



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 31. 12. 2018

Obsah

A. Působnost Odboru legislativního ve správě pohledávek MČ Praha 5.....	3
B. Zpráva o stavu vymáhání pohledávek za rok 2018	6
C. Zpráva o stavu vymáhání pohledávek po splatnosti za byty	7
D. Zpráva o stavu vymáhání pohledávek po splatnosti za nebytové prostory	11
E. Analýza procesů správy pohledávek obecně.....	13
F. Závěr	16

A. Působnost Odboru legislativního ve správě pohledávek MČ Praha 5

Definice pohledávky podle ust. § 1721 občanského zákoníku říká, že ze závazku má věřitel vůči dlužníkovi právo na určité plnění jako na pohledávku a dlužník má povinnost toto právo splněním dluhu uspokojit. To, co má být plněno, je dluh a tím, kdo plní, je dlužník. Věřitel je subjekt, kterému má být plněno a jeho právo na plnění je pohledávka. Pohledávkou jsou pro účely tohoto materiálu myšleny pohledávky po splatnosti vzniklé z titulu nájmu bytu a nebytových prostor, které tvoří naprostou většinu pohledávek po splatnosti ze samosprávné činnosti.

Odbor legislativní, oddělení právní a vymáhání pohledávek v oblasti správy pohledávek městské části Praha 5 (dále jen MČ) zejména provádí:

- a) správu veškerých pohledávek vyplývajících ze samosprávné činnosti MČ dle podkladů dodaných odbory Úřadu MČ 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 jejich průběhu,
- k) tvorba a uzavírání splátkových dohod podle usnesení orgánů MČ případně na základě přenesení pravomoci a pověření a následná kontrola jejich plnění,
- l) příprava podkladů k odpisu pohledávek, realizace odpisů pohledávek podle 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 s odbory Úřadu MČ,
- q) monitoring legislativy a náhled do centrální evidence exekucí (CEE) pro všechny odbory,
- r) komunikace se soudy, notáři a exekutory především prostřednictvím datových schránek,
- s) každodenní vyřizování došlé pošty týkající se správy pohledávek,
- t) zastupování městské části 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, vyklizení po zemřelých, vyklizení společných prostor v rámci požární ochrany, výkon rozhodnutí odstranění staveb apod.),
- w) zpracování materiálů orgánům městské části, především žádostí o prominutí příslušenství pohledávek, odpisy pohledávek,
- 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,
- cc) správu pohledávek z nebytového fondu vedených v GINISu,
- dd) vymáhání nákladů sociálních pohřbů,
- ee) správu starých pohledávek ze zneužití sociálních dávek nepřevezených na Úřad práce ČR,
- ff) dluhy z pronájmu prostor Úřadu MČ,
- 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 podle rozhodnutí soudu,
- mm) vymáhání škod identifikovaných a předaných příslušnými odbory MČ,
- nn) vymáhání pohledávek základních a mateřských škol zřízeným MČ.

B. Zpráva o stavu vymáhání pohledávek za rok 2018

V polovině roku 2018 byl Radou MČ schválen zásadní interní dokument – Směrnice č. 6/2018 „Pravidla pro vymáhání pohledávek MČ Praha 5“ (dále jen Směrnice č. 6/2018), který zakotvuje pravidla pro správu pohledávek závazná pro zaměstnance Úřadu MČ v oblasti procesů správy pohledávek včetně procesu práce s dlužníky a zahrnuje i dosavadní usnesení Zastupitelstva a Rady MČ v oblasti pohledávek.

Ve sledovaném období roku 2018 bylo oddělením právním a vymáhání pohledávek Odboru legislativního odeslalo 331 předžalobních výzev nebo výzev k plnění (předžalobní výzvy nebo výzvy k plnění jsou realizovány telefonicky, mailem nebo písemně); pro srovnání s rokem 2017, kdy bylo odesláno 292 předžalobních výzev nebo výzev k plnění.

Za sledované období roku 2018 bylo uzavřeno celkem 32 dohod o uznání dluhu s dohodou o splátkách (dále jen splátková dohoda), pro srovnání s rokem 2017, kdy bylo uzavřeno 16 splátkových dohod.

Za sledované období roku 2018 bylo realizováno 60 případů odpisů a žádosti o prominutí pohledávek v celkové hodnotě pohledávek 32,5 mil. Kč (jedná se o odpisy schválené orgány MČ Praha 5). Pro srovnání uvádíme sledované období roku 2017, kdy bylo realizováno 125 případů odpisů a žádosti o prominutí pohledávek v celkové hodnotě pohledávek 47,3 mil. Kč.

Za sledované období roku 2018 bylo podáno 33 exekučních návrhů (vč. návrhů na výkon rozhodnutí), z toho 6 návrhů na výkon rozhodnutí vyklizením bytu nebo nebytového prostoru. Pro srovnání uvádíme sledované období roku 2017, kdy bylo podáno 39 exekučních návrhů (vč. návrhů na výkon rozhodnutí), z toho 4 návrhů na výkon rozhodnutí vyklizením bytu nebo nebytového prostoru. Oddělení právní a vymáhání pohledávek spravuje celkem cca 1100 exekučních řízení (příp. řízení o výkonu rozhodnutí).

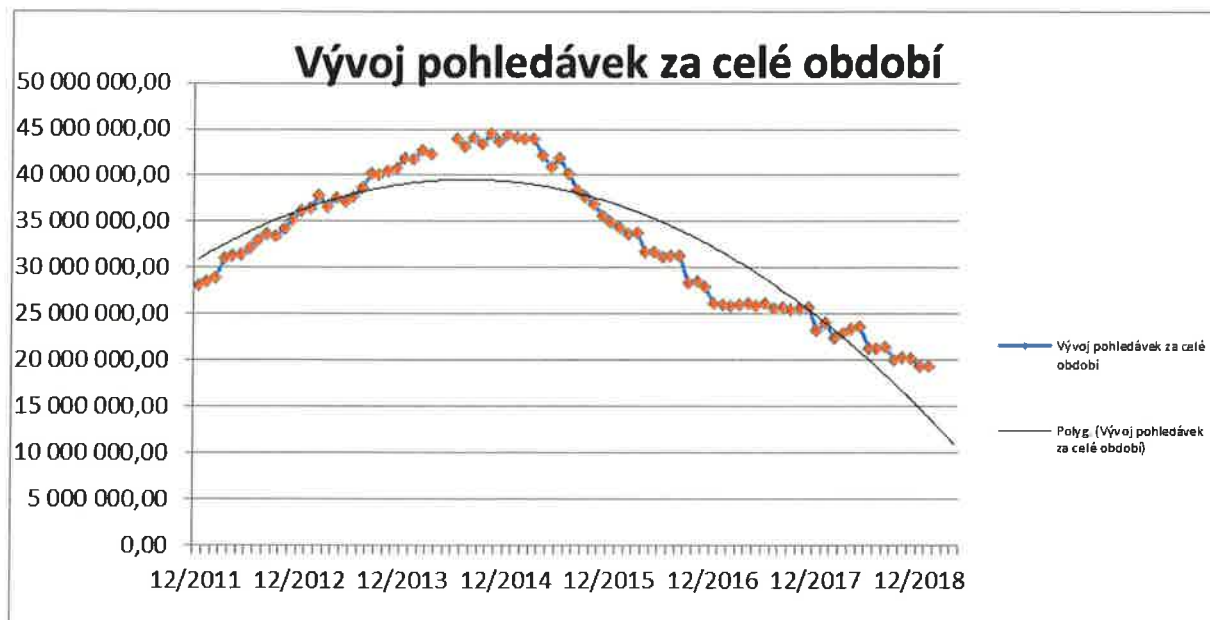
C. Zpráva o stavu vymáhání pohledávek po splatnosti za byty

Stav pohledávek po splatnosti z bytů (mimo sociálních bytů) k 31. 12. 2018:

Ke dni 31. 12. 2018 celkový objem pohledávek po splatnosti v jistině dluhu, což zahrnuje nájemné, plnění spojená s užíváním předmětného bytu, náhrada podle ust. § 2295 a bezdůvodné obohacení, dosáhl úrovně 19,4 mil. Kč.

Pohledávek z bytů jsou zpracovány a sledovány za období od roku 2011 do 2018. V období přelomu let 2014 a 2015, kdy objem pohledávek po splatnosti v jistině dluhu dosáhl svého vrcholu ve výši 45 mil. Kč v říjnu 2014, dochází od roku 2015 k trvalému poklesu jak počtu dlužníků, tak celkového objemu pohledávek po splatnosti v jistině dluhu. Ke dni 31. 12. 2018 celkový objem pohledávek po splatnosti dosáhl úrovně 19,4 mil. Kč, což představuje pokles o 57 % objemu pohledávek po splatnosti v jistině dluhu (viz graf č. 1) vůči maximu z října 2014 a celkový pokles počtu dlužníků z 918 za období srpen 2013 na současných 214 dlužníků (viz graf č. 2), tj. pokles o 77 %.

Graf č. 1 – Vývoj pohledávek po splatnosti z bytů (mimo sociální byty)



Graf č. 2 – Vývoj počtu dlužníků za byty (mimo sociální byty)

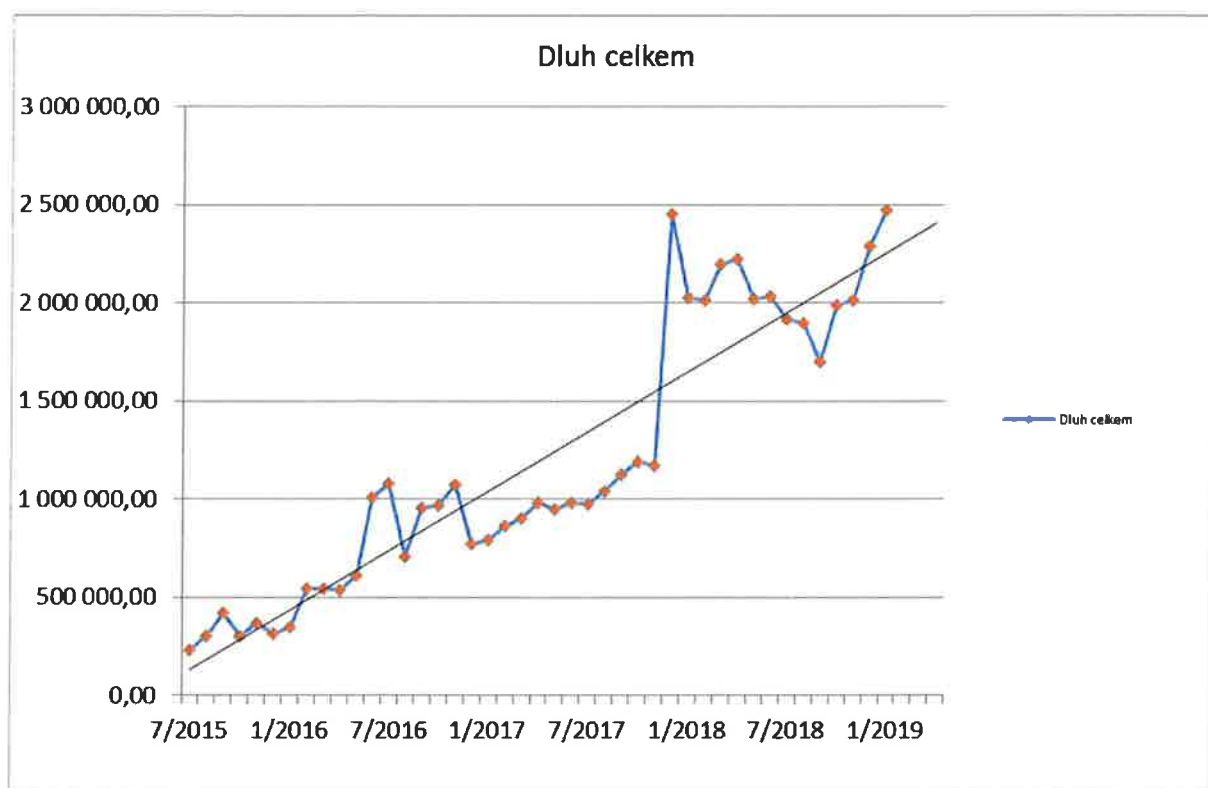


Stav pohledávek po splatnosti ze sociálních bytů k 31. 12. 2018:

Ke dni 31. 12. 2018 celkový objem pohledávek ze sociálních bytů po splatnosti v jistině dluhu, což zahrnuje nájemné, plnění spojená s užíváním předmětného bytu, náhrada podle ust. § 2295 a bezdůvodné obohacení, dosáhl úrovně 2,5 mil. Kč.

Od července 2015 byly k samostatnému sledování vyčleněny pohledávky ze sociálních bytů, a to především z důvodu možnosti řešení dluhů individuálním a citlivým přístupem v souladu se Směrnicí č. 6/2018, například ve spolupráci s Odborem sociálním a prevence kriminality. Spolupráce se osvědčila u těch osob, které pomoc aktivně a dlouhodobě využívají. K ostatním dlužníkům, kteří nevyužili pomoci Odboru sociálního a prevence kriminality, oddělení právní a vymáhání pohledávek přistupuje dále standardně v souladu s platnými právními předpisy. Vývoj objemu pohledávek po splatnosti v jistině dluhu ze sociálních bytů má od roku 2015 negativní (tj. rostoucí) tendenci, kdy dochází k významnému nárůstu pohledávek z původních 229 tis. Kč za červenec roku 2015 na stav 2,3 mil. Kč k 31. 12. 2018 (viz Graf č. 3), tj. nárůst od 904 %. Je sledován i nárůst počtu dlužníků z 20 z prosince roku 2015 na 41 dlužníků k 31. 12. 2018 (viz Graf č. 4), tj. nárůst o 105 %. Na 41 dlužníků ze sociálních bytů tak v průměru připadá dluh ve výši 56 tis. Kč k 31. 12. 2018.

Graf č. 3 – Vývoj pohledávek po splatnosti ze sociálních bytů



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



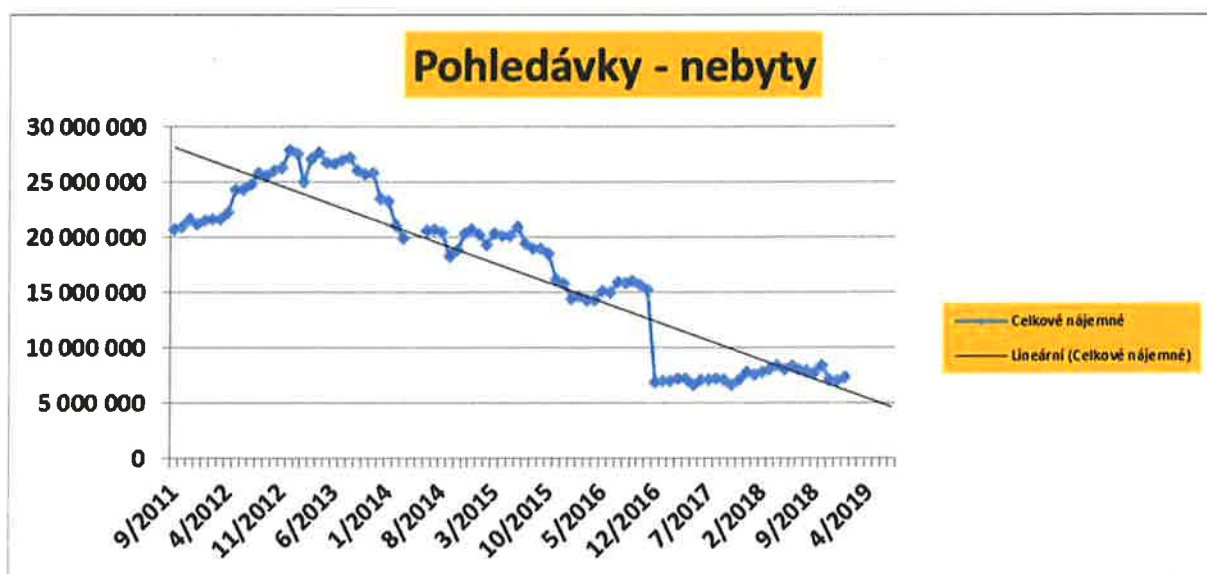
Příčiny růstu pohledávek v sociálních bytech lze především spatřovat v počátečním nesprávném nastavení pravidel pro přidělování sociálních bytů, čímž byly byty přiděleny i některým vysoce rizikovým nájemcům, kteří, ačkoliv dostali od městské části šanci bydlet, tak nehradili a nehradí své smluvní povinnosti. Za další faktor lze jistě považovat prodlevy s okamžitým ukončením nájemního vztahu s dlužníky a trvajícím soudním řízením o vyklizení bytu. Vzhledem k časté nesolventnosti dlužníků ze sociálních bytů je a bude vymáhání těchto dluhů komplikované s nejistým výsledkem. Řešení spočívá v urychleném ukončení nájemních vztahů s neplatiči a pečlivým a zodpovědným výběrem nových nájemců podle předem daných kritérií a striktním vyžadováním plnění smluvních povinností, to vše v souladu s povinností nakládat s majetkem s péčí řádného hospodáře podle ust. § 35 zákona o hl. městě Praze. Jednání v rozporu s uvedeným ustanovením může nést znaky skutkových podstat porušení zákonných povinností s vyplývající delikt ní odpovědností.

D. Zpráva o stavu vymáhání pohledávek po splatnosti za nebytové prostory

Ke dni 31. 12. 2018 celkový objem pohledávek z nebytových prostor a nebytového fondu (pozemky, garáže aj.) (dále jen nebytový prostor) po splatnosti v jistině dluhu, což zahrnuje nájemné, plnění spojená s užíváním předmětného nebytového prostoru a bezdůvodné obohacení, dosáhl úrovně 7 mil. Kč.

Pohledávek z nebytových prostor jsou zpracovány a sledovány za období od roku 2011 do 2018. V období přelomu let 2012 a 2013, kdy objem pohledávek po splatnosti v jistině dluhu dosáhl svého vrcholu ve výši 27,9 mil. Kč v prosinci 2012, dochází od roku 2013 k trvalému poklesu jak počtu dlužníků, tak celkového objemu pohledávek po splatnosti v jistině dluhu. Ke dni 31. 12. 2018 celkový objem pohledávek po splatnosti dosáhl úrovně 7 mil. Kč, což představuje pokles o 75 % objemu pohledávek po splatnosti v jistině dluhu (viz graf č. 5) vůči maximu z prosince 2012 a celkový pokles počtu dlužníků z 250 za období listopad 2012 na současných 79 dlužníků (viz graf č. 6), tj. pokles o 68 %.

Graf č. 5 - Vývoj pohledávek za nebytové prostory:



Graf č. 6 – Vývoj počtu dlužníků z nebytových prostor



E. Analýza procesů správy 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 31. 12. 2017) bylo přímo oddělením právním a vymáhání pohledávek **vymoženo** a ošetřeno splátkovými dohodami celkem **10,5 mil. Kč**.

Za rok 2018 (k 31. 12. 2018) bylo přímo oddělením právním a vymáhání pohledávek **vymoženo** a ošetřeno splátkovými dohodami celkem **9,8 mil. Kč**.

Obecným cílem v procesu správy pohledávek MČ je, co možná nejrychlejší vymožení pohledávek po splatnosti, resp. povinností spočívajících ve vrácení bytu / nebytových prostor zpět MČ tak, aby žádné ze zainteresovaných stran nevznikaly další náklady. Samotný proces je však ovlivněn řadou interních i externích faktorů.

Z interního hlediska je v procesu vymáhání dlužných částek z nájemného a zamezení dalšího nárůstu již existujících pohledávek dlužníků zásadní, co nejrychlejší vyklizení bytu a nebytových prostor 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 okamžitě 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, což má vliv na celkovou platební morálku nájemců. V důsledku jsou kráceny příjmy MČ s negativním dopadem na financování plánovaných, obecně prospěšných projektů pro občany.

Významným preventivním opatřením iniciovaným Odborem legislativním, které zásadním způsobem zamezilo vzniku nových pohledávek po splatnosti MČ 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 a zcela stěžejním preventivním opatřením, které bylo zavedeno a které společně s institutem rozhodčích doložek významně odráží dlužníky od neplacení za nebytové prostory, je institut ručitelství jednatelů a statutárních orgánů (zejména společností s ručením omezeným). Úspěšnost tohoto institutu dokládá skutečnost, že od doby zavedení, tj. od konce roku 2015, byly zaznamenány pouze tři případy neplnění smluvních povinností, které byly nebo jsou předmětem soudního řízení. Jeden nárok byl již exekučně úspěšně vymohán na ručiteli.

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

- 1) délka soudních procesů žalob na vyklizení a dluhy cca 0,5 – 1,5 roku;
- 2) délka výkonu rozhodnutí na vyklizení bytu / NP v průměru 3 měsíce;
- 3) délka dědického řízení se zemřelými dlužníky, kdy je nově využíván institut ust. § 2284 občanského zákoníku.

Odpisy pohledávek

Nedílnou součástí správy pohledávek je pravidelná odpisová politika. Od roku 2015 se v poradních orgánech RMČ a ZMČ řešily odpisy takových pohledávek, u kterých se z objektivních příčin pravděpodobnost vymožení blíží nule, kdy časové kritérium takového posuzování je na základě empirických poznatků obecně nastaveno na 7 let. Odepsané dluhy jsou nadále evidovány v podrozvaze, ale exekuční řízení většinou pokračují, dokud je nezastaví soud. Podstatou těchto odpisů je vyčistit rozvahu o dlouhodobě obtížně

Klasifikace: Interní dokument OLEG

Zpráva o stavu vymáhání pohledávek 12/2018

vymahatelné pohledávky, 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, čímž je z ekonomického pohledu myšlen zákonný úrok z prodlení, poplatek z prodlení a smluvní pokuta, se na základě žádosti nájemců (resp. žadatelů) promíjí podle ustanovení Směrnice č. 6/2018. Lze konstatovat, že pravidla pro odpouštění příslušenství ukotvené ve Směrnici č. 6/2018 se velmi osvědčila a sjednotila rozhodování MČ o prominutí pohledávek a zajistila předvídatelnost a transparentnost rozhodování pro nájemce.

F. Závěr

Maximální pozornost je kladena na oblast prevence vzniku pohledávek a mimosoudní vypořádání s dlužníky. V případě neřešení dluhů dlužníky se přistoupí k vymáhání dluhů v souladu se Směrnicí č. 6/2018 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 prostor v návaznosti na zasílání předžalobní výzvy dlužníkům, kdy 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 pomoci řešit jejich nepříznivou situaci, této pomoci zneužívají nebo nevyužívají a neplní své smluvní povinnosti. Prodlužování nájmu neplatičům má negativní efekt na jejich platební morálku a samozřejmě na míru uspokojení MČ.

Na zvážení je přehodnotit politiku promíjení příslušenství, poplatků z prodlení a smluvních pokut nájemcům bytů a nebytových prostor v souvislosti s vývojem legislativy a politickými preferencemi současné reprezentace MČ. Rovněž je na zvážení rozšíření velice dobře fungujícího ručení jednatelů obchodních korporací i na statutární orgány ostatních právnických osob, kdy dlouhodobě lze sledovat negativní chování některých spolků (dříve občanských sdružení) v podobě neplatičství a následná nevymahatelnost dluhů na těchto právnických osobách. Preventivně účelné by bylo v případě pronájmu nebytových prostor vyžadování bezdlužnosti vůči FÚ, SSZ a Centrální evidenci exekucí i po statutárních orgánech, které by měly ručit za dluhy právnických osob, čímž by se včas zabránilo rozšiřujícímu se společenskému trendu nastrčení fiktivních osob. V určité modifikované podobě by přístup prokazování bezdlužnosti mohl být užitečný i u žadatelů o sociální byty, vzhledem k rostoucím dluhům a obtížné vymahatelnosti pohledávek ze sociálních bytů.

Dne 25. 3. 2019

Ing. Michal Křepinský

JUDr. Peter Klein, MPA