

**SQUIRE
SANDERS**

LEGAL
COUNSEL
WORLDWIDE

Dopady insolvenčního řízení na právní vztahy ve výstavbě

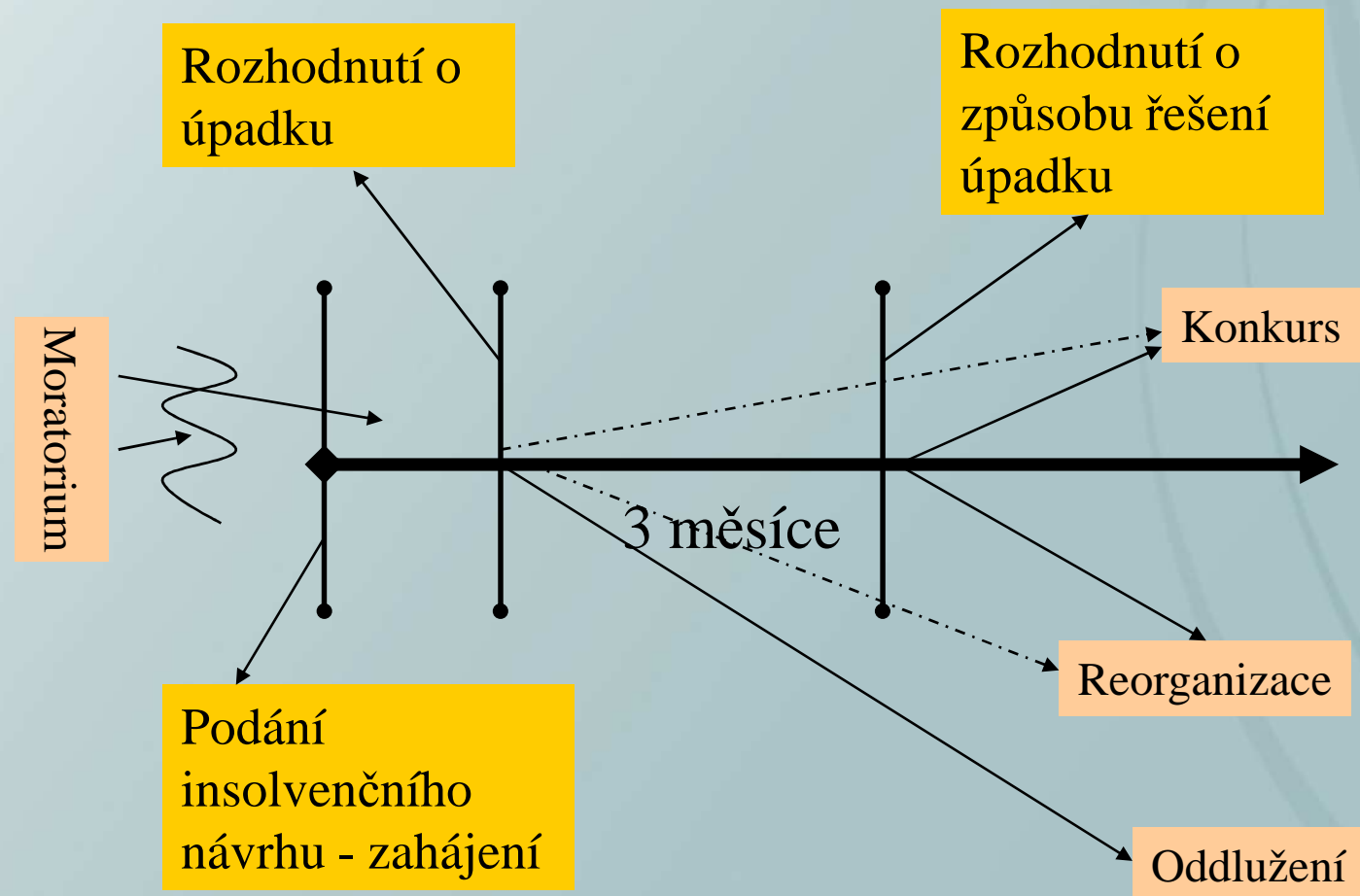
Karel Šturm

Markéta Lukešová

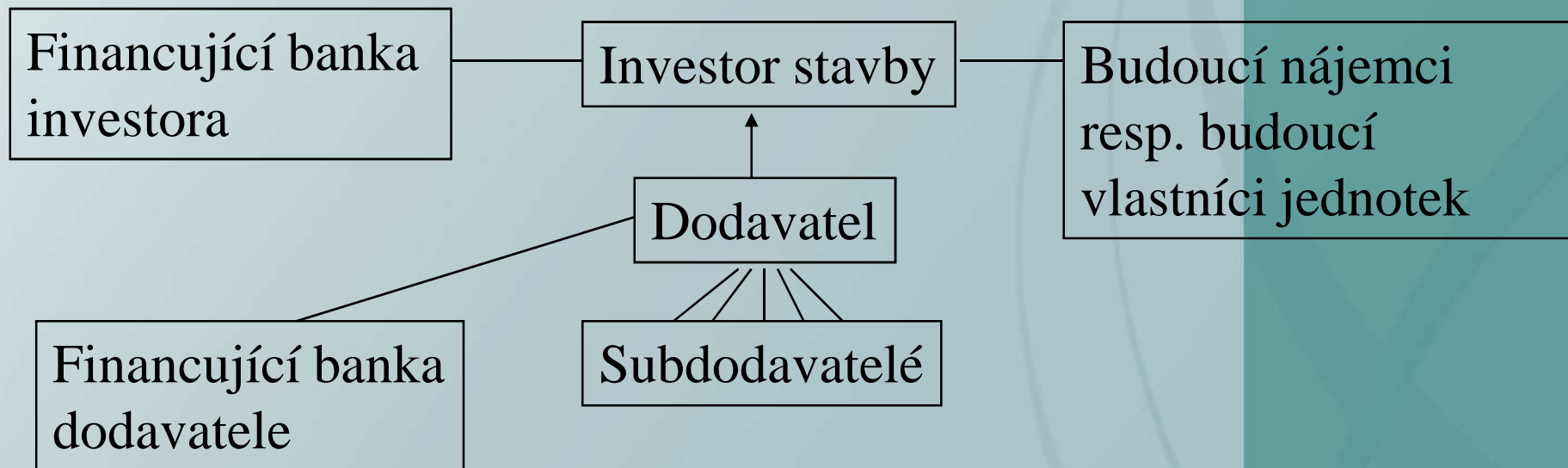
6. května 2009

Stavební fórum

Fáze insolvenčního řízení



Účastníci právních vztahů ve výstavbě (příklad)



Smlouvy: Smlouvy o dílo
Smlouvy o úvěru
Zajišťovací dokumenty
Budoucí nájemní smlouvy (smlouvy o převodu jednotek)

Účinky

- Účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení
zejména:
 - § 109 odst. 1, 2 IZ
 - § 111 IZ (omezení v nakládání s majetkovou podstatou)
 - § 112 IZ
- Účinky spojené s rozhodnutím o úpadku
zejména:
 - § 136 odst. 2 písm. b), c) IZ
 - § 140 IZ (řešena otázka zápočtem apod.)
- Účinky spojené s prohlášením konkurzu
zejména:
 - § 245-295 IZ

Nájemní a podnájemní smlouvy

- Silné postavení insolvenčního správce
- Insolvenční správce může smlouvu vypovědět po prohlášení konkurzu
- Výpovědní lhůta dle zákona nebo smlouvy, nejvýše však 3 měsíce
- Ochrana nájemního bydlení
- Dlužník v postavení nájemce – po rozhodnutí o úpadku nemůže pronajímatel nájemní smlouvu vypovědět nebo od ní odstoupit pro prodlení dlužníka vzniklé před rozhodnutím o úpadku
- Pohledávky pronajímatele vzniklé před rozhodnutím o úpadku – uplatnění přihláškou, po rozhodnutí o úpadku – pohledávky za podstatou (pokud souvisí s provozováním podniku)
- Zákonné zástavní právo

Fixní smlouvy

- Tržní nebo burzovní cena
- Dlužník v prodlení
- Stanovená doba plnění nebo lhůta pro plnění uplyne až po prohlášení konkurzu
- Nelze žádat splnění
- Náhrada škody

Smlouvy o vzájemném plnění a smlouvy o smlouvách budoucích

- Závazky nebyly splněny zcela ani jednou stranou
- Insolvenční správce může splnit a žádat splnění od druhého účastníka smlouvy NEBO může od smlouvy odstoupit
- Domněnka odstoupení – insolvenční správce do 15 dnů od prohlášení konkurzu nevyzve ke splnění, druhá strana do té doby nemůže odstoupit, není-li ujednáno jinak
- Náhrada škody – přihláškou
- Bez nároku na vrácení částečného plnění, které bylo učiněno před rozhodnutím o úpadku, jen z důvodu neposkytnutí vzájemného plnění

Možnosti řešení či zmírnění následků

- Zahrnutí ochrany před dopady insolvenčního řízení do smluv
- Vedení podrobné evidence plateb
- Pravidelné sledování insolvenčního rejstříku – dlužníky i věřitele
- Zajištění
- Započtení