

# Insolvenční rejstřík jako studnice tipů jak věřitelé přicházejí o peníze

<https://www.adol.cz/blog-insolvencni-rejstrik-jako-studnice-tipu-jak-veritele-prichazeji-o-penize/>

V rámci Adolu se věnujeme i monitoringu nemovitostí v insolvenčních a tak denně sledujeme Insolvenční rejstřík. Opakovaně slyším stížnosti obyčejných lidí, ale i investorů a makléřů, že přišli o peníze díky tomu, že jejich dlužník utekl do insolvence. Proto jsem se rozhodl, že k tomuto tématu natočím rozhovor na náš [Youtube kanál](#). V rámci příprav jsem se včera vydal za člověkem, který se mimo jiné zabývá tím, že pomáhá věřitelům získávat jejich prostředky zpět. K tomu se váže jeden zajímavý příběh, který se může týkat kohokoliv z nás.



Dle mého názoru panuje v dnešní době ve společnosti následující rozdělení rolí:

dlužník = chudák, kterého společnost nenaučila finanční gramotnosti

věřitel = lump co se živí půjčováním peněz

Dnes se nechci pouštět do analýzy toho, kolik procent lidí si své dluhy nadělalo záměrně nebo kolik lichvářů si zaslouží, aby o své peníze přišli. Rád bych upozornil na to, že se do pozice věřitele můžete snadno dostat i vy, aniž byste se investováním živili. V tom případě budete nuceni komunikovat se soudy a insolvenčními správci. Dnes bych se rád zaměřil na jejich roli v rámci jednoho konkrétního případu, který mě zaujal.

## Příběh ze života

Představte si, že za vámi přijde kamarád nebo klient, že se zadlužil a potřebuje půjčit peníze. Má na nemovitosti zástavu, kterou nesplácí a hrozí mu exekuce/dražba. Poučení z bulvárního tisku samozřejmě víte, že půjčovat zadluženému člověku je rizikové, takže přemýšlíte jak si peníze zajistit. Pokud mu chcete pomoci, můžete buď zaplatit jeho dluh, ale pak nemáte jakékoliv ručení. Nebo lepší variantou je koupit pohledávku od věřitele (banka, nebankovní společnost, soukromá osoba) a tím získáte čas na dořešení celého případu a zároveň vstupujete do role věřitele se zástavou na nemovitosti.

Jenže co když se stane, že s vámi daný člověk přestane komunikovat? To se totiž stává. Pak najednou stojíte třeba jako realitní makléř s bezcennou výhradní zprostředkovatelskou smlouvou (vyprší platnost) před rozhodnutím, co dál. Čekali jste, že se nemovitost prodá a vy inkasujete peníze za svoji pomoc zpět. Ale vlastník najednou

zjistí, že nemá kam jít a že nemovitost prodat nemůže. Přestane vám brát telefony a za pár dní zjistíte, že na sebe podal návrh na insolvenční řízení.

No a teď přichází střet s realitou - resp. s insolvenčním řízením, které řídí insolvenční správce. Je zcela běžné, že každý správce má zaseté postupy a předem domluvenou spolupráci s vlastními partnery. Vy najednou začínáte cítit, že je to "o vás, bez vás" a modlíte se, aby na konci vůbec zbylo dost peněz na splacení vaší pohledávky.

Na čí straně vlastně stojí insolvenční správce? Co jsou jeho práva a povinnosti ve vztahu k účastníkům takového řízení?

## Insolvence

Nejdříve připomenu, že insolvenčním se věnuje Zákon o úpadku a způsobech jeho řešení (Insolvenční zákon) č. 182/2006 Sb. Z uvedeného zákona vybírám pár paragrafů potřebných pro náš příběh. Tak například o zásadách insolvenčního řízení v §5 se píše, že:

*a) insolvenční řízení musí být vedeno tak, aby žádný z účastníků nebyl nespravedlivě poškozen nebo nedovoleně zvýhodněn a aby se dosáhlo rychlého, hospodárného a co nejvyššího uspokojení věřitelů;*

Úpadek dlužníka v insolvenčním řízení se řeší dle §4 buď konkursem, reorganizací, oddlužením nebo speciálními způsoby řešení úpadku (výjimečně). V uvedeném příkladě bylo oddlužení povoleno a insolvenční soud rozhodl, že dluh bude řešen prodejem nemovitosti dlužníka.

## Insolvenční správce

Insolvenční správce je podnikatel (společnost), který musí mít příslušnou licenci, pojištění odpovědnosti, musí být zapsán v seznamu správců atd. V rámci procesu insolvenčního řízení vystupuje jako procesní subjekt, který je dle §36:

*(1) Insolvenční správce je povinen při výkonu funkce postupovat svědomitě a s odbornou péčí; je povinen vyvinout veškeré úsilí, které lze po něm spravedlivě požadovat, aby věřitelé byli uspokojeni v co nejvyšší míře. Společnému zájmu věřitelů je povinen dát při výkonu funkce přednost před zájmy vlastními i před zájmy jiných osob.*

Insolvenčního správce jmenuje insolvenční soud a tak tomu bylo i v našem případě.

## Insolvenční rejstřík

Insolvenční rejstřík je informační systém veřejné správy, který spadá pod Ministerstvo spravedlnosti. Eviduje se v něm seznam insolvenčních správců, dlužníků a stejně tak v této veřejné databázi najdete i jednotlivé insolvenční spisy, včetně všech detailů. Můžete zde nalézt výše pohledávek, soupis majetku dlužníka, další přípisy věřitelů, správců atd. Zkrátka vše, co má k dispozici insolvenční soud.

Insolvenční rejstřík najdete na stránkách [isir.justice.cz](http://isir.justice.cz) a je veřejně přístupný. Pokud ale chcete hlídat své věřitele, je rozumnější využít některou z placených služeb, která dokáže na denní bázi hlídat, zda se někdo z vašich blízkých nebo obchodních partnerů nedostal do problémů. V Adolu na to mám [službu Hlídač insolvenčí](#). Pamatujte, že přihlásit své pohledávky musíte do 30 dnů.

## Kdo a za kolik prodá nemovitost

V našem příběhu se stalo to, že insolvenční správce nechal vypracovat znalecký posudek k rodinnému domu. Mezi tím začal zprostředkovatel nabízet rodinný dům, na pokyn zajištěného věřitele, za částku 2.500.000,- Kč. Zprostředkovatele si vybral sám věřitel. V průběhu 2 měsíců se ozvali 3 zájemci, ale díky obstrukcím ze strany dlužníka, se nedostali na prohlídku a o nemovitost ztratili zájem. Další zájemci se neobjevili. Následně rozhodl insolvenční správce o navýšení ceny na 2.650.000,- Kč, což byla výše ceny dle zpracovaného posudku. V tuto chvíli se spor vyostřil.

Dlužník začal tvrdit, že má kupce za 3 mil. Kč, ale žádného nepřivedl. Navíc požádal, aby nemovitost prodávala jím navrhovaná realitní kancelář. Nemovitost se prodávala za cenu vyšší než byla cena, na kterou se alespoň ozvalo pár zájemců. Zajištěný věřitel chtěl přistoupit ke snížení ceny, ale správce byl proti. Je to zamotané, že? V tuto chvíli musel rozhodnout insolvenční soud.

## Rozhodnutí insolvenčního soudu

Insolvenční soud v tomto případě dal za pravdu zajištěnému věřiteli, kde se odkazuje na §293, odst. 1, Insolvenčního zákona, který říká:

*(1) Jde-li o zpeněžení věci, práva, pohledávky nebo jiné majetkové hodnoty, která slouží k zajištění pohledávky, je insolvenční správce vázán pokyny zajištěného věřitele směřujícími ke zpeněžení; je-li zajištěných věřitelů více, uděluje tyto pokyny zajištěný věřitel, jehož pohledávka se uspokojuje ze zajištění jako první v pořadí.*

Výsledek ale nemusí být tak jednoznačný. Insolvenční správce nebo soud může takový požadavek zamítnout v případě, že by mohla být ohrožena podmínka výše uvedeného §5: "...aby se dosáhlo rychlého, hospodárného a co nejvyššího uspokojení věřitelů...". Z dokumentů bylo zřejmé a doložené (emaily, detaily inzerce z realitního portálu), že se zprostředkovatel skutečně snažil nemovitost za 2,5 mil. Kč neúspěšně prodat.

## Každý hájí své zájmy

Tímto článkem bych chtěl opět demonstrovat a připomenout, že máte-li pohledávku za osobou, která na sebe podala insolvenční, nesmíte nechat vše na insolvenčním správci. Nechci zde tvrdit, že se insolvenční správce něčeho dopustil nebo že jednal s určitým záměrem. Bohužel jsem ale v rámci spisu našel i stížnosti na to, že správce komunikuje se zpožděním což zapříčiňuje zbytečné průtahy.

Insolvenční rejstřík je plný takových příběhů. V našem konkrétním případě věřitel nepřijde fyzicky o peníze, jen se prodlužuje doba, než se k penězům dostane. Pokud by to bylo jen na správci, nemovitost by se prodávala i měsíce.

Je lepší uvažovat tak, že je správce jakýmsi “procesním administrátorem” a že pokud chcete dostát svých práv, musíte se za ně prát vy sami!