



GHID DEMOLARE · 7 MIN DE CITIT

Dezafectarea industrială în cadrul procedurilor de insolvență

Dezafectarea industrială în caz de insolvență: răspundere, presiunea timpului și valorificarea masei. Ghid practic pentru administratori judiciari și administratori speciali.

Situația inițială

Administratorul judiciar se află sub o presiune considerabilă a timpului: masa insolvenței trebuie asigurată și valorificată, în timp ce, simultan, trebuie respectate obligațiile de drept public (înlăturarea pericolelor, dreptul mediului). Omisiunile pot conduce la răspundere personală.

Amplasamentele industriale aflate în insolvență prezintă frecvent restanțe de întreținere. Substanțele periculoase, substanța construită degradată și situațiile neclarificate privind siturile contaminate îngreunează valorificarea și necesită un know-how specializat.

Valorificarea componentelor de instalații, a mașinilor și a materialelor poate spori considerabil masa insolvenței — cu condiția ca demontarea și vânzarea să fie realizate corect și în acord cu piața.

Comunicarea cu autoritățile (protecția împotriva imisiilor, mediu, inspectoratul în construcții) necesită experiență în domeniile juridice respective și în termenele aferente.

Abordarea noastră

Evaluare inițială rapidă a amplasamentului în interval de 48 de ore: inventariere, riscuri privind substanțele nocive, necesarul de măsuri de siguranță, o primă estimare de costuri pentru masă.

Înlăturarea pericolelor și măsuri de asigurare: împrejmuire, securizarea substanțelor periculoase, obligația de siguranță a circulației — înainte de începerea dezafectării propriu-zise. Evitarea dispozițiilor administrative și a executării în locul debitorului.

Optimizarea valorificării: identificarea sistematică și valorificarea comercială a componentelor de instalații, a mașinilor și a materialelor reutilizabile. Veniturile din fier vechi ca aport activ la sporirea masei.

Dezafectare în calitate de antreprenor general: o singură persoană de contact pentru întregul proces — de la decontaminare, trecând prin demolare, până la terenul gata de construire. Reducerea riscurilor de interfață pentru administratorul judiciar.

Managementul relației cu autoritățile: preluarea comunicării cu autoritățile de autorizare și de mediu. Întocmirea

tuturor notificărilor, cererilor de autorizare și dovezilor necesare.

Etape

1. Evaluare inițială (48 de ore)

Vizită la amplasament, evaluare rapidă a substanțelor periculoase, necesarul de măsuri de siguranță, indicație de costuri pentru masă. Rezultat: bază de decizie pentru administratorul judiciar.

2. Asigurare și valorificare (săptămâna 1–4)

Înlăturarea pericolelor, obligația de siguranță a circulației, identificarea și valorificarea comercială a activelor valorificabile. În paralel: expertiza privind substanțele nocive și cererile de autorizare.

3. Dezafectare (luna 2–6)

Decontaminarea de substanțe nocive, dezafectare selectivă, eliminarea deșeurilor. Documentare permanentă și corelare cu administratorul judiciar.

4. Predare (finalizare)

Teren gata de construire, documentație finală completă, bilanțuri de mase, dovezi de eliminare. Bază pentru valorificarea sau transferul terenului.

Întrebări frecvente

Răspunde administratorul judiciar personal pentru daunele de mediu?

Administratorul judiciar poate răspunde personal în cazul încălcării obligațiilor de drept public. În special obligația de înlăturare a pericolelor și de securizare a substanțelor periculoase îi revine în calitate de persoană îndreptățită să dispună. O evaluare inițială și o asigurare rapidă reduc la minimum acest risc.

Pot fi invocate costurile de dezafectare ca obligații ale masei?

Costurile înlăturării pericolelor și ale îndeplinirii obligațiilor de drept public se încadrează ca obligații ale masei conform § 55 InsO. Delimitarea față de creanțele din insolvență trebuie verificată de la caz la caz.

Cât de repede se poate începe dezafectarea?

Măsurile de asigurare pot începe imediat. Pentru dezafectarea propriu-zisă sunt necesare autorizații care, în procedură accelerată, pot fi emise în 4 până la 8 săptămâni. În situații de pericol sunt posibile măsuri imediate și fără o autorizație completă.

Poate fi sporit prețul de vânzare al terenului prin dezafectare?

În majoritatea cazurilor da. Un teren remediat și dezafectat obține pe piață un preț net mai mare decât un amplasament vechi contaminat. Diferența depășește de regulă costurile de dezafectare — în special în aglomerările urbane cu o cerere ridicată de terenuri.

Să discutăm despre proiectul dumneavoastră

Răspuns în 24 de ore în zilele lucrătoare.

info@sbs-rs.de

+49 89 541 960 200

Citiți online: www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/insolvenzverwalter-rueckbau