

Nové úpadkové právo – vybrané otázky ve vztazích k nemovitostem

JUDr. Ing. Ivan Barabáš

21. ledna 2009



Shrnutí prezentace

1. Nové úpadkové právo – základní informace a jeho význam v době finanční krize
2. Pojem úpadku
3. Způsoby řešení úpadkové situace (základní schéma)
4. Neformální způsoby řešení úpadkové situace - restrukturalizace
5. Formální způsoby řešení úpadkové situace – insolvenční řízení (konkurs, reorganizace)
6. Vybrané otázky týkající se vztahů k nemovitostem
7. Závěr, diskuze

1. Nové úpadkové právo

Nové úpadkové právo a jeho význam v době finanční krize

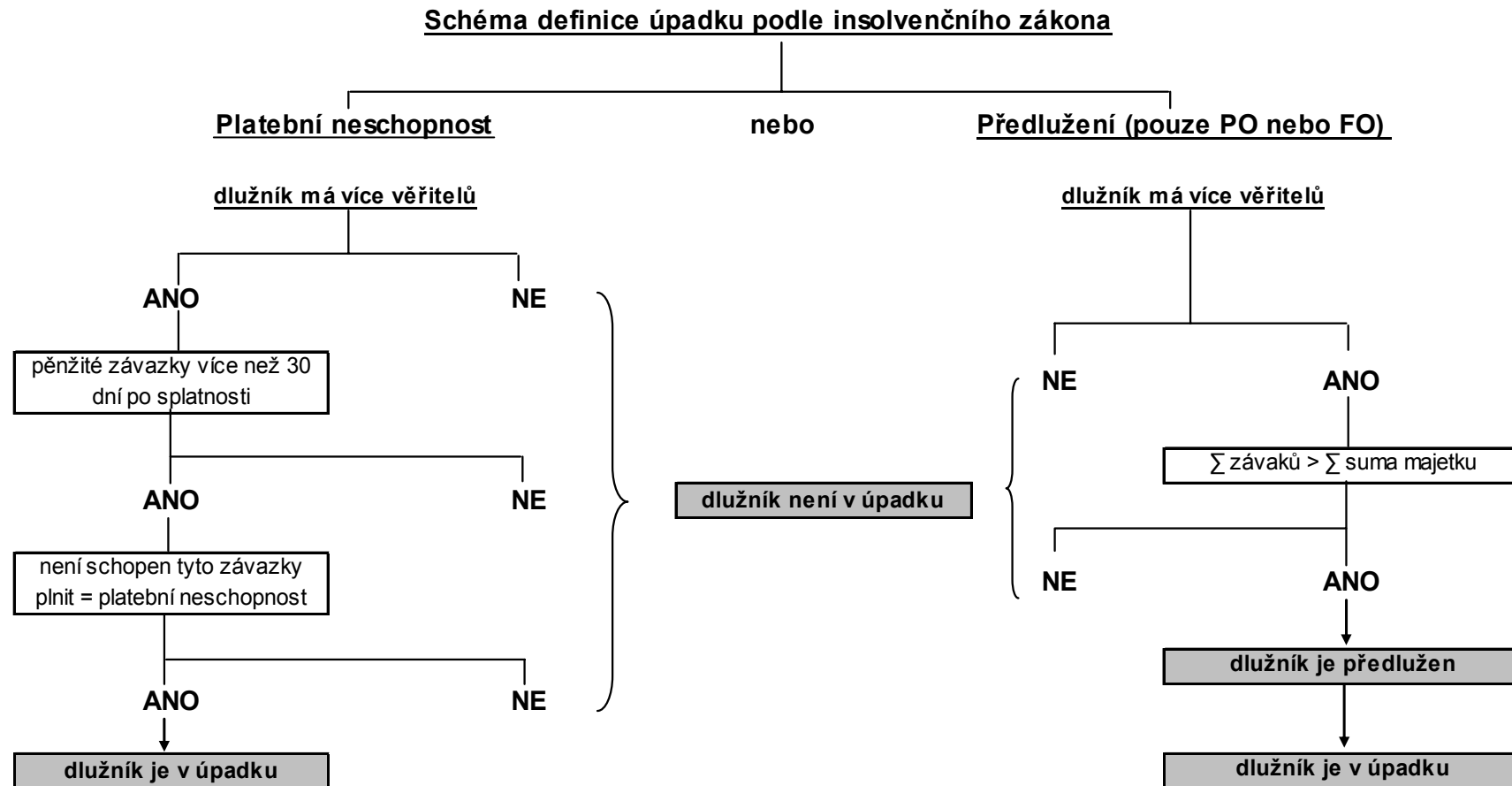
- **Současná finanční krize:** množící se případy podniků v obtížné finanční situaci, restrukturalizace, insolvenční aspekty (zvláštní práva a povinnosti dlužníka a věřitelů v případě úpadku)
- **Účel a předmět úpadkového práva:** uspořádání majetkových poměrů dlužníka, který je v úpadku (společensky optimální způsob uspokojení konkurujících si pohledávek)
- **Právní úprava:**
 - nový insolvenční zákon (zákon č. 182/2006 Sb.) účinný od 1.1.2008
 - zákon o konkursu a vyrovnání (zákon č. 328/1991 Sb.) pro řízení zahájená před účinností nového InsZ
 - související právní předpisy

1. *Nové úpadkové právo*

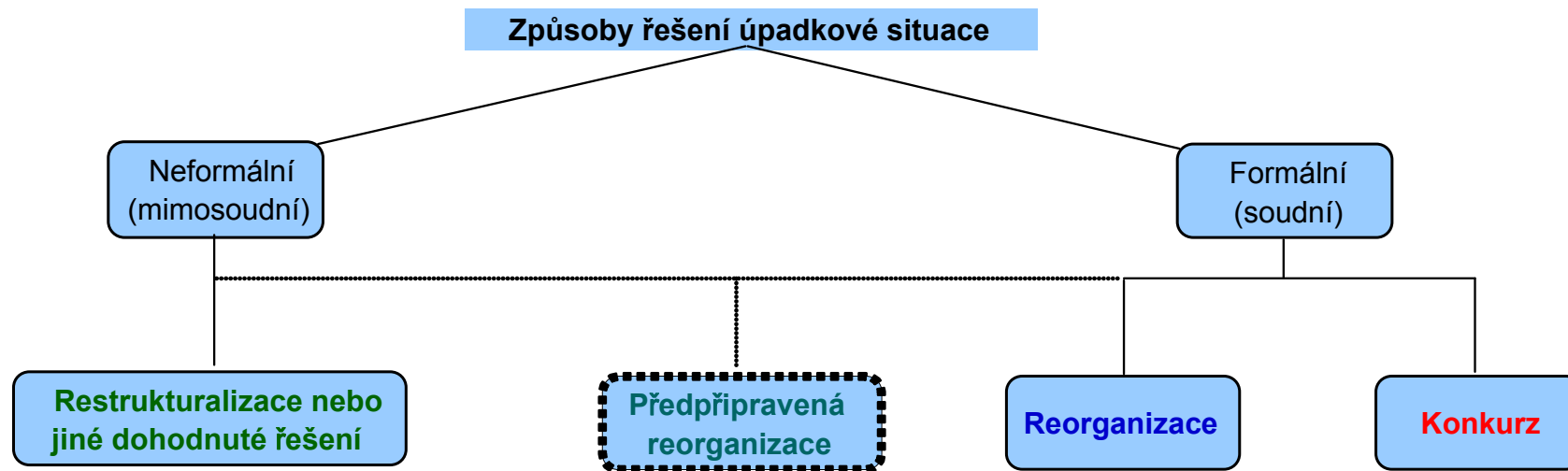
Základní cíle nového úpadkového práva

- **Komplexnost právní úpravy:** co nejširší záběr, zásady, vztah k ostatním předpisům
- **Transparentnost a předvídatelnost:** insolvenční rejstřík, legislativní technika (přes 430 ustanovení)
- **Jednotnost řízení:** rozhodnutí o úpadku vs. rozhodnutí o způsobu řešení, systematika zákona
- **Rozšíření aplikace InsZ:** hrozící úpadek
- **Sanační způsoby řešení úpadku:** reorganizace, oddlužení (vs. vyrovnání)
- **Rychlost a hospodárnost řízení:** procesní lhůty, nepatrný konkurs, moratorium, majetková odpovědnost, řešení incidenční sporů
- **Posílení práv věřitelů:** vliv na řešení úpadku, vliv na výběr správce, rozšíření pravomocí VV, přihlašování pohledávek, posílení zajištěných věřitelů

2. Pojem úpadku



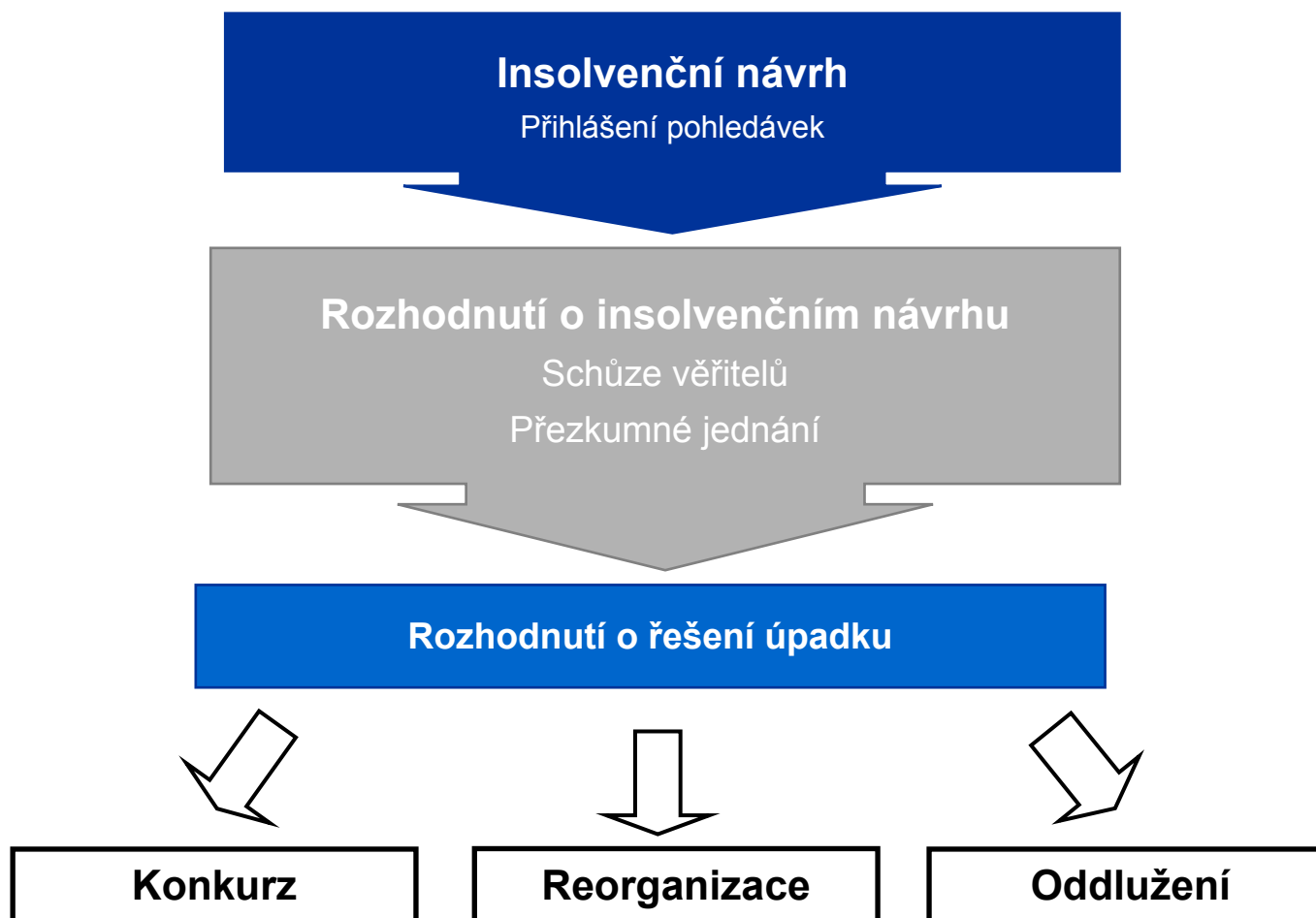
3. Způsoby řešení úpadkové situace



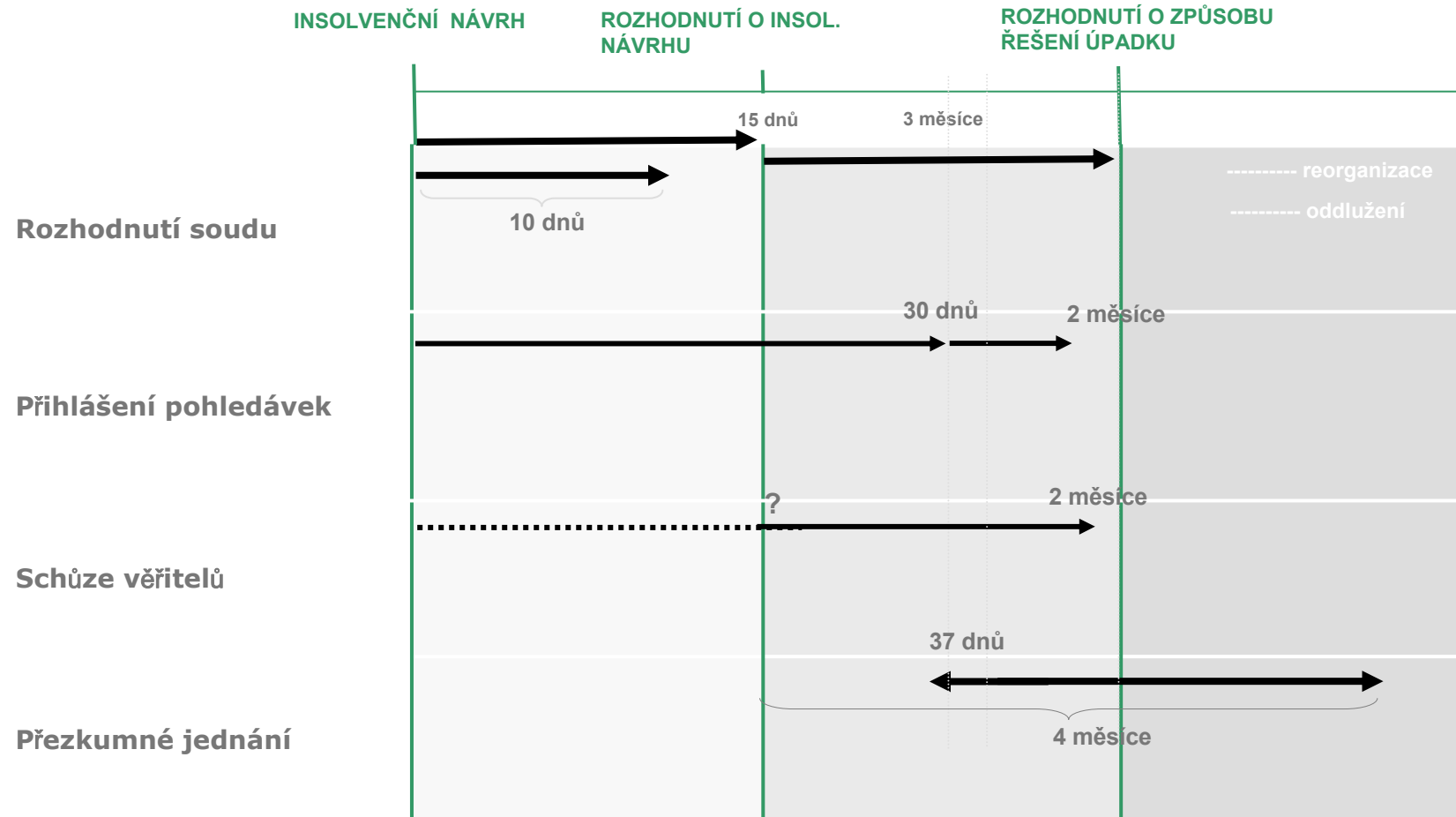
4. ***Neformální způsoby řešení úpadku - restrukturalizace***

- **Základní a přednostně vyhledávaný způsob řešení krize**
- **Předpokládá dohodu s věřiteli (standstill agreement, narovnání)**
- **Výhody mimosoudního řešení**
 - nižší náklady ozdravného procesu
 - mírnější dopad krize na obchodní vztahy
 - větší manévrovací prostor
 - vždy existuje možnost transformace do soudního procesu
- **Nevýhody mimosoudního řešení**
 - neexistence stanovených pák a lhůt
 - organizačně velmi náročné
 - právní rizika (péče řádného hospodáře, zákaz zvýhodňování a poškozování věřitelů, riziko věřitelského insolvenčního návrhu)

5. Formální způsoby řešení úpadku - insolvenční řízení



5. Insolvenční řízení



6. *Vybrané insolvenční otázky týkající se vztahů k nemovitostem*

- **Šikanózní insolvenční návrh**
 - vysoké procento mediálních kauz v oblasti nemovitostí (Strabag, Geosan, Central Group) –ostrá konkurence, složité vztahy v developmentu;
 - rizika: omezení podnikatelské činnosti, výběrová řízení, ukončení smluvních vztahů, reputační riziko;
 - možnosti obrany (teorie vs. praxe).
- **Ukončení smlouvy o dílo ze zákona:** právo správce odstoupit od smlouvy o dílo / smlouvy o smlouvě budoucí; přísná domněnka odstoupení ve lhůtě 15 dní.
- **Režim ukončení nájemních smluv:** právo správce odstoupit od nájemních smluv (3 měsíční výpovědní doba); právo nájemce žádat zrušení výpovědi; nemožnost výpovědi ze strany pronajimatele.

Děkuji za pozornost.

JUDr. Ing. Ivan Barabáš

HAVEL & HOLÁSEK s.r.o.,
advokátní kancelář

Týn 1049/3, 110 00 **Praha 1**
Tel.: +420 224 895 950
Fax: +420 224 895 980
office@havelholasek.cz
www.havelholasek.cz

Zámecká 20, 702 00
Ostrava
Tel.: +420 596 110 300
Fax: +420 596 110 420

Hilleho 1843/6, 602 00
Brno
Tel.: 545 423 420
Fax: 545 423 421

Apollo Business Center II.
Prievozská 2/A, 821 09
Bratislava

office@havelholasek.sk
www.havelholasek.sk

