



PORADNIK ROZBIÓRKA · 7 MIN CZYTANIA

Demontaż przemysłowy w ramach postępowania upadłościowego

Demontaż przemysłowy przy upadłości: odpowiedzialność, presja czasu i spieniężenie masy.
Praktyczny przewodnik dla syndyków i zarządców.

Sytuacja wyjściowa

Syndyk działa pod znaczną presją czasu: masę upadłości należy zabezpieczyć i spieniężyć, a jednocześnie dotrzymać obowiązków publicznoprawnych (zapobieganie zagrożeniom, prawo ochrony środowiska). Zaniedbania mogą prowadzić do odpowiedzialności osobistej.

Lokalizacje przemysłowe w upadłości często wykazują zaległości remontowe. Substancje niebezpieczne, zdegradowana substancja budowlana i niewyjaśnione sytuacje związane z zanieczyszczeniami historycznymi utrudniają spieniężenie i wymagają specjalistycznego know-how.

Spieniężenie części instalacji, maszyn i materiałów może znacząco zwiększyć masę upadłości — pod warunkiem, że demontaż i sprzedaż zostaną przeprowadzone fachowo i zgodnie z realiami rynkowymi.

Komunikacja z urzędami (ochrona przed imisjami, środowisko, nadzór budowlany) wymaga doświadczenia w poruszaniu się po odpowiednich dziedzinach prawa i ich terminach.

Nasze podejście

Szybka wstępna ocena lokalizacji w ciągu 48 godzin: inwentaryzacja, ryzyka związane z substancjami szkodliwymi, zapotrzebowanie na zabezpieczenie, pierwszy szacunek kosztów obciążających masę.

Zapobieganie zagrożeniom i działania zabezpieczające: odgrodzenie, zabezpieczenie substancji niebezpiecznych, obowiązek zapewnienia bezpieczeństwa osób trzecich — zanim rozpocznie się właściwy demontaż. Uniknięcie nakazów urzędowych i wykonania zastępczego.

Optymalizacja spieniężenia: systematyczna identyfikacja i sprzedaż nadających się do wykorzystania części instalacji, maszyn i materiałów. Przychody ze złomu jako aktywny wkład w powiększenie masy upadłości.

Demontaż jako generalny wykonawca: jedna osoba kontaktowa dla całego procesu — od usunięcia substancji szkodliwych, przez rozbiórkę, po teren gotowy do zabudowy. Ograniczenie ryzyk na stykach po stronie syndyka.

Zarządzanie kontaktami z urzędami: przejęcie komunikacji z organami wydającymi zezwolenia i organami ochrony środowiska. Sporządzenie wszystkich wymaganych zgłoszeń, wniosków o zezwolenia i dowodów.

Przebieg

1. Wstępna ocena (48 godzin)

Wizja lokalna, szybka ocena substancji niebezpiecznych, zapotrzebowanie na zabezpieczenie, orientacyjne koszty obciążające masę. Wynik: podstawa decyzyjna dla syndyka.

2. Zabezpieczenie i spieniężenie (tydzień 1–4)

Zapobieganie zagrożeniom, obowiązek zapewnienia bezpieczeństwa osób trzecich, identyfikacja i sprzedaż nadających się do wykorzystania aktywów. Równolegle: ekspertyza dotycząca substancji szkodliwych i wnioski o zezwolenia.

3. Demontaż (miesiąc 2–6)

Usuwanie substancji szkodliwych, demontaż selektywny, utylizacja. Bieżąca dokumentacja i uzgodnienia z syndykiem.

4. Przekazanie (zakończenie)

Teren gotowy do zabudowy, kompletna dokumentacja końcowa, bilanse mas, dowody utylizacji. Podstawa dla spieniężenia lub przeniesienia własności nieruchomości.

Często zadawane pytania

Czy syndyk odpowiada osobiście za szkody środowiskowe?

Syndyk może odpowiadać osobiście przy naruszeniu obowiązków publicznoprawnych. W szczególności obowiązek zapobiegania zagrożeniom i zabezpieczenia substancji niebezpiecznych spoczywa na nim jako na osobie uprawnionej do rozporządzania. Szybka wstępna ocena i zabezpieczenie minimalizują to ryzyko.

Czy koszty demontażu można zgłosić jako zobowiązania masy upadłości?

Koszty zapobiegania zagrożeniom i wypełnienia obowiązków publicznoprawnych należy zakwalifikować jako zobowiązania masy upadłości zgodnie z § 55 InsO. Rozgraniczenie względem wierzytelności upadłościowych wymaga oceny w każdym przypadku z osobna.

Jak szybko można rozpocząć demontaż?

Działania zabezpieczające można rozpocząć natychmiast. Właściwy demontaż wymaga zezwoleń, które w trybie przyspieszonym mogą zostać wydane w 4 do 8 tygodni. W sytuacjach zagrożenia działania natychmiastowe są możliwe również bez kompletu zezwoleń.

Czy demontaż może zwiększyć przychód ze sprzedaży nieruchomości?

W większości przypadków tak. Zrehabilitowana i zdemontowana nieruchomość osiąga na rynku znacznie wyższą cenę niż obciążona stara lokalizacja. Różnica z reguły przewyższa koszty demontażu — w szczególności w aglomeracjach o wysokim popycie na tereny.

Porozmawiajmy o Państwa projekcie

Odpowiedź w ciągu 24 godzin w dni robocze.

info@sbs-rs.de

+49 89 541 960 200 Czytaj online: www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/insolvenzverwalter-rueckbau