

Spolupráce dražebníků s insolvenčními správci

V posledních týdnech se často hovoří o insolvenčních správcích a exekutorech. Trochu stranou zájmu medií zůstávají dražebníci, kteří podobně, jako insolvenční správci a exekutoři, mají bohaté zkušenosti se zpeněžováním majetkových podstat dlužníků. Proto jsme se jich zeptali: "Jak se vám spolupracuje s insolvenčními správci?" Tady jsou jejich odpovědi:

JUDr. Miloslav Oliva, předseda představenstva České asociace dražebníků:



„Před účinností zákona č. 26/2000 Sb., zákona o veřejných dražbách (dále jen ZVD) dne 1. 5. 2000 byla svými zakladateli založena Česká asociace dražebníků, (<http://www.drazebnici.cz>), s cílem vytvoření profesního sdružení subjektů, dražebníků, kteří by zpeněžovali majetkovou hodnotu v rámci zákona o veřejných dražbách profesionálně, transparentně, ve snaze dosažení co nejvyššího zpeněžení a jejichž jednání by bylo určováno nejenom zákonem, ale i závazným etickým kodexem určujícím chování dražebníků jak mezi sebou, tak dalšími osobami.

Vztah mezi dražebníkem a insolvenčním správcem při zpeněžování majetkové podstaty dlužníka je určován nejenom ZVD, ale i zákonem č. 182/2006 Sb. insolvenční zákon (dále jen IZ, kterému přecházel zákon č. 328/1991 Sb. zákon o konkurzu a vyrovnání, které vymezují postavení dražebníka a insolvenčního správce v rámci zpeněžení majetkové podstaty dlužníka. Přímý, konkrétní vztah mezi dražebníkem a insolvenčním správcem je pak určován samostatnou smlouvou o provedení dražby, kdy při jejím vymezení je insolvenční správce vázán, v případě zajištění předmětu dražby, pokyny zajištěného věřitele.

Společným zájmem jak dražebníka, tak i insolvenčního správce, je zpeněžit předmět dražby v rámci dražebního procesu transparentním způsobem za co nejvyšší cenu, která

je odvislá nejenom od stavu zpeněžované věci, ale i dalšími okolnostmi, které mohou nastat pro potenciálního vydražitele po zpeněžení věci, když v průběhu procesu zpeněžení, před samotným výkonem dražby, vyjde najevo, že vlastník předmětu dražby neumožní prohlídku předmětu dražby v termínech stanovených dražebníkem, s insolvenčním správcem v průběhu insolvenčního řízení nekomunikuje a nedbá ani jeho pokynů.

Vstup dražebníka do procesu zpeněžení, jehož stav nebyl schopen v procesu insolvenčního řízení ovlivnit, je proto pro dražebníka velkou neznámou a v počátku se vždy odvíjí od informací předaných mu insolvenčním správcem k předmětu dražby a dlužníku (vlastníku předmětu zpeněžení), které jsou určující pro stanovení optimálního postupu dražebníka k získání co nejvíce informací o předmětu dražby, jeho aktuálním stavu a poměrů v něm. Zahájení komunikace dražebníka s vlastníkem dražené věci, s dlužníkem, či zástavním dlužníkem, je často velmi komplikovaný úkol a je bohužel často obvyklé, že dražebník bývá jediným kdo s dlužníkem fakticky komunikuje. Pro dražebníka je to proto velmi komplikovaný úkol, kterého se dražebník však musí zhostit, popřípadě se o něj alespoň musí pokusit, neboť tato komunikace, či nekomunikace má často podstatný vliv jak na hodnotu dražené věci, její prezentaci, tak právní úkony insolvenčního správce a insolvenčního soudu k dosažení účelu insolvenčního řízení a to maximálně uspokojit insolvenční věřitele.

Z výše uvedeného je zřejmé, že vztah mezi insolvenčním správcem a dražebníkem je velmi důležitý a je odvislý od profesní erudice, dostatku zkušeností a schopnosti obou, dražebníka a insolvenčního správce, řešit věc společně, ne odděleně, neboť zpeněžovaný majetek za pomoci dražebníka v insolvenčních je často jediným majetkem, ze kterého uspokojit věřitele a sanovat pohledávky z majetku dlužníka. Výše zpeněžení je odvislá od ceny nemovitosti zjištěné znalcem, rovněž tak prohlídka organizovaných dražebníkem, kde si případný zájemce o předmět dražby učiní nad rámec znaleckého posudku reálný obrázek o aktuálním stavu předmětu dražby, zejména pak, zda při převzetí předmětu dražby vydražitelem nebude opuštěn předmět dražby účelově komplikováno jednáním bývalého vlastníka, které zájemce o dražbu od účasti na dražbě často odradí.

Česká asociace dražebníků v době účinnosti zákona o konkurzu vyrovnání intenzivně komu-

nikovala s profesními sdruženími konkurzních správců, kdy představitelé a členové těchto profesních sdružení se zúčastňovali školení organizovaných Českou asociací dražebníků, dražebníci se recipročně zúčastňovali školení profesních sdružení konkurzních správců, při kterých si vzájemně vyměňovali své zkušenosti z procesu zpeněžení konkurzních podstat. Po účinnosti insolvenčního zákona v roce 2006 i když se o to Česká asociace dražebníků opakovaně pokoušela, nebylo představiteli asociace insolvenčních správců na tuto tradici navázáno a tento stav trvá doposud s tím, že vzájemná komunikace mezi insolvenčními správci a dražebníky probíhá individuálně, případ od případu a kdy zvolení konkrétního dražebníka insolvenčním správcem podléhá souhlasu zajištěného věřitele. Dle mého názoru je to ku škodě věci, neboť zpeněžení každého majetku proti vůli jeho vlastníka je velmi citlivou záležitostí, kterou nelze řešit pouze administrativně, často ku škodě majetkové podstaty a i ku škodě samotného dlužníka. Jaké jsou dopady takového přístupu, vedle jiných okolností vztahujících se ke zpeněžení majetkových podstat, pak dokládají statistické údaje zveřejněné i na stránkách konkurzních novin o výši zpeněžení u jednotlivých insolvenčních soudů.

Mgr. Josef Machů, PROKONZULTA a. s.:



Obecně se dá odpovědět, že se nám spolupracuje se všemi insolvenčními správci dobře a že děláme všechno proto, aby se i jím s námi spolupracovalo dobře. Proto se například snažíme pro ně připravit jako bonus i podklady, které bychom jim chystat nemuseli (například po vydražení věcí nemovitých připravujeme pro správce kromě standardních návrhů na vklad a výmazů zástav také potvrzení IS o zániku veškerých zástavních práv, omezení převodu, výkonu rozhodnutí atd., které by si měli připravovat správci sami).

Jelikož spolupracujeme asi s většinou insolvenčních správců v republice, dovoluji si je paušálně rozdělit do tří skupin.

První skupinu bych nazval insolvenční správci, s nimiž je vynikající spolupráce. Jsou naladěni na stejnou vlnu jako my, komunikace s nimi je

rychlá a efektivní bez zdlouhavého vysvětlování a chystat pro ně dražby, elektronické dražby nebo aukce, výběrová řízení či přímé prodeje je bezproblémové. Je s nimi radost spolupracovat, neboť, kromě toho že jsou práva a ekonomie znalí, jsou navíc i výbornými manažery nebo na administrativu mají týmy schopných lidí, takže jednání s nimi je velmi rychlé a efektivní, tu a tam je snad pouze zbrzděno věřiteli a čekáním na jejich souhlasy.

Druhou skupinu bych nazval, že ji tvoří zaneprázdnění odborníci, se kterými je spolupráce také dobrá, to znamená, na čem se dohodneme, to víceméně platí, ale občas je musíme i několikrát urgovat, abychom stihli vypsání termíny. Vysvětloval bych si to tím, že jsou příliš zaneprázdnění, mnohdy ani nemají administrativní aparát a vše si vyřizují sami, takže jednání není tak rychlé jako u první skupiny, ale vše vždy nakonec dobře dopadne, jen o něco později.

Třetí skupinu, která naštěstí není příliš početná, bych nazval správci a správkyně, s nimiž je spolupráce střední. Tvoří ji lidé, kteří jsou poněkud zvláštní. Hůře se s nimi komunikuje, vše se musí několikrát vysvětlovat a měnit a pak stejně neplatí, co bylo původně domluveno a podle toho, jak fouká vítr a prší, tak se mění podmínky hry v průběhu samotného zápasu. Někdy ani nejsou příliš věci znalí, takže jim občas musíme radit, co mají vlastně jako insolvenční správci dělat. S těmi bývá spolupráce trošičku složitější.