



Insolvenční řízení by mělo být až posledním řešením

Nezúčastněným osobám se často zdá, že výstavba nových nemovitostí, zejména bytů a kanceláří, probíhá v harmonické spolupráci developerů s jejich dodavateli, respektive stavebních firem se subdodavateli. Zdánlivě mají všichni stejný cíl, totiž úspěšně dokončit projekt, osvědčit se jako spolehlivý obchodní partner a upevnit si pozici na trhu.

Praxe však ukazuje, že i v tomto odvětví, a možná více než kdekoli jinde, se uplatňuje ostrý konkurenční boj – nejen mezi dodavateli, resp. subdodavateli, mezi sebou, ale i mezi developery a dodavateli navzájem. Typická je situace, kdy dodavatel záměrně nabídne nízkou cenu, aby získal zakázku, a tu se pak snaží navýšit pomocí „víceprací“. Řídké nejsou také případy, kdy subdodavatel práci provede v nižší kvalitě nebo ne zcela, aby si opět snížil náklady, potažmo zvýšil zisk. Na druhé straně zase developeři, resp. zadavatelé zakázek, tlačí na ceny a tím nutí dodavatele k podobným praktikám. Čas od času se bohužel lze setkat i s případy, kdy se developeři záměrně tímto způsobem „úvěrují“. Výsledkem je pak často místo soustředěného tahu za jeden provaz vzájemná nedůvěra, konflikty a spory o cenu, případně kvalitu, díla.

Pravidla hry si určují developeři

V nastalých případech mají většinou lepší pozici developeři, kteří jakožto zadavatelé zakázky si určují pravidla a připravují smluvní dokumentaci. Pozdržením plateb se však dodavatel dostává do velice svízelné situace, protože z kapacitních důvodů většinou pracuje pouze na jedné zakázce, z níž vyplácí mzdy a hradí provozní náklady. Jakékoli oddálení výplaty prostředků pak znamená existenční problémy nejen pro dodavatele samotné, ale často i pro jejich zaměstnance s rodinami. Je proto jen pochopitelné, že zejména manažeři (jednatelé, členové představenstev atd.) těchto dodavatelů se dostávají pod silný tlak okolí a snaží se ke „svým“ penězům dostat. Není pak divu, že když se developer zdráhá svému smluvnímu partnerovi faktury uhradit, hledá dodavatel kdejakou cestu, jak rozhodování developerovi „ulehčit“. Způsoby jsou různé, od zcela neformálních spočívajících v dohodě až po čistě formální, jako je soudní žaloba, která je vlastně jedinou možností, jak se peněz opravdu domoci. Novým fenoménem se stalo podávání návrhů na zahájení insolvenčního řízení.

Insolvenční řízení přináší mnoho komplikací

Zahájení insolvenčního řízení dlužnímu developerovi přináší mnoho komplikací a právě to slouží jako hlavní „přesvědčovací argument“ vůči dlužníkovi. Předně si je třeba uvědomit, že již pouhé zahájení insolvenčního řízení, nikoli ještě rozhodnutí o úpadku, se zobrazuje v obchodním rejstříku a insolvenčním

rejstříku, které mohou monitorovat obchodní partneři developera. I v případě, že je insolvenční návrh posléze zamítnut, oznámení o řízení zůstává po několik měsíců zobrazeno u firmy společnosti. K výmazu je navíc zapotřebí žádosti dotčené osoby a probíhá o něm regulérní řízení. Samotná informace o všech proběhnutých insolvenčních řízeních je navíc každému přístupná v úplném výpisu společnosti z obchodního rejstříku nebo při hledání v insolvenčním rejstříku. Dalším závažným důsledkem jsou velké komplikace pro účast ve veřejných zakázkách, respektive jakýchkoli výběrových řízeních, jelikož standardní podmínkou je, že společnost není v insolvenčním řízení nebo úpadku. Dotčenému developerovi v takovém případě nezbyvá nic jiného, než ke každému výpisu z obchodního rejstříku přikládat seznam majetku a závazků, jenž sám o sobě je zpravidla několikanásobně větší než zbytek dokumentace dohromady, aby prokázal, že svým závazkům bude moci dostát. Nezanedbatelné náklady vznikají také z úvěrového financování aktivit „insolventního“ developera. Míra rizika půjčit společnosti nebo se zaručit za její závazky roste a výsledné náklady na pořízení dalších prostředků se zpravidla zvýší trojnásobně až čtyřnásobně. Developer se návrhu musí bránit, ať je jakkoli bezpředmětný, jelikož k vyhlášení úpadku dle ust. § 3 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, stačí prokázat, že developer má více věřitelů, peněžité závazky po dobu delší 30 dnů po lhůtě splatnosti a tyto závazky není schopen plnit. De facto tak k prokázání úpadku stačí, pokud se najdou dvě osoby mající nezaplacené faktury po splatnosti.

Soudy odmítají vypočítavá jednání

Soudy se ve své praxi dokonce setkaly i s případy, kdy nespokojený věřitel postoupil část své pohledávky jiné spřátelené osobě jen za tím účelem, aby se splnila podmínka plurality věřitelů. Na podobnou situaci však pamatuje ust. § 143 odst. 2 insolvenčního zákona, podle kterého soud zamítne insolvenční návrh podaný věřitelem, jestliže se k insolvenčnímu návrhu nepřipojí alespoň jeden další věřitel, přičemž se za dalšího věřitele nepovažuje osoba, na kterou byla převedena některá z pohledávek insolvenčního navrhovatele proti dlužníkovi nebo její část v době šest měsíců před podáním insolvenčního návrhu, nebo dokonce po zahájení insolvenčního řízení. Další významnou nákladovou položkou jsou pak náklady právního zastoupení a výdaje vzniklé z potřeby



provést audit prokazující, že společnost není předlužená ani insolventní. Celkové náklady se tak šikanózním podáním insolvenčního návrhu mohou vyšplhat až na několik, někdy i desítek milionů korun. Ze strany navrhovatelů se lze často setkat s tvrzením, že developer „dostal, co mu patří“. Ve druhém plánu si však již neuvědomují, že dle ust. § 147 odst. 1 insolvenčního zákona, kromě jiného, jestliže bylo řízení o insolvenčním návrhu dodavatele zastaveno jeho vinou, má osoba, vůči níž návrh směřoval, nebo její věřitel proti dodavateli právo na náhradu škody nebo jiné újmy, která jí vznikla zahájením insolvenčního řízení a opatřeními přijatými v jeho průběhu. Důkazní břemeno, že škoda nevznikla, navíc nese navrhovatel, tedy v našem případě dodavatel. Insolvenční zákon přitom pamatuje i na případy, kdy by se developer nemohl náhrady na navrhovateli domoci, třeba proto, že sám dodavatel skončil v úpadku nebo sloužil jen jako prázdná schránka, tzv. SPV. V takovém případě dle ust. § 147 odst. 3 za jeho závazek ručí společně a nerozdílně členové jeho statutárního orgánu (tedy jednatelé a členové představenstva), ledaže prokážou, že bez zbytečného odkladu po podání insolvenčního návrhu informovali soud o tom, že insolvenční návrh není podán důvodně. Jednatelé a členové představenstva tak ručí za náhradu škody celým svým osobním majetkem.

V případě podání návrhu již není cesty zpět

Vhodné je také poznamenat, že když už je takovýto návrh jednou podán, není pro

žádnou ze stran cesty zpět, jelikož pokud by developer tvrzenou pohledávku zaplatil, ztrácí nárok na náhradu škody. Jedinou možností pro něj tak zůstane pohledávky napadnout jako neoprávněné. Dodavatel naproti tomu musí mít natolik přesvědčivé důkazy, aby prokázal, že developer neplní, protože nemůže, nikoli proto, že nechce. Jinak mu hrozí, že případnou škodu ponese na svých bedrech. Podání insolvenčního návrhu je tak třeba vždy pečlivě zvážit, a zvláště má-li být založeno na závazku uhradit odměnu za poskytnuté služby nebo stavební práce, částečně také za dodávky zboží, je vhodné si dopředu zajistit dokumentaci potvrzující jeho vznik a oprávněnost. Zároveň pokud možno dopředu vyhledat co nejvíc věřitelů ve stejné situaci, kteří se k návrhu připojí. Vzhledem k přísné odpovědnosti navrhovatelů za vznik škody, k níž dojde v případě neúspěšného návrhu vždy, a relativně přísnému ručení statutárních orgánů jako fyzických osob, doporučujeme každé zahájení insolvenčního řízení důkladně probrat s právním zástupcem.

Mgr. Oldřich Krkoška,
Mgr. Jiří Bárta, LL.M.
Bpv/Braun Partners

