



Zemědělská
fakulta
Faculty
of Agriculture

Jihočeská univerzita
v Českých Budějovicích
University of South Bohemia
in České Budějovice

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH **ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA**

Katedra krajinného managementu

Diplomová práce

Oceňování v rámci insolvenčního řízení

Autor práce: Bc. Ondřej Lopata

Vedoucí práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.

České Budějovice
2021

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem autorem této kvalifikační práce a že jsem ji vypracoval pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu použitých zdrojů.

V Českých Budějovicích dne

.....

Podpis

Abstrakt

Ve své diplomové práci se zabývám především obtížností oceňování nemovitostí v insolvenčním řízení, záludnostmi takového ocenění a rozdílem mezi cenou obvyklou a cenou mimořádnou. Ovšem neméně důležitou částí mé práce je taktéž samotná problematika insolvenčního řízení, jeho průběh, varianty oddlužení nebo postavy v řízení figurující. Cílem práce je tedy základní seznámení s problematikou insolvenčního řízení, jeho variant, úskalí, a především oceňování nemovitých věcí, které jsou během řízení dlužníkům zpeněžovány.

Jelikož má řešení úpadku řízení více variant, a tudíž subjekty, které do řízení upadnou, nejsou pouze fyzické osoby, ale také právnické, neoceňují se v insolvenčním řízení pouze nemovité věci. Oceňovat lze cenné papíry, movité věci, akcie, podniky, tedy vše, co má finanční hodnotu. Já se ve své diplomové práci zabývám oceněním nemovité věci, vzhledem k oboru, který studuji.

V praktické části své práce jsem se snažil na konkrétním případě ukázat a zanalyzovat, jaký je rozdíl mezi obvyklou cenou a cenou mimořádnou, proč se k ceně mimořádné přistupuje a jak takové případy řešit. Konkrétní případ jsem získal díky insolvenčnímu rejstříku, který je volně přístupný všem osobám a nevyžaduje žádná oprávnění, tudíž je veřejný.

Klíčová slova: insolvenční řízení; obvyklá cena; mimořádná cena; oceňování nemovitostí; zpeněžení nemovité věci

Abstract

In my diploma thesis I deal mainly with the difficulty of valuing real estate in insolvency proceedings, the insidiousness of such valuation and the difference between the usual price and the extraordinary price. However, an equally important part of my work is also the issue of insolvency proceedings themselves, its course, debt relief variants or figures involved in the proceedings. The aim of the work was at least a basic acquaintance and understanding of insolvency proceedings, its variants, pitfalls, and above all, valuation of real estate, which are monetized during the proceedings to debtors.

As the solution to insolvency proceedings has several variants, and therefore the entities that fall into the proceedings are not only natural persons, but also legal entities, not only real estate is valued in insolvency proceedings. It is possible to value securities, movables, shares, companies, ie everything that has a financial value. In my diploma thesis I will deal with the valuation of real estate, due to the field I am studying.

In the practical part of my work, I tried to show and analyze on a specific case, what is the difference between the usual price and the extraordinary price, why the extraordinary price is approached and how to solve such cases. I obtained a specific case thanks to the insolvency register, which is freely accessible to all persons and does not require any authorizations, so it is public.

Keywords: insolvency proceedings; usual price; special price; real estate appraisal; realization of immovable property

Poděkování

Děkuji vedoucí diplomové práce Ing. Denise Pěkné, Ph.D. za odborné vedení a pomoc při zpracování mé diplomové práce. Obrovské díky patří také mé rodině a přátelům za podporu a trpělivost při mém studiu a tvorbě diplomové práce.

Obsah

Úvod.....	8
1 Obecný úvod do problematiky insolvenčního řízení	9
1.1 Definice úpadku a hrozícího úpadku.....	9
1.1.1 Úpadek pro platební neschopnost	9
1.1.2 Hrozící úpadek	10
2 Principy a systém fungování insolvenčního řízení.....	11
2.1 Návrhová fáze.....	11
2.2 Zjišťovací fáze.....	12
2.3 Rozhodnutí o způsobu řešení úpadku.....	12
2.4 Způsoby řešení úpadku.....	13
3 Možné způsoby řešení úpadku a jejich aplikace	14
3.1 Oddlužení	14
3.1.1 Podmínky	14
3.1.2 Režimy	15
3.1.3 Varianty oddlužení	17
3.1.4 Proces	17
3.1.5 Pohledávka zajištěná a nezajištěná.....	19
3.1.6 Zpeněžení majetkové podstaty	20
3.1.7 Možnosti ukončení oddlužení, přerušeni nebo prodloužení	21
3.2 Konkurs	22
3.2.1 Podmínky konkursu	22
3.2.2 Fáze konkursu	23
3.2.3 Zpeněžení majetkové podstaty	24
3.2.4 Konečná zpráva a rozvrh.....	25
3.2.5 Ukončení konkursního řízení	26

3.3	Moratorium.....	27
3.4	Reorganizace	28
4	Subjekty figurující v insolvenčním řízení	30
4.1	Insolvenční soud a insolvenční rejstřík	30
4.2	Insolvenční správce	30
4.3	Dlužník	33
4.4	Věřitel.....	33
5	Oceňování v insolvenčním řízení.....	34
5.1	Soudní znalec	34
5.2	Znalecký posudek.....	36
5.3	Cena obvyklá.....	37
5.4	Cena mimořádná.....	38
6	Problematika zpeněžení a prodeje v insolvenčním řízení	40
6.1	Rozdíl mezi cenou obvyklou a cenou mimořádnou	40
6.2	Jednání s dlužníkem a případné nepřijemnosti.....	40
7	Praktická část – případová studie.....	42
7.1	Metodika.....	42
7.2	Případová studie	45
7.3	Porovnání.....	50
8	Diskuse a výsledky.....	52
	Závěr	56
	Seznam použité literatury.....	57
	Seznam obrázků	61
	Seznam tabulek a grafů	62

Úvod

Diplomová práce částečně navazuje na mou práci bakalářskou (Oceňování rozestavěného rodinného domu) a to především v oblasti oceňování, kdy se ve své diplomové práci zabývám oceňováním v insolvenčních řízeních, které s sebou nese mnohem více úskalí, problémů a také zodpovědnosti, jelikož v insolvenčních řízeních jsou nutností znalecké posudky vypracované jmenovanými soudními znalci.

V teoretické části práce se zaměřuji především na úvod do insolvenčního práva, základní rozčlenění a charakteristiku jednotlivých možností řešení úpadku a také na institut insolvenčního správce, který je nedílnou součástí jak insolvence samotné, tak poté případného zpeněžení majetkové podstaty dlužníka.

Praktická část pak pojednává o konkrétním insolvenčním případě, přesněji o řešení konkursního řízení, kde se jednalo o zpeněžení nemovité věci, ze které se ovšem dlužnice odmítala vystěhovat, i přes naléhání insolvenčního správce, Policie České republiky a ostatních orgánů státní správy. I přes všechny tyto problémy se nemovitost podařilo zpeněžit, avšak za mimořádnou cenu, která byla mnohonásobně nižší než odhadovaná cena obvyklá a daná dlužnice v nemovitosti setrvala. Pro dokreslení zpeněžení během insolvenčního řízení jsem případ porovnal s několika dalšími zpeněženými nemovitostmi, které ovšem nepocházely z konkursního řízení, avšak z oddlužení. Na těchto vzorkách můžeme vidět rozdílnost mezi způsoby zpeněžení a zpeněžení během konkursního řízení a oddlužení.

Rozdíl mezi cenou obvyklou a cenou mimořádnou je jeden z cílových bodů mé práce – objasnit, kdy je nevyhnutelné přistoupit na cenu mimořádnou, a kdy je ještě možnost, byť malá, navázat s dlužníkem komunikaci, vysvětlit mu situaci, a pokusit se vystěhovat dlužníka z dané nemovitosti a nemovitost zpeněžit alespoň za cenu obvyklou či lehce nižší.

Veškeré údaje, které jsem využil v praktické části mé diplomové práce, jsou z veřejně dostupného insolvenčního rejstříku, tudíž se nejedná o utajované informace.

1 Obecný úvod do problematiky insolvenčního řízení

Abychom mohli proniknout alespoň částečně do všech principů samotného oceňování nemovitostí v insolvenčním řízení, musíme nejdříve pochopit samotný smysl a podstatu toho, jak insolvenční řízení funguje, jaké jsou jeho varianty, úskalí, a veškeré možnosti, se kterými se můžeme během řízení setkat.

Insolvenční zákon 182/2006 Sb. definuje v § 1 Předmět úpravy, který zní takto: „*Tento zákon upravuje:*

a) řešení úpadku a hrozícího úpadku dlužníka soudním řízením některým ze stanovených způsobů tak, aby došlo k uspořádání majetkových vztahů k osobám dotčeným dlužnickým úpadkem nebo hrozícím úpadkem a k co nejvyššímu a zásadně poměrnému uspokojení dlužnických věřitelů,

b) oddlužení dlužníka.“

Z výše uvedené citace můžeme identifikovat dva základní cíle insolvenčního řízení, kterými jsou uspořádání majetkových vztahů k osobám dotčeným dlužnickým úpadkem neboli věřitelům, a v co nejvyšší a poměrné míře uspokojení těchto věřitelů. Tento odstavec insolvenčního zákona je klíčovým především z důvodu, že pokud nastane situace, kdy je úpadek možný řešit více způsoby, např. konkursem nebo oddlužením, je důležité zvolit způsob, který co nejvíce naplní výše zmíněné cíle (Landa, 2009; Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, 2006).

1.1 Definice úpadku a hrozícího úpadku

Insolvenční zákon již v § 3 rozlišuje a definuje dva druhy úpadku – úpadek a hrozící úpadek. Definici úpadku pak lze rozlišit ještě do dvou poddruhů, úpadek pro platební neschopnost a úpadek pro předlužení (Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, 2006).

1.1.1 Úpadek pro platební neschopnost

Úpadkem pro platební neschopnost se rozumí situace, kdy dlužník má více věřitelů, u kterých má peněžité závazky po dobu delší 30 dnů po splatnosti a zároveň není schopen tyto závazky plnit. Je tedy tzv. v platební neschopnosti. Pro úplné porozumění, platební neschopností se rozumí stav, kdy dlužník zastavil platby většiny svých závazků, nebo je neplní po dobu delší než 3 měsíce po splatnosti, a v neposlední řadě nelze dosáhnout uspokojení splatných peněžitých pohledávek výkonem rozhodnutí nebo exekucí.

Druhou variantou úpadku je úpadek pro předlužení. Tato varianta se týká výhradně právnických osob či fyzických osob – podnikatelů. O předlužení lze mluvit tehdy, když souhrn všech závazků dlužníka převyšuje hodnotu jeho majetku (Landa, 2009; Richter, 2017).

1.1.2 Hrozící úpadek

Hrozící úpadek je definován § 3 odst. 5 zákona 182/2006 Sb. touto formulací: „*O hrozící úpadek jde tehdy, lze-li se zřetelem ke všem okolnostem důvodně předpokládat, že dlužník nebude schopen řádně a včas splnit podstatnou část svých peněžitých závazků.*“ (Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, 2006).

Cílem zavedení této definice bylo především předcházet situaci, kdy finanční pozice dospěje do stavu skutečného úpadku. Tudíž institut hrozícího úpadku motivuje a dává možnost dlužníkům zahájit formální insolvenční řízení dříve, než nastane „skutečný“ úpadek. Inspiraci k tomuto pravidlu našli zákonodárci v § 18 odst. 2 německého InsO, podle kterého hrozí platební neschopnost v případě, kdy dlužník nebude schopen plnit své existující platební závazky k okamžiku jejich splatnosti. Rozdíl v obou definicích je zřetelný. Česká definice mluví o budoucí neschopnosti plnit podstatnou část svých závazků, německá verze počítá s již existujícími závazky, myšleno k okamžiku podání insolvenčního návrhu (Landa, 2009; Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, 2006; Richter, 2017).

2 Principy a systém fungování insolvenčního řízení

Jelikož je insolvenční řízení velice komplikovaný a složitý institut, je zapotřebí si v něm ujasnit základní fáze, ze kterých se skládá. Tyto fáze jsou nezbytnou součástí každého řízení, a proto budou v následujících podkapitolách popsány základní informace.

2.1 Návrhová fáze

Jak již název napovídá, jedná se o úplný počátek insolvenčního řízení. Insolvenční řízení se vždy a pouze zahajuje návrhem, a je zahájeno ke dni doručení insolvenčního návrhu na příslušný insolvenční soud. To znamená, že insolvenční soud nemůže zahájit řízení ze své vlastní iniciativy. Insolvenční návrh musí být opatřený úředně ověřeným podpisem osoby, která jej podala. Je-li podávající osoba pouze zástupcem navrhovatele insolvenčního návrhu, musí být k návrhu připojena úředně ověřená moc. Není-li tomu tak, k návrhu se nepřihlíží. Insolvenční návrh může podat jak dlužník sám, tak i věřitel. Jedná-li se ovšem o úpadek hrozící, může v tomto případě podat návrh pouze dlužník sám. Insolvenční návrh může být podán elektronicky, prostřednictvím datové schránky, ale taktéž písemně na insolvenční soud. Insolvenční návrh má také svůj vlastní formulář, ve kterém musí být návrh vyplněn a který lze stáhnout na veřejném insolvenčním rejstříku v aktuálním znění.

Doručením insolvenčního návrhu na insolvenční soud se automaticky zahajuje insolvenční řízení, se kterým jsou spojeny hned dva důležité kroky.

- První krok je, že insolvenční soud vydá vyhlášku, která oznamuje zahájení insolvenčního řízení a doručí ji všem účastníkům řízení. Taktéž je tato vyhláška zveřejněna v dostupném insolvenčním rejstříku.
- Druhým krokem pak je vyrozumění řady státních orgánů, jako je příslušný finanční úřad, celní úřad, úřad práce a správa sociálního zabezpečení o zahájení insolvenčního řízení.

Oba výše zmíněné kroky provede insolvenční soud bez ohledu na to, zda úpadek skutečně nastal, nebo zda se jedná o úpadek hrozící (Landa, 2009; Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, 2006).

Se zahájením insolvenčního řízení přichází účinky, které jsou platné od zveřejnění vyhlášky o zahájení insolvenčního řízení v insolvenčním rejstříku.

Jsou to tyto účinky:

- a) Pohledávky a jiná práva týkající se majetkové podstaty dlužníka nelze uplatnit žalobou, avšak pouze přihláškou do insolvenčního řízení.
- b) Věřitelé, jenž mají své pohledávky zajištěny majetkem dlužníka, mohou svá práva na uspokojení ze zajištění použít pouze podle podmínek stanovených insolvenčním zákonem.
- c) Exekuci, která by postihla majetek dlužníka nebo majetek jiný, patřící do majetkové podstaty dlužníka, lze nařídit, nelze ji však provést.

Účinků, které vstupují v platnost vydáním vyhlášky v insolvenčním rejstříku je více než výčet výše, tyto tři účinky jsou ovšem hlavní (Landa, 2009).

2.2 Zjišťovací fáze

Cílem této fáze je zjištění, zda je opravdu úpadek existující, či nikoliv. Během této fáze také insolvenční soud zkoumá, zda má insolvenční návrh všechny stanovené náležitosti a požadavky. Insolvenční návrh může mít vady, které řeší § 128 až § 133 insolvenčního zákona. Mezi vady patří například nesrozumitelnost, návrh neobsahuje veškeré potřebné přílohy, v průběhu řízení vyjdou najevo skutečnosti, které jsou v rozporu s návrhem nebo také může nastat situace, kdy dlužník vezme návrh zpět. Insolvenční soud může návrh zamítnout, nebo může vyzvat zpracovatele návrhu k doplnění. Tyto úkony je ovšem povinen učinit 10 dnů od podání návrhu (Landa, 2009; Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, 2006).

2.3 Rozhodnutí o způsobu řešení úpadku

Insolvenční soud vydá rozhodnutí o úpadku pouze tehdy, je-li přesvědčený, že se opravdu jedná o úpadek či o hrozící úpadek. Toto rozhodnutí musí obsahovat výrok o tom, že se zjišťuje úpadek či hrozící úpadek, výrok o ustanovení insolvenčního správce, údaje o účinnosti rozhodnutí, a především také výzvu na věřitele, kteří doposud nepřihlásili své pohledávky, ať tak učiní. Před novelou insolvenčního zákona č. 31/2019 Sb. účinné od 1. 6. 2019, byla lhůta pro podání přihlášek 30 dní. S novelou ovšem přišlo prodloužení na 2 měsíce, které se začínají počítat od zveřejnění rozhodnutí od úpadku v insolvenčním rejstříku. Tato lhůta je procesní věcí, tudíž stačí, když je přihláška podána na poště k doručení insolvenčnímu soudu poslední den lhůty (Lhůta pro podání přihlášky pohledávky, 2020; Landa, 2009; Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, 2006).

2.4 Způsoby řešení úpadku

V dnešní době rozeznáváme hned 4 způsoby možností řešení úpadku, ovšem každá z nich má svá specifika a podmínky, které musí dlužník splnit. Dle § 4 odst. 1 insolvenčního zákona se jedná o tyto způsoby:

- Oddlužení
- Konkurs
- Reorganizace
- Moratorium

Všechny tyto způsoby v následující kapitole postupně představím a rozvedu jejich veškeré náležitosti a podmínky s nimi spjaté.

3 Možné způsoby řešení úpadku a jejich aplikace

V této kapitole se zaměřuji na jednotlivé způsoby řešení úpadku, se kterými se můžeme setkat. Popisují základní charakteristiky, využití, podmínky a možnosti ukončení.

3.1 Oddlužení

Oddlužení neboli též osobní bankrot, je způsob, kterým lze řešit jak úpadek, tak úpadek hrozící. Tento způsob řešení úpadku je založený na vypořádání dluhu s věřiteli v insolvenčním řízení.

„Při oddlužení není kladen hlavní důraz na maximální uspokojení věřitelů, nýbrž cílem je umožnit dlužníkovi, splňuje-li pro to všechny zákonné předpoklady, aby se oddlužil – osvobodil od dluhů a znovu bez dluhů zapojil do ekonomického života. Jednou z podmínek přitom je, že dlužník musí k oddlužení přistupovat poctivě.“ (Jak ven z dluhové pasti - Oddlužení, 2018).

3.1.1 Podmínky

Způsob řešení úpadku oddlužením má velké množství podmínek, které musí dotyčný splnit. O oddlužení mohou žádat osoby, které nemají dluhy z podnikání, právnická osoba, která dle zákona není považována za podnikatele a která současně nemá dluhy z podnikání, oddlužení lze povolit tedy i osobě samostatně výdělečně činné (OSVČ), pokud má dluhy spotřebitelského charakteru.

Osoby, které mají dluhy z podnikání, mají taktéž možnost oddlužení, a to za podmínek, že s tím souhlasí věřitel, o jehož pohledávku jde. Tento souhlas se předpokládá, a proto pokud je věřitel jiného názoru, musí tento názor výslovně sdělit a odůvodnit. Další podmínkou je potom fakt, že se jedná o pohledávku zajištěného věřitele. Tato pohledávka je výlučně uspokojována z výtěžku ze zpeněžení majetkové podstaty dlužníka, např. nemovitosti. Poslední podmínkou je, že se jedná o pohledávku, která nebyla uspokojena v konkursním řízení. O oddlužení tak může žádat podnikatel, který již prošel konkursním řízením (Jak ven z dluhové pasti - Oddlužení, 2018).

Od 1. 6. 2019, tedy od novely insolvenčního zákona č. 39/2019 Sb., musí žadatel splnit hned několik podmínek, aby mohl zažádat o způsob řešení oddlužením. Především se musí jednat o poctivý záměr. Žadatel musí mít alespoň dvě pohledávky u dvou různých věřitelů, které budou minimálně 30 dní po splatnosti. Žadatel musí být schopný splácet v plné výši odměnu insolvenčního správce, která pro jedince znamená

900 Kč bez DPH, s 21 % DPH tedy 1.089 Kč, pro manželský pár je to pak 1.350 Kč bez DPH, s ním pak 1.633,50 Kč. Zároveň s touto odměnou musí být žadatel schopný splácet minimálně stejnou částku ostatním věřitelům a odměnu sepisovatele. Odměna sepisovatele činí 4.000 Kč bez DPH, s ním 4.800 Kč. Tuto odměnu by neměl hradit žadatel osobně, avšak by měla být uhrazena insolvenčním správcem po rozhodnutí o schválení oddlužení. V praxi tomu tak ovšem není, a to především z velké časové prodlevy mezi vypracováním návrhu a případným schválením oddlužení. Dalo by se tedy říct, že žadatel musí být schopný splácet minimálně 2.200 Kč měsíčně (1.089 Kč odměna + 1.089 Kč částka pro věřitele). Pokud má ovšem dlužník zákonné výživné či dlužné výživné, musí být schopný jej splácet v celé výši stejně jako odměnu insolvenčního správce. Dalším požadavkem je odpovědný přístup k plnění v insolvenčním řízení. Tento požadavek nemůže insolvenční správce nijak po žadateli vymáhat, a tak záleží na každém jednotlivci, jak se k tomuto aspektu postaví. Poslední požadavek, který dost možná navazuje na ten předešlý, je pak insolvenční historie žadatele. Žadatel nesmí mít v posledních 10 letech přiznané osvobození od placení pohledávek, v posledních 5 letech nesmí mít zamítnutý návrh na povolení oddlužení pro nepoctivý záměr nebo v posledních 3 měsících nesměl vzít svůj návrh zpět (Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, 2006).

Před novelou insolvenčního zákona byla jednou z nejdůležitějších podmínek předpoklad, že žadatel bude schopný zaplatit nejméně 30 % pohledávek svých nezajištěných věřitelů. S novelou byla tato podmínka zrušená. Tento počín byl citelným zásahem do institutu oddlužení, jelikož se věřitelům rapidně snížila míra uspokojení. Před novelou byla míra uspokojení věřitelů v průměru 56 %. Po novele je míra uspokojení již jen 24 %, klesla tedy o více jak polovinu. Druhou stranou mince je ovšem skutečnost, že zrušení této podmínky pustilo do oddlužení mnohem více žadatelů, kteří neměli tak vysoký příjem na uspokojení 30 % svých pohledávek nebo jejich pohledávky byly tak vysoké, např. neuspokojené pohledávky po konci konkursu podnikatelů, že i přes průměrný příjem a možnou poměrně vysokou srážku ze mzdy na 30 % nedosáhli (Jirmásek, 2021; Lhůta pro podání přihlášky pohledávky, 2020; Jak ven z dluhové pasti - Oddlužení, 2018).

3.1.2 Režimy

U řízení, ve kterých bylo rozhodnuto o úpadku po 1. 6. 2019, tedy po vstupu novely v platnost, existují již jen dva možné režimy realizace oddlužení. Jsou jimi plnění

splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty nebo zpeněžení majetkové podstaty.

O režimu oddlužení rozhodují nezajištění věřitelé, a to na schůzi věřitelů, nebo mimo ni. Nezajištění věřitelé nepřihlíží a nejsou nijak vázáni tím, co navrhl dlužník ve svém návrhu. Záleží čistě na jejich vůli, který režim zvolí. Změna režimu není možná v průběhu oddlužení. Pokud ovšem věřitelé nerozhodnou, tato volba zůstává v kompetenci insolvenčního soudu. Ten určí způsob jako oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty (Jak ven z dluhové pasti - Oddlužení, 2018).

Režim zpeněžení majetkové podstaty je méně častý než režim druhý. Především je to z důvodu nutnosti určité hodnoty majetkové podstaty dlužníka. V tomto režimu je zpeněžován veškerý movitý i nemovitý majetek, který dlužník vlastní. Zpeněžuje se obvykle veřejnou dražbou nebo prodejem mimo dražbu. Z výtěžku, tedy peněz získaných zpeněžením, se odečte odměna insolvenčního správce, která tvoří minimálně 45.000 Kč a dále se pak odvíjí od § 1 vyhlášky č. 133/2019 Sb. Dále jsou odečteny náhrady hotových výdajů ve výši, kterou insolvenční správce vykáže. Zbylá částka je posléze rozdělena mezi nezajištěné věřitele v poměru jejich pohledávek k celkové hodnotě pohledávek. Do majetku se nepočítá majetek nabytý dlužníkem poté, co mu bylo schváleno oddlužení (Jak ven z dluhové pasti - Oddlužení, 2018; Vyhláška č. 313/2007 Sb., o odměně insolvenčního správce, ve znění pozdějších předpisů, 2007).

Režim plnění splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty je využíván častěji než varianta předešlá. Hlavním důvodem je fakt, že v tomto režimu nemusí žadatel vlastnit žádný movitý ani nemovitý majetek. V tomto režimu jde především o pravidelné měsíční splátky, které jsou rozdělovány mezi nezajištěné věřitele. Pokud ovšem dlužník vlastní nějaký hodnotnější majetek, bude zpeněžen stejně jako v předešlém režimu. Zjednodušeně – dlužník bude po dobu 5 let splácet každý měsíc určitou částku ze svých příjmů, která půjde na přerozdělení mezi nezajištěné věřitele. Tato částka je rovna částce, v jaké mohou být z příjmu dlužníka uspokojeny přednostní pohledávky při výkonu rozhodnutí nebo exekuci. Částka se liší v závislosti na výši příjmu dlužníka a počtu vyživovaných osob. Částka se vypočítává z čisté mzdy dlužníka a orientační hodnotu lze zjistit v Kalkulátoru splátek na serveru Justice.cz. Od této srážky se odečítá odměna insolvenčního správce, popřípadě prioritní pohledávky typu výživné. Zbylá částka je posléze rozdělena mezi nezajištěné věřitele dle procentuálního zastoupení jejich pohledávek v celkovém portfoliu pohledávek.

Druhou součástí režimu je prodej majetku dlužníka. Zákon zásadně zakazuje prodej obvyklého vybavení domácnosti, například ledničky nebo pračky. Tyto předměty lze prodat pouze tehdy, když jejich cena překračuje cenu obvyklého vybavení domácnosti, tedy například luxusní drahé ledničky. Předpokládaný výtěžek musí být natolik vysoký, aby z něj mohl insolvenční správce zaplatit náklady na prodej, svou odměnu, a ještě přerozdělit zbytek výtěžku mezi nezajištěné věřitele. Ovšem například automobil již není běžným vybavením domácnosti, a tak se na něj vztahuje pouze podmínka dostatečné ceny (Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, 2006).

V nové právní úpravě můžeme najít pojem chráněné obydlí. Pokud reálná hodnota obydlí dlužníka nepřesahuje srovnávací hodnotu stanovenou nařízením vlády, dlužník nemusí vydat obydlí ke zpeněžení. Tato varianta je ovšem možná pouze v režimu oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty. Nikoliv v režimu zpeněžení majetkové podstaty (Jak ven z dluhové pasti - Oddlužení, 2018).

3.1.3 Varianty oddlužení

V současné právní úpravě máme dvě varianty oddlužení. Je to varianta na 3 roky a na 5 let. Pětiletá varianta je variantou častější a běžnou. Varianta na tři roky je pouze pro osoby, které jsou již ve starobním důchodu, a pro osoby, které mají II. nebo III. stupeň invalidního důchodu (Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, 2006).

V roce 2021 by měla být vydána novela, kde bude varianta oddlužení pouze jediná, a to tříletá. Tato varianta by se měla objevit v důsledku nařízení Evropské unie, která žádá pouze 3leté oddlužení pro podnikající osoby, a tak, aby se předešlo protestům osob, kteří nepodnikají, chce stát zavést tříletou variantu pro všechny. Tento krok se ovšem nelíbí věřitelům, kterým by se promítl do plnění pohledávek. Jednalo by se především o další snížení uspokojení nezajištěných věřitelů, a to z 24 % na předpokládaných 15 % s tím, že do oddlužení by vstupovali lidé s mnohonásobně vyššími dluhy, a také dost možná s nižším příjmem. A tak je možné, že novela ještě před svým schválením dozná značných změn (Jirmásek, 2021).

3.1.4 Proces

Samotný režim oddlužení je poměrně zdlouhavý proces, avšak na konci čeká dlužníka osvobození od závazků, návrat do ekonomického procesu, a především do normálního života. Níže budou uvedeny jednotlivé procesní milníky, se kterými se můžeme během

režimu oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty setkat (Richter, 2017).

Po podání návrhu na povolení oddlužení a vydání rozhodnutí o povolení oddlužení, začíná věřitelům běžet dvouměsíční lhůta pro přihlášení svých pohledávek vůči dlužníkovi. Dlužník není povinen cokoliv hlásit svým věřitelům. Věřitelé si hlídají dlužníky podle rodného čísla a speciálních služeb jako je například Hlídač insolvenčí. Insolvenční správce, který je dlužníkovi přidělený v rozhodnutí o povolení oddlužení, jednotlivé přihlášky zpracuje a vytvoří z nich seznam přihlášených pohledávek. V tomto seznamu jsou vyjmenováni všichni věřitelé, částky jednotlivých pohledávek, procentuální zastoupení vzhledem k celému seznamu a mnoho dalších informací. Po uplynutí dvouměsíční lhůty musí insolvenční správce vypracovat veškeré nutné přílohy, jako například výše zmiňovaný seznam přihlášených pohledávek, a také musí provést přezkumné jednání a místní šetření s dlužníkem. Při této schůzce správce společně s dlužníkem projde veškeré přílohy, pohledávky, ujasní si veškeré informace uvedené ve zprávách o přezkumu a oddlužení, a při místním šetření zhodnotí majetek dlužníka. Veškeré tyto dokumenty jsou odeslány insolvenčnímu soudu společně s ekonomickou situací dlužníka, kde jsou uvedeny příjmy dlužníka a možné plnění dlužníka v jednotlivých variantách oddlužení.

Po doručení všech písemností insolvenční soud vydá v co nejkratší možné době rozhodnutí o schválení oddlužení. V tomto rozhodnutí uloží soud dlužníkovi následující povinnosti:

- Uloží dlužníkovi povinnost platit nezajištěným věřitelům prostřednictvím insolvenčního správce až do podání zprávy o splnění oddlužení.
- Označí příjmy, ze kterých by měl dlužník uhradit první splátku.
- Označí nezajištěné věřitele, kteří souhlasili s mírou uspokojení.
- Prikáže plátcí mzdy, aby po doručení rozhodnutí o schválení oddlužení prováděl ze mzdy dlužníka stanovené srážky.

Po vydání tohoto rozhodnutí začíná fáze, ve které jsou dlužníkovi prováděny srážky ze mzdy či z jiného postižitelného příjmu, které obdrží každý měsíc insolvenční správce na speciálně zřízený bankovní účet, tzv. účet majetkové podstaty, a odkud každý měsíc odešle procentuální částku každému z věřitelů, kteří přihlásili svou pohledávku. A zahajuje se tak šedesáti měsíční (v pětileté variantě), či třiceti šesti měsíční (v tříleté variantě) fáze, během které dlužník umoří z každé pohledávky určité

procentuální zastoupení. Po uplynutí této fáze insolvenční správce odesílá insolvenčnímu soudu Zprávu o splnění oddlužení, kde jsou uvedeny veškeré platby, uspokojená procenta u jednotlivých pohledávek a celkové procentuální uspokojení. Soud posléze může oddlužení ukončit a vydat rozhodnutí o splnění oddlužení (Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, 2006; Hásová, 2013; Richter, 2017).

3.1.5 Pohledávka zajištěná a nezajištěná

Ani jeden ze zákonů, ať už je to zákon insolvenční nebo zákon o konkursu, nepojednávají o tom, co to vlastně je pohledávka, avšak tento termín používají na každém kroku. Dle § 1721 zákona č. 89/2012 Sb., tedy dle Nového občanského zákoníku, je pohledávka brána jako určité plnění, na které má ze závazku věřitel právo vůči dlužníkovi. Dlužník má povinnost tento dluh uspokojit. Přihláškou pohledávky se pak rozumí procesní úkon, při kterém věřitel uplatňuje uspokojení svých práv v insolvenčním řízení (Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, 2012; Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, 2006).

Insolvenční zákon vysvětluje pouze pojem „zajištěná pohledávka“. Nezajištěnou pohledávku tak můžeme specifikovat jako protiklad zajištěné pohledávky, tedy pohledávku, která není zajištěná majetkem, který by náležel do majetkové podstaty dlužníka. V praxi tvoří převážnou část portfolia pohledávek právě ty nezajištěné.

Dle § 2 písm. g insolvenčního zákona se zajištěnou pohledávkou rozumí pohledávka, která je zajištěna majetkem dlužníka, který je sepsán v majetkové podstatě dlužníka. Na tomto majetku pak vážnou zástavní práva, zadržovací práva nebo omezení převodu nemovitostí. Zajištění zjednodušeně řečeno zlepšuje postavení zajištěného věřitele, neboť pokud dlužník neplatí, jak má, může věřitel získat peníze jinou cestou, a to zpeněžením právě zajištěného majetku. Zajištěný majetek může být jak nemovitý (např. hypotéka na rodinný dům), tak movitý (např. leasing na osobní automobil) (Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, 2006.)

Společně s termíny zajištěná a nezajištěná pohledávka jsou spjaty termíny zajištěný a nezajištěný věřitel. Jedná se právě o právnické nebo fyzické osoby, které přihlašují své pohledávky. Postavení obou těchto subjektů se liší dle určeného způsobu úpadku. Například o formě oddlužení hlasují pouze nezajištění věřitelé, naopak však pouze zajištěný věřitel má právo na uspokojení z výtěžku zpeněžení předmětu zajištění (Slovníček insolvenčních pojmů, 2018; Hásová, 2013).

3.1.6 Zpeněžení majetkové podstaty

Co je vlastně majetková podstata dlužníka? Jedná se o majetek určený k uspokojení dlužníkových věřitelů. Jde o veškerý majetek, který dlužník vlastní k okamžiku účinku zahájení insolvenčního řízení, nebo k okamžiku, kdy nastaly účinky předběžného opatření insolvenčního soudu s dispozičními právy dlužníka. Podle § 206 insolvenčního zákona tvoří majetkovou podstatu zejména:

- a) Peněžní prostředky
- b) Věci movité a nemovité
- c) Podniky
- d) Vkladní knížky, jiné formy vkladů
- e) Akcie, směnky, šeky, jiné cenné papíry
- f) Obchodní podíl
- g) Dlužníkovi peněžité i nepeněžité pohledávky
- h) Dlužníková mzda nebo plat
- i) Další práva a majetkové hodnoty, mají-li penězi vyčíslitelnou hodnotu

Zpeněžení majetkové podstaty dlužníka může probíhat ve dvou různých režimech.

Prvním režimem je zpeněžování majetku, který tvoří zajištění některé z dlužníkových pohledávek. Tento majetek insolvenční správce zpeněží po vydání usnesení o schválení oddlužení, a také potom, co zajištěný věřitel vydá pokyn ke zpeněžení. Samotné zpeněžení probíhá prodejem ve veřejné dražbě, nebo prodejem mimo dražbu. Samozřejmostí je ocenění zpeněžovaného majetku soudním znalcem, který správci dodá znalecký posudek o ceně obvyklé daného majetku. Insolvenční správce poté za předpokladu co nejvyššího výtěžku zpeněží majetek, a po odečtení své odměny a nákladů spojených se zpeněžením (např. částka za vypracování znaleckého posudku) umoří pohledávku zajištěného věřitele. Otázkou však zůstává, co s případnou částkou, která zůstane. Této částce se říká hyperocha, a jedná se o částku, která zbude po umoření dluhů a nákladů spojených se zpeněžením majetku. Existují obecně dva názory na tuto problematiku. Vlídňější přístup vzhledem k dlužníkovi zastává fakt, že se nejedná o mimořádný příjem dlužníka, a tak by měla být hyperocha vyplacena dlužníkovi. Druhý, méně příznivý, avšak aplikovaný např. Krajským soudem v Praze, říká, že případná hyperocha, ze zpeněžení zajištěného majetku dlužníka, by měla být rozdělena mezi nezajištěné věřitele (Malý, 2020).

Druhým režimem je zpeněžení majetku dlužníka, kterým není zajištěná žádná dlužníková pohledávka. V tomto případě musí insolvenční správce sepsat majetek do

majetkové podstaty dlužníka a patřičně jej ocenit. Správce se také musí pokusit o úvahu, zda uložením povinnosti vydat majetek ke zpeněžení neznemožní dlužníkovi plnění splátkového kalendáře. Mohlo by tak nastat v situaci, kdy by například byl dlužníkovi zpeněžen osobní automobil, kterým se dopravuje do nadprůměrně ohodnocené práce, a dlužník by tak musel z dané pozice odstoupit. Ve zprávě pro oddlužení správce tuto situaci nastíní a navrhne, popřípadě nenavrhne insolvenčnímu soudu, aby uložil dlužníkovi povinnost sepsaný majetek vydat ke zpeněžení. Po přezkoumání všech závěrů obsažených ve zprávě pro oddlužení uloží insolvenční soud dlužníkovi formou usnesení, kterým schvaluje oddlužení, povinnost vydat insolvenčnímu správci majetek ke zpeněžení. Dlužník se může proti tomuto rozhodnutí odvolat. Nabytím právní moci tohoto rozhodnutí nabývá insolvenční správce dispoziční právo k danému majetku a může zahájit jeho zpeněžování obdobně jako je tomu při oddlužení zpeněžením majetkové podstaty. Po zpeněžení majetku je povinen insolvenční správce podat zprávu o stavu insolvenčního řízení. Soud tuto zprávu projedná a pokud je vše v pořádku, zprávu schválí usnesením. Ve stejném usnesení pak rozhodne o odměně insolvenčního správce a hotových výdajích správce. Výtěžek je vyplácen nezajištěným věřitelům podle rozvrhového usnesení. I zde musí být akceptováno pořadí uspokojovaných pohledávek, proto je plnění nezajištěným věřitelům vypláceno pouze tehdy, jsou-li uspokojeny všechny pohledávky za majetkovou podstatu a jim na roveň, tedy pohledávky jako dlužné zákonné výživné nebo pohledávka z titulu náhrady škody na zdraví (Maršíková, 2020).

3.1.7 Možnosti ukončení oddlužení, přerušení nebo prodloužení

Dlužník může oddlužení plněním splátkového kalendáře a zpeněžením majetkové podstaty úspěšně splnit hned několika způsoby.

Jedním ze tří způsobů je uhrazení 100 % pohledávek nezajištěným věřitelům. Tento způsob povětšinou nastává, pokud dlužníkův seznam přihlášených pohledávek nečítá velké množství věřitelů, a pokud jejich pohledávky nejsou příliš vysoké. V tu dobu je dlužník, který má lehce nadprůměrný plat, schopen umořit 100 % pohledávek dříve než za 5 let.

Druhým způsobem je pak umožnění nejméně 60 % nezajištěných pohledávek během 3 let. Tato varianta se objevuje u dlužníků, kteří mají nadstandartní příjem, jako například dlužníci pracující v zahraničí.

Třetím a zároveň nejčastějším způsobem je pak varianta, kdy dlužník vynaloží během 5 let veškeré možné úsilí, které po něm bylo možno spravedlivě požadovat, aby

zaplatil co nejvyšší procento pohledávek věřitelům. Zároveň existuje domněnka, kterou potvrzuje insolvenční zákon, že pokud dlužník zaplatil během 5 let nejméně 30 % svých nezajištěných pohledávek, vyvinul potřebné úsilí, které po něm bylo spravedlivě požadováno.

Tudíž, pro řízení, o jejichž úpadku bylo rozhodnuto po 1. 6. 2019 (účinnost novely insolvenčního zákona), již není nutnou podmínkou pro úspěšné oddlužení splacení minimálně 30 % pohledávek nezajištěným věřitelům.

Tato řízení mají taktéž možnost přerušeni nebo prodloužení. Přerušeni je možné až na 1 rok, kdy dlužník nemusí splácet. O přerušeni může rozhodnout pouze insolvenční soud na popud návrhu od dlužníka nebo insolvenčního správce. Pro žádost o přerušeni musí mít dlužník pádné důvody. Při prodloužení může dlužník splácet až o 6 měsíců déle, aby splnil oddlužení. O prodloužení může zažádat pouze dlužník a musí pro to mít taktéž pádné důvody (Jak ven z dluhové pasti - Oddlužení, 2018).

3.2 Konkurs

Dle § 244 insolvenčního zákona je konkurs: *„způsob řešení úpadku spočívající v tom, že na základě rozhodnutí o prohlášení konkursu jsou zjištěné pohledávky věřitelů zásadně poměrně uspokojeny z výnosu zpeněžení majetkové podstaty s tím, že neuspokojené pohledávky nebo jejich části nezanikají, pokud zákon nestanoví jinak.“*

Pod pojmem majetková podstata se pak rozumí stejně jako v oddlužení majetek dlužníka, který je určený k uspokojení pohledávek věřitelů vůči dlužníkovi. Podstatou konkursu tedy je zpeněžení veškeré majetkové podstaty dlužníka a z následného dosaženého příjmu jsou umořovány zjištěné pohledávky vůči dlužníkovi (Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, 2006; Landa, 2009).

3.2.1 Podmínky konkursu

Hlavní podmínkou pro prohlášení konkursu je fakt, že dlužník musí být v úpadku. Tento úpadek je insolvenčním soudem zjišťován na popud podání návrhu buďto dlužníkem, nebo věřitelem. Úpadek je specifikovaný následujícími podmínkami:

- Dlužník má více věřitelů, tedy alespoň 2
- Má peněžité závazky, které jsou po splatnosti minimálně 30 dní
- Dlužník se nachází v platební neschopnosti

Platební neschopnost, brána jako vyvratitelná právní domněnka, je stav, při kterém dlužník zastavil platby podstatné části svých peněžitých pohledávek, nebo je neplní po dobu delší než 3 měsíce po splatnosti, nebo není možné dosáhnout umoření

splatných pohledávek výkonem rozhodnutí nebo exekuce, nebo nesplnil povinnost předložit seznam vlastněného majetku, zaměstnanců a závazků s uvedením věřitelů.

Právnícké osoby nebo fyzické osoby – podnikatelé mohou být v úpadku i tehdy, pokud jsou tzv. předlužení. Předlužení vzniká tehdy, pokud má dlužník více věřitelů, a pokud výše pohledávek převyšuje hodnotu majetku dlužníka. Pokud dlužník všechny tyto podmínky splní, nic nebrání tomu, aby byl prohlášený konkurs dle § 148 Insolvenčního zákona. Prohlášení konkursu má nespočet účinků. Například na insolvenčního správce přechází oprávnění nakládat s majetkovou podstatou, nakládání s majetkovou podstatou dlužníkem po prohlášení konkursu je bráno za neúčinné, věřitelé mohou svá práva uplatnit pouze v konkurzním řízení a mnoho dalších (Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, 2006; Doleček, 2017).

3.2.2 Fáze konkursu

1. Zjišťovací a přezkumná fáze

Tato fáze začíná ihned po prohlášení konkursu. Její hlavní funkcí je zjištění a upřesnění majetkové podstaty dlužníka, přezkoumání přihlášených pohledávek, nastínění hospodářské situace dlužníka, a především přezkumné jednání a schůze věřitelů. Věřitelé mají stejně jako v oddlužení 2 měsíce na podání přihlášky pohledávky, tudíž celá tato fáze by měla trvat přibližně 4 měsíce, kdy má insolvenční správce cca dva měsíce po skončení lhůty pro podání přihlášek na vypracování všech podkladů a přezkumné jednání.

2. Správa a zpeněžení majetkové podstaty

Jedná se průběžnou fází, kdy se insolvenční správce snaží jednorázově nebo postupně zpeněžit veškeré položky majetkové podstaty. Řeší se incidenční spory, vymáhají se pohledávky dlužníka, uspokojují se pohledávky za majetkovou podstatu. Na rozdíl od 1. fáze nemá tato fáze jasné časové omezení, a tak může trvat od několika měsíců až po řady let.

3. Konečná zpráva, její přezkoumání a realizace rozvrhového usnesení

Hlavním obsahem této fáze je zpracování konečné zprávy insolvenčním správcem. Tuto zprávu soud přezkoumá, popřípadě zbaví nesrovnalostí, a po právní moci rozhodnutí o schválení konečné zprávy předloží insolvenční správce insolvenčnímu soud návrh rozvrhového usnesení. V tomto usnesení správce uvede, kolik má být vyplaceno na každou z pohledávek uvedených v seznamu přihlášených pohledávek. Ještě před tímto krokem správce vyčlení částku na

předpokládané výlohy spojené s ukončením řízení. Soud opět tento návrh přezkoumá, a pokud jej shledá patřičným, vydá rozvrhové usnesení, v němž určí částky, které budou jednotlivým věřitelům vyplacené.

4. Zrušení konkursu

Nejčastějším důvodem zrušení konkursu je obdržení zprávy insolvenčního správce o splnění rozvrhového usnesení. Zrušení konkursu provede insolvenční soud. Další možností zrušení je fakt, že uspokojení majetkem dlužníka je zcela nedostatečné, a tak ztrácí konkurs svou podstatu (Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, 2006; Doleček, 2017).

3.2.3 Zpeněžení majetkové podstaty

Zpeněžování může insolvenční správce zahájit již po nabytí právní moci rozhodnutí o prohlášení konkursu, nejdříve však po první schůzi věřitelů. Je to především z důvodu převzetí rozhodnutí souborem věřitelů, a také protože zákon výslovně předkládá, že i přestože se schůze věřitelů nekoná, může být insolvenčnímu správci doporučen způsob zpeněžení. Schůze věřitelů se rozhoduje na základě zprávy insolvenčního správce o hospodářské situaci dlužníka. O způsobu, jakým bude majetek zpeněžen, rozhoduje insolvenční správce, avšak se souhlasem věřitelského výboru. U zajištěného majetku tento postup neplatí. U zajištěného majetku rozhoduje o způsobu zpeněžení pouze a jedině daný zajištěný věřitel. Jediným možným případem, kdy se může situace řešit jinak, je, pokud se insolvenční správce rozhodne pokynu zajištěného věřitele nedržet a insolvenční soud mu tento postup posvětlí. Tento postup nastává tehdy, má-li insolvenční správce za to, že předmět zajištění je možné zpeněžit výhodněji (Richter, 2017).

V konkursu může nastat situace, kdy je insolvenční správce nucen zpeněžit nemovitou věc, ať už rodinný dům nebo byt, ve kterém sám dlužník nebo jeho rodina bydlí. Dlužník má zákonnou povinnost po zpeněžení nemovitost opustit a vyklidit bez zbytečných prodlení. Nemusí tomu tak ovšem vždy být. Pokud dlužník odmítá opustit zpeněžovanou nemovitost, může se nabyvatel domáhat vyklizení žalobou u příslušného soudu.

Způsoby zpeněžení majetkové podstaty existují čtyři. Každý má svá specifika, nejvíce využívané však zůstávají prodeje dražbou a prodej mimo dražbu. Níže uvádím výčet všech možných variant zpeněžení majetkové podstaty dlužníka.

1. Zpeněžení veřejnou dražbou podle zákona č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách

-
2. Zpeněžení prodejem movitých i nemovitých věcí podle ustanovení zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, které upravují otázku výkonu rozhodnutí
 3. Zpeněžením majetku prodejem mimo dražbu, tzv. prodejem z volné ruky
 4. Zpeněžení v dražbě provedené soudním exekutorem podle zvláštního právního předpisu

Z výtěžku, kterého insolvenční správce dosáhne zpeněžením, jsou hrazeny dva druhy pohledávek.

Prvním druhem jsou pohledávky, které mohou být hrazeny v průběhu konkursního řízení. Jsou to pohledávky za majetkovou podstatu, kam patří například náhrada nutných výdajů nebo odměna insolvenčního správce společně s jeho náklady. Dále pak pohledávky jim na roveň postavenou, což jsou například výživné podle zákona a poslední pak zajištěné pohledávky.

Druhý druh jsou pak pohledávky, které jsou hrazeny na základě tzv. rozvrhu. O tomto způsobu bude pojednáno níže.

Povinností insolvenčního správce je v průběhu zpeněžení majetkové podstaty podávat zprávy insolvenčnímu soudu a výboru věřitelů. Tyto zprávy musí insolvenční správce vydat na žádost výše zmíněných orgánů, nebo z vlastní iniciativy. Taktéž jestliže zpeněžením majetkové podstaty zanikají věcná práva ke zpeněžovanému majetku, je povinností insolvenčního správce neprodleně vydat nabyvateli potvrzení o zániku těchto práv (Doleček, 2017).

3.2.4 Konečná zpráva a rozvrh

Konečná zpráva je insolvenčním správcem podávána v závěru samotného konkursního řízení. Podává celkovou charakteristiku činnosti insolvenčního správce a musí obsahovat značné množství náležitostí, jako například přehled pohledávek za majetkovou podstatu nebo přehled zpeněžení majetkové podstaty společně s výsledkem, kterého bylo dosaženo. V konečné zprávě musí být jasně uvedena konkrétní částka, která má být rozdělena mezi věřitele, a jednotliví věřitelé musí být označeni společně s patřičnou výší jejich podílů na finální částce.

Společně s konečnou zprávou podává insolvenční správce insolvenčnímu soudu vyúčtování své odměny a výdajů. Taktéž se ke dni podání konečné zprávy zhotovuje účetní uzávěrka. Soud veškeré tyto dokumenty přezkoumá a po případných opravách zveřejní finální verzi konečné zprávy vyhláškou na úřední desce a v insolvenčním rejstříku. Dlužník nebo věřitel může podávat do 15 dnů od zveřejnění konečné zprávy

námítky. Po případném vyřešení námitek, či pokud námítky podány nebyly, vydá insolvenční soud rozhodnutí o schválení konečné zprávy.

Navazující fází na schválení konečné zprávy je rozvrh. Ještě před rozvrhem však musí insolvenční správce uspokojit nezaplacená pohledávky, které lze uspokojit kdykoli v průběhu řízení (1. druh výše zmíněný). Pokud výtěžek z majetkové podstaty nepostačuje k uspokojení všech pohledávek 1. druhu, uspokojují se přesně daném pořadí viz. obrázek 3.1.

- | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none">1. odměna a hotové výdaje insolvenčního správce;2. pohledávky věřitelů vzniklé za trvání moratoria ze smluv podle ust. § 122 odst. 2 insolvenčního zákona (jde o pohledávky ze smluv na dodávky energií a surovin, jakož i dalších smluv o dodávkách zboží a služeb, které ke dni vyhlášení moratoria trvaly alespoň po dobu 3 měsíců a druhý účastník smlouvy je nemohl vypovědět, nebo od nich odstoupit);3. pohledávky věřitelů z úvěrového financování;4. náklady spojené s udržováním a správou majetkové podstaty;5. pracovněprávní pohledávky dlužníkových zaměstnanců, které vznikly po rozhodnutí o úpadku;6. pohledávky věřitelů na výživném ze zákona;7. pohledávky věřitelů na náhradu škody způsobené na zdraví;8. ostatní pohledávky se uspokojí jen poměrně. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Obrázek 3.1: Pořadí uspokojení pohledávek uspokojitelných v průběhu konkursního řízení (Doleček, 2017)

Dále musí insolvenční správce vyčlenit částku na předpokládané výlohy spojené s ukončením řízení. Po nabytí právní moci rozhodnutí o schválení konečné zprávy předkládá správce insolvenčnímu soudu návrh tohoto rozvrhového usnesení, v němž je evidováno, jaká částka má být vyplacena na každou pohledávku vedenou v seznamu přihlášených pohledávek. Na základě tohoto návrhu pak insolvenční soud vydá rozvrhové usnesení, ve kterém určí částky, které mají být vyplaceny jednotlivým věřitelům. Všichni věřitelé jsou uspokojováni poměrně vzhledem k výši jejich pohledávek. Samotné rozvrhové usnesení je doručeno insolvenčnímu správci, dlužníkovi a věřitelům, jejichž pohledávek se usnesení týká. Pouze tyto osoby mohou podat odvolání. Rozvrhové usnesení obsahuje lhůtu, během které musí insolvenční správce toto usnesení splnit. Lhůta nesmí být delší než 2 měsíce od právní moci usnesení (Doleček, 2017).

3.2.5 Ukončení konkursního řízení

Insolvenční soud může zrušit konkurs i bez návrhu v případech, kdy zjistí, že dlužníkův úpadek není dostatečně osvědčený, nebo zjistí-li, že neexistuje žádný přihlášený věřitel a všechny pohledávky za majetkovou podstatu a pohledávky jim na roveň jsou uspokojeny.

Další možností je, když insolvenční soud obdrží od insolvenčního správce zprávu o splnění rozvrhového usnesení. Poslední možností je fakt, kdy insolvenční soud zjistí, že majetková podstata je zcela nepostačující k uspokojení věřitelů.

Insolvenční soud může zrušit konkurs na návrh dlužníka, pouze ovšem pod podmínkou, že dlužník k návrhu na zrušení doloží listinu, ve které jsou úředně ověřené podpisy všech věřitelů a taktéž insolvenčního správce, že se zrušením souhlasí.

Zrušením konkursu končí oprávnění insolvenčního správce nakládat s majetkovou podstatou, ovšem nekončí výkon jeho funkce. Insolvenční správce je ke dni zrušení konkursu povinen uzavřít účetní knihy, sestavit účetní závěrky, předat dlužníku účetní záznamy nebo zbývající část majetku.

Po vykonání všech těchto úkonů zproští insolvenční soud insolvenčního správce jeho funkce. Společně se zproštěním insolvenční soud rozhodne o výdajích vzniklých v souvislosti se zrušením konkursu a též o způsobu jejich úhrady (Doleček, 2017).

3.3 Moratorium

Od začátku epidemie koronaviru SARS CoV-2 v roce 2020 je moratorium velice často skloňovaný termín, o kterém jsme již nejméně jednou mohli slyšet.

Dalo by se říct, že institut moratoria je určitá ochrana před věřiteli. Podnikatelé, tedy právnické osoby nebo fyzické OSVČ, mohou o moratorium požádat v brzkém okamžiku po zahájení insolvenčního řízení, případně ještě před ním, jsou-li v hrozícím úpadku. Návrh na podání moratoria může podat pouze dlužník sám, nikoliv, jak je tomu například u konkursu, i věřitel. Účelem moratoria je zachování ekonomické hodnoty podniku, odvrácení zastavení provozu podniku a nalezení investora, který by podnik „zachránil“. Tento institut poskytne dlužníkovi dočasnou ochranu před věřiteli, ovšem pouze po dobu tří měsíců. Tuto dobu lze ještě jednou prodloužit, opět o tři měsíce, ovšem pouze pod podmínkou doložení seznamu závazků, který bude úplný a správný, a taktéž s podpisy většiny věřitelů, kteří na daném seznamu figurují a souhlasí s prodloužením moratoria.

V době, kdy moratorium trvá, nemůže dlužník prohlásit úpadek. Dále má právo dlužník hradit jen závazky, které jsou úzce spjaty se zachováním provozu podniku. Dlužník je také chráněn před vypovězením smluv od svých dodavatelů energií, surovin a služeb (Kališ, 2017).

Zrušení moratoria vzniká především uplynutím doby tří měsíců, pokud není ovšem na popud dlužníka a věřitelů moratorium prodlouženo. Moratorium může také

skončit, pokud insolvenční soud zjistí, že dlužníkům záměr byl nepoctivý a údaje, které v návrhu uvedl, byly nepravdivé (Ochrana před věřiteli - Moratorium, 2020).

Asi největším motivem, proč dlužníci institut moratoria využívají, je získání času. Ať už je to čas například na získání nového investora nebo zvládnutí dané situace samostatně, dlužník za tento čas zaplatí daň v podobě důvěry věřitelů. Tato důvěra může posléze dlužníkovi chybět například při reorganizaci. Ztracená důvěra věřitelů se těžko získává zpět a může být rozhodující při dalším řešení problému. V roce 2020 vyhlásila moratorium například cestovní kancelář Firo-tour nebo oděvní firma Blažek (Halušková, 2020; Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, 2006).

3.4 Reorganizace

Reorganizace je poslední z možných způsobů řešení úpadku. Jedná se o způsob, kdy je dlužníkovi, právnické osobě nebo fyzické OSVČ, umožněné nadále vyvíjet podnikatelskou činnost, avšak v omezené režimu, v mezích tzv. reorganizačního plánu. Jedná se o jakési ozdravení podniku dlužníka a postupné uspokojování pohledávek věřitelů (Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, 2006).

Návrh na povolení reorganizace může podat sám dlužník nebo přihlášený věřitel. Návrh musí být podán v dobré víře a s úplnými a správnými údaji. Pokud tomu tak není, a insolvenční soud tuto skutečnost zjistí, může reorganizaci zrušit. Návrh na povolení musí mimo jiné obsahovat také známe údaje o kapitálu, majetku osob, které dlužníka ovládají (jednatelé), a údaje o způsobu navrhované reorganizace. Taktéž je povinností dlužníka k návrhu připojit seznam majetku a seznam závazků.

Reorganizaci nelze schválit, pokud podnik nebo dlužník, který žádá, je v likvidaci, či je obchodník s cennými papíry nebo osoba oprávněná k obchodování na komoditní burze podle zvláštních právních předpisů. Naopak reorganizace je přípustná pro dlužníky, jejichž čistý roční obrát za poslední účetní období dosáhl částky alespoň 50 mil. Kč, nebo pokud dlužník zaměstnává alespoň 50 zaměstnanců v pracovním poměru (Doleček, 2019).

Velice důležitou roli hraje v reorganizaci poctivost. Poctivost se zde projevuje především tak, že navrhovatel reorganizace: *„bude mít snahu vyřešit úpadek způsobem, který zohlední oprávněné zájmy věřitelů, a to zejména co nejrychlejší, nejvyšší a*

zásadně poměrné uspokojení jejich pohledávek při dodržení postupů stanovených insolvenčním zákonem.“ (Kučera, 2020).

Reorganizaci lze provést několika možnými opatřeními. Patří mezi ně prodej majetkové podstaty, restrukturalizace pohledávek, tj. prominutí části dluhů, vydání části dlužnickových aktiv, změna stanov či zakladatelského dokumentu nebo fúzí s jinou osobou.

Samotný reorganizační plán musí povinně obsahovat určení způsobu reorganizace, rozdělení věřitelů do skupin dle shodných právních postavení a hospodářských zájmů, určení opatření k plnění tohoto plánu nebo zda bude pokračovat provoz dlužníkovy podniku či části a za jakých podmínek tomu tak bude. Další údaje jsou osoby, které se budou finančně podílet na reorganizačním plánu a případně jak se ovlivní zaměstnanost v daném podniku.

Insolvenční soud zruší rozhodnutí o schválení reorganizačního plánu, pokud do 6 měsíců od nabytí jeho účinnosti zjistí, že dlužník poskytl zvláštní výhody některému z věřitelů, nebo do 3 let od účinnosti, pokud byl dlužník, statutární orgán nebo člen statutárního orgánu odsouzen k odnětí svobody za úmyslný trestný čin v podobě podstatného zkrácení věřitele. Insolvenční soud taktéž může rozhodnout o přeměně reorganizace v konkurs. Stává se tomu například pokud dlužník neplatí řádně a včas úroky a splatné peněžité závazky, nebo pokud přestane podnikat, i přesto že podle reorganizačního plánu podnikat měl (Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, 2006; Doleček, 2019).

4 Subjekty figurující v insolvenčním řízení

Dalo by se říct, že v insolvenčním řízení máme čtyři základní subjekty, které zde výrazně figurují. Jedná se o dlužníka, insolvenčního správce, insolvenční soud a na závěr o věřitele. O každém z nich níže uvedu několik základních informací a faktů.

4.1 Insolvenční soud a insolvenční rejstřík

Insolvenčním soudem se rozumí instance, před níž probíhá samotné insolvenční řízení a stejně tak i opravné prostředky v rámci insolvenčního řízení. Insolvenčními soudy jsou převážně soudy krajské, avšak pro Prahu je insolvenčním soudem Městský soud v Praze, a pro Středočeský kraj pak Krajský soud v Praze. Některé kraje, jako například Karlovarský kraj nebo kraj Vysočina, nemají vlastní insolvenční soud, proto o insolvenčních řízeních rozhoduje nejbližší krajský soud. Tedy pro Karlovarský kraj je tomu Krajský soud v Plzni, pro kraj Vysočina pak Krajský soud v Brně. Dle § 10 insolvenčního zákona vydává insolvenční soud rozhodnutí, jejichž vydání zákon ukládá nebo předpokládá, a taktéž vykonává dohledací činnost (Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, 2006).

Insolvenční rejstřík byl spuštěn v roce 2008 pod správou Ministerstva spravedlnosti České republiky. Insolvenční rejstřík je online seznam všech dlužníků v České republice, u který běží nebo v předešlých 5 letech běželo jakékoliv insolvenční řízení. Databáze je veřejná a dostupná na portálu justice.cz. Lze ji chápat jako centrální evidenci osob, dlužníků, kteří nezvládají splácet své finanční závazky. Obsahuje veškeré informace o dlužnících, stejně jako zde lze sledovat celý průběh řízení. Do rejstříku zapisuje dlužníky rejstříkový soud, na který byl insolvenční návrh doručen (Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, 2006; Insolvenční rejstřík - co, jak a kde?, 2019).

4.2 Insolvenční správce

Institut insolvenčního správce je podrobně vymezen zákonem č. 312/2006 Sb., ve znění od novely 31/2019 Sb. Insolvenčním správcem může být jak fyzická osoba, tak rovněž veřejná obchodní společnost nebo zahraniční obchodní společnost či sdružení, které poskytuje stejné záruky ručení společníku jako veřejná obchodní společnost. Můžeme taktéž vymežit pojem hostující insolvenční správce. Tímto pojmem se rozumí skutečnost, kdy státní příslušník členského státu Evropské unie, Švýcarské konfederace nebo států Dohody o evropském hospodářském prostoru vykonává činnost insol-

venčního správce na území České republiky nebo v jiném členském státě výše zmíněných společenství (Zákon č. 312/2006 Sb., zákon o insolvenčních správcích, ve znění pozdějších předpisů, 2006).

Nabytím právní moci povolení vykonávat funkci insolvenčního správce vzniká právo na výkon této činnosti. Toto povolení je vydáváno ministerstvem spravedlnosti. Právo na výkon funkce insolvenčního správce se zvláštním povolením vzniká dnem nabytí právní moci zvláštního povolení. Toto povolení je nutné pro výkon funkce insolvenčního správce dlužníka, kterým je podle zvláštního právního předpisu například finanční instituce se zvláštním režimem, obchodník s cennými papíry nebo třeba investiční společnost. Tato varianta se využívá při zvláštní problematice vyžadující odbornou specializaci.

Aby mohla fyzická osoba vykonávat funkci insolvenčního správce, musí podat návrh na vydání povolení. Tento návrh musí obsahovat patřičné náležitosti a přílohy. Mezi náležitosti patří:

- Jméno, příjmení, místo trvalého pobytu, státní občanství, místo narození a rodné číslo
- Označení adresy, kde se nachází sídlo žadatele společně s úředními hodinami, ve kterých bude vykonávat činnost
- Evidenční číslo osvědčení o vykonání zkoušky insolvenčního správce nebo zvláštní zkoušky insolvenčního správce.

Jako přílohy k návrhu žadatel připojí tyto dokumenty:

- Diplom prokazující splnění podmínek vzdělání (vysokoškolské magisterské vzdělání)
- Doklad prokazující pojištění odpovědnosti za škodu
- Doklad dokazující bezúhonnost, tedy výpis z rejstříku trestů, ne starší 90 dní
- Doklad prokazující splnění praxe (alespoň 3 roky odborné praxe v oblasti práva, ekonomie, daňového poradenství, účetnictví, auditu nebo řízení podniku)
- Doklad o zaplacení správního poplatku (poplatek ve výši 5.000 Kč)
- Prohlášení o odborném zaměření
- Doklad o splnění podmínek personálního a materiálního vybavení.

Dle § 23 zákona č. 312/2006 Sb., ve znění od novely 31/2019 Sb., má správce povinnost se soustavně vzdělávat a prohlubovat své odborné znalosti ke kvalitnímu a řádnému výkonu insolvenčního správce. Zákon ovšem nijak dále nespécifikuje, jak by mělo toto prohlubování vypadat, a proto záleží čistě na insolvenčních správcích, jakou variantu zvolí. Insolvenční správce může využít nepřeborné množství konferencí, seminářů, školení, ale také studium odborné literatury, judikátů nebo souvisejících právních předpisů (Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, 2006).

Zkouška insolvenčního správce se skládá z dvou částí, písemné a ústní části. Zvláštní zkouška insolvenčního správce se pak skládá pouze z části ústní. Při zkoušce se zjišťují odborné znalosti z těchto oblastí:

- Občanského, obchodního a pracovního práva
- Občanského práva procesního
- Insolvenčního práva
- Správního práva včetně správního řízení
- Finančního práva včetně daňového řízení
- Řízení podniku
- Účetnictví a financování podniku.

Při zvláštní zkoušce insolvenčního správce se pak zjišťují vědomosti z těchto oblastí:

- Principy a fungování finančního trhu
- Organizace podniku a právní regulace dlužníka uvedeného v § 3 odst. 2 zákona
- Investičních nástrojů, obchodování a jiné nakládání s těmito nástroji
- Právní úpravy povinností insolvenčního správce při úpadku dlužníka uvedeného v § 3 odst. 2 zákona
- Insolvenčního práva, občanského a obchodního práva
- Řízení podniku
- Účetnictví a financování podniku.

Písemná část zkoušky insolvenčního správce je konána formou testu a případové studie. Na vypracování celé písemné části má uchazeč časový limit 6 hodin. Písemná část zkoušky je neveřejná. Podmínkou pro konání ústní části zkoušky je úspěšné absolvování části písemné. Ústí část se koná nejpozději do 5 týdnu od písemné části, trvá

nejdéle 2 hodiny a je veřejná. Aby byla zkouška úspěšně složena, musí být uchazeč v obou částech hodnocen jako úspěš. Pokud účastník uspěje, obdrží od ministerstva do 3 týdnů osvědčení o úspěšném vykonání zkoušky.

Právo výkonu činnosti insolvenčního správce může zaniknout nebo může být zrušené ministerstvem spravedlnosti. Právo zaniká například smrtí insolvenčního správce, nebo byl-li zbaven způsobilosti k právním úkonům. Ministerstvo spravedlnosti pak může právo na výkon činnosti správce zrušit z důvodu nesplnění některých z podmínek uvedených výše (Vyhláška č. 312/2007 Sb., o obsahu a dalších náležitostech zkoušek insolvenčních správců, ve znění pozdějších předpisů, 2007).

4.3 Dlužník

Dlužníkem je subjekt, právnická nebo fyzická osoba, která je povinna ze závazkového právního vztahu vůči věřiteli. Dlužník má dluh za věřitelem, věřitel má pohledávku za dlužníkem. Dlužníkem může být osoba jak podnikatelského, tak nepodnikatelského charakteru, vyjma subjektů vyjmenovaných v § 6 odst. 1 a 2 insolvenčního zákona.

Dlužník má podřízené postavení v insolvenčním řízení, jelikož musí přijmout a snést řadu omezení. Mezi tato omezení patří například nakládání s dlužníkovou majetkovou podstatou, poskytování informací a další. Pokud dlužník neplatí dlouhodobě, může na něj být uvalena exekuce. Taktéž již existuje, pro ochranu věřitelů, registr dlužníků České republiky (Landa, 2009).

4.4 Věřitel

Obecně lze říct, že věřitel je subjekt, ať už fyzická či právnická osoba, která uplatňuje svou pohledávku vůči dlužníkovi. Věřitel má tak právo na plnohodnotné plnění své pohledávky od dlužníka.

Věřitele lze rozdělit například podle toho, jaký typ pohledávky uplatňují. Věřitel může mít svou pohledávku zajištěnou, například nemovitou či movitou věcí, jak tomu bývá v případě, že věřitelem je například banka. Taktéž může mít věřitel pohledávku nezajištěnou, nebo pohledávku za majetkovou podstatu, konkrétně pohledávka za sepis insolvenčního návrhu či pohledávku jim na roveň postavenou. V insolvenčním řízení přihlašují věřitelé své pohledávky prostřednictvím přihlášek (Landa, 2009).

5 Oceňování v insolvenčním řízení

Oceňování v insolvenčním řízení není vůbec jednoduchou disciplínou. Znalecký posudek v soudních řízeních má významnou roli. V určitých situacích dokonce představuje nezbytnost, bez které nemůže řízení pokračovat. Především v situacích, kdy je nutno určit hodnotu majetku k nastavení patřičné nabídkové ceny. Znalecký posudek ovšem není vyžadován vždy. Měl by to být právě insolvenční správce, který ocení majetek na základě údajů z účetnictví dlužníka, především pak ale na základě srovnávací metody oceňování majetku. Znalecký posudek je vyžadován například při oceňování neobvyklého majetku, konkrétně ochranné známky. Další možností je vypracování znaleckého posudku na žádost věřitelského výboru. Také je vyžadován znalecký posudek v případě zajištění pohledávky majetkem dlužníka, nebo v případě prodeje celé majtkové podstaty prostřednictvím jedné smlouvy (Sigmund, 2019).

Platí důležité pravidlo, a to u všech druhů oddlužení. Majetek se vždy oceňuje cenou obvyklou. Insolvenční zákon nijak nedefinuje, co je cena obvyklá, a proto se využívá definice pocházející ze zákona o oceňování majetku. Ten definuje cenu obvyklou jako cenu, která byla dosažena při prodeji obdobného majetku v obdobném obchodním styku. Do její výše by se ovšem neměly promítat mimořádné okolnosti trhu, jako například stav tísně nebo osobní poměry prodávajícího a kupujícího. A právě zde nastává rozpor, jelikož je jasné, že prodej v insolvenčním řízení je značně stresový, kdy není prostor pro důkladné hledání ideální ceny ani zdroj financování pro co nejširší možný prodej. Taktéž nelze hovořit ani o tom, že by se prodej v insolvenčním řízení řadil mezi obvyklé obchodní styky bez absence mimořádných okolností trhu. Lze tedy zcela jasně říct, že využití ceny obvyklé v insolvenčním řízení je na první pohled paradoxní. Avšak využití má své jasné opodstatnění (Sigmund, 2014).

Reálně ceny dosahované při prodeji majtkové podstaty v insolvenčním řízení nemohou dosáhnout stejných cen, jako při prodeji v běžném obchodním styku. Tyto ceny jsou zákonitě nižší, především pak z důvodu výše uvedených stresových faktorů. Dle pana prof. Smrčky dosáhne realizované ceny asi pouze 40 % odhadu ceny (Kislingerová, 2013).

5.1 Soudní znalec

Soudní znalec je fyzická osoba se speciálními odbornými znalostmi, která je procesními stranami (žalovaný, žalobce) nebo státními orgány najímána, a to za účelem od-

borného a objektivního posouzení daných skutečností důležitých pro dané řízení. Znalec je najímán pro vypracování tzv. znaleckého posudku, kterým dokládá a objasňuje svůj názor na dané skutečnosti. Dle § 1 odst. 1 zákona č. 254/2019 Sb. se výkonem znalecké činnosti rozumí: „*provádění znaleckých úkonů, zejména zpracování a podání znaleckého posudku, jeho doplnění nebo vysvětlení, a činnost, která bezprostředně směřuje k podání znaleckého posudku, jeho doplnění nebo vysvětlení.*“

Také je znalec povinen dle § 1 odst. 3 stejného zákona vykonávat: „*znaleckou činnost pouze v oboru a odvětví a případně specializaci, pro které má oprávnění vykonávat znaleckou činnost, s odbornou péčí, nezávisle, nestranně a ve sjednané nebo stanovené době.*“

Zájemce o zařazení do seznamu znalců musí splnit následující podmínky nutné pro výkon znalecké činnosti (Zákon č. 254/2019 Sb., zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění pozdějších předpisů, 2019).

- a) Je odborně způsobilý k výkonu znalecké činnosti v daném oboru a odvětví a případně specializaci, pro kterou má být zapsán.
- b) Je bezúhonný
- c) Má odpovídající materiálně technické zázemí a vybavení
- d) Je plně svéprávný
- e) Nebyl v posledních 3 letech před podáním žádosti pokutován ve výši nejméně 100 000 Kč
- f) Není dle rozhodnutí soudu v úpadku
- g) Má kontaktní adresu na území České republiky
- h) Složil do rukou ministra spravedlnosti slib dle § 5 odst. 2 zákona.

Odborná způsobilost je blíže specifikovaná § 8 zákona. Uvádí, že za odborně způsobilou osobu se považuje osoba splňující následující:

- a) Získala vysokoškolské vzdělání odpovídající směru zaměřenému na daný obor a dané odvětví nejméně v magisterském studijním programu, pokud je lze získat, jinak nejvyšší možné dosažitelné vzdělání zaměřené na daný obor nebo odvětví
- b) Získala 5 let aktivní odborné praxe zaměřené na daný obor a dané odvětví
- c) Získala jiné osvědčení o odborné způsobilosti zaměřené na daný obor a dané odvětví, nebo absolvovala specializační studium zaměřené na daný obor a dané odvětví, pokud je to nezbytné k výkonu znalecké činnosti s odbornou péčí

-
- d) Získala osvědčení o odborné způsobilosti vydané příslušnou komorou zřízenou ze zákona, jde-li o znalecké odvětví v odbornostech, ve kterých o odbornost a etiku výkonu povolání dbá profesní komora zřízená zákonem
 - e) Úspěšně složila vstupní zkoušku dle § 10.

Výše zmíněná vstupní zkouška se skládá ze dvou částí. První část, obecná, se zaměřuje na znalosti právních předpisů upravující výkon znalecké činnosti a koná se formou písemného testu. Tato část je neveřejná. Druhá část, tzv. zvláštní, především ověřuje schopnost žadatele vypracovat znalecký posudek a znalosti z oboru a koná se formou ústního pohovoru, při kterém žadatel obhájí svůj zkušební znalecký posudek. Tato část je veřejná. Zkouška je vykonávána v českém jazyce a zajišťuje ji Justiční akademie. Žadatel musí uhradit poplatek ve výši 3.000 Kč za první část zkoušky a 5.000 Kč za druhou část zkoušky (Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů, 2020).

Pokud žadatel splňuje veškeré výše zmíněné podmínky a úspěšně splní výše popsanou zkoušku, je zapsán do seznamu znalců u příslušného krajského soudu, čímž vzniká oprávnění k výkonu znalecké činnosti dle § 11 odst. 1 zákona. Každý znalec musí být pojištěný na škody jím spáchané v minimální výši 1 000 000 Kč (Hálek, 2009).

5.2 Znalecký posudek

Znalecký posudek, na rozdíl od odhadu, má své náležitosti, které musí každý znalec při jeho vypracovávání dodržet. Znalecký posudek musí obsahovat minimálně tyto části (Hálek, 2009):

- Nález – popis zkoumaného subjektu, souhrn podkladů a skutečností, ze kterých znalec čerpal
- Vlastní posudek – znalec uvede důvody, které ho vedly k sestavení závěru v dané problematice věci
- Znaleckou doložku – znalecká doložka je připojena na konci znaleckého posudku, označuje seznam, v němž je znalec veden, dále označení oboru, ve kterém je znalec oprávněn vypracovávat posudky, a v poslední řadě číslo položky, pod kterou je posudek veden ve znaleckém deníku.

Znalecký posudek v písemné podobě musí být sešit, všechny strany posudku musí být očíslovány, a sešívací šňůra musí být připevněna k poslední straně posudku a pře-

tištěna znaleckou pečetí. Tato pečeť musí být kulaté razítko o průměru 36 mm, s malým státním znakem, na jehož obvodu v kruhopisu, se nachází jméno znalce nebo znaleckého ústavu. Znalecká pečeť může být buďto modré nebo fialové barvy (Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů, 2020).

5.3 Cena obvyklá

Nejrozsáhlejší specifikaci ceny obvyklé přináší zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění platném od novely č. 237/2020 Sb.. Tato definice, dle § 2 odst.1 zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“ (Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, 1997).

Cenu obvyklou zmiňuje více legislativních dokumentů. Například zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění platném od novely 33/2020 Sb., popisuje cenu obvyklou v § 492 takto: „*Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo staveno zákonem.*“ (Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění platném od novely 33/2020 Sb., 2012).

Podobně pak specifikuje cenu obvyklou zákon 526/1990 Sb., zákon o cenách, ve znění platném od novely č. 183/2017 Sb., a to takto: „*Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže...*“ (Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů, 1990).

Pokud shrneme všechny výše zmíněné specifikace, lze definici ceny obvyklé interpretovat jako zprůměrovaný odraz cen, které byly dosaženy během běžného obchodního styku za věci srovnatelného druhu, stáří a kvality. Přídavné jméno obvyklá, dříve nazýváno běžná, vyjadřuje, že při odvozování ceny obvyklé se přihlíží jen k objektivním znakům směny, jinak řečeno, nepřihlíží se k cenám, které byly dosaženy například v prodeji při mimořádných situacích nebo v časové tísní.

Obvyklou cenu lze zjistit porovnáním, a to z již realizovaných prodejů a koupí co nejpodobnějších věcí v daném okolí a pokud možno i čase. Pokud není v blízkém okolí dostatečné množství shodných vzorků, musí odhadce buďto zvětšit perimetr nebo zvolit jinou metodu ocenění (Bradáč, 2016).

5.4 Cena mimořádná

Dle § 2 odst. 6 zákona č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování, „*se cenou mimořádnou rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry nebo vliv zvláštní obliby*“ (Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, 1997).

Mimořádnou cenu také okrajově zmiňuje § 492 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění platném od novely 33/2020 Sb., a to takto: „*Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.*“ (Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, 2012).

Komentář k určování obvyklé ceny, vydaný Ministerstvem financí České republiky, popisuje mimořádnou cenu jako cenu, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry mezi účastníky obchodního styku, nebo vliv zvláštní obliby (Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb), 2014).

Mimořádnou cenu lze tedy specifikovat jako cenu, do jejíž výše zasáhla mimořádná situace trhu, poměry mezi kupujícím a prodávajícím, které mohly ovlivnit výši ceny nebo vliv zvláštní obliby prodávaného předmětu. Do mimořádné situace trhu můžeme zařadit například prodej v dražbě, zpeněžení v insolvenčním řízení, stav tísně jednoho z účastníků obchodního styku, důsledky přírodních nebo jiných kalamit a další. Osobní poměry jsou především rodinné vztahy, majetkové vztahy nebo jiné vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obliba pak značí přikládání významu či hodnotu, kterou předmět představuje pro jednoho z účastníků. Při odhadu mimořádné ceny věci, která je ovlivněna mimořádnou situací trhu nebo osobními poměry,

je důležité přihlédnout také k následkům zániku věci ve vztahu k dalším věcem dané osoby (Bradáč, 2016).

6 Problematika zpeněžení a prodeje v insolvenčním řízení

Jelikož jakékoliv insolvenční řízení, ať už konkurz, či oddlužení, se nesou především v negativním duchu řešení složité životní situace, dá se očekávat, že ne vždy bude vše probíhat přesně podle daných postupů. Subjekty vstupující do řízení jako dlužníci jsou mnohdy v těžkých finančních potížích, které mohou ovlivnit jejich jednání a přístup k danému řízení.

6.1 Rozdíl mezi cenou obvyklou a cenou mimořádnou

Definice obou druhů cen, jak ceny obvyklé, tak ceny mimořádné, byly dopodrobna nastíněny v předchozí kapitole. Avšak rozdíl mezi nimi je znatelný a oceňování cenou obvyklou v insolvenčním řízení má své odpůrce.

Při interpretaci § 219 odst. 5 insolvenčního zákona, kde je přesně formulováno: „*Při ocenění podle odstavců 1 až 4 se majetek oceňuje obvyklou cenou.*“, by se dalo očekávat, že se samotná definice obvyklé ceny v tomto legislativním dokumentu objeví. Je tomu však přesně naopak. Insolvenční zákon pojem obvyklé ceny nijak nedefinuje, a tak je tato definice převzata z § 2 odst. 2 zákona o oceňování majetku. Ten pojednává o ceně obvyklé v přesném znění, jak cituji v kapitole 5.3. A právě zde může nastat rozkol, kvůli kterému má oceňování cenou obvyklou v insolvenčním řízení své kritiky.

V definici ceny obvyklé je uvedeno, že do její výše se nemají promítat vlivy mimořádných okolností trhu, jako například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího. Samotné insolvenční řízení je třeba ovšem považovat za situaci spíše mimořádnou, stejně tak jako prodej majetkové podstaty během insolvenčního řízení je spíše prodejem v tísně než prodejem v obvyklém obchodním styku.

Právě v insolvenčním zpeněžení majetkové podstaty by bylo na místě využít cenu mimořádnou. Bohužel, o definici ceny mimořádné pojednává podrobněji pouze Bradáč (2016), a to spíše okrajově. Žádné další, či podrobné definici mimořádné ceny nejsou k dispozici (Sigmund, 2014).

6.2 Jednání s dlužníkem a případné nepříjemnosti

Jelikož jak samotné insolvenční řízení, tak doba jemu předcházející, má spíše negativní charakter, dá se očekávat, že v některých vypjatých situacích může dlužník jednat emotivně až agresivně. Dlužník, kterému je například zpeněžován dům, ke kterému má silnou citovou vazbu, může vykazovat známky frustrace z této situace. Tuto situaci pak mohou doprovázet emoce, jako hněv, strach, úzkost, a mohou tak ovlivnit jednání

dlužníka. Toto chování pak může vyústit například v odmítnutí vystěhování se z dané nemovitosti nebo agresivní a vyhýbavé chování vůči vyjednavacům. Tento fakt přináší do zpeněžování majetkové podstaty velké komplikace a nepříjemnosti, které nemusí být schopné vyřešit ani veřejné orgány.

Z psychologického hlediska může insolvenční řízení způsobit dlužníkovi také sociální vyloučení ze společnosti, pocity psychické a sociální deprivace, jako například ztráta domova, chudoba, chybějící zaměstnání a mnoho dalších problémů. Ne zřídka tyto problémy vedou k rozvinutí závislosti na alkoholu či jiných návykových látkách.

Veškeré výše zmíněné problémy mohou vést ke komplikacím v komunikaci a spolupráci s dlužníkem, které jsou během insolvenčního řízení klíčové. Samotný insolvenční soud při rozhodování o schválení oddlužení dává komunikaci a spolupráci dlužníka s insolvenčním správcem velkou váhu (Vávrová 2012).

7 Praktická část – případová studie

7.1 Metodika

Jako praktickou část své diplomové práce jsem zvolil podrobný rozbor a posouzení konkrétní případové studie, ve které je zřejmá problematika zpeněžování nemovitých věcí v insolvenčním řízení, jednání s dlužníky a také markantní rozdíl v ceně obvyklé a ceně mimořádné, popřípadě ceně realizované.

Prvotní krok vedl do výše zmíněného insolvenčního rejstříku, kde jsem se snažil najít vhodnou případovou studii, kde by byly zřejmé problémy, se kterými se může insolvenční správce, popřípadě soudní znalec, při oceňování nemovitých věcí z majetkové podstaty dlužníka setkat.

Jako parametry pro výběr případové studie jsem volil, aby se jednalo o fyzickou osobu, aby řízení již bylo skončené, a aby „velikost“ majetkové podstaty dlužníka nebyla příliš velká a obsahovala nemovitou věc typu bytová jednotka či rodinný dům. K zúžení okruhu možností mi napomohla má pětiletá praxe v oboru insolvenčního práva.

Z mého výběru nejlépe vyplynulo řízení vedené u Krajského soudu v Českých Budějovicích, ve kterém bylo usnesení o úpadku spojené s prohlášením konkurzu vydané dne 1. 2. 2016, posléze pak dne 11. 9. 2019 bylo vydáno usnesení o zrušení konkurzu. Ačkoliv je insolvenční rejstřík veřejně přístupnou databází, rozhodl jsem se pro anonymizování citlivých dat o dlužníkovi samotném. Insolvenční řízení je v případě zájmu možné dohledat na portálu Insolvenčního rejstříku pod spisovou značkou KSCB 28 INS 30216/2015.

Jako další krok následovalo zpracování veškerých podkladů dostupných v Insolvenčním rejstříku. Tyto poklady byly rozděleny do období před vydáním usnesení o úpadku a po vydání o usnesení o úpadku. Oba soupisy společně s daty zveřejnění v insolvenčním rejstříku jsou uvedeny v tabulce č. 7.1.1 a č. 7.1.2.

Po podrobném nastudování veškerých zmíněných podkladů v tabulkách č. 1 a č. 2 jsem přistoupil k popisu jednotlivých fází řízení.

Ohledně statistického porovnání jsem se rozhodl porovnat čtyři rodinné domy, které ovšem byly zpeněžovány během oddlužení, a ne během konkursního řízení. Zvolil jsem oddlužení z důvodu majoritního zastoupení fyzických osob, jelikož do konkursního řízení jsou zařazováni především podnikatelé a podniky. V neposlední řadě se častěji během oddlužení zpeněžují nemovité věci určené k bydlení dlužníka, tedy i

rodinné domy, stejně jako v případové studii. Jednotlivé položky k porovnání jsem získal z praxe jednoho z insolvenčních správců. Údaje, které využiji při statistickém porovnání, nebudou obsahovat žádná citlivá data ani údaje o řízeních, ve kterých se vyskytla.

Tabulka 7.1: Podklady zveřejněné před vydání úpadku

datum zveřejnění	Popis
3. 12. 2015	Insolvenční návrh spojený s návrhem na prohlášení konkursu
3. 12. 2015	Návrh – přílohy
1. 2. 2016	Usnesení o úpadku spojené s prohlášením konkursu

Tabulka 7.2: Poklady zveřejněné po vydání úpadku

datum zveřejnění	Popis
12. 4. 2016	Seznam přihlášených pohledávek
21. 4. 2016	Zpráva IS o stavu řízení + Soupis majetkové podstaty
18. 8. 2016	Výzva na správce
25. 8. 2016	Zpráva IS o stavu řízení
6. 12. 2016	Zpráva IS o stavu řízení
14. 3. 2017	Zpráva IS o stavu řízení
12. 6. 2017	Zpráva IS o stavu řízení
29. 6. 2017	Zpráva IS o stavu řízení
12. 3. 2018	Zpráva IS o stavu řízení
13. 6. 2018	Zpráva IS o stavu řízení – Schválení dražby věřitelem
12. 9. 2018	Zpráva IS o stavu řízení – První zájemce
29. 11. 2018	Zpráva IS o stavu řízení – Prodej
10. .12 2018	Přípis – Pokyn ke zpeněžení, znalecký posudek, kupní smlouva ze dne 6. 11. 2018
11. 12. 2018	Návrh na vydání výtěžku
18. 1. 2019	Usnesení o uspokojení zajištěného věřitele
11. 7. 2019	Konečná zpráva
14. 8. 2019	Usnesení o schválení konečné zprávy
11. 9. 2019	Usnesení o zrušení konkursu
15. 10. 2019	Usnesení o zproštění funkce správce po skončení řízení

7.2 Případová studie

Insolvenční návrh spojený s návrhem na prohlášení konkursu podal vůči dlužníkovi jeden z věřitelů, konkrétně společnost INVESA, s.r.o., která měla vůči dlužníkovi zajištěnou pohledávku dne 3. 12. 2015, a tím započala konkursní řízení, které trvalo bezmála čtyři roky. Společně se zveřejněním návrhu v insolvenčním rejstříku byly taktéž zveřejněny přílohy k návrhu a vyhláška o zahájení insolvenčního řízení. Tato vyhláška je důležitým milníkem. Jednak zabraňuje provádění exekucí na majetek náležící do majetkové podstaty dlužníka, vyzývá věřitele k uplatnění svých pohledávek pouze prostřednictvím přihlášek v rámci insolvenčního řízení a také zabraňuje dlužníkovi zmenšit či podstatně změnit skladbu svého majetku. Dle příloh bylo zřejmé, že dlužník má vícero věřitelů po splatnosti, a tudíž se nachází v úpadku, který dne 1. 2. 2016 potvrdil i Krajský soud v Českých Budějovicích.

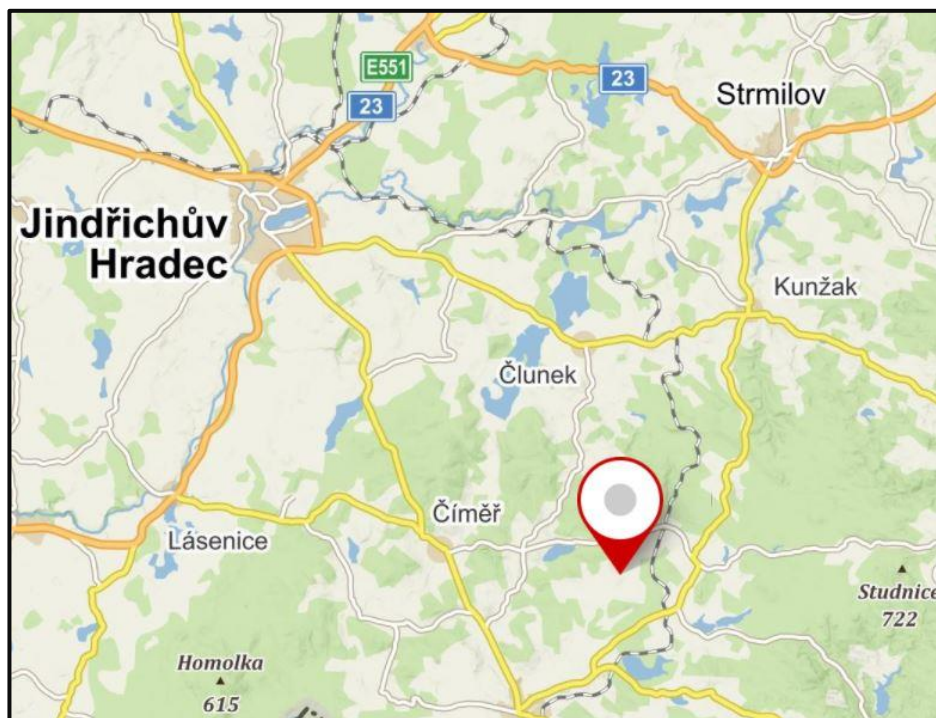
Po uplynutí dvouměsíční lhůty pro podání přihlášek věřitelů sestavit insolvenční správce seznam přihlášených pohledávek, který byl zveřejněn 12. 4. 2016. Celkově se do insolvenčního řízení přihlásilo 15 věřitelů s 18 pohledávkami, které byly v celkové hodnotě 1.188.968,38 Kč. Zajištěnou část seznamu tvořila částka ve výši 984.399 Kč, kterou tvořily pohledávky věřitelů INVESA, s.r.o., a Všeobecné zdravotní pojišťovny České republiky. Zbývajících 204.569,38 Kč bylo nezajištěných. Prvotními pohledávkami, které se po zpeněžení majetku umořují, jsou pohledávky zajištěné, tedy pohledávka číslo 1, od navrhovatele insolvenčního řízení, společnosti INVESA, s.r.o. Tato pohledávka je zajištěna níže uvedeným nemovitým majetkem.

Dle zprávy insolvenčního správce a soupisu majetkové podstaty dlužníka byla pohledávka zajištěna nemovitostí parc. č. 91, zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí byla stavba: Hůrky č.p. 17 a dále zahrada na parc. St. 373/1, zahrada na parc. St. 374 a ostatní plocha na parc. St. 524. Veškeré tyto pozemky byly zapsány na LV č. 62, katastrální území Hůrky, katastrální pracoviště Jindřichův Hradec. Výše zmíněná nemovitost je situována zhruba 15 kilometrů jihovýchodně od Jindřichova Hradce v Jihočeském kraji, okres Jindřichův Hradec, obec Nová Bystřice.

Mimo tento nemovitý majetek dlužník vlastnil také motorové vozidlo značky Nissan, a motorové vozidlo značky Renault. Obě tyto vozidla vzhledem ke svému stáří měla zanedbatelnou peněžní hodnotu, a během řízení byla ekologicky zlikvidována.



Obrázek 7.1: LV č. 62 (ČÚZK,2021)



Obrázek 7.2: Mapa umístění nemovitosti (Mapy.cz, 2021)



Obrázek 7.3: Foto nemovitosti (Google Street View, 2021)



Obrázek 7.4: Foto nemovitosti (Google Street View, 2021)

Dle soupisu majetkové podstaty ze dne 21. 4. 2016 byla hodnota nemovitosti odhadnuta na 600.000 Kč. Tento odhad provedl sám insolvenční správce, na základě znaleckého posudku ze dne 22. 7. 2016, který odhadl cenu obvyklou nemovitosti ve výši 800.000 Kč. Avšak pokynem ke zpeněžení, který je součástí zprávy IS o průběhu řízení ze dne 25. 8. 2016, zajištěný věřitel požaduje prodej nemovitosti prostřednictvím realitní kanceláře, a požaduje minimální kupní cenu ve výši 950.000 Kč. Jelikož požadovaná cena převyšuje cenu obvyklou určenou znaleckým posudkem, bylo předem jasné, že za tuto částku není možné nemovitost prodat. Prvotní inzerát od realitní společnosti nabízel nemovitost za 1.050.000 Kč. Především vzhledem k nesoučinnosti dlužníka a opakovaným problémům s přístupem k nemovitosti, se insolvenční správce ve zprávě IS o průběhu řízení ze dne 6. 12. 2016 domníval, že bude nucen realizovat prodej skrze veřejnou dražbu či aukci a posléze vydražitel dle § 285 odst. 2 insolvenčního zákona žalovat dlužníka na vyklizení nemovitosti. Tento postup ovšem výrazně snižuje možný výtěžek ze zpeněžení nemovitosti.

Insolvenční soud ve svých výzvách na insolvenčního správce vyzýval k činnosti ohledně motorových vozidel. Soud po správci vyžadoval jejich zpeněžení, ačkoliv správce několikrát zmiňoval jejich zanedbatelnou cenu. Dalším, a mnohem důležitějším důvodem byl fakt, že pokud by správce nuceně a za účasti Policie České republiky odebral dlužníkovi motorová vozidla, mohl by začít dlužník sabotovat prodej nemovitosti úplně, a tím výrazně zasáhnout do výsledné realizované ceny.

Zprávou ze dne 12. 6. 2017 insolvenční správce sděluje, že od zajištěného věřitele obdržel aktualizovaný pokyn ke zpeněžení, ve kterém byla prodejní cena nemovitosti snížena na 800.000 Kč. Děje se tak 10 měsíců od vydání původního pokynu, během kterého se neozval žádný zájemce o koupi. První zájemci o koupi nemovitosti se objevili při snížení ceny na 800.000 Kč, ovšem dlužník neumožnil prohlídku nemovitosti zevnitř, což pochopitelně zájemce odradilo. Celkově přístup dlužníka ke zpeněžení nemovitosti byl dosti negativní, dlužník neumožňoval prohlídky nemovitosti, a to ani znalci společně s insolvenčním správcem, navíc měl na pozemku dva psi bojového plemena, které na případné zájemce o vstup na pozemek vypouštěl a byl nekontaktní.

Správce ve své zprávě ze dne 29. 6. 2017 zmiňuje fakt, že během konkursního řízení je vynutitelná povinnost dlužníka zpřístupnit objekt k případným prohlídkám zájemcům, nicméně již chybí úprava problematiky vyklizení nemovitostí od dlužníků, kteří nespolupracují a dělají problémy.

Dne 9. 3. 2018 insolvenční správce informuje insolvenční soud zprávou o stavu řízení, ve které se opět objevuje aktualizovaný pokyn ke zpeněžení, tentokrát na částku 699.000 Kč. Dále správce soud informuje o faktu, že dlužník přestal naprosto komunikovat a nereaguje ani na výzvy od samotného správce, ať už písemné nebo telefonické.

Dne 16. 4. 2018 vydal zajištěný věřitel pokyn ke zpeněžení předmětu zajištění prostřednictvím veřejné dobrovolné dražby. Dražba samotná proběhla dne 19. 6. 2018. Tento krok byl očekávaný, vzhledem k chování dlužníka a vysoké požadované kupní ceně zajištěného věřitele.

Během první dražby nedošlo k úspěchu v podobě zájemce o koupi, jelikož ani jeden ze zájemců nesložil dražební jistinu a nebylo dosaženo nejvyššího podání. Nejnižší podání v tomto případě znamenalo 500.000 Kč. Poté vydal zajištěný věřitel pokyn k opakování dražby. Opakovaná dražba se uskutečnila dne 31. 7. 2018, s nejnižším možným podáním ve výši 420.000 Kč, a to se stejným výsledkem jako dražba první. Jak plyne z protokolu o provedené dražbě, je zřejmé, že nejnižší podání bylo stále moc vysoké pro možné zájemce, vzhledem ke kvalitě nemovitosti, a především dlužníkovi, který tuto nemovitost obývá.

Ovšem součástí zprávy IS o stavu řízení ze dne 10. září 2018 je také informace, že správce eviduje zájemce o koupi, který je ochoten zaplatit částku ve výši 320.000 Kč. Tato skutečnost byla předložena věřiteli ke schválení a vydání pokynu k prodeji. Dne 6. 11. 2018 došlo na základě kupní smlouvy k prodeji zajištěné nemovitosti, a to za částku 340.000 Kč. Zpráva ze dne 10. 12. 2018 obsahuje kupní smlouvy, aktualizovaný znalecký posudek, a také pokyn k prodeji nemovitosti od zajištěného věřitele. Stalo se tak dva roky a dva měsíce po zveřejnění prvního pokynu ke zpeněžení.

Usnesením o zrušení konkursu ze dne 9. 9. 2019 byl zrušen konkurs na dlužníka, i přes zcela nepostačující uspokojení věřitelů. Dle konečné zprávy insolvenčního správce byl zajištěnému věřiteli vydán výtěžek zpeněžení ve výši 286.686,47 Kč. Tato částka tvoří 29,6 % samotné výše zajištěné pohledávky. Z celkové výše všech pohledávek, která byla 1.188.968,38 Kč, je výtěžek ve výši 286.686,47 Kč pouze 24,11 % z celkového portfolia přihlášek, přičemž jediným uspokojeným věřitelem z 15 celkových je zajištěný věřitel č. 1 a zároveň věřitel podávající návrh na prohlášení konkursu.

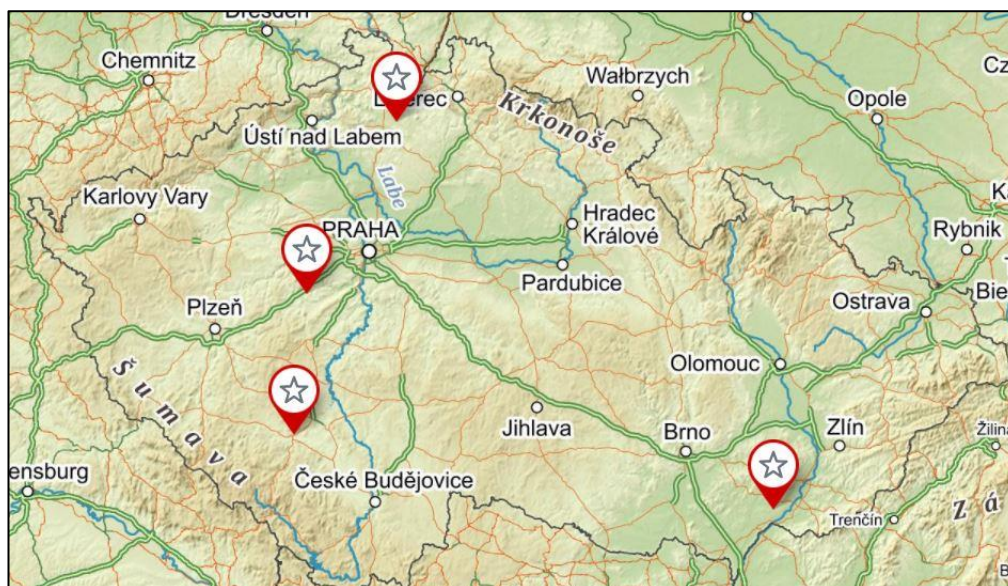
Dne 14. 8. 2019 insolvenční soud schválil konečnou zprávu insolvenčního správce a usnesením ze dne 15. 10. 2019 zprostil insolvenčního správce své funkce.

7.3 Porovnání

Jako vzorky jsem vybral rodinné domy v různých částech republiky, které byly zpeněžovány různými způsoby. Dva rodinné domy byly prodány přímým prodejem, jeden byl zpeněžován přes exekutora a jeden byl zpeněžován veřejnou dražbou. Taktéž jsem do výběru zahrnul jeden rodinný dům, který byl ve spoluvlastnickém podílu. V tabulce jsem ke každému ze vzorků uvedl obestavěný prostor, okres, ve kterém se nemovitost nachází, spoluvlastnický podíl, cenu obvyklou dle znaleckého posudku, způsob, jakým byl prodej zprostředkovaný a realizovanou cenu, za kterou byl majetek zpeněžen. V poslední kolonce je uvedený poměr ceny realizované vůči ceně obvyklé určené znalcem.

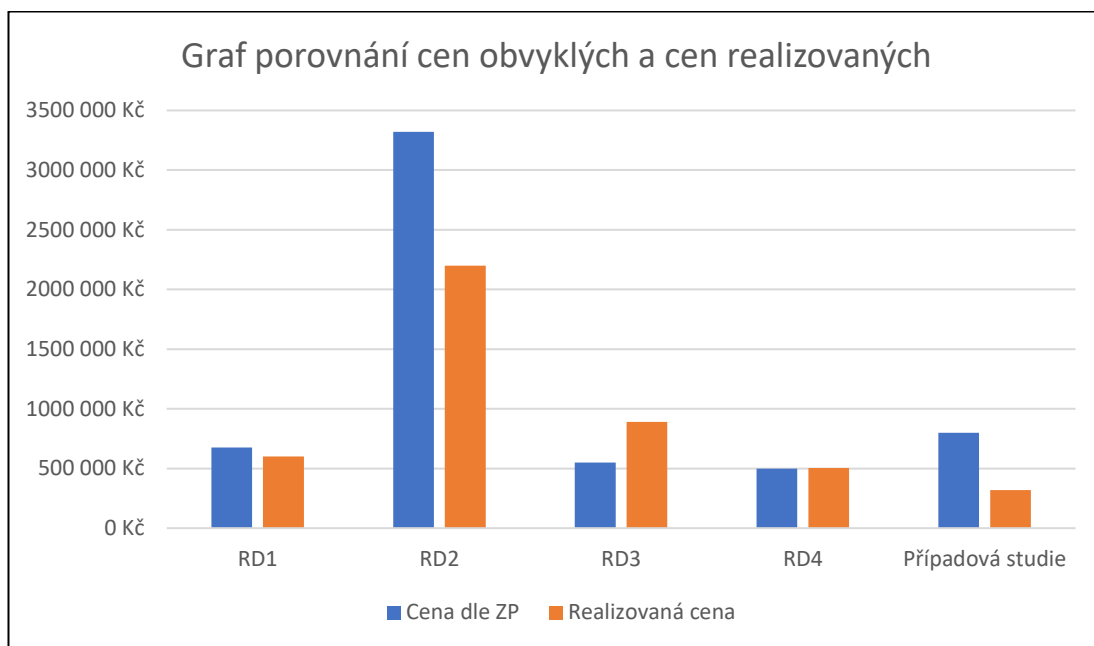
Tabulka 7.3: Údaje o vzorcích

	RD1	RD2	RD3	RD4
Okres	Strakonice	Beroun	Hodonín	Česká Lípa
Obestavěný prost.	500,81	1.319,56	662,73	1.973,00
Podíl	1/1	1/1	1/1	1/2
Cena dle ZP	675.000,-	3.320.000,-	550.000,-	500.000,-
Cena realizovaná	600.000,-	2.200.000,-	890.000,-	505.000,-
Způsob prodeje	Přímý	Exekutor	Přímý	Dražba
Procenta	88,9 %	66,3 %	161,8 %	101,0 %



Obrázek 7.5: Mapa umístění okresů vzorků (Mapy.cz, 2021)

Graf 7.1: Graf porovnání jednotlivých cen



Jak můžeme vidět výše v tabulce, nemovitosti, které se prodávají přímo, tedy přímo od insolvenčního správce, dosahují vysokých čísel, co se týče míry naplnění ceny obvyklé z posudku znalce. V případě domu č. 3 dokonce cena převyšuje samotný posudek. Taková situace nastává v případech, kdy se dlužník o zpeněžovanou nemovitost staral, a tudíž nemá žádné výrazné vady a problémy, které by cenu nemovitosti snižovaly. Dále je zřetelné, u domu č. 2, že exekutor prodá nemovitost nejvyššímu podání. Jelikož prodej v dražbách je dosti specifický, například je povinnost složit dražební jistinu v hotovosti či na bankovní účet, spouště lidem je tento způsob nákupu nemovitosti rovnou zapovězený. Taktéž není možné v dražbě nakupovat na hypoteční úvěr. Posledním příkladem je zpeněžení spoluvlastnického podílu u domu č. 4. Jak můžeme vidět, podíl byl prodán za cenu obvyklou dle posudku, která také tvořila nejnižší podání, navýšenou o nejnižší možný příhoz, tedy o 5.000 Kč. Podíl byl vydražen spoluvlastníkem, který vlastnil druhou polovinu podílu na domě. Již samotná cena obvyklá v posudku byla výrazně snížena právě z důvodu prodeje spoluvlastnického podílu.

V grafu pak vidíme, že v drtivé většině jsou během insolvenčních řízení nemovitosti zpeněžovány pod cenou znaleckých posudků. Je to především z důvodu menšího zájmu o takovéto koupě, neznalosti procesů dražby či prodeje od exekutora, a v neposlední řadě stavem nemovitostí, který bývá povětšinou špatný nebo velice špatný.

8 Diskuse a výsledky

Z výše konečné realizované ceny můžeme vidět, že se jednoznačně jedná o cenu mimořádnou. Především proto, že cenu ve velké míře ovlivnilo chování dlužníka a stav tísně, ve kterém celý proces probíhal. Nemovitost byla nakonec odkoupena nejspíše osobou, která se v insolvenčních vodách pohybuje běžně, a umí jednat s dlužníky, kteří se dostanou do takovéto či podobné situace. S nejvyšší pravděpodobností se nový majitel nemovitosti dokázal domluvit s dlužníkem na pravidelném měsíčním nájemném, díky němuž může dlužník v daném obydlí zůstat. Tento fakt bývá pro lidi v podobných situacích velice zásadní, jelikož neradi mění prostředí, kde žijí, a navíc mohou k dané nemovitosti mít hlubší osobní vztah. Pro nabyvatele nemovitosti je příznivý fakt, že kupní cena celé nemovitosti nebyla vysoká, a při správném nastavení výše nájemného a vstřícné komunikaci s dlužníkem může dostat kupní cenu zpět v kratším časovém horizontu než například při běžném obchodním styku.

Vůči prvotnímu požadavku zajištěného věřitele se nemovitost zpeněžila za pouhých 35,8 % požadované ceny. Dále pak, oproti první verzi znaleckého posudku, za 42,5 % odhadované obvyklé ceny. Dokonce, oproti začáteční nabídkové ceně realitní kanceláře, se nemovitost zpeněžila za pouhých 32,4 %, což jasně značí, že původní cena byla nastavena zbytečně vysoko, a dá se usuzovat, že se díky tomu celé řízení protáhlo o několik měsíců. Bezesporným faktem je ovšem skutečnost, že takovýto případ je extrémem, který nelze označovat za běžný v insolvenčních řízeních. V takových případech záleží na komunikačním umu insolvenčního správce, zda dokáže dlužníka přesvědčit ke spolupráci, zda mu dokáže přednést důvody, které chce dlužník slyšet a které ho přimějí k součinnosti. Bohužel, velká většina dlužníků v podobných situacích již zanevřela na jakoukoliv možnost vyřešení dané situace, a tak se k celému insolvenčnímu řízení staví negativně.

O mnoho častěji se mohou insolvenční správci setkat se zpeněžením spoluvlastnického podílu. Zpeněžování tohoto druhu najdeme napříč všemi možnými řešeními úpadku. Mohou se zpeněžovat spoluvlastnické podíly na domy, byty, pozemky, ale také podniky či výrobní haly. Jedno větší úskalí ovšem toto zpeněžování má, a to obchodovatelnost se spoluvlastnickými podíly. Jinak řečeno, spoluvlastnické podíly jsou hůře prodejné. Při prodeji spoluvlastnických podílů se naskýtá prostor pro tzv. spekulanty. Tito lidé cíleně vyhledávají a kupují spoluvlastnické podíly za nižší částky, než je cena obvyklá takového podílu, a posléze se je snaží prodat ostatním vlastníkům

nemovitosti za cenu shodnou s cenou obvyklou či vyšší. Takže vzápětí spoluvlastník zaplatí mnohem vyšší částku spekulantovi, než kdyby si spoluvlastnický podíl odkoupil od insolvenčního správce rovnou. Jelikož je spekulant vlastníkem stejného podílu jako ostatní spoluvlastníci, někdy i vyššího, může nastat chvíle, kdy spekulant začne dělat různé naschvály a problémy spoluvlastníkům, ať už je to například nadměrný hluk, pronájem své poloviny nepřizpůsobivým občanům a další, a tak donutí spoluvlastníky ke koupi jeho podílů, jelikož spoluvlastníci mohou mít strach z toho, kam až je spekulant schopný dojít.

Další problémem zpeněžení spoluvlastnického podílu je jeho samotné ocenění. Jako tomu bylo například v Usnesení Vrchního soudu v Praze č.j. 2 VSPH 755/2020-B-22, kdy se dlužnice odvolala proti odhadu ceny obvyklé jedné třetiny rodinného domu, který znalec ocenil tak, že vypočetl cenu obvyklou pro celý rodinný dům a vydělil ji třemi. Úryvek z výše zmíněného Usnesení říká: *„Odvolací soud je s dlužnicí zajedno i v tom, že pro účely stanovení hodnoty obydli dlužnice, je určující obvyklá hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 k nemovitostem, nikoli obvyklá hodnota 1/3 nemovitostí, když prodejní (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 k nemovitostem je vskutku jiná (zpravidla nižší) než cena 1/3 nemovitostí. Jinými slovy, je třeba odlišovat z hlediska ocenění věci situaci, kdy je předmětem věc celá, od situace, kdy se je předmětem spoluvlastnický podíl, neboť na určení obvyklé ceny nepochybně může mít vliv, zda se nabyvatel stává vlastníkem celé věci a není dotčen ve výkonu vlastnických práv jinou osobou, oproti případům, kdy nabývá pouze spoluvlastnický podíl a vstupuje do spoluvlastnického vztahu.“* (Usnesení Vrchního soudu v Praze č.j. 2 VSPH 755/2020-B-22).

Z výše zmíněného jasně vyplývá, že je nutné rozlišovat situaci prodeje celé nemovitosti, anebo pouze podílu. Samotné spoluvlastnické podíly, respektive jejich cena, se při oceňování cenou obvyklou běžně ponižuje zhruba o 10-20 % právě vzhledem k jejich horší obchodovatelnosti. Na závěr bych ještě rád zmínil další část výše zmíněného usnesení: *„Ještě jinak vyjádřeno, obvyklá cena nemovité věci, která má být předmětem prodeje, jako celku může být v daném čase a místě rozdílná oproti matematicky vypočítané ceně prodávaného (draženého) ideálního podílu na ní, neboť je nutné zohlednit, že spoluvlastnictví na nemovité věci ji omezuje v jejím nakládání. Proto nelze cenu podílu určit pouze výše uvedeným matematickým výpočtem z již dříve (znalecky) určené ceny celé nemovité věci. Uvedených faktorů prodejnosti nemovité věci jako*

celku a podílu na ní může být v praxi mnoho, a určení výsledné ceny musí být předmětem odborného posouzení, k čemuž slouží právě institut znaleckého ocenění.“ (Usnesení Vrchního soudu v Praze č.j. 2 VSPH 755/2020-B-22).

Vzhledem k obtížnosti a extrémnosti vybraného případu pro případovou studii, není možné sehnat dostatečný počet podobných případů pro statistické porovnání. V insolvenčním rejstříku není možné vyhledat konkurzní řízení fyzické osoby, ve kterém se naskytl podobný či stejný problém jako v našem případě. O takovýchto případech mají povědomí pouze insolvenční správci, kteří takovéto situace již museli řešit, popřípadě insolvenční soud, u něhož takovýto případ probíhal.

Z výše uvedeného statistického porovnání je zřejmé, že nemovitosti zpeněžovány během oddlužení dosahují vyšší míry naplnění ceny ze znaleckého posudku než během konkurzního řízení. Taktéž věřitelé dosahují vyššího uspokojení svých pohledávek. Dle mého názoru zde hraje roli hned několik faktorů. Motivace dlužníka v oddlužení a lukrativnost zpeněžovaných nemovitostí.

Motivace dlužníka v oddlužení je mnohem větší než motivace dlužníka v konkursním řízení. Dlužník v oddlužení má před sebou vidinu toho, že splatí část svých závazků, a za 5 let (popřípadě za 3 roky) mu bude zbytek pohledávek odpuštěný a bude moci žít normální plnohodnotný, ekonomicky aktivní život. Kdežto dlužník v konkursu žádnou takovouto vidinu nemá. Pokud hodnota jeho majetku nepřevyšuje hodnotu závazků, pohledávek se dlužník nezbaví. Vyskytují se případy, kdy dlužník, fyzická osoba – podnikatel, nejdříve projde konkursním řízením, a poté zažádá o oddlužení, kde uhradí alespoň část svých zbylých závazků a je osvobozený. Dlužník v konkursním řízení tak nemá žádnou výraznou motivaci proč se správcem spolupracovat, a tak se mohou vyskytnout případy viz případová studie.

Samotná lukrativnost zpeněžovaných nemovitostí není ve většině případů na vysoké úrovni. Kupující v nemovitosti musí vidět potenciál, a musí být schopný si ekonomicky spočítat, zda se vyplatí koupit nemovitost ve špatném stavu, opravit ji, a následně prodat se ziskem. Pokud ovšem kupující takto dokáže přemýšlet, dají se se tak získat vysoké zisky za nízkou počáteční investici. Další výhodou pro takto smýšlející osoby je nízký počet potencionálních kupců. Lidé, kteří se nepohybují v oboru a nejsou znalí procesů zpeněžování, nechtějí riskovat ztrátu, a tak se o koupi ani nepokoušejí.

Dle mého se může jednat o zajímavý způsob obživy. Pokud je kupující schopný komunikace s lidmi v tísnivé životní situaci, pohybuje se na trhu s nemovitostmi a vidí

potencionál v nemovitostech, které ostatní vidí pouze jako zbořeniště, za nízký počáteční vklad může získat vysoký zisk, a to i po odečtení všech nákladů s opravou spojených.

Závěr

Jedním z vedlejších cílů práce bylo porozumění a získání alespoň základního povědomí o tom, co všechno obnáší insolvenční řízení, jak proces funguje, jaké jsou možnosti, ale také jaká jsou úskalí, ať už se jedná o negativní nádech celého procesu nebo složitou komunikaci s lidmi, kteří jsou v tíživé životní situaci. Detailnější porozumění tomuto faktu přinesla především praktické části a uvedená případová studie, která ukázala, jak mohou být jednání složitá, a že insolvenční správce nesmí být znalý pouze právních předpisů, ale musí také ovládat umění komunikace s lidmi, kteří se díky situaci, ve které se nachází, chovají agresivně a jsou v odporu vůči samotnému řízení.

Hlavním cílem mé diplomové práce bylo popsat rozdíl mezi cenou obvyklou a cenou mimořádnou. Jelikož o ceně mimořádné není možné nalézt konkrétní více rozvinutou definice, kromě Bradáče (2016), a především nelze nalézt, v jakých případech tuto cenu aplikovat, nezbyvá než si vytvořit vlastní názor na tento druh ceny. Dle mého názoru by měla být cena mimořádná blíže specifikována především ministerstvem financí, a taktéž by měla být více rozebrána, než je tomu v § 2 odst. 7, v zákoně č. 151/2019 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Samotná případová studie jasně ukázala, že ačkoliv se jednalo o extrémní případ, v insolvenčních řízeních se může insolvenční správce setkat s různými situacemi, které je zapotřebí řešit jednotlivě vzhledem k faktorům, které je ovlivňují. Z kapitoly porovnání je pak zřejmé, že realizované ceny vůči znaleckým posudkům jsou v oddlužení mnohem vyšší než v konkursním řízení. Je to především z důvodu lepší motivace dlužníků spolupracovat s insolvenčním správcem a vyšší kvalitě zpeněžovaných nemovitostí.

Souhlasím s názorem Sigmunda (2014), že aplikovat cenu obvyklou při oceňování majetkové podstaty v insolvenčním řízení je v částečném rozporu se samotnou definicí ceny obvyklé. Prodej v insolvenčním řízení není z vůle dlužníka, proto se jedná o prodej v tísní, který vyžaduje samotný insolvenční zákon. Právě vzhledem k tomuto faktu bych se přikláněl k variantě vytvoření „ceny obvyklé pro insolvenční řízení“, která by byla například upravena o koeficienty zohledňující právě prodej v insolvenčním řízení.

Seznam použité literatury

Cítace knihy

BRADÁČ, Albert, 2016. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno. ISBN 978-80-7204-930-1.

HÁLEK, Vítězslav, 2009. Oceňování majetku v praxi. Bratislava: DonauMedia. ISBN 978-80-89364-07-7.

HÁSOVÁ, Jiřina a Tomáš MORAVEC, 2013. Insolvenční řízení. V Praze: C.H. Beck. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-459-9.

KISLINGEROVÁ, Eva, Tomáš RICHTER a Luboš SMRČKA, 2013. Insolvenční praxe v České republice: v období 2008-2013. V Praze: C.H. Beck. Beckova edice ekonomie. ISBN 978-80-7400-497-1.

LANDA, Martin, 2009. Ekonomika insolvenčního řízení. Ostrava: Key Publishing. Ekonomie (Key Publishing). ISBN 978-80-7418-031-6.

RICHTER, Martin, 2018. Zákon o insolvenčních správcích a předpisy související: komentář. V Praze: C.H. Beck. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-698-2.

RICHTER, Tomáš, 2017. Insolvenční právo. 2., doplněné a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7552-444-7.

SMRČKA, Luboš, Jan PLAČEK, Jaroslav SCHÖNFELD a Lee LOUDA, 2016. Insolvenční řízení: (očekávání, realita a budoucnost insolvenčního zákona). [Praha]: Professional Publishing. ISBN 978-80-7431-151-2.

Cítace legislativních dokumentů

Usnesení Vrchního soudu v Praze č.j. 2 VSPH 755/2020-B-22, 2020. In: . Praha: Ministerstvo spravedlnosti České republiky, ročník 2020, 2 VSPH 755/2020-B-22. Dostupné také z: <http://kraken.slv.cz/2VSPH755/2020>

Vyhláška č. 312/2007 Sb., o obsahu a dalších náležitostech zkoušek insolvenčních správců, ve znění pozdějších předpisů: Vyhláška o obsahu a dalších náležitostech zkoušek insolvenčních správců, 2007. In: . Praha: Ministerstvo spravedlnosti České republiky, ročník 2007, číslo 312. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2007-312/zneni-20130801>

Vyhláška č. 313/2007 Sb., o odměně insolvenčního správce, ve znění pozdějších předpisů: Vyhláška o odměně insolvenčního správce, o náhradách jeho hotových výdajů, o odměně členů a náhradníků věřitelského výboru a o náhradách jejich nutných výdajů,

2007. In: . Praha: Ministerstvo spravedlnosti, ročník 2019, číslo 313. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2007-313/zneni-20190601>

Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů: Vyhláška o výkonu znalecké činnosti, 2020. In: . Praha: Ministerstvo spravedlnosti České republiky, ročník 2020, číslo 503. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-503>

Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů: Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), 1997. In: . Praha: Ministerstvo spravedlnosti České republiky, ročník 2020, číslo 237. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151/zneni-20210101>

Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů: Zákon o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), 2006. In: . Praha: Ministerstvo spravedlnosti České republiky, ročník 2006, 62/2006, číslo 182. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-182/zneni-20201113>

Zákon č. 254/2019 Sb., zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění pozdějších předpisů: Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, 2019. In: . Praha: Ministerstvo spravedlnosti České republiky, ročník 2019, číslo 254. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2019-254/zneni-20210101>

Zákon č. 312/2006 Sb., zákon o insolvenčních správcích, ve znění pozdějších předpisů: Zákon o insolvenčních správcích, 2006. In: . Praha: Ministerstvo spravedlnosti České republiky, ročník 2006, číslo 312. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-312/zneni-20190601>

Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů: Zákon o cenách, 1990. In: . Praha: Ministerstvo spravedlnosti České republiky, ročník 2017, číslo 526. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1990-526/zneni-20170701>

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů: Zákon občanský zákoník, 2012. In: . Praha: Ministerstvo spravedlnosti České republiky, ročník 2020, číslo 89.

Citace webových zdrojů

BUUS, PH.D., Tomáš, 2018. PROBLÉMY S VYMEZENÍM „OBVYKLÉ CENY“. Advokátní deník [online]. Praha: Česká advokátní komora, 10.9.2019 [cit. 2021-03-13]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/problemy-s-vymezenim-obvykle-ceny>

DOLEČEK, Marek, 2017. Konkurz. BusinessInfo.cz: Oficiální portál pro podnikání a export [online]. Praha: CzechTrade, 29.9.2017 [cit. 2021-02-28]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/clanky/konkurs-ppbi/>

DOLEČEK, Marek, 2019. Insolvence – úpadek a způsoby jeho řešení. BusinessInfo.cz [online]. Praha: CzechTrade, 31.10.2019 [cit. 2021-03-02]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/insolvence-upadek-a-zpusoby-jeho-reseni-ppbi/4/>

HALUŠKOVÁ, Martina, 2020. Mimořádné moratorium jako krizové insolvenční opatření ke zmírnění dopadů pandemie koronaviru. Holec, Zuska & Partneři [online]. Praha: Holec, Zuska & Partneři, 4.6.2020 [cit. 2021-03-02]. Dostupné z: <https://www.holec-advokati.cz/cs/publikace/aktuality/442>

Insolvenční rejstřík - co, jak a kde?, 2019. Právo pro všechny [online]. Praha: D.A.S. [cit. 2021-03-04]. Dostupné z: <https://www.pravoprovsechny.cz/clanky/insolvenčni-rejstrik-co-jak-kde/>

Jak ven z dluhové pasti - Oddlužení, 2018. Justice.cz: Insolvence [online]. Praha: Ministerstvo spravedlnosti [cit. 2021-02-20]. Dostupné z: <https://insolvence.justice.cz/jak-ven-z-dluhove-pasti/oddluzeni/>

JIRMÁSEK, Tomáš, 2021. Desatero pro výtěžnější oddlužení. Epravo.cz [online]. Praha: epravo.cz, 5.2.2021 [cit. 2021-02-20]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/desatero-pro-vyteznejsi-oddluzeni-112516.html>

KALIŠ, Petr, 2017. Moratorium v právní praxi. Česká advokátní komora [online]. Praha: Česká advokátní komora, 17.6.2017 [cit. 2021-03-02]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/moratorium-v-pravni-praxi?browser=mobi>

Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb), 2014. Ministerstvo financí České republiky [online]. Praha: Ministerstvo financí České republiky, 25.9.2014 [cit. 2021-03-09]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>

KUČERA, František, 2020. Poctivost – základní princip reorganizace, zkušenosti z jednoho insolvenčního řízení. Advokátní deník [online]. Praha: Advokátní deník, 20.11.2020 [cit. 2021-03-02]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2020/11/20/poctivost-zakladni-princip-reorganizace-zkusenosti-z-jednoho-insolvenčního-řízení/>

Lhůta pro podání přihlášky pohledávky, 2020. Stopdluhum.cz [online]. Brno: Stopdluhum [cit. 2021-02-20]. Dostupné z: <https://www.stopdluhum.cz/slovnicek-insolvenčních-pojmu/lhuta-pro-podani-prihlasky-pohledavky/>

MALÝ, Miroslav, 2020. Problematika rozdělení hyperochy vzniklé při zpeněžení zajištěného majetku dlužníka v oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty. Epravo.cz [online]. Praha: epravo.cz, 10.3.2020 [cit. 2021-02-27]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/problematika-rozdeleni-hyperochy-vznikle-pri-zpenizeni-zajisteneho-majetku-dluznika-v-oddluzeni-plnenim-splatkového-kalendare-se-zpenizenim-majetkove-podstaty-110751.html>

MARŠÍKOVÁ, Jolana, 2020. Zdroje plnění v oddlužení splátkovým kalendářem se zpeněžením majetkové podstaty. Advokátní deník [online]. Praha: Advokátní deník, 5.3.2020 [cit. 2021-02-27]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2020/03/05/zdroje-plneni-v-oddluzeni-splatkovym-kalendarem-se-zpenizenim-majetkove-podstaty/>

Ochrana před věřiteli - Moratorium, 2020. Fabian & Partners, advokátní kancelář [online]. Praha: Fabian & Partners, advokátní kancelář [cit. 2021-03-02]. Dostupné z: <http://www.fabianpartners.cz/cz/advokat/insolvence/moratorium/>

SIGMUND, Adam, 2014. Znalecký posudek v insolvenční: Jaký je význam znaleckých posudků a znaleckého zkoumání v insolvenčním řízení? Hrají zde znalci významnou, či marginální roli? Co všechno může kvalita znaleckého posudku ovlivnit? Věřte tomu, že mnoho! Epravo.cz [online]. Praha: epravo.cz, 8.10.2014 [cit. 2021-01-02]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/znalecky-posudek-v-insolvenci-95299.html>

SIGMUND, Adam, 2019. Specifika oceňování podniku v insolvenční. Advokátní deník [online]. Praha: Advokátní deník, 16.6.2019 [cit. 2021-01-02]. Dostupné z: <https://advokatnidenik.cz/2019/06/16/specifika-ocenovani-podniku-v-insolvenci/>

Slovníček insolvenčních pojmů, 2018. Justice.cz: Insolvence [online]. Praha: Ministerstvo spravedlnosti [cit. 2021-02-27]. Dostupné z: <https://insolvence.justice.cz/slovník-insolvencnich-pojmu/>

Citace závěrečných prací

VÁVROVÁ, DIS., Lenka, 2012. Sociální a psychologické aspekty insolvence. Zlín. Diplomová. Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně.

Seznam obrázků

Obrázek 3.1: Pořadí uspokojení pohledávek uspokojitelných v průběhu konkursního řízení (Doleček, 2017).....	26
Obrázek 7.1: LV č. 62 (ČÚZK,2021)	46
Obrázek 7.2: Mapa umístění nemovitosti (Mapy.cz, 2021).....	46
Obrázek 7.4: Foto nemovitosti (Google Street View, 2021)	47
Obrázek 7.3: Foto nemovitosti (Google Street View, 2021)	47
Obrázek 7.5: Mapa umístění okresů vzorků (Mapy.cz, 2021).....	50

Seznam tabulek a grafů

Tabulka 7.1: Podklady zveřejněné před vydání úpadku	44
Tabulka 7.2: Poklady zveřejněné po vydání úpadku	44
Tabulka 7.3: Údaje o vzorkách	50
Graf 7.1: Graf porovnání jednotlivých cen	51