

Identifikace opatření k zefektivnění procesu vymáhání pohledávek po splatnosti statutárním městem Zlínem v oblasti bytové

Bc. Jitka Ventúrová

Diplomová práce
2015

 Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
akademický rok: 2014/2015

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Jitka Ventúrová**
Osobní číslo: **M13617**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**
Forma studia: **kombinovaná**

Téma práce: **Identifikace opatření k zefektivnění procesu vymáhání pohledávek po splatnosti statutárním městem Zlínem v oblasti bytové**

Zásady pro vypracování:

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Definujte základní teoretické pojmy týkající se vymáhání pohledávek z nájmu bytu.
- Charakterizujte právní úpravu v oblasti vymáhání pohledávek z nájmu bytu.

II. Praktická část

- Popiště a zhodnoťte postupy při přidělování městských bytů ve městě Zlíně.
- Analyzujte pohledávky z nájmu bytu a proces jejich vymáhání ve městě Zlíně.
- Navrhněte opatření k zefektivnění procesu vymáhání pohledávek z nájmu bytu ve městě Zlíně.

Závěr

Rozsah diplomové práce: **cca 70**
Rozsah příloh:
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

BLUM, Brian A. Bankruptcy and debtor/creditor: examples and explanations. 4th ed. New York: Aspen Publisher, 2006, 598 p. ISBN 0-7355-6184-2.
DRBOHLAV, Josef a Tomáš POHL. Pohledávky z právního, účetního a daňového pohledu. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, 241 s. Daňová řada. ISBN 978-80-7357-599-1.
KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář. 1. vyd. Praha: C. H Beck, 2013, 616 s. ISBN 978-80-7400-524-4.
KŘEČEK, Stanislav. Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. 1. vyd. Praha: Leges, 2014, 272 s. ISBN 978-80-87576-99-1.
UNITED NATIONS, Economic and Social Commission for Asia and the Pacific. Trade Finance Infrastructure Development Handbook for Economies in Transition. New York: United Nations Publications, 2005, 113 p. ISBN 92-1-120443-7.

Vedoucí diplomové práce: **JUDr. Libor Šnědar, Ph.D.**
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
Datum zadání diplomové práce: **16. února 2015**
Termín odevzdání diplomové práce: **27. dubna 2015**

Ve Zlíně dne 16. února 2015


prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka




doc. RNDr. Oldřich Hájek, Ph.D.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové/bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové/bakalářské práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byl/a jsem seznámen/a s tím, že na moji diplomovou/bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užít své dílo – diplomovou/bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen připouští-li tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové/bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

Prohlašuji,

1. že jsem na diplomové/bakalářské práci pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
2. že odevzdaná verze diplomové/bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně

24.4.2015


.....
podpis diplomanta

ABSTRAKT

Diplomová práce je zaměřena na pohledávky statutárního města Zlína a postupy při jejich vymáhání. Teoretická část charakterizuje pohledávky z občanskoprávních vztahů, způsoby jejich zajištění a identifikuje možné způsoby nakládání s pohledávkami včetně postupů při jejich následném vymáhání. Uvádí také pojmy spojené s nájmem bytů. V praktické části je analyzován stav pohledávek města Zlína, zejména pohledávek z nájmu bytu, je popsána jejich správa a proces vymáhání. Cílem práce je navržení možných opatření k zefektivnění procesu vymáhání pohledávek po splatnosti z nájmu bytu.

Klíčová slova: majetek obce, pohledávky, nájem bytu, dlužník, vymáhání pohledávek

ABSTRACT

The thesis is focused on claims of the statutory city of Zlin and on the procedures of their recovery. The theoretical part describes claims from civil right relationship, the means of their ensuring and identifies possible ways of claims treatment including the procedure of their subsequent enforcement. The theoretical part also indicates the terms connected with the flat hiring. In the practical part, the condition of claims of the statutory city of Zlin is analysed, notably claims from flat hiring; their management and the process of enforcement is described as well. The aim of the thesis is to propose possible measures to increase efficiency of the overdue debt recovery process in the field of housing.

Keywords: municipal property, claims, flat hiring, debtor, debt recovery

Na tomto místě bych ráda poděkovala JUDr. Liboru Šnědarovi, Ph.D. za cenné připomínky a odborné rady, kterými přispěl k vypracování této diplomové práce.

OBSAH

ÚVOD	9
CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE	10
I TEORETICKÁ ČÁST	11
1 ZNAKY OBCE	12
1.1 DEFINICE OBCE.....	12
1.2 SAMOSTATNÁ PŮSOBNOST OBCE	12
1.3 MAJETEK OBCE	13
1.3.1 Vymezení majetku obce	13
1.3.2 Hospodaření s majetkem obce	14
1.3.3 Odpovědnost a kontrola hospodaření.....	15
2 POHLEDÁVKY OBECNĚ	16
2.1 POJEM POHLEDÁVKA	16
2.2 POHLEDÁVKY Z OBČANSKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ.....	16
2.3 PRÁVNÍ PROSTŘEDKY K ZAJIŠTĚNÍ POHLEDÁVEK	17
2.3.1 Zástavní právo	18
2.3.2 Ručení	18
2.3.3 Finanční záruka	19
2.3.4 Zajišťovací převod práva	19
2.3.5 Dohoda o srážkách ze mzdy.....	20
2.3.6 Smluvní pokuta	20
2.3.7 Uznání (utvrzení) dluhu	20
3 NAKLÁDÁNÍ S POHLEDÁVKAMI OBCE	22
3.1 MIMOSOUDNÍ VYMÁHÁNÍ.....	23
3.1.1 Plnění ve splátkách.....	23
3.1.2 Postoupení pohledávky	24
3.1.3 Poměrné uspokojení pohledávky	25
3.1.4 Prominutí dluhu.....	25
3.1.5 Schvalovací režim	26
3.2 SOUDNÍ VYMÁHÁNÍ	26
3.2.1 Žaloba, nalézací řízení	27
3.2.2 Platební rozkaz, rozsudek.....	28
3.3 SOUDNÍ VÝKON ROZHODNUTÍ, EXEKUCE	30
3.3.1 Výkon rozhodnutí dle občanského soudního řádu	30
3.3.2 Nařízení exekuce dle exekučního řádu	32
3.4 DALŠÍ ZPŮSOBY VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK	34
4 NÁJEM BYTU OBECNĚ	36
4.1 NÁJEM BYTU A NÁJEMNÍ SMLOUVA	36
4.2 SKONČENÍ NÁJMU	37
4.2.1 Výpověď z nájmu bytu daná nájemcem.....	37
4.2.2 Výpověď z nájmu bytu daná pronajímatelem	38
4.3 NÁJEMNÉ A JINÉ PLATBY	38
II PRAKTICKÁ ČÁST	40

5	CHARAKTERISTIKA STATUTÁRNÍHO MĚSTA ZLÍNA.....	41
5.1	VYBRANÉ UKAZATELE	41
5.2	BYTOVÝ FOND.....	43
6	NÁJEMNÍ VZTAH	46
6.1	PRAVIDLA POSKYTOVÁNÍ BYDLENÍ V MĚSTSKÝCH BYTECH.....	46
6.2	VZNIK NÁJEMNÍHO VZTAHU	49
6.2.1	Nájemní smlouva	49
6.2.2	Výpočet nájemného a záloh na služby	51
6.2.3	Modelový příklad	54
7	POHLEDÁVKY STATUTÁRNÍHO MĚSTA ZLÍNA	57
7.1	STRUKTURA POHLEDÁVEK	57
7.2	INTERNÍ SMĚRNICE O POHLEDÁVKÁCH	59
7.3	POHLEDÁVKY Z NÁJMU BYTŮ.....	61
7.3.1	Evidence pohledávek	62
7.3.2	Výše pohledávek	64
7.3.3	Dlužníci	66
8	VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK Z NÁJMU BYTU	68
8.1	ODDĚLENÍ VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK.....	68
8.2	ZPŮSOBY JEDNÁNÍ S DLUŽNÍKY	68
8.2.1	Písemná komunikace – upomínky, výzvy.....	69
8.2.2	Osobní jednání – dohody o splátkách	71
8.2.3	Osobní jednání – dohody o prominutí dluhu (příslušenství).....	72
8.2.4	Soudní řízení	74
8.2.5	Postoupení pohledávky	77
8.3	EXEKUCE X VÝKON ROZHODNUTÍ.....	79
8.4	INSOLVENČNÍ A DĚDICKÉ ŘÍZENÍ	80
8.5	VYMOŽENÁ PLNĚNÍ V LETECH 2012 - 2014	81
9	NÁVRH OPATŘENÍ NA EFEKTIVNĚJŠÍ VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK....	83
9.1	KONKRÉTNÍ NÁVRHY OPATŘENÍ	83
9.2	SHRNUTÍ.....	94
	ZÁVĚR	95
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	97
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	102
	SEZNAM OBRÁZKŮ	103
	SEZNAM TABULEK.....	104
	SEZNAM PŘÍLOH.....	105

ÚVOD

Problematika pohledávek je v současné době velmi diskutovaným tématem. Na úrovni obcí a měst je význam o to větší, že povinnost trvale sledovat své pohledávky, resp. to, zda dlužníci řádně a včas plní své závazky vůči obci, je dána zákonem. Pro statutární město Zlín, stejně jako pro mnoho dalších měst a obcí, které disponují svým vlastním bytovým fondem, představují pohledávky na nájemném a jiných úhradách spojených s užíváním bytů velký problém. Na celkovém objemu občanskoprávních pohledávek mají podíl okolo 50 % a dosahují výše v řádech desítek milionů. Vzrůstající zadluženost domácností se pak následně projevuje i v rozpočtu města, protože platby za nájemné jsou pro město příjmem. S pohledávkami je proto třeba průběžně pracovat, reagovat na změny podmínek a jiných okolností. Musí být řádně evidovány a především vymáhány tak, aby nedošlo k jejich promlčení či zániku. Zejména v rámci města, které je základní jednotkou veřejné správy, je nutné proces vymáhání pohledávky uskutečňovat na základě a v mezích zákona.

Toto téma diplomové práce bylo zvoleno ze dvou důvodů. Prvním z nich je, že oblast pohledávek je neustále aktivním a živým tématem s dynamickým vývojem. Druhým potom ten, že jako zaměstnanec statutárního města Zlína již několik let vymáhám pohledávky po splatnosti, a to nejen z nájmu bytů, ale i nebytových prostor a garáží, a díky tomu mám s jednotlivými procesy a postupy při vymáhání pohledávek bohaté zkušenosti.

Práce je členěna na část teoretickou a praktickou, přičemž první z nich se člení na čtyři kapitoly, druhá pak na pět kapitol. V první kapitole teoretické části je obecně definován majetek obce včetně jeho vymezení. Druhá kapitola je zaměřena na pohledávky, zejména pak pohledávky z občanskoprávních vztahů. Podrobněji jsou pak rozebrány právní prostředky k jejich zajištění. V další kapitole jsou popsány procesy a postupy při mimosoudním, soudním a exekučním vymáhání pohledávek. Čtvrtá kapitola je věnována oblasti nájmu bytů. V praktické části je představeno statutární město Zlín jako vlastník určitého bytového fondu, který je předmětem nájemních vztahů. V šesté kapitole jsou zejména popsána pravidla poskytování bydlení v městských bytech. Sedmá a osmá kapitola jsou pak věnovány pohledávkám města Zlína, jejich struktuře, evidenci a procesu jejich vymáhání v jednotlivých fázích života pohledávky.

Výsledkem této práce je navržení konkrétních opatření, která po svém zavedení mohou vést k zefektivnění procesu vymáhání pohledávek po splatnosti z nájmu bytů v prostředí statutárního města Zlína.

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Téma této diplomové práce je „Identifikace opatření k zefektivnění procesu vymáhání pohledávek po splatnosti statutárním městem Zlínem v oblasti bytové“. Obecně je problematika pohledávek a způsobů jejich vymáhání velmi diskutovaným tématem, a to nejen v soukromé či podnikatelské sféře, ale i na úrovni municipalit.

Hlavním cílem práce je popsat současný stav vymáhání pohledávek z nájmu bytů ve vlastnictví města Zlína, zhodnotit jednotlivé procesy vymáhání a navrhnout konkrétní opatření vedoucí k zefektivnění těchto procesů. Práce byla zpracována v podmínkách statutárního města Zlína, kterého se, jako vlastníka bytového fondu, oblast vymáhání pohledávek z nájmu bezprostředně dotýká. Uhrazená či vymožená plnění mají totiž přímý dopad na příjmovou stránku rozpočtu města.

V práci bylo ve většině případů vycházeno z dat za posledních pět let, tedy za období 2010–2014. Při sledování dlouhodobého vývoje některých ukazatelů bylo pak použito i dat starších. Dílčím cílem teoretické části bylo definování základních teoretických pojmů a také charakterizování právní úpravy týkající se oblasti vymáhání pohledávek z nájmu bytu. K tomu bylo využito zejména metody deskripce a rozboru jednotlivých právních norem, kdy k hlavním zdrojům informací patřila odborná literatura, především pak komentáře k jednotlivým právním předpisům a internetové články.

V praktické části bylo rovněž využito metody popisu. Byla provedena analýza obsahu interních dokumentů, metodou pozorování byly zjištěny skutečné postupy a z následné komparace vyplynuly hlavní rozpory mezi teoretickými poznatky a praxí. Dále byla analyzována struktura pohledávek a detailněji také proces jejich vymáhání. Rovněž byla provedena komparace pohledávek v letech. K tomu byly využity publikované i nepublikované materiály či dokumenty statutárního města Zlína, jako závěrečné účty, výroční zprávy, směrnice, pravidla a přehledy, a to jak v písemné tak i elektronické formě. K zjištění skutečného stavu a potřeb statutárního města Zlína v oblasti pohledávek z nájmu bytu byla zvolena metoda standardizovaného rozhovoru s otevřenými otázkami, a to zejména s vedoucími pracovníky Odboru informatiky, oddělení správy domů Odboru ekonomiky a majetku, oddělení vymáhání pohledávek Odboru právního a také s dalšími zaměstnanci působícími na těchto odděleních. Dále bylo využito mých osobních zkušeností a poznatků získaných téměř pětiletou praxí při vymáhání pohledávek z nájmu bytů a nebytových prostor pro statutární město Zlín.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 ZNAKY OBCE

1.1 Definice obce

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále i jen „zákon o obcích“), v § 1 definuje obec jako základní územní samosprávné společenství občanů, jež tvoří územní celek, který je vymezen hranicí území obce. Obec je veřejnoprávní korporací, tedy právnickou osobou, která disponuje vlastním majetkem, vystupuje v právních vztazích svým jménem a rovněž nese odpovědnost, která z těchto vztahů vyplývá. Ze zákona je obec rovněž povinna pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chrání veřejný zájem. Dle Hamplové (2009) by obce měly vnímat ochranu veřejného zájmu jako požadavek primární a samozřejmý, jako obecně uznávanou hodnotu. Obec lze rovněž chápat jako základní jednotku veřejné správy, přičemž v tomto smyslu je jak subjektem samosprávy, tak i státní správy.

1.2 Samostatná působnost obce

Obec spravuje své záležitosti samostatně v rámci samostatné působnosti. Státní a krajské orgány mohou do této působnosti zasahovat, pouze pokud to vyžaduje zákon a způsobem který zákon stanoví. Státní správa je vykonávána orgány obce v rámci přenesené působnosti, přičemž platí, že pokud zvláštní zákon upravuje působnost obce a nestanoví přitom, že jde o přenesenou působnost, jde vždy o působnost samostatnou.

V rámci samostatné působnosti plní obec úkoly spojené zejména s uspokojováním potřeb svých občanů. Mezi nejdůležitější potřeby pak zákon (Česko, 2000a, § 35) řadí uspokojení potřeby bydlení, ochrany zdraví, výchovy a vzdělávání, kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku. Pro zajištění těchto úkolů má pak obec právo zakládat či zřizovat právnické osoby či organizační složky.

Oblast působnosti obcí je široká, proto zákon o obcích vymezuje jednotlivé činnosti, o kterých rozhodují orgány obce – zastupitelstvo obce (§ 84 a 85) a rada obce (§ 102). Zastupitelstvo obce má pak v rámci svých kompetencí např. pravomoc schvalovat program rozvoje obce, rozhodovat o nabytí a převodu nemovitých věcí včetně převodů bytů a nebytových prostor z majetku obce, o vzdání se práva, o prominutí a postoupení pohledávek, o dohodách o splátkách, rozpočtu obce či závěrečném účtu. Zastupitelstvu obce je rovněž vyhrazeno vydávat obecně závazné vyhlášky obce.

1.3 Majetek obce

Základní právo obce na hospodaření s vlastním majetkem a dle vlastního rozpočtu je primárně zakotveno v čl. 101 odst. 3 zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, v platném znění. Dalšími právními předpisy, které přiznávají obcím právo vlastnit majetek, resp. hospodařit s ním, jsou:

- již zmíněný zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů, který se týká zejména hospodaření finančního,
- v rámci majetkoprávních vztahů se pak obce jako vlastníci řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 420/2004 Sb., o přezkoumání hospodaření územních samosprávných celků a dobrovolných svazků obcí, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, včetně prováděcích předpisů.

1.3.1 Vymezení majetku obce

V současné právní úpravě neexistuje přesný výčet majetku, který mohou obce vlastnit. Obecně lze tedy konstatovat, že obci nelze upírat práva na žádný druh majetku, musí však dbát na jeho platné nabytí. V § 495 občanského zákoníku (Česko, 2012) je majetek obecně definován jako souhrn všeho, co osobě (fyzické i právnické) patří. Havlan et al. (2008, s. 57) majetek obce definuje zejména jako:

- věci, byty a nebytové prostory, které obec vlastní, příp. ideální části věcí, bytů a nebytových prostor, které obec spoluvlastní,
- majetková práva (především pohledávky), která vznikla z činnosti obce, resp. jejích orgánů či organizačních složek, anebo souvisí s hmotným majetkem, který obec vlastní či spoluvlastní,
- jiné majetkové hodnoty, které vznikly z činnosti obce či jejích organizačních složek.

Havlan et al. (2008, s. 58) upozorňuje na to, že obec by měla vlastnit minimálně tolik majetku a v takovém rozsahu, druhu a kvalitě, aby jí umožnil plnit řádně a efektivně všechny její funkce a úkoly, respektive poskytovat vlastním občanům a jiným subjektům služby, ke

kterým je povinna. Jak již bylo zmíněno výše, jedná se zejména o uspokojování potřeb bydlení, ochrany zdraví aj.

Významnou měrou může majetek sloužit obci i k podnikatelským účelům. Jedná se tedy o takový majetek, který může samospráva pronajímat, prodávat, směnovat, může jej vypůjčit či darovat, zatížit věcným břemenem, zastavit, vložit do svazku obcí či do společností, které založila (Kadeřábková a Peková, 2012, s. 259).

Obec nabývá majetek nejčastěji smluvně (úplatně či bezúplatně), ze zákona, na základě rozhodnutí příslušných orgánů (např. vyvlastnění) či děděním. Příkladem zákona, na jehož základě obec majetek mohla nabýt, je zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů.

1.3.2 Hospodaření s majetkem obce

Při výkonu svých vlastnických práv a jiných majetkových práv, tj. při hospodaření s majetkem, má obec jako veřejný subjekt povinnost nakládat s veřejným majetkem transparentně a účelně. Obecně se tak vychází ze zásad transparentnosti, hospodárnosti a účelnosti, zásady veřejné kontroly a zásady odpovědnosti za rozhodnutí učiněná při nakládání s majetkem. Při dodržení těchto zásad pak má obec právo se svým majetkem volně nakládat, musí se však zdržet jakéhokoliv jednání v rozporu se zákonem a nesmí omezovat práva jiných osob.

Nakládání s obecním majetkem je základní složkou výkonu samostatné působnosti. Obec má při této činnosti stejné postavení jako další subjekty (účastníci), protože princip je postaven na soukromoprávních úkonech a vztazích. Havlan et al. (2008, s. 171) však upozorňuje, že existují určité veřejnoprávní mantinely. Za ty označuje zejména veřejnoprávní úpravu podmínek uzavírání smluv, resp. jednotlivých majetkoprávních úkonů. Typicky je to určení orgánu obce (zastupitelstvo či rada), který je oprávněn o jednotlivých majetkoprávních úkonech obce rozhodnout. Pokud je vyžadováno schválení majetkoprávních úkonů zastupitelstvem či radou, jeho absence činí tyto úkony již od počátku neplatné.

Základní a velmi obecnou úpravu hospodaření obce obsahuje zákon o obcích (§ 38 a násl.). Obec má povinnost nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, což znamená, že musí svůj majetek využívat účelně a hospodárně, a to vše v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem stanovené působnosti. Dále musí pečovat nejen o zachování majetku, tj. chránit jej (právně i fakticky) před zničením, poškozením, odcizením či zneuži-

tím, ale i o jeho všestranný rozvoj. Obec musí svědomitě chránit svůj majetek před neoprávněnými zásahy, uplatňovat právo na náhradu škody a právo na vydání bezdůvodného obohacení a rovněž musí soustavně sledovat, zda dlužníci plní své závazky řádně a včas, a nepřipustit, aby došlo k promlčení či zániku závazků (Česko, 2000a, § 38).

Obec není oprávněna ručit svým majetkem za závazky fyzických a právnických osob vyjma případů definovaných v zákoně o obcích (§ 38 odst. 3). Jestliže chce svůj nemovitý majetek prodat, směnit, darovat, pronajmout či poskytnout jako výpůjčku, musí tento záměr uveřejnit na úřední desce a pokud se jedná o úplatný převod majetku, měla by být sjednána cena obvyklá v daném místě a čase.

1.3.3 Odpovědnost a kontrola hospodaření

Odpovědnost za správné hospodaření s majetkem, resp. za jednotlivé úkony týkající se hospodaření s majetkem, nesou konkrétní fyzické osoby. Těmito osobami jsou ti, kteří jednotlivé úkony činí z titulu svých funkcí či pracovního zařazení v orgánech obce nebo jejích příspěvkových organizacích. Veškeré úkony by měly být činěny s odbornou péčí a v mezích zákonů a vnitřních předpisů vztahujících se k hospodaření (Havlan et al., 2008, s. 231). V případě, že dojde k porušení povinností při plnění těchto úkolů, odpovídají za ně dané osoby obecně v rozsahu trestněprávních, pracovněprávních a občanskoprávních předpisů.

Kontrola hospodaření je významným nástrojem pro dosažení efektivity činností obce. Kontrolu lze obecně dělit na vnitřní (prováděná zaměstnanci či orgány obce) a vnější (např. ministerstvo financí). Předmětem kontroly hospodaření je především efektivnost, hospodárnost a účelnost a soulad činností s právními či vnitroorganizačními předpisy. Za obecný kontrolní orgán lze v rámci obce označit radu, případně její komise. Významným kontrolním orgánem zaměřeným na majetek je finanční výbor, který zastupitelstvo zřizuje jako svůj poradní a kontrolní orgán. Dalším takovým orgánem je pak kontrolní výbor, který kontroluje zejména plnění usnesení rady a zastupitelstva obce. Určitou formou kontroly je i kontrola vykonávaná občany obce, a to na základě zákona o obcích či zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (Havlan et al., 2008, s. 256).

2 POHLEDÁVKY OBECNĚ

2.1 Pojem pohledávka

V právu je pojem pohledávka chápán jako právo, které vzniká jednomu účastníku vůči druhému účastníku. Obsahem tohoto práva je pak vyžadovat určité specificky vymezené plnění, a to z určitého a jasně definovaného důvodu (Drbohlav a Pohl, 2011, s. 17). Účastníci tohoto právního vztahu jsou pak označováni jako věřitel a dlužník. Bařinová s Vozňákovou (2007, s. 11) pak z účetního hlediska pohledávku všeobecně považují za určité právo na zaplacení peněžité částky, a to zejména proto, že pohledávky představují významnou složku aktiv, jsou zahrnuty v oběžném majetku a jejich výše a rychlost splácení má vliv na likviditu účetní jednotky. Z účetního hlediska je významné členění pohledávek na pohledávky krátkodobé, tj. se splatností do jednoho roku, a na pohledávky dlouhodobé, tj. se splatností nad 1 rok.

2.2 Pohledávky z občanskoprávních vztahů

Občanskoprávní vztahy a tedy i pohledávky věřitele, respektive závazky dlužníků, které mohou z těchto vztahů vzniknout, jsou upraveny zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále i jen „nový občanský zákoník“ či „NOZ“). Tato právní norma je účinná od 1.1.2014 a ve své podstatě je revolučním zásahem do soukromoprávních vztahů. NOZ nahradil původní občanskoprávní kodex, a to zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Dle ust. § 18 NOZ lze konstatovat, že nový občanský zákoník upravuje vztahy mezi fyzickými a právnickými osobami, přičemž za právnickou osobu je v oblasti soukromého práva považován i stát (§ 21 NOZ).

Pohledávkám, resp. závazkovým vztahům je v NOZ věnována Část čtvrtá: relativní majetková práva, přičemž § 1721 výslovně uvádí: „*Ze závazku má věřitel vůči dlužníku právo na určité plnění jako na pohledávku a dlužník má povinnost toto právo splněním dluhu uspokojit.*“ Hulmák et al. (2014a, s. 4) z toho vyvozuje, že plnění dluhu je plnění po právu a právní závaznost se projevuje ve vynutitelnosti plnění, kdy stát prostřednictvím státního donucení umožňuje jeho vymožení, a to přímo (žaloba na primární plnění dluhu) nebo nepřímo (náhrada škody pro porušení povinnosti).

Důvodů pro vznik pohledávky existuje mnoho, nicméně Drbohlav a Pohl (2011, s. 17) i Bařinová s Vozňákovou (2007, s. 12) se shodují na tom, že nejčastějším důvodem je vznik právního vztahu na základě smlouvy, kdy plnění ze smlouvy může mít podobu peněžitou i

nepeněžitou. Z obsahu smlouvy musí být však naprosto zřejmé, co je obsahem závazku, kdo a kdy je závazek povinen plnit a vůči komu a jaká je výše úplaty (Bařinová a Vozňáková, 2007, s. 12). NOZ proti tomu ještě uvádí jako zdroj závazku protiprávní čin (např. způsobení škody) a jinou právní skutečnost, která je k tomu dle právního řádu způsobilá (Česko, 2012, § 1723). Švestka et al. (2014, § 1723) upozorňuje na to, že v nové právní úpravě není výslovně uvedeno jako zdroj závazku bezdůvodné obohacení, které nelze řadit k protiprávním činům, což značně omezilo celý výčet a tím i přehlednost a přesnost nové úpravy. Hulmák et al. (2014a, s. 16) oproti tomu bezdůvodné obohacení řadí bez dalšího přímo pod termín „jiná právní skutečnost“.

Z pohledu obce jde především o pohledávky z nájmu, pachtu či prodeje movitých a nemovitých věcí, pohledávky z titulu práva na peněžitě plnění vyplývající z uzavřených smluv (např. provedení prací, dodání zboží) a pohledávky z titulu náhrady škody či bezdůvodného obohacení. Vedle toho ještě obci vznikají i pohledávky ze správních činností dle zvláštních právních předpisů, např. z titulů různých daní a poplatků.

2.3 Právní prostředky k zajištění pohledávek

Při ochraně práv věřitele hrají významnou roli právní prostředky k zajištění pohledávek. To, že věřitel disponuje či v budoucnu bude disponovat pohledávkou, ještě není zárukou toho, že získá očekávané plnění. Nejúčinnější ochranou před vznikem pohledávek je jejich zabezpečení již před jejich vznikem či v době kdy vznikají. Za takové zabezpečení lze považovat např. zjišťování informací o současných či budoucích smluvních partnerech, důsledné zpracování smluv nebo právě jištění pohledávek tzv. zajišťovacími instrumenty, kterými mohou být například smluvní pokuta, ručení či zástavní právo (Bařinová a Vozňáková, 2007, s. 11). Zajišťovací prostředky mají svou existencí dlužníka především donutit, aby svůj závazek splnil řádně a včas. Pokud tak neučiní, má věřitel možnost, aby jeho splatná pohledávka byla uspokojena i přesto, že dlužník nechce plnit dobrovolně.

Nový občanský zákoník nyní nově rozlišuje pojmy zajištění dluhu (pohledávky) a utvrzení dluhu (pohledávky), čímž bylo dle Hulmáka et al. (2014a, s. 1238) napraveno určité matení věřitelů předchozí právní úpravou. V § 2010 NOZ se výslovně uvádí, že: „*Dluh lze zajistit, zaváže-li se třetí osoba věřiteli nebo ve prospěch věřitele za dlužníkovu plnění, anebo dá-li někdo věřiteli nebo ve prospěch věřitele majetkovou jistotu, že dlužník svůj dluh splní. Utvrdit lze dluh ujednáním smluvní pokuty nebo uznáním dluhu.*“ . Mezi typické zajišťovací instrumenty současná právní úprava (§ 2018 a násl. NOZ) řadí zástavní a zadržovací

právo, ručení, finanční záruka, zajišťovací převod práva a srážky ze mzdy. To, že byla dříve mezi zajišťovací prostředky řazena i smluvní pokuta a uznání dluhu, nebylo zcela vhodné, neboť ani jeden z těchto nástrojů není schopen ekonomicky nahradit splnění dluhu (Ministerstvo spravedlnosti ČR, © 2013 – 2015). Hulmák et al. (2014a, s. 1239) dále upozorňuje na to, že o zajištění dluhu lze smysluplně hovořit pouze tehdy, jestliže je kreditní pozice věřitele v důsledku použitého právního instrumentu nějakým způsobem zlepšena. Tento výsledek ovšem ze sjednání smluvní pokuty ani uznání dluhu neplyne. Smluvní pokuta totiž pro věřitele znamená další finanční nárok, kterým se zvyšuje původní výše pohledávky, ale v případě, že dlužník neměl prostředky pro splnění dluhu, neuhradí ani smluvní pokutu. Uznání dluhu pak pouze utvrzuje skutečnost, že dluh v době uznání existoval, a prodlužuje lhůtu pro jeho vymáhání.

2.3.1 Zástavní právo

Zástavní právo (§§ 1309 – 1394 NOZ) je velmi častým zajišťovacím prostředkem, který se od jiných zajišťovacích prostředků liší tím, že má věcnou povahu. Podstatou zástavního práva je zajištění dluhu zástavou, ze které může být zástavní věřitel uspokojen, pokud dlužník nesplní svůj závazek řádně a včas. Zástavou může být každá věc, s níž lze obchodovat (např. movitá či nemovitá věc, pohledávka, obchodní podíl). Zástavní právo se zřizuje zástavní smlouvou, přičemž písemná forma je vyžadována pouze v případě, že není movitá věc odevzdána zástavnímu věřiteli či třetí osobě.

Zástavním právem lze zajistit dluhy (Česko, 2012, § 1311) o určité výši, dluhy, jejichž výši lze určit kdykoli v době trvání zástavního práva, dále dluhy peněžité i nepeněžité, podmíněné nebo ty, kterou vzniknou až v budoucnosti. Tímto instrumentem lze také zajistit dluhy vznikající dlužníkovi vůči věřiteli v určité době nebo z téhož právního důvodu.

Výhodou zástavního práva je, že při souběhu více zajišťovacích instrumentů má zástavní věřitel výhodnější pořadí při uspokojení svých pohledávek zpeněžením zástavy, přičemž toto pořadí je posíleno v případě, že je zástavní právo evidováno ve veřejném seznamu. Zajištěný věřitel má tedy mnohem silnější postavení než věřitel nezajištěný (Blum, 2006, s. 7).

2.3.2 Ručení

Podstata ručení (§§ 2018 – 2028 NOZ) spočívá v tom, že ručitel věřiteli prohlásí, že ho uspokojí na jeho právech, jestliže dlužník věřiteli svůj dluh nesplní. Pro ručitelské prohlá-

šení je vyžadována písemná forma. V případě, že věřitel ručitele nepřijme, nemůže po něm posléze ani nic požadovat.

Obdobně jako u zástavního práva je rozšířen okruh dluhů, které lze zajistit ručením. Jedná se tedy i o dluhy podmíněné, budoucí nebo rovněž soubor dluhů určitého druhu, které vznikají dlužníkovi v určité době nebo z určitého právního důvodu.

V případě, že za dlužníka splní dluh ručitel, přejde pohledávka věřitele na ručitele včetně příslušenství, zajištění a dalších práv s pohledávkou spojených, jelikož ručitel má právo, aby mu dlužník vyrovnal to, co za něj splnil.

2.3.3 Finanční záruka

Finanční záruka (§§ 2029 – 2039 NOZ) je v podstatě novým zajišťovacím instrumentem. Vychází z předchozí úpravy bankovní záruky v obchodním zákoníku (Česko, 1991a, § 313 a násl.), avšak s tím rozdílem, že umožňuje záruky i jiným subjektům než bankám.

Finanční záruka vzniká (§ 2029 NOZ) prohlášením výstavce v záruční listině, že uspokojí věřitele podle této záruční listiny, a to do výše určité peněžní částky, nesplní-li dlužník věřiteli určitý dluh, anebo v případě, že budou splněny jiné podmínky v této listině stanovené. Stejně jako pro ručitelské prohlášení je vyžadována písemná forma. Finanční záruku lze poskytnout na peněžitá i nepeněžitá plnění a hlavním rozdílem oproti ručení je, že výstavce ručí za splnění zajištěného dluhu pouze do výše a za podmínek stanovených v záruční listině.

Významnou skutečností je, že finanční záruku lze sjednat na dobu určitou, a v případě, že věřitel v době určené záruční listinou své právo vůči výstavci neuplatní, finanční záruka zanikne.

2.3.4 Zajišťovací převod práva

Smlouvou o zajišťovacím převodu práva (§§ 2040 – 2044 NOZ) zajišťuje dlužník, příp. jiná osoba dluh tím, že věřiteli dočasně převede své právo. Vzhledem k tomu, že účelem tohoto převodu je zajištění dluhu, je jeho trvání časově omezeno a současně podmíněno.

V § 2044 NOZ je výslovně zakotvena právní domněnka, že se právo převádí s rozvazovací podmínkou, což znamená, že v okamžiku, kdy dojde ke splnění dluhu, nabývá dlužník (či třetí osoba, která jistotu poskytla) své právo automaticky zpět. Naopak při nesplnění dluhu

se stává převod práva nepodmíněným (Ministerstvo spravedlnosti ČR, © 2013 – 2015). Pokud bylo například k zajištění převedeno vlastnické právo, stane se věřitel vlastníkem.

Zajištění postoupením pohledávky již není v NOZ věnována zvláštní úprava, protože pohledávka je pouze jedním z mnoha druhů práv, která mohou být k zajištění převedena, a proto se na tento druh zajištění použijí ustanovení § 2040 a násl. NOZ obdobně.

2.3.5 Dohoda o srážkách ze mzdy

Dalším zajišťovacím instrumentem je dohoda o srážkách ze mzdy (§§ 2045 – 2047 NOZ). Předchozí právní úprava umožňovala tímto instrumentem zajistit pouze pohledávky na výživném, toto omezení však bylo novým občanským zákoníkem odstraněno.

Dluh lze tedy zajistit dohodou věřitele a dlužníka o srážkách ze mzdy nebo platu, z odměny ze smlouvy o výkonu závislé práce nebo z náhrady mzdy či platu ve výši nepřesahující jejich polovinu. Pokud se nejedná o srážky k uspokojení práv zaměstnavatele, je nutné k uzavření dohody jeho předchozího souhlasu. Věřiteli vzniká právo na výplatu srážek okamžikem, kdy byla dohoda plátcí předložena.

2.3.6 Smluvní pokuta

Jak již bylo zmíněno výše, smluvní pokuta (§§ 2048 – 2052 NOZ) je nově řazena mezi způsoby utvrzení dluhu. Plní totiž až do okamžiku splnění utvrzeného dluhu zajišťovací, sankční a kompenzační funkci (Hulmák et al., 2014a, s. 1282). Primární funkcí smluvní pokuty není dluh zajistit, jako je tomu např. u ručení či zástavního práva, ale spíše posílit postavení věřitele. Ve své podstatě ji lze považovat za motivační prostředek.

Smluvní pokuta zakládá povinnost (peněžitou i nepeněžitou) dlužníka v případě, že řádně a včas nesplní smluvně stanovenou povinnost (např. vyklizení nebytových prostor či úhrada plnění dle smlouvy, atd.). Může být koncipována jako povinnost jednorázově uhradit plnění či jako povinnost zaplatit věřiteli určitou peněžitou sankci (např. procentuální vyčíslení z dlužné částky) za každý den prodlení s plněním utvrzené povinnosti (Hulmák et al., 2014a, s. 1284).

2.3.7 Uznání (utvrzení) dluhu

Podstata uznání dluhu spočívá v tom, že uzná-li někdo svůj dluh, má se za to, že v době uznání tento dluh trval. Pro obec (resp. obecně věřitele) je tedy uznání dluhu přínosem v tom, že nadále již nemusí prokazovat existenci své pohledávky (Havlan et al., 2008,

s. 148). Dlužník tím však nepozbývá možnost vyvrátit zákonem stanovenou domněnku její existence.

Zákon (§ 2053 NOZ) vyžaduje, aby uznání dluhu bylo učiněno dlužníkem v písemné formě a bez jakýchkoliv výhrad, přičemž uznávaný dluh musí být vymezen co do důvodu (titulu) a výše. Hulmák et al. (2014a, s. 1299) upozorňuje, že právní důvod a výši dluhu je nutné identifikovat v okamžiku uznání dluhu, protože uznávaný dluh nesmí být zaměnitelný s jiným. Nespornou výhodou tohoto instrumentu je, že má vliv na běh promlčecích lhůt (pohledávka se promlčuje za deset let od jejího uznání).

3 NAKLÁDÁNÍ S POHLEDÁVKAMI OBCE

Jedním ze základních principů samosprávy je právo obce nakládat se svým vlastním majetkem, a to včetně finančních zdrojů, což znamená i nakládání s pohledávkami z občanskoprávních vztahů. V souladu se zákonem o obcích je obec „*povinna trvale sledovat, zda dlužníci včas a řádně plní své závazky, a zabezpečit, aby nedošlo k promlčení nebo zániku z nich vyplývajících práv*“ (Česko, 2000a, § 38 odst. 7).

Obec má povinnost důsledně využívat všechny právní prostředky pro ochranu svých pohledávek. Musí tedy učinit taková opatření, která zajistí úhradu pohledávek nebo alespoň k jejich úhradě (budoucí) povedou. Přestože požadavek včasnosti uplatnění pohledávky obce plynoucí z výše uvedeného ustanovení neobsahuje žádnou konkrétní lhůtu, je zřejmé, že pohledávky (resp. dluh), které dlužník nesplní řádně a včas je nutno uplatňovat bez zbytečného odkladu. Jedním ze základních předpokladů umožňujících požadovat zaplacení pohledávky je její splatnost, přičemž doba splatnosti (splnění) je obvykle dohodnuta přímo v právním úkonu, na jehož základě pohledávka vznikla (Havlan a Janeček et al., 2013, s. 159). Obec je rovněž povinna požadovat po dlužnících úroky a poplatky z prodlení a sjednané smluvní sankce. Pokud by příslušenství neuplatňovala, neplnila by své úkoly v souladu se zákonem, tedy v souladu s povinností pečovat o svůj majetek s péčí řádného hospodáře.

Na základě výše uvedeného by obec měla dbát na to, aby vytvořila plnohodnotný, efektivní a přehledný systém, který jí umožní průběžně sledovat chování jejích dlužníků. Předpokladem fungování takového systému je pak dostatečné vybavení jak z hlediska technického (např. vhodný informační systém), tak i z hlediska personálního (dostatek pracovníků s požadovaným vzděláním) či organizačního (zamezení situacím, kdy jednu pohledávku současně sleduje více osob a jiné zase nikdo). Pro zajištění vysoké úrovně nakládání s pohledávkami je nutná komplexní centrální evidence pohledávek. Pokud toto není zajištěno, Nejezchleb (© 2015) vymezuje základní problémy při nakládání s pohledávkami obce takto:

- pohledávky za jedním subjektem, které vznikly z různých titulů (nájem, sociální půjčka) a jsou tak v gesci různých odborů, nejsou vymáhány koordinovaně a např. pro následné žaloby nedochází k jejich slučování,
- na úrovni jednotlivých odborů není možno často s ohledem na specializaci pracovníků zajistit adekvátní vymáhání pohledávek,

- neexistence propracovaných komplexních postupů vymáhání pohledávek obce, tedy kvalitně zpracovaná vnitroorganizační směrnice.

3.1 Mimosoudní vymáhání

Obec má několik možností, jak se domoci svých práv na uspokojení pohledávek po splatnosti tzv. „mimosoudní cestou“. Prvotně by měli příslušní zaměstnanci kontaktovat (telefonicky, e-mailem, písemnou formou) dlužníka a upomenout ho o úhradu, případně mu nabídnout smířčí řešení, např. splátkový kalendář či vzájemné započtení pohledávek.

3.1.1 Plnění ve splátkách

Řádné a včasné uhrazení pohledávek je pro obec velmi významnou skutečností. Pokud však dlužník z jakýchkoliv důvodů (ekonomické, sociální, atd.) nemůže jednorázově dostát svým závazkům, je možné sjednat plnění ve splátkách. Jedná se o určitý „ústupek“ ze strany obce, proto by obec také měla určovat „pravidla hry“, tedy stanovit takové podmínky a pravidla, aby bylo uzavření dohody o splátkách pro obec v daných podmínkách co nejvýhodnější. Havlan et al. (2008, s. 203 - 205) považuje plnění ve splátkách za tradiční institut, který by však měl být v majetkové sféře obce využíván jen zcela výjimečně, a to zejména proto, že nelze zcela vyloučit rizika spojená s výskytem okolností, které mohou splnění dluhu zkomplikovat nebo zcela znemožnit.

V praxi je potom třeba rozlišit plnění ve splátkách na nesplatný (nedospělý) či splatný dluh. Plnění ve splátkách dosud nesplatného dluhu by mělo být sjednáno pouze v případě, že budoucí dlužník předem prokáže schopnost svůj závazek včas a řádně splnit a pokud nebude z jiných okolností jasné, že dohoda o splátkách splnění závazku ohrožuje. Při plnění ve splátkách již splatného dluhu, jde v podstatě o dohodu o rozdělení dluhu na dílčí části (splátky), jejichž splatnost je předem určena a jednotlivé splátky postupně dospívají. Případné prodlení dlužníka se pak posuzuje u každé splátky zvlášť.

Dohoda o plnění ve splátkách by měla mít písemnou formu (i když zákonem není stanovena), a to zejména z důvodu právní jistoty a prokazatelnosti řádného hospodaření (nakládání) s pohledávkou obce.

Součástí písemné dohody (smlouvy) o plnění ve splátkách by mělo být zejména:

- označení účastníků, přesné vymezení pohledávky, především její výše (jistina, úroky či poplatky z prodlení, příp. náklady spojené s uplatněním pohledávky) a právní titul jejího vzniku (např. nájemní smlouva);
- přesná výše splátek včetně doby jejich splatnosti a způsob úhrady jednotlivých plnění (např. bankovní účet);
- uznání dluhu dlužníka co do důvodu a výše (pohledávka se v tomto případě promlčuje za deset let ode dne, kdy k uznání došlo nebo v případě, že bylo sjednáno dílčí plnění, desetiletá promlčecí lhůta běží ode dne dospělosti každého dílčího plnění);
- ustanovení o splatnosti celé pohledávky v případě, že nebude splněna kterákoliv ze splátek, tzv. „ztráta výhody splátek“ (v případě prodlení dlužníka s úhradou jedné splátky má věřitel právo žádat splnění celé pohledávky, nejpozději však do splatnosti nejbližší další splátky).

Ujednání o plnění ve splátkách po splatnosti dluhu má za následek, že dlužník přestává být v prodlení, a proto také automaticky, ze zákona, není povinen platit úroky z prodlení. Pokud by věřitel na placení úroků z prodlení podle původní splatnosti trval, musí tuto povinnost s dlužníkem výslovně dohodnout. To se však netýká úroků již dospělých před účinností dohody, protože ty je dlužník povinen platit beze změny (Švestka et al., 2014, § 1973).

Obec jako věřitel by měla důkladně zvážit případné uzavření dohody o plnění ve splátkách, zejména posoudit všechny okolnosti konkrétního případu (např. předchozí platební morálka dlužníka, ekonomická a sociální situace, navrhovaná doba splácení atp.). Tento institut totiž nemůže sloužit jako neodůvodněná „bezúročná půjčka“, jejímž věřitelem je obec (Havlan et al., 2008, s. 205).

3.1.2 Postoupení pohledávky

Postoupení pohledávky je upraveno v § 1879 a násl. NOZ. Jedná se o situaci, kdy v důsledku právního jednání subjektů závazkového vztahu dochází ke změně účastníků (subjektů). Vzhledem k tomu, že postoupení pohledávky (cese) představuje změnu v osobě věřitele, není tento úkon podmíněn souhlasem dlužníka (pohledávka může být postoupena i v případě jeho výslovného nesouhlasu), protože tím není ovlivněn obsah závazku, resp. dlužníková povinnost závazek splnit. Obec může celou pohledávku, případně její část, postoupit smlouvou jako postupitel jiné právnické nebo fyzické osobě. Přestože zákon formu

smlouvy nepředepisuje, je vhodné, aby byla smlouva uzavřena písemně (z důvodu právní jistoty). Postoupením pohledávky postupník získává stejné postavení jako postoupitel a pohledávka na něj přechází včetně celého jejího příslušenství (United Nations, 2005, s. 27). Příslušenstvím jsou myšleny úroky, úroky z prodlení, poplatky z prodlení a veškeré náklady spojené s vymáháním pohledávky.

Obec by měla pohledávky postupovat zásadně za úplatu a nejlépe ve jmenovité hodnotě včetně příslušenství (Havlan et al., 2008, s. 205). Nelze však vyloučit ani úplatu nižší, popřípadě postoupení zcela bezúplatné.

3.1.3 Poměrné uspokojení pohledávky

Obec má možnost přistoupit jen na poměrné uspokojení svých pohledávek, avšak tohoto institutu by mělo být využíváno jen zcela výjimečně a po důkladném posouzení. Obec musí na poměrné uspokojení pohledávky přistoupit v případě, že to vyplývá ze speciálního právního předpisu, typicky např. u insolvenčního řízení dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů.

3.1.4 Prominutí dluhu

Prominutí dluhu je svou podstatou vzdání se práva na plnění (§ 1995 - 1997 NOZ), jehož následkem je nevratný zánik pohledávky obce. Jedná se o jednostranný projev vůle věřitele, přičemž platí vyvratitelná právní domněnka, že dlužník s prominutím souhlasí, pokud neprojevil bez zbytečného odkladu nesouhlas výslovně či plněním dluhu. Oproti předchozí právní úpravě, která vyžadovala obligatorně písemnou formu (Česko, 1964, § 574 odst. 1) pod sankcí neplatnosti, není nyní písemná forma dohody vyžadována.

Obec by k tomuto institutu měla přistupovat s opatrností a stejně jako u institutu poměrného uspokojení pohledávky, zcela výjimečně. Ačkoliv obec primárně vychází z obecné úpravy prominutí dluhu obsažené v občanském zákoníku, podpůrně lze využít i úpravy obsažené v zákoně č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů. Ustanovení § 34 tohoto zákona uvádí, že dluh může být zcela nebo částečně prominut pouze odůvodňují-li to tíživé sociální poměry dlužníka, které musí být dostatečně prokázány. Není však přípustné, aby byly prominuty pohledávky, které vznikly v souvislosti s trestnou činností dlužníka nebo pohledávky dlužníka, který má z jakéhokoliv důvodu další závazky vůči témuž věřiteli. Pohledávky

rovněž nelze prominout v případě, že dlužník vlastní majetek, ze kterého lze dosáhnout uspokojení pohledávky.

3.1.5 Schvalovací režim

Obec může s výše uvedenými instituty nakládat pouze zákonem předepsaným způsobem. O nakládání s pohledávkami rozhodují příslušné orgány obce, tzn. zastupitelstvo obce nebo rada obce, a to na základě pravomocí, které jim vyhrazuje zákon o obcích v ustanovení § 85, resp. § 102, odst. 3 (Česko, 2000a):

- a) dohoda o plnění ve splátkách
 - s lhůtou splatnosti delší než 18 měsíců je vyhrazeno rozhodování zastupitelstvu,
 - s lhůtou splatnosti nepřevyšující 18 měsíců rozhoduje zásadně rada,
- b) postoupení pohledávky
 - vyšší než 20 tisíc Kč je vyhrazeno rozhodování zastupitelstvu, bez ohledu na to, zda je pohledávka postupována úplatně či bezúplatně,
 - nepřevyšující 20 tisíc Kč rozhoduje zásadně rada, rovněž bez ohledu na úplatné či bezúplatné postoupení,
- c) prominutí pohledávky (dluhu)
 - vyšším než 20 tisíc Kč je vyhrazeno rozhodování zastupitelstvu,
 - nepřevyšující 20 tisíc Kč rozhoduje zásadně rada.

3.2 Soudní vymáhání

Fáze uplatňování pohledávky u soudu nastává ve chvíli, kdy již obec není schopna se s dlužníkem dohodnout na dobrovolném plnění. Ve své podstatě se jedná o vymáhání pohledávky formou státního donucení. Při soudním vymáhání je obecně pro věřitele (v soudním sporu označovaný jako žalobce) vhodné, aby se nechal v řízení zastupovat právním zástupcem (podnikový či komerční advokát), který mu dokáže poskytnout kvalifikovanou právní pomoc. Pro statutární města a případně jejich městské části je však využití komerčního advokáta nevhodné, zejména ve vztahu k náhradě nákladů řízení. Ústavní soud totiž ve svém nálezu sp. zn. III. ÚS 2984/09 ze dne 23.11.2010 (N 232/59 SbNU 365) uvádí: „U statutárních měst lze presumovat existenci dostatečného materiálního a personálního vybavení a zabezpečení k tomu, aby byla schopna kvalifikovaně hájit svá rozhodnutí, práva

a zájmy bez toho, aniž by musela využívat právní pomoci advokátů. Nebude-li jimi v příslušném řízení prokázán opak, nejsou náklady na zastoupení advokátem nákladem účelně vynaloženým.“. V zákoně č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále i jen „OSŘ“), který upravuje postupy soudu a účastníků v občanském soudním řízení, je uvedeno, že za obec jedná ten, kdo je podle zvláštního zákona oprávněn ji zastupovat naveden (starosta), případně její zaměstnanec, který tím byl touto osobou pověřen (Česko, 1963, § 21b).

3.2.1 Žaloba, nalézací řízení

Předpokladem pro zahájení sporného soudního řízení, tzn. takového, které se týká dvoustranných právních vztahů mezi žalobcem a žalovaným a soud v něm vystupuje jako nezávislý, je doručení žaloby místně příslušnému soudu. Žalobou žalující strana projevuje, kdo a proti komu chce spor vést, na základě jakých právně významných skutečností a jakého výsledku má být dosaženo (David et al., 2009, k § 79).

Náležitosti žaloby jsou stanoveny v § 42 odst. 4 a § 79 OSŘ a z procesního hlediska je můžeme členit na obecné a zvláštní. Mezi *obecné náležitosti* žaloby řadíme označení soudu, kterému je podání určeno, označení toho, kdo návrh podává (v případě obce musí být uveden název, sídlo a identifikační číslo), označení které věci se týká a co sleduje, dále podpis navrhovatele a datum vyhotovení žaloby. Jak již bylo zmíněno výše, návrh za obec podepisuje starosta, případně jím pověřený zaměstnanec obce. Mezi *zvláštní náležitosti* pak patří jméno, příjmení, bydliště a případně i rodná čísla účastníků (u právnické osoby pak firmu nebo název, sídlo a identifikační číslo), vylíčení rozhodujících skutečností, označení důkazů, kterých se žalobce dovolává a označení toho, čeho se domáhá (tzv. žalobní návrh či žalobní petit).

Obecně podáním žaloby vzniká poplatková povinnost. V případě, že není žalobcem splněna ve chvíli podání návrhu, vyzve jej soud k dodatečnému splnění a uloží lhůtu, po jejímž marném uplynutí řízení zastaví. Soudní poplatky jsou vymezeny zákonem č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

V § 101 odst. 1 OSŘ se uvádí, že aby bylo dosaženo účelu řízení, jsou účastníci povinni uvést pro rozhodnutí všechny významné skutečnosti (břemeno tvrzení), plnit důkazní povinnost (břemeno důkazní), dbát pokynů soudu a splnit další procesní povinnosti uložené jim soudem nebo zákonem. David et al. (2009, k § 79) upozorňuje, že výsledek občansko-právního řízení je závislý na tom, zda strany sporu unesou svá břemena tvrzení o skuteč-

nostech, které jsou pro posouzení důvodnosti uplatněného nároku a obranu proti němu významné. Je nutné vylíčit skutečnost – skutkový děj, na jehož základě je uplatňován žalobcův nárok, tak, aby bylo možno jednoznačně individualizovat uplatněný nárok a zabránit možnosti jeho záměny s jiným skutkem. Žalobce je povinen k návrhu připojit písemné důkazy, jichž se dovolává a které prokazují vznik, trvání a výši pohledávky (např. nájemní smlouva), a to v listinné nebo v elektronické formě. Významným důkazem, resp. dokladem, který by měl být připojen ke každé žalobě, je tzv. „předžalobní výzva“. Výzva před podáním žaloby, která musí být zaslána (nejlépe doporučeně prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb) dlužníkovi nejméně 7 dnů před zahájením řízení (na doručovací nebo poslední známou adresu, příp. na adresu trvalého pobytu), je podmínkou pro to, aby mohl věřitel v soudním řízení spolu s dluhem požadovat i přiznání náhrady nákladů řízení.

Po podání návrhu soud v řízení rozhodne o přiznání či nepřiznání práv a povinností účastníků, které jsou v žalobě vymezeny. V praxi jsou pak rozlišovány dva typy řízení, a to řízení s jednáním a řízení bez jednání. Sporné řízení bez jednání zákon (Česko, 1963, § 115a) připouští při splnění dvou podmínek, a to, že lze rozhodnout na základě předložených listinných důkazů a účastníci se práva účasti na projednání věci vzdají, případně s rozhodnutím věci bez nařízení jednání souhlasí.

3.2.2 Platební rozkaz, rozsudek

Soud v občanském soudním řízení rozhoduje formou platebního rozkazu, rozsudku či usnesení.

Platební rozkaz (§ 172 – 175 OSŘ) je formou rozhodnutí ve věci samé (v tzv. zkráceném řízení – nedochází k jednání ani dokazování) a jeho účelem (David et al., 2009, k § 172) je umožnit žalobci, aby rychle a s co nejmenšími náklady dosáhl exekučního titulu pro vymožení své peněžité pohledávky. Základním předpokladem pro vydání platebního rozkazu je existence nezpochybnitelných nároků. Nelze jej však vydat v případě, že není znám pobyt žalovaného nebo má-li mu být platební rozkaz doručen do ciziny. Doručení musí být výhradně do vlastních rukou žalovaného, přičemž náhradní doručení je v tomto případě vyloučeno.

V platebním rozkazu soud žalovanému uloží, aby buď do 15 dnů od jeho doručení zaplatil žalobci uplatněnou pohledávku a náklady řízení, anebo aby v téže lhůtě podal odpor. Podáním odporu se platební rozkaz zruší a dojde k nařízení jednání.

Zvláštními typy platebního rozkazu jsou pak elektronický, evropský a směnečný (šekový) platební rozkaz.

Rozsudek (§ 152 – 166 OSŘ) je další formou rozhodnutí ve věci samé. Rozsudek se vyhláší veřejně a zpravidla vždy po skončení soudního jednání, které mu předcházelo. Následně se vyhotovuje i v písemné formě, která je veřejnou listinou a obsahuje (Česko, 1963, § 157):

- úvodní část – obsahuje úvodní prohlášení „Rozsudek jménem republiky“, dále označení soudu, soudců (samosoudce či složení senátu), označení účastníků řízení a jejich zástupců, označení projednávané věci;
- výrok – z obsahového hlediska odpovídá tomu, čeho se žalobce domáhal, avšak vyjadřuje to přesně, určitě a srozumitelně a dále obsahuje i výrok o náhradě nákladů řízení, případně skutečnost, že se žaloba zcela nebo zčásti zamítá,
- odůvodnění – zde je uvedeno, čeho se žalobce domáhal a z jakých důvodů a jak se ve věci vyjádřil žalovaný, vyloží, které skutečnosti má za prokazané, o jaké důkazy svá zjištění opřel, jak hodnotil provedené důkazy, jaký učinil závěr a jak věc posoudil po právní stránce,
- poučení – obsahuje informace o přípustných opravných prostředcích, v jaké lhůtě a kde je lze podat a také poučení o možnosti výkonu rozhodnutí,
- den a místo vyhlášení.

Rozsudek se po doručení účastníkům řízení a po uplynutí lhůty k podání řádného opravného prostředku (jestliže tato lhůta existuje) stává pravomocným. Po uplynutí lhůty k plnění také vykonatelným. Soudem uloženou povinnost je obecně třeba splnit do tří dnů od právní moci rozsudku, případně do 15 dnů od právní moci rozsudku jde-li o vyklizení bytu (Česko, 1963, § 160 odst. 1). Soud však může určit i delší lhůtu nebo stanovit, že peněžité plnění může být plněno ve splátkách, jejichž výši a podmínky splatnosti ve výroku stanoví.

Zvláštním typem rozsudku je rozsudek pro uznání a rozsudek pro zmeškání. Rozsudek pro uznání soud vyhlásí v případě, že žalovaný v průběhu řízení uzná uplatňovaný nárok či jeho základ a současně to nevyklučuje povaha nároku. Rozsudek pro zmeškání může být vyhlášen v případě, že se žalovaný, kterému byly řádně a včas doručeny žaloba a předvolání, bez důvodné a včasné omluvy nedostavil k jednání a přítomný žalobce navrhone, aby jeho tvrzení o skutkových okolnostech byla považována za nesporná a aby soud rozhodl

rozsudkem pro zmeškání. Oba tyto typy rozsudků musí být v úvodu příslušným způsobem označeny.

Usnesením se rozhoduje zejména o podmínkách řízení, o jeho zastavení či přerušování, o odmítnutí, změně či zpětvzetí návrhu, o smíru, o nákladech řízení a také o věcech, které se týkají vedení řízení (Česko, 1963, § 167 odst. 1)

Ve chvíli, kdy je rozhodnutí o zaplacení pohledávky pravomocné a vykonatelné, nazývá se exekučním titulem. Exekuční titul je obecně listina vydaná oprávněným orgánem, která má zákonem předepsanou formu, a ve které je určité osobě uložena nějaká povinnost (Doleček, © 1997 - 2015). Mimo výše uvedená rozhodnutí se jedná například o vykonatelný rozhodčí nález nebo smír, notářský zápis se svolením k vykonatelnosti, rozhodnutí orgánů státní správy a samosprávy včetně platebních výměrů, výkazů nedoplatků ve věcech daní a poplatků či vykonatelné rozhodnutí a výkaz nedoplatků ve věcech nemocenského pojištění a sociálního zabezpečení.

3.3 Soudní výkon rozhodnutí, exekuce

Úspěchem věřitele v soudním řízení o zaplacení pohledávky celá etapa vymáhání pohledávky však často nekončí, protože pravomocné rozhodnutí soudu ještě neznamená, že dlužník svůj závazek vůči věřiteli uhradí. Až do roku 2013 měla obec při vymáhání svých občanskoprávních pohledávek dvě zákonné možnosti (alternativy), jak uspokojení svých pohledávek dosáhnout. Jednak mohla příslušnému soudu podat návrh na nařízení soudního výkonu rozhodnutí dle občanského soudního řádu, anebo podat prostřednictvím soudního exekutora návrh na nařízení exekuce dle exekučního řádu. Předpokladem pro podání obou uvedených návrhů je platný exekuční titul.

3.3.1 Výkon rozhodnutí dle občanského soudního řádu

Soudní výkon rozhodnutí je upraven v § 251 a násl. zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění. Novelou občanského soudního řádu (zákon č. 396/2012 Sb. ze dne 19.9.2012) účinnou od 1.1.2013 byl institut výkonu rozhodnutí značně specifikován a omezen jen na určité okruhy případů. Soud nařizoval a prováděl výkon rozhodnutí např. ve věcech výchovy nezletilých dětí, dále byl-li podán návrh na vyklizení bytu nebo místnosti se zajištěním bytové náhrady nebo o vykázání ze společného obydlí a nenavazování kontaktů s oprávněným (§ 251 odst. 2 OSŘ, právní stav k 31.12.2013). Obec tedy v době účinnosti této novely nemohla vymáhat své peněžité pohledávky z občanskoprávních vztahů,

např. pohledávky z nájmu bytů, prostřednictvím soudního výkonu rozhodnutí. K 1.1.2014 se však stala účinnou novela občanského soudního řádu (zákon č. 293/2013 Sb. ze dne 12.9.2013), která toto vymezení opět zrušila a mezi tituly, pro které nelze vést vykonávací řízení, zařadila pouze ty, které se vykonávají ve správním nebo daňovém řízení. Z toho lze tedy vyvodit, že peněžité pohledávky obce lze opět uplatnit i v soudním vykonávacím řízení.

Obecně se řízení o výkonu rozhodnutí zahajuje na návrh věřitele. Věřitel je pak v tomto řízení označen jako oprávněný a dlužník pak jako povinný. Návrh na výkon rozhodnutí musí obsahovat obecné náležitosti podání dle § 42 odst. 4 OSŘ a také náležitosti návrhu na zahájení řízení dle § 79 odst. 1 OSŘ. Dále by mělo být uvedeno i rodné číslo povinného, pokud je věřiteli známo. V případě, že oprávněný vymáhá peněžité plnění, které mu bylo přiznáno vykonávaným rozhodnutím, je povinen zvolit způsob výkonu rozhodnutí a podle zvoleného způsobu uvést do návrhu další údaje, bez kterých soud nemůže zvolený způsob výkonu rozhodnutí realizovat (David et al., 2009, § 261). V případě rozhodnutí ukládající peněžité plnění lze dle § 258 odst. 1 OSŘ provést výkon rozhodnutí srážkami ze mzdy, příkázáním pohledávky, správou nemovité věci, prodejem movitých či nemovitých věcí, postižením závodu a zřízením soudcovského zástavního práva k nemovitým věcem.

Navrhuje-li oprávněný výkon rozhodnutí:

- srážkami ze mzdy – označí v návrhu plátce mzdy (popř. jiných příjmů), vůči kterému má povinný nárok na mzdu,
- příkázáním pohledávky z účtu u peněžního ústavu – označí v návrhu tento ústav a uvede číslo účtu, z něhož má být pohledávka odepsána; v případě více účtů u stejného peněžního ústavu uvede rovněž pořadí, v jakém má být pohledávka odepisována,
- příkázáním jiné peněžité pohledávky – označí v návrhu dlužníka povinného,
- prodejem movitých věcí – vymezí v návrhu konkrétní movité věci, které mají být prodány, a označí místo, kde se nacházejí,
- prodejem nemovitých věcí – označí nemovitost, kterou k prodeji navrhuje a označí listiny, které vlastnictví povinného prokazují (Česko, 1963, §§ 261, 323, 335).

K návrhu je oprávněný povinen doložit stejnopis vykonávaného rozhodnutí s doložkou vykonatelnosti, případně jeho kopii s ověřovací doložkou. Toto není nutné v případě, že je návrh podán soudu, který vykonávané rozhodnutí vydal (Česko, 1963, § 261).

Pro využití institutu výkonu rozhodnutí je však limitující to, že znalosti věřitele o majetkových poměrech dlužníka mohou být omezené, ne-li žádné. Nejsnáze, dle věku, lze odhadnout, zda je dlužník příjemcem starobního důchodu. Pokud věřitel nezjistí svépomocí žádný postižitelný majetek dlužníka, může se obrátit na soud s žádostí, aby povinného předvolal a vyzval ho k prohlášení o majetku (Česko, 1963, § 260a). Povinný je poté povinen pravdivě a úplně doložit veškerý svůj majetek. V případě, že tak neučiní, a odmítne tak splnit svou zákonnou povinnost, popřípadě uvede nepravdivé či hrubě zkreslené informace, může být potrestán odnětím svobody až na jeden rok či zákazem činnosti (Česko, 2009, § 227).

Ve chvíli, kdy jsou splněny veškeré zákonné podmínky, nařídí příslušný soud výkon rozhodnutí vydáním usnesení. Po nabytí právní moci usnesení pak příslušný soud, resp. příslušný zaměstnanec soudu (vykonavatel), výkon rozhodnutí provede.

V oblasti pohledávek z nájmu bytů lze uplatnit výkon rozhodnutí zejména ve formě srážek ze mzdy a jiných příjmů, prikázáním pohledávky z účtu dlužníka či prodejem movitých věcí. V případě výkonu rozhodnutí na nepeněžitá plnění se jedná nejčastěji o vyklizení bytu nebo místnosti.

3.3.2 Nařízení exekuce dle exekučního řádu

Jak již bylo zmíněno výše, kromě výkonu rozhodnutí podle občanského soudního řádu lze plnění vymáhat i v exekučním řízení, a to postupy dle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále i jen „exekuční řád“ či „EŘ“). Na exekuční řízení lze subsidiárně použít ustanovení občanského soudního řádu, a to zejména tehdy, kdy exekuční řád jako předpis speciální konkrétní úpravu daného postupu či situace neupravuje. Exekuci dle exekučního řádu provádějí soudní exekutoři, kteří jsou fyzickými osobami a jsou jmenováni a odvolávání ministrem spravedlnosti České republiky na návrh Exekutorské komory ČR. Exekuční činnost vykonává exekutor nezávisle a nestranně, přičemž je vázán právním řádem a rozhodnutími soudu vydanými v řízení o výkon rozhodnutí a v exekučním řízení (Kasíková et al., 2013, s. 9). Exekutor vykonává svou činnost jako svobodné povolání a ve své podstatě je podnikatelem, který tak činí za úplatu.

Obdobně jako při soudním výkonu rozhodnutí jsou účastníky řízení oprávněny, tedy ten komu z exekučního titulu plyne právo, a povinný, kterému exekuční titul ukládá splnění nějaké povinnosti. Účastníkem řízení může být také manžel povinného, a to tehdy, jestliže

jsou v exekučním řízení postiženy věci, práva nebo jiné majetkové hodnoty patřící do společného jmění manželů (Česko, 2001, § 36).

Exekuční řízení se zahajuje na návrh oprávněného, který musí obsahovat zejména přesné označení vybraného exekutora, který má být vedením exekuce pověřen, dále musí být patrné, kdo návrh činí, které věci se týká a co sleduje, a musí být opatřen podpisem a datován. Návrh musí také obsahovat jména a příjmení účastníků, označení místa jejich trvalého pobytu, popř. jiné místo pobytu, datum narození či rodné číslo (u právnických osob pak obchodní firmu nebo název, sídlo a identifikační číslo), přesné označení exekučního titulu, vymezení povinnosti, která má být exekucí vymožena, popř. údaje o tom, v jakém rozsahu povinný již svou povinnost splnil (Česko, 2001, § 38). K návrhu je rovněž nutno připojit originál exekučního titulu nebo jeho ověřenou kopii s doložkou vykonatelnosti.

V případě, že je podaný návrh bez vad, exekutor požádá příslušný soud o pověření k vedení exekuce. Pokud jsou splněny všechny zákonem stanovené předpoklady, soud vydá do 15 dnů pověření. Dalších 15 dnů má pak exekutor na to, aby zaslal oprávněnému vyrozumění o zahájení exekuce. Povinnému pak vyrozumění zašle nejpozději s prvním exekučním příkazem. Spolu s vyrozuměním dále exekutor zasílá povinnému exekuční návrh, kopii exekučního titulu a dle § 46 odst. 6 EŘ také výzvu k dobrovolnému splnění povinnosti. Povinný má pak 30 dnů od doručení výzvy na to, aby plnil dobrovolně, jinak bude exekuce provedena.

Exekutor v exekučním řízení může postihnout majetek dlužníka obdobnými způsoby, jaké upravuje občanský soudní řád. Pro peněžitá plnění může tedy provést exekuci příkázáním pohledávky, srážkami ze mzdy a jiných příjmů, prodejem movitých a nemovitých věcí, postižením podniku, zřízením exekutorského zástavního práva na nemovitostech, správou nemovitosti a pozastavením řidičského oprávnění. V případě, že se jedná o nepeněžitá plnění, lze dle povahy věci provést exekuci vyklizením, odebráním věci, rozdělením společné věci a provedením prací a výkonů (Česko, 2001, § 59).

Výhodou exekučního řízení oproti soudnímu výkonu rozhodnutí je, že oprávněný si pouze vybere exekutora, kterému vymáhání své pohledávky svěří, ale už nemá povinnost určit způsob, jakým má být exekuce provedena. Konkrétní způsob (příp. jejich kombinaci) volí vždy exekutor a sám vyhledává majetek povinného tak, aby našel co nejefektivnější a nejrychlejší způsob provedení exekuce. Vzhledem k tomu, že soudní exekutor je ve své podstatě podnikatelem, a tím je osobně zainteresován na vysoké úspěšnosti prováděných

exekucí (zejména ve vztahu jeho odměny k výši vymoženého plnění), je exekuce ve srovnání se soudním výkonem rozhodnutí prováděna mnohem rychleji a s daleko vyšší úspěšností.

3.4 Další způsoby vymáhání pohledávek

Obec může své pohledávky z občanskoprávních vztahů uspokojit také jinými než výše uvedenými způsoby. Jedná se zejména o přihlášení pohledávek do veřejné dražby a insolvenčního řízení, popř. dědického řízení.

Uspokojení pohledávek v rámci veřejné dražby je většinou zanedbatelné, pokud obec sama není oprávněným ve věci, pro kterou se dražba koná. V rámci dražby se prvotně uspokojují náklady exekutora, pak oprávněného a následně až dalších přihlášených věřitelů. Rozvrhovaná částka však ne vždy dosahuje takové výše, aby mohli být uspokojeni i další přihlášení věřitelé. Záleží také na předmětu dražby, zda se jedná o movité věci či nemovitosti.

Postupy při uplatňování pohledávek v rámci insolvenčního řízení upravuje zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění. Klíčovým momentem v insolvenčním řízení je včasné přihlášení pohledávky, protože teprve přihláškou pohledávky doručenou příslušnému insolvenčnímu soudu ji věřitel uplatnil v insolvenčním řízení. Přihláška pohledávky musí být podána i v případě, že se o této pohledávce současně vede soudní řízení, nebo pokud byla přiznána v nalézacím řízení či probíhá exekuční řízení. Přihlášku pohledávky může podat každý, kdo tvrdí, že má za úpadcem (dlužníkem) pohledávku (Doleček, © 1997 - 2015). Přihláška pohledávky má zejména důležitý vztah k promlčení a prekluzi, neboť pro běh těchto lhůt má stejné účinky jako uplatnění práva u soudu.

Insolvenční zákon rozlišuje několik způsobů, jak řešit úpadek či hrozící úpadek dlužníka. Mezi tyto způsoby patří zejména konkurs, reorganizace a oddlužení (Česko, 2006, § 4). Nejčastějším způsobem řešení úpadku je oddlužení, které se vztahuje pouze na dlužníka, který není podnikatelem. Základním principem je uspokojení věřitelů ve výši alespoň 30 % (nižší uspokojení je možné pouze s jejich souhlasem). Oddlužení lze pak provést dvěma způsoby, a to zpeněžením majetkové podstaty či plněním splátkového kalendáře. Plnění prostřednictvím splátkového kalendáře trvá po dobu pěti let, a to srážkami z příjmů dlužníka ve výši, v jaké z nich mohou být uspokojeny přednostní pohledávky při výkonu rozhodnutí nebo exekuci.

Bařinová s Vozňákovou (2007, s. 58) spatřují význam oddlužení především ve zvýšení motivace dlužníků splácet své dluhy, i když v omezeném rozsahu. Dlužník má navíc možnost volby mezi prakticky jednorázovým zpeněžením majetkové podstaty nebo postižením budoucích příjmů, aniž by jeho majetek byl zpeněžen.

4 NÁJEM BYTU OBECNĚ

Nový občanský zákoník přinesl do bytového práva změny, které podstatně ovlivňují postavení jak nájemců bytů, tak pronajímatelů. Právo na bydlení je obecně chápáno jako právo sociální a stát je povinen (zejména dle ratifikovaných mezinárodních dohod) zajišťovat zákonnou možnost jeho realizace. Tím je zákonná úprava nájemního bydlení významně limitována (Křeček, 2014, s. 9-10). Nájem bytu je stejně jako v předchozí právní úpravě obsažen ve zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a nájmu domu (§ 2235 – 2301 NOZ), která mají přednost před obecnými ustanoveními o nájmu.

4.1 Nájem bytu a nájemní smlouva

Obecně je v NOZ nájem definován jako právní vztah, kdy se pronajímatel na základě nájemní smlouvy zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné (Česko, 2012, § 2201). Aby bylo možno postupovat dle zvláštních ustanovení o nájmu bytu a domu, je nutné, aby byt, resp. dům, sloužil pro zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti. Nájemce je v tom případě považován za slabší stranu právního vztahu, která musí požívat zvláštní právní ochrany (Kabelková a Deylová, 2014, s. 139).

NOZ jednoznačně stanovuje (§ 2236), že „*bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení*“. Pokud si to pronajímatel a nájemce ujednají, připouští zákon možnost použít k bydlení i jiný prostor, který výslovně stavebně (platným kolaudačním rozhodnutím) k bydlení určený není (Křeček, 2014, s. 12), což předchozí právní úprava nepřipouštěla.

K platnému uzavření nájemní smlouvy stačí pouze vůle účastníků, která musí být ovšem z nájemní smlouvy zřejmá. Dle Křečka (2014, s. 12) zákon nic dalšího, na rozdíl od předchozí právní úpravy, nevyžaduje. Obsah nájemní smlouvy je ponechán čistě na vůli účastníků. NOZ limituje smluvní volnost ve prospěch nájemce pouze tehdy, jednalo-li by se o omezení jeho práva. Nepřihlíží se tedy k tomu, co si nájemce a pronajímatel vzájemně dohodli, pokud taková dohoda zkracuje nájemcova práva. Nájemce se nemůže platně ke zkrácení svých práv zavázat, protože i kdyby tak učinil, nebyla by taková ustanovení právně vymahatelná (Křeček, 2014, s. 14).

Ustanovení § 2237 NOZ sice stanoví, že nájemní smlouva vyžaduje písemnou formu, ale nedostatek této formy nemůže jít k tíži nájemce, tzn., že pronajímatel nemůže namítat vůči

nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek písemné formy. Uzavření písemné nájemní smlouvy je však především v zájmu pronajímatele.

Nájemní poměr lze uzavřít na dobu určitou či neurčitou. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu neobsahují žádná ustanovení, která by určovala délku trvání nájmu, a proto je vycházeno z obecných ustanovení o nájmu a platí (Česko, 2012, § 2204), že pokud si strany v nájemní smlouvě neujednaly dobu trvání nájmu, jedná se o nájem na dobu neurčitou.

4.2 Skončení nájmu

V oblasti skončení nájmu došlo s účinností nového občanského zákoníku k významným změnám. Došlo například k opětovnému zavedení institutu obnovení nájemního práva pro případ, že po skončení nájmu pronajímatel nevyzve nájemce k vyklizení. Ke změně došlo rovněž ve výpovědních důvodech a byla také zavedena úplně nová forma skončení nájmu, a to výpověď bez výpovědní lhůty.

Výpověď z nájmu představuje jednostranné právní jednání, kterým se ukončuje nájemní vztah. Výpověď lze ukončit nájem sjednaný jak na dobu určitou tak i neurčitou, avšak nutnou podmínkou je písemná forma a doručení druhému účastníku. V § 2286 odst. 1 NOZ je použit termín „dojít“ druhému účastníku, což znamená, že výpověď nemusí být tímto účastníkem převzata, stačí pouze to, že se dostala do sféry jeho dispozice, čímž se s ní mohl reálně seznámit. V případě, že nájem vypovídá pronajímatel, je povinen ve výpovědi nájemce rovněž poučit o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi u soudu, pod sankcí její neplatnosti (Česko, 2012, § 2286 odst. 2). Součástí textu výpovědi by mělo být rovněž vymezení výpovědního důvodu.

Výpovědní lhůta obecně začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, kdy výpověď druhé straně došla. Nájemní vztah pak zaniká až uplynutím výpovědní doby, přičemž výpovědní lhůta se liší podle toho, jaké bylo použito zákonné ustanovení, podle kterého byla výpověď z nájmu dána (Hulmák et al., 2014b, s. 454).

4.2.1 Výpověď z nájmu bytu daná nájemcem

V případě, že byla nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou, může nájemce dát pronajímateli výpověď z nájmu bytu kdykoliv. Pokud však byla uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou, může tak učinit pouze za předpokladu splnění podmínek uvedených v § 2287 NOZ. Touto podmínkou je změna okolností, z nichž strany při uzavírání nájemní smlouvy vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.

Křeček (2014, s. 112) pak uvádí, že tyto okolnosti mohou vzniknout jak na straně nájemce (např. změna rodinných poměrů či stěhování za prací), tak na straně pronajímatele. Dojde-li k tak podstatné změně okolností, že vznikne v právech a povinnostech stran zvlášť hrubý nepoměr znevýhodnění jedné z nich, např. neúměrným zvýšením nákladů plnění či neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění, může se znevýhodněná strana (pokud prokáže, že tuto změnu nemohla ovlivnit a že nastala až po uzavření smlouvy) domáhat obnovy jednání o smlouvě (Hulmák et al., 2014b, s. 456).

4.2.2 Výpověď z nájmu bytu daná pronajímatelem

Důvody, pro které může vypovědět nájemní smlouvu pronajímatel, jsou vymezeny v odst. 1 § 2288 NOZ, a to bez ohledu na to, zda byla smlouva uzavřena na dobu určitou či neurčitou. Pronajímatel tedy může vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době, zejména pokud poruší nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, je-li odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti, má-li být byt vyklizen z důvodu veřejného zájmu nebo jestliže existuje podobně závažný důvod pro vypovězení nájmu. Čistě pro vypovězení nájmu bytu na dobu neurčitou, jsou pak v § 2288 odst. 2 NOZ stanoveny dva další důvody, které se vztahují k potřebě pronajímatele využít předmětný byt pro sebe či svou rodinu.

Novým institutem je podání výpovědi bez výpovědní lhůty. V případě, že nájemce poruší své povinnosti zvlášť závažným způsobem, může pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní lhůty a požadovat odevzdání bytu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu (Česko, 2012, § 2291). Za porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem lze považovat zejména neplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozování bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem či neoprávněné užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo dohodnuto. Nutnou podmínkou pro podání výpovědi je předchozí výzva pronajímatele nájemci, aby zanechal svého závadného chování nebo aby odstranil to, co může být důvodem k výpovědi (Křeček, 2014, s. 126).

4.3 Nájemné a jiné platby

Stanovení výše nájemného je obligatorní součástí nájemního vztahu, protože bez jeho ujednání se nejedná o nájemní vztah, ale např. o výpůjčku. Účastníci nájemního vztahu si mohou dohodnout jakoukoliv výši nájemného. V případě, že nájemné není stanoveno při-

mo ve smlouvě, ale přitom je z ní patrné, že se jedná o nájemní smlouvu, má pronajímatel právo požadovat na nájemci nájemné, které bylo v době uzavření smlouvy v místě obvyklé. Ve smlouvě by mělo být rovněž ujednáno, za jaké období se nájemné platí a kdy nastává splatnost jednotlivých plnění

Strany si rovněž ujednávají, která plnění spojená s užíváním bytu nebo související služby bude zajišťovat pronajímatel. V případě, že smlouva taková ujednání neobsahuje, ani z ní není patrné, že se účastníci dohodli, že pronajímatel žádné služby nezajišťuje, má pronajímatel povinnost zajistit po dobu nájmu nezbytné služby. Za nezbytné služby jsou považovány dodávky vody, odvoz a odvádění odpadní vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů a případně i provoz výtahu (Česko, 2012, § 2247 odst. 2).

Pokud není dohodou stanoveno paušální placení služeb jako součást nájmu, musí pronajímatel stanovit a nájemce posléze hradit zálohy na tyto služby. Ty poté podléhají vyúčtování, které se řídí zvláštním zákonem, kterým je zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění. Dle tohoto zákona je pak pronajímatel jako poskytovatel služeb povinen doručit vyúčtování služeb nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vypořádání přeplatku či nedoplatku se děje v dohodnuté lhůtě, nejpozději však do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování služeb nájemci (Česko, 2013a, § 7).

Není-li zapláceno nájemné, zálohy nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu řádně a včas, dostává se nájemce jako dlužník do prodlení. V případě dlužného nájemného je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení v ujednané výši, popř. zákonné úroky z prodlení stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb. Pokud je nájemce v prodlení s platbami záloh a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu déle než 5 dnů ode dne jejich splatnosti, je povinen uhradit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení (Česko, 2013a, § 13 odst. 2).

II. PRAKTICKÁ ČÁST

5 CHARAKTERISTIKA STATUTÁRNÍHO MĚSTA ZLÍNA

Statutární město Zlín (dále i jen „SMZ“ či „město Zlín“) je největším městem Zlínského kraje a zároveň je také jeho správním centrem. Současně je také významným průmyslovým, obchodním a kulturním centrem východní Moravy. Katastrální výměra města je 102,83 km² a území je členěno na tzv. vnitřní město a 15 příměstských částí, ve kterých působí komise místních částí, které jsou dobrovolnými iniciativními seskupeními občanů jednotlivých místních částí a současně poradními orgány Rady města Zlína a Zastupitelstva města Zlína.

Město Zlín je samostatně spravováno Zastupitelstvem města Zlína (dále i jen „Zastupitelstvo“ či „ZMZ“), které má v současné době 41 členů. Jako iniciativní a kontrolní orgány pracují pro ZMZ dva výbory – výbor kontrolní a výbor finanční. Výkonným orgánem obce v samostatné působnosti je pak Rada města Zlína (dále i jen „Rada“ či „RMZ“), která má aktuálně 11 členů.

Magistrát města Zlína (dále i jen „MMZ“) vykonává činnosti jak v rámci samostatné působnosti (samospráva), tak i v oblasti přenesené působnosti obce (státní správa). V rámci samostatné působnosti vykonává činnosti a plní úkoly, které mu uloží Zastupitelstvo a Rada, pomáhá jednotlivým výborům ZMZ a komisím RMZ v jejich činnosti. V oblasti přenesené působnosti je MMZ obecním úřadem obce s rozšířenou působností, do jehož správního obvodu spadá 30 obcí. Za plnění úkolů v rámci samostatné i přenesené působnosti je odpovědný tajemník magistrátu, který současně působí i jako statutární orgán zaměstnavatele. Z pohledu organizačního je Magistrát města Zlína rozdělen na 17 odborů a 7 samostatných oddělení. K 31.12.2014 bylo do Magistrátu města Zlína zařazeno 660 pracovníků (skutečný průměrný evidenční počet přepočtený na plně zaměstnané), včetně technických pracovníků (dělníků), zaměstnanců městských organizačních složek a příslušníků městské policie.

5.1 Vybrané ukazatele

K 31.12.2014 bylo k trvalému pobytu na území města Zlína přihlášeno celkem 74 737 obyvatel, přičemž 52,3 % z celkové počtu tvoří ženy, 47,7 % pak muži. Dle informativního přehledu demografických údajů za rok 2014 (SMZ, © 2015a) nabývaly záporných hodnot jak přirozený přírůstek (zemřelo o 78 osob více, než se narodilo), tak migrační saldo (odstěhovalo se o 124 osob více, než bylo přistěhovaných).

Z níže uvedené tabulky vyplývá, že počet obyvatel od roku 2003 neustále klesá. Změna počtu obyvatel je ovlivněna dvěma faktory, které jsou buď přirozené nebo mechanické. Oba faktory působí současně, přičemž ve sledovaném období převažuje ztráta obyvatel migrací. Významný pokles obyvatel v roce 2009 byl způsoben osamostatněním obce Želechovice nad Dřevnicí.

Tab. 1. Počet obyvatel a přírůstek v letech 2003 - 2013

Rok	Přírůstek			Stav k 31.12.
	přirozený	migrační	celkový	
2003	-154	-510	-664	79 177
2004	-147	-431	-578	78 599
2005	-90	-224	-314	78 285
2006	-26	-137	-163	78 122
2007	-10	-46	-56	78 066
2008	30	-293	-263	77 803
2009	-20	-126	-146	75 714
2010	58	-303	-245	75 469
2011	-83	-132	-215	75 660
2012	21	-126	-105	75 555
2013	-119	-158	-277	75 278

Zdroj: vlastní zpracování dle dat ČSÚ, © 2014

Z hlediska věkové struktury se 65,1 % obyvatel města nachází v produktivním věku, tedy ve věkové kategorii 15 – 64 let. V kategorii 65 a více let pak téměř tři pětiny obyvatel tvoří ženy, což koresponduje s obecným poznatkem, že ženy se dožívají vyššího věku.

Tab. 2. Věková struktura obyvatel města Zlína v roce 2014

	Věková kategorie			Celkem
	0 - 14	15 - 64	65 a více	
Muži	5 464	24 019	6 153	35 636
Ženy	5 245	24 643	9 213	39 101
Celkem	10 709	48 662	15 366	74 737

Zdroj: vlastní zpracování dle dat SMZ, © 2015a

Průměrný věk v roce 2014 byl u mužů 41 let a 8 měsíců, u žen pak 45 let a 3 měsíce. Obyvatelé s vyšším věkovým průměrem žili zejména v místní části Prštné a Malenovice. Naopak nejnižší věkový průměr měli obyvatelé místní části Kudlov a Chlum (SMZ, © 2015a).

K 31.12.2014 bylo na území města Zlína evidováno 3 325 uchazečů o zaměstnání, což odpovídá nezaměstnanosti ve výši 6,53 %.

5.2 Bytový fond

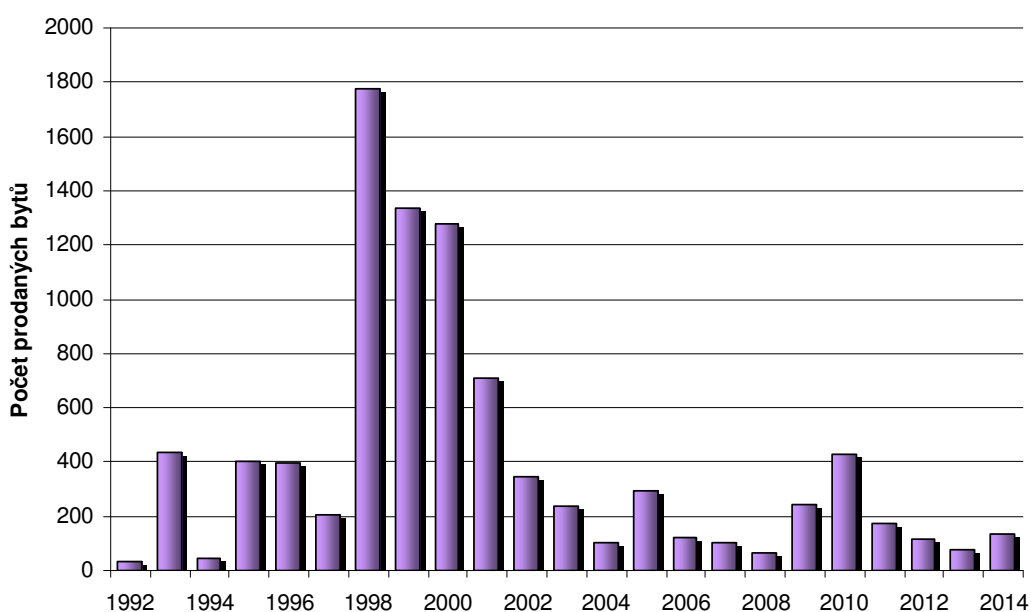
K 1.3.1992 bylo do vlastnictví statutárního města Zlína převedeno celkem 10 475 bytů. Postupnou privatizací byl bytový fond města snížen až na pouhých 1 976 bytových jednotek k 31.12.2014. Vývoj počtu bytů ve vlastnictví města je zobrazen v následující tabulce.

Tab. 3. Počet bytů ve vlastnictví SMZ (stav k 31.12. daného roku)

Rok	1992	1994	1996	1998	2000	2002
Počet bytů	10 455	10 151	9 355	7 437	4 950	4 000
Rok	2004	2006	2008	2010	2012	2014
Počet bytů	3 670	3 270	3 140	2 475	2 190	1 976

Zdroj: vlastní zpracování dle interních informací OSD, 2015

Jak je patrné z níže uvedeného grafu (obr. 1), nejvíce bytů, celkem 4 392 bytových jednotek, bylo prodáno v letech 1998 až 2000. Poté se prodej utlumoval, pouze v roce 2010 je patrné mírné zvýšení (prodej 425 bytů). V tomto roce byly prodány velkokapacitní domy na ulicích Lorencova a Osvoboditelů.



Zdroj: vlastní zpracování dle interních informací OSD, 2015

Obr. 1. Počet prodaných bytů v letech 1992 – 2014

V současné době Rada i Zastupitelstvo města Zlína odmítly další prodej městského bytového fondu, a to zejména jakýkoliv prodej velkokapacitních domů. Dobíhají pouze prodeje tzv. „baťovských domků“ nebo zbylých bytů ve vlastnictví města, které se nachází v již prodaných domech. Správa těchto jednotek je velmi organizačně náročná (např. nutnost

účasti na schůzích SVJ) a finančně nákladná (zejména investice do oprav a modernizace či příspěvky do fondu oprav), proto se městu nevyplatí je dále vlastnit. Prodej obecně se řídí platnými „Pravidly pro prodej bytů a nebytových prostor v domech, domů a ideálních podílů na domech v majetku SMZ“. Jednotlivé byty jsou pak za různých podmínek prodávány buď stávajícím nájemníkům, formou přímého prodeje či třetím osobám (tzn. byt je prodán novému vlastníku i se současným nájemníkem).

V období 1994 – 2008 město Zlín nechalo postavit nové bytové domy s celkem 549 byty. V porovnání s prodaným množstvím bytových jednotek je však tento počet velmi nízký. Za zmínku stojí zejména výstavba dvou bytových domů s byty zvláštního určení na ulicích Masarykova (39 bytů) a Broučkova (37 bytů), které jsou určeny výhradně pro seniory, případně pro občany se zdravotním postižením, kteří pobírají invalidní důchod III. stupně. Další byty byly postaveny např. v ulicích Podlesí IV a V (206 BJ), Nad Ovčírnou IV (143 BJ) a Slezská (63 BJ).

Jak již bylo zmíněno výše, v současné době vlastní SMZ celkem 1 976 bytů, z toho je 428 bytů zvláštního určení, 15 bytů startovacích a zbytek jsou běžné nájemní byty, které se liší kvalitou, která může být buď standardní nebo snižená (viz tab. 4).

Tab. 4. Struktura městských bytů dle velikosti a typu bytu

Velikost	Byt běžný		Byt startovací	Byt zvláštního určení	Celkem
	standardní kvalita	snížená kvalita			
1 + 0	16	5	-	20	41
1 + 1	81	83	-	1	165
1 + kk	506	1	6	373	886
2 + 0	1	10	-	-	11
2 + 1	164	20	-	-	184
2 + kk	515	3	9	34	561
3 + 1	18	39	-	-	57
3 + kk	64	-	-	-	64
4 + 0	-	1	-	-	1
4 + 1	4	1	-	-	5
4 + kk	1	-	-	-	1
Celkem	1 370	163	15	428	1 976

Zdroj: vlastní zpracování dle interních informací OSD, 2015

V rámci velikostní kategorie jednoznačně převažují byty o velikosti (dispozici) 1 + kk a 2 + kk. Tyto byty tvoří 73 % celého fondu.

Byty zvláštního určení jsou byty, které jsou určeny pro ubytování osob se zdravotním postižením, byty v domě se zařízením určeným těmto osobám nebo byty v domě s pečovatelskou službou. V bytech zvláštního určení je zabezpečen výkon pečovatelské služby a některé z nich jsou upraveny speciálně pro ubytování zdravotně postižených. Nejedná se však o poskytování trvalé péče jako např. v léčebnách pro dlouhodobě nemocné či domech pro seniory. Pro tyto účely jsou vymezeny domy na ulicích Broučkova, Masarykova, Družstevní, Zálešná I a některé byty v domech na ulici Okružní a Středová.

Startovací byty jsou pak určeny zejména pro jednotlivce, kteří nedosáhli věku 35 let a současně vychovávají nezletilé dítě či děti, a dále pro manžele, jejichž věk v souhrnu nepřekročil 70 let a zároveň vychovávají nezletilé dítě či děti, nebo narození dítěte očekávají, což doloží potvrzením odborného lékaře. Startovací byty jsou pronajímány s upravenou výší nájemného, která se v průběhu let dle přesně stanovených pravidel mění. Velkokapacitní domy, ve kterých se část bytů přiděluje jako startovací byty, se nachází v ulicích Okružní a Středová, tzv. I. a II. segment. Jako startovací byt lze v těchto domech přidělit každý uvolněný byt, vyjma bytů zvláštního určení. Počet těchto bytových jednotek uvedený v tabulce č. 4 tedy není konečný (jedná se pouze o aktuálně pronajaté), závisí zejména na zájmu ze strany občanů o přidělení takové bytu a splnění všech podmínek dle platných „Pravidel poskytování dočasného bydlení ve startovacích bytech v majetku SMZ“.

Aktuálně (tj. k 31.3.2015) má město Zlín pronajato 1 820 bytů. Zbylé byty jsou neobsazené, a to buď z důvodu, že se dosud nenašel vhodný nájemce, nebo byt po devastaci předchozím nájemcem musí nejdříve projít nutnými opravami tak, aby splňoval hygienické, kvalitativní i technické požadavky.

6 NÁJEMNÍ VZTAH

Městskými nájemními byty jsou byty v domech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví statutárního města Zlína. Nájemní vztahy k těmto bytům se pak řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dále jednotlivými pravidly. Orgány města oprávněnými rozhodovat ve věcech nájmu bytů jsou RMZ a v některých případech i ZMZ. Jako poradní orgán RMZ je potom v podmínkách statutárního města Zlína zřízena Komise bytového hospodářství (dále i jen „KBH“). Oddělením, které spravuje městský bytový fond, a to jak po stránce finanční i technické, je oddělení správy domů Odboru ekonomiky a majetku MMZ (dále i jen „OSD“), které vzniklo k 1.10.2014 sloučením oddělení bytového a oddělení bytové správy.

6.1 Pravidla poskytování bydlení v městských bytech

Pro postup při podávání žádostí a přidělování jednotlivých městských bytů jsou stanovena a příslušnými orgány obce schválená jednoznačná pravidla, která jsou specificky upravena pro každý typ bytu, tedy pro byty běžné, startovací a zvláštního určení. Jsou jimi:

- Pravidla poskytování bydlení v nájemních bytech v majetku statutárního města Zlína účinné od 1.9.2014 (dále i jen „Pravidla“),
- Pravidla poskytování dočasného bydlení ve startovacích bytech v majetku statutárního města Zlína účinné od 1.9.2014 a
- Pravidla poskytování bydlení v bytech zvláštního určení a bytech v domech zvláštního určení v majetku statutárního města Zlína účinné od 13.1.2014.

Všechny tyto dokumenty jsou volně přístupné všem občanům, protože jsou uveřejněny na webových stránkách města. V následujícím textu bude věnována pozornost pouze pravidlům pro nájem běžných bytů, protože ty tvoří převažující část městského bytového fondu.

Ve chvíli, kdy se občan rozhodne požádat o přidělení městského bytu, vyplní předtištěný formulář a odevzdá ho, příp. doručí jinou formou, oddělení správy domů, které vede přesnou evidenci žadatelů o městský byt. Podáním této žádosti či jejím zaevidováním do seznamu žadatelů však ještě žadateli nevzniká žádný právní nárok na přidělení bytu. Aby mohl být žadatel zapsán do seznamu žadatelů, musí splňovat následující podmínky (SMZ, © 2015b):

- a) je zletilou fyzickou osobou, která je občanem ČR, popř. občanem EU pracujícím nebo podnikajícím ve své provozovně na území Zlínského kraje,
- b) má ke dni podání žádosti nepřetržitý trvalý pobyt ve Zlíně nejméně po dobu 5 let, v případě manželů musí tuto podmínku splňovat alespoň jeden z nich a současně alespoň jeden z nich musí být občanem ČR,
- c) nevlastní byt či jinou nemovitost určenou k bydlení ve Zlínském kraji a nesvědčí mu právo věcného břemene užívání jiného bytu (podpis čestného prohlášení),
- d) nemá dluh vůči SMZ a jím zřízeným organizacím (podpis čestného prohlášení),
- e) v minulosti neměl uzavřenu nájemní smlouvu k žádnému městskému bytu a rovněž mu v minulosti nebyl prodán byt či dům z vlastnictví SMZ (podpis čestného prohlášení) a
- f) doloží všechny požadované dokumenty, kterými jsou:
 - zpráva o přestupcích (tzv. „zpráva o pověsti“), kterou vydává odd. přestupkové Odboru právního MMZ a která musí být bez záznamu,
 - výpis z rejstříku trestů (bez záznamu),
 - potvrzení o bezdlužnosti, které vydává odd. vymáhání pohledávek Odboru právního MMZ (bez záznamu),
 - osoby v pracovním poměru předloží potvrzení o výši příjmu za poslední rok a potvrzení zaměstnavatele o době trvání pracovního poměru, OSVČ pak přiznání k dani z příjmu za poslední rok a živnostenský list, invalidní a starobní důchodci potvrzení o přiznání důchodu a jeho aktuální výměr.

Žadatelé z jiných obcí předloží zprávu o přestupcích a potvrzení o bezdlužnosti vydané obcí, ve které mají trvalé bydliště. Všechny dokumenty vyjma daňového přiznání a živnostenského listu nesmí být starší 30 dnů.

V případě, že jsou všechny výše uvedené podmínky splněny, je žadateli ihned vydáno potvrzení o zapsání do evidence žádostí. Žadatel je rovněž povinen svou žádost jednou ročně, a to v termínu od 1.3. do 30.4., aktualizovat. Pokud je dodatečně zjištěno, že žadatel uvedl záměrně nepravdivé informace, které jej neoprávněně zvýhodňují, nebo si např. přehlásil trvalé bydliště mimo Zlín, je jeho žádost o nájem bytu z evidence vyřazena.

Každá žádost se hodnotí bodovacím systémem, a to dle kritérií, která stanovují platná Pravidla (viz příloha P I). Splnění každého jednotlivého kritéria se ohodnotí příslušným počtem bodů, jejichž celková výše potom určuje pořadí žádostí v seznamu evidovaných žádostí. V případě shodného počtu bodů je pak upřednostněna žádost s dřívějším datem podání. Oproti dřívějšímu stavu již seznamy nejsou zveřejňovány na úřední desce, a to z důvodu ochrany osobních údajů a dat.

Důležitým předpokladem pro přidělení městského bytu je podání přihlášky na volný byt. Nabídka volných bytů včetně data jejich prohlídky zveřejňuje oddělení správy domů po dobu nejméně 15 dnů na úřední desce, internetových stránkách SMZ, popř. v Magazínu Zlín nebo v jiném regionálním tisku. V nabídce je pak uveden stručný popis bytu, jeho adresa, podmínky uzavření nájemní smlouvy a případně i fotodokumentace. Jednotlivé přihlášky na nájem bytu jsou pak přijímány na OSD po dobu uvedenou ve zveřejněné nabídce. Každý žadatel má právo podat přihlášku na libovolný počet zveřejněných volných bytů.

Jakmile uplyne lhůta pro podání přihlášky na určitý byt, je vytvořen bodově seřazený seznam, který je předložen k projednání Komisi bytového hospodářství. Na základě jejího doporučení pak Rada města Zlína schvaluje budoucího nájemce z řad žadatelů, kteří podali přihlášky. Schválení žadatelé jsou pak vyzváni k podpisu nájemní smlouvy. Jestliže je žadatel přihlášený na více bytů a současně schválen RMZ, záleží pak na jeho volbě, který byt upřednostní. U zbylých bytů je pak postupováno podle dalšího pořadí.

V mírně odlišném režimu funguje nájem zadluženého bytu s postoupením pohledávky. Záměr na zveřejnění zadlužených městských bytů do nájmu s vyšší postoupené pohledávky schvaluje RMZ po předchozím projednání v KBH, a to na základě vyjádření odd. vymáhání pohledávek Odboru právního MMZ. Nabídka na nájem zadluženého bytu opět zveřejňuje OSD po dobu nejméně 15 dnů na úřední desce či na internetových stránkách města Zlína. Zveřejněná nabídka pak mimo výše uvedené informace obsahuje také dlužnou částku váznoucí na daném bytě, vyšší úplaty za postoupení pohledávky a podmínky uzavření nájemní smlouvy a smlouvy o postoupení pohledávky. Přihlášky na nájem zadluženého bytu jsou pak opět přijímány na OSD ve lhůtě uvedené v nabídce. Přihlášku může podat jak osoba vedená v evidenci žadatelů o byt, přičemž rozhodujícím kritériem je počet dosažených bodů a při shodě pak datum podání žádosti o městský byt, tak i osoba, která v této evidenci vedena není, ta však musí splňovat všechny podmínky nutné k podání žádosti o přidělení bytu a rozhodujícím faktorem je pak datum a čas podání přihlášky na zadlužený

byt. RMZ poté rozhoduje o schválení budoucího nájemce z osob, které podaly přihlášky na nájem zadluženého bytu (zájemci o byt), a o uzavření smlouvy o postoupení pohledávky, a to na základě předchozího doporučení KBH. V případě, že částka postupované pohledávky přesahuje 20 tis. Kč, je nutné, aby budoucího nájemce a uzavření smlouvy schválilo rovněž Zastupitelstvo města Zlína.

Městský byt lze mimořádně přidělit i bez podání žádosti o byt či přihlášky na volný byt, a to v případě, že se jedná o tzv. krizovou situaci. Žadatelem o mimořádné přidělení bytu je osoba, která má trvalý pobyt na území města Zlína a zároveň je vlastníkem nebo nájemcem bytu či domu, který se stal přechodně neobyvatelný následkem živelné pohromy (požáru, výbuchu plynu, povodně apod.). Byt je v tomto případě přidělen na dobu nezbytně nutnou k provedení oprav směřujících k tomu, aby poškozený byt nebo dům mohl být opět užíván k bydlení. O nájmu bytu rozhodne v tomto případě příslušný náměstek primátora a až následně je schvalován v RMZ. Vzhledem k tomu, že se jedná o akutní bytovou potřebu žadatele, nemusí dokládat výše uvedené dokumenty.

Pravidla dále upravují např. postupy při opětovném uzavření nájemní smlouvy (povinnost uzavření dohody s přímou vykonatelností formou notářského zápisu na náklady nájemce), podnájem bytu, přihlášení a přijetí další osoby do domácnosti, výměny a přechody nájmu bytů či skončení nájmu pro neplnění povinností.

6.2 Vznik nájemního vztahu

Poté, co žadatel splní všechny požadavky stanovené Pravidly a RMZ jej schválí jako budoucího nájemce, je s ním uzavřena písemná nájemní smlouva. Za město Zlín jako pronajímatele tuto smlouvu podepisuje vždy příslušný náměstek primátora, který má v daném volebním období v kompetenci oblast bytového hospodářství. Nájemní smlouva je uzavřena s vybraným nájemcem o byt nejpozději do 30 dnů po oznámení výběru konkrétního bytu.

6.2.1 Nájemní smlouva

Statutární město Zlín uzavírá s nájemcem městského bytu nájemní smlouvu vždy na dobu určitou, a to v délce trvání 6 měsíců. Po uplynutí sjednané doby nájmu lze nájemní smlouvu formou dodatku prodloužit, ale pouze za podmínek řádného užívání bytu a plnění všech povinností plynoucích z nájemní smlouvy. Při splnění všech podmínek je smlouva postupně prodlužována o jeden rok, poté o dva roky, až nakonec může být uzavřena na dobu neu-

rčitou. Plněním povinností plynoucích z nájemní smlouvy se má na mysli zejména řádné placení nájemného. V případě, že nájemce bytu neplní své platební povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy a příslušných ustanovení NOZ, schvaluje další postup, např. neprodloužení nájemní smlouvy, výpověď z nájmu bytu, podání žaloby o vyklizení bytu atd., Rada města Zlína bez předchozího projednání v KBH. V případě porušení jiných než platebních povinností schvaluje další postup RMZ až po projednání případu v KBH.

Jestliže má nájemce v nájmu byt startovací, nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce trvání půl roku a pokud je byt řádně užíván a jsou plněny všechny povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy, uzavírá se opakovaně vždy na dobu určitou v délce trvání půl roku, a to tak, že maximální délka nájmu startovacího bytu činí nejvýše 6 let. V případě, že uplyne tato maximální doba a nájemce po celou dobu řádně plnil své povinnosti, může RMZ na základě doporučení KBH rozhodnout o uzavření nové nájemní smlouvy ke stávajícímu bytu dle Pravidel.

Základní podmínkou pro uzavření nájemní smlouvy na zadlužený byt je uzavření smlouvy o postoupení pohledávky a úhradě nákladů mezi zájemcem o byt a SMZ, a to dle příslušných ustanovení NOZ. SMZ postupuje pohledávky výhradně za úplatu, která je stanovena ve výši součtu dlužného nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu, splatných poplatků a úroků z prodlení, nákladů vynaložených na vymáhání dluhu vč. nákladů na vyklizení bytu (náklady řízení o vyklizení bytu, náklady na otevření a stěhování bytu, náklady a odměna soudního exekutora), nebo je na základě doporučení KBH stanovena RMZ jako určitá část těchto nákladů. Na základě smlouvy o postoupení pohledávky je zájemce o byt povinen zaplatit dar do Fondu na opravy a modernizaci bydlení ve výši 2 tis. Kč. Rovněž se v ní zavazuje k úhradě eventuálních budoucích pohledávek vyplývajících z nedoplatku dosud nevyúčtovaných nákladů za služby spojené s užíváním bytu dlužníkem a úhrady za exekuční řízení. Tyto pohledávky a náklady v nominální hodnotě je pak postupník povinen uhradit do 15 dnů ode dne, kdy byl k jejich úhradě vyzván. V případě, že tak neučiní, vystavuje se riziku neprodloužení nájemní smlouvy. Nájemní smlouva je uzavírána na dobu určitou dle Pravidel a zájemci je předložena k podpisu až po úplném zaplacení úplaty za postoupenou pohledávku, která musí být uhrazena nejpozději do 30 dnů po oznámení výběru zájemce o nájem zadluženého bytu.

Každá nájemní smlouva obsahuje zejména označení účastníků právního vztahu, přesné vymezení bytu, který je předmětem nájmu (včetně plochy bytu a adresy), dobu, po kterou pronajímatel nájemci přenechává byt k užívání, výši měsíčního čistého nájemného za m²

započitatelné podlahové plochy, termín splatnosti měsíčního předpisu nájemného, který je až na výjimky stanoven na poslední den kalendářního měsíce, za který se nájemné platí, dále práva a povinnosti nájemce i pronajímatele, úpravu převzetí a předání bytu a také úpravu skončení nájmu (výpovědí, dohodou).

Jakmile je nájemní smlouva oboustranně podepsána, obdrží nájemník klíče od bytu a převzetí bytu stvrdí svým podpisem v „Protokolu o převzetí bytu“. Na základě smlouvy a protokolu je pak nový nájemník zařazen do evidence příslušného oddělení MMZ, tedy oddělení správy domů. S tím souvisí i několik specifických úkonů.

6.2.2 Výpočet nájemného a záloh na služby

Podpisem nájemní smlouvy vznikají účastníkům práva i povinnosti, které pokud nejsou výslovně upraveny smlouvou, upravují §§ 2235 – 2301 NOZ (Česko, 2012). Jednou ze základních povinností je pak povinnost nájemce platit nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Každý nový nájemník si k úhradě nájemného může zvolit jednu ze tří variant, které město Zlín jako pronajímatel nabízí:

- SIPO,
- bezhotovostně příkazem z bankovního účtu,
- hotově na pokladně Magistrátu města Zlína.

Nejběžnější a v praxi i nejvyužívanější formou je úhrada prostřednictvím SIPO, neboli soustředěného inkasa plateb obyvatelstva. Platby přes SIPO tvoří téměř 90 % celkového inkasa plateb nájemného. Pokud si nájemník zvolí tento typ úhrady, je nutné, aby si na poště zajistil tzv. spojovací číslo, které bez zbytečného odkladu předloží v evidenci nájemného.

Nedílnou součástí každé nájemní smlouvy je evidenční list. Ten podepisuje nový nájemník zpravidla při podpisu smlouvy a poté pokaždé, když dojde k nějaké změně ve výši měsíčního předpisu. Evidenční list je rozdělen na pět částí. První část obsahuje obecné údaje o bytě, kterými jsou např. označení nájemníka, adresa bytu či platební údaje. Část druhá vymezuje plochu bytu podle jednotlivých místností v bytě, případně i sklepa či sklepní kóje, pokud jsou pronajímány spolu s bytem a tvoří tak jeho příslušenství. Plocha bytu se pak člení na celkovou a započitatelnou pro nájem. Součástí každého bytu je i určité vyba-

vení, které je rovněž součástí nájmu a platí se za něj tedy nájemné, a to v poměrné výši z pořizovací ceny dle životnosti jednotlivých předmětů. Jedná se např. o kuchyňskou linku, sporák či vařič, vestavěné skříně, termoregulační ventily a vodoměry pro teplou a studenou vodu. V části čtvrté jsou pak uvedeny osoby bydlící v bytě, tedy nájemce a další osoby žijící s ním ve společné domácnosti. Tento údaj je nutný zejména pro rozúčtování nákladů na některé služby poskytované pronajímatelem. Oznámení počtu osob v bytě pronajímateli je jednou ze základních povinností nájemce, při jejímž nesplnění se dopouští hrubého porušení svých povinností, v důsledku čehož může obdržet výpověď z nájmu (viz podkapitola 4.2.2). Poslední část evidenčního listu tvoří vyčíslení záloh na jednotlivé služby. Na závěr evidenčního listu je uvedena celková výše měsíčního předpisu k úhradě. Vzorový evidenční list je uveden v příloze P II.

Měsíční předpis nájemného se skládá z čistého nájemného vč. vybavení a záloh na služby spojené s užíváním bytu. Jak již bylo zmíněno výše, nájemní smlouva obsahuje přesnou částku měsíčního čistého nájemného za m² započitatelné podlahové plochy. Vypočítaná výše nájemného se tedy odvíjí od velikosti podlahové plochy bytu, ve kterém nájemce bydlí. Výše nájemného za m² je v rámci bytové politiky SMZ velmi rozmanitá a závisí na typu a kvalitě bytu, popř. na tom, zda byla výstavba bytového domu financována i prostřednictvím státních dotací.

Statutární město Zlín plně využilo možnosti dané zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a od roku 2007 soustavně zvyšovalo nájemné v městských bytech až na cílovou částku 84,53 Kč za m² u bytu se standardní kvalitou a na 76,08 Kč za m² u bytů se sníženou kvalitou. V roce 2011 došlo usnesením RMZ č.j. 91/22R/2011 ze dne 31.10.2011 ke snížení nájemného o pět korun za m². U standardních bytů tedy kleslo nájemné na 79,53 Kč/m² a u bytů se sníženou kvalitou na 71,08 Kč/m², a to s účinností od 1.1.2012 (RMZ, 2011, s. 21). Toto snížení se netýkalo bytů v domech, jejichž výstavba byla financována prostřednictvím dotací ze státního rozpočtu nebo státních fondů (domy na ulici Slezská, Podlesí a přístavby bytů v domech na Kamenné a Vodní) a také bytů zvláštního určení. Orientačně bylo snížení výnosů za nájemné vyčísleno na 4,3 mil. Kč. Dne 22.4.2014 RMZ rozhodla usnesením č.j. 46/8R/2014 o dalším snížení nájemného ve velkokapacitních domech na ulicích Okružní, Středová a Nad Ovčírnu IV na 69 Kč/m² a u bytů se sníženou kvalitou v lokalitě Obeciny, K Majáku a U Slanice na 65 Kč/m² (RMZ, 2014, s. 9). Nájemné bylo sníženo od 1.10.2014, příp. od 1.1.2015, v závislosti na termínu

podpisu nové nájemní smlouvy. Pokud nová smlouva nebyla podepsána do 28.11.2014, ke snížení nájemného nedošlo. V dalších lokalitách bylo zachováno nájemné stanovené v roce 2011. Snížením nájemného chtěli radní pomoci uživatelům městských bytů, kteří se dlouhodobě nachází v obtížné ekonomické situaci (důsledkem jsou problémy při úhradách nájemného a vznik složité vymahatelných dluhů). Dalším důvodem byla snaha zvýšit zájem ze strany obyvatel města o městské byty, které se nachází ve velkokapacitních domech a jsou dlouhodobě méně vyhledávané (SMZ, © 2015c).

Nájemné u startovacích bytů se nově mění v dvouletých cyklech, přičemž první dva roky je ve výši 50 Kč/m², další dva roky pak 55 Kč/m² a v posledních dvou letech činí 60 Kč/m². Pokud chce nájemce užívat byt i po uplynutí šestileté lhůty, musí sepsat novou nájemní smlouvu s cenou 69 Kč/m². Původní výše nájemného byla 79,53 Kč/m², což však odporovalo účelu, kterému měly startovací byty sloužit, tedy zejména k podpoře mladých rodin.

U bytů zvláštního určení se výše nájemného pohybuje v rozmezí 19,66 Kč – 40 Kč v závislosti na lokalitě. V bytech na Zálešné I, Družstevní, Okružní a Středové je maximální výše 28 Kč/m², na Broučkově je stanovena pevná výše 39,32 Kč/m² a na Masarykově potom 40 Kč/m².

Významnou složkou celkového předpisu nájemného jsou pak zálohy na služby poskytované s užíváním bytu (dále i jen „zálohy“). Zálohy jsou hrazeny měsíčně současně s čistým nájemným a jejich výše je často dokonce vyšší než samotné čisté nájemné. Statutární město Zlín poskytuje jako pronajímatel tyto služby: dodávky tepla, teplé a studené vody, osvětlení a úklid společných prostor, provozování výtahu, příjem rozhlasového a televizního vysílání přes STA (společnou televizní anténu), revizi komínů a v některých, zejména velkokapacitních, domech i služby domovníka a dohledové (bezpečnostní) služby. Všechny zálohy, které jsou poskytovány s nájmem konkrétního bytu, jsou uvedeny v evidenčním listu. Připojení elektřiny a případně i plynu v bytě si zajišťuje každý nájemce sám s vybranou energetickou společností, proto výše těchto záloh není zahrnuta ve vyúčtování ani v evidenčním listu. Výše zálohy na konkrétní službu je stanovena buď v závislosti na počtu bydlících osob nebo na ploše bytu. U některých služeb je výše zálohy odhadována podle velikostně srovnatelného bytu v témže domě. V průběhu nájemního vztahu může být výše záloh po dohodě s příslušnou pracovnící evidence nájemného upravována, tedy zvyšována, příp. snižována, a to zejména na základě reálné spotřeby či změny cen služeb.

Vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu se řídí zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění a vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele. K 31.12. zúčtovacího období jsou provedeny zápisy stavů měřidel tepla a vodoměrů, v průběhu roku jsou pak stavy zapisovány pouze v případě, že se nájemník z bytu odstěhuje. Náklady na služby se rozúčtovávají jednou ročně za celé zúčtovací období, tedy za období od 1.1. do 31.12. Vyúčtování je pak zpravidla zpracováno nejpozději do 31.3. následujícího roku a je v něm uvedena skutečná výše uhrazených záloh na služby, skutečné náklady a vyúčtovaný rozdíl, resp. přeplatek či nedoplatek. Město Zlín má potom zákonnou povinnost výsledné vyúčtování doručit každému nájemníkovi nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období (Česko, 2013a, § 7 odst. 1). Nájemník má poté možnost podat proti provedenému vyúčtování námitky, které musí mít však reálně podloženy (např. došlo k chybě při zapisování stavu vodoměru). V zaslaném vyúčtování pak SMZ stanovuje pro finanční vypořádání přeplatků či nedoplateků jako nejzazší termín 31.7. V případě, že má nájemník z vyúčtování služeb nedoplatek, je mu upravena výše měsíčních záloh od 1.6. daného roku tak, aby se tato situace následující rok již neopakovala. Stejným způsobem je postupováno i při zjištění přeplatku.

6.2.3 Modelový příklad

Paní Jana uzavřela se statutárním městem Zlín dne 15.12.2013 nájemní smlouvu účinnou od 1.1.2014 na standardní městský byt na adrese Nad Ovčírnou IV 344 o velikosti 2 + 1 s celkovou plochou 35,07 m² při ceně 79,53 Kč/m² (cena platná po celý rok 2014, protože z neznámých důvodů nebyla podepsána nová nájemní smlouva se sníženým nájemným).

Tento byt se skládá ze dvou pokojů, kuchyně, koupelny a předsíně. Protože součástí bytu není ani balkon či sklepní kóje, je celková plocha bytu rovna započitatelné ploše pro výpočet nájemného. Celková výše nájmu podle obytné plochy je: $35,07 \text{ m}^2 * 79,53 \text{ Kč/m}^2 = 2.789,12 \text{ Kč}$. Za vybavení bytu (kuchyňská linka, 3 ks termoregulačních ventilů, 2 ks vodoměru na teplou vodu a 2 ks vodoměru na studenou vodu) je dle platných cenových předpisů požadováno nájemné ve výši 51,28 Kč. Celková výše čistého měsíčního nájemného činí po zaokrouhlení pro paní Janu částku 2.840 Kč.

Společně s paní Janou žijí v bytě také její dvě děti, celkem tedy tři osoby. Vzhledem k tomu, byly zálohy na služby stanoveny následovně: teplo 1.856 Kč, teplá voda 900 Kč, studená voda 700 Kč, osvětlení společných prostor (elektřina) 95 Kč, STA 6 Kč, výtah 80 Kč, úklid společných prostor 126 Kč, ostatní služby (domovník, dohledová služba) 210 Kč. Souhrnná výše měsíčních záloh na služby činí 3.973 Kč.

Celkový měsíční předpis nájemného, který je paní Jana povinna platit, je ve výši 6.813 Kč. V programu, který slouží k evidenci nájemného, by tedy mělo být k 31.12.2014 uvedeno, že paní Jana uhradila dvanáct měsíčních záloh v celkové výši 47.676 Kč.

Situace A – uhrazeny všechny zálohy, náklady na služby za rok 2014 činí 46.388 Kč

Porovnáním uhrazených záloh a skutečných nákladů na poskytované služby bylo zjištěno, že vznikl přeplatek vyúčtování ve výši 1.288 Kč. Přeplatek bude vypořádán nejpozději do 31.7.2015, a to buď zasláním na nahlášený bankovní účet nebo poštovní poukázkou. V tomto případě lze po dohodě s evidentkou nájemného snížit měsíční zálohy poměrnou částkou, ale většinou to není doporučeno, a to vzhledem ke každoročnímu nárůstu cen služeb. O snížení záloh je vhodnější uvažovat až ve chvíli, kdy přeplatek přesahuje 3 tis. Kč.

Situace B – neuhrzena jedna záloha, náklady na služby za rok 2014 činí 46.388 Kč

Celkové uhrazené zálohy tedy činí částku 43.703 Kč. Srovnáním se skutečnými náklady vznikne nedoplatek vyúčtování ve výši 2.685 Kč, který je paní Jana povinna uhradit nejpozději do 31.7.2015 (na pokladně MMZ, převodem na účet či poštovní poukázkou). V tomto případě není nutné zálohy na služby zvyšovat, protože lze předpokládat, že k neuhrzení zálohy došlo například nedopatřením či opomenutím. Záleží však na posouzení situace evidentkou nájemného.

Pokud by se výchozí stav změnil tak, že by nedošlo k úhradě ani jedné ze záloh, nedoplatek by byl roven výši nákladů, tedy 46.388 Kč. V této situaci pak zvýšení záloh nemá žádný reálný efekt, protože lze předpokládat, že je paní Jana dlouhodobým dlužníkem a pokud neplatila zálohy ani v původní výši, nebude hradit ani ty zvýšené.

Situace C – uhrazeny všechny zálohy, náklady na služby za rok 2014 činí 50.973 Kč

Z porovnání záloh a nákladů je patrné, že došlo ke vzniku nedoplatku vyúčtování služeb ve výši 3.297 Kč, který je opět nutno uhradit nejpozději do 31.7.2015. Za této situace však dojde ke zvýšení měsíčních záloh od 1.6.2015, na což je paní Jana upozorněna již v zaslá-

ném vyúčtování. Měsíční záloha bude navýšena o 471 Kč (3.297 Kč/7, přičemž číslo 7 vyjadřuje počet měsíců zbývajících do konce zúčtovacího období 2015).

7 POHLEDÁVKY STATUTÁRNÍHO MĚSTA ZLÍNA

Pohledávky statutárnímu městu Zlín vznikají jak při výkonu správních činností, tak i z občanskoprávních vztahů, tedy zejména dodavatelsko-odběratelských vztahů či smluvních vztahů. Mezi pohledávky vzniklé při výkonu správních činností patří především neuhrazené místní poplatky (komunální odpad a psi) a pokuty uložené ve správním řízení či pohledávky z nároků na refundaci za vypravení obecního pohřbu. Pohledávky v rámci výkonů činností v samostatné působnosti města Zlína pak tvoří nejčastěji pohledávky z nájmu pozemků, movitého majetku, bytů, nebytových prostor a garáží či z prodeje bytů a pozemků.

7.1 Struktura pohledávek

Pohledávky města jsou v účetní evidenci vedeny dle svého původu, v členění na pohledávky vzniklé ze správních činností (syntetický účet 315) a pohledávky vzniklé při výkonu samostatné působnosti obce (syntetický účet 311).

Celková výše pohledávek ve sledovaném období, tedy v letech 2010 – 2014, neustále rostla (viz tabulka 5). Důvody vzniku a nárůstu objemu pohledávek lze spatřovat zejména v ekonomickém a sociálním prostředí, neboť vysoká míra nezaměstnanosti, zadluženost domácností a s tím i spojená špatná platební morálka patří mezi hlavní příčiny platební neschopnosti. Maximální výše pohledávek bylo dosaženo právě v roce 2014, kdy se celková suma přiblížila 100 milionům Kč, což je pro rozpočet města obrovská zátěž. Je-li abstrahováno od pohledávek z prodeje bytů a pozemků v letech 2012 – 2014, lze konstatovat, že pohledávky z výkonu samostatné i přenesené působnosti jsou prakticky na stejné úrovni. Závazky, které mají kupující bytů a pozemků vůči městu, jsou krátkodobé a před splatností. Důvodem jejich vzniku je to, že kupní smlouva byla sepsána na konci daného roku, čímž vznikla pohledávka, ale její splatnost je až v roce následujícím. Včasná úhrada je pro kupujícího nutností, protože jinak by na něj vlastnické právo nepřešlo.

V rámci samostatné působnosti tvoří největší objem především pohledávky z nájmu bytů, které se rok od roku zvyšují. Ve sledovaném období vzrostly o více než 3 mil. Kč. S nájmem bytů souvisí rovněž položka „přefakturace energií a služeb“ uvedená v tabulce 5. Jedná se např. o náklady na opravy a rekonstrukce zdevastovaných bytů či náklady související se stěhováním a vyklizením bytu při prováděné exekuci vyklizením. Veškeré tyto

náklady jsou uhrazeny městem Zlínem a následně přefakturovány konkrétnímu nájemci, který jejich vznik zavínil.

Opačný trend potom vykazují pohledávky z nájmu garáží a nebytových prostor vedených v rámci bytového hospodářství (jsou vedeny v rámci bytového hospodářství proto, že se nachází v domech s byty). Pohledávky z nájmu garáží a garážových stání se v posledních pěti letech podařilo snížit o téměř 200 tis. Kč, což je oproti stavu roku 2010 pokles téměř o 75 %. U nebytových prostor v domech s byty klesly pohledávky z nájmu o více než polovinu v porovnání se stavem roku 2010. To však nebylo způsobeno výrazně zlepšenou vymahatelností, ale zejména odpisem některých významných nedobytných pohledávek.

Tab. 5. Vývoj pohledávek SMZ v letech 2010 – 2014 podle druhu pohledávky

Druh pohledávky	2010	2011	2012	2013	2014
Školné, stravné	192 551,00	169 264,00	177 355,00	180 661,00	186 671,00
Nájem - pozemky	880 266,10	1 066 051,10	1 051 226,60	1 138 943,10	1 794 779,10
Nájem - movitý majetek	578 345,00	798 620,00	796 220,00	139 024,00	140 074,00
Nájem - NP	1 107 230,09	1 621 285,40	1 308 118,90	1 027 358,47	1 428 470,17
Věcná břemena	864,00	166 314,00	396,00	5 451,00	23 457,00
Přefakturace energií a služeb	3 315 628,76	3 954 166,01	3 755 556,96	4 126 532,81	4 868 252,71
Nájem - NP v rámci byt. hospodářství	5 058 495,33	4 870 973,86	3 350 662,08	2 569 684,52	2 264 192,77
Nájem - garáže	268 713,19	258 200,00	227 717,00	87 902,66	69 662,00
Nájem - byty	18 346 234,09	18 706 321,43	20 238 730,39	21 914 310,13	21 410 345,51
Prodej bytů	0,00	0,00	600 000,00	69 000,00	19 803 803,00
Prodej pozemků	0,00	78 500,00	20 885 710,00	23 260 572,00	8 425 616,00
Ostatní	465 795,27	511 982,80	942 347,21	1 183 748,28	586 568,81
Celkem účet 311	30 214 122,83	32 201 678,60	53 334 040,14	55 703 187,97	61 001 892,07
Poplatky psi	521 730,00	545 251,00	624 277,00	742 540,15	754 022,34
Poplatky komunální odpad	10 252 950,52	11 812 066,12	11 487 288,82	10 380 320,00	11 997 934,00
Uložené pokuty	12 118 451,00	14 782 481,77	17 445 919,66	17 167 596,38	19 685 120,99
Převzaté z OKÚ Zlín	1 185 471,42	220 433,92	20 840,50	19 231,80	17 157,00
Sociální dávky a výživné	6 288 755,30	797 150,80	745 015,00	735 797,82	719 803,02
Ostatní	998 474,00	3 154 622,50	203 779,25	1 572 713,59	2 046 087,00
Celkem účet 315	31 365 832,24	31 312 006,11	30 527 120,23	30 618 199,74	35 220 124,35
Celkem	61 579 955,07	63 513 684,71	83 861 160,37	86 321 387,71	96 222 016,42

Zdroj: vlastní zpracování dle Závěrečných účtů SMZ za rok 2010 – 2014, © 2015d

Nejvýznamnější složku pohledávek vzniklých ze správních činností tvoří pokuty uložené ve správním řízení, resp. přestupkovém řízení. Ve sledovaném období vzrostl objem těchto pohledávek o více než 7,5 mil. Kč, tedy zhruba o 63 %. Významnou složkou jsou rovněž pohledávky z místních poplatků za komunální odpad, které v roce 2014 dosáhly výše 11.997.934 Kč. Od roku 2010 naopak významně (téměř o 89 %) poklesly pohledávky, které na město Zlín přešly v době, kdy byl zrušen Okresní úřad ve Zlíně, tedy od 1.1.2013.

Následující tabulka zobrazuje vývoj počtu dlužníků v letech 2010 – 2014 v členění na pohledávky do splatnosti a pohledávky po splatnosti. Maximální výše celkového počtu dlužníků bylo dosaženo v roce 2014, kdy se jednalo o 16 776 osob, přičemž 7 033 z nich dlužilo na poplatcích za komunální odpad a 7 518 neuhradilo uložené pokuty. Počet dlužníků oproti stavu v roce 2013 vzrostl o 3 160 osob, kdy 46 % z nich vznikl závazek uhradit vyměřenou pokutu a 20,6 % pak povinnost zaplatit poplatek za komunální odpad.

Tab. 6. Vývoj počtu dlužníků v letech 2010 – 2014

Pohledávky	Počet dlužníků				
	2010	2011	2012	2013	2014
Do splatnosti	298	421	244	289	303
Po splatnosti	14 145	13 136	14 406	13 313	16 473
Celkem	14 443	13 557	14 650	13 602	16 776

Zdroj: vlastní zpracování dle Závěrečných účtů SMZ za rok 2010 – 2014, © 2015d

Počet dlužníků s občanskoprávními pohledávkami po splatnosti zůstal v letech 2013 a 2014 prakticky na stejné úrovni. Od roku 2011, kdy byl počet dlužníků celkově nejnižší, však došlo k jejich navýšení o 32,1 %.

7.2 Interní směrnice o pohledávkách

Statutární město Zlín spravuje a vymáhá všechny své pohledávky bez ohledu na jejich druh, délku trvání či způsob vzniku. Problematika pohledávek je upravena interním předpisem, který stanovuje obecné zásady pro správu a nakládání s pohledávkami SMZ. Tímto předpisem je Směrnice č. 12/2011 ze dne 4.11.2011, o správě a nakládání s pohledávkami statutárního města Zlína (dále i jen „směrnice“).

V první řadě směrnice stanovuje správce smlouvy (SMZ, 2011, s. 3) či pohledávky, kterým je útvar, na základě jehož činnosti smlouva a tím i případná pohledávka vznikla či útvar, který je v pozici správního orgánu a pohledávka vznikla v důsledku jeho činnosti. Správcem může být rovněž útvar, který je právním nástupcem původního správce smlouvy nebo

pohledávky nebo mu byla smlouva či pohledávka do správy přidělena. V případě, že byla převedena pohledávka po lhůtě splatnosti k vymáhání, je správcem také Odbor právní, oddělení vymáhání pohledávek.

Každý správce je povinen spravovat smlouvu nebo pohledávku od jejího vzniku s péčí řádného hospodáře. To znamená, že činí aktivně veškerá nezbytná opatření směřující k řádnému uplatnění a zajištění pohledávky a k jejímu vymožení. Vždy je určen konkrétní zaměstnanec, který je odpovědný za řádné plnění těchto povinností. Jednou z významných povinností správce je pak povinnost přesné a řádné evidence pohledávek ve speciálním softwaru (ten se liší podle druhu spravované pohledávky).

Vzhledem k tomu, že městu Zlín vznikají pohledávky z různých titulů, směrnice rozlišuje postupy správce pohledávky při vzniku pohledávek po lhůtě splatnosti (SMZ, 2011, s. 2):

- vzniklých ze smluv, faktur z obchodního styku a z majetkových vztahů,
- při správě bytů ve vlastnictví města,
- u místních poplatků a správních rozhodnutí.

Pohledávkám vzniklým na základě skutečností uvedených v 1. a 3. bodě nebude v dalším textu věnována pozornost, protože nejsou předmětem této práce.

Zjistí-li správce při správě pohledávek z nájmu bytů, že nájemce řádně a včas neuhradil nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, je povinen zaslat nejpozději do 15 dnů dlužníkovi upomínku, ve které jej upozorní na existenci dluhu a vyzve ho k tomu, aby v dodatečné lhůtě (nejpozději však do konce měsíce, v němž je upomínka zaslána) dluh zaplatil a poučí ho rovněž o tom, že dluh bude navýšen o příslušenství, tedy o úroky a poplatky z prodlení. Pokud dlužník nedodrží ani tuto dodatečnou lhůtu, je správce povinen zaslat do 15 dnů od konce této lhůty písemnou „výzvu před podáním žaloby“, ve které dlužníka vyzve k úhradě pohledávky vč. vypočteného úroku/poplatku z prodlení a současně jej vyzve, aby se v případě, že není dluh schopen ve stanovené lhůtě uhradit, dostavil v tomtéž termínu k projednání způsobu zaplacení. Dále jej upozorní na možnost vymáhání pohledávky v soudním řízení.

V případě, že dlužník ani poté dluh neuhradí, ukládá směrnice správci povinnost předat prokazatelným způsobem pohledávku k vymáhání oddělení vymáhání pohledávek, a to nejpozději do konce měsíce následujícího po měsíci, v němž mělo dojít k uhrazení pohledávky, a předá rovněž všechny listiny, které prokazují vznik a trvání pohledávky. Těmito

listinami jsou zejména nájemní smlouva vč. dodatků, zasláné upomínky s doručenkou nebo jiným dokladem o doručení (pokud tak byly zaslány), rozpis dluhu s uvedením období a výše dluhu, příp. obdobný výpis, a to včetně rozpisu vypočteného příslušenství a dále pak všechny další dokumenty, o které odd. vymáhání pohledávek požádá.

Další část směrnice upravuje postup při podání výpovědi z nájmu bytu, přičemž správce musí v případě, že dluh na nájemném a úhradách za služby dosáhne trojnásobku měsíčního plnění, předložit nejpozději do konce měsíce následujícího po splatnosti dlužného předpisu na nejbližší zasedání RMZ návrh na podání výpovědi z nájmu bytu.

Pokud dlužník celý dluh na nájemném a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním bytu vč. úroků a poplatků z prodlení dodatečně uhradí, je další postup ve věci stanoven v závislosti na tom, kdy tak učinil (SMZ, 2011, s. 7-8):

- a) v době po předložení návrhu na podání výpovědi z nájmu bytu RMZ a před vydáním rozhodnutí ve věci návrhu – návrh na podání výpovědi z nájmu bytu bude stažen z jednání RMZ,
- b) v době mezi schválením výpovědi z nájmu bytu v RMZ a jejím odesláním – výpověď nebude odeslána a na nejbližším zasedání RMZ bude předložen návrh na zrušení výpovědi z nájmu bytu,
- c) po podání výpovědi z nájmu bytu – s dlužníkem lze opětovně uzavřít nájemní smlouvu za podmínek stanovených v Pravidlech poskytování bydlení v nájemním bytech v majetku SMZ.

Směrnice dále vymezuje roli a upravuje postupy Odboru právního, oddělení vymáhání pohledávek, jako správce pohledávky, při nakládání s pohledávkami vzniklými při správě bytů. Stanovuje rovněž podmínky pro povolení splátek, resp. uzavírání dohod o splátkách. Jak o dohodách o splátkách, tak o činnostech oddělení vymáhání pohledávek bude blíže pojednáno v kapitole 8 této práce.

7.3 Pohledávky z nájmu bytů

Pohledávkou po lhůtě splatnosti, která vznikla při správě bytů, se rozumí dluh na nájemném, zálohách na plnění poskytovaná s užíváním bytu a rovněž také nedoplatky vznikající z vyúčtování těchto plnění. Pohledávky vzniklé neplacením nájemného jsou problémem, který musí řešit nespočet obcí, které pronajímají byty ve svém vlastnictví. Dlužné částky

pak mnohdy dosahují několika milionů korun a v obcích či městech s početnějším bytovým fondem se tyto pohledávky pohybují v řádech desítek milionů korun.

Z tohoto důvodu je nutné vývoj pohledávek nepřetržitě sledovat a zabývat se jimi už v okamžiku jejich vzniku. Tím lze předejít případným dalším problémům a nárůstu nákladů na jejich vymáhání, což představuje pouze další finanční zátěž pro rozpočet obce. Nejdůležitějším předpokladem pro efektivní správu a řízení pohledávek je jednotná, přesná a důsledná evidence, což je v obecné rovině obci uloženo v § 38 odst. 7 zákona o obcích. Ten říká, že obec je povinna trvale sledovat, zda dlužníci řádně a včas plní své závazky a dále musí zabezpečit, aby nedošlo k promlčení nebo zániku práv z těchto závazků vyplývajících (Česko, 2000a). K tomuto účelu lze využít vhodný počítačový software.

7.3.1 Evidence pohledávek

Pro evidenci jednotlivých předpisů nájemného a plateb v členění dle konkrétních nájemců využívá statutární město Zlín od 1.1.2013 program Bytová agenda od společnosti Geovap, spol. s r.o. (dále i jen „program“). Do konce roku 2014 byl využíván pouze pro evidenci a správu v oblasti nájmu městských bytů, nebytových prostor v domech s byty a garáží a garážových stání. Od 1.1.2015 se jeho využití rozšířilo i na celou agendu domů a bytů, které mají specifický účel (např. slouží jako byt školníka či správce zoologické zahrady) či jiných nebytových prostor, které jsou ve vlastnictví města. Jednotlivé agendy jsou pak v programu rozčleněny dle specifických čísel účtů, které se používají i v účetnictví a identifikují tak konkrétního správce, tedy příslušný odbor či oddělení, který danou agendu spravuje.

Program umožňuje také evidenci a správu veškerých pohledávek vzniklých v souvislosti s nájmy bytů, evidenci uzavřených nájemních smluv či podaných žalob a zahájených exekučních řízení vč. evidence nákladů řízení. Je rovněž propojený s insolvenčním rejstříkem a registrem obyvatel. Podle daného nastavení také program automaticky počítá příslušenství, tj. úroky a poplatky z prodlení, generuje rozmanité typy sestav a umožňuje i vytváření různých typů upomínek a výzev.

Veškeré předpisy, platby a pohledávky z nájmu bytů jsou spravovány na dvou odděleních MMZ, přičemž prvním z nich je oddělení správy domů zařazené do Odboru ekonomiky a majetku MMZ (dále i jen „OSD“) a druhým pak oddělení vymáhání pohledávek zařazené do Odboru právního MMZ (dále i jen „OVP“). Evidencí nájemného z bytů se v oddělení

správy domů zabývají dvě pracovnice. Interně je tato část oddělení nazývána jako „eviden-
ce nájemného“.

Evidentky každý měsíc v programu zpracují předpis nájemného na další měsíc a současně do něj zapracují všechny změny, které mohou ovlivnit jeho výši. Změna měsíčního předpisu může být způsobena např. změnou počtu osob bydlících v bytě, čímž je nutno navýšit zálohy, či změnou nebo vyřazením zařizovacího předmětu. Předpisy nájemného pak hromadně odesílají ke zpracování SIPO České pošty, s.p., a to v členění dle jednotlivých nájemců, kteří oznámili své spojovací číslo. V průběhu měsíce také sledují veškeré příchozí platby a provádí jejich párování. Každému nájemci lze na požádání předložit tzv. výpis účtu (obr. 2), který podává celkový přehled o vystavených předpisech, přijatých platbách a případném rozdílu. V případě nedoplatku, je součástí tohoto dokumentu rovněž vypočtená sankce, tedy úrok a poplatek z prodlení.

Pohledávky ke dni 31.3.2015 tříděné podle data vzniku

Nájemník		1300520513		Zlín, Nad Ovčírnou IV 344 215	
Datum	Předpis	Platba	Typ	Poznámka	Průběžný zůstatek
Účet: 3110083					
1.3.2014	2794,00	0,00	převod		2794,00
31.7.2014	10799,00	0,00	převod	vyúčtování za rok 2013	13593,00
14.11.2014	0,00	846,00	dluh	spl.	12747,00
15.12.2014	0,00	1300,00	dluh	spl. nájmu 2014	11447,00
Celkem dluh na účtu 3110083					11447,00
Nevystavená sankce k 31.3.2015					578,75
Dohromady:					12025,75

Poznámka:

- 1) dluh je vyjádřen kladnou částkou, přeplatek zápornou částkou
- 2) sankce (poplatek, úrok, penále z prodlení) nemusí být vyčíslena v plné výši (bude se navyšovat až do dne plného uhrazení dluhu)

Obr. 2. Výpis účtu nájemníka

Každá evidentka má ve správě jedno účetní konto (slouží i pro vedení účetnictví), přičemž nájemci jsou rozděleni mezi tato konta podle domů, ve kterých bydlí. Např. evidentka s účetním kontem 3110081 má na starost předpisy, platby a pohledávky nájemců bydlících v ulici Nad Ovčírnou IV či Středová. Měsíčně jsou rovněž prováděny inventury těchto kont, na základě kterých jsou pak rozesílány upomínky či výzvy před podáním výpovědi. V evidenci nájemného jsou sledovány zejména pohledávky, které vznikly v průběhu daného roku, tj. za období od 1.1. do 31.12. Ve zcela výjimečných případech pak také pohledávky starší.

Pohledávky, které se evidentkám nájemného nepodařilo v průběhu celého roku z dlužníků vymoci, jsou pak následně převedeny na oddělení vymáhání pohledávek, kde jsou vymáhány různými metodami, avšak vždy v rámci zákonem stanovených postupů.

7.3.2 Výše pohledávek

Jak již bylo naznačeno výše, pohledávky z nájmu bytů tvoří největší část z objemu celkových pohledávek statutárního města Zlína. K 31.12.2014 dosáhly částky 21.410.345,51 Kč. Z tabulky 7 je patrné, že výše dluhu vedená na oddělení vymáhání pohledávek v průběhu sledovaného období neustále rostla, což plyne ze skutečnosti, že každoročně jsou převáděny na OVP nové pohledávky, jejichž výše výrazně převyšuje vymožené částky.

Tab. 7. Výše pohledávek z nájmu bytů v letech 2010 - 2014

Správce	Rok				
	2010	2011	2012	2013	2014
OSD	9 721 989,30	7 654 927,70	7 433 389,70	6 713 372,78	4 777 553,93
OVP	8 624 244,79	11 051 393,73	12 805 340,69	15 200 937,35	16 632 791,58
Celkem	18 346 234,09	18 706 321,43	20 238 730,39	21 914 310,13	21 410 345,51

Zdroj: vlastní zpracování dle Závěrečných účtů SMZ za rok 2010 – 2014, © 2015d

Opačný trend pak vykazují pohledávky daného roku sledované v evidenci nájemného. Každoroční snižování tohoto dluhu lze vyvodit např. z následujících skutečností:

- politika postupného snižování nájemného, kdy sice klesají celkové příjmy z vybraného nájemného, ale na druhou stranu dluhy nenarůstají takovým tempem;
- v letech 2013 a 2014 se podařilo dosáhnout exekučního vyklizení velké části dlouhodobých dlužníků, kteří díky průtahům v soudním i exekučním řízení bydleli bez placení v bytě po několik let, přičemž jen roční nájemné spolu s vyúčtováním služeb dosahovalo u jednoho nájemníka mnohdy částky 70 – 120 tis. Kč, v některých případech až 150 tis. Kč;
- v posledních letech se snížila poptávka a tedy i obsazenost bytů, zejména pak těch ve velkokapacitních domech, které byly dlouhodobě vyhledávány právě osobami se zhoršeným sociálním a finančním postavením;
- smlouvy jsou uzavírány již výhradně na dobu určitou, čímž se značně zjednodušuje a zkracuje proces případného vyklizení, a s osobami, které musí splňovat konkrétní podmínky (hlavně bezdlužnost a čistý trestní rejstřík), aby jim byl byt přidělen (blíže viz podkapitola 6.1) a

- využití institutu prodeje, resp. postoupení pohledávek třetí osobě.

Nutno upozornit, že ve všech tabulkách je pohledávkou myšlena pouze jistina, tedy dluh na nájmem, nedoplatcích vyúčtování služeb a příp. neuhrazených zálohách. Uvedené částky neobsahují příslušenství pohledávky (úroky a poplatky z prodlení), které bylo např. k 31.12.2014 stanoveno na částku ve výši 40.641.302,42 Kč. Příslušenství tedy tvoří téměř dvojnásobek původně vymáhané jistiny.

Následující tabulka zobrazuje pohledávky z nájmu bytu k 31.12.2014 v členění dle počtu dní po jejich splatnosti. Z uvedeného je zřejmé, že největší objem, tj. 47 %, tvoří pohledávky, které jsou po splatnosti déle než 900 dnů (2 a půl roku). Naopak 15 % pohledávek je po splatnosti méně než 3 měsíce.

Tab. 8. Pohledávky z nájmu bytů dle počtu dnů po splatnosti (stav k 31.12.2014)

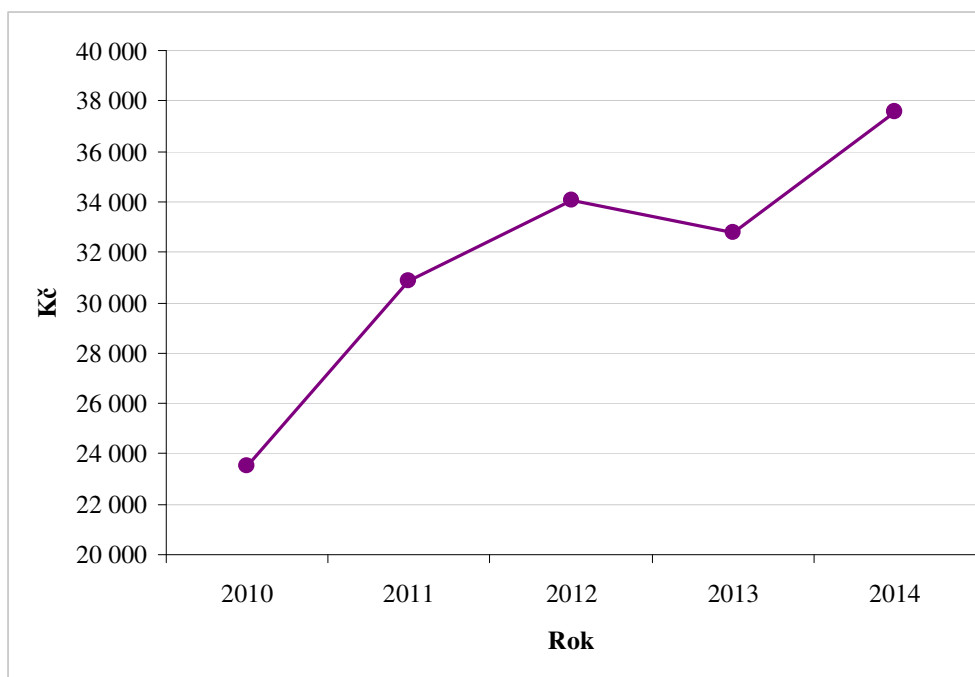
Počet dnů po splatnosti	Účetní konto				Celkem
	3110081	3110082	3110083	3110084	
méně než 90	1 374 343,93	1 829 328,00	0,00	0,00	3 203 671,93
90 - 179	334 972,00	444 300,00	529 647,00	516 092,00	1 825 011,00
180 - 269	180 534,00	285 696,00	36 105,00	47 774,00	550 109,00
270 - 359	113 923,00	214 457,00	103 079,83	112 618,00	544 077,83
360 - 449	0,00	0,00	227 676,00	238 225,00	465 901,00
450 - 539	0,00	0,00	1 054 724,00	915 084,00	1 969 808,00
540 - 629	0,00	0,00	185 717,00	315 484,00	501 201,00
630 - 719	0,00	0,00	171 152,66	322 448,00	493 600,66
720 - 809	0,00	0,00	148 608,03	269 312,00	417 920,03
810 - 899	0,00	0,00	748 062,00	651 353,13	1 399 415,13
více než 900	0,00	0,00	4 735 594,00	5 304 391,90	10 039 985,90
Celkem	2 003 772,93	2 773 781,00	7 940 365,52	8 692 782,03	21 410 701,48

Zdroj: vlastní zpracování dle interních informací OVP, 2015

Jak je z uvedené tabulky patrné, pohledávky z nájmu bytů jsou evidovány celkem na čtyřech účetních kontech. Konta 3110083 a 3110084 patří odd. vymáhání pohledávek a konta 3110081 a 3110082 pak spravuje evidence nájmemného. Informace obsažené v tabulce 8 zcela dokládají skutečnost, že v evidenci nájmemného jsou sledovány pouze pohledávky daného roku, a tedy žádná pohledávka zde evidovaná nemůže být po splatnosti déle jak 360 dní.

Následující obrázek zobrazuje vývoj průměrné dlužné částky připadající na jednoho neplaticího nájemce v letech 2010 až 2014. Maximální částky ve výši 37.562 Kč bylo dosaženo v roce 2014, kdy město evidovalo 570 dlužníků na nájmemném za byty. Současně se jedná o

nejmenší počet evidovaných dlužníků ve sledovaném období. V roce 2010 při celkovém objemu pohledávek 18.346.234,09 Kč připadala na jednoho dlužníka, kterých v tomto roce bylo 781, částka 23.491 Kč. V roce 2011 město evidovalo 606 neplaticích nájemců, 594 pak v roce 2012 a konečně 669 v roce 2013.



Zdroj: vlastní zpracování dle Závěrečných účtů SMZ za rok 2010 – 2014, © 2015d

Obr. 3. Průměrná výše pohledávky připadající na 1 dlužníka

Ač celkový objem pohledávek ve sledovaném období s výjimkou roku 2014 neustále rostl, značně proměnlivý počet aktuálně dlužících nájemců výrazně ovlivnil průměrnou výši dluhu připadajícího na jednoho z nich, zejména pak v letech 2013 a 2014.

7.3.3 Dlužníci

Úhrada nákladů spojených s bydlením by měla být prioritou v žebříčku hodnot a v ekonomickém myšlení každého nájemce. Přesto, jak vyplývá z výše uvedených informací, tomu tak ve skutečnosti není.

Na základě mnohaletých zkušeností pracovníků SMZ, kteří jsou v kontaktu s nájemci městských bytů denně, lze vymezit určité skupiny nájemců, ze kterých se posléze stávají také dlužníci, resp. stanovit některé, avšak rozhodně ne všechny, příčiny vzniku dluhů na nájemném a s ním souvisejících úhradách. Těmito příčinami tedy mohou být např.:

- nedostatek finančních prostředků*, který může být způsoben ztrátou zaměstnání, ztrátou spoluživatele rodiny, který se podílel na úhradách nájemného, nedostatečným pří-

jmem, přestože nájemník pracuje či pobírá důchod, popř. odkázáním na pobírání sociálních dávek a různých druhů příspěvků;

- b) *neúčelné a nehospodárné nakládání s finančními prostředky nájemníka*, který platby nákladů spojených s bydlením nepovažuje za prioritní, nedokáže je zařadit do svého rozpočtu a předně hradí jiné platby zajišťující denní chod domácnosti;
- c) *neochota či nezájem při plnění povinností*, kdy nájemník zcela odmítá hradit platby spojené s bydlením, protože to považuje za zbytečné, jelikož ví, že legální proces vyklizení trvá určitou dobu a po tu může v bytě „beztrestně“ bydlet a užívat všechny požitky, které z toho vyplývají. Mnohdy také spoléhají na to, že jejich majetek nepostačuje k tomu, aby z nich mohlo být něco vymoženo;
- d) *neznalost ustanovení nájemní smlouvy*, zejména pak podmínek pro předávání bytu zpět pronajímateli. Přestože jsou na to nájemci upozorněni již při převzetí bytu, v praxi je velmi častým jevem, že se nájemce z bytu vystěhuje, vyklidí ho, ale již to neoznámí městu jako pronajímateli, respektive řádně neukončí nájemní smlouvu a nepředá oficiálně byt. Jelikož pronajímatel neví o tom, že nájemce již byt nežívá, předepisuje mu po celou dobu nájemné a korespondenci zasílá na adresu bytu, kde si ji však nájemce nevyzvedává. Pronajímatel pak takto činí až do exekučního vyklizení bytu.

8 VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK Z NÁJMU BYTU

Proces vymáhání pohledávek je zahájen ve chvíli, kdy nájemce neuhradí daný předpis, bez ohledu na to, zda se jedná o nájemné, zálohy na služby či nedoplatek vyúčtování, řádně a včas, tedy ve lhůtě splatnosti. Vymáhány jsou tedy pohledávky po splatnosti. V této kapitole budou vymezeny některé postupy, které využívá statutární město Zlín k vymožení svých pohledávek z nájmu bytu.

8.1 Oddělení vymáhání pohledávek

Jak již bylo uvedeno výše, statutární město Zlín si veškeré pohledávky vymáhá samo. K tomuto účelu bylo v Oboru právním MMZ zřízeno oddělení vymáhání pohledávek, do kterého je v současné době zařazeno celkem deset zaměstnanců, tj. právník, vedoucí oddělení a osm pracovníků, které jsou na pozici referent, přičemž 6 z nich se věnuje pohledávkám ze správních řízení, tzn. že mají postavení správce daně, a dvě vymáhají pohledávky z nájmu bytů, nebytových prostor v domech s byty, garáží a garážových stání a vystavených faktur souvisejících s těmito nájmy. Ostatní pohledávky z občanskoprávních vztahů má v kompetenci právník tohoto oddělení. OVP tedy na základě podkladů předaných jednotlivými organizačními útvary SMZ (rovněž příspěvkové organizace a MP) zajišťuje vymáhání pohledávek SMZ vzniklých z titulu výkonu samostatné i přenesené působnosti.

Pracovníci oddělení spolupracují s ostatními organizačními útvary v oblasti vymáhání pohledávek, provádí všechny potřebné právní úkony směřující k vymožení předaných pohledávek, a to v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zajišťují vymáhání pohledávek dle daňového řádu, zpracovávají a podávají návrhy na zahájení soudního či exekučního řízení, přihlašují pohledávky do dědického řízení a veřejné dražby, uplatňují pohledávky při prohlášení konkurzu, likvidaci či zrušení společnosti a při insolvenčním řízení. Právník pak zastupuje SMZ v soudních a rozhodčích řízeních.

8.2 Způsoby jednání s dlužníky

Statutární město Zlín má primární zájem na tom, aby bylo dosaženo vymožení všech pohledávek mimo soudní, popřípadě exekuční, řízení. Jak zahájení soudního, tak i exekučního řízení zvyšuje náklady na vymáhání, což v konečném důsledku znamená pouze další zátěž pro rozpočet města. Některé z těchto nákladů, zejména pak uhrazené poplatky související s řízením, jsou sice opět vymáhány po dlužníkovi, ale záruka jejich úhrady reálně neexistuje. Stejně tak není zaručena ani dobytost původní pohledávky.

8.2.1 Písemná komunikace – upomínky, výzvy

Nájemník je na existenci pohledávky upozorňován průběžně, a to formou upomínky, přestože žádný zákon městu neukládá, aby tak činil (s výjimkou případu zaslání výzev před podáním žaloby). V případě pohledávek po splatnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli i zákonný úrok z prodlení a poplatek z prodlení.

Běžné upomínky se vyskytují ve dvou základních podobách, a to:

- *upomínka prostřednictvím SIPO* – první upomínku zasílá Česká pošta, s. p. ve formě inkasního lístku, na kterém je vyznačeno, že se jedná o upomínku. Do 5. dne následujícího měsíce jsou tyto platby hromadně načítány do evidenčního programu a příslušné pracovnice provádí kontrolu vyinkasovaných plateb. Například pokud nájemník řádně neuhradí prostřednictvím SIPO nájem za leden, je mu v únoru zaslána upomínka SIPO a evidentky nájemného obdrží informace o platbě do 5. března. Nutno poznamenat, že upomínka SIPO neobsahuje vyčíslení úroku či poplatku z prodlení, to však neznamená, že by dlužník nebyl povinen je uhradit. K úhradě příslušenství je pak vyzýván písemnou upomínkou vystavenou evidencí nájemného.
- *první písemná upomínka* – tuto upomínku zasílá již evidentka, která má pohledávku konkrétního dlužníka na starosti. V upomínce je dlužník upozorněn na to, že doposud neuhradil nájemné, zálohy, nedoplatek vyúčtování služeb či příslušenství. Upomínka obsahuje dále konkrétní výši pohledávky, termín úhrady a platební údaje. Dlužník je v ní také upozorněn, že pokud pohledávku neuhradí či se nedostaví k jejímu projednání, může být zahájeno soudní, a poté případně i exekuční řízení.

Všechny běžné písemné upomínky jsou nájemníkům zaslány obyčejnou poštou. Evidence příchozí i odeslané pošty je vedena v programu Spisová služba společnosti Geovap, spol. s r.o., a to zejména z důvodu možného prokazování odeslání nebo doručení dopisu v soudním řízení. Běžné upomínky jsou zasílány hromadně jednou za tři měsíce. Z důvodu úspory nákladů na poštovní služby nejsou tímto způsobem upomínáni dlouhodobí dlužníci.

K upomínání dlužníků, i když velmi omezeně, je využíváno i telefonické a e-mailové komunikace. Část nájemníků, nejčastěji pak zejména ti, kteří nevynikají dobrou platební morálkou, není ochotna sdělit městu tyto kontaktní údaje, přestože mají telefonní čísla i zřízené e-mailové schránky.

Specifickým typem upomínky, kterou zasílá pouze oddělení vymáhání pohledávek je tzv. výzva před podáním žaloby. Jak napovídá již označení, jedná se o poslední pokus o smír ze strany města před zahájením soudního řízení. Zaslání výzvy je však také nutnou podmínkou pro to, aby v případném soudním sporu mohlo SMZ požadovat po nájemci (žalovaném) náhradu nákladů řízení. Jedná se pouze o náhradu uhrazeného soudního poplatku, protože náhrada nákladů na služby externího právníka je přiznána jen ve zcela výjimečných a zvláště obtížných případech. Vymáhání dlužného nájemného však tímto případem není.

Výzva před podáním žaloby (příloha P III) je dlužníkům zasílána výhradně do vlastních rukou formou doporučeného dopisu (obálka s červeným pruhem). Obsahuje potom konkrétní výši pohledávky, specifikaci období, ve kterém pohledávka vznikla, příslušenství vyčíslené ke dni, kdy byla výzva vystavena, termín úhrady a platební údaje. Dlužník je také důrazně upozorněn, že v případě nedodržení daného termínu bude zahájeno soudní a posléze i exekuční řízení.

Na doručenou upomínku či výzvu před podáním žaloby může dlužník reagovat v podstatě třemi způsoby. Další postupy pak závisí na chování a iniciativě dlužícího nájemce.

- a) Dlužník na zasloupanou upomínku (výzvu) reaguje a dlužnou částku vč. příslušenství bez dalšího zaplatí.

Tímto způsobem však reaguje v případě upomínek max. 20 % dlužníků, u výzev pak max. 8 – 12 % vyzvaných dlužníků. Většinou se jedná o situace, kdy nájemník neuhradil nájemné a další platby z důvodu opomenutí, špatného zadání bankovního příkazu k úhradě či krátkodobého nedostatku finančních prostředků. Jedná se také o případy, kdy jsou zaslány upomínky či výzvy pouze k úhradě příslušenství, protože nájemné nebylo uhrazeno řádně a včas, a nájemník si neuvědomil svoji povinnost plynoucí jak ze smlouvy, tak i ze zákona, toto příslušenství uhradit. Obecně bývají takto uhrazeny zejména nižší částky (do 2 tis. Kč).

- b) Dlužník v uvedeném termínu pohledávku neuhradí, ale kontaktuje (telefonicky, e-mailem, písemně) příslušného pracovníka nebo se osobně dostaví k projednání svého dluhu.

Pracovnice evidence nájemného či OVP v této situaci vyloží dlužníkovi jednotlivé možnosti a navrhnou nejvhodnější způsob řešení, a to zejména v závislosti na výši pohledávky a reálných možnostech dlužníka. Nejčastěji se jedná o odklad platby,

resp. prodloužení termínu k úhradě, nebo o návrh na uzavření dohody o uznání dluhu a plnění ve splátkách (tzv. splátkový kalendář). Ve specifických případech lze navrhnout také podání žádosti o částečné prominutí dluhu (blíže viz oddíl 8.2.3).

- c) Dlužník ve stanovené lhůtě pohledávku neuhradí a na upomínku (výzvu) ani jinak nereaguje.

V této situaci je pak většinou právo pronajímatele uplatněno u místně příslušného soudu. Možnou alternativou je také prodej, resp. postoupení pohledávky za úplatu třetí osobě.

8.2.2 Osobní jednání – dohody o splátkách

Uzavření dohody o splátkách a uznání dluhu (dále i jen „dohoda“) je jedním z možných způsobů, jak může statutární město Zlín utvrdit své pohledávky, a tak přenést důkazní břemeno oprávněnosti vzniku a trvání pohledávky na dlužníka. Dohoda o splátkách může být s dlužníkem uzavřena pouze jednou a pokud nedojde k řádnému splácení pohledávky nebo dlužník dohodu porušil, nelze opakovaně uzavřít další.

Tento institut je upraven v interní směrnici, která podmiňuje uzavření následujícími podmínkami (SMZ, 2011, s. 11):

- součástí dohody musí být prohlášení o uznání dluhu, které prodlužuje promlčecí lhůtu na 10 let od splatnosti každé dílčí splátky,
- celková dlužná částka musí zahrnovat pohledávku vč. příslušenství, avšak v textu dohody je přesně vymezeno kolik činí jistina a kolik příslušenství,
- dohoda musí obsahovat ustanovení o tom, že v případě prodlení s úhradou, byť i jediné splátky, dlužník ztratí výhodu splátek a zbývající dluh je splatný v plné výši do 5 dnů od prvního dne prodlení, a dále ustanovení, kde je uvedeno, že za porušení dohody se považuje nejen neplnění měsíčních splátek, ale také vznik dalšího dluhu.

Dohodu uzavírá vždy útvar, který je v pozici správce pohledávky, s výjimkou případů, kdy byla již pohledávka, její část a případně předchozí pohledávka stejného dlužníka již předána k vymáhání OVP. V těchto případech uzavírá dohodu toto oddělení. Podpisem těchto dohod je pověřen vedoucí příslušného odboru. V oblasti nájmu bytů se jedná tedy o vedoucí Odboru právního či Odboru ekonomiky a majetku.

O výši jednotlivých splátek rozhoduje pracovnice evidence nájemného či OVP, a to na základě posouzení dlužníkovy situace a jeho reálných finančních možností, v některých případech může přihlídnout i k navržené výši splátek samotného dlužníka. Výše splátek je stanovena tak, aby byla pohledávka uhrazena pokud možno v přiměřené lhůtě, avšak nejpozději do 18 měsíců. Minimální přípustná výše měsíční splátky je 500 Kč.

V případě, že dlužník není schopen uhradit pohledávku stanovenými splátkami, může písemnou a řádně odůvodněnou žádostí požádat Zastupitelstvo města Zlína o schválení uzavření dohody o splátkách a uznání dluhu s prodlouženou lhůtou splácení nad 18 měsíců. ZMZ rozhoduje o schválení či zamítnutí uzavření dohody po předchozím projednání v KBH a RMZ. Pokud Zastupitelstvo dohodu schválí, je jejím podpisem pověřen náměstek primátora, který má v kompetenci bytové hospodářství. Není-li dohoda ZMZ schválena, obdrží o tom dlužník vyrozumění a je vyzván k projednání dalšího postupu.

V dohodě o splátkách se dlužník zavazuje, že uznaný dluh uhradí v pravidelných měsíčních splátkách v konkrétní výši, a to vždy nejpozději do konce kalendářního měsíce, za který se splátka hradí. Dlužník má možnost zaslat platbu bezhotovostně na účet SMZ či ji složit přímo na pokladně MMZ.

Pokud je porušeno některé z ustanovení uvedených v dohodě, splatnost celého dluhu nastává 5. dnem od prvního dne prodlení a dlužník je povinen nejpozději do 10 dnů uhradit celou zbývající část dluhu na účet věřitele. K tomu je vyzván doporučeným dopisem. Jestliže tak neučiní, může pracovník OVP bez dalšího upozornění postoupit pohledávku k soudnímu vymáhání.

8.2.3 Osobní jednání – dohody o prominutí dluhu (příslušenství)

Obecně SMZ prominutí pohledávky z nájmu bytu, tj. dlužného nájemného či nedoplatku vyúčtování, nepřipouští. Jistina pohledávky může být nájemníkovi prominuta jen ve zcela výjimečných případech, kdy je to odůvodněno zvláště závažnými okolnostmi.

Za podmínek, které jsou přesně vymezeny v Pravidlech pro prominutí poplatků a úroků z prodlení nájemcům bytů nebo obytných místností ve vlastnictví statutárního města Zlína účinných od 12.9.2013 (dále i jen „pravidla“), může dlužník požádat o prominutí příslušenství, tj. úroku a poplatku z prodlení. Úrok z prodlení se vztahuje k dlužnému nájemnému a počítá se ode dne následujícího po splatnosti pohledávky. Dle současné právní úpravy odpovídá výše úroku z prodlení ročně vyšší repo sazby stanovené Českou národní bankou

pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů (Česko, 2013b, §2). Od 2.11.2012 je repo sazba nastavena ve výši 0,05 %. Poplatek z prodlení má povinnost nájemce uhradit v případě, že se dostal do prodlení s úhradou záloh na služby, příp. s vyúčtováním služeb, které přesahuje 5 dnů ode dne jejich splatnosti. S účinností od 1.1.2014 činí výše poplatku z prodlení 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení (Česko, 2013a, § 13 odst.2).

Nájemce či bývalý nájemce bytu ve vlastnictví SMZ může podat žádost o prominutí příslušenství (SMZ, 2013, s. 1) pouze v případě, že:

- uhradil celou jistinu dluhu (nájemné, vyúčtování služeb i ostatní pohledávky související s užíváním bytu);
- uhradil soudní a jiné poplatky a úhrady související se sporem, pokud byl dluh vymáhán soudně;
- nemá jiný dluh vůči SMZ, anebo na něj má uzavřený splátkový kalendář, který dodržuje po dobu minimálně 3 měsíců;
- za poslední 3 měsíce před podáním žádosti řádně platí nájemné vč. úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu a
- v posledních 12 měsících nepodal žádost o prominutí příslušenství.

Žádost se předává správci pohledávky na předtištěném formuláři (viz příloha P IV), ve kterém si žadatel zvolí jednu ze tří možných variant prominutí příslušenství, tj. prominutí (A) 80 %, (B) 60 % nebo (C) 40 % dlužné částky s tím, že zůstatek uhradí nejpozději do (A) 1 měsíce, (B) 6 měsíců nebo (C) do jednoho roku od vydání rozhodnutí příslušným orgánem SMZ.

Správce pohledávky prověří, zda byly splněny všechny podmínky pro její přijetí. Pokud žadatel podmínky splní, je jeho žádost předložena příslušnému orgánu města. V závislosti na výši částky, která má být prominuta, rozhoduje o prominutí poplatků a úroků z prodlení buď RMZ (částka do 20 tis. Kč) nebo ZMZ po projednání v RMZ (částka nad 20 tis. Kč). O výsledku projednání je žadatel písemně informován. Zjistí-li správce, že žadatel nesplňuje všechny podmínky pro podání žádosti, zašle mu písemné vyrozumění o odmítnutí žádosti s poučením o tom, že aby mohla být žádost projednána, je nutné nejprve podmínky splnit.

Je-li žádost příslušným orgánem schválena, vyhotoví správce pohledávky Dohodu o prominutí části dluhu (dále i jen „dohoda“), kterou podepisuje opět stanovený náměstek primátora. Jestliže dlužník dohodu v určené lhůtě nepodepíše, nelze dluh prominout. Součástí dohody je tzv. odkládací podmínka, která odkládá účinnost prominutí dlužného příslušenství do doby, než bude uhrazena zbylá část dluhu. Tato část pohledávky musí být připsána na účet SMZ nejpozději v poslední den lhůty stanovené v dohodě. Pokud termín není dodržen, k prominutí příslušenství nedojde.

Uvedená pravidla se nevztahují na pohledávky, u kterých již byla pravomocně nařízena exekuce. V takových případech musí dlužník požádat o výjimku z pravidel, o které rozhoduje RMZ nebo ZMZ, a to pouze na návrh člena ZMZ, člena finančního výboru ZMZ nebo Komise bytového hospodářství a za podmínky doporučení stanoviska KBH.

Pohledávky na poplatcích a úrocích z prodlení, příp. i smluvních pokutách v max. výši 1.000 Kč za období jednoho kalendářního roku jsou promíjeny bez nutnosti podání žádosti, a to na základě usnesení RMZ č.j. 30/22R/2011 ze dne 31.10.2011 (RMZ, 2011, s. 7). Vymáhání takto nízkých pohledávek je neefektivní a neekonomické, jelikož náklady spojené s jejich vymáháním často několikanásobně převyšují pohledávku samotnou.

8.2.4 Soudní řízení

Jestliže byly využity všechny dostupné prostředky k dosažení smíru, tj. upomínky, výzvy, dohody o splátkách či částečném prominutí dluhu nebo odklad platby, a i přesto nebylo uspokojení pohledávky dosaženo, má město Zlín zákonnou možnost uplatnit svá práva v soudním řízení. Soudní řízení se zahajuje na návrh. V oblasti bytové jsou využívány dva typy návrhů, a to:

- a) žaloba o zaplacení určité částky s příslušenstvím a
- b) žaloba o vyklizení.

Žaloba o zaplacení

Vnitřní směrnice o pohledávkách stanovuje, že nejpozději do 3 měsíců od předání všech podkladů, je OVP povinno podat k věcně a místně příslušnému soudu žalobu na zaplacení dlužné částky (SMZ, 2011, s. 10). Následující ustanovení uvádí, že pokud dlužník po skončení nájmu byt nevyklidí a nevrátí SMZ, musí být podána žaloba o zaplacení dlužné částky za užívání bytu bez právního titulu, a to nejpozději do 1 roku od podání předchozího

návru. Další ustanovení upravující činnosti OVP v rámci soudního řízení jsou bezpředmětná, protože nekorespondují se současnou právní úpravou.

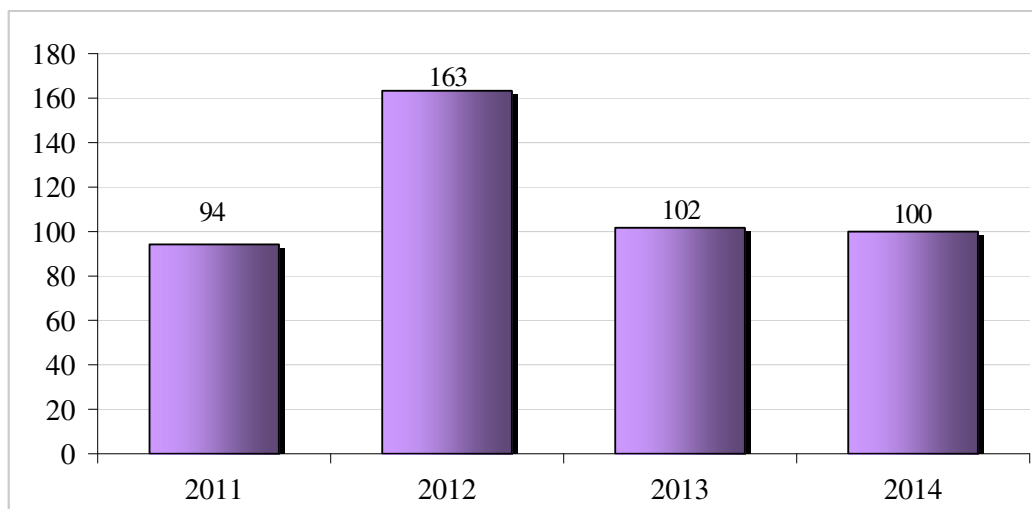
Prvním krokem po převedení pohledávek z evidence nájemného je zaslání povinné výzvy před podáním žaloby (blíže viz oddíl 8.2.1). Ta bývá zpravidla odeslána nejpozději do 14 dnů po převodu pohledávek. Pokud dlužník na výzvu nereaguje, je pracovníkem OVP zpracován návrh žaloby. Základním předpokladem pro zpracování kvalitního a věcně správného návrhu je zajištění veškerých podkladů, které prokazují oprávněnost a trvání pohledávky. Oddělení správy domů má povinnost předat OVP všechny relevantní podklady a dokumenty. Jedná se zejména o nájemní smlouvu, protokol o převzetí bytu, výpověď z nájmu, evidenční listy, vyúčtování služeb vč. dokladů o doručení, aj. Další podklady jako např. rozsudky o vyklizení či návrhy na exekuční vyklizení jsou v držení Odboru právního MMZ. V závislosti na náročnosti konkrétního případu, může příprava podkladů a zpracování žalobního návrhu trvat několik hodin, ale i dnů. Ke každé žalobě je také zřízen spis, který je veden jak ve fyzické, tak i elektronické formě (ve Spisové službě).

Žalobu za SMZ na základě pověření podepisuje právník OVP. Poté je prostřednictvím systému datových schránek zaslána příslušnému soudu. Až na výjimky se jedná o Okresní soud ve Zlíně. Podáním žaloby vzniká SMZ poplatková povinnost. Výše poplatku je stanovena zákonem č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, v platném znění. Aktuálně činí soudní poplatek 5 %, minimálně však 1.000 Kč z dlužné částky, resp. jistiny (Česko, 1991b). Z příslušenství je soudní poplatek požadován pouze tehdy, jestliže je samostatným předmětem řízení. Statutární město Zlín uplatňuje po dlužníkovi náhradu nákladů řízení již v petitu žaloby.

Je-li to možné, soud vydá platební rozkaz a doručí jej jak SMZ (do datové schránky), tak i dlužníkovi. Pokud si žalovaný (dlužník) platební rozkaz převezme, nabude právní moci a město tak získá v relativně krátké době platný a v případě nezaplacení i vykonatelný exekuční titul. V případě, že dlužník platební rozkaz nepřevzme, rozhodne soud ve věci rozsudkem, a to buď bez nařízení jednání nebo s nařízením jednání. Na základě předvolání pak SMZ jako žalobce u jednání zastupuje právník OVP.

Po celou dobu, kdy probíhá soudní řízení, má dlužník možnost městu pohledávku částečně či zcela uhradit. Pokud by tak učinil, zašle OVP soudu návrh na částečné či úplné zastavení řízení. Naopak pokud dlužník nezplatí městu ani ve lhůtě stanovené soudem, stává se rozhodnutí vykonatelné. V poslední fázi zašle pracovník OVP soudu žádost o vyznačení práv-

ní moci a vykonatelnosti rozhodnutí. Po jeho doručení město opět disponuje platným exekučním titulem. Ani v této fázi není vyloučena možná dohoda s dlužníkem o odkladu platby či o uzavření splátkového kalendáře.



Zdroj: vlastní zpracování dle interních informací MMZ, 2015

Obr. 4. Počet podaných žalob o zaplacení v letech 2011 – 2014

Uvedený obrázek podává přehled o podaných žalobách o zaplacení dlužné částky v letech 2011 – 2014. Skokové zvýšení v roce 2012 bylo způsobeno tím, že od 1.11.2011 statutární město Zlín převzalo správu svého bytového fondu od dosavadního správce. Převážně v druhé polovině roku (v této době je tradičně žalováno nejvíce pohledávek) 2011 započala příprava přesunu agendy a priority měly tedy jiné činnosti. Na počátku roku 2012 byly pak všechny tyto pohledávky z roku 2011 zažalovány.

Žaloba o vyklizení

Nájemní vztah bývá ze strany SMZ nejčastěji ukončen buď proto, že uplynula doba určitá, na kterou byla smlouva sjednána a nájemce nesplnil podmínky pro její prodloužení, nebo výpovědí z nájmu bez výpovědní lhůty.

Před uplynutím doby určité stanovené smlouvou je dlužící nájemce v dostatečné lhůtě upozorněn OSD, že v případě nedoplatení pohledávek mu smlouva nebude prodloužena. Pokud nejsou pohledávky dopláceny, skončí nájem bytu uplynutím doby určité. Poté je nájemci zasláno oznámení o neprodloužení nájemní smlouvy a současně i výzva k vyklizení v termínu, který je v ní uveden.

V případě, že nájemce neuhradí městu nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, je na základě výzvy před podáním výpovědi vyzván evidentkou nájemného ke

zjednání nápravy. Pokud tak neučiní ve stanovené lhůtě, je RMZ předložen návrh na schválení výpovědi z nájmu bytu. Jakmile RMZ návrh schválí, je výpověď zaslána dlužníkovi, který je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce byt vyklidit. Dlužníkovi je opět zaslána výzva s určeným termínem k vyklizení.

Jestliže dlužník po skončení nájmu a ani na základě výzvy k vyklizení byt nevyklidí a vyklizený nepředá zpět SMZ, je právníkem OP podána žaloba na vyklizení bytu. Žaloba se zasílá soudu, v jehož správním obvodu se vyklizená nemovitost nachází. Poplatková povinnost činí v tomto případě paušální částku 5.000 Kč. Na základě rozsudku je pak nájemce povinen byt vyklidit a předat městu v uloženém termínu a uhradit náklady řízení. Jakmile rozsudek nabude právní moci a vykonatelnosti je opět platným exekučním titulem. Když dlužník odmítne byt vyklidit i v této fázi, je podán návrh na exekuční vyklizení bytu.

Tab. 9. Přehled úkonů ve věci vyklizení bytů v letech 2011 - 2014

Druh úkonu	Rok			
	2011	2012	2013	2014
Výpověď z nájmu	70	27	19	18
Žaloba o vyklizení	29	38	14	20
Návrh na exekuci vyklizením	25	30	14	18
Provedení exekučního výkonu	32	21	28	15

Zdroj: vlastní zpracování dle výročních zpráv MMZ za rok 2011 – 2014, © 2015

Tabulka 9 uvádí přehled jednotlivých úkonů při vyklizení bytů v letech 2011 – 2014. Významný pokles počtu podaných výpovědí z nájmu při srovnání roku 2011 a 2014 je dán zejména tím, že bylo masivně upuštěno od uzavírání nájemních smluv na dobu neurčitou. Nově už byly uzavírány smlouvy pouze na dobu určitou 6 měsíců a pak postupně prodloužovány.

8.2.5 Postoupení pohledávky

Další možností jak snížit výši pohledávek z nájmu bytů, kterou město Zlín, i když v menší míře než v předchozích letech, využívá, je postoupení pohledávek třetí osobě. Institutu postoupení pohledávky se využívá zejména v případech, kdy je z historie nájemce zřejmé, že nemá žádný majetek ani finanční prostředky a pravděpodobnost vymožení pohledávky je minimální. Většinou již bylo vydáno ve věci několik soudních rozhodnutí a rovněž nařízena dosud bezúspěšná exekuční řízení. To však nemusí být pravidlem. V některých případech jsou postupovány i pohledávky, které dosud nejsou zajištěny, tzn. neproběhlo ani soudní ani exekuční řízení.

Pohledávky za dlužníkem v souhrnné výši do 10 tis. Kč nejsou k postoupení nabízeny, protože existuje vyšší pravděpodobnost jejich vymožení. Rovněž nejsou postupovány pohledávky za dlužníky, se kterými jsou pracovníci OVP dohodnuti na dalším postupu, tedy např. splácení, jednorázové úhradě v blízkém termínu či jednostranném započtení (započtení přeplatku vyúčtování), nebo pohledávky dlužníků, kteří vrátili byt v prodejní zóně. Na základě rozhodnutí RMZ nejsou postupovány ani pohledávky váznoucí na bytech nacházejících se v domech na ulicích Okružní, Středová a Nad Ovčírnu IV. Jak již bylo zmíněno výše, o tyto byty není příliš velký zájem ani pokud jsou nabízeny jako nezadlužené, natož za úplatu.

Jakmile nájemce vrátí městu zpět byt a je zjištěno, že na něm váznou pohledávky, rozhodnou pracovníci OVP na základě svých zkušeností s dlužníkem o tom, zda budou pohledávky nabídnuty k postoupení a byt zveřejněn k nájmu jako zadlužený. Když doporučí pohledávky k postoupení, vyčíslí je k určitému datu a jejich souhrnná výše je pak uvedena v uveřejněném záměru. Celý proces až po uzavření smlouvy o postoupení pohledávky a úhradě nákladů byl popsán již v podkapitole 6.1.

O skutečnosti, že byla podepsána smlouva o postoupení pohledávek, informuje OSD pracovníka OVP, který je povinen připravit a předat postupníkovi veškeré dokumenty související s postoupenými pohledávkami, a to zejména proto, že postupník má právo na základě těchto dokumentů svým jménem po dlužníkovi tyto pohledávky vymáhat.

Následující obrázek udává počet uzavřených smluv o postoupení pohledávek a úhradě nákladů v letech 2008 – 2014.



Zdroj: vlastní zpracování dle výročních zpráv MMZ za rok 2008 – 2014, © 2015

Obr. 5. Počet uzavřených smluv o postoupení pohledávek v letech 2008 - 2014

Z obrázku je patrné, že počet uzavřených smluv ve sledovaném období neustále klesá. V roce 2013 a 2014 byly za celý rok uzavřeny pouhé 3 smlouvy o postoupení pohledávek. Tento pokles lze vysvětlit tím, že město Zlín má v posledních 2 – 3 letech dostatek volných bytů, ze kterých si může případný budoucí nájemce vybrat, aniž by přitom musel uhradit městu desítky tisíc Kč navíc, které ve většině případů ani nemá (riziko zadlužení).

V posledních letech se také stále častěji objevují případy, kdy postupník neuhradí pohledávku z vyúčtování služeb původního nájemce, která nebyla v době postoupení stanovena, avšak k její úhradě se zavázal právě podpisem smlouvy o postoupení pohledávek. Sám se tak stává dlužníkem, po kterém město Zlín pohledávku vymáhá.

8.3 Exekuce x výkon rozhodnutí

Nařízení exekuce či výkonu rozhodnutí je konečnou fází vymáhání pohledávky. Těchto institutů je využito v případech, kdy dlužník svůj závazek městu neuhradí ani na základě pravomocného a vykonatelného rozhodnutí soudu (rozsudku, platebního rozkazu či usnesení). Dle směrnice o pohledávkách (SMZ, 2011, s. 10) má pracovník oddělení vymáhání pohledávek povinnost nejpozději do jednoho měsíce po uplynutí lhůty splatnosti stanovené soudem podat s ohledem na výši vymáhané částky exekuční návrh či návrh na nařízení soudního výkonu rozhodnutí.

Pokud uzná pracovník OVP za vhodné, zašle ještě před podáním návrhu dlužníkovi tzv. výzvu před nařízením exekuce. Tato výzva však bývá zasílána jen zcela výjimečně, a to převážně dlužníkům, kteří dosud na OVP neměli evidován žádný dluh, příp. dlužníkům, po nichž je takto vymáhána nízká částka (do 5 tis. Kč). To neplatí v případě, že dlužník měl na OVP sjednánu ústní či písemnou dohodu o zaplacení pohledávky, ale v daném termínu tak neučinil.

V současné době statutární město Zlín pro neefektivnost již institutu výkonu rozhodnutí nevyužívá. Poslední návrhy na nařízení soudního výkonu rozhodnutí byly podány v roce 2006. V 95 % případů se jednalo o formu srážek z důchodu, jelikož jeho pobírání bylo snadno odvoditelné z věku nájemce.

Exekuční řízení je z pohledu města mnohem výhodnější, efektivnější a rychlejší, protože soudní exekutor sám vyhledává postižitelný majetek dlužníka a může kombinovat i více způsobů provedení exekuce. Náklady exekuce jdou navíc vždy k tíži dlužníka. Exekuční návrh vypracovává příslušný pracovník a podepisuje jej právník OVP, který současně na

základě pověření město Zlín v řízení zastupuje. Návrh vč. exekučního titulu je pak prostřednictvím systému datových schránek zaslán konkrétnímu exekutorskému úřadu. SMZ dlouhodobě spolupracuje s Exekutorským úřadem soudního exekutora JUDr. Martina Růžičky, který sídlí ve Zlíně (dále i jen „EÚ“), a to na základě smlouvy, ve které jsou upraveny jednotlivé podmínky této spolupráce. Exekutor následně zašle příslušnému okresnímu soudu žádost o pověření k vedení exekučního řízení. Jakmile dojde k pověření, je městu exekutorským úřadem zasláno tzv. „Vyrozumění o zahájení exekuce“. Na vědomí jsou městu rovněž doručovány jednotlivé exekuční příkazy, které EÚ v průběhu řízení vystaví. Vymožená plnění jsou poté zasílána přímo na bankovní účet SMZ.

V případě, že se dlužník dostaví na OVP ve chvíli, kdy již bylo zahájeno exekuční řízení, je mu doporučeno, aby dále komunikoval jen s EÚ. I přesto však dlužník může uhradit jakoukoliv částku na vymáhanou pohledávku přímo SMZ. O této skutečnosti pak pracovník OVP exekutora informuje.

V roce 2012 podali pracovníci OVP celkem 179 exekučních návrhů na vymožení pohledávek z nájmu bytů. V roce 2013 to pak bylo 94 návrhů a v roce 2014 celkem 87 návrhů. Vyšší počet návrhů podaný v roce 2012 byl způsoben zejména tím, že v této době nedocházelo ke slučování více exekučních titulů do jednoho návrhu a současně až do poloviny roku 2011 nebyly většinou slučovány do jedné žaloby pohledávky z dlužného nájemného a z nedoplatku vyúčtování, což se projevilo větším počtem exekučních titulů.

8.4 Insolvenční a dědické řízení

K zajištění pohledávky slouží i její přihlášení do insolvenčního či dědického řízení. V obou těchto řízeních vypracovává přihlášku opět příslušný pracovník OVP a jejím podpisem a současně i zastupováním v řízení je pověřen právník tohoto oddělení.

V posledních letech došlo k enormnímu nárůstu zahájených insolvenčních řízení na návrh nájemců městských bytů. Povinností OVP je potom tato řízení sledovat po celou dobu jejich trvání, což je velmi administrativně i časově náročné, a to zejména při sledování běhu lhůty pro podání přihlášky, která je zpravidla pouhých 30 dnů od schválení oddlužení. Město může pohledávku přihlásit hned po zahájení řízení, ale této možnosti se běžně nevyužívá, protože krajský soud, který je současně soudem insolvenčním, nemusí dlužníkovi oddlužení povolit.

Příhláška pohledávky se podává na stanoveném elektronickém formuláři, který je po vyplnění a podepsání, odeslán příslušnému soudu. Pokud přihláška není soudu doručena ve stanoveném termínu, k přihlášeným pohledávkám se v řízení nepřihlíží, a v případě, že dlužník dodrží podmínky oddlužení, je pozdě přihlášená nebo nepřihlášená pohledávka dále právně nevymahatelná. To však neznamená, že by dlužník po skončení tohoto řízení pohledávku uhradit nemohl, nicméně v praxi se tak neděje. V průběhu insolvenčního řízení však takovou pohledávku městu uhradit nesmí, protože by ho zvýhodnil na úkor ostatních věřitelů s řádně přihlášenými pohledávkami. Dlužník je povinen v pětileté lhůtě věřitelům minimálně 30 % jejich přihlášených pohledávek. Po skončení insolvenčního řízení musí město zbylou výši pohledávek odepsat.

Pokud dlužníkovi vznikne další pohledávka na nájemném či vyúčtování služeb po schválení oddlužení, a současně se s městem na její úhradě nedohodne, je pracovníkem OVP zasláno na vědomí insolvenčnímu soudu i insolvenčnímu správci sdělení o existenci pohledávek vzniklých po úpadku. Existence těchto pohledávek může poté vést až ke zrušení schváleného oddlužení a prohlášení konkurzu na majetek dlužníka.

Nutno podotknout, že pokud dlužník, jehož pohledávky z nájmu bytu byly přihlášeny do insolvenčního řízení či vznikly až po schválení oddlužení, má uzavřenu se SMZ nájemní smlouvu na dobu určitou, není tato po uplynutí sjednané doby dále prodloužena. Nájemce totiž v tomto případě nesplňuje jednu ze základních podmínek pro prodloužení smlouvy, a to, že nedluží na nájemném či úhradách za služby. Na tuto skutečnost předem upozorní pracovník OVP oddělení správy domů, které dodatky ke smlouvám zpracovává.

Je-li zjištěno, že dlužník zemřel, musí být pohledávky uplatněny v rámci dědického řízení. Příhlášky pohledávek jsou pak odesílány konkrétnímu notáři, který řízení vypořádává. V přihlášce je uvedena souhrnná výše pohledávky vč. příslušenství a období a důvod jejího vzniku. Ve valné většině případů je dědické řízení zastaveno, protože dlužník nezanechal žádný majetek, příp. po sobě zanechal majetek nepatrné hodnoty, a město Zlín je nuceno své pohledávky odepsat.

8.5 Vymožená plnění v letech 2012 - 2014

Od roku 2012 vede OVP statistiku vymožených plnění souvisejících s nájmem bytů, které vymohlo právě toto oddělení. Pracovníci musí dosáhnout zejména zajištění všech pohledávek, avšak jejich reálnou vymahatelnost nejsou schopni ovlivnit. To, zda dlužník vlastní či

nevlastní v době vymáhání pohledávky nějaký postižitelný majetek, nelze odhadnout ani nijak jinak činností oddělení změnit. Následující tabulka demonstruje přehled plnění, vymožených oddělením vymáhání pohledávek, a to v členění na jistinu, příslušenství (poplatky a úroky z prodlení) a náklady řízení.

Tab. 10. Přehled plnění vymožených OVP v letech 2012 – 2014

Pohledávka	Rok			Celkem
	2012	2013	2014	
Jistina	1 927 479,62	1 127 114,44	1 460 649,78	4 515 243,84
Příslušenství	1 697 289,57	1 047 520,49	1 425 892,54	4 170 702,60
Náklady řízení	156 600,30	166 499,63	66 344,77	389 444,70
Celkem	3 781 369,49	2 341 134,56	2 952 887,09	9 075 391,14

Zdroj: vlastní zpracování dle interních informací MMZ, 2015

Ve sledovaném období, tedy v letech 2012 – 2014, bylo celkem vymoženo více než 9 mil. Kč. Jedná se o všechny úhrady přijaté městem na převedené pohledávky z nájmu bytů, bez ohledu na původce platby. V jednotlivých částkách jsou tedy zahrnuty jak platby od dlužníků samotných, tak od exekutora, insolvenčních správců či České správy sociálního zabezpečení (jako plátce srážek z důchodů). Součástí jsou také úplaty za postoupení pohledávek, které významně ovlivnily výši vymožených plnění v roce 2012.

9 NÁVRH OPATŘENÍ NA EFEKTIVNĚJŠÍ VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK

Statutární město Zlín převzalo správu svého bytového fondu od společnosti Správa domů Zlín, s.r.o. od 1.11.2011. Primárním účelem tohoto kroku bylo, aby se zamezilo určité „dvojkolejnosti“ ve správě a rozhodování. Správcovská společnost vedla evidenci bytů a nájemců, vč. evidence předpisů a plateb, vymáhala rovněž pohledávky a inkasovala platby v hotovosti na vlastní pokladně. Bytový fond spravovala také po technické stránce. Odbor ekonomiky a majetku MMZ zase vyhotovoval nájemní smlouvy, dodatky k těmto smlouvám, řešil žaloby na vyklizení bytů či navrhoval exekuce vyklizením. Orgány města pak rozhodovaly o postupování pohledávek, dohodách o splátkách s lhůtou splatnosti delší 18 měsíců či o prominutí dluhu. To vše se tedy neobešlo bez náročné administrativy, složité komunikace a prodlužování činností při spravování bytového fondu.

Lze konstatovat, že přechodem všech práv a povinností souvisejících se správou a nakládáním s městskými byty na statutární město Zlín, došlo ve značné míře k celkovému zlepšení situace, zrychlení některých procesů a rovněž také ke zkvalitnění evidence nájemců a jejich závazků vůči městu. Stále však existuje prostor pro zlepšení a inovativní přístupy, pro rychlejší, popř. efektivnější vymáhání pohledávek z nájmu bytů. V následujícím textu budou proto navržena určitá opatření, která by mohla ke zvýšení efektivity vést.

9.1 Konkrétní návrhy opatření

Úprava pravidel pro přidělování městských bytů

Pravidla poskytování bydlení v nájemních bytech v majetku SMZ byla v posledních třech letech několikrát aktualizována, a to s cílem zpřísnění podmínek výběru budoucích nájemců. Pravidla by tedy měla sloužit primárně jako prevence před případným vznikem pohledávek a nutností jejich vymáhání. Za významné pozitivum lze považovat zejména implementaci požadavků na předložení dokumentů o bezdlužnosti, zprávy o pověsti, výpisu z rejstříku trestů a potvrzení o výši příjmů či předložení posledního daňového přiznání.

Součástí předkládaných dokumentů by vzhledem k enormnímu nárůstu zahájených či schválených insolvenčních řízení v posledních letech mělo být rovněž čestné prohlášení, ve kterém žadatel stvrzuje, že se nenachází v insolvenčním řízení a ani zahájení tohoto řízení v době podání žádosti nebylo navrženo. Pravdivost čestného prohlášení je snadno ověřitelná, jelikož insolvenční rejstřík je rejstříkem veřejným a informaci o tom, zda je žadatel

v tomto rejstříku veden, lze ověřit během několika málo minut. Ověření by prováděly pracovníce odd. správy domů, které přijímají žádosti o přidělení bytu.

Toto opatření je navrhováno proto, že žadatel se schváleným oddlužením má pouze omezené prostředky na živobytí, které by nemusely dostačovat na řádnou úhradu nájemného. Pokud by na nájemném či vyúčtování služeb vznikl dluh, může sice město Zlín tyto pohledávky uplatnit přihláškou jako pohledávky vzniklé po úpadku, ale to v konečném důsledku vede pouze k prohlášení konkurzu na majetek dlužníka, který již v té chvíli má několik dalších věřitelů, kteří mají výhodnější pořadí při vymáhání svých pohledávek. Pro SMZ se v takovém případě, pak jeho pohledávky stávají prakticky nedobytnými.

Změnu vyžaduje také současný bodovací systém (viz příloha P I), kterým jsou hodnoceny přijaté žádosti o přidělení běžného městského bytu. Nyní může být tento systém považován potenciálními žadateli za diskriminační, a to zejména s ohledem na výši přidělovaných bodů dle věkové kategorie a pohlaví žadatelů či počtu jejich nezaopatřených dětí. Lze chápat úmysl města primárně podporovat mladé rodiny s dětmi, ale k tomuto účelu by měly sloužit zejména startovací byty, nikoliv byty běžné se standardním nájemným.

Tab. 11. Návrh nových kritérií pro hodnocení žadatelů o městský byt

Kritérium	Počet bodů
a) Trvalý pobyt: - ve Zlíně - mimo Zlín	10 3
b) Pracoviště nebo místo podnikání žadatele: - ve Zlíně - mimo Zlín	10 3
c) Osoby bez pracovního poměru, které: - jsou trvale invalidní - pečují trvale o invalidní dítě - jsou samoživitelem na mateřské či rodičovské dovolené	10
d) Počet osob: - za každého člena domácnosti (max. 10 bodů)	2
e) Délka podání žádosti: - za každý rok	2
f) Poskytnutí nevratného daru do Fondu na opravy a modernizace bydlení	5

Zdroj: vlastní zpracování

Naopak vyššího bodového hodnocení by měli dosahovat žadatelé se stabilními a dostatečně vysokými příjmy a ti, kteří ve Zlíně pracují či podnikají a jsou v této činnosti omezová-

ni dojížděnou z jiných obcí a měst. Dosud mohou žádat, resp. jsou bodově ohodnoceni, pouze ti, kteří mají ve Zlíně trvalý pobyt. Z návrhu hodnotících kritérií bylo odstraněno kritérium účasti ve stavebním spojení, protože tato skutečnost nemá s případným přidělením městského bytu žádnou věcnou souvislost.

Navrženým opatřením nevzniknou městu Zlín žádné dodatečné náklady na jeho zavedení, protože aktualizace a připomínkování pravidel pro přidělování městských bytů patří do běžné pracovní náplně pracovníků odd. správy domů. Z hlediska času lze odhadnout, že implementace navržených opatření do pravidel bude trvat zhruba 3 měsíce. Pravidla je třeba přepracovat a zaslat dotčeným pracovníkům OSD a oddělení vymáhání pohledávek k připomínkovému řízení. Po vypořádání připomínek musí být projednána v Komisi bytového hospodářství a schválena v RMZ.

Zajištění pravidelných školení pro zaměstnance

Vzhledem k neustálému vývoji právních norem a předpisů, jež souvisí s agendou nájmu bytů, by mělo SMZ být schopno zajistit svým zaměstnancům pravidelná školení, která přispějí k lepší orientaci v platné legislativě a povedou rovněž k zefektivnění jednotlivých činností. V současné době si zaměstnanci musí sami vyhledávat aktuální informace prostřednictvím všech dostupných zdrojů. Nelze tak vyloučit situace, kdy zaměstnanci dostatečně nepochopí nastalé změny, nebo si je naopak vyloží odlišně. To pak vede k nesprávnému rozhodování a odlišnému přístupu jednotlivých pracovníků k témuž problému, který by však měl být řešen jednoznačně a bez pochybností. Nyní si zaměstnanci nejsou jisti správností a oprávněností svých postupů, což se projevuje i při jejich komunikaci s občany.

Školení a vzdělávací semináře by měli vést zkušení odborníci z praxe a měly by být orientovány především na oblast:

- insolvenčního řízení v režimu insolvenčního zákona, tedy přihlašování pohledávek, postupy při řešení pohledávek vzniklých po úpadku, postupy při prohlášení konkurzu na majetek dlužníka atd.,
- dědického řízení – seznámení účastníků školení s postupy uplatňování pohledávek v tomto řízení, se způsoby jednání s dědici, s okolnostmi, za kterých lze po dědicích uplatňovat vzniklé pohledávky a v jaké výši, s právy a povinnostmi, které má zaměstnanec jako správce pohledávky v rámci dědického řízení,

- vymáhání pohledávek, avšak nikoliv v obecné rovině, ale se zaměřením na pohledávky obce z občanskoprávních vztahů, zejména pak z nájmu bytů v režimu NOZ a OSŘ,
- komunikace s dlužníky v mluveném i písemném projevu a s tím související zvládnutí stresových situací a agrese ze strany občanů, asertivní chování.

Zodpovědnost za zajištění školení a vzdělávacích seminářů pro podřízené zaměstnance ponese vedoucí dotčených oddělení. Zaměstnanci by měli absolvovat alespoň jedno školení ročně v každé z vytyčených oblastí. Náklady na účast pracovníka na školení se pohybují v rozmezí 2 – 2,5 tis. Kč na osobu a den. Při plánované účasti 5 zaměstnanců na všech školeních (2 evidenty nájemného, 2 pracovnice OVP, 1 právník) by celkové náklady na tuto činnost činily zhruba 40 – 50 tis. Kč ročně. Tyto finanční prostředky by sice muselo město Zlín uvolnit ze svého rozpočtu, ale současně je v jeho zájmu, aby zaměstnanci byli vysoce profesionální, vzdělaní, jistí si svými rozhodnutími a vykonávali všechny činnosti spojené s danou agendou efektivně a rychle, ale přesto spolehlivě.

Pokud nejsou na trhu nabízeny vhodné kurzy zaměřené na danou problematiku, lze v současné době zajistit u různých školících center tzv. semináře na míru, jejichž cena se pohybuje zhruba v rozmezí 20 – 40 tis. Kč za kurz pro 15 až 20 osob. Aby byly sníženy náklady na takový kurz, mohlo by SMZ nabídnout účast na semináři i zaměstnancům dalších obcí a měst v regionu, kteří se zabývají obdobnou agendou.

Aktualizace vnitřní směrnice o pohledávkách

Z analýzy nynějšího stavu správy pohledávek plyne, že interní úprava v podobě vnitřní směrnice o pohledávkách je do jisté míry zastaralá, zejména v oblasti pohledávek z občanskoprávních vztahů, protože vychází z právního stavu, který byl účinný do 31.12.2013 a odkazuje na další dokumenty, které již nejsou platné ani účinné. Koncepce směrnice jako taková je správná, vyžaduje však další úpravy. Některá ustanovení v ní obsažená jsou v praxi zcela nepoužitelná a naopak jsou reálně aplikovány postupy, které se v praxi ukázaly efektivnější či hospodárnější. Správa pohledávek je závislá zejména na konkrétních pracovnících, kteří mají vyšší povědomí o tom, jak skutečná praxe funguje a uplatňují postupy, které jsou nad rámec či v přímém rozporu s ustanoveními uvedenými ve směrnici, čímž se vystavují možnému postihu plynoucího z nedodržování interních předpisů. Směrnice o pohledávkách by obecně měla být jakýmsi metodickým pokynem, který

konkretizuje určité postupy a současně je v praxi realizovatelný. Nedostatky a návrhy na změny některých ustanovení směrnice jsou uvedeny v následujících bodech.

- a) Pokud dlužník neuhradí nájemné a zálohy na služby, je vyžadováno, aby správce pohledávky, kterým je v této chvíli OSD, zaslal do 15 dnů od splatnosti upomínku a pokud nedojde k úhradě ve stanoveném termínu, byla nejpozději do dalších 15 dnů zaslána výzva před podáním žaloby. Tento postup je však značně neekonomický. Běžná upomínka se zasílá obyčejnou poštou (12 Kč), výzva před podáním žaloby se však kvůli případnému soudnímu řízení zasílá prokazatelným způsobem, tedy doporučeně do vlastních rukou adresáta, při ceně 47 Kč za dopis. Reálně jsou upomínky hromadně zasílány jednou za čtvrtletí, a výzvy před podáním žaloby zasílá až po převodu pohledávek celého roku odd. vymáhání pohledávek, nikoliv průběžně OSD. Navrhována je tedy úprava, která bude korespondovat se skutečností.
- b) Dalším zbytečným požadavkem je předání všech dokumentů souvisejících s pohledávkou při jejím převodu. V době převodu totiž pracovník OVP netuší, které dokumenty bude pro případnou budoucí žalobu potřebovat, může se také stát, že dlužník po převodu pohledávku uhradí. Dochází tak ke zbytečnému kopírování a tisku dokumentů, které jsou v konečném důsledku nepotřebné a zbytečně zvyšují náklady města na vymáhání. Návrhem tedy je, aby ve směrnici byla tato úprava vypuštěna a zůstalo zachováno pouze ustanovení, že původní správce předá OVP všechny listiny a dokumenty, o které toto oddělení samo požádá.
- c) Povinnost podat žalobu nejpozději do 3 měsíců ode dne převodu pohledávky na OVP rovněž nelze dodržet ve všech případech. Je to možné např. v případě, že dlužník se již z bytu odstěhoval a neuhradil poslední vyúčtování služeb. Z důvodu úspory nákladů na soudní řízení by mělo docházet ke slučování jednotlivých pohledávek, které spolu věcně souvisí. Pokud by např. byla převedena v únoru 2014 pohledávka za prosinec 2013 ve výši 3.500 Kč a ve stanovené lhůtě podána žaloba, činil by soudní poplatek 1.000 Kč. V září 2014 by pak byla převedena další pohledávka z vyúčtování služeb roku 2013 ve výši 7.000 Kč a samostatně zažalována. Soudní poplatek by činil opět 1.000 Kč, celkem 2 tis. Kč. Kdyby byly obě pohledávky zažalovány spolu, činil by soudní poplatek pouze 1 tis. Kč. Nově navrhované ustanovení směrnice tedy zní: žaloba bude podána do 3 měsíců ode dne jejího převodu na OVP, pokud je to však účelné a ekonomicky výhodné, může být tato lhůta prodloužena až na 1 rok.

- d) V případě, že dlužník nezaplatí dlužnou částku v termínu stanoveném soudem, nejpozději do 1 měsíce od lhůty splatnosti je OVP povinno podat exekuční návrh. V praxi je však téměř nemožné získat od soudu v této lhůtě vůbec rozsudek s vyznačením právní moci a vykonatelnosti, natož ještě podat návrh na zahájení exekučního řízení. Navíc v některých případech, kdy jsou proti jedné osobě vedena např. současně dvě soudní řízení, která jsou však ukončena v rozličnou dobu, se vyčkává na nabytí právní moci obou rozhodnutí, a ty jsou pak sloučeny do jednoho exekučního návrhu. Nově by tedy příslušné ustanovení směrnice mělo znít následovně. Exekuční návrh je podán do 1 měsíce ode dne doručení rozhodnutí, které je opatřeno doložkou právní moci a vykonatelnosti. Při souběhu dvou a více soudních řízení vůči témuž dlužníkovi, pak do 1 měsíce ode dne doručení posledního rozhodnutí označeného doložkou právní moci a vykonatelnosti
- e) Poslední změnou je úprava v ustanoveních o povolení splátek. Úprava jako celek je v pořádku. Navrhováno je přidat ustanovení o tom, že dohodu o uznání dluhu a splátkách lze uzavřít až tehdy, pokud dlužník prokáže, že má skutečný zájem pohledávku tímto způsobem uhradit, a to tak, že uhradí řádně tři měsíce po sobě dohodnutou splátku bez uzavření dohody. V případě, že tak učiní, bude dohoda uzavřena. Běžně se totiž stává, že dohoda je vypracována, avšak dlužník se nedostaví ji vůbec podepsat, anebo pokud ji podepíše, neuhradí hned první splátku.

Aktualizace vnitřní směrnice o pohledávkách, obdobně jako změna pravidel pro přidělování městských bytů, nepředstavuje žádnou finanční zátěž pro rozpočet města. Implementace změn i připomínkový proces patří opět do běžné pracovní náplně pracovníků Odboru právního, zejména pak oddělení vymáhání pohledávek. Z časového hlediska lze předpokládat, že navržené změny mohou být včleněny do směrnice ve lhůtě 3 měsíců. V této době je současně nutné předat směrnici k připomínkovému řízení, připomínky jednotlivých pracovníků vypořádat a dále projednat a schválit celý dokument v RMZ.

Doplnění nevidovaných pohledávek do programu Bytová agenda

V současné době jsou v programu Bytová agenda navedeny prakticky všechny pohledávky související s nájmem bytů, tedy dlužné nájemné, nedoplatky vyúčtování služeb, poplatky a úroky z prodlení, náklady související se soudními řízeními pro vymáhání dlužných částek či faktury, které jdou k tíži nájemce, a to zejména faktury na opravy a rekonstrukce zdevastovaných bytů, na otevření či vyklizení bytu při prováděné exekuci či faktury za energie a

další služby. Jediným typem pohledávek, které program dosud neobsahuje, jsou pohledávky na nákladech soudních řízení spojených s vyklizením bytu, tedy městem uhrazené soudní poplatky. Ty jsou nyní vedeny pouze v pomocných tabulkách bez řádné evidence přijatých plateb. Nastávají tedy situace, kdy správce pohledávky (právník OP) není schopen okamžitě, bez zdlouhavého prohledávání účetních dokladů, sdělit konečnou výši této pohledávky.


Zavedení tohoto opatření bude mít výrazný vliv na zpřehlednění celého systému pohledávek z nájmu bytů, protože všechny tyto pohledávky se budou evidovat na jednom místě, tedy v jednom programu. Přijaté platby budou moci být párovány ke skutečným předpisům a správce pohledávky tak získá komplexní přehled o pohledávkách jednotlivého dlužníka, aniž by ten musel obcházet jednotlivá pracoviště.

Odpovědnost za správné navedení nákladů soudních řízení (spojených s vyklizením bytů) budou mít pracovníci OVP. Podklady k jednotlivým spisům je jim pak povinen předat právník OP, který město Zlín v konkrétním řízení zastupoval. Časový horizont navedení těchto pohledávek lze předběžně stanovit na dobu 6 měsíců. Takto dlouhý termín je zvolen záměrně, protože pracovníci OVP budou jednotlivé spisy navádět v běžné pracovní době (nevzniknou dodatečné náklady), tím však nemůže utrpět výkon dalších činností, které jsou povinni běžně vykonávat.

Úpravy v programu Bytová agenda

I když pořízení a zavedení programu pro evidenci bytové agendy k 1.1.2013 bylo významným krokem a přispělo ke zpřehlednění celého systému evidence a vymáhání pohledávek z nájmu bytů, stále se vyskytují některé oblasti, které mohou být problémové a vyžadují tak nová řešení. Identifikovány byly tyto dvě oblasti:

- propojení programu s insolvenčním rejstříkem a s tím související generování sestav nájemců evidovaných v tomto rejstříku a
- propojení programu s registrem obyvatel a s tím související evidence zemřelých nájemců městských bytů.

Jak již bylo zmíněno v předchozí kapitole, program umožňuje sledovat dlužníky, proti kterým bylo zahájeno insolvenční řízení, a to primárně tak, že jsou označeni symbolem . Tímto způsobem však vyhledávat nelze, protože ikona se objeví až ve chvíli, kdy je konkrétní uživatel v programu zvolen. Dle zvolených parametrů, tedy zejména účetního konta,

Lze vygenerovat sestavu všech nájemců, kteří kdy byli v tomto rejstříku vedeni a dosud nebyli vymazáni. Nevýhodou je právě skutečnost, že sestava obsahuje i nájemce, u kterých bylo řízení zastaveno nebo ukončeno splněním. Další nevýhodou je, že seznam uvádí všechny nájemce, tedy i ty, kteří v současné době městu nic nedluží. Vzhledem ke krátké lhůtě (30 dní) pro podávání přihlášek, pracovníci OVP generují tyto sestavy každých 14 dnů, aby nemohlo dojít k případnému promeškání této lhůty. Musí pak v programu vyhledat každého nájemce zvlášť a zkontrolovat, zda nemá vůči městu dluh, popř. že pohledávky nevznikly až po schváleném úpadku.

Zjištění skutečnosti, že nájemce a zvláště pak bývalý nájemce zemřel, je velmi komplikované. V podstatě stejně jako u insolvencí lze vygenerovat sestavu, která je seznamem zemřelých nájemců. Pokud ovšem pracovník nezadá ručně v programu k identifikačním údajům nájemce i datum jeho úmrtí, v sestavě se nezobrazí, čímž generování této sestavy postrádá smysl. Dalším způsobem k získání potřebných dat je zobrazení zemřelých osob na území města Zlína ve vybraném časovém úseku. Problémem však je, že jsou zobrazeni všichni zemřelí, nikoliv jen nájemci městských bytů, přičemž se jedná o desítky jmen měsíčně. Pracovníci OVP pak provádí kontroly těchto seznamů více méně odhadem a na základě přibližné znalosti jmen dlužníků, kteří spadají do jejich agendy. Poté probíhá ještě kontrola toho, zda byly za zemřelým evidovány pohledávky na nájemném.

Řešením je oprava obou generovaných sestav tak, aby v seznamu nájemců evidovaných v insolvenčním rejstříku byli uvedeni pouze ti, u kterých bylo řízení zahájeno či aktuálně běží a současně dlužili na nájemném. V případě zemřelých nájemců by se data úmrtí měla stahovat z registru obyvatel do programu automaticky a generovaná sestava by pak měla obsahovat pouze zemřelé nájemce městských bytů, kteří měli dluh na nájemném.

Předpokládaná doba implementace těchto návrhů je 1 týden, přičemž doba práce programátora je stanovena na celkem 16 hodin (na každou sestavu 8 hodin) při nákladech na hodinu práce 1.500 Kč. Celkové náklady na realizaci tohoto opatření jsou ve výši 24 tis. Kč.

Spisová služba

Aktuálně jsou při správě a vymáhání pohledávek využívány dva programy, a to Bytová agenda pro evidenci pohledávek, a Spisová služba, která slouží k odesílání a přijímání různých typů dokumentů a jsou v ní vedeny rovněž spisy dle jednotlivých čísel jednacích konkrétních soudních či exekučních řízení. Tyto programy však nejsou vzájemně propojeny, i když spolu souvisí. V evidenčním programu jsou dokumenty (např. výzvy před podá-

ním žaloby či výzvy před zahájením exekuce) vystaveny, resp. vygenerovány, dle zadaných parametrů. Poté musí být všechny tyto dokumenty ručně zaevidovány do Spisové služby, kde je jim přiděleno číslo jednací a zadáno vypravení konkrétnímu adresátovi. Číslo jednací je pak zpětně opět ručně naváděno do evidenčního programu, aby z něj bylo zřejmé, který dokument ve Spisové službě s ním souvisí.

Řešením je tedy propojení obou těchto programů, což by nemuselo být ani časově ani finančně příliš náročné, a to zejména proto, že oba tyto programy vytvořila společnost Geovap, spol. s r.o. Podobné propojení, i když s jiným dodavatelem, v rámci města již několik let bezproblémově funguje. Za pozitivum tohoto opatření se dá považovat také možnost minimalizace chybovosti zadávaných dat. Při ručním zadávání údajů, kdy se dokumenty většinou evidují do Spisové služby hromadně jednou až dvakrát denně, může dojít k chybám při zadávání adres, k opomenutí při připojování elektronických příloh či k jejich záměně, nebo k situaci, kdy dokument není zaevidován vůbec.

Při propojení těchto dvou informačních systémů by docházelo k automatickému přenosu dat z evidenčního programu do Spisové služby, automaticky by rovněž bylo přiděleno číslo jednací, vytvořen konkrétní dokument či spis, který by obsahoval jednotlivé dokumenty včetně jejich elektronického obrazu a dalších elektronických příloh.

Doba zpracování uvedeného opatření programátorem je odhadována na 2 týdny, jeho implementace do obou programů pak na další 2 týdny, a to při celkovém počtu 40 hodin práce programátora. Při průměrné výši nákladů na hodinu práce programátora ve výši 1.200 – 1.500 Kč by celkové náklady navrženého opatření činily 48.000 – 60.000 Kč.

Využití Portálu občana

Obecně platí, že mnoho občanů města využívá připojení k internetu. Dlužníci se tak mohou pokoušet zjistit informace o postupech při vymáhání pohledávek či o způsobu řešení jejich situace na webových stránkách statutárního města Zlína.

Od 1.1.2014 byla oficiálně spuštěna na stránkách města moderní webová aplikace Portál občana, která je určena občanům Zlína a umožňuje online přístup k vybraným službám Magistrátu. Jsou zde uvedeny popisy životních situací, které lze na MMZ řešit. Prostřednictvím aplikace lze stáhnout či přímo online vyplnit formuláře, které se k určité životní situaci vztahují, či objednat přesný termín návštěvy na vybraná pracoviště Magistrátu. V souvislosti s vymáháním pohledávek jsou v Portálu občana popsány pouze dvě životní

situace týkající se pohledávek ze správních činností, a to daňová exekuce a povolení splátek nebo posečkání platby dle daňového řádu (příloha P V).

Dalším navrhovaným opatřením je tedy využití Portálu občana k popisu životní situace: Dluh na nájemném a dalších úhradách souvisejících s nájmem bytu. Cílem tohoto opatření je zvýšení povědomí dlužníků o možnostech řešení jejich problému, a to zejména v době, kdy ještě nebyli vyzváni k úhradě pohledávek upomínkou či výzvou, které obsahují poučení i kontaktní údaje na konkrétní zaměstnance. V následující tabulce je navrženo konkrétní znění celé životní situace tak, jak by mělo být zveřejněno na Portálu občana. Způsob číslování jednotlivých bodů zůstal zachován dle stanovené předlohy.

Tab. 12. Návrh znění popisu životní situace v Portálu občana

Dluh na nájemném a dalších úhradách spojených s užíváním bytu
<p>4. Základní informace k životní situaci</p> <p>V případě, že nájemce městského bytu má dluh na nájemném či dalších úhradách spojených s užíváním bytu (např. na vyúčtování služeb, úrocích a poplatcích z prodlení), může včasným a dobrovolným řešením tohoto problému zamezit dalšímu nárůstu dluhu, příp. zahájení soudního či exekučního řízení. Dlužník je zpravidla k úhradě dluhu vyzván písemnou upomínkou či výzvou.</p>
<p>5. Kdo je oprávněn v této věci jednat</p> <p>Dlužník či osoba, která je k tomu zmocněna na základě ověřené písemné plné moci.</p>
<p>6. Jaké jsou podmínky a postup pro řešení životní situace</p> <p>Podmínky nejsou stanoveny a postup řešení je individuální dle aktuálního stavu pohledávky.</p>
<p>7. Jakým způsobem zahájit řešení životní situace</p> <p>Kontaktováním pracovníka odd. vymáhání pohledávek bez zbytečného odkladu, a to telefonicky, písemně, osobně nebo elektronicky formou e-mailu či datové zprávy.</p>
<p>8. Na které instituci životní situaci řešit</p> <p>Magistrát města Zlína</p>
<p>9. Kde, s kým a kdy životní situaci řešit</p> <p>Magistrát města Zlína, Odbor právní, oddělení vymáhání pohledávek, Zarámí 4421, 761 40 Zlín, 2. patro, kancelář č. 222, Ing. R. Buňková, tel. 577 630 304, Bc. J. Ventúrová, tel. 577 630 964. Úřední dny: pondělí a středa od 8:00 do 17:00, ostatní dny po předchozí domluvě.</p>
<p>10. Jaké doklady je nutné mít sebou</p> <p>Občanský průkaz nebo jiný doklad osvědčující totožnost, popř. doručené dokumenty</p>
<p>11. Jaké jsou potřebné formuláře a kde jsou k dispozici</p> <p>Předepsané formuláře pro primární řešení dluhu nejsou stanoveny.</p>
<p>12. Jaké jsou poplatky a jak je lze uhradit</p> <p>Poplatky nejsou stanoveny.</p>
<p>13. Jaké jsou lhůty pro vyřízení</p> <p>Obecně činí lhůta pro vyjádření k podání 15 dnů, záleží však na dalších okolnostech, zejména na případné nutnosti projednání podání v orgánech statutárního města Zlína.</p>
<p>14. Kterí jsou další účastníci (dotčení) řešením životní situace</p> <p>Okruh osob, které mohou být řešením dotčeny je různý a závisí na již uplatněných postupech při vymáhání pohledávky.</p>

Dluh na nájemném a dalších úhradách spojených s užíváním bytu
16. Elektronická služba, kterou lze využít Jakékoliv podání či žádost lze učinit prostřednictvím elektronické podatelny či datové schránky.
17. Podle kterého právního předpisu se postupuje Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
18. Jaké jsou související předpisy Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 120/2001, o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů.
22. Další informace V případě, že dlužník neřeší své závazky vůči statutárnímu městu Zlínu, nereaguje na upomínky či výzvy a ani nevyužije možnosti řešení dluhu povolením splátek či jiným vhodným způsobem, vymáhá město Zlín tyto pohledávky v soudním a následně i exekučním řízení. Náklady těchto řízení jdou k tíži dlužníka.
25. Za správnost popisu odpovídá útvar Odbor právní, oddělení vymáhání pohledávek
26. Kontaktní osoba Bc. Jitka Ventúrová, tel. 577 630 964
27. Popis je zpracován podle právního stavu ke dni 1.4.2015

Zdroj: vlastní zpracování

Navržené opatření si nevyžádá žádné dodatečné náklady. Jelikož se jedná pouze o popis životní situace bez vložených formulářů, může změny sekce vymáhání pohledávek v Portálu občana provést zaměstnanec Odboru informatiky v rámci svých běžných pracovních činností. Doba potřebná k provedení navrhovaných změn je odhadována na 1 týden.

Dálkový přístup k datům exekutorského úřadu

Komunikace s Exekutorským úřadem JUDr. Martina Růžičky probíhá výhradně písemně, a to buď prostřednictvím e-mailu nebo datovou zprávou přes systém datových schránek. Datových zpráv je využíváno zejména pokud jsou činěna podání, např. zaslání exekučního návrhu, sdělení o platbě či návrhu na částečné zastavení exekuce. E-mailová komunikace je pak využívána v případech, kdy pracovník OVP potřebuje v relativně krátkém čase zjistit aktuální výši vymáhané pohledávky vč. příslušenství a předběžných nákladů exekutora. V průměru je požadavek na vyčíslení aktuálního stavu zpracován exekutorským úřadem během 2 – 3 dnů. Tento způsob komunikace není tedy příliš flexibilní.

K rychlejšímu a efektivnějšímu přístupu k aktuálním informacím by přispělo zřízení tzv. vzdáleného přístupu k datům exekutorského úřadu. Ten funguje tak, že zaměstnanec města se ze svého pracovního počítače s užitím hesla a platného certifikátu vzdáleně připojí do databáze exekutorského úřadu, ve které pak najde všechny informace související s kon-

krétním spisem, resp. řízením, zjistí aktuální stav dané pohledávky, její výši, doplňující informace o provedených lustracích majetku atd. Certifikát je vystavován vždy na konkrétního oprávněného, nelze se tedy dostat k datům o jiných exekučních řízeních, což ani není účelem. Skutečná výše pohledávky pak může být zjištěna během několika málo minut, lze tak pružněji reagovat na dotazy dlužníků či jiných oprávněných osob. Statutární město Zlín má již praxi s fungováním takového systému u jiného exekutora, přičemž došlo ke snížení administrativní zátěže jak na straně města, tak i na straně tohoto exekutorského úřadu.

Na toto opatření rovněž není třeba vynaložit finanční prostředky z rozpočtu města, protože databáze jednotlivých exekučních řízení je spravována exekutorským úřadem a je zcela v zájmu exekutora, aby svým klientům nabídl co nejvyšší možný komfort. Město Zlín nemůže ovlivnit programové ani technické vybavení EÚ, ale doporučením je, aby ve lhůtě nejpozději 3 měsíců byla zahájena jednání zástupců SMZ s exekutorem o možnosti zřízení vzdáleného přístupu k jeho databázi.

9.2 Shrnutí

Jednotlivé návrhy opatření ke zvýšení efektivity vymáhání pohledávek na sebe věcně ani časově nenasazují, proto jejich realizace může začít ve stejném termínu. Přehled délky trvání implementace jednotlivých návrhů a také nákladů, které bude nutné vynaložit z rozpočtu statutárního města Zlína, je uveden v následující tabulce. Vzhledem k tomu, že většinu opatření lze uskutečnit pracovníky SMZ v rámci běžných pracovních činností, dosahují celkové náklady předpokládané výše 134 tis. Kč.

Tab. 13. Přehled návrhů opatření na zefektivnění vymáhání pohledávek

Navrhované opatření		Doba implementace	Náklady
1.	Úprava pravidel pro přidělování městských bytů	3 měsíce	- Kč
2.	Školení pro zaměstnance	průběžně	50 000 Kč
3.	Aktualizace směrnice o pohledávkách	3 měsíce	- Kč
4.	Doplnění nevidovaných pohledávek	6 měsíců	- Kč
5.	Úpravy programu Bytová agenda	1 týden	24 000 Kč
6.	Spisová služba	1 měsíc	60 000 Kč
7.	Využití Portálu občana	1 týden	- Kč
8.	Dálkový přístup k datům exekutorského úřadu	průběžně	- Kč
Celkem			134 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

ZÁVĚR

Pohledávky po splatnosti statutárního města Zlína z nájmu bytů a úhrad souvisejících s jejich užíváním představovaly v roce 2014 téměř 23 % celkového objemu pohledávek města. Práce byla proto zaměřena převážně na to, jaké zákonné způsoby jsou v prostředí města využívány. Hlavním cílem bylo analyzovat postupy vymáhání pohledávek z nájmu bytů, zjistit nedostatky a navrhnout konkrétní opatření, která mohou vést k zefektivnění těchto postupů.

Z analýzy postupů uplatňovaných při vymáhání pohledávek vyplynulo, že město Zlín se primárně snaží zabránit tomu, aby bylo rizikovým občanům, tedy např. těm, kteří již vůči městu Zlín mají jiné pohledávky, umožněno pronajmout si městský byt, a to na základě závazných pravidel pro poskytování bydlení v městských bytech. Pokud se tak i přesto stane a nájemci vznikne dluh na nájemném, je prioritní vyřešit tuto pohledávku uzavřením smíru, a to ještě před zahájením soudního či exekučního řízení, které zvyšuje náklady jak pronajímateli tak nájemci. K tomu je využíváno různých způsobů, od písemných upomínek přes osobní jednání až k uzavírání písemných dohod o uznání dluhu či prominutí části dluhu. Jednotlivé postupy sice lze teoreticky generalizovat, ale v praxi je nutno přistupovat ke každému dlužníkovi individuálně, protože ne každý způsob řešení je vhodný pro konkrétního dlužníka, a to zejména s ohledem na jeho dlouhodobou platební morálku či výši pohledávky.

Na základě poznatků obsažených v praktické části práce byla navržena konkrétní opatření, jež by měla být v prostředí statutárního města Zlína zavedena. Mezi navržená opatření patří aktualizace pravidel pro poskytování bydlení v bytech ve vlastnictví SMZ, revize některých ustanovení obsažených v interní směrnici o správě a nakládání s pohledávkami, zajištění pravidelných odborných školení pro zaměstnance v pozici správce pohledávky, úpravy evidenčního programu Bytová agenda včetně dokončení navedení pohledávek v tomto programu dosud neevidovaných, úpravy programu Spisová služba a jeho propojení s evidenčním systémem, využití Portálu občana jako nového informačního a komunikačního prostředku a konečně zavedení vzdáleného přístupu k databázi exekutorského úřadu, který umožní zrychlení procesu předávání aktuálních informací. V souhrnu všechna tato opatření povedou k lepší evidenci pohledávek z nájmu bytů, ke zkvalitnění a zrychlení komunikace s dlužníky a také ke zefektivnění postupů využívaných při vymáhání pohledávek.

Závěrem lze konstatovat, že i když statutární město Zlín využívá v boji s dlužícími nájemci prakticky všech možných zákonných způsobů a postupů, pohledávky, a to nejen ty z nájmu bytů, každoročně narůstají. Při jejich vymáhání nejde však jen o správné a efektivní zajištění všech postupů, ale také o přístup samotných dlužníků, kteří musí být ochotni navázat spolupráci a projevit snahu svůj závazek řešit. Otázkou však zůstává, jakým způsobem toho docílit.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] BAŘINOVÁ, Dagmar a Iveta VOZŇÁKOVÁ, 2007. Pohledávky – právně, daňově, účetně. 3. rozšíř. vyd. Praha: GRADA publishing, 136 s. ISBN 978-80-247-1816-3.
- [2] BLUM, Brian A., 2006. Bankruptcy and debtor/creditor: examples and explanations. 4th ed. New York: Aspen Publisher, 598 p. ISBN 0-7355-6184-2.
- [3] ČESKO, 1963. Zákon č. 99 ze dne 4. prosince 1963 občanský soudní řád. In: *Sbírka zákonů České republiky*. Částka 56, s. 0383. Dostupný také z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=99/1963&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy
- [4] ČESKO, 1964. Zákon č. 40 ze dne 26. února 1964 Občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky*. Částka 19, s. 0201. Dostupný také z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=40/1964&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy
- [5] ČESKO, 1991a. Zákon č. 513 ze dne 5. listopadu 1991 Obchodní zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky*. Částka 98, s. 2474. Dostupný také z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=513/1991&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy
- [6] ČESKO, 1991b. Zákon č. 549 ze dne 5. prosince 1991 o soudních poplatcích a poplatku za výpis z rejstříku trestů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. Částka 104, s. 2713. Dostupný také z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=549/1991&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy
- [7] ČESKO, 1992. Zákon č. 1 ze dne 16. prosince 1992 Ústava České republiky. In: *Sbírka zákonů České republiky*. Částka 1, s. 001. Dostupný také z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=1/1993&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy
- [8] ČESKO, 2000a. Zákon č. 128 ze dne 12. dubna 2000 o obcích (obecní zřízení). In: *Sbírka zákonů České republiky*. Částka 38, s. 1737. Dostupný také z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=128/2000&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy
- [9] ČESKO, 2000b. Zákon č. 219 ze dne 27. června 2000 o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. In: *Sbírka zákonů České republiky*. Částka

- 65, s. 3129. Dostupný také z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=219/2000&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy
- [10] ČESKO, 2001. Zákon č. 120 ze dne 28. února 2001 o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. Částka 48, s. 3029. Dostupný také z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=120/2001&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy
- [11] ČESKO, 2006. Zákon č. 182 ze dne 30. března 2006 o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon). In: *Sbírka zákonů České republiky*. Částka 62, s. 2130. Dostupný také z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=182/2006&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy
- [12] ČESKO, 2009. Zákon č. 40 ze dne 8. ledna 2009 trestní zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky*. Částka 11, s. 354. Dostupný také z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=40/2009&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy
- [13] ČESKO, 2012. Zákon č. 89 ze dne 3. února 2012 občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky*. Částka 33, s. 1026. Dostupný také z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy
- [14] ČESKO, 2013a. Zákon č. 67 ze dne 19. února 2013, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. In: *Sbírka zákonů České republiky*. Částka 31, s. 637. Dostupný také z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=67/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy
- [15] ČESKO. Ústavní soud, 2010. Nález Ústavního soudu č. 2984 ze dne 23. listopadu 2010, sp. zn. III. ÚS 2984/09. In: *Sbírka nálezů a usnesení Ústavního soudu*. Svazek 59, s. 365. Dostupný také z: <http://nalus.usoud.cz/Search/Results.aspx>
- [16] ČESKO. Vláda, 2013b. Nařízení vlády č. 351/2013 ze dne 16. října 2013, kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky. In: *Sbírka zákonů České republiky*. Částka 139, s. 6422. Dostupný také z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=351/2013&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

- [17] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, © 2014. Územní změny, počty obyvatel, narození, zemřelí, stěhování (1971 – 2013). *Czso.cz* [online]. [cit. 2015-3-31]. Dostupné z: https://www.czso.cz/staticke/cz/obce_d/index.htm
- [18] DAVID, Ludvík et al., 2009. *Občanský soudní řád. Komentář*. Díl 1. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2056 s. ISBN 978-80-7357-460-4.
- [19] DOLEČEK, Marek, © 1997 - 2015. Způsoby a postup při vymáhání pohledávek. *Businessinfo.cz* [online]. [cit. 2015-3-31]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/pohledavky-ppbi-51112.html#!&chapter=5>
- [20] DRBOHLAV, Josef a Tomáš POHL, 2011. *Pohledávky z právního, účetního a daňového pohledu*. 3. aktual. a dopl. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 241 s. Daňová řada. ISBN 978-80-7357-599-1.
- [21] HAMPLOVÁ, Jana, 2009. Novela zákona o obcích – Právní rádce. *Hamplova.cz* [online]. 12.10.2009 [cit. 2015-3-31]. Dostupné z: <http://www.hamplova.cz/novela-zakona-o-obcich-pravni-radce>
- [22] HAVLAN, Petr et al., 2008. *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*. 2. aktual. vyd. Praha: Linde, 318 s. ISBN 978-80-7201-708-9.
- [23] HAVLAN, Petr a Jan JANEČEK et al., 2013. *Majetek územně samosprávných celků v teorii a praxi*. 1. vyd. Praha: Linde, 343 s. ISBN 978-80-7201-899-4.
- [24] HULMÁK, Milan et al., 2014a. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721 – 2054)*. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 1335 s. ISBN 978-80-7400-535-0 IV.
- [25] HULMÁK, Milan et al., 2014b. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2044 – 3014)*. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2072 s. ISBN 978-80-7400-287-8.
- [26] KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ, 2013. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 616 s. ISBN 978-80-7400-524-4.
- [27] KADERÁBKOVÁ, Jaroslava a Jitka PEKOVÁ, 2012. *Územní samospráva – udržitelný rozvoj a finance*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 300 s. ISBN 978-80-7357-910-4.

- [28] KASÍKOVÁ, Martina et al., 2013. *Exekuční řád*. Komentář. 3. vyd. Praha: C. H. Beck, 957 s. ISBN 978-80-7400-476-6.
- [29] KŘEČEK, Stanislav, 2014. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 1. vyd. Praha: Leges, 272 s. ISBN 978-80-87576-99-1.
- [30] MAGISTRÁT MĚSTA ZLÍNA, 2015. Statistické výkazy oddělení vymáhání pohledávek. *Interní materiály MMZ*.
- [31] MAGISTRÁT MĚSTA ZLÍNA, © 2015. Výroční zpráva Magistrátu města Zlína 2008 – 2014. In: *Magistrát – Statutární město Zlín*. [online]. [cit. 2015-3-31]. Dostupné z: <http://www.zlin.eu/vyrocní-zprava-magistratu-mesta-zlina-cl-101.html>
- [32] MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI ČR, © 2013 - 2015. *Nový občanský zákoník: Smluvní právo*. [online]. [cit. 2015-3-31]. Dostupné z: <http://obcansky-zakonik.justice.cz/smluvni-pravo/konkretni-zmeny-v-obecne-casti/-zajisteni-a-utvrzeni-dluhu/>
- [33] NEJEZCHLEB, Zdeněk, © 2015. Typové problémy při přezkoumávání nakládání s pohledávkami. *Dvs.cz* [online]. [cit. 2015-3-31]. Dostupné z: <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6274492>
- [34] RADA MĚSTA ZLÍNA, 2011. Výpis usnesení rady č. 22 ze dne 31. října 2011. In: *Výpisy usnesení – Statutární město Zlín*. [online]. © 2015 [cit. 2015-3-31]. Dostupné z: <http://www.zlin.eu/rok-2011-cl-1795.html>
- [35] RADA MĚSTA ZLÍNA, 2014. Výpis usnesení rady č. 8 ze dne 22. dubna 2014. In: *Výpisy usnesení – Statutární město Zlín*. [online]. © 2015 [cit. 2015-3-31]. Dostupné z: <http://www.zlin.eu/rok-2014-cl-1792.html>
- [36] STATUTÁRNÍ MĚSTO ZLÍN, 2011. *Směrnice č. 12/2011 ze dne 4.11.2011, o správě a nakládání s pohledávkami statutárního města Zlína*. Zlín: Statutární město Zlín, 12 s.
- [37] STATUTÁRNÍ MĚSTO ZLÍN, 2013. *Pravidla pro prominutí poplatků a úroků z prodlení nájemcům bytů nebo obytných místností ve vlastnictví SMZ*. Zlín: Statutární město Zlín, 3 s.
- [38] STATUTÁRNÍ MĚSTO ZLÍN, © 2015a. Demografická struktura – Zlín k 31.12.2014. In: *Odbor občansko-správních agend – Statutární město Zlín*. [onli-

- ne]. [cit. 2015-3-31]. Dostupné z: <http://www.zlin.eu/odbor-obcansko-spravnich-agend-cl-1371.html>
- [39] STATUTÁRNÍ MĚSTO ZLÍN, © 2015b. Pravidla poskytování bydlení v nájemním bytech v majetku SMZ. In: *Majetek SMZ – Byty – Statutární město Zlín*. [online]. [cit. 2015-3-31]. Dostupné z: http://www.zlin.eu/uredni_deska/984/1_pravidla-poskytovani-bydleni-v-najemnich-bytech-v-majetku-smz.pdf
- [40] STATUTÁRNÍ MĚSTO ZLÍN, © 2015c. Většina nájemníků už podepsala nové smlouvy. In: *Tiskové zprávy – Statutární město Zlín*. [online]. 31.7.2014 [cit. 2015-3-31]. Dostupné z: <http://www.zlin.eu/vetsina-najemniku-uz-podepsala-nove-smlouvy-aktuality-2233.html>
- [41] STATUTÁRNÍ MĚSTO ZLÍN, © 2015d. Rozpočet a závěrečný účet na rok 2010 – 2014. In: *Hospodaření SMZ – Statutární město Zlín*. [online]. [cit. 2015-3-31]. Dostupné z: <http://www.zlin.eu/hospodareni-smz-cl-798.html>
- [42] ŠVESTKA, Jiří et al., 2014. *Občanský zákoník – Komentář – Svazek V (relativní majetková práva 1. část)*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 1700 s. ISBN 978-80-7478-638-9.
- [43] UNITED NATIONS, Economic and Social Commission for Asia and the Pacific, 2005. *Trade Finance Infrastructure Development Handbook for Economies in Transition*. New York: United Nations Publications, 113 p. ISBN 92-1-120443-7.

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

BJ	bytová jednotka
ČR	Česká republika
EŘ	Exekuční řád
EU	Evropská unie
EÚ	exekutorský úřad
KBH	Komise bytového hospodářství
MMZ	Magistrát města Zlína
MP	Městská policie
NOZ	Nový občanský zákoník
OP	Odbor právní
OSD	oddělení správy domů
OSŘ	Občanský soudní řád
OSVČ	osoba samostatně výdělečně činná
OVP	oddělení vymáhání pohledávek
RMZ	Rada města Zlína
SIPO	Soustředěné inkaso plateb obyvatelstva
SMZ	Statutární město Zlín
STA	společná televizní anténa
SVJ	Společenství vlastníků jednotek
ZMZ	Zastupitelstvo města Zlín

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1. Počet prodaných bytů v letech 1992 – 2014.....	43
Obr. 2. Výpis účtu nájemníka	63
Obr. 3. Průměrná výše pohledávky připadající na 1 dlužníka.....	66
Obr. 4. Počet podaných žalob o zaplacení v letech 2011 – 2014	76
Obr. 5. Počet uzavřených smluv o postoupení pohledávek v letech 2008 - 2014	78

SEZNAM TABULEK

Tab. 1. Počet obyvatel a přírůstek v letech 2003 - 2013.....	42
Tab. 2. Věková struktura obyvatel města Zlína v roce 2014	42
Tab. 3. Počet bytů ve vlastnictví SMZ (stav k 31.12. daného roku).....	43
Tab. 4. Struktura městských bytů dle velikosti a typu bytu.....	44
Tab. 5. Vývoj pohledávek SMZ v letech 2010 – 2014 podle druhu pohledávky	58
Tab. 6. Vývoj počtu dlužníků v letech 2010 – 2014.....	59
Tab. 7. Výše pohledávek z nájmu bytů v letech 2010 - 2014.....	64
Tab. 8. Pohledávky z nájmu bytů dle počtu dnů po splatnosti (stav k 31.12.2014)	65
Tab. 9. Přehled úkonů ve věci vyklizení bytů v letech 2011 - 2014.....	77
Tab. 10. Přehled plnění vymožených OVP v letech 2012 – 2014	82
Tab. 11. Návrh nových kritérií pro hodnocení žadatelů o městský byt	84
Tab. 12. Návrh znění popisu životní situace v Portálu občana.....	92
Tab. 13. Přehled návrhů opatření na zefektivnění vymáhání pohledávek	94

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P I Kritéria pro přidělení městského bytu

Příloha P II Vzor evidenčního listu

Příloha P III Vzor výzvy před podáním žaloby

Příloha P IV Vzor žádosti o prominutí příslušenství

Příloha P V Portál občana

PŘÍLOHA P I: KRITÉRIA PRO PŘIDĚLENÍ MĚSTSKÉHO YTU

Rozhodující kritéria jsou:	počet bodů
a) věk žadatele:	
1. 22 - 27 u žen, 25 - 30 u mužů	5
2. 28 - 35 u žen, 31 - 40 u mužů	3
3. do 22 u žen, do 25 u mužů	2
4. 36 a více u žen, 41 a více u mužů	1
b) počet nezaopatřených dětí:	
1. jedno	3
2. dvě	5
3. tři a více	8
c) trvalý pobyt ve Zlíně	15
d) zaměstnání žadatele, OSVČ, mateřská dovolená, invalidní důchod	5
e) délka podání žádosti	2/rok
f) poskytnutí nevratného daru do Fondu na opravy a modernizace bydlení (je možné ho poskytnout pouze při podání žádosti)	10
g) účast ve stavebním spoření doložená platnou smlouvou alespoň jednoho z členů žadatelovy domácnosti (manželé a nezaopatřené děti v jejich péči), v případě více stavebních spoření se započítává pouze jedno	5

PŘÍLOHA P II: VZOR EVIDENČNÍHO LISTU

Evidenční list bytu							
Účet 9021-0000128661/0100	Adresa bytu		Jméno a Příjmení Družstevní 4510 760 05 Zlín				
Variabilní sym. 0451003072	Zlín						
Číslo SIPO 8005412589	Družstevní 4510						
Nájem Kč/m2 79,53	byt č. 307						
Podlaží: 3		Velikost: 1+kk	Smlouva: nájemní				
Plocha bytu							
Název místnosti	Celková	Pro nájem	Pro TUV	Pro otop	Zkosení	Koef. otop. pl.	Koef. TUV pl.
koupelna	3,55	3,55	3,55	3,55	ne	1,00	1,00
kuchyňský kout	8,66	8,66	8,66	8,66	ne	1,00	1,00
lodžie	2,94	1,47	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
pokoj	18,41	18,41	18,41	18,41	ne	1,00	1,00
sklepní kóje	1,35	0,68	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
	34,91	32,77	30,62	30,62			
				$32,77 \times 79,53 = 2\,606,20$			
Max. nájemné dle platných cenových předpisů							2 606,20
Vybavení bytu dle platných cenových předpisů							
Název předmětu	Množství	Cena	Částka	Datum od			
sporák	1	8 831,00	49,06	1.6.2009			
termoregulační ventil	1	1 050,00	5,00	1.9.2004			
vodoměr studená - 5 let	1	394,00	6,57	1.7.2013			
vodoměr teplá - 5 let	1	394,00	6,57	1.7.2013			
Celkem za vybavení							67,20
Osoby bydlící v bytě							
Dat. naroz.	Příjmení	Jméno	Titul	Poměr	Datum od	Datum do	Osvobož. Pob.
	Osoba 1			ostatní	1.1.2012	31.1.2015	0 TP
	Osoba 2			uživatel	1.4.2009	31.1.2015	0 TP
Počet osob:							2.00
Služby spojené s užíváním bytu							
Služba	Sazba / Jednotka		Částka	Specifikace předpisu			
nájem			2 606,00	nájemné a vybavení			
vybavení			67,00	nájemné a vybavení			
topení	650,00 / byt		650,00	zálohy za služby			
teplá voda	300,00 / byt		300,00	zálohy za služby			
studená voda	200,00 / byt		200,00	zálohy za služby			
elektrina	28,00 / byt		28,00	zálohy za služby			
anténa	7,00 / byt		7,00	zálohy za služby			
výtah	118,00 / byt		118,00	zálohy za služby			
nájemné a vybavení	2 673,00 Kč			zálohy za služby		1 303,00 Kč	
fond oprav	0,00 Kč			ostatní		0,00 Kč	
Měsíční nájemné včetně záloh za služby platné ode dne 1.10.2014						3 976,00 Kč	

PŘÍLOHA P III: VZOR VÝZVY PŘED PODÁNÍM ŽALOBY



S00JP011HGR4

Statutární město Zlín

Magistrát města Zlína

Odbor právní - oddělení vymáhání pohledávek

náměstí Míru 12, 761 40 Zlín, pracoviště Zarámí 4421

tel. 577 630 964, jitkaventurova@zlin.eu

Pan/Paní

Iměno a příjmení

Středová 4786

760 05 Zlín

Č. jednací: MMZL 035812/2015

Vyřizuje: Bc. Jitka Ventúrová

Zlín, 24.03.2015

VÝZVA PŘED PODÁNÍM ŽALOBY

Vážený(á) pane(i),

kontrolou pohledávek bylo zjištěno, že v souvislosti s nájmem bytu č. ■■■■■ obytného domu čp. **4786** v ulici **Středová** ve Zlíně ke dni **24.3.2015** dlužíte statutárnímu městu Zlín mimo jiné částku v **celkové výši 15696.00 Kč**, a to za:

- nájemné za období 9 -12/2014	ve výši 15474.00 Kč
- poplatek (úrok) z prodlení	ve výši 123.00 Kč
- poplatek (úrok) z prodlení za pozdě uhrazené předpisy v období 1,2,4-8/2014	ve výši 99.00 Kč.

Dlužnou částku uhradte nejpozději **8.4.2015** na účet č. **9021-128661/0100**, variabilní symbol: **478612082**, specifický symbol: **3110083** nebo osobně v hlavní pokladně Magistrátu města Zlína (budova radnice, nám. Míru 12, dveře č. 108 - přízemí, pokladní hodiny: pondělí a středa 7:30 - 17:00, úterý a čtvrtek 7:30 - 15:00, pátek 7:30 - 14:00).

Po zaplacení bude konečná částka výše poplatku (úroku) z prodlení dopočtena.

Upozorňujeme Vás, že pokud nebude dlužná částka uhrazena v daném termínu, bude Vám za příslušné období účtován také zákonný úrok z prodlení, a to ode dne následujícího po dni, který je uveden jako lhůta k úhradě, tj. od **9.4.2015**.

V případě, že dlužnou částku neuhradíte, budeme nuceni uplatnit své oprávněné nároky podáním žaloby u soudu a poneseť rovněž na svůj účet náklady soudního, případně exekučního řízení.

S pozdravem



Bc. Jitka Ventúrová
referent oddělení vymáhání pohledávek
Odboru právního Magistrátu města Zlína

PŘÍLOHA P IV: VZOR ŽÁDOSTI O PROMINUTÍ PŘÍSLUŠENSTVÍ

Žádost o prominutí poplatků/úroků z prodlení

dle „Pravidel pro prominutí poplatků a úroků z prodlení nájemcům bytů nebo obytných místností ve vlastnictví statutárního města Zlína“

Vyplní žadatel/é:

Jméno, příjmení:

Datum narození:

Adresa:

Jako nájemci/společným nájemcům, bytu/obytné místnosti č.

na adrese

mně/nám v důsledku opožděného zaplacení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo vyúčtování záloh za služby spojené s užíváním bytu nebo obytné místnosti vznikla povinnost zaplatit pronajímateli, statutárnímu městu Zlíně, poplatky/úroky z prodlení

ve výšiKč dle přiloženého výpočtu.

Svůj závazek zaplatit tyto poplatky/úroky z prodlení uznávám/e co do důvodu a výše, avšak tímto se na Vás, jako na pronajímatele předmětného bytu, obracím/e s žádostí o jejich prominutí dle „Pravidel pro prominutí poplatků a úroků z prodlení nájemcům bytů nebo obytných místností ve vlastnictví statutárního města Zlína“ (dále jen „pravidla“).

V souladu s čl. 4 výše uvedených pravidel žádám/e o prominutí poplatku/úroku z prodlení podle varianty (zakroužkujte vybrané):

- A. prominutí části poplatků/úroků z prodlení ve výši 80% s úhradou zbývající části do 1 měsíce od vydání rozhodnutí příslušným orgánem statutárního města Zlína
- B. prominutí části poplatků/úroků z prodlení ve výši 60% s úhradou zbývající části do 6 měsíců od vydání rozhodnutí příslušným orgánem statutárního města Zlína
- C. prominutí části poplatků/úroků z prodlení ve výši 40% s úhradou zbývající části do 12 měsíců od vydání rozhodnutí příslušným orgánem statutárního města Zlína

Dále prohlašuji/eme že:

- souhlasím/e s obsahem této žádosti a dále, že jsem/jsme si vědom/i toho, že v případě potřeby může tato žádost sloužit jako doklad při soudním jednání;
- skutečnosti uvedené v této žádosti se zakládají na pravdě;
- souhlasím/e s elektronickým či jiným zpracováním svých osobních údajů uvedených v souvislosti s touto žádostí a pro účely tohoto řízení, včetně projednávání a uvedení mých/našich osobních údajů v příslušných orgánech města, a to na dobu určitou po dobu trvání tohoto řízení.

Potvrzuji, že tato žádost byla sepsána na základě svobodné vůle a nebyla podepsána v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

Ve Zlíně dne: podpis:

NEVYPLŇUJTE

- vyplní příslušný útvar:

Razítko a podpis
odpovědného útvaru a
pracovníka:

Splnění podmínek pro podání žádosti:

Žadatel:

- | | | | |
|---|-----|----|-------|
| 1. uhradil celou jistinu dluhu
(celý dluh na nájemném, vyúčtování
služeb i ostatní pohledávky
související s užíváním bytu) | ANO | NE | |
| 2. uhradil soudní a jiné poplatky
a úhrady se sporem související
(pokud byl dluh vymáhán soudně) | ANO | NE | |
| 3. dluh je exekučně vymáhán | ANO | NE | |
| 4. má jiný dluh vůči SMZ
- v případě že ano,
má uzavřený splátkový kalendář,
který dodržuje po dobu
minimálně 3 měsíců | ANO | NE | |
| 5. poslední 3 měsíce před podáním
žádosti řádně platí nájemné
včetně úhrad za plnění
poskytovaná s užíváním bytu | ANO | NE | |
| 6. za posledních 12 měsíců podal
žádost o prominutí poplatků
z prodlení | ANO | NE | |

PŘÍLOHA P V: PORTÁL OBČANA

zlin. PORTÁL OBČANA MĚSTA ZLÍNA

Nepřihlášený uživatel **PŘIHLÁŠENÍ / REGISTRACE**

DOMŮ > Životní situace **ŽIVOTNÍ SITUACE** | F.A.Q. | VYHLEDÁVÁNÍ

ŽIVOTNÍ SITUACE

VYBERTE KATEGORII

- DOPRAVA (VOZIDLA, ŘP, ...)
- OSOBNÍ DOKLADY, MATRIKA
- ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ
- BYDLENÍ
- MÍSTNÍ POPLATKY
- MAJETEK, VĚCNÁ BŘEMENA
- PODNIKÁNÍ
- STAVEBNÍ ŘÍZENÍ
- ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ
- SOCIÁLNÍ VĚCI
- ŠKOLSTVÍ
- ZTRÁTY A NÁLEZY
- KULTURA
- VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK**
- ZDRAVÍ
- OSTATNÍ

VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK

Daňová exekuce podle zákona č. 280/2009 sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů

Povolení splátek nebo posečkáni platby

KONTAKTNÍ SPOJENÍ
Statutární město Zlín
náměstí Míru 12
IČO: 00283924

ÚŘEDNÍ HODINY
Po / St 8.00 - 17.00
Út, Čt, Pá po dohodě občana s
pracovníkem odboru
výpis dle pracovišť »

TELEFON
Tel. +420 577 630 111

DATOVÁ SCHRÁNKA
ID: 5ttb7bs

E-PODATELNA
posta@zlin.eu

Více na www.zlin.eu