

Insolvence: nejistý výsledek, malá výtěžnost



Author: Petr Bým | Published: 21.05.2013

Nízká výtěžnost nicméně není jediným problémem insolvenčních řízení, které u nás probíhají. „Na počátku celého procesu lze jen velmi těžko odhadovat konečný výsledek,“ definuje ten nejspíš největší L. Louda. Ve hře je totiž mnoho faktorů: věřitelé ne vždy nacházejí společnou řeč, nevyzpytatelné jsou kroky soudů, které jsou v mnoha ohledech rozhodující, ale ne vždy mají ekonomickou logiku, problematické jsou i odhady hodnoty majetků úpadců. A v neposlední řadě za očekávání zůstávají i výsledky zpeněžení majetku insolventního dlužníka. „Standardně se dostáváme na 40 % odhadní ceny majetku,“ konstatuje Libor Nevšímal z aukční a dražební společnosti Naxos. Slabá výtěžnost, která se pohybuje v řádu procent, nebo maximálně jejich desítek, je také možná jednou z příčin opadnutí zájmu o dražby, ať už dobrovolné či nedobrovolné. „S výjimkou slabého zvratu v letech 2009 - 2011 počet dražeb v posledních deseti letech klesá,“ říká L. Nevšímal, ale upozorňuje zároveň na to, že právě letos v prvním čtvrtletí jejich počet meziročně o 5 % vzrostl. Zatímco v roce 2003 u nás proběhlo celkem 4 506 dražeb a získala se tak částka 6,8 mld. Kč, loni jich už bylo jen 2 974 a jejich výtěžek činil pouhé 3 miliardy korun.

Developerský nápor?

Dražby nicméně stále probíhají a v poslední době se v nich objevují - na rozdíl od minulosti - také velké nemovitě majetky, mezi nimi i projekty developerských firem. Právě minulý týden se například měl dražit pražský rezidenční komplex se 160 byty izraelské společnosti Neocity. Věřitel - Sberbanka CZ - se ovšem kýženého výsledku nedočkal. Potenciální zájemci totiž účast v dražbě nakonec odmítli kvůli příliš krátké lhůtě, kterou měli na prověření stavu a kvality projektu a jeho ekonomických parametrů. „Na dražby dnes přicházejí takřka bez výjimky kvalifikovaní investoři, často z oboru - například lounskou polikliniku nedávno vydražila skupina odborníků ze zdravotnictví,“ popisuje současnou „dražební“ poptávku L. Nevšímal s tím, že preference investorů do realit dnes směřují ke stabilním výnosům - ty nemusí být svou výší nijak závažné, rozhodující je právě jejich dlouhodobost a spolehlivost.

Podle údajů společnosti Naxos na prodej čekají i další developerské projekty. Například Avestus Real Estate nabízí část projektu Modřanský háj, UG Land zase Rodinné bydlení Jahodnice a Imos development hledá zájemce o projekt Rokytka Park Praha. A vzhledem k tomu, že proces pročišťování developerského trhu pokračuje, je vysoce pravděpodobné, že se na dražbách objeví i další, především projekty menších firem, byť t asi nikoli v závratných počtech.

Insolvenční novinky

„Nedávné novelizace příslušných zákonů nám hodně pomohly. Velmi dobře například funguje insolvenční rejstřík, kde jsou návrhy publikovány do dvou hodin po jejich podání,“ říká L. Louda. A chystají se další změny. „Novelizace insolvenčního zákona, která by mohla nabýt účinnosti od příštího roku spolu s novým občanským zákonem, ještě dále posílí pozici zajištěných či seniorních věřitelů. Na tomto poli se už výrazně pokročilo, ale stávající úprava ještě stále dává poměrně značný prostor pro obstrukce ze strany menších či nezajištěných věřitelů,“ říká Dušan Sedláček z advokátní kanceláře Havel, Holásek & Partner.

Často přetřásané šikanózní návrhy ale chystaná novela, která by v parlamentu měla projít bez obtíží, už dále řešit nebude. Tímto problémem se totiž zabývaly už nedávno provedené jiné legislativní úpravy. „Myslím, že s tímto fenoménem musíme počítat i do budoucna. Pokud je totiž takový šikanózní návrh dobře připraven, jen obtížně se proti němu bude hledat obrana.“ - takto skepticky vidí tuto záležitost D. Sedláček. Skutečností ovšem je, že nedávná kauza PSJ, která požadovala satisfakci za insolvenční návrh od správce konkurzní podstaty firmy Terrima, skončila pro šikanovaného dobře. Zatím nepravomocné rozhodnutí uložilo žalovanému povinnost zveřejnit omluvu v deníku Hospodářské noviny a dále zaplatit 1 000 000 Kč odškodného a uhradit i náklady řízení.

Nadále probíhající recese výkonu české ekonomiky, která má podle posledních statistických údajů na evropské poměry nebývalé vleklý charakter, bude nejspíš pro insolvence „vzpruhou“. Stejně tak je ale zřejmé, že zdoluhavost řízení (jen výjimečně se větší případy vyřeší v řádu měsíců, mnohem častěji se jedná o roky) a stejně tak jen obtížně odhadnutelný a navíc obvykle nevalný výsledek bude věřitele od nich odrazovat, zvláště v těch případech, kdy dlužník tzv. spolupracuje. A kupodivu nejsou insolvence ani žádnou velkou bonanzou pro jejich realizátory. Alespoň podle vyjádření Lee Loudy na nedávném diskusní setkání Stavebního fóra s jednoznačným názvem „Insolvence - dražby“: „Obvykle se správce musí spokojit s paušální odměnou v řádu desítek tisíc korun. Proto většina správců má ještě jiné povolání. Jen velmi malý počet správců insolvence skutečně dobře žíví!“

21.05.2013 08:00, Petr Bým