



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 5  
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 5

**ODBOR KANCELÁŘ TAJEMNÍKA  
ODDĚLENÍ PRÁVNÍ A VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK**

**Zpráva o stavu vymáhání pohledávek**

**MČ Praha 5 ke dni 31. 12. 2020**

## Obsah

<b>Obsah</b> .....	2
A. Působnost správce pohledávek při správě pohledávek MČ Praha 5 .....	3
B. Zpráva o stavu vymáhání pohledávek za rok 2020 .....	6
C. Zpráva o stavu vymáhání pohledávek po splatnosti za byty .....	8
D. Zpráva o stavu vymáhání pohledávek po splatnosti za nebytové prostory .....	14
E. Analýza procesů správy pohledávek obecně.....	17
Závěr.....	20

## **A. Působnost správce pohledávek při 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.

Správce pohledávek je součástí Odboru kancelář tajemníka, oddělení právní a vymáhání pohledávek a v oblasti správy pohledávek městské části Praha 5 (dále jen MČ) zejména provádí:

- a) správu veškerých pohledávek vyplývajících ze samosprávné činnosti MČ podle podkladů dodaných odbory Úřadu MČ, správní společností Centra a. s. a jiných správních společností (dále jen gestor pohledávky)
- 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,
- g) příprava preventivních opatření proti vzniku pohledávek,
- 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 MČ, především žádostí o prominutí příslušenství pohledávek o 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 a předaných gestorem pohledávky správci pohledávek,
- dd) vymáhání nákladů sociálních pohřbů,
- ee) správu starých pohledávek ze zneužití sociálních dávek nepřevedených na Úřad práce ČR,
- ff) dluhy z pronájmu prostor Úřadu MČ,
- gg) pohledávky ZZ Smíchov,
- hh) pohledávky z přefakturace nákladů,
- ii) vymáhání sankcí vůči správním společnostem,
- jj) vymáhání pohledávek vůči zaměstnancům,
- kk) vymáhání škod ze zneužití náhrad zastupitelů podle rozhodnutí soudu,
- ll) vymáhání škod identifikovaných a předaných příslušnými odbory MČ,

- mm) vymáhání pohledávek základních a mateřských škol zřízeným MČ,
- nn) výklad a aktualizace vnitřních předpisů o správě pohledávek ze samosprávné činnosti MČ.
- oo) individuální řešení dluhů postižených subjektů v souvislosti s pandemií COVID – 19 v mezích schválených orgány MČ

## **B. Zpráva o stavu vymáhání pohledávek za rok 2020**

V roce 2019 došlo k aktualizaci a novelizaci Směrnice č. 6/2018 „Pravidla pro vymáhání pohledávek MČ Praha 5“ (dále jen Směrnice č. 6/2018) schválené Zastupitelstvem MČ. Implementace ustanovení Směrnice č. 6/2018 do praxe s účinností od 1. 1. 2020 proběhla úspěšně a v průběhu roku 2020 se Směrnice č. 6/2018 osvědčila jako plně funkční a vysoce efektivní nástroj při správě pohledávek. Největším přínosem je především vymezení jasných postupů pro jednotlivé činnosti při správě pohledávek vůči všem dlužníkům, které jsou dostatečně zřejmé a zároveň nabízející širokou škálu řešení dluhů smírnou cestou, dále je značným přínosem vymezení a definování jasných pravomocí a odpovědnosti mezi jednotlivé odbory Úřadu MČ při práci s pohledávkami.

Nutno zdůraznit, že rok 2020 byl poznamenán pandemií COVID – 19, jak bylo předesláno již v minulé Zprávě o stavu pohledávek, což se projevilo na straně nájemců tak i na straně pronajímatele MČ Praha 5. Obzvláště těžce tato situace dopadla na nájemce nebytových prostor, jak se předpokládalo již v minulé Zprávě o stavu pohledávek. V oblasti nájmu nebytových prostor orgány MČ v průběhu roku 2020 a 2021 schválily několik opatření zmírňující dopady pandemie na nájemce nebytových prostor včetně mimořádných opatření při správě pohledávek. Opatření v oblasti správy pohledávek schválená orgány MČ na návrh správce pohledávek byla následující a řeší především dočasné výjimky ze Směrnice č. 6/2019 a zmírnění některých ustanovení Směrnice č. 6/2018 v tomto mimořádném stavu:

Schválená a dosud platná dočasná opatření při správě pohledávek u dotčených nájemců nebytových prostor:

- 1) Možnost uzavírání splátkových dohod nepřesahujících 18 měsíců se stávajícími nájemci nebytových prostor přímo správcem pohledávek bez notářského zápisu do 30. 6. 2021, která vychází z usnesení ZMČ č. usn. ZMČ/13/7/2020 ze dne 2020.
- 2) Možnost nahradit již aktivní splátkové dohody stávajících nájemců nebytových prostor novou splátkovou dohodou do 30. 6. 2021 v případě vzniku dluhů v době nouzového stavu, která vychází z usnesení ZMČ č. usn. ZMČ/13/7/2020 ze dne 2020.

- 3) Možnost řešit lhůty při vymáhání pohledávek stávajících nájemců nebytových prostor do 30. 6. 2021 individuálně dohodou se správcem pohledávek, která vychází z usnesení ZMČ č. usn. ZMČ/13/7/2020 ze dne 2020.
- 4) Prominutí zákonného úroku z prodlení a smluvní pokuty ve výši 100 % vzniklých za dobu trvání nouzového stavu, tj. od 3/2020 do ukončení nouzového stavu v roce 2021, za podmínky uhrazení jistiny pohledávky, a to všem nájemců, kterým byla poskytnuta sleva podle usnesení RMČ č.usn. RMČ/7/134/2021 ze dne 10. 2. 2021.

Již v roce 2020 byl zaznamenán ze strany nájemců zvýšený zájem o zjednodušené splátkové dohody a v období mezi jarním a podzimním nouzovým stavem bylo uzavřeno 6 takových dohod. Správce pohledávek očekává v roce 2021 opět zájem o zjednodušené splátkové dohody ze strany nájemců. Správce pohledávek přistupoval v roce 2020 k nájemcům nebytových prostor vstřícně a záležitosti řešil s nájemci individuálně. V rámci možností daných Směrnicí č. 6/2018 a výše uvedených usneseních orgánů MČ bude postupovat i v roce 2021. Od března 2021 tak postupně bude správce pohledávek kontaktovat nájemce nebytových prostor a bude s nimi individuálně řešit jejich dluhy tak, aby docházelo k úhradám dluhů, ale aby způsob úhrady byl, pokud možno, únosný i pro nájemce.

Ve sledovaném období roku 2020 bylo správcem pohledávek odesláno 391 předžalobních výzev nebo výzev k plnění (předžalobní výzvy jsou realizovány pouze písemně a výzvy k plnění jsou realizovány telefonicky, mailem nebo písemně); pro srovnání s rokem 2019, kdy bylo odesláno 359 předžalobních výzev nebo výzev k plnění.

Za sledované období roku 2020 bylo uzavřeno celkem 25 dohod o uznání dluhu s dohodou o splátkách (dále jen splátková dohoda), pro srovnání s rokem 2019, kdy bylo uzavřeno 16 splátkových dohod.

Za sledované období roku 2020 bylo realizováno 88 případů odpisů a žádostí o prominutí pohledávek v celkové hodnotě pohledávek 808,8 tis. Kč. Pro srovnání, ve sledovaném období roku 2019 bylo realizováno 49 případů odpisů a žádostí o prominutí pohledávek v celkové hodnotě pohledávek 1,6 mil. Kč. Počet odpisů se výrazně snížil sjednocením pravidel pro odpis pohledávek a postupným doodepsáním starších, obtížně vymahatelných pohledávek, které byly vykazovány v rozvaze MČ. Novelou Směrnice č.

6/2018 bylo stanoveno rozhodné období pro zvážení odpisu pohledávky, které je nyní 7 let od faktického ukončení užívání předmětu nájemního vztahu. Rovněž z důvodů řešení neodkladných záležitostí v souvislosti s COVID – 19 byly větší odpisy schváleny až na prosincovém jednání ZMČ s lhůtou k realizaci odpisů v lednu 2021, jejichž dopad tak bude vidět až v lednu 2021.

Za sledované období roku 2020 bylo podáno 41 exekučních návrhů (vč. návrhů na výkon rozhodnutí), z toho 9 návrhy na výkon rozhodnutí vyklizením bytu nebo nebytového prostoru. Pro srovnání, ve sledované období roku 2019 bylo podáno 48 exekučních návrhů (vč. návrhů na výkon rozhodnutí), z toho 3 návrhů na výkon rozhodnutí vyklizením bytu nebo nebytového prostoru. Oddělení právní a vymáhání pohledávek spravuje celkem cca 1.100 aktivních exekučních řízení (příp. řízení o výkonu rozhodnutí). Zvýšením důrazu na prevenci vzniku pohledávek se roční počet nařízených exekucí nebo výkonu rozhodnutí snížil cca na 30 – 50 ročně, což je pokles v průměru o 60 % oproti stavu před rokem 2017.

### **C. Zpráva o stavu vymáhání pohledávek po splatnosti za byty**

#### **Stav pohledávek po splatnosti z bytů (mimo sociálních bytů) k 31. 12. 2020:**

Ke dni 31. 12. 2020 celkový objem pohledávek po splatnosti v jistině dluhu dosáhl úrovně **14,3 mil. Kč**, což zahrnuje nájemné, plnění spojená s užíváním předmětného bytu, náhradu podle ust. § 2295 a bezdůvodné obohacení.

Pohledávek z bytů jsou zpracovány a sledovány od roku 2011. V období na 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.

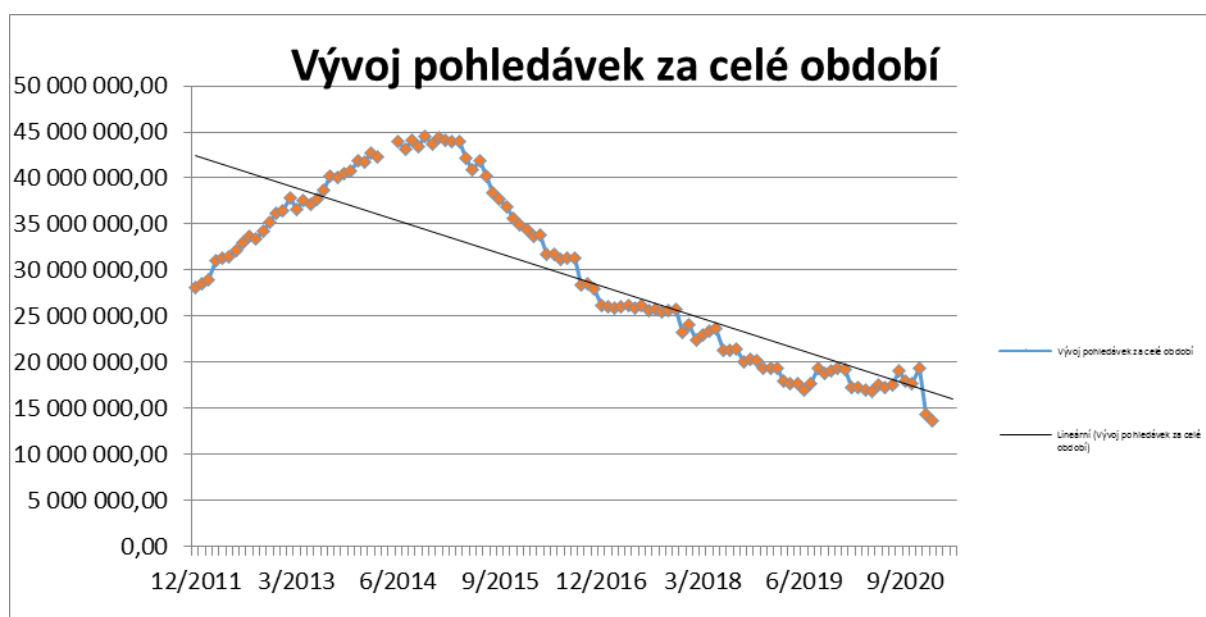
Ke dni 31. 12. 2020 celkový objem pohledávek po splatnosti dosáhl úrovně **14,3 mil. Kč**, což představuje pokles o 68 % objemu pohledávek po splatnosti v jistině dluhu (viz graf č. 1) vůči maximu z října 2014 a celkový pokles počtu dlužníků z 918 za období srpen 2013 na současných 211 dlužníků (viz graf č. 2), tj. pokles o 77 %.



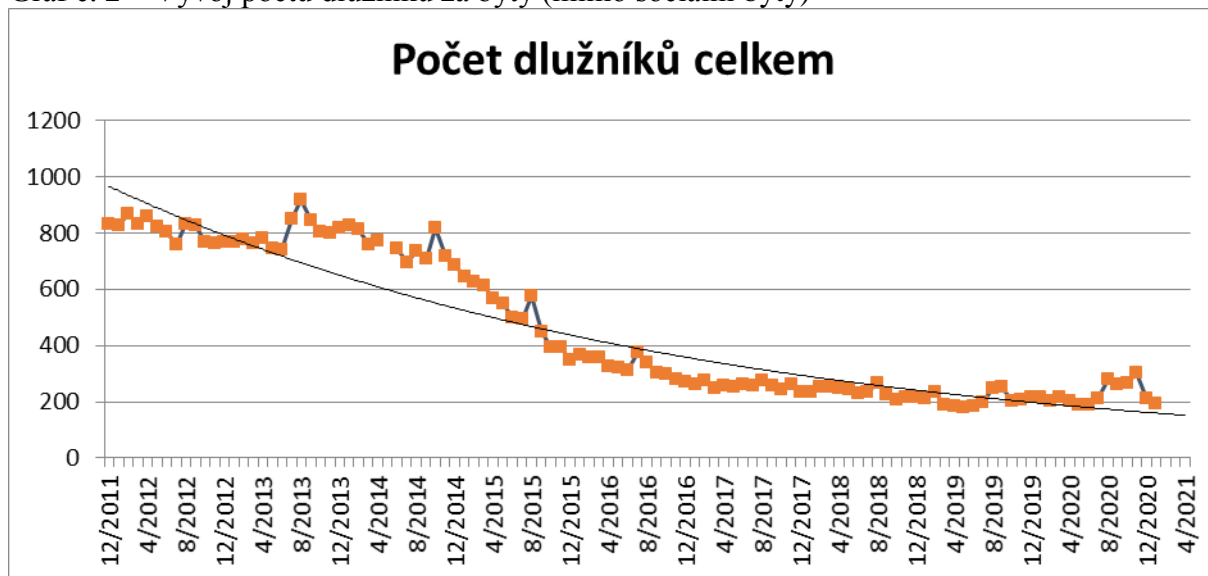
Oproti stavu k 31. 12. 2019, který činil 19, 1 mil. Kč, došlo k **poklesu** pohledávek v jistně dluhu o **4,8 mil. Kč**, což představuje **pokles o 25,1 %**, počet dlužníků zůstal prakticky neměnný. Na 211 dlužníků tak **v průměru** připadal dluh ve výši **67,98 tis. Kč** k 31. 12. 2020. Příčinu lze spatřovat ve stabilizaci správy pohledávek a přijetí všech nutných opatření pro správu pohledávek podrobně sjednocených ve Směrnici č. 6/2018 a to zejména v odpisové politice, a především v obezřetné bytové politice a striktním dodržováním pravidel vyplývajících se Směrnice č. 6/2018. Nově je mezi grafy zařazen graf vývoje průměrného dluhu, který ukazuje pokles průměrného dluhu, což v časovém horizontu ukazuje na pozitivní trend ve smyslu nenarůstání počtu dlužníků a postupném snižování celkového dluhu připadajícího na dlužníky, a to díky prevenci vzniku dluhu, práce s dlužníky, ale také rychlejšími reakcemi na vznik dluhu ze strany dotčených oddělení Úřadu MČ a orgánů MČ.

Nutno uvést, že dopad negativních vlivů v souvislosti s pandemií COVID – 19 na celkové pohledávky z nájmu bytů není zatím zaznamenán.

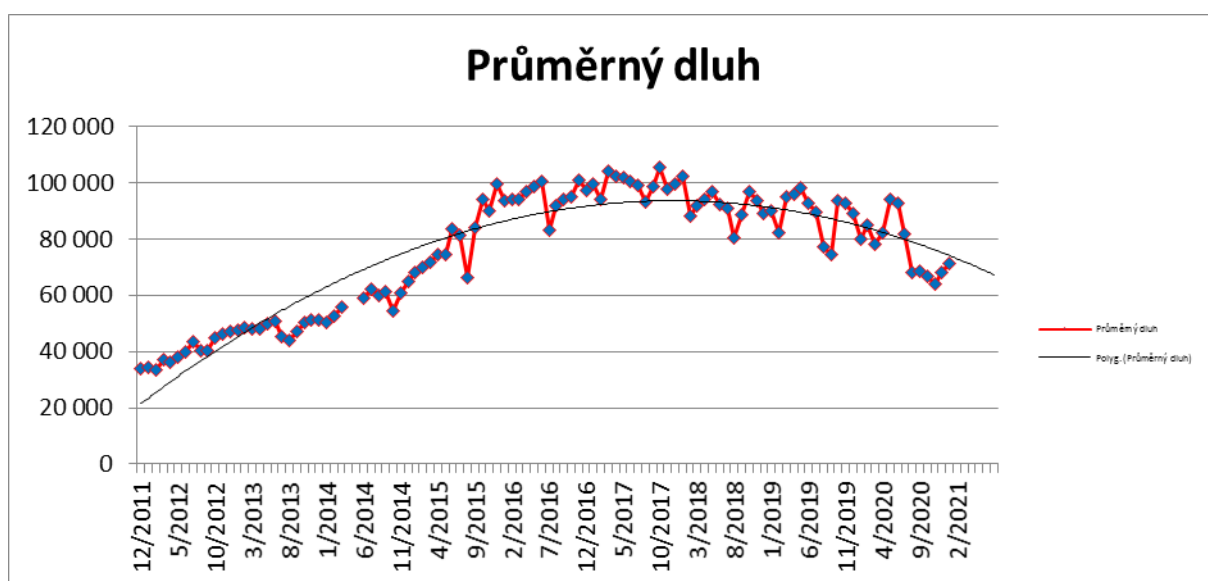
Graf č. 1 – Vývoj pohledávek po splatnosti z bytů (mimo sociální byty)



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



Graf č. 3 – Vývoj průměrného dluhu za byty (mimo sociální byty)



### **Stav pohledávek po splatnosti ze sociálních bytů k 31. 12. 2020:**

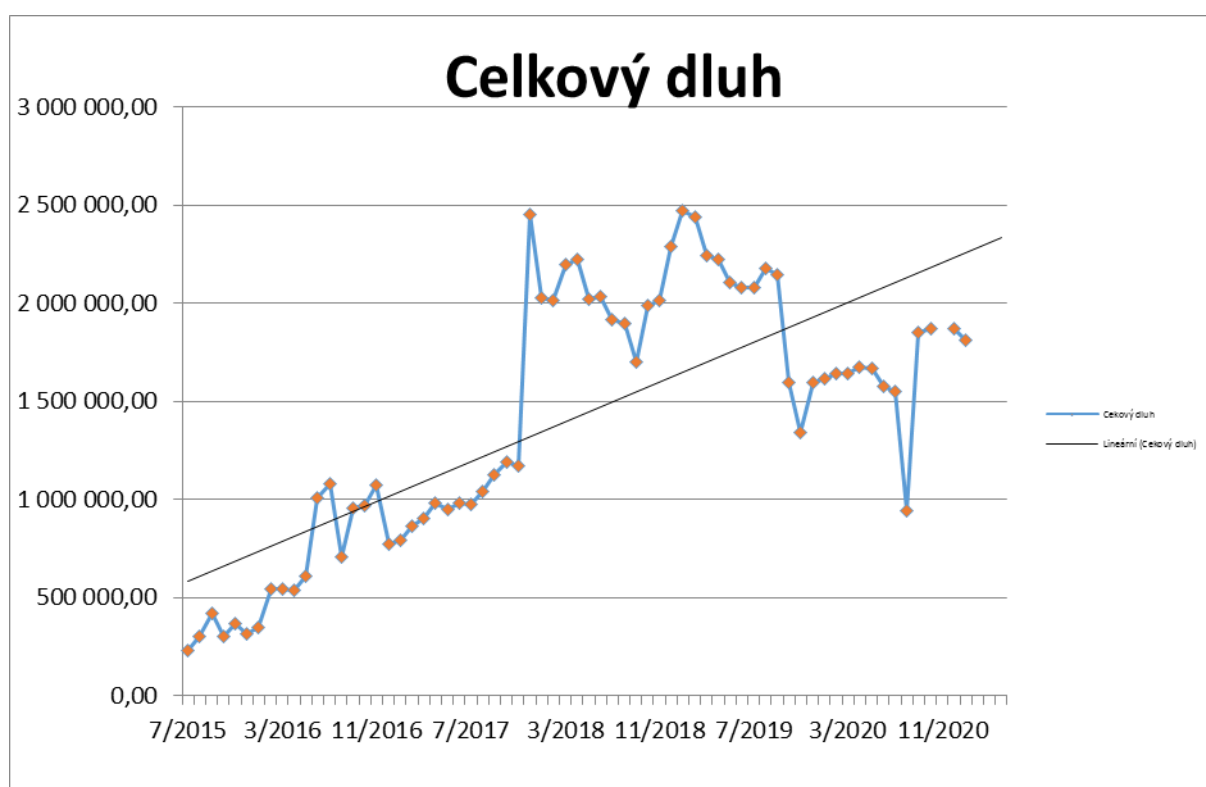
Ke dni 31. 12. 2020 celkový objem pohledávek ze sociálních bytů po splatnosti v jistíně dluhu dosáhl úrovně **1,87 mil. Kč**, což zahrnuje nájemné, plnění spojená s užívání předmětného bytu, náhradu podle ust. § 2295 a bezdůvodné obohacení.

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 ve spolupráci s Odborem sociálním a prevence kriminality a Odborem bytů a privatizace. Spolupráce se osvědčila u těch osob, které pomoc aktivně a dlouhodobě využívají. K ostatním dlužníkům, kteří nevyužili pomoci Odboru sociálního a prevence kriminality, správce pohledávek přistupuje dále standardně v souladu s platnými právními předpisy. Vývoj objemu pohledávek po splatnosti v jistíně dluhu ze sociálních bytů měl od roku 2015 negativní (tj. rostoucí) tendenci, kdy docházelo 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 %. Byl 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 připadal dluh ve výši 56 tis. Kč k 31. 12. 2018. V roce 2019 došlo k preventivním opatřením v oblasti sociálního bydlení a z těchto důvodů byl zvrácen negativní rostoucí trend v oblasti pohledávek ze sociálních bytů a vývoj se tím stabilizoval. Stabilizovaný vývoj přetrvává zejména díky jasným a efektivním preventivním opatřením v oblasti přidělování sociálních bytů a prověřováním potenciálních nájemců. Za nejvýznamnější krok v oblasti pohledávek ze sociálních bytů lze považovat propracované prověřování potenciálních nájemců z řad žadatelů o sociální byt a pečlivý výběr osob nejen skutečně sociálně potřebných, ale i méně rizikových z pohledu dodržování platební morálky. Prověřování žadatelů probíhá díky vzájemné spolupráci několika odborů ÚMČ. Novela Směrnice č. 6/2018 také zapracovala opatření proti zneužívání vstřícného přístupu MČ ve vztahu k nájemcům sociálních bytů. Toto opatření se velmi osvědčilo, dlužníci jsou správcem pohledávek předem důrazně upozorňováni, že za doby trvání splátkové dohody nesmí být tvořeny nové dluhy, a pokud by vytvořeny byly, nelze na ně uzavřít splátkovou dohodu.

Ke dni 31. 12. 2020 celkový objem pohledávek ze sociálních bytů po splatnosti dosáhl úrovně **1,87 mil. Kč**. Oproti stavu k 31. 12. 2019, který činil 1,6 mil. Kč, došlo k **nárůstu** pohledávek v jistíně dluhu o **270 tis. Kč**, což představuje **nárůst o 16,9 %**. Počet dlužníků vzrostl o **8 dlužníků**, z 30 na 38 tj. o **26,7 %**. Na 38 dlužníků ze sociálních bytů tak

v průměru připadá dluh ve výši **68 tis. Kč** k 31. 12. 2020. Nárůst lze spatřovat v málo intenzivní práci s dlužníky ze sociálních bytů ze strany správce pohledávek a benevolentnějšímu přístupu při prodlužování nájemních smluv v době pandemie COVID – 19. Nutné je uvést, že v roce 2020 a počátkem roku 2021 byly soudně vystěhovány byty největších dlužníků ze sociálních bytů, tudíž nebude docházet k nárůstu dluhů těchto dlužníků. Ze strany vedení Odboru kancelář tajemníka v důsledku zvýšení intenzity práce s dlužníky ze sociálních bytů byla přesunuta agenda bytů včetně sociálních bytů do gesce jediného správce pohledávek, což se setkalo s příznivými ohlasy zejména u nájemců sociálních bytů, kteří aktivně chtějí své dluhy řešit.

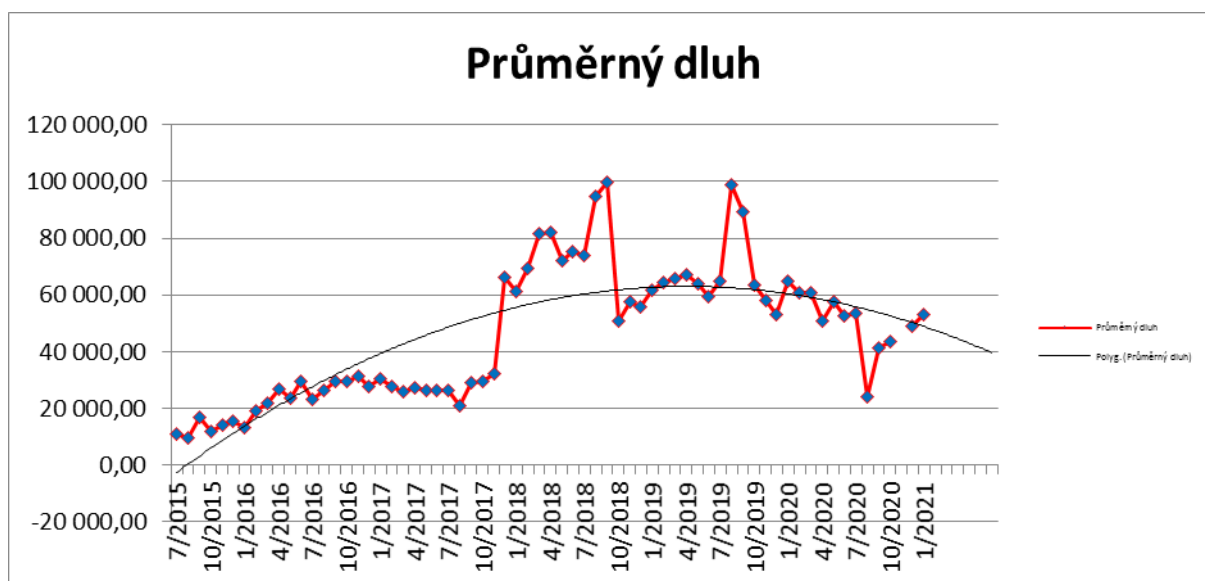
Graf č. 4 – Vývoj pohledávek po splatnosti ze sociálních bytů



Graf č. 5 – Vývoj počtu dlužníků ze sociálních bytů:



Graf č. 6 – Vývoj průměrného dluhu ze sociálních bytů:



Pro připomenutí lze příčiny růstu pohledávek v sociálních bytech 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 platby a neplnili tak své smluvní povinnosti. Za další faktor lze jistě

považovat prodlevy s okamžitým ukončením nájemního vztahu s dlužníky a trvajících soudními řízeními o vyklizení bytu. Vzhledem k časté nesolventnosti dlužníků ze sociálních bytů je a bude vymáhání těchto dluhů komplikované s nejistým výsledkem. Řešení, která se osvědčila, spočívají v urychleném ukončení nájemních vztahů s neplátcí, 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.

Vzhledem ke skutečnosti, že nájemci sociálních bytů jsou často adresáti sociální podpory nebo pobírají starobní či invalidní důchod, nebyl dosud zaznamenán vliv pandemie COVID – 19 na schopnost hradit nájemné a služby u nájmu sociálních bytů.

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

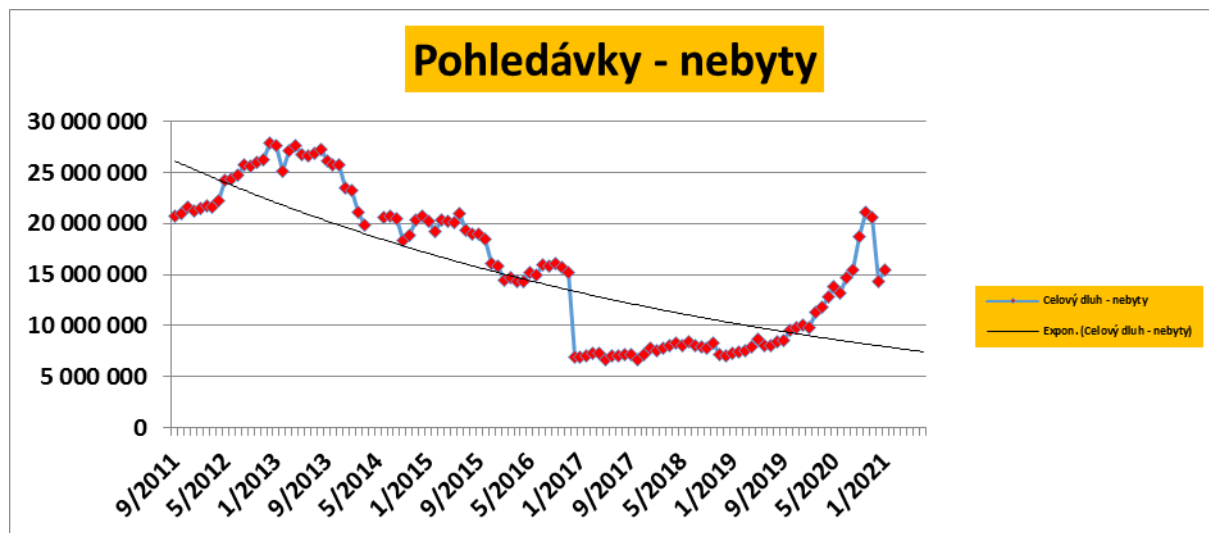
Ke dni 31. 12. 2020 celkový objem pohledávek z nebytových prostor a nebytového fondu (pozemky, garáže aj.; dále jen nebytový prostor) po splatnosti v jistině dluhu dosáhl úrovně **14,4 mil. Kč**, což zahrnuje nájemné, plnění spojená s užíváním předmětného nebytového prostoru a bezdůvodné obohacení.

Pohledávky z nebytových prostor jsou zpracovány a sledovány za období od roku 2011. V období na 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. 2020 celkový objem pohledávek po splatnosti dosáhl úrovně 14,4 mil. Kč, což představuje pokles o 48 % objemu pohledávek po splatnosti v jistině dluhu (viz graf č. 7) vůči maximu z prosince 2012 a celkový pokles počtu dlužníků z 250 za období listopad 2011 na současných 146 dlužníků (viz graf č. 8), tj. pokles o 42 %.

Ke dni 31. 12. 2020 celkový objem pohledávek z nájmu nebytových prostor po splatnosti dosáhl úrovně **14,4 mil. Kč**. Oproti stavu k 31. 12. 2019, který činil 10,1 mil. Kč, došlo k **nárůstu** pohledávek v jistině dluhu o **4,3 mil. Kč**, což představuje **nárůst o 42,6 %**. Počet dlužníků vzrostl o **35 dlužníků**, ze 111 na 146 tj. o **31,5 %**. Na 146 dlužníků tak **v průměru** připadal dluh ve výši **98,5 tis. Kč** k 31. 12. 2020. Příčiny lze jednoznačně

spatřovat v omezeních v souvislosti s pandemií COVID – 19, které tvrdě dopadly na podnikatele – nájemce nebytových prostor. V roce 2021 lze tudíž předpokládat stabilizaci situace v oblasti pohledávek z nájmu nebytových prostor. Lze předpokládat nárůst uzavřených splátkových dohod, kterými MČ vyjde postiženým nájemcům vstříc překonat nepříznivé období a zajistí postupné umořování dluhů a snižování pohledávek z nájmu nebytových prostor. Je na místě však předpokládat, že ne všichni nájemci přes veškerou vstřícnost MČ, vládní podporu a hospodářskou recesi situaci zvládnou a pak bude nezbytné nájemní vztah co nejrychleji ukončit, ať ze strany nájemce, tak ze strany pronajímatele. Postupnou stabilizaci pohledávek z nájmu nebytových prostor lze očekávat ještě tak 2 roky po ukončení restriktivních opatření spojených s pandemií COVID – 19.

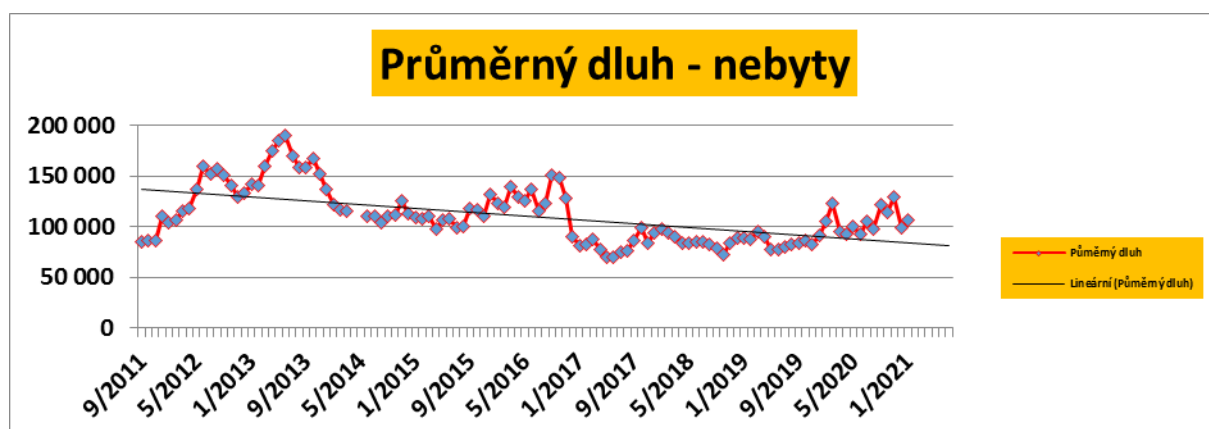
Graf č. 7 - Vývoj pohledávek za nebytové prostory:



Graf č. 8 – Vývoj počtu dlužníků z nebytových prostor



Graf č. 9 – Vývoj průměrného dluhu za byty (mimo sociální byty)



Nově je mezi grafy zařazen graf vývoje průměrného dluhu, který ukazuje pokles průměrného dluhu, což v časovém horizontu ukazuje na pozitivní trend ve smyslu nenarůstání počtu dlužníků a postupném snižování celkového dluhu připadajícího na dlužníka, a to díky prevenci vzniku dluhu, práce s dlužníky, ale také rychlejšími reakcemi na vznik dluhu ze strany orgánů MČ. Je zde však zřejmý negativní dopad jak na počty dlužníků, tak na výši dluhů jednotlivých dlužníků v souvislosti s pandemií COVID – 19, kterou jsou nájemci nebytových prostor významně postiženi.



## **E. Analýza procesů správy pohledávek obecně**

Za rok 2015 (k 31. 12. 2015) bylo vymoženo a ošetřeno splátkovými dohodami celkem **12,2 mil. Kč.**

Za rok 2016 (k 31. 12. 2016) bylo vymoženo a ošetřeno splátkovými dohodami celkem **10,7 mil. Kč.**

Za rok 2017 (k 31. 12. 2017) bylo vymoženo a ošetřeno splátkovými dohodami celkem **10,5 mil. Kč.**

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

Za rok 2019 (k 31. 12. 2019) bylo vymoženo a ošetřeno splátkovými dohodami celkem **10,9 mil. Kč.**

Za rok 2020 (k 31. 12. 2020) bylo vymoženo a ošetřeno splátkovými dohodami celkem **7,8 mil. Kč.**

Z celkové částky 7,8 mil. Kč za rok 2020 bylo vymoženo 1,2 mil. Kč soudními exekutory a 6,6 mil. Kč činností oddělení právního a vymáhání pohledávek KTA. Za sledované období od roku 2015 bylo tedy vymoženo a ošetřeno splátkovými dohodami celkem **61,9 mil. Kč.** Pod pojmem vymoženo a ošetřeno je zahrnuta přímá činnost správce pohledávek vedoucí k vymožení pohledávek, tj. mimosoudní, soudní a exekuční vymáhání, přihlášení pohledávek do insolvence a uzavření splátkových dohod. Obsahem nejsou přihlášky do dědického řízení, kde obvykle není vymoženo nic, a preventivní působení, v jehož důsledku nájemci platí, aniž by vůbec tvořili pohledávky, takový ukazatel by spíše mohl být zkoumán některým z analytických ukazatelů rentability pronajímaných objektů, což je však mimo kompetenci správce pohledávek.

Obecným cílem v procesu správy pohledávek MČ je co možná nejrychlejší vymožení pohledávek po splatnosti v maximální výši 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 zásadní, co nejrychlejší vyklizení bytu a nebytových prostor a následné dlouhodobé vymáhání pohledávek z dlužného nájemného. Je proto klíčové, aby příslušný Odbor správy majetku nebo Odbor bytů a privatizace ve spolupráci se správcem pohledávek průběžně sledoval platební morálku nájemníků a inicioval proces ukončení nájemních vztahů okamžitě poté, co je zřejmé, že nájemník porušil smlouvu hrubým způsobem spočívajícím především v neplacení nájemného a služeb. 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. Osvědčená a prověřená preventivní opatření zejména týkající se nájmu nebytových prostor jsou součástí Směrnice č. 6/2018. Směrnice č. 6/2018 účinná od 1. 1. 2020 se ukázala jako plně funkční a efektivní nástroj při správě pohledávek.

Externími faktory působícími na proces vymáhání pohledávek, které však ze strany MČ nejsou ovlivnitelné, jsou 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 4 měsíce;
- 3) délka dědického řízení se zemřelými dlužníky.

### **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 a takto i zapracováno do Směrnice č. 6/2018. Odepsané dluhy jsou nadále evidovány v podrozvaze, ale exekuční řízení většinou pokračují, dokud je nezastaví soud nebo soudem pověřený exekutor. Podstatou těchto odpisů je vyčistit rozvahu o dlouhodobě obtížně 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 o účetnictví postaven.

Příslušenství, čímž je 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, sjednotila rozhodování MČ o prominutí pohledávek a zajistila předvídatelnost a transparentnost rozhodování pro nájemce.

### **SWOT analýza správy pohledávek se samosprávné činnosti:**

Silnou stránkou správy pohledávek MČ je dlouholetá trvalá aktivita při správě pohledávek s 10 letou zkušeností s dlužníky MČ, jejíž činnost je transparentně ukotvena ve Směrnici č. 6/2018 aktualizované a schválené v roce 2019 Zastupitelstvem MČ. Slabou stránkou nadále zůstává automatizace a programové vybavení zúčastněných subjektů v procesu správy pohledávek zejména zastaralý a pro pohledávky nevhodný program Building Manager, který zvyšuje administrativní zátěž správce pohledávek a zaměstnanců správní společnosti Centra spravujících předpisy nájemného a způsobuje příliš dlouhé prodlevy v dodání informací. Příležitostí tak je zavedení nového efektivnějšího systému evidence pohledávek IDES, který umožní online náhledy správci pohledávek na dluhy dlužníků a efektivně bude tvořit výzvy k úhradě, čímž se uvolní čas správce pohledávek ke zlepšování vymáhacího procesu včetně například účasti na soudních řízeních a zlepšování preventivních nástrojů vzniku pohledávek. Implementace nového systému se očekává v průběhu roku 2021. Hrozbou může být riziko nedostatečné intenzity práce s dlužníky, což by mohlo způsobit nárůst pohledávek, problémy při prodlužování nájemních smluv u nájemců bytů a stagnaci zavedeného systému správy pohledávek. Provedená analýza procesů správy pohledávek a přijatá opatření v rámci Odboru KTA toto riziko aktuálně eliminovala.

## Závěr

Cílem této zprávy je transparentně informovat především zastupitele MČ o stavu pohledávek, postupech při správě pohledávek a budoucích rizicích v oblasti pohledávek. Zvýšená pozornost musí být dále kladena na oblast prevence vzniku pohledávek a mimosoudní vypořádání s dlužníky. V případě neřešení dluhů dlužníky se přistoupí k vymáhání dluhů v souladu se Směrnici č. 6/2018 a obecnými zásadami o správě svěřeného majetku vyplývajícími 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. Tento přístup se za poslední roky ukázal jako velmi efektivní. V souvislosti s dopadem pandemie COVID – 19 a opatření s ní souvisejících lze v roce 2021 doufat ve společenskou a hospodářskou stabilizaci a opětovný restart dotčených podnikatelských oborů. Je na místě zmínit, že snížené příjmy z pronájmů mohou narušit realizaci některých obecně prospěšných projektů městské části a městská část nemůže přebírat rizika podnikatelů ani ta související s pandemií. Při správě pohledávek je vhodné přistupovat zejména k dotčeným nájemcům nebytových prostor individuálně, aby co nejefektivněji došlo k umoření případných dluhů, ale i restartu podnikatelů a nájemců nebytových prostor.

Dne 17. 3. 2021

Ing. Bc. Michal Křepinský

Mgr. Petr Janů

Mgr. Petr Janů