v souladu s ust. § 18 odst. 5 věta první za středníkem ZKV a je zřejmé, že se přihlíží k vynaloženým nákladům.

V opačném případě, se předpokládá odhad provedený správcem, jež obvykle vychází ze zůstatkových účetních hodnot po korekci znalosti tržních hodnot, dané z jeho obvyklých zkušeností daného trhu v daném čase.

Závěrem dodávám:

**a) co se týče zpeněžení podniku, nebo jeho části jako funkčního celku, jsem toho názoru, že z hlediska výtežnosti zpeněžení mimo dražbu je, s výjimkami v závislosti na zvláštních důvodech, vhodnější variantou zpeněžení funkčního celku než „rozprodeje“ jednotlivých majetkových hodnot [6] jako statických součástí konkursní podstaty**

**b) v případě, že soud správci neuloží v usnesení, kterým se uděluje souhlas se zpeněžením podstaty mimo dražbu jakoukoliv podmínku při takovém prodeji, je správce při svém postupu vázán pouze zásadou „postupovat s péčí řádného hospodáře“, což beztak klade na činnost správce vysokou odpovědnost**

## **II.**

### **OCENĚNÍ SOUPISU KONKURSNI PODSTATY**

#### **1. Otázka nutnosti zpracování znaleckého posudku, kterým se oceňuje podstata nebo její část - důvody mimoprávní (ekonomické a faktické)**

V případě, že by byl znalecký posudek na ocenění věcí k nimž je zřízeno zástavní právo Věřitele s odděleným uspokojením zpracován, nemusela by tato skutečnost mít vliv na kupní cenu sjednanou s případným kupujícím, popř. kupujícími, nebo by nemusela mít vliv na vydraženou cenu. Dražba, která by se takto uskutečnila by nemusela být

úspěšná, nárok na odměnu dražebníka by přesto existoval.

Požadavek zpracování znaleckého posudku by v jakémkoliv případě, bez ohledu na skutečnost, zda-li je ho existence nezbytně nutná či nikoliv, znamenal minimálně několik dalších nákladových položek v účetnictví spravované konkursní podstaty. Jejich výše by se samozřejmě odvíjela od rozsahu oceňovaného majetku. V případě ocenění celého podniku, jedná se o proces velice nákladný, u větších podniků se může cena znaleckého posudku „vyšplhat“ až několik statisíc Kč.

Co se týče zpracování samotného znaleckého posudku, kterým se majetková hodnota oceňuje, nevyplývá mi jediná zásadní výhoda, která by paušálně hovořila pro zpracování znaleckého posudku. Takový znalecký posudek by byl zpracován pouze pro osobu, jež nemá představu, jakou reálnou hodnotu ta která majetková hodnota může mít. Reálná hodnota dosažená zpeněžením bývá často odlišná od hodnoty vyjádřené ve znaleckém posudku. Podstatným faktem je dle mého názoru skutečnost, že správce nabídne prodej neurčitému počtu zájemců, přičemž k realizaci prodeje dojde se zájemcem, jehož finanční nabídka bude nejvyšší.

V praxi se při zpracování znaleckého posudku, který se týká ocenění určité majetkové hodnoty z konkursní podstaty a stanovení jeho ceny dle takového znaleckého posudku pro účely zpeněžení tento požadavek zpravidla dostává do střetu s realitou, zejména vzhledem ke skutečnosti, že případný kupující si je vědom toho, že předmět kupní smlouvy je součástí konkursní podstaty, který správce potřebuje zpeněžit v reálně přiměřeném čase a už jen z důvodu, že majetková hodnota pochází z konkursní podstaty, není kupující většinou ochoten svou nabídku kupní ceny přiblížit tržní hodnotě, kterou by za majetkovou hodnotu bylo možné jinak získat, kdyby nebyla součástí konkursní podstaty. Promítá se zde tedy aspekt tzv. „likvidačního prodeje“, tedy prodeje nuceného.

Na závěr tedy mohu výše uvedené shrnout takto:

- a) **zpracovaný znalecký posudek nemusí mít vliv na výši výtěžku dosaženého zpeněžením**
- b) **zpracovaný znalecký posudek může být velmi nákladný**

## **2. Otázka nutnosti zpracování znaleckého posudku, kterým se oceňuje podstata nebo její část - důvody právní**

ZKV v § 18 odst. 5 („*Součástí soupisu je ocenění provedené úpadcem nebo správcem; požaduje-li to věřitelský výbor, provede se ocenění znalcem. Ocenění se provádí podle zvláštního předpisu.*“ pozn.: tímto zvláštním předpisem je ZOM) se po správci vyžaduje, aby provedl ocenění. Způsoby oceňování jsou provedeny ZOM, konkrétně v ust. § 2, jež stanovuje závazné způsoby oceňování majetku.

V souladu s § 2 odst. 3 písm. e) ZOM („*Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je ..... e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví*“) provede-li správce ocenění podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví (konkrétně ZÚ), je zřejmé, že se nejedná o postup protiprávní. V ust. § 28 ZÚ je účetním jednotkám stanovena povinnost majetek, k němuž mají účetní jednotky vlastnické právo, odepisovat. Odepisování se provádí na základě odpisového plánu, jež v souladu s ust. § 28 odst. 2 ZÚ účetní jednotky sestavují. Odpisový plán je třeba zpracovat takovým způsobem, aby vyhovoval zásadě uvedené v § 7 odst. 1 ZÚ: „*Účetní jednotky jsou povinny vést účetnictví úplně, průkazným způsobem a správně tak, aby věrně zobrazovalo skutečnosti, které jsou jeho předmětem.*“

**Pokud úpadce jako účetní jednotka výše uvedené povinnosti plnil, což lze z úpadcova účetnictví vypořádat, nelze správci vytýkat, že jako způsob ocenění použije účetní evidenci úpadce, zejména s přihlédnutím ke skutečnosti, že tento způsob ocenění byl zřejmě nejméně nákladný.**

### Ocenění znalcem dle § 18 odst. 5 ZKV

Ocenění znalcem musí správce provést pouze v případě, požaduje-li to věřitelský orgán. Znalec je v souladu se ZTT osobou odborně způsobilou pro ocenění ať už jednotlivých majetkových hodnot, nebo celého podniku, v závislosti na oboru, pro který je jako znalec do seznamu zapsán.

ZKV tedy správci obecně neukládá konkursní podstatu nechat oceňovat znalcem (s výjimkou ust. § 18 odst. 5 věta první za středníkem ZKV). Domnívám se, že tato skutečnost je celkem logická, neboť je zřejmé, že každé konkursní

řízení vyžaduje individuální přístup s tím, že věřitelský orgán, který může do průběhu konkursního řízení podstatně zasahovat, má ve své dispozici prostředky v souladu s ZKV, jak konkursní řízení ovlivňovat. Bylo-li by v zájmu věřitelů projevenou prostřednictvím jejich „výkonného“ orgánu – zejména věřitelského výboru, aby se finanční prostředky, jež jsou součástí konkursní podstaty, která mezi konkursní věřitele bude po zpeněžení konkursní podstaty toliko částečně rozdělena, částečně užily na ocenění konkursní podstaty, nebylo by možné tomuto požadavku nevyhovět.

**V opačném případě, kdyby správce hodlal ocenit podnik nebo jeho část, musel by v souladu s ust. § 11 odst. 5 žádat věřitelský výbor o schválení výdajů vynaložených za znalecký posudek. Věřitelský výbor si však byl zřejmě vědom skutečnosti, že oceňovat celý podnik by znamenalo oceňovat jeho jednotlivé majetkové hodnoty a i jako celek, což by z hlediska výdajů podstatně zasáhlo do výdajů, jež s konkursním řízením souvisely (pohledávky za podstatou - § 31 odst. 2 ZKV).**

### 3. Jednání správce

Správce v souladu s ust. § 8 odst. 2 ZKV je povinen při výkonu funkce správce postupovat s odbornou péčí. Odbornou péčí se zde rozumí samostatný postup správce v souladu se ZKV, jinými obecně závaznými právními předpisy a pravomocnými rozhodnutími konkursního soudu. Odborná péče tedy, je-li realizována v zákonných intencích závisí mimo jiné i na odbornosti toho kterého správce. Nesprávným ekonomickým rozhodnutím správce, přestože je v souladu se ZKV, může dojít k situaci, která snižuje hodnotu konkursní podstaty, nebo její části, naopak vhodným ekonomickým rozhodnutím správce se hodnota konkursní podstaty, její části může (ve výjimečných případech až několikrát) zvýšit. Otázka posouzení zachování odborné péče při jednání správce dle mého názoru souvisí pouze s posouzením, zda-li jednání správce bylo v souladu s ZKV, ostatními obecně závaznými právními předpisy a pravomocnými rozhodnutími konkursního soudu. Nelze tedy namítat, že správce nepostupoval v souladu s odbornou péčí v případě, že postupoval v souladu se ZKV, ostatními obecně závaznými právními předpisy a pravomocnými rozhodnutími konkursního soudu.

## III.

### **ZPENĚŽENÍ VĚCÍ, PRÁV A JINÝCH MAJETKOVÝCH HODNOT, KTERÉ SLOUŽÍ PROVOZOVÁNÍ PODNIKU JEDNOU SMLOUVOU**

Na otázku, zda-li je možné zpeněžit věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které slouží provozování podniku (dále též „podnik“) jednou smlouvou dle § 27a ZKV v případě, že existuje nárok na oddělené uspokojení z důvodu zástavního práva váznoucí na některé věci, je třeba nahlížet v souladu s jednotlivými ustanoveními ZKV.

#### **Zpeněžení podniku jednou smlouvou dle § 27a ZKV**

Zpeněžit podnik jednou smlouvou umožňuje § 27a ZKV, avšak při zachování podmínek stanovených v § 27 ZKV, neboť i tyto podmínky se na zpeněžení podniku vztahují. Rozdíl v těchto dvou ust. spočívá ve skutečnosti, že § 27 odst. 2 ZKV pouze předpokládá vyjádření věřitelského výboru, což vyjadřuje skutečnost, že nevyjádří-li se věřitelský výbor ve lhůtě stanovené soudem, neznamená to, že by soud nemohl vydat usnesení o udělení souhlasu dle ust. § 27 odst. 2 ZKV, kdežto § 27a ZKV vyžaduje před vydáním usnesení vyjádření věřitelského výboru jako jeho nutnost.

#### **Podmínky, které je nutné splnit, jsou následující:**

- a) k této skutečnosti se musí vyjádřit věřitelský výbor
- b) musí existovat pravomocné usnesení soudu, které následuje po vyjádření věřitelského výboru, kterým soud uděluje souhlas ze zpeněžením podniku mimo dražbu

Ad a)

Přestože ZKV v § 27a nestanovuje formu souhlasu věřitelského výboru, je zřejmé, že bez prokázání existence vyjádření věřitelského výboru by soud takové usnesení nevydal. Z této skutečnosti vyplývá, že bude třeba soudu prokázat vyjádření věřitelského výboru. Tímto důkazem může být buď zápis z jednání věřitelského výboru, nebo písemná odpověď věřitelského výboru na dotaz soudu, který věřitelský výbor žádá o vyjádření v souladu s ust. § 27a ZKV. V případě, že správce hodlá postupovat dle ust. § 27a ZKV však předpokládám, že při návrhu na udělení souhlasu se zpeněžením podniku správce soudu spolu s návrhem na vydání usnesení o udělení souhlasu se zpeněžením „podniku“ předloží veškeré dokumenty, jež jsou pro promptní rozhodnutí soudu nezbytné:

1. vyjádření věřitelského výboru
2. soupis, ve kterém je podnik (soubor) označen a oceněn v souladu se ZKV, popř. i znaleckým posudkem **v případě, že to věřitelský výbor požadoval**
3. dokumentaci, jež ekonomicky zdůvodňuje zpeněžení jednou smlouvou (doba předpokládaného zpeněžení, náklady jež by bylo nutné vynaložit na další udržování a správu podstaty atp.)

Ad b)

1. Usnesení, kterým soud uděluje souhlas ze zpeněžením podniku se musí vztahovat na takový rozsah část konkursní podstaty (z usnesení musí být zřejmé, které části konkursní podstaty se usnesení týká), který byl dle § 18a odst. 1 ZKV zaspán do soupisu (§ 18 odst. 1 ZKV) jako podnik (soubor), kdy apriorní podmínkou pro takové rozhodnutí je skutečnost, že ze soupisu je zřejmé, co vše do tohoto souboru patří.
2. Pro vydání usnesení je nezbytné, aby podnik byl v souladu s § 18 odst. 5 řádně oceněn. Řádným oceněním se zde rozumí takové ocenění, které splňuje zákonem požadované podmínky, přičemž zákonem požadovanými podmínkami jsou:
  - 2a) ocenit v souladu se ZKV
  - 2b) provést ocenění znalcem, požaduje-li to věřitelský výbor
3. Proti usnesení, jímž soud uděluje souhlas není v souladu s ust. § 66b odst. 2 odvolání přípustné, čili toto usnesení nabývá právní moci v souladu s ust. § 66c odst. 1 věta druhá ZKV.

Samozřejmě, že Soud ve svém usnesení o udělení souhlasu může v souladu s požadavkem věřitelského výboru, nebo dle vlastního uvážení stanovit správci podmínky, které správce při zpeněžování podniku mimo dražbu bude muset dodržet (§ 27 odst. 2 věta druhá ZKV).

**Dle výše uvedeného lze uzavřít na tom, že konkursní soud má možnost „zasáhnout“ v případě, že by měl pochybnost o nesprávném postupu správce.**

#### IV.

#### **SHRNUTÍ VYBRANÝCH PROBLÉMŮ VE VZTAHU K UST. § 27a ZKV**

##### **1. Otázka zákonné nutnosti ocenění podstaty znalcem**

A. Obecně platí, že realizace zpeněžení konkursní podstaty jako funkčního celku (dle § 27a ZKV) je z hlediska dosaženého výtěžku zpeněžení nejvýhodnější.

V případě, že by se konkursní podstata prodávala po částech, vznikaly v průběhu času zejména následující náklady:

- i. výdaje na údržbu a správu
- ii. náklady na zpeněžení
- iii. náklady správce

Ad i.

Výdaji na údržbu a správu budou především běžná údržba, opravy, pojištění, nutnost opatření k zajištění v případě obavy o poškození či zničení věcí tvořících podstatu, ... atd.

Ad ii.

Náklady na zpeněžení budou především náklady, které vzniknou v souvislosti s uskutečněním dražby, nebo dražeb, inzerce, atp.

Ad iii.

Náklady správce budou další hotové výdaje správce, jež by bylo nutné vynaložit v souvislosti obstaráváním výše uvedených kategorií.

B. Vzhledem k tomu, že je možné podstatu zpeněžit prodejem mimo dražbu i pod odhadní cenu (§ 27 odst. 2 věta druhá ZKV), není výše odhadní ceny pro zpeněžení právně ani fakticky nutně relevantní. Z toho vyplývá, že pokud odhad postrádá relevanci, není možné se jeho existence dovolávat jako skutečnosti, jež je podmínkou prodeje podstaty mimo dražbu.

C. Dle mého názoru ekonomická nutnost ocenění v případě prodeje podniku jednou smlouvou dle ust. § 27a obecně [7] dána není, neboť z hlediska ekonomického lze konstatovat, že pokud se podnik úpadce prodával jednou smlouvou, byl by znalecký posudek ve vztahu k navrhované kupní ceně v rámci principu autonomie vůle při kontraktačním procesu irelevantní, neboť ZKV neukládá povinnost zpeněžení kterékoliv části konkursní podstaty v ceně dle znaleckého posudku, čili danou otázkou bylo možné posoudit pouze dle navrhované kupní ceny.

**Pokud správce splnil povinnost dle ust. § 18 odst. 5 ZKV tím, že soupis konkursní podstaty ocenil v souladu se ZOM a zároveň věřitelský výbor nepožadoval ocenění soupisu znalcem dle ZTT, ani soud správci takovou povinnost neuložil, domnívám se, že správce neporušil povinnosti vyplývající ze ZKV. Správce by tak při naplnění výše uvedených předpokladů dle mého názoru jednal s odbornou péčí v souladu s ust. § 8 odst. 2 ZKV.**

## **2. Otázka vhodnosti postupu správce v případě prodeje podstaty jednou smlouvou dle § 27a ZKV**

Co se týče zpeněžení podniku, nebo jeho části jako funkčního celku, jsem toho názoru, že z hlediska výtěžnosti zpeněžení mimo dražbu je, s výjimkami ze zcela zvláštních důvodů, vhodnější variantou zpeněžení funkčního celku než „rozprodeje“ jednotlivých majetkových hodnot. Stejného názoru jsou i autoři Zelenka, Maršíková: Zákon o konkursu a vyrovnání: Komentář, 2. vydání, Linde Praha 2002, str. 689: „ **V praxi se totiž pravidelně ukazuje, že pokud se nepodaří věc prodat co nejdříve (natož za stanovenou minimální cenu), nepodaří se ji pak prodat později vůbec (natož za cenu výrazně nižší). To je způsobeno zejména tím, že hodnota věci prodávané v konkursu zpravidla trvale klesá. Čím je delší doba předpokládaného zpeněžení, tím je zpravidla i nižší výtěžek získaný ze zpeněžení podstaty. Rychlé zpeněžení podstaty sebou nezřídka přináší minimalizaci nákladů, které správce vynakládá na její udržování a správu (nájemné, cena energií, ostraha, zaměstnanci apod.). Je zřejmé, že celkově je dosahováno vyššího výtěžku ze zpeněžení funkčně uceleného souboru věcí než při zpeněžení stojícího provozu.**“

## **3. Vliv zástavního práva odděleného věřitele na možnost zpeněžit podnik jednou smlouvou**

Ust. § 28 odst. 1 ZKV stanoví, že „*Věřitelé pohledávek, které byly zajištěny zástavním právem, zadržovacím právem, omezením převodu nemovitosti, převodem práva dle § 553 občanského zákoníku nebo postoupením pohledávky dle § 554 občanského zákoníku (dále jen "oddělení věřitelé"), mají právo, aby jejich pohledávka byla uspokojena ze zpeněžení věci, práva nebo pohledávky, jimiž byla zajištěna.*“ Z tohoto ust. plyne oproti věřitelům dle § 20 ZKV zvláštní postavení, které se projevuje jednak ve vztahu možnosti rychlejšího uspokojení (§ 28 odst. 1: „*vydá správce odděleným věřitelům se souhlasem soudu*“) a jednak uspokojení vyššího, „*do výše 70% z výtěžku zpeněžení na ně připadajícího*“ (§ 28 odst. 4 ZKV). Domnívám se, že sama skutečnost, že na určitých majetkových hodnotách vázne věcné právo třetí osoby, která tak má nárok na přednostní uspokojení, není důvodem, který by znemožňoval zpeněžení v rámci prodeje jednou smlouvou, bylo-li toto právo na přednostní uspokojení zachováno. Tento názor zastávám z následujících důvodů:

- i. ZKV neobsahuje ustanovení, které by takový postup správci znemožňovalo.
- ii. Každé řízení (ať už jde o řízení soudní nebo o řízení správní, popř. daňovésprávní), a pro konkursní řízení to platí zvláště, je mimo jiné ovládáno **zásadou hospodárnosti**, která spočívá především v **časové a finanční efektivitě**, jež je zpeněžením podniku jednou smlouvou sledována.
- iii. Cílem konkursního řízení v souladu s ust. § 2 odst. 3 je dosáhnout poměrného uspokojení věřitelů z majetku tvořícího konkursní podstatu. Tato zásada, jež se svou působností vztahuje pouze na úpadkové právo a je v úpadkovém právu zásadou ústřední a prostupuje dále i celým ZKV. **Poměrností je však třeba rozumět poměrné uspokojení mezi věřiteli stejné třídy, tzn. těch, jejichž pohledávky mají stejný „jmenovatel“ (věřitelé I.**

**třídy, II. třídy dle jejich pohledávek). Tuto skutečnost ve svých jednotlivých ustanoveních zdůrazňuje i samotný ZKV, jež nepřipouští, aby se věřitelé jednotlivých tříd při uspokojování svých nároků „setkávali“. Poměrného uspokojení je tedy dosaženo tím, že každému věřiteli je vydáno poměrně stejně jako věřiteli, který se pro uspokojení nachází ve stejné skupině.**

iv. Z § 27a věta druhá: „Výtěžek tohoto prodeje je součástí celkového výtěžku zpeněžení konkursní podstaty a nemůže sloužit pouze ke krytí závazků souvisejících s prodáváním podnikem.“ Lze dovodit, že pokud se výtěžek z prodeje jednou smlouvou stává součástí celkového výtěžku, je součástí skladby tohoto výtěžku rovněž možnost uspokojení případných oddělených věřitelů, což znamená, že možnost postupu dle ust. § 27a ZKV není v kontrapozici s nárokem na oddělené uspokojení dle ust. § 28 ZKV.

Při zpeněžení podniku jednou smlouvou v návaznosti na nároky odděleného věřitele je třeba jen správně propočítat, jaký je poměr hodnoty dle ocenění provedeném znalcem u zatížených věcí a věcí, které zatíženy nebyly, k celkové kupní ceně. V takovém případě je dle mého názoru možné volit jeden z následujících způsobů:

- a) ocenění znaleckým posudkem, ve kterém je třeba rozpracovat podrobný rozpis dle jednotlivých položek
- b) stanovením poměrných hodnot pohledávek s odděleným uspokojením ve vztahu k realizované kupní ceně a jednotlivých zatížených majetkových hodnot
- c) označit ve smlouvě dle § 27a ZKV cenu jednotlivých položek, jejichž součet dohromady tvoří celkovou kupní cenu

Ad a) a c)

Tento postup však shledávám za nikoliv vhodný z hlediska zbytečného umělého vytvoření prostoru pro možné konflikty mezi správcem a konkursními věřiteli. Je totiž zřejmé, že věřitel by volil pro své oddělené uspokojení ten způsob argumentace, z kterého by očekával větší výtěžek. V takovém případě, po provedené kalkulaci by snadno dovodil, zda-li by jeho výtěžek byl vyšší dle „cenového rozpisu“ (dle písm. a) a c)) jednotlivých položek, nebo zda-li dle poměrné hodnoty ve vztahu k realizované kupní ceně (dle písm. b)).

Ad b)

Postup dle písm. b) považuji za řešení, které je „menším zlem“ než postup dle písm. a) a c). Otázkou tak zůstává pouze správnost provedeného výpočtu.

---

[1] Dále viz. IV.3.

[2] Viz. též Nejvyšší soud ČR 29 Odo 199/2003: „*Usnesení, jímž konkursní soud uděluje správci konkursní podstaty souhlas s zpeněžením majetku konkursní podstaty mimo dražbu (§ 27 odst. 2 zákona č. 328/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů), je rozhodnutím vydaným v rámci dohlédací činnosti konkursního soudu (§ 12 uvedeného zákona), proti němuž není odvolání přípustné.*“

[3] . viz. usnesení Krajského soudu v Ostravě K0S 91 K 57/96, K0S 91 K 48/97, K0S 91 K 83/96

[4] § 276 ObchZ: (1) *Projev vůle, kterým se navrhovatel obrací na neurčité osoby za účelem uzavření smlouvy, je veřejným návrhem na uzavření smlouvy (dále jen "veřejný návrh"). Jestliže obsah odpovídá § 269. (2) Podnět k uzavření smlouvy, který nemá náležitosti uvedené v odstavci 1, se považuje pouze za výzvu k podávání návrhů na uzavření smlouvy.*

[5] Viz. též rozhodnutí Krajského soudu v Brně 35 Ca 62/2001: „*Usnesení soudu, kterým se podle § 27 odst. 2 zákona o konkursu a vyrovnání udílí souhlas, aby správce konkursní podstaty úpadce zpeněžil prodejem mimo dražbu - přímým prodejem - nemovitě věci zapsané do konkursní podstaty a stanoví se podmínky tohoto prodeje, je rozhodnutím, kterým je správce konkursní podstaty omezen ve smluvní volnosti; v řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí proto katastrální úřad před svým rozhodnutím zkoumá, zda usnesením soudu stanovené podmínky prodeje byly*

dodrženy.“

[6] Stejného názoru jsou i autoři Zelenka, Maršíková: Zákon o konkursu a vyrovnání: Komentář, 2.vydání, Linde Praha 2002, str. 689: „ V praxi se totiž pravidelně ukazuje, že pokud se nepodaří věc prodat co nejdříve (natož za stanovenou minimální cenu), nepodaří se ji pak prodat později vůbec (natož za cenu výrazně nižší). To je způsobeno zejména tím, že hodnota věci prodávané v konkursu zpravidla trvale klesá. Čím je delší doba předpokládaného zpeněžení, tím je zpravidla i nižší výtěžek získaný ze zpeněžení podstaty. Rychlé zpeněžení podstaty sebou nezřídka přináší minimalizaci nákladů, které správce vynakládá na její udržování a správu (nájemné, cena energií, ostraha, zaměstnanci apod.). **Je zřejmé, že celkově je dosahováno vyššího výtěžku ze zpeněžení funkčně uceleného souboru věcí než při zpeněžení stojícího provozu.**“

[7] Nepožaduje-li ocenění podniku znalcem věřitelský výbor, popř. není-li jakéhokoliv jiného důležitého důvodu pro ocenění podniku znalcem.

### Právní předpisy:

- zákon č. [328/1991](#) Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „**ZKV**“ nebo „**zákon**“)
- zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „**OZ**“)
- zákon č. [513/1991](#) Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „**ObchZ**“)
- zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „**o.s.ř.**“)
- zákon č. [26/2000](#) Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „**ZVD**“)
- zákon č. [151/1997](#) Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „**ZOM**“)
- zákon č. [36/1967](#) Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „**ZZT**“)
- zákon č. [563/1991](#) Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „**ZÚ**“)
- vyhláška Ministerstva spravedlnosti ČR č. [476/1991](#) Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „**prováděcí vyhláška k ZKV**“)

© EPRAVO.CZ – Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

### Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení – nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)

- [Nová pravidla ICC pro rozhodčí řízení: Přehled klíčových změn účinných od 1. června 2026](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Nařízení prodeje jednotky jako ultima ratio ochrany práv ostatních vlastníků?](#)