

Městská část Praha 5

20. zasedání Zastupitelstva městské části Praha 5

konané dne 19. 09. 2017

číslo usnesení 20/14/2017

14. bod programu

Předkladatel: Žebera Josef, Bc., tajemník ÚMČ P5

Zpráva o stavu pohledávek MČ Praha 5 k 30. 6. 2017

Zastupitelstvo městské části Praha 5

I. Bere na vědomí

1. zprávu o stavu pohledávek MČ Praha 5 ke dni 30. 6. 2017 spravovaných Odborem legislativním.

Usnesení bylo schváleno 36 hlasy



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 5
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 5

ODBOR LEGISLATIVNÍ
ODDĚLENÍ PRÁVNÍ A VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK

Zpráva o stavu vymáhání pohledávek

MČ Praha 5 ke dni 30. 6. 2017

Obsah

A.	Působnost Odboru legislativního ve vztahu ke správě pohledávek MČ Praha 5	3
B.	Zpráva o stavu vymáhání pohledávek za roky 2016 a 2017	5
C.	Zpráva o stavu vymáhání pohledávek za byty	6
D.	Zpráva o stavu vymáhání pohledávek za nebytové prostory	8
E.	Analýza procesů vymáhání pohledávek obecně.....	9
F.	Závěr	11

A. Působnost Odboru legislativního ve vztahu ke správě pohledávek MČ Praha 5

Odbor legislativní, oddělení právní a vymáhání pohledávek v oblasti správy pohledávek MČ Praha 5 zejména provádí

- a) správu veškerých pohledávek vyplývajících zejména ze samosprávné činnosti MČ dle podkladů dodaných odbory Úřadu a správní společností Centra a. s., (zejména pohledávky z nájmu bytů a nebytových prostor),
- b) kontrolu dodaných podkladů o pohledávkách po splatnosti,
- c) upomínání dlužníků ústní nebo písemnou formou,
- d) řešení dluhu s aktivními dlužníky,
- e) příprava podkladů k žalobám (k vydání EPR) vůči dlužníkům, vůči kterým MČ eviduje pohledávky,
- f) uzavírání dohod o uznání dluhu s dohodou o splatnosti a smlouvy o rozhodčím řízení,
- g) správa transparentní rotace rozhodců v rozhodčích smlouvách,
- h) předávání podkladů k žalobě interním a externím právníkům,
- i) monitorování vývoje dluhu konkrétních dlužníků,
- j) podání exekučních návrhů a sledování jeho průběhu,
- k) tvorba a uzavírání splátkových dohod dle usnesení orgánů MČ případně na základě přenesení pravomoci a pověření a následná kontrola jejich plnění,
- l) příprava podkladů k odpisu pohledávek, realizace odpisů pohledávek dle usnesení orgánů MČ a jejich následná kontrola,
- m) zpracovávání žádostí dlužníků o prominutí příslušenství a žádostí o uzavření splátkových dohod,
- n) kontrola společnosti Centra, a.s. v oblasti pohledávek a přijímání nápravných opatření,
- o) inventarizace odpisů v rámci roční účetní závěrky,
- p) úzká spolupráce zejména s odbory Úřadu,
- q) monitoring legislativy a náhled do centrální evidence exekucí (CEE) pro všechny odbory,
- r) komunikace se soudy, notáři a exekutory zejména prostřednictvím datových schránek,
- s) každodenní vyřizování došlé pošty zejména z oblasti exekucí,
- t) zastupování MČ v exekučních řízeních,
- u) jednání v rámci pověření statutárním zástupcem,
- v) zajištění exekučních vyklizení, výkonu rozhodnutí a vyklizení vyplývajících z právních předpisů nebo z rozhodnutí orgánů veřejné moci (exekuční vyklizení, dědická řízení, PO, výkon rozhodnutí odstranění staveb apod.),
- w) zpracování materiálů orgánům MČ, zejména žádostí o prominutí příslušenství pohledávek, odpisy pohledávek a sankce vůči společnosti Centra a.s. z porušení povinností v oblasti pohledávek a následná realizace rozhodnutí orgánů MČ,
- x) účast na jednání komisí a výborů v oblasti pohledávek,
- y) přihlašování pohledávek do dědických řízení,
- z) příprava podkladů pro přihlašování pohledávek do insolvenčních řízení,
- aa) zajišťování a monitoring insolvenčních řízení u pohledávek předaných k vymáhání,
- bb) rozvoj prevence vzniku dluhů a pomoci dlužníkům, zejména nájemcům sociálních bytů. Úzká spolupráce s Odborem sociální problematiky a prevence kriminality.
- cc) správu pohledávek z nebytového fondu vedených v GINISu,
- dd) vymáhání nákladů sociálních pohřbů,
- ee) správu starých pohledávek ze zneužití sociálních dávek nepřevedených na Úřad práce (velice komplikovaná agenda),
- ff) dluhy z pronájmu prostor ÚMČ,

- gg) ZZ Smíchov,
- hh) pohledávky z přefakturace nákladů,
- ii) vymáhání sankcí vůči správním společnostem,
- jj) Pro Odbor stavební je OPP připraveno k nařízení výkonu rozhodnutí např. odstranění staveb,
- kk) Pro Odbor dopravy je OPP připraveno k nařízení výkonu rozhodnutí např. odstranění vraků z komunikací MČ, pokud tak neučiní TSK nebo Magistrát,
- ll) vymáhání škod ze zneužití náhrad zastupitelů dle rozhodnutí soudu,
- mm) vymáhání škod identifikovaných a předaných příslušnými odbory MČ,
- nn) vymáhání pohledávek základních a mateřských škol zřízeným MČ Praha 5.

B. Zpráva o stavu vymáhání pohledávek za roky 2016 a 2017

Ve sledovaném období Odbor legislativní

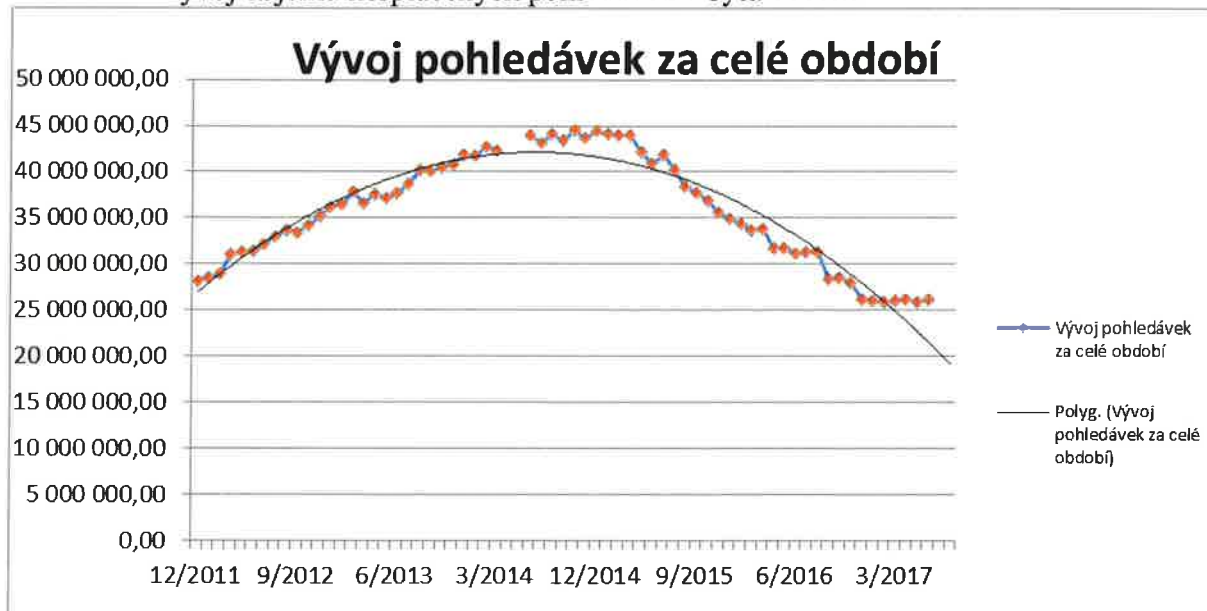
- za rok 2016 (k 31.12.2016) odeslal 427 upomínek (upomínky jsou realizovány telefonicky, mailem nebo písemně);
- za rok 2017 (k 30.6.2017) odeslal 206 upomínek (upomínky jsou realizovány telefonicky, mailem nebo písemně);
- za rok 2016 (k 30.11.2016) uzavřel 42 splátkových dohod (nad částku 30 tis. Kč notářským zápisem s doložkou přímé vykonatelnosti), splátkové dohody do 30 tis. Kč jsou již z důvodů rychlosti a přesnosti uzavírány pouze správci pohledávek formou uznání dluhu a splátkové dohody;
- za rok 2017 (k 30.6.2017) uzavřel 11 splátkových dohod (nad částku 30 tis. Kč notářským zápisem s doložkou přímé vykonatelnosti), splátkové dohody do 30 tis. Kč jsou již z důvodů rychlosti a přesnosti uzavírány pouze správci pohledávek formou uznání dluhu a splátkové dohody;
- k 30.6.2017 realizoval odpisy a žádosti o prominutí v 52 případech v celkové hodnotě dluhu včetně příslušenství cca 6,7 mil. Kč (jedná se o odpisy schválené orgány MČ Praha 5);
- za rok 2016 (k 31.12.2016) podal 87 návrhů na exekuce, z toho pouze 12 exekucí na vyklizení;
- za rok 2017 (k 30.6.2017) podal 24 návrhů na exekuce, z toho pouze 2 exekuce na vyklizení;
- OPP spravuje celkem cca 1100 exekučních řízení.

C. Zpráva o stavu vymáhání pohledávek za byty

Obecně

Zpráva o stavu vymáhání pohledávek za byty je zpracována za sledované období let 2011 až 2017. Toto období se vyznačuje tím, že od období přelomu let 2014 a 2015, kdy objem nesplacených pohledávek MČ Praha 5 dosáhl svého vrcholu cca 45 mil. Kč, dochází od roku 2015 k trvalému poklesu jak počtu dlužníků, tak celkového objemu nesplacených pohledávek. Ke dni 30. 6. 2017 celkový objem nesplacených pohledávek dosáhl úrovně 25,2 mil. Kč, což představuje 56% pokles objemu nesplacených pohledávek (viz graf č. 1) a celkový pokles počtu dlužníků z cca 850 na současných 250 dlužníků (viz graf č. 2).

Graf č. 1 – Vývoj objemu nesplacených pohledávek z bytů obecně



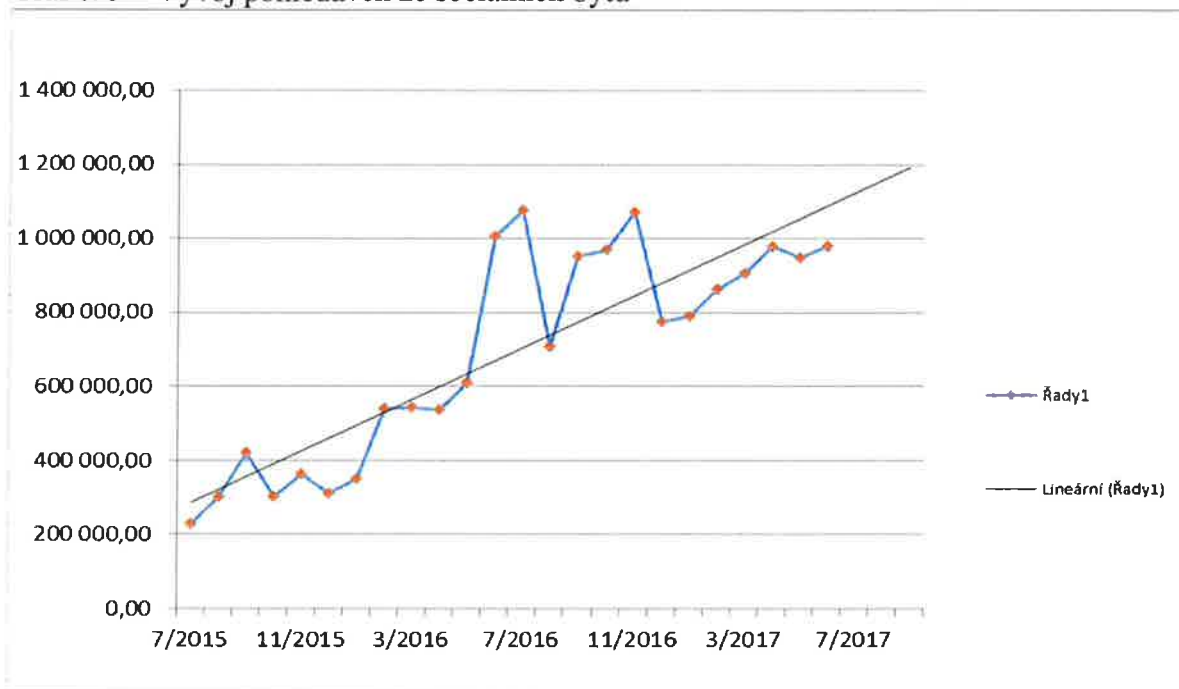
Graf č. 2 – Vývoj počtu dlužníků za byty obecně



Sociální byty

Od 8/2015 byly k samostatnému sledování vyčleněny dluhy ze sociálních bytů, a to především k možnosti řešení dluhů individuálním a citlivým přístupem například ve spolupráci s Odborem sociálním a prevence kriminality. Spolupráce se osvědčila u těch osob, které pomoc aktivně a dlouhodobě využívají. K ostatním, kteří nevyužili pomoci sociálního odboru, správce pohledávek přistupuje dále standardně v souladu s platnými právními předpisy. Vývoj pohledávek ze sociálních bytů má od roku 2015 negativní tendenci, když dochází významnému nárůstu pohledávek z původních cca 200 tis. Kč z roku 2015 na současný necelý 1 mil. Kč (viz Graf č. 3) a nárůstu počtu dlužníků z 21 v roce 2015 na 36 v roce 2017 (viz Graf č. 4).

Graf č. 3 – Vývoj pohledávek ze sociálních bytů



Graf č. 4 – Vývoj počtu dlužníků ze sociálních bytů:



D. Zpráva o stavu vymáhání pohledávek za nebytové prostory

Zpráva o stavu vymáhání pohledávek za nebytové prostory je zpracována za sledované období let 2011 až 2017. Toto období se vyznačuje tím, že ve sledovaném období dochází trvale k poklesu celkového objemu nesplacených pohledávek, když z maxima cca 30 mil. Kč v roce 2013, došlo k poklesu objemu nesplacených pohledávek na úroveň 7, 1 mil. Kč, tj. o cca 75 % (viz Graf č. 5) a rovněž k poklesu počtu dlužníků z cca 250 v roce 2011 na současných 102 (viz Graf č. 6).

Graf č. 5 - Vývoj pohledávek za NP (v jistíně bez příslušenství):



Počet dlužníků za NP:

Graf č. 6 – Vývoj počtu dlužníků (nebyty)



E. Analýza procesů vymáhání pohledávek obecně

Za rok 2015 (k 31.12.2015) bylo přímo Odborem legislativním, oddělením právním a vymáhání pohledávek **vymoženo** a ošetřeno splátkovými dohodami celkem **12,2 mil. Kč**.

Za rok 2016 (k 31.12.2016) bylo přímo Odborem legislativním, oddělením právním a vymáhání pohledávek **vymoženo** a ošetřeno splátkovými dohodami celkem **10,7 mil. Kč**.

Za rok 2017 (k 30.6.2017) bylo přímo oddělením právním a vymáhání pohledávek **vymoženo** a ošetřeno splátkovými dohodami celkem **6,7 mil. Kč**.

Obecným cílem v procesu vymáhání pohledávek MČ Praha 5 je co možná nejrychlejší vymožení dlužných částek, resp. povinností spočívajících ve vrácení bytu / nebytových prostor zpět MČ tak, aby žádné ze zainteresovaných stran nevznikaly další (zbytečné) tzv. transakční náklady. Samotný proces je však ovlivněn řadou interních i externích faktorů.

Z interního hlediska je pro proces vymáhání dlužných částek z nájemného a zamezení dalšího nárůstu již existujících dluhů dlužníků zásadní co nejrychlejší vyklizení bytu a nebytových prostorů a následné dlouhodobé vymáhání pohledávek za dlužné nájemné. Je proto klíčové, aby příslušný Odbor majetku a investic nebo Odbor bytů a privatizace průběžně sledoval platební morálku nájemníků a inicioval proces ukončení nájemních smluvních vztahů okamžité poté, co je zřejmé, že nájemník porušil smlouvu hrubým způsobem spočívajícím především v neplacení nájemného a dalších s nájmem souvisejících plateb. Opačný přístup má tendenci narušovat celou filozofii vymáhání pohledávek a v očích nájemníků oslabuje postavení MČ Praha 5. V důsledku jsou kráceny příjmy MČ s negativním důsledkem na financování plánovaných obecně prospěšných projektů.

Významným preventivním opatřením iniciovaným Odborem legislativním, které zásadním způsobem zamezilo vzniku nových nesplacených pohledávek MČ Praha 5 z nájmu nebytových prostor, a které schválila na doporučení Finančního výboru Rada Městské části Praha 5 usnesením č. 27/889/2015 ze dne 23.6.2015, je zavedení rozhodčích doložek do nových nájemních smluv, které mimo výše zmíněný preventivní účinek umožňuje jak nájemci, tak pronajímateli uplatňovat svá práva ve zrychleném a méně formalizovaném rozhodčím řízení na místo dosavadních soudních řízení. Rozhodčí doložky jsou zpracovány podle nejprísnejších kritérií aktuálních právních předpisů v souladu s evropskou judikaturou, s důrazem na co největší ochranu práv nájemců a transparentnost stanovení rozhodce, který musí být certifikovaný Ministerstvem spravedlnosti ČR. Od 1.12.2016 díky změně v legislativě nejsou uzavírány rozhodčí doložky v nájemních smlouvách s fyzickými osobami – spotřebiteli (tj. nepodnikateli).

Dalším preventivním opatřením, které bylo zavedeno a které společně s institutem rozhodčích doložek významně odrazuje dlužníky od vzniku dluhů z nájmu nebytových prostor, je institut ručitelství jednatelů a statutárních orgánů (zejména společností s ručením omezeným). Úspěšnost tohoto institutu dokládá skutečnost, že od doby zavedení cca konec roku 2015, byl zaznamenán pouze jeden případ neplnění smluvních povinností.

Externí faktory působící na proces vymáhání pohledávek, které však ze strany MČ Praha 5 nejsou ovlivnitelné, patří zejména:

- 1) délka soudních procesů žalob na vyklizení a dluhy cca 1 – 1,5 roku (postupné zrychlení zavedením rozhodčích doložek u nových smluv);
- 2) délka exekučního řízení na vyklizení bytu / NP v průměru 6 měsíců, v rámci úspor jsou exekuce na vyklizení předávány k výkonu především Obvodnímu soudu pro Prahu 5, čímž se zrychluje a zlevňuje i proces vyklizení;
- 3) délka dědického řízení se zemřelými dlužníky.

Odpisy pohledávek a jejich příslušenství

Nedílnou součástí správy pohledávek je pravidelná odpisová politika. Od roku 2015 se v poradních orgánech RMČ a ZMČ řešily odpisy takových pohledávek, které jsou nedobytné z objektivních příčin. Odepsané dluhy jsou nadále evidovány v podrozvaze, ale exekuční řízení většinou pokračují, dokud je nezastaví soud. Podstatou těchto odpisů je vyčistit evidenci v rozvaze o dlouhodobě obtížně vymahatelné dlužníky, což je dlouhodobá činnost s vysokými nároky na kvalitu informací o dlužnících, která má oporu v zákonu o rezervách a zákonu o účetnictví a zásadě věrného a poctivého zobrazení ekonomických skutečností, na níž je zákon postaven.

Příslušenství na základě žádosti promíjí orgány MČ dle Zásad pro prominutí příslušenství. Lze konstatovat, že pravidla pro odpouštění příslušenství podle schválených Zásad se velmi osvědčila a sjednotila strategii rozhodování MČ o prominutí příslušenství a předvídatelnosti rozhodování pro nájemce. Zásady byly v 10/2016 aktualizovány s cílem zefektivnění postupů.

F. Závěr

- Maximální pozornost je kladena na oblast prevence vzniku pohledávek a mimosoudní vypořádání s dlužníky, kde byl zaznamenán pokles podaných žalob a zvláště výrazný pokles podaných návrhů na exekuci. V případě neřešení dluhů dlužníky se přistoupí k vymáhání dluhů v souladu se zásadami MČ a obecnými zásadami o správě svěřeného majetku vyplývajících z právních předpisů, tj. soudní žaloby a exekuce, což by mělo být uplatňováno i v podávání výpovědí z nájemních vztahů.
- Je nezbytné rychlé a efektivní podávání výpovědí dlužníků z bytů a nebytových prostorů v návaznosti na zasílání upomínek dlužníkům a obzvláštní důraz musí být kladen na prohlubování prevence vzniku pohledávek důsledným prověřováním potenciálních nájemců a jejich přísným a zodpovědným výběrem.
- Je nutné zvážit přístup k sociálním bytům, kde je zřejmé, že někteří nájemci sociálních bytů přes veškerou snahu MČ Praha 5 pomoci řešit jejich nepříznivou situaci, této pomoci zneužívají nebo nevyužívají a neplatí své závazky vůči MČ Praha 5. Prodlužování nájmu neplatičům má negativní efekt na jejich platební morálku a samozřejmě na míru uspokojení MČ Praha 5.
- Je nutné zkvalitnit rozhodovací proces přidělování bytů, a to tím způsobem, že uchazeči o nájem budou kvalitně posuzováni z hlediska jejich platební morály, prostřednictvím náhledu do Centrální evidence exekucí (CEE), kde lze v případě zájmu prolustrovat žadatele o byt i NP. CEE je plně k dispozici všem oddělením prostřednictvím OLEG, především OMI a OBP.

Dne 28. 7. 2017

Ing. Michal Křepinský
Mgr. Peter Klein, MPA