



Bc. MATTANELLI MILAN

Tel. 775 775 615

Email: mattanelli@screality.cz

Vstupem do jednání je vždy bezplatná a naprosto nezávazná osobní schůzka, buď u nás v kanceláři, nebo u vás.

Hlavní náplní schůzky je obvykle navázání osobního kontaktu, seznámení se s Vaší vzniklou situací, zjištění vaší představy a z mé strany předložení návrhu možností dalšího postupu.

Pokud budete mít jakýkoliv dotaz, obraťte se na mě s důvěrou a rád Vám poradím.

ZÁKLADNÍ INFORMACE REALIZACE PRODEJE NEMOVITOSTI V INSOLVENCII (popř. EXEKUCI).

Pro upřesnění, každý případ je specifický a níže popsany postup může být odlišný:

1. PŘEDPRODEJNÍ ČÁST

- Pořízení kompletních informací o nemovitosti
- Příprava inzerce vč. textu, foto a videa.

2. PRODEJNÍ ČÁST

- Cena je předem stanovená od věřitele a zpravidla vychází ze znaleckého posudku pořízeného insolvenčním správcem
- Cena je pevná po dobu minimálně 3 měsíců, nestanoví-li zajištěný věřitel lhůtu jinou
- Prohlídka zajišťuje makléř za součinnosti dlužníka (majitele).

- V případě, že zájemce navrhne sníženou cenu, musí předat realitní kanceláři písemnou nabídku jeho navrhované ceny. Daná nabídka se předá insolvenčnímu správci

3. ÚHRADA

- Rezervační poplatek ve výši 5% se skládá na účet insolvenčního správce, nebo realitní kanceláře
- Kupní cena bude uhrazena na účet insolvenčního správce. Jedná se o účet založený insolvenčním správcem za účelem insolvenčního řízení. V rámci prodeje nelze sjednat advokátní ani jinou úschovu
- Je-li platba hypotékou, tak se musí využít pouze tzv. nezajištěného úvěru v maximální výši 85%. Banka uvolní peníze na základě SoBKS. Kupní smlouva se může podepsat až po úhradě celkové kupní ceny na účet správce. Na tomto účtu jsou peníze uloženy do provedení vkladu vlastnického práva na kupujícího.
- Po provedení vkladu vlastnického práva má správce povinnost předat soudu celkový souhrn všech nákladů na insolvenční řízení a z toho vyplývající částka, která zůstane věřiteli, popř. zůstane dlužníkovi.

4. SMLOUVY

- Rezervační smlouva bude mezi zájemcem a insolvenčním správcem (popř. RK)
- Ostatní smlouvy, tj. Smlouvu kupní, SoSBK vč. zajištění podpisu a předání listin na KN bude řešit a připravovat přímo insolvenční správce

5. VÝMAZ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

- Při podpisu KS dostane zájemce jako kupující i návrh na výmaz Zástavního práva a potvrzení o zániku zástavních práv a dalších závad zapsaných v katastru u prodávané nemovitosti.
- Tento výmaz může předat kupující do podatelny KN, ale až po zápisu vlastnického práva v jeho prospěch.

6. PŘEDÁNÍ NEMOVITOSTI

- Dlužník jako vlastník či prodávající má podle insolvenčního zákona povinnost vyklidit nemovitost nejpozději po zpeněžení, tj. po provedení zápisu

CO JE INSOLVENCE:

Insolvence označuje situaci, kdy dlužník, z důvodu neudržitelného množství svých dluhů, není objektivně schopen tyto všechny dluhy řádně uhradit. Jinak řečeno, pasiva dlužníka značně převyšují jeho aktiva.

Zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon hovoří o insolvenci jako o „úpadku“ dlužníka. Úpadek dlužníka je zjišťován a zároveň řešen v rámci insolvenčního řízení (Zákon č.

182/2006 Sb., zákon o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) ve znění pozdějších předpisů).

Insolvenční řízení je zvláštní druh soudního řízení, které se obecně rozpadá do dvou fází. Nejprve se zjišťuje, zda se dlužník skutečně ocitl v úpadku. Za tímto účelem se osvědčují závazky dlužníka a poměřují se s jeho finanční situací. Pokud je shledáno, že se dlužník ocitl v úpadku, řízení pokračuje ve způsobech jeho řešení za pomoci ustanoveného insolvenčního správce.

Rozeznáváme hned tři způsoby řešení insolvence, kterými jsou konkurz, reorganizace a oddlužení.

Všechny alternativy mají za cíl dosáhnout poměrného uspokojení pohledávek všech věřitelů, kteří se přihlásili do insolvenčního řízení.

Konkurz neboli likvidační řešení, znamená rozdělení stávajícího majetku dlužníka mezi věřitele pro účely úhrady jeho dluhů.

Reorganizace a oddlužení jsou řešení sanační, při kterých je umožněno dlužníku stále vyvíjet ekonomickou aktivitu. Reorganizace nabízí věřitelům dlužníka, který je podnikatelem, uspokojení jejich pohledávek v delším časovém horizontu na základě soudem schváleného plánu.

Oddlužení je určeno zásadně pro nepodnikatele a spočívá buď v postupné úhradě dluhů dle splátkového kalendáře, nebo v jednorázovém zpeněžení aktiv dlužníka.

Insolvenční řízení se zahajuje vždy na návrh samotného dlužníka nebo jeho věřitele. Probíhající insolvenční řízení jsou zveřejňována v insolvenčním rejstříku, který lze nazvat jako veřejnou evidenci dlužníků, jejichž věřitelé jsou oprávněni a zároveň povinni se obracet se svými pohledávkami výlučně na daný insolvenční soud.

Ten je dostupný na internetových stránkách Ministerstva spravedlnosti www.justice.cz nebo na stránkách insolvenčního rejstříku <http://isir.justice.cz/>. Stačí zadat jméno nebo IČO Vašeho dlužníka do příslušného políčka a v několika vteřinách zjistíte, zda Váš dlužník je či není veden jako účastník insolvenčního řízení.

Insolvenční rejstřík má pro všechny dotčené subjekty důležitou roli. Mimoto, že poskytuje veškeré informace o průběhu insolvenčního řízení, jeho prostřednictvím insolvenční soud vyzývá všechny věřitele, aby se přihlásili do insolvenčního řízení, a zveřejnění daných písemností v insolvenčním rejstříku se zároveň považuje za jejich doručení účastníkům řízení.

V insolvenčním řízení není věřitelům bohužel zaručeno, že pohledávky věřitelů budou uhrazeny v plné výši. Smyslem je totiž poměrné a spravedlivé vypořádání všech přihlášených pohledávek za situace omezených platebních možností dlužníka.