

# Město Zlín a vymáhání pohledávek

Bc. Veronika Heřmánková

---

Diplomová práce  
2010

 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: 2009/2010

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Veronika HEŘMÁNKOVÁ**  
Studijní program: **N 6202 Hospodářská politika a správa**  
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**  
  
Téma práce: **Město Zlín a vymáhání pohledávek**

Zásady pro vypracování:

### Úvod

#### I. Teoretická část

- Definujte základní teoretické pojmy vztahující se k problematice vymáhání pohledávek z nájmu bytu.
- Popište stávající právní úpravu vztahující se k problematice vymáhání pohledávek z nájmu bytu.

#### II. Praktická část

- Popište pravidla poskytování městských bytů a analyzujte dosavadní postupy vymáhání pohledávek z nájmu bytu městem Zlín.
- Zjistěte nedostatky a přednosti spojené s vymáháním pohledávek z nájmu bytu městem Zlín.
- Navrhněte možnosti zlepšení činnosti vymáhání pohledávek z nájmu bytu městem Zlín.

### Závěr

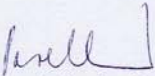
Rozsah práce: **cca 70**  
Rozsah příloh:  
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

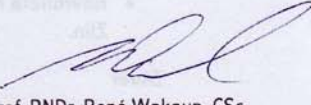
- [1] FIALA, J. a kolektiv. Vlastnictví a nájem bytů. 2. vyd. Praha: Linde Praha, 2005. 315 s. ISBN 80-7201-511-7.
- [2] NOVOTNÝ, P. Exekuční řád: praktická příručka pro věřitele. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2001. 158 s. ISBN 80-247-0111-1.
- [3] PRUDILOVÁ, M. Veřejné dražby a exekuce. Praha: Linde Praha, 2001. 449 s. ISBN 80-7201-288-6.
- [4] SCHELLEOVÁ, I. Jak vymáhat dluhy právní cestou. 1. vyd. Praha: Computer Press, 2002. 93 s. ISBN 80-7226-607-1.

Vedoucí diplomové práce: **JUDr. Libor Šnědar, Ph.D.**  
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva  
Datum zadání diplomové práce: **29. března 2010**  
Termín odevzdání diplomové práce: **3. května 2010**

Ve Zlíně dne 29. března 2010

  
doc. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
děkanka



  
prof. RNDr. René Wokoun, CSc.  
ředitel ústavu

## PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

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<sup>1)</sup>;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k nahlédnutí;
- 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<sup>2)</sup>;
- podle § 60<sup>3)</sup> odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- podle § 60<sup>3)</sup> odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – diplomovou/bakalářskou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům.

Ve Zlíně 3.5.2010

Kučerinskou

<sup>1)</sup> zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací.

(1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.

(2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.

2) 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, § 35 odst. 3:

(3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užitje-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

3) 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, § 60 Školní dílo:

(1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst.

3). Odpirá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

(2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užit či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.

(3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlédne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

## **ABSTRAKT**

Diplomová práce je zaměřena na postup vymáhání pohledávek města Zlína od neplatičů nájemného a na to, jakým způsobem město Zlín s neplatiči komunikuje. Teoretická část vysvětluje pojem pohledávka, charakterizuje nejčastější prostředky k jejich zajištění a definuje možné způsoby nakládání s pohledávkami obce a také naznačuje proces při uplatnění pohledávky a následného vymáhání dle existujících právních norem. Praktická část uvádí teoretické poznatky do praxe a popisuje dosavadní postupy vymáhání dlužných částek z nájmu bytu.

Výsledným cílem práce je navržení možných opatření ke zlepšení stávajících postupů vymáhání pohledávek z nájmu bytu.

Klíčová slova: obec, pohledávka, dlužník, nájemné, vymáhání.

## **ABSTRACT**

The thesis is focused on the procedure of debt collection by city of Zlin by dodger of the rent and at it what kind of way city of Zlin communicates with the dodgers. The teoretic part explains notion debt, characterizes most frequent means for their ensuring and defines possible ways to dispose of municipal debt and also implies procedure while a file a claim and successive recovery in compliance with rules of law. The practic part shows theoretical findings to practise and describes actual procedures of recovery of debts from flat hiring.

The resulting object of the works is suggested possible provisions to improving existing practises of debt collection from flat hiring.

Keywords: municipality, debt, debtor, rent, recovery.

Chtěla bych tímto poděkovat paní Haně Červené, vedoucí ekonomického oddělení společnosti Správa domů Zlín a paní JUDr. Ludmile Čechové, advokátce, za jejich ochotu a pomoc při zpracování mé diplomové práce. Můj dík bych také ráda vyjádřila vedoucímu mé diplomové práce panu JUDr. Liboru Šnědarovi, Ph.D. za jeho odborné vedení a pomoc.

Prohlašuji, že odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

# OBSAH

<b>ÚVOD .....</b>	<b>10</b>
<b>I TEORETICKÁ ČÁST .....</b>	<b>11</b>
<b>1 ZÁKLADNÍ ZNAKY OBCE .....</b>	<b>12</b>
1.1 DEFINICE OBCE PODLE ZÁKONA .....	12
1.2 SAMOSTATNÁ PŮSOBNOST OBCE .....	12
1.3 MAJETEK OBCE .....	12
1.3.1 Vymezení majetku obce .....	13
1.3.2 Nakládání s majetkem obce .....	13
<b>2 VŠEOBECNĚ K POHLEDÁVKÁM.....</b>	<b>15</b>
2.1 POJEM POHLEDÁVKA .....	15
2.2 POHLEDÁVKY Z OBČANSKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ .....	15
<b>3 PRÁVNÍ PROSTŘEDKY K ZAJIŠTĚNÍ POHLEDÁVEK.....</b>	<b>16</b>
3.1 SMLUVNÍ POKUTA (§ 544 A 545) .....	16
3.2 RUČENÍ (§ 546 AŽ 550).....	16
3.3 DOHODA O SRÁŽKÁCH ZE MZDY A JINÝCH PŘÍJMŮ (§ 551) .....	16
3.4 ZÁSTAVNÍ SMLOUVA (§ 552) .....	17
3.5 PŘEVOD PRÁVA (§ 553) .....	17
3.6 POSTOUPENÍ POHLEDÁVKY (§ 554) .....	17
3.7 UZNÁNÍ DLUHU (§ 558) .....	17
<b>4 NAKLÁDÁNÍ S POHLEDÁVKAMI OBCE .....</b>	<b>18</b>
4.1 PLNĚNÍ VE SPLÁTKÁCH .....	18
4.2 POSTOUPENÍ POHLEDÁVKY .....	19
4.3 POMĚRNÉ USPOKOJENÍ POHLEDÁVKY .....	19
4.4 PROMINUTÍ DLUHU .....	19
4.5 SCHVALOVACÍ REŽIM .....	20
<b>5 UPLATNĚNÍ – PŘIZNÁNÍ POHLEDÁVKY .....</b>	<b>22</b>
5.1 PROCES UPLATŇOVÁNÍ POHLEDÁVKY (NALÉZACÍ ŘÍZENÍ) .....	22
5.1.1 Řízení s jednáním .....	23
5.1.2 Řízení bez jednání (tzv. zkrácené řízení) .....	23
<b>6 VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK .....</b>	<b>25</b>
6.1 VÝKON ROZHODNUTÍ PODLE OSŘ.....	25
6.1.1 Srážky ze mzdy.....	27
6.1.2 Srážky z jiných příjmů.....	28
6.1.3 Příkázání pohledávky .....	28
6.1.4 Prodej movitých věcí.....	30



6.1.5	Vyklizení bez náhrady .....	31
6.1.6	Vyklizení se zajištěním bytové náhrady nebo přístřeší .....	31
6.2	EXEKUCE SOUDNÍCH EXEKUTORŮ .....	32
6.2.1	Výkon rozhodnutí podle exekučního řádu – exekuční řízení.....	32
6.2.2	Provedení exekuce .....	33
<b>II</b>	<b>PRAKTICKÁ ČÁST .....</b>	<b>35</b>
<b>7</b>	<b>CHARAKTERISTIKA ZLÍNSKÉHO KRAJE .....</b>	<b>36</b>
7.1	STATUTÁRNÍ MĚSTO ZLÍN .....	36
7.2	VYBRANÉ UKAZATELE.....	36
7.2.1	Počet obyvatel .....	36
7.2.2	Bytová výstavba a bytový fond.....	37
<b>8</b>	<b>NÁJEMNÍ VZTAH .....</b>	<b>40</b>
8.1	PRAVIDLA POSKYTOVÁNÍ BYDLENÍ V NÁJEMNÍCH BYTECH.....	40
8.2	VZNIK NÁJEMNÍHO VZTAHU .....	41
8.2.1	Platba nájemného .....	42
8.2.2	Výpočet nájemného.....	45
8.2.3	Zálohy na služby .....	46
<b>9</b>	<b>POHLEDÁVKY MĚSTA ZLÍNA .....</b>	<b>47</b>
9.1	POHLEDÁVKY Z NÁJMU BYTU .....	48
9.1.1	Evidence pohledávek z nájmu bytu .....	48
9.1.2	Výše pohledávek z nájmu bytu .....	49
9.1.3	Problém zvaný neplatiči nájemného .....	52
<b>10</b>	<b>VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK Z NÁJMU BYTU .....</b>	<b>54</b>
10.1	ZPŮSOBY JEDNÁNÍ S NEPLATIČI.....	54
10.1.1	Upomínka - písemný styk.....	54
10.1.2	Uznání dluhu a dohoda o splátkách – osobní jednání .....	56
10.1.3	Soudní vymáhání.....	57
10.1.4	Postoupení pohledávky .....	67
10.2	EXEKUCE X VÝKON ROZHODNUTÍ .....	68
<b>11</b>	<b>NEDOSTATKY A PŘEDNOSTI SPOJENÉ S VYMÁHÁNÍM POHLEDÁVEK A NÁVRH ŘEŠENÍ .....</b>	<b>70</b>
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>77</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....</b>	<b>79</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....</b>	<b>82</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>	<b>83</b>
	<b>SEZNAM TABULEK .....</b>	<b>84</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH .....</b>	<b>85</b>

## ÚVOD

Dlužníků - neplatičů je v České republice opravdu velké množství, platí to nejen pro celou republiku, ale i pro jednotlivé kraje, města i menší obce. Výjimkou není ani statutární město Zlín. Nejen pro město Zlín ale i pro mnohá jiná města a obce je hlavním problémem neplacení nájemného a služeb spojených s užíváním bytu, kdy často tyto pohledávky dosahují milionových částek. Obecně by se dalo konstatovat, že dnes už na nájemném dluží kdokoliv, ať už je to problémový občan nebo běžný obyvatel. Neplatičů tak rok od roku stále přibývá. Avšak jsou mezi námi i tací, kteří by se nezadlužili ani za nic, dluh by považovali za svou prohru a myslí si, že dluh je pro ně něco nemožného. Rostoucí počet neplatičů, nejen v oblasti nájmu, je možné přisoudit určitému trendu, který v dnešní době panuje, tzn., že mít dluhy je normální. Na druhou stranu se není čemu divit. Všude kolem je spousta poutačů na zajímavé a výhodné půjčky, leasingy na automobily, úvěry na domácí spotřebiče a elektroniku a jiné. Pak právě dochází k tomu, že lidé nemají peněžní prostředky ani na běžné platby jako je nájemné, které by měly být považovány za samozřejmé.

Pro aktuálnost daného tématu a díky neustále rostoucímu počtu neplatičů jsem si pro svou diplomovou práci zvolila právě problematiku neplacení nájemného ve městě Zlín. Hlavním cílem je charakterizovat dosavadní postupy vymáhání pohledávek z nájmu bytu, zjistit nedostatky a přednosti této činnosti a závěrem se pokusit navrhnout možná řešení, jak by se proces vymáhání pohledávek mohl zlepšit. Celá práce je rozdělena na dvě části, a to na teoretickou část, ve které se zaměřím na rešerši dosavadní právní úpravy zejména občanského soudního řádu a exekučního řádu, jež obsahují základní ustanovení vztahující se právě k vymáhání pohledávek. Zmíním se také o procesu uplatnění pohledávek, který je nezbytnou součástí k tomu, aby tyto pohledávky mohlo město Zlín následně vymáhat. Uvedu i to, jakým způsobem lze pohledávky zajistit a jak s nimi město může nakládat. Ve druhé, praktické části, bude základem metoda popisu, pomocí které zachytím činnost vymáhání pohledávek z nájmu bytu a všeho co s tím nějak souvisí. Zejména pak toho, jak statutární město Zlín v zastoupení společnosti Správa domů Zlín s neplatiči jedná, a to od prvního zjištění dluhu z nájmu až po jeho konečné vymáhání. Proces vymáhání pohledávky se pokusím znázornit pomocí časové analýzy. Jelikož vedle sebe existují dvě možnosti, jak město Zlín může vymoci své pohledávky od neplatičů nájemného, provedu jejich srovnání. K získání veškerých potřebných informací využiji osobních rozhovorů s odborníky na danou problematiku z řad zaměstnanců města Zlína a společnosti Správa domů Zlín.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

# 1 ZÁKLADNÍ ZNAKY OBCE

## 1.1 Definice obce podle zákona

Podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích je obec základním územním samosprávním společenstvím občanů; tvoří územní celek, který je vymezen hranicí území obce.

Obec můžeme definovat i jako veřejnoprávní korporaci, která je v jistém smyslu oddělena od státu, neboť svou povahou a postavením je nestátním subjektem. Jakožto veřejnoprávní korporace má obec vlastní právní subjektivitu, tzn. má postavení právnické osoby, resp. je právnickou osobou. To vede k tomu, že obec je oprávněna vystupovat v právních vztazích svým jménem, nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících a je oprávněna mít vlastní majetek. [4]

## 1.2 Samostatná působnost obce

Zákon o obcích dále ve svých obecných ustanoveních poukazuje na to, že obec má právo na samosprávu, tj. spravovat své záležitosti samostatně. Úkoly patřící do samosprávy obce plní v rozsahu stanoveném zákonem a v souladu s potřebami obce a jejich občanů.

Obec v rámci samostatné působnosti ve svém územním obvodu pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku. Při výkonu samostatné působnosti se obec řídí:

- při vydávání obecně závazných vyhlášek zákonem,
- v ostatních záležitostech jinými právními předpisy vydanými na základě zákona. [5]

## 1.3 Majetek obce

Obec jako společenství osob a majetku na určitém konkrétním území disponuje vedle oprávnění vykonávat na daném území obecní samosprávu i oprávněním disponovat s vlastním majetkem a to včetně finančních zdrojů. Základním ustanovením pro to, aby obec mohla mít vlastní majetek a hospodařit podle vlastního rozpočtu je čl. 101 odst. 3 Ústavy ČR. Dále je to zákon o obcích, zákon o majetku obcí a zákon o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů. [4]

### 1.3.1 Vymezení majetku obce

V současné právní úpravě nenajdeme „obecný“ výčet toho, co je součástí majetku obce. Můžeme tedy říci, že obci nelze upřít právo na žádný druh majetku. O majetku obce můžeme hovořit jako:

- o věcech, bytech a nebytových prostorách, které obec vlastní,
- o částech věcí, bytů a nebytových prostor, které spoluvlastní,
- o majetkových právech (zejména pohledávkách), která vznikla z činnosti obce, tj. jejích orgánů, jakož i jejích organizačních složek, anebo souvisejí s hmotným majetkem, který obec vlastní či spoluvlastní,
- jiných majetkových hodnotách, které vznikly z činnosti obce, jakož i jejích organizačních složek, anebo souvisejí s hmotným majetkem, který obec vlastní či spoluvlastní. [4]

Obec, v případě že jde o její majetek, je omezena pouze platným nabytím majetku a jakousi dolní hranicí. To znamená, že obec musí mít minimálně tolik majetku a v takovém rozsahu, druhu a kvalitě, který jí umožní řádně a efektivně plnit její funkce a úkoly, poskytnout občanům a jiným subjektům služby, k nimž je povinna. Jde například o uspokojování potřeb bydlení, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání aj. [4]

### 1.3.2 Nakládání s majetkem obce

Nakládání s obecním majetkem je jednou ze složek výkonu samostatné působnosti obce. Obec v tomto případě vystupuje oproti jiným subjektům vždy z pozice rovnosti, kdy jakékoliv rozhodování při nakládání s majetkem postrádá mocenský a rozhodovací prvek. Současný model nakládání s majetkem obce je postaven na soukromoprávních úkonech.

Obec uplatňuje způsoby nakládání s majetkem, které jsou upraveny v obecných (soukromoprávních) předpisech (tj. zejména v občanském a obchodním zákoníku).

Obec může majetek:

- nakupovat,
- pronajímat a prodávat,
- vkládat do podniků a organizací,
- ručit s ním.

Zákon umožňuje obcím, popř. jejich příspěvkovým organizacím, používat majetek k plnění úkolů v rámci jim vymezené působnosti. Majetek obce však nemůže být užíván libovolně.

Způsob a rozsah užívání obecního majetku je obecně dán požadavkem účelnosti a hospodárnosti a také požadavkem využití s cílem plnit úkoly. Rozsah a způsob užívání je vymezen zvláštními právními předpisy (např. zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, vše ve znění pozdějších předpisů).

Osoby odpovědné za hospodaření s majetkem jsou orgány obce, kterým zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, výslovně ukládá povinnost rozhodovat o hospodaření s obecním majetkem. Jde převážně o zastupitelstvo, které vydává rozhodnutí o hospodaření s tímto majetkem. Dále jsou to organizační složky a ti pracovníci obce, kterým úkoly spojené s hospodařením s obecním majetkem vyplývají z plnění pracovních úkolů. Dalo by se říci, že odpovědnými osobami jsou všichni ti, kdo jej fakticky užívají. [4], [5]

## 2 VŠEOBECNĚ K POHLEDÁVKÁM

### 2.1 Pojem pohledávka

Pohledávky můžeme zařadit do majetku obce pod skupinu majetková práva. Jak již bylo zmíněno, pohledávky obce jsou nejdůležitějším typem majetkových práv.

Pojem pohledávka je občanským zákoníkem (zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění.) chápán jako právo fyzické nebo právnické osoby požadovat na druhé osobě plnění vzniklé z určitého závazku, resp. pohledávkou všeobecně rozumíme určité právo na zaplacení peněžité částky. [2]

### 2.2 Pohledávky z občanskoprávních vztahů

Občanskoprávní vztahy a tedy i pohledávky, které mohou z těchto vztahů vzniknout, jsou upraveny zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OBČZ“). Podle ustanovení § 1 odst. 3 OBČZ můžeme říci, že občanský zákoník upravuje vztahy mezi fyzickými a právnickými osobami, vztahy mezi těmito osobami a státem, a také vztahy vyplývající z práva na ochranu osob, pokud tyto vztahy nejsou upraveny jinými zákony.

Pohledávky vznikají nejčastěji z právních úkonů, zejména ze smluv tzn., jde o pohledávky ze smluvních vztahů, kdy hlavními účastníky právního vztahu jsou podle zákona věřitel a dlužník. Věřitel na jedné straně má právo od dlužníka obdržet určité plnění a dlužník na straně druhé má vůči věřiteli povinnost mu toto plnění poskytnout. Plnění může mít podobu peněžitou i nepeněžitou.

Vedle toho existují i pohledávky, které nejsou závislé na žádném konkrétním smluvním vztahu a jejich vznik je dán například veřejnoprávním předpisem či jinou právní skutečností. Zejména se jedná o pohledávky státu, obce vůči občanům a to z titulu daní, poplatků, o pohledávky náhrady škody nebo také bezdůvodného obohacení. [29]

### 3 PRÁVNÍ PROSTŘEDKY K ZAJIŠTĚNÍ POHLEDÁVEK

Při ochraně pohledávek hrají důležitou roli právní prostředky k zajištění pohledávek. Jádrem zajišťujících prostředků je dohoda svého druhu, kterou uzavírá obec s dlužníkem v době vzniku nebo trvání pohledávky s tím, že její splnění je zajištěno způsobem, který se uplatní poté, co dlužník nesplní svůj dluh vůči obci včas a řádně. Způsob zajištění pohledávky je stanoven nezávisle na dlužníkovi. K nejčastěji používaným způsobům patří dohoda o srážkách ze mzdy a jiných příjmů, zástavní smlouva, resp. zástava, ručení a smluvní pokuta.

Právní prostředky k zajištění pohledávek můžeme najít v občanském zákoníku, který upravuje následující způsoby. [4]

#### 3.1 Smluvní pokuta (§ 544 a 545)

Smluvní pokuta se jako zajišťovací prostředek uplatní tehdy, jestliže se obec v roli věřitele písemně dohodne s dlužníkem na tom, že neuhradí-li pohledávku obce řádně a včas, je povinen zaplatit určitou peněžitou částku (pokutu). Výše této pokuty se sjedná přímo ve smlouvě nebo je také možnost ji určit i později, s tím, že se ve smlouvě stanoví způsob jejího pozdějšího určení. [4]

#### 3.2 Ručení (§ 546 až 550)

Podstata ručení spočívá v tom, že ručitel písemně prohlásí, že pohledávku obce uspokojí, jestliže ji neuspokojí dlužník. Otázku, kdy a za jakých podmínek se může obec jako věřitel domáhat uspokojení pohledávky na ručiteli, upravuje občanský zákoník v § 548 a 549. [4]

#### 3.3 Dohoda o srážkách ze mzdy a jiných příjmů (§ 551)

Dohoda o srážkách ze mzdy a jiných příjmů musí mít písemnou formu, přičemž srážky ze mzdy (z jiných příjmů) nesmějí činit více, než by činily srážky v podmínkách výkonu rozhodnutí (viz § 277 a 278 OSŘ a kapitola 6.1.1 této práce). Obec jako věřitel nabývá práva na výplatu srážek okamžikem, kdy dohodu předloží plátcí mzdy. [4], [28]



### **3.4 Zástavní smlouva (§ 552)**

Zástavní smlouva, resp. zástava jako prostředek zajištění pohledávky obce, funguje tak, že nesplní-li dlužník svůj dluh včas a řádně, z této zástavy lze pak dosáhnout uspokojení dané pohledávky. Na návrh obce jako zástavního věřitele lze zástavu zpeněžit, a to buď ve veřejné dražbě (zákon č. 26/2000 Sb.) nebo soudním prodejem zástavy (§ 200y až 200za OSŘ ve spojení s § 338a OSŘ). [4], [28], [29]

### **3.5 Převod práva (§ 553)**

Splnění závazku, který má dlužník vůči věřiteli, tedy obci může být zajištěno převodem jeho práva ve prospěch věřitele (obce). Děje se tak na základě písemné smlouvy uzavřené mezi oběma účastníky. [29]

### **3.6 Postoupení pohledávky (§ 554)**

Pohledávku lze zajistit i postoupením pohledávky dlužníka nebo třetí osoby. [29]

### **3.7 Uznání dluhu (§ 558)**

Jeho podstata spočívá v tom, že uzná-li někdo svůj dluh, má se za to, že tento dluh v době uznání trval. Pro obec, jako věřitele je uznání dluhu přínosem, a to v tom smyslu, že nemusí nadále prokazovat existenci své pohledávky. Uznání musí být provedeno písemně a jeho obsahem je, že dlužník zaplatí svůj dluh určený co do důvodu a výše. [4], [29]

Pro zajištění pohledávek lze použít úpravu občanského i obchodního zákoníku, za předpokladu, že neexistuje vlastní úprava v jednom z nich. [4]

## 4 NAKLÁDÁNÍ S POHLEDÁVKAMI OBCE

Obec disponuje oprávněním nakládat se svým vlastním majetkem a to včetně finančních zdrojů, tedy i s pohledávkami. Obec k tomu, aby se domohla své pohledávky a nemusela ji vyžadovat od dlužníka soudní cestou, má možnost se s dlužníkem dohodnout prostřednictvím těchto způsobů. [4]

### 4.1 Plnění ve splátkách

Plnění ve splátkách je v případě obcí využíváno spíše výjimečně. S dlužníkem by se tedy plnění jeho dluhu ve splátkách sjednávat nemělo. Je třeba rozlišit plnění ve splátkách nesplatného dluhu a plnění ve splátkách splatného dluhu.

*Plnění ve splátkách nesplatného (nedospělého) dluhu* by se mělo písemně sjednávat pouze tehdy, když:

- budoucí dlužník už předem prokáže schopnost svůj závazek včas a řádně splnit,
- nebude ani z jiných okolností zřejmé, že splnění závazku je ujednáním o splátkách ohroženo. [4]

*Plnění ve splátkách již splatného (dospělého) dluhu* znamená, že pohledávka obce nebyla včas zaplácena. Jeho smyslem je vytvořit podmínky – tím, že se pohledávka rozloží na splátky – aby byla zaplácena alespoň v budoucnu. Plnění ve splátkách již splatného dluhu by mělo připadat v úvahu jen ze závažných důvodů, které by měly být posouzeny individuálně, tj. podle okolností konkrétního případu.

Splátky, na již splatný dluh, by měly být písemně dohodnuty pouze tehdy, když:

- dluh bude dlužníkem písemně uznán co do důvodu a výše (byla-li pohledávka takto uznána, promlčuje se za 10 let ode dne, kdy k uznání došlo. Byla-li v uznání uvedena lhůta k plnění, běží promlčecí doba od uplynutí této lhůty),
- dluh bude přiznán pravomocným rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu co do důvodu a výše (byla-li pohledávka takto přiznána, promlčuje se za 10 let ode dne, kdy mělo být podle rozhodnutí plněno). [29]

Podmínkou by měla být také dohoda o splatnosti celé pohledávky pro případ, že nebude splněna kterákoli ze splátek. Podle § 565 OBčZ má v případě dohody o splátkách obec (vě-

řitel) možnost žádat o zaplacení celé pohledávky pro nesplnění některé splátky jen do doby splatnosti nejbližší příští splátky. V tomto případě je třeba, aby obec včas vyzvala dlužníka k tomu, aby zaplatil celý zbytek pohledávky. Nestihne-li obec (věřitel) dlužníka včas vyzvat a ten mezitím řádně a včas zaplatí příští splátku, může obec (věřitel) vymáhat pouze nezaplacenou splátku. Pro dohodu o splátkách není výslovně předepsána písemná forma, je však důležitá jak z hlediska právní jistoty a prokazatelnosti řádného nakládání s pohledávkou obce, tak z hlediska ochrany dané pohledávky. V dohodě o splátkách by měla být mimo jiných obsahových náležitostí s dlužníkem dohodnuta i jeho povinnost plnit ve splátkách také úroky z prodlení ve smyslu § 521 OBčZ. [4], [29]

## **4.2 Postoupení pohledávky**

Postoupení pohledávky obce na základě písemné smlouvy (§ 524 a následující OBčZ) jiné právnické nebo fyzické osobě by se mělo dít zásadně za úplatu. Nicméně nelze zcela vyloučit, aby se podle okolností případu šlo s cenou pod jmenovitou hodnotu postupované pohledávky včetně příslušenství, resp. aby se postoupení stalo za cenu nižší než je cena v místě a čase obvyklá, popřípadě aby se pohledávka postoupila bezúplatně („darovala“). Takový postup je třeba řádně a písemně zdůvodnit. Při postoupení pohledávky se vychází z ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. [4]

## **4.3 Poměrné uspokojení pohledávky**

Jedná se o možnost obce přistoupit nikoliv na úplné, ale jen na poměrné uspokojení pohledávky, kterou má vůči dlužníkovi. Tuto možnost by měla obec využívat jen výjimečně a po pečlivém posouzení situace. [4]

## **4.4 Prominutí dluhu**

K prominutí části nebo celého dluhu dochází na základě písemné dohody mezi obcí a dlužníkem. Nejprve však je zapotřebí, aby dlužník zaslal obci písemnou žádost. Ta mu následně zašle vyrozumění o tom, že jeho žádosti vyhovuje a jeho dluh promíjí. V dohodě o prominutí dluhu musí být uvedeny strany dohody, včetně jména a funkce fyzické osoby jednající jménem obce, předmět dohody, tj. pohledávka obce, která se jako dluh promíjí.

Důležité je, aby pohledávka uvedená v dohodě byla dostatečně individualizována a konkretizována.

Základní podmínkou, která umožňuje obci dluh dlužníkovi prominout, je to, aby na straně dlužníka existovaly tíživé sociální poměry. Proto by měla být tato skutečnost důkladně prověřena a dokladována. Prominut by neměl být dluh, byť by šlo o dluh fyzické osoby, u které jsou dány tíživé sociální poměry, jestliže by se jednalo o některý z těchto případů:

- dluh vznikl v souvislosti s trestnou činností dlužníka, bez ohledu na úmysl nebo nedbalost, nebo jde o trestný čin podle trestního zákona nebo zákona o přestupcích,
- dlužník má pohledávku vůči obci, bez ohledu z jakého důvodu, pokud sám dlužník do výše svého dluhu nepřistoupí k jejímu prominutí,
- dlužník má majetek, z něhož lze dosáhnout uspokojení pohledávky obce. Zda dlužník má majetek je třeba důkladně prověřit a pokud je to možné, požadovat od dlužníka prohlášení o majetku. [4]

Prominutí dluhu vůči obci je svou podstatou vzdáním se práva, což má za následek zánik pohledávky obce. Nelze ji už tedy v budoucnu uplatňovat a vymáhat. [4]

#### 4.5 Schvalovací režim

Obec se svými pohledávkami nemůže nakládat jen tak. V určitých případech je k tomu třeba souhlasu orgánů obce. Proto je zde schvalovací režim, který je nastaven takto:

1. Dohoda o splátkách
  - s lhůtou splatnosti delší než 18 měsíců je vyhrazeno rozhodovat zastupitelstvu obce (viz § 85 písm. h) OZř a § 36 odst. 1 písm. g) KZř); není tedy rozhodující výše splacené pohledávky,
  - s lhůtou splatnosti nepřevyšující 18 měsíců rozhoduje zásadně rada obce (viz § 102 odst. 3 OZř a § 59 odst. 2 písm. d) KZř); ani zde výše splacené pohledávky nerozhoduje.
2. Postoupení pohledávky
  - vyšší než 20 tisíc Kč (u krajů 200 tisíc Kč) je vyhrazeno rozhodovat zastupitelstvu obce (viz § 85 písm. i) OZř a § 36 odst. 1 písm. h) KZř); lhůtejně, zda se pohledávka „postupuje“ za úplatu nebo bezúplatně,

- nepřevyšující 20 tisíc Kč (u krajů 200 tisíc Kč) rozhoduje zásadně rada obce (viz § 102 odst. 3 OZř a § 59 odst. 3 KZř); opět bez ohledu na to, zda se postoupení pohledávky děje úplatně nebo bezúplatně.

### 3. Prominutí dluhu

- vyšším než 20 tisíc Kč (u krajů 200 tisíc Kč) je vyhrazeno rozhodovat zastupitelstvu obce (viz § 85 písm. f) OZř a § 36 odst. 1 písm. e) KZř),
- nepřevyšujícím 20 tisíc Kč (u krajů 200 tisíc Kč) rozhoduje zásadně rada obce (viz § 102 odst. 3 OZř a § 59 odst. 2 písm. b) KZř). [4], [5]

## 5 UPLATNĚNÍ – PŘIZNÁNÍ POHLEDÁVKY

Fáze uplatňování pohledávky obce, začíná tehdy, když dlužník dobrovolně svůj dluh nesplní a obec se v této věci obrátí na soud nebo jiný příslušný orgán. Základním požadavkem pro uplatnění pohledávek je včasnost uplatněné pohledávky obce, což znamená – je třeba bez zbytečných prodlev upomenout a následně uplatnit danou pohledávku vůči dlužníkovi, který včas a řádně nesplní svůj dluh.

Při uplatňování pohledávky obce jsou kladeny následující otázky:

- zda a kdy uplatňovat,
- a také jak uplatňovat. [4]

### 5.1 Proces uplatňování pohledávky (nalézací řízení)

Vlastní proces uplatňování pohledávky u soudu nebo jiného příslušného orgánu se zahajuje na návrh, který se nazývá žalobou, jelikož se týká dvoustranných vztahů. Obcí podaný návrh na zahájení řízení (žaloba) musí obsahovat jak obecné tak i zvláštní náležitosti stanoveny v § 42 odst. 4 a v § 79 odst. 1 OSŘ. [3], [4]

Mezi *obecné náležitosti* patří - označení soudu, jemuž je adresován, označení toho, kdo návrh činí, označení věci, jíž se návrh týká, označení toho, co návrh sleduje, podpis navrhovatele, datum vyhotovení návrhu.

Mezi *zvláštní náležitosti* patří - jméno, příjmení, bydliště účastníků (obchodní firmu nebo název a sídlo právnické osoby), popřípadě jejich zástupců, vylíčení rozhodujících skutečností, označení důkazů, jichž se navrhovatel dovolává, musí být z něho patrné, čeho se navrhovatel domáhá (tzv. žalobní petit).

Mimo to je také důležité, aby podaný návrh byl bez vad. Odpovědnost za to nese osoba, která návrh podává, v tomto případě sama obec. [3], [28]

Úspěšné uplatnění pohledávek u soudu vyžaduje, aby k návrhu byly doloženy doklady, které prokazují:

- vznik,
- trvání,
- a výši pohledávky.

Kromě listinných důkazů mohou být v „nájemních“ věcech použity jako důkazní prostředek i výslechy účastníků, výslechy svědků, zprávy a vyjádření orgánů státní správy a samosprávy, eventuelně i znalecké posudky a ohledání. [3], [9]

Návrh na zahájení řízení je třeba soudu doručit v takovém počtu vyhotovení, aby jeden stejnopis mohl být založen v soudním spisu a jedno vyhotovení obdržel každý z účastníků řízení. [4], [13], [28]

V samotném řízení pak dochází soudem k přiznání práv a povinností, které jsou přesně, jasně, určitě a srozumitelně vymezeny v návrhu (resp. žalobním petitu). Rozlišujeme dva možné způsoby řízení. [13]

### **5.1.1 Řízení s jednáním**

Řízení s jednáním zaručuje přímý styk soudu se všemi účastníky a zaručuje tak možnost vyjádřit se ke všemu co v řízení vyjde najevo. Společně s předvoláním k prvnímu jednání doručí soud žalovanému i návrh na zahájení řízení (žalobu). I zde se v průběhu jednání provádí dokazování všemi prostředky, které účastníci navrhnou, popř. které hodlá provést soud dle vlastního uvážení. Jakmile soud na základě důkladného projednání věci dojde k jednoznačnému závěru, skončí jednání vyhlášením rozhodnutí ve věci samé, tj. rozsudkem, případně v zákonem stanovených případech usnesením. [13]

Odvolání se podává do 15 dnů od doručení rozhodnutí u soudu, proti jehož rozhodnutí směřuje (§ 204 odst. 1 OSŘ). V odvolání má být uvedeno, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu se napadá, v čem je spatřována jeho nesprávnost nebo nesprávnost postupu soudu (odvolací důvod) a čeho se odvolatel domáhá (odvolací návrh). [2], [28]

### **5.1.2 Řízení bez jednání (tzv. zkrácené řízení)**

Občanský soudní řád umožňuje soudu projednat věc, aniž by nařídil jednání. Děje se tak za podmínek ustanovených v § 115a, tj. ve věci lze rozhodnout jen na základě účastníky předložených listinných důkazů a účastníci se práva účasti na projednání věci vzdali, popřípadě s rozhodnutím bez nařízení jednání souhlasí. Jde o tzv. zkrácené řízení, které představuje vyřízení návrhu na zahájení řízení (žaloby) rychle a efektivně. Návrh musí obsahovat stručné a pravdivé vyličení rozhodných skutečností a označení důkazů, tak jako každý jiný návrh na zahájení řízení. V takovémto řízení je rozhodnuto platebním rozkazem, nikoliv rozsudkem nebo usnesením. [2], [13]

*Platební rozkaz*

Ve formě platebního rozkazu může soud rozhodnout pouze v případě, že je podána žaloba (resp. návrh na vydání platebního rozkazu), ve které je uplatňováno právo na zaplacení peněžité částky. Soud ve vydaném platebním rozkazu nařídí žalovanému, aby do 15 dnů od jeho doručení zaplatil žalobci uplatněnou pohledávku a náklady řízení. Ve stejné lhůtě má právo podat odpor u soudu, který platební rozkaz vydal.

Význam a smysl platebního rozkazu spočívá v tom, že nebyl-li proti němu podán odpor, nabývá účinků pravomocného rozsudku. Je-li naopak odpor podán, platební rozkaz se ruší a předseda senátu nařídí jednání. Důležité také je, aby byl platební rozkaz doručen do vlastních rukou, nestane-li se tak může dojít k jeho zrušení. [2], [13], [28]

Jak je patrné, pohledávka se obci přiznává pravomocným rozhodnutím soudu nebo jiného příslušného úřadu. Jde tedy o rozhodnutí vydané v řízení správním, občanském soudním nebo daňovém ve formě rozsudku, usnesení, schváleného smíru nebo dohody, platebního rozkazu, ve kterém se ukládá určité osobě povinnost něco v určité době splnit. Pravomocné rozhodnutí představuje tzv. exekuční titul, který tvoří materiální podmínku pro výkon rozhodnutí (exekuci). [3], [9]

V občanském soudním řádu je obecně stanoveno, že povinnost uloženou v pravomocném rozhodnutí je třeba splnit do tří dnů od nabytí jeho právní moci. Soud ale může určit lhůtu i delší anebo stanovit plnění ve splátkách, jejichž výši a podmínky splatnosti sám určí. To však ještě neznamená, že ji bude dlužník ochoten dobrovolně zaplatit.

Nechce-li dlužník takto přiznanou pohledávku obce zaplatit dobrovolně, lze přistoupit k jejímu vymáhání, od okamžiku jakmile uplynula lhůta k plnění stanovená v rozhodnutí.



## 6 VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK

Podstata vymáhání pohledávky obce spočívá v nuceném výkonu pravomocného a vykonatelného rozhodnutí soudu nebo jiného příslušného orgánu, jímž byla pohledávka přiznána.

V momentě, kdy bylo vydáno ono vykonatelné rozhodnutí a dlužník stále dobrovolně neplní svou povinnost, kterou mu toto vykonatelné rozhodnutí ukládá, obec se v tomto případě může obrátit na soud a to tak, že podá:

- návrh na nařízení soudního výkonu rozhodnutí podle OSŘ,
- nebo návrh na nařízení exekuce podle exekučního řádu (viz kapitola 6.2.1).

Podle OSŘ se pak osoby provádějící výkon rozhodnutí nazývají soudní vykonavatelé a podle exekučního řádu pak soudní exekutoři. Tito exekutoři vystupují jako samostatně výdělečné osoby, resp. nejsou zaměstnanci soudu, avšak jsou oprávněni vykonávat všechny úkony, které OSŘ a další právní předpisy svěřují při provedení výkonu rozhodnutí soudu, soudci, vykonavateli nebo jinému zaměstnanci soudu. [30]

Ještě před nařízením výkonu rozhodnutí (resp. před podáním návrhu na výkon rozhodnutí) může obec dle § 259 OSŘ požádat soud, potažmo předsedu senátu, aby předvolal povinného a vyzval ho k dobrovolnému splnění povinnosti, kterou mu ukládá pravomocné rozhodnutí. Také lze soud požádat o to, aby se zeptal, zda a od koho povinný pobírá mzdu nebo jiný pravidelný příjem, popř. u kterého peněžního ústavu má své účty a jaká jsou čísla těchto účtů. Konečně sama obec, která má vykonatelným rozhodnutím přiznanou peněžitou pohledávku, může soudu před podáním návrhu na výkon rozhodnutí navrhnout, aby předvolal povinného a vyzval ho k prohlášení o majetku. Toto prohlášení má identifikovat majetek dlužníka, na který by bylo možno vést výkon rozhodnutí. V jakých případech soud vyhoví či ne, plyne z § 260b OSŘ. [4], [9], [28]

### 6.1 Výkon rozhodnutí podle OSŘ

Soudní výkon rozhodnutí se řídí zákonem č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění. Jeho hlavním cílem je přinutit dlužníka, aby splnil povinnost, která mu byla stanovena výrokem pravomocného a vykonatelného rozhodnutí.

Nařízení a provedení výkonu rozhodnutí je upraveno tímto zákonem v § 251 a následující. Výkon rozhodnutí může být proveden pouze tehdy, máme-li k dispozici exekuční titul (pravomocné rozhodnutí) vydaný k tomu příslušným soudem ve fázi, kdy obec uplatňovala svou

pohledávku (viz kapitola 5). Hlavními účastníky řízení o výkonu rozhodnutí jsou zde oprávněný a povinný. V roli oprávněného v našem případě vystupuje obec, které byl rozhodnutím soudu přiznán nárok – uplatňovaná pohledávka.

Za povinného můžeme považovat dlužníka, který je povinen podle vydaného rozhodnutí něco plnit a dobrovolně to neučinil.

Soudní řízení o výkon rozhodnutí lze zahájit pouze na návrh podaný k tomu oprávněnou osobou, tzn. oprávněného (obce). V návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí je oprávněný/obec povinna uvést mimo obecných náležitostí i to, jakým způsobem má být výkon rozhodnutí proveden a spolu s tím i následující informace. [3], [8], [9]

Navrhuje-li výkon rozhodnutí:

- srážkami ze mzdy – označí v návrhu plátce mzdy povinného a bydliště povinného,
- příkázáním pohledávky – označí v návrhu fyzickou nebo právnickou osobu, vůči které má povinný pohledávku (dlužník povinného),
- příkázáním pohledávky z účtu u peněžního ústavu – označí číslo účtu a název peněžního ústavu, z něhož má být pohledávka odepsána,
- prodejem movitých věcí – označí v návrhu výslovné určení věcí, které mají být prodány,
- prodejem nemovitosti – označí přesně nemovitost, jejíž prodej navrhuje. [3], [9], [28]

Spolu s návrhem na nařízení výkonu rozhodnutí obec, oprávněný zašle k tomu příslušnému soudu i stejnopis exekučního titulu (pravomocného rozhodnutí) opatřený doložkou vykonatelnosti nebo jinou listinou potřebnou k nařízení výkonu rozhodnutí. To vše je třeba podat včas, tedy ještě před samotným promlčením přiznané pohledávky. K promlčení dochází za deset let ode dne, kdy mělo být podle rozhodnutí plněno.

Jakmile jsou splněny všechny podmínky příslušný soud (předseda senátu) nařídí výkon rozhodnutí vydáním usnesení.

Občanský soudní řád umožňuje podle § 258 následující způsoby provedení výkonu rozhodnutí:

Výkon rozhodnutí ukládajícího zaplacení peněžité částky:

- srážkami ze mzdy (nebo z jiných příjmů) - § 276 – 302,
- příkázáním pohledávky (z účtu nebo jiné) - § 303 – 320a,
- prodejem movitých věcí nebo prodejem nemovitostí - § 321 – 338a,

- zřízením soudcovského zástavního práva k nemovitostem - § 338b – 338e,
- prodejem podniku (nebo jeho části) - § 338f – 338zr.

Výkon rozhodnutí ukládajícího jinou povinnost než zaplacení peněžité částky:

- vyklizením - § 340 – 344,
- odebráním věci - § 345 – 347,
- rozdělením společné věci - § 348 a 349,
- provedením prací a výkonů - § 350 – 351a. [28]

Každým z uvedených způsobů výkonu rozhodnutí se má docílit zpeněžení jednotlivých majetkových předmětů povinného a z docíleného výtěžku má být oprávněný nuceně uspokojen.

Postihnou lze vždy pouze majetek dlužníka. [3], [9], [11]

V „nájemních věcech“ se nejčastěji využívají tyto formy výkonu rozhodnutí: srážky ze mzdy, přikázání pohledávky z účtu u peněžního ústavu a prodej movitých věcí. Jde-li o nepeněžitá plnění nejčastějším způsobem je vyklizení. Proto si je více přiblížíme. [2]

### 6.1.1 Srážky ze mzdy

Jde o nejčastěji užívaný způsob výkonu rozhodnutí na peněžité plnění, protože jimi lze nejnáze dosáhnout uspokojení peněžité pohledávky oprávněného, obce. Postihuje se jimi mzda, na kterou má dlužník právo. Nevýhodou tohoto způsobu však je, že výše uspokojené pohledávky a doba, za kterou dojde k vymožení celé pohledávky, je závislá na výši příjmu povinného.

Jaká část bude ze mzdy povinného sražena, je dána výší pohledávky s příslušenstvím (§ 276 OSŘ) a hranicí nejvyšší přípustné srážky.

Srážky ze mzdy se provádějí pouze z čisté mzdy, tzn., kdy od hrubé mzdy soud odečte:

- zálohu na daň z příjmů fyzických osob sražena z příjmů ze závislé činnosti a funkčních požitků,
- pojistné na sociální zabezpečení,
- příspěvek na státní politiku zaměstnanosti a pojistné na veřejné zdravotní pojištění.

Do čisté mzdy se započítávají i čisté odměny za vedlejší činnost, kterou zaměstnanec vykonává u svého zaměstnavatele. Povinnému nesmí být sražena z měsíční mzdy základní částka, která činí 1938 Kč na osobu a současně 782 Kč na každou vyživovanou osobu, včetně

manžela/ky.<sup>1</sup> Podle zákona lze z čisté mzdy k vydobytí pohledávky obce srážet pouze jednu třetinu a u přednostních pohledávek je možné srazit dvě třetiny. Přednostními pohledávkami se rozumí například pohledávky výživného, pohledávky náhrady škody způsobené poškozenému ublížením na zdraví, pohledávky daní a poplatků, pohledávky pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti aj.

Se srážkami začne plátce mzdy ode dne doručení rozhodnutí, zatímco sražené částky poukazuje oprávněnému ode dne, kdy obdrží od soudu, který nařídil výkon rozhodnutí vyrozumění o právní moci tohoto rozhodnutí. Plátce mzdy provádí srážky ze mzdy povinného až od okamžiku, než je pohledávka obce uspokojena. [3], [9], [28]

### 6.1.2 Srážky z jiných příjmů

Ustanovení občanského soudního řádu o výkonu rozhodnutí srážkami ze mzdy se použijí také, provádíme-li výkon rozhodnutí:

- srážkami z platu,
- srážkami z odměny z dohody o pracovní činnosti,
- srážkami z odměny za pracovní nebo služební pohotovost,
- srážkami z odměny členů zastupitelstva územních samosprávných celků,
- srážkami z dávek státní sociální podpory, které nejsou vyplaceny jednorázově.

Srážky jsou dále prováděny i z příjmů nahrazující odměnu za práci nebo jsou poskytovány vedle ní. Jedná se např. o nemocenské, ošetřovné, důchody, stipendia, podporu v nezaměstnanosti a podporu při rekvalifikaci, odstupné, jiná plnění poskytovaná při skončení zaměstnání, úrazový příplatek, úrazové vyrovnávání a úrazová renta atd. [28]

### 6.1.3 Příkázání pohledávky

Jedná se o jeden z neefektivnějších způsobů výkonu rozhodnutí, protože pohledávky lze vymáhat bez jakéhokoliv omezení. Musí však vždy jít o pohledávku splatnou a přiznanou exekučním titulem. Občanský soudní řád umožňuje příkázání pohledávky z účtu u peněžitého ústavu, příkázání jiných peněžitých pohledávek a postižení jiných majetkových práv. V následujícím textu je charakterizováno příkázání pohledávky z účtu u peněžního ústavu.

---

<sup>1</sup> Způsob výpočtu stanovuje nařízení vlády ČR č. 63/1998 Sb., nařízení o nezabavitelných částkách.

Výkon rozhodnutí příkázáním pohledávky z účtu u peněžního ústavu se provádí odepsáním částky odpovídající vymáhané pohledávce a jejímu příslušenství z účtu povinného a následným vyplacením oprávněnému. Lze jej nařídit z běžného, vkladového nebo jiného účtu vedeného v jakékoliv měně u tuzemského peněžního ústavu. Neplatí to však v případě, jestliže jde o vklady na vkladních knížkách a vkladních listech nebo o jiné formy vkladů.

Peněžní ústav odepíše z účtu povinného peněžní prostředky a vyplatí je oprávněnému, jakmile je mu předloženo soudem vydané usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí a příkaz k výplatě. Příkaz k výplatě je vydán soudem po nabytí právní moci jím vydaného usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí a je v něm stanoveno v jaké výši má banka oprávněnému vyplatit peněžní prostředky.

Jestliže na účtu není dostatek prostředků pro výplatu stanovené částky, je vyplacena oprávněnému pouze ta část, která je možná a peněžní ústav následně oznámí soudu výši částky, která nemohla být vyplacena. Soud pak v takovémto případě oprávněnému vydá nový příkaz k výplatě.

Od okamžiku, kdy je peněžnímu ústavu doručeno usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí, je ústav povinen ihned zablokovat peněžní prostředky na účtu povinného až do výše vymáhané pohledávky. Tímto tak povinný ztrácí právo vybrat peníze ze svého účtu, použít tyto prostředky k platbám nebo jiným účelům. Peněžní ústav dále nesmí z účtu povinného vyplácet prostředky, provádět na ně započtení ani jinak s nimi nakládat. [3], [9], [28]

Podle novely občanského soudního řádu má dlužník nově nárok na to, aby mu banka z jeho účtu vyplatila dvojnásobek životního minima jednotlivce podle zvláštních právních předpisů<sup>2</sup>, což by mu mělo sloužit k nákupu základních životních potřeb. Kolikrát však mohou zažádat o vyplacení, se už v zákoně nepíše. Mohlo by dojít k tomu, že dlužníci budou finanční prostředky vybírat opakovaně, a pokud mají účty ve více bankách, získat tyto prostředky od všech. Proto bude třeba větší konkretizace daného ustanovení a jednoznačně jej stanovit. [20]

---

<sup>2</sup> Zákon č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů. Částka životního minima jednotlivce činí měsíčně 3 126 Kč.

#### 6.1.4 Prodej movitých věcí

Jde o formu výkonu rozhodnutí založenou na tom, že soud prodá movitou nebo nemovitou věc, která je ve vlastnictví povinného a z výtěžku prodeje uspokojí pohledávku oprávněného. Mezi věci, kterých se nemůže týkat výkon rozhodnutí, patří ty, které slouží k uspokojování hmotných potřeb povinného a jeho rodiny nebo k plnění jeho pracovních úkolů. Jsou to dále také věci, jejichž prodej by byl v rozporu s morálními pravidly. Takto jsou z výkonu rozhodnutí vyloučena:

- běžné oděvní součásti, obvyklé vybavení domácnosti,
- snubní prsten a jiné předměty podobné povahy,
- zdravotnické potřeby a jiné věci, které povinný potřebuje vzhledem ke své nemoci nebo tělesné vadě,
- hotové peníze do částky odpovídající dvojnásobku životního minima jednotlivce podle zvláštního právního předpisu.
- byty nebo nebytové prostory a domy s byty a nebytovými prostory. [28]

Výkon rozhodnutí může být nařízen podle návrhu oprávněného, kde je výslovně určeno, které věci mají být prodány. V návrhu nemusí být vždy výslovné určení věcí, postačí uvést „věci nacházející se v bytě“ (bydlišti povinného). Jestliže oprávněný ví, že má povinný movité věci a jiné předměty, které se mohou týkat výkonu rozhodnutí, umístěny mimo svůj byt, uvede tuto skutečnost v návrhu, popř. i to kde se daná věc nachází.

Soudem vydané usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí se povinnému doručí až při provádění výkonu. Při výkonu rozhodnutí dochází soudním vykonavatelem k soupisu věcí, které budou prodány k uspokojení vymáhané pohledávky a nákladů na výkon rozhodnutí. S takto sepsanými věcmi pak povinný nesmí nikterak nakládat. Oprávněný má však právo být u soupisu věcí a uvést, které věci nemohou být sepsány.

V případě, že se nepodařilo v bytě povinného sepsat žádnou věc, která by mohla být prodána, oznámí to soud oprávněnému. Je pak na oprávněném, aby ve stanovené lhůtě sdělil soudu místo, kde jsou věci povinného, které by mohly být prodány. Pokud oprávněný takové místo nesdělí nebo se na uvedeném místě nenajdou věci k prodeji, soud exekuci zastaví.

Jakmile vydané usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí nabude právní moci, sepsané věci se odhadnou, pokud jejich cena není stanovena úředně. Následně jsou pak tyto věci prodány v dražbě. [3], [9]

Nejčastěji užívaným způsobem výkonu rozhodnutí na nepeněžitá plnění je v nájemních věcech vyklizení, které si uvedeme.

#### **6.1.5 Vyklizení bez náhrady**

Jde o případ, kdy dochází k vyklizení nemovitosti, stavby, bytu nebo místnosti a není třeba zajistit náhradní byt, ubytování nebo přístřeší. Tento způsob výkonu rozhodnutí je upraven v § 340-342. Soud nařídí a následně provede výkon rozhodnutí, jakmile jím vydané usnesení nabude právní moci. O tom, že má povinný vyklidit byt, je soudem informován pět dnů předem, než bude vyklizení provedeno. Vyrozumění jsou také oprávněný a příslušný orgán obce. Pokud povinný nevyklidí byt dobrovolně, soud učiní příslušná opatření k tomu, aby povinný byt vyklidil a byly z něj odstraněny všechny věci, které se zde nacházejí. Věci odstraněné z vyklizovaného objektu se odevzdají povinnému či příslušníkům domácnosti, ti však mohou převzetí věcí odmítnout. Není-li nikdo, kdo by mohl věci převzít, provede se jejich soupis a dají se na náklady povinného do úschovy obci nebo jinému schovateli. Pokud není možné věci uschovat, výkon rozhodnutí nelze provést.

Uschované věci si povinný má možnost vyzvednout do šesti měsíců, ode dne, kdy byly uschovány, jinak budou na návrh obce prodány. Výtěžek z prodeje soud vyplatí povinnému po srážce nákladů na úschovu a prodej. [9], [28]

#### **6.1.6 Vyklizení se zajištěním bytové náhrady nebo přístřeší**

Je upraveno v § 343 až 344 OSŘ. Soud nařídí výkon rozhodnutí vyklizením a následně jej provede, jen pokud se prokáže, že povinnému je zajištěna bytová náhrada nebo přístřeší, tak jak je stanoveno ve vykonatelném rozhodnutí. Zda byla zajištěna vhodná bytová náhrada nebo přístřeší je povinen prokázat oprávněný a to listinou vydanou státním orgánem nebo orgánem obce anebo notářským zápisem. Zjistí-li soud po nařízení výkonu rozhodnutí, popřípadě až při jeho provedení, že pro povinného ve skutečnosti nebyla určena bytová náhrada (přístřeší) zajištěna, výkon rozhodnutí zastaví.

I v tomto případě soud o tom, kdy bude vyklizení provedeno, vyrozumí povinného pět dní předem. Vyrozumění jsou rovněž i oprávněný a příslušný orgán obce.

Z objektu jsou odstraněné věci přestěhovány do určené bytové náhrady či přístřeší. Po přestěhování vykonavatel provádějící vyklizení, předá určenou bytovou náhradu povinnému nebo některému ze zletilých příslušníků domácnosti. Pokud odmítnou bytovou náhradu pře-

vzít, uloží vykonavatel klíče u soudu nebo orgánu obce a povinného o této skutečnosti vyrozumí. Nezačne-li povinný bytovou náhradu užívat do šesti měsíců od uložení, jeho práva k bytové náhradě uplynutím této lhůty zanikají. [9], [28]

## 6.2 Exekuce soudních exekutorů

Vedle výše uvedeného výkonu rozhodnutí realizovaného prostřednictvím soudu, lze k vymožení pohledávky využít také pomoc soudního exekutora. Soudní exekutor (dále jen „exekutor“) je fyzická osoba, kterou stát pověřil exekutorským úřadem a která svou exekuční činnost vykonává nezávisle.

Exekuce (výkon rozhodnutí) prováděná soudním exekutorem je upravena zákonem č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti, který prošel výraznou novelizací a nabyl účinnosti od 1. 11. 2009. Tento zákon můžeme také znát i pod názvem „exekuční řád“. Rozdílem oproti soudnímu výkonu rozhodnutí podle OSŘ je to, že navrhovatel nevolí způsob exekuce, ale pouze osobu exekutora, který si podle svého uvážení sám rozhodne o způsobu exekuce. [8], [9], [30]

### 6.2.1 Výkon rozhodnutí podle exekučního řádu – exekuční řízení

Exekuční řízení lze nařídit jen na návrh oprávněného, ve kterém spolu s jinými skutečnostmi (viz § 38 exekučního řádu) uvede exekutora, který má exekuci provést. Řízení je zahájeno dnem, kdy návrh na nařízení exekuce došel exekutorovi, který pak následně ve formě žádosti<sup>3</sup> požádá exekuční soud o pověření k provedení exekuce. Svou žádost o pověření exekutor podá u soudu nejpozději do 15 dnů ode dne doručení návrhu na nařízení exekuce.

Exekutor společně se svou žádostí zašle soudu i návrh oprávněného na nařízení exekuce a všechny listiny, které oprávněný k návrhu připojil. To vše musí být soudu zasláno v elektronické podobě. Na základě toho pak soud vydá usnesení, ve kterém nařídí exekuci a jejím provedením pověří exekutora do 15 dnů, přičemž nestanoví, jakým způsobem má být exekuce provedena.

---

<sup>3</sup> Tak jako je tomu u návrhu oprávněného na nařízení exekuce, tak i žádost exekutora o jeho pověření provedení exekuce má stanovené náležitosti, uvedené v § 44 v odst. 2 Exekučního řádu.



Ještě před tím, než bude exekuce provedena, má povinný možnost vymáhanou pohledávku splatit. Společně s usnesením je mu zaslána exekutorem také výzva ke splnění vymáhané povinnosti, v níž vymáhaný nárok a záloha na snížené náklady exekuce a náklady oprávněného. Pokud povinný dluh nezaplatí je exekuce provedena do 15 dnů po právní moci výzvy. [8], [9], [30]

### 6.2.2 Provedení exekuce

Exekuce je provedena jakmile soudem vydané usnesení nabude právní moci. Během toho povinný nesmí nakládat se svým majetkem, včetně nemovitostí a majetku patřícího do společného jmění manželů, vyjma běžné obchodní a provozní činnosti, uspokojování základních životních potřeb svých a osob, ke kterým má vyživovací povinnost, a udržování a správy majetku. Exekutor může tento zákaz na návrh povinného zrušit rozhodnutím, pokud by u něj povinný složil částku ve výši vymáhané pohledávky, nákladů exekuce a nákladů oprávněného.

Jakým způsobem bude exekuce provedena, posoudí sám exekutor<sup>4</sup> a následně k tomu vydá exekuční příkaz. Exekuční příkaz má stejné účinky jako soudem vydané nařízení výkonu rozhodnutí podle OSŘ, slouží k provedení exekuce některým ze způsobů uvedených v exekučním řádu a není proti němu možný opravný prostředek. Exekuční řád uvádí následující způsoby exekuce:

Exekuce ukládající zaplacení peněžité částky:

- srážkami ze mzdy a jiných příjmů - § 60,
- příkázáním pohledávky - § 63-65a,
- prodejem movitých věcí a nemovitostí - § 66-69,
- zřízením exekutorského zástavního práva na nemovitostech - § 69a,
- prodejem podniku - § 70-71.

Exekuce ukládající jinou povinnost než zaplacení peněžité částky:

- vyklizením,

---

<sup>4</sup> V tomto případě se jedná o jeden ze základních rozdílů, jimž se exekuce podle Eř liší od výkonu rozhodnutí soudy podle OSŘ, kde způsob výkonu musí navrhnout oprávněný a označit konkrétní majetek, který má být exekucí postižen.

- odebráním věci,
- rozdělením společné věci,
- provedením prací a výkonů - § 72-73.

Pokud jeden způsob k uspokojení oprávněného nestačí, exekuci lze provést více, případně i všemi, způsoby. Exekutoři postupují při exekuci shodně jako soudní vykonavatelé a tak pro účely exekuce použijí přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu upravující jednotlivé způsoby výkonu rozhodnutí jak pro peněžitá i nepeněžitá plnění. Ve většině případů se exekuční řád shoduje s OSŘ. Odlišnosti můžeme najít v úpravě prodej movitých věcí. Podle ustanovení občanského soudního řádu se o movité věci, které byly sepsány a určeny k prodeji, postará soud na návrh oprávněného, který složí i zálohu na náklady spojené s úschovou. Soudní exekutor při provedení exekuce prodejem movitých věcí povinného vždy zajistí sepsané movité věci. Toto zajištění provede exekutor i bez návrhu povinného. Zajištěné věci pak převezme do své úschovy nebo je uloží u vhodného schovatele.

Exekutor jednotlivým způsobem exekuce zajistí oprávněnému (po odpočtu nákladů exekuce) výplatu celé vypořádané pohledávky nebo její části (převyšující 1000 Kč) oprávněnému do 30 dnů od doby, kdy peněžité plnění obdržel. Protože je exekutor osobně zainteresován na co nejlepším výsledku jím prováděné exekuce (jeho odměna je závislá na výši vypořádané částky), je exekuce prováděna rychleji a procento úspěšnosti je vyšší než u výkonu rozhodnutí prováděných soudem. [30]

## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

## 7 CHARAKTERISTIKA ZLÍNSKÉHO KRAJE

Zlínský kraj byl ustanoven k 1. lednu 2000 na základě ústavního zákona č. 347 ze dne 3. prosince 1997 o vytvoření vyšších územních samosprávných celků. Vznikl sloučením okresů Zlín, Kroměříž a Uherské Hradiště, které patřily k Jihomoravskému kraji, a okresu Vsetín, který spadal do Severomoravského kraje. Spolu s Olomouckým krajem tvoří region soudržnosti Střední Morava. Svou rozlohou 3 964 km<sup>2</sup> je čtvrtým nejmenším krajem v republice. Má celkem 304 obcí, z toho 30 měst. [15]

### 7.1 Statutární město Zlín

Zlín je přirozená metropole jihovýchodní Moravy a podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích je definován jako statutární město. Od 1. ledna 2001 se statutární město Zlín stalo přirozeným centrem celé oblasti, Zlínského kraje a zároveň regionu. Město dosáhlo světové proslulosti na počátku 20. století díky Baťovým obuvnickým závodům, nazývané jako Svit. Zlín je přirozeným spádovým městem, kde jezdí lidé za prací, nákupy, kulturou i sportem. Mnohdy zde nachází uplatnění nejen lidé z blízkého okolí, ale také ze sousedních okresů. Zlín je rozdělen do 16 částí a jeho celková katastrální výměra je 12 255 ha.

### 7.2 Vybrané ukazatele

#### 7.2.1 Počet obyvatel

Ke dni 30. září 2009 žilo ve Zlínském kraji 591 397 obyvatel. V porovnání s rokem 2008, kdy ve Zlínském kraji žilo 591 412 obyvatel, se jedná pouze o malý pokles, konkrétně o 15 obyvatel. Hustota zalidnění v kraji činí 149 obyvatel na km<sup>2</sup>. Nejvyšší zalidněnost je v okrese Zlín (187 obyvatel/km<sup>2</sup>) a nejnižší naopak v okrese Vsetín (128 obyvatel/km<sup>2</sup>).

Tab. 1. Počet obyvatel ve Zlínském kraji a jeho okresech 2008-2009.

Zl. kraj a okresy	Rok 2008			Rok 2009 (k 30. 9.)		
	Celkem	Muži	Ženy	Celkem	Muži	Ženy
Kroměříž	107 875	52 568	55 307	108 046	52 715	55 331
Uherské Hradiště	144 533	70 684	73 849	144 535	70 618	73 917
Vsetín	145 850	71 465	74 385	145 725	71 401	74 324
Zlín	193 154	93 892	99 262	193 091	93 860	99 231
Zlínský kraj	591 412	288 609	302 803	591 379	288 594	302 803

Zdroj: [15], [16]

K 1. 1. 2010 byl počet obyvatel žijících ve městě Zlíně 77 220 obyvatel, z toho 36 765 mužů a 40 455 žen. Jak se počet obyvatel ve městě Zlíně vyvíjel, ukazuje následující tabulka.

*Tab. 2. Dlouhodobý vývoj obyvatel ve městě Zlín k 31.12.*

Rok	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Počet obyv.	81061	80581	79841	79177	78599	78285	78122	78066	77803	77288

Zdroj: [http://www.zlin.czso.cz/csu/2009edicniplan.nsf/t/34002753D6/\\$File/401809574.pdf](http://www.zlin.czso.cz/csu/2009edicniplan.nsf/t/34002753D6/$File/401809574.pdf)

Jak můžeme vidět, od roku 2000, kdy žilo ve městě Zlín celkem 81 061 obyvatel, se tento počet neustále snižuje. V roce 2010 dosáhl počet obyvatel hodnoty 77 220 obyvatel, což je v porovnání s rokem 2009 pokles o 68 obyvatel.

### 7.2.2 Bytová výstavba a bytový fond

Jak ukazuje následující tabulka zachycující vývoj bytové výstavby ve Zlínském kraji v období od roku 2001 až do roku 2008, Zlínský kraj měl v roce 2008 v úhrnu okolo 12 939 bytů, z toho největší položku tvořily rozestavěné byty. Ve srovnání s rokem 2007, kdy měl kraj celkem 13 113 bytů, došlo v roce 2008 k rozvoji bytové výstavby. Kraj nezačal ani ve výstavbě nových bytů, v roce 2008 zahájil výstavbu 1607 bytů a v témže roce bylo dokončeno 1326 bytů.

*Tab. 3. Dlouhodobý vývoj bytové výstavby Zlínského kraje.*

Byty	Roky							
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Zahájené	1 664	1 539	1 568	1 626	1 645	1 724	2 010	1 607
Rozestavěné	7 390	7 272	7 448	7 613	7 768	8 354	8 703	8 984
Dokončené	1 590	1 550	1 380	1 494	1 706	1 138	1 661	1 326
Modernizované	337	506	347	431	685	713	739	1 022

Zdroj: [15]

Bytová výstavba v okrese Zlín byla v roce 2008 následující:

- Zahájené byty 495 bytů
- Rozestavěné byty 2514 bytů
- Dokončené byty 410 bytů, v tom: 223 rodinných domů, 139 bytových domů, 35 tvořily nástavby, přístavby a vestavby, 3 domy s pečovatelskou službou, 5 nebytových objektů a 5 adaptovaných nebytových objektů. [15]

Ve srovnání s rokem 2007 v oblasti zahájených bytů v okrese Zlín došlo v roce 2008 k poklesu o celkem 226 bytových jednotek, celkový počet v roce 2007 byl tedy 721. Co se týče rozestavěných bytů, zde došlo ve srovnání s rokem 2007 k nepatrnému nárůstu, tzn. o 85 bytů. A konečně ve skupině dokončených bytů bylo v roce 2007 vystavěno o 161 bytů více než v roce 2008.

Jak jsou na tom ostatní okresy Zlínského kraje v oblasti dokončených bytů, ukazuje uvedená tabulka.

Tab. 4. Dokončené byty v okresech Zlínského kraje pro rok 2008.

Dokončené byty	Zlínský kraj a okresy				
	Zl. kraj	Kroměříž	Uherské Hradiště	Vsetín	Zlín
Rodinné domy	839	138	208	270	223
Bytové domy	227	26	28	34	139
Domy s peč. službou	3	x	x	x	3
Nebytové objekty	34	14	3	12	5
Modernizace byt. fondu	1022	465	300	5	252
Byty celkem	1326	234	311	371	410

Zdroj: [15]

Co se bytového fondu města Zlína týče, k 31. 12. 2008 byl celkový počet bytů ve vlastnictví města Zlína 3169. V roce 2007 se jednalo o 3 218 bytů. Statutární město Zlín v roce 2007 pronajalo 201 obecních bytů a v roce 2008 to bylo o 8 bytů méně, tedy 193, a z toho bylo 83 bytů přiděleno podle sociálních kritérií, 1 pro veřejně prospěšné profese (policie, učitelé, zdravotnictví, aj.). V roce 2008 bylo statutárním městem Zlínem postaveno 39 nových bytů. [27]

Tab. 5 Počet obecních bytů ve městě Zlín.

Obecní byty	Roky	
	2007	2008
Obecní byty - celkem	3 169	3 218
z toho:		
Pronajato	201	139
Novostavby	x	39

Zdroj: [27]

Město Zlín má momentálně pronajato byty v celkové účetní hodnotě za 1 067 121 522 Kč. Pronajaté byty představují necelou polovinu účetní hodnoty pronajatého majetku města Zlína. Účetní hodnota evidovaného majetku, který město Zlín pronajímá je 2 154 245 762 Kč.

Pro srovnání, nebytové prostory jsou vyjádřeny účetní hodnotou 788 613 63 Kč a pozemky pak 298 510 601 Kč. [21]

V rámci privatizace bytového fondu hodlá statutární město Zlín určitou část bytů rozprodat do osobního vlastnictví nájemníkům podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů. Ceny, při odkupu bytu nájemcem v rámci privatizace, se pohybují v rozmezí od 2400 do 8142 Kč/m<sup>2</sup>. V případě dlouhodobého nezájmu o odkoupení bytu nájemníkem, město Zlín uvažuje o možnosti prodat obecní byt třetí osobě, avšak doposud tato varianta nebyla uskutečněna. Z celkového počtu 3169 bytů, které obec vlastní si hodlá ponechat okolo 2000 bytů. Statutární město Zlín má v úmyslu dokončit privatizaci obecních bytů do roku 2012. [27]

## 8 NÁJEMNÍ VZTAH

### 8.1 Pravidla poskytování bydlení v nájemních bytech

K tomu, jak lze získat byt v domě ve vlastnictví či spoluvlastnictví statutárního města Zlína, jsou ustanovena jednotná pravidla, resp. „Pravidla poskytování bydlení v nájemních bytech v majetku statutárního města Zlína“. Tento dokument je zveřejněn na webových stránkách města, a tím je tak komukoliv k dispozici. V okamžiku, kdy se jedinec rozhodne požádat o městský byt, sepiše svou žádost a zašle ji na oddělení bytové Odboru správy majetku Magistrátu města Zlína (dále jen „MMZ“). V momentě, kdy zájemce o byt již dříve užíval nájemní byt od statutárního města Zlína, nesmí o městský byt znovu žádat.

Přijaté žádosti od zájemců o městský byt a seznamy stávajících žadatelů o nájem bytu jsou vedeny v evidenci příslušného oddělení MMZ, konkrétně je to oddělení bytové Odboru správy majetku. V roce 2008 bylo na oddělení bytové MMZ podáno 127 žádostí o městský byt.

Evidované žádosti o nájem bytu jsou seřazeny do tří samostatných seznamů podle počtu členů domácnosti toho, kdo o byt žádá.

Seznamy žadatelů o nájem bytu velikosti:

- 1+kk (1 člen domácnosti),
- 1+1 (2 členové domácnosti),
- 2+1 (3 a více členů domácnosti).

Každá žádost se hodnotí bodovacím systémem dle stanovených kritérií, která jsou uvedena v příloze P I. Splnění každého kritéria se hodnotí příslušným počtem bodů. Takto evidované žádosti jsou sestupně seřazeny v seznamech podle celkového počtu bodů. Jestliže dojde k situaci, že lidé na seznamu mají shodný počet bodů, rozhoduje datum podání žádosti, pokud jsou i tyto data stejná rozhodne Komise bytového hospodářství. Vždy k 1. 1. kalendářního roku dochází k aktualizaci seznamu a jeho následného schválení Komisí bytového hospodářství. Každý rok oddělení bytové nejpozději k 10. 1. zveřejní maximálně prvních 30 žadatelů o byt z každého ze tří seznamů aktualizovaných k 1. 1., což následně slouží pro užší výběr žadatelů k obsazení uvolněných bytů.

Zveřejnění je provedeno na úřední desce a internetových stránkách statutárního města Zlína ([www.zlin.eu](http://www.zlin.eu)).



Jakmile žadatel získá potřebný počet bodů, je mu poskytnut městský byt a to na základě nájemní smlouvy na byt, kterou podepisuje za statutární město Zlín příslušný náměstek primátorky (Mgr. Miroslav Kašný), vždy po schválení v Radě města Zlína. [22]

Statutární město Zlín přijímá také žádosti od zájemců:

- o nájem bytu v bytech zvláštního určení a bytech v domech zvláštního určení,
- o nájem bytu na dobu určitou pro žadatele z dětských domovů a děti z pěstounské péče,
- a o nájem bytu na dobu určitou pro mladé rodiny ve startovacích bytech.

*Byty zvláštního určení* jsou byty zvlášť upravené pro ubytování zdravotně postižených osob. Jedná se o byty v domech s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany, pro něž má město Zlín vyčleněny celé domy na ulici Družstevní, Broučkova, Zálešná I a na ulici Okružní a Středová to jsou pouze některé byty v domě.

Pro žadatele z *dětských domovů a pěstounské péče* jsou vyhrazeny byty v domě na ulici Kamenná ve Zlíně.

*Startovací byty* jsou určené nájemní byty v domech v majetku statutárního města Zlína. Jedná se o byty v domech na ulici Okružní – I. Segment, Středová, Středová – II. Segment a U zimního stadionu. Cílový počet startovacích bytů je 335. Domy se startovacími byty zůstanou trvale v majetku města Zlína, tudíž nepodléhají privatizaci. [22]

I pro tyto možnosti nájmu bytu má město Zlín vyhlášená pravidla, kterými se řídí. Každá pravidla ustanovená pro jednotlivou variantu nájmu, mají předepsána své rozhodující kritéria pro zařazení žadatele do příslušného seznamu a jsou rovněž zveřejněna na internetových stránkách města Zlína.

## 8.2 Vznik nájemního vztahu

Poté, co žadatel splnil požadovaná kritéria pro nájem městského bytu a získal jej, je s ním sepsána nájemní smlouva. Nájemní smlouvou přenechává statutární město Zlín, jakožto vlastník a pronajímatel, novému nájemci byt za nájemné do užívání a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Statutární město Zlín uzavírá s nájemcem městského bytu nájemní smlouvu na dobu určitou, a to jednoho roku. Nájemní smlouva je po uplynutí této sjednané doby nájmu, v případě řádného užívání bytu a plnění povinností plynoucích

z nájemní smlouvy, uzavřena opět na dobu určitou v délce dvou let a poté při dodržení stejných podmínek na dobu neurčitou.

V případě nájmu startovacího bytu je sepsána nájemní smlouva na dobu určitou v délce trvání jednoho roku a za předpokladu řádného užívání bytu a plnění povinností plynoucích z nájemní smlouvy prodloužena o další jeden rok. Nejdelší možná doba, na kterou může být nájem takto sjednáván, je stanovena na 5 let. U bytů určených pro děti z dětských domovů a pěstounské péče, které dosáhly plnoletosti, je tato doba vymezena nejvýše na 6 let a sepsaná nájemní smlouva obsahuje i závazek nájemce spolupracovat se sociálními pracovníky Odboru sociálních věcí MMZ a s určenými pracovníky subjektu, kteří provádí poradenské a psychosociální služby. [22]

Jakmile je sjednán nájemní vztah a podepsána smlouva, je nový nájemník zařazen do evidence příslušného oddělení společnosti Správa domů Zlín, spol. s r. o. (dále jen „SDZ“), s tím je však spojeno několik kroků.

### 8.2.1 Platba nájemného

Se vznikem nájemního vztahu mezi těmito subjekty (podpisem nájemní smlouvy) jsou spojeny i práva a povinnosti uvedené v § 663-723 občanského zákoníku. Mimo jiné, je zde i povinnost platit nájemné a úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu.

Nový nájemník může stanovené nájemné platit třemi možnými způsoby. A to konkrétně pomocí:

- SIPO,
- příkazem z bankovního účtu (forma internet banking),
- přímo na pokladně Správy domů Zlín spol. s r. o.

Nejběžnější a v praxi nejčastěji užívaná forma toho, jak může nájemce své nájemné ve stanovené výši uhradit je pomocí SIPO.

Pokud se nájemce rozhodne hradit nájemné přes SIPO, je třeba si na poště zajistit spojové číslo. S tímto dokladem a platnou nájemní smlouvou se dostaví na SDZ a to konkrétně na technicko-provozní úsek, kde mu příslušný technický pracovník předá klíče od bytu, vyplní s ním kartu bytu, sepíše protokol o předání bytu a ofotí si doklad o inkasu. Následně pracovníci technicko-provozního úseku zpracují výše uvedené materiály do tzv. změnového listu, který předají na oddělení evidence nájemného. Na základě změnového listu je zpracován oddělením nájemného Správy domů Zlín evidenční list nájemného. Tento evidenční list

je rozdělen na osm částí. V první části jsou údaje o bytě (vlastník, nájemník, způsob platby aj.). V dalších částech listu jsou charakterizovány místnosti v bytě (celková a započtená plocha), vybavení bytu (např. počet ks, cena, nájemné), věcně usměrněné nájemné, snížení základního nájemného, bydlící osoby v bytě, kdy nejdůležitější částí jsou zálohy na služby a nájemné, ze kterých je pak vypočten celkový předpis platby nájemníkovi. Upřesnění jednotlivých částí je možné vidět přímo na vzoru ev.listu v příloze P II.

Jakmile je evidenční list vyhotoven, oddělení nájemného zašle novému nájemci pozvánku k návštěvě. Hned jak se na oddělení dostaví, podepíše zde tento evidenční list ve kterém je vyčíslena zejména konkrétní výše nájemného, kterou bude nájemce za městský byt platit a také i zálohy na služby spojené s užíváním bytu. Tímto je nový nájemník zařazen do evidence oddělení evidence nájemného, kde budou od této chvíle sledovat jeho platby na nájemném a službách spojených s užíváním bytu.

Vypočtená výše nájemného se odvíjí od velikosti obytné plochy bytu, ve kterém nový nájemce bydlí, tedy za 1 m<sup>2</sup>. Rozlišujeme dvojí členění, kde výše nájmu platná pro rok 2009 byla následující:

1. Byty standard (byty I. a II. kategorie) 37,49 – 56,64 Kč/m<sup>2</sup>
2. Byty se sníženou kvalitou (byty III. a IV. kategorie) 30,81 – 50,45 Kč/m<sup>2</sup> [27]

*Příklad: Pan C bydlící v městském bytě – kategorie Standard – o celkové ploše 37,79 m<sup>2</sup> při ceně 59,19 Kč za 1 m<sup>2</sup> (platné pro rok 2010). Tento byt se skládá ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny a sklepního boxu. Celková plocha takto rozděleného bytu je 39,51 m<sup>2</sup> avšak pro výpočet nájmu se započítává plocha 37,79 m<sup>2</sup>. Celková výše nájmu podle obytné plochy se vypočte následovně: 37,79 \* 59,19 Kč/m<sup>2</sup> = 2236,50 Kč, zaokrouhleno na 2237 Kč/m<sup>2</sup>. Následně je k tomu přičteno ještě vybavení bytu v částce 49,32 (kuchyňská linka, termoreg. ventil a vodoměry). Celkové nájemné pro pana C je tedy ve výši 2285 Kč.*

Statutární město Zlín využilo možnosti dané zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a navýšilo nájemné v bytech v jeho vlastnictví.

Navýšení nájemného proběhlo i v období od 1. ledna 2009 do 31. prosince 2009. K postupnému zvyšování dochází již od roku 2007. Děje se tak podle tabulkových hodnot

stanovených ve vydaném Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj č. 214/2008 Sb. Statutární město Zlín hodlá nájemné v městských bytech zvedat až do roku 2012. Ceny nájmu za 1 m<sup>2</sup> plochy bytu se mohou vyšplhat až na 84 Kč/m<sup>2</sup> v případě typu standard a na 76 Kč/m<sup>2</sup> u typu se sníženou kvalitou. [27]

Město Zlín však nemůže uplatnit zvyšování nájemného ve všech bytech. Zvyšování nelze uplatnit u bytů:

- pronajatých společníkům, členům nebo zakladatelů, právnické osoby vzniklé k tomu, aby se stala vlastníkem domu s byty,
- bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené s finanční úvěrovou a jinou pomocí poskytnutou, které jsou v nájmu jejich členů,
- bytových družstev označených jako lidová bytová družstva, které jsou v nájmu jejich členů,
- jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejichž financování byla městu Zlín poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo ze státních fondů na výstavbu nájemních bytů,
- zvláštního určení a bytech v domech zvláštního určení, jejichž výstavba byla povolena před 30. červnem 1993. [26]

Město Zlín nemůže uplatnit zvýšení nájemného u následujícího počtu bytů, který znázorňuje níže uvedená tabulka.

*Tab. 6. Počet bytů města Zlína kde nelze uplatnit zvýšení nájemného.*

Druh bytu	Roky	
	2007	2008
s nájemným, na které se vztahuje zák. č. 107/2006 Sb.	2282	2188
jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejichž financování byla poskytnuta dotace	213	283
se smluvním nájemným	723	698
Byty - celkem	3169	3218

Zdroj: [27]

### 8.2.2 Výpočet nájemného

K tomu, aby nájemník zjistil novou výši svého měsíčního nájmu nebo částku, o kterou se mu stávající nájemné v kraji kde bydlí zvedne může využít několik způsobů. Jedna z možností je využít webových stránek, pokud však má nájemce možnost přístupu k internetu. Na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj je odkaz – kalkulačka nájemného, kde si všichni nájemníci mohou novou výši nájmu až do roku 2012 sami vypočítat. Celý postup je rozdělen do tří kroků.

1. krok – na interaktivní mapě ČR si dotyčný vybere kraj, kde bydlí.
2. krok – objeví se tabulka, kde si z nabídky vybere obec a následně zadá současné měsíční nájemné za byt a plochu bytu. Viz obr. 1
3. krok – posledním krokem je konečný výpočet zvýšení nájmu v daném roce, možnost je až do roku 2012. Viz obr. 2

Kraj:	Zlínský	
Obec:	Zlín	▼
Snížená kvalita bytu (označte jen v případě, že se jedná o byt se sníženou kvalitou):	<input type="checkbox"/>	?
Aktuální měsíční nájemné za byt v Kč:	<input type="text"/>	Kč ?
Podlahová plocha bytu v m <sup>2</sup> :	<input type="text"/>	m <sup>2</sup> ?
<input type="button" value="Spočítat nájemné"/>		

Obr. 1. Zadávací tabulka pro výpočet nájemného.

Kraj:	Zlínský
Obec:	Zlín (50000 a více obyvatel)
Současné měsíční nájemné za byt:	32,00 Kč
Plocha bytu:	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Možné jednostranné zvýšení Vašeho nájemného v roce 2009</b>	
Aktuální měsíční nájemné za byt v Kč za 1 m <sup>2</sup> *):	0,91 Kč
Maximální přírůstek nájemného v procentech:	786,3 %
Jednostranně zvýšené měsíční nájemné za daný byt v Kč za 1 m <sup>2</sup> :	8,07 Kč
Jednostranně zvýšené měsíční nájemné za daný byt v Kč:	282,45 Kč

Obr. 2. Výsledná tabulka.

### 8.2.3 Zálohy na služby

Pokud jde o zálohy na služby spojené s užíváním bytu, nájemník většinou hradí zálohy na tyto služby: teplo, otop, teplou a studenou vodu, osvětlení společných prostor, výtah, služby domovníka, dohledovou službu, úklid v domě, STA (společná televizní anténa) a kominické práce. Zálohy na služby spojené s užíváním bytu si může nájemník po dohodě s pracovníci evidence nájemného upravit, tedy zvýšit, příp. snížit.

Zálohy na služby by měly být hrazeny společně s nájmem každý kalendářní měsíc. Vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu se řídí vyhláškou č. 372/2001 Sb. Vždy k 31. 12. jsou prováděny zápisy stavů měřidel tepla a vody, v průběhu roku jsou prováděny zápisy pouze tehdy, pokud došlo ke změnám cen. Náklady na služby se zúčtovávají jedenkrát ročně za období od 1. ledna do 31. prosince. Na konci roku dojde k zúčtování zaplacených záloh s celkovými spotřebovanými náklady na služby, tímto je tak zjištěn doplatek, příp. nedoplatek na služby. Výsledek provedeného vyúčtování je předložen nájemníkovi a to do 4 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období (1. 1. - 31. 12.). Nájemník má možnost podat reklamaci na provedení vyúčtování a to do 1 měsíce (resp. do 21 dnů). Celková doba trvání než dojde k vypořádání záloh na služby od skončení zúčtovacího období je 7 měsíců. Podá-li nájemník reklamaci, protáhne se tato doba o další jeden měsíc.

*Příklad: Pokračujeme v příkladu pana C, který žije v městském bytě typu Standard. Pan C platí za následující služby: SV 818 Kč, teplo 1136 Kč, ohřev TUV 924 Kč, výtah, osvětlení, opravy 90 Kč, STA (anténa) 6 Kč, el. energie 162 Kč, úklid 148 Kč, jiné 210 Kč. Jeho celkové měsíční zálohy tak vychází na 3494 Kč. U pana C by měla mít evidentka na konci roku uvedeno, že zaplatil 12 záloh na služby v částce celkem 41 928 Kč/rok. Spotřebované náklady na služby na konci roku činily 43 250 Kč. Porovnáme-li zaplacené zálohy se spotřebovanými náklady, zjistíme, že panu C byl zjištěn nedoplatek v částce 1322 Kč. Do konce měsíce dubna mu SDZ zašle výsledek vyúčtování, na který může pan C reagovat do konce měsíce května reklamací. Nepodá-li pan C reklamaci, do dvou měsíců je provedeno finanční vyrovnání, tzn., pan C by měl uhradit nedoplatek ve výši 1322 Kč. Pokud pan C zaplatil během roku pouze 10 záloh (34 940 Kč), konečné zúčtování je provedeno porovnáním skutečně zaplacených záloh a skutečně spotřebovaných nákladů na služby. Dvě nezaplacené zálohy ve výši 6 988 Kč jsou však nevymahatelné, proto je třeba počkat až na konečné zúčtování.*

## 9 POHLEDÁVKY MĚSTA ZLÍNA

Pohledávky mohou městu vzniknout při výkonu správních činností nebo z dodavatelsko-odběratelských vztahů, proto mezi ně můžeme zařadit například následující typy pohledávek, a to:

- pohledávky z obchodních vztahů a občanskoprávní povahy vzniklé ze smluvních závazkových vztahů (například nájemné, smluvní pokuta, sankční úrok, půjčka, apod.),
- pohledávky vzniklé na základě sankcí uložených ve správním řízení (pokuty za přestupky a správní delikty),
- pohledávky vzniklé z daňového řízení (neuhrazené místní a správní poplatky).

Pohledávky jakéhokoliv druhu tvořily v rozpočtu města pro rok 2008 částku celkem 46 491 794 Kč. V této sumě jsou zahrnuty nejrůznější druhy pohledávek, ať už se jedná o pohledávky z fakturovaných služeb, pohledávky za poplatky ze psů, za poplatky za svoz a třídění komunálního odpadu, pohledávky z přestupkového řízení, pohledávky z pronájmu pozemků, ale i pohledávky z pronájmu bytů a nebytových prostor a další.

Pohledávky za svoz a třídění komunálního odpadu od obyvatel města Zlína vede ekonomický odbor v rámci své agendy, do níž patří i místní poplatky ze psů. Celkový počet poplatníků za komunální odpad v roce 2008 bylo 79 917 osob, z toho celkový počet dlužníků byl okolo 6 260 osob. Dlužníci tak tvořili 7,83 % z celkového počtu poplatníků. Jejich celková dlužná částka za komunální odpad činila 8 501 424 Kč. Na poplatcích za komunální odpad se podařilo městu Zlín vybrat celkem 33 029 206 Kč.

O něco málo nižší než pohledávky za komunální dopad byly pohledávky města za dávkami sociální péče, dlužným výživným a bezúročnými půjčkami, které tvořily částku ve výši 6 233 000 Kč. Následovaly pohledávky za uloženými pokutami v částce 4 217 000 Kč a pohledávky z fakturovaných služeb vyčíslených na 2 285 000 Kč.

Pohledávky za místní poplatek ze psů činily v roce 2008 celkem 436 711 Kč, kdy celkový počet osob dlužících za místní poplatek ze psů bylo 212, tvořily tak 3,69 % z celkového počtu poplatníků. Celkový počet osob vlastníci psa bylo k 31. 12. 2008 ve městě Zlín cca 5 753 lidí. Na poplatcích za psy město Zlín získalo částku 2 335 952 Kč.

Další pohledávky města byly za pronájem pozemků v částce 920 000 Kč a za pronájem nebytových prostor v částce 770 000 Kč. V rozpočtu města jsme mohli naleznout i „nižší“ pohledávky jako jsou například pohledávky z přestupkového řízení ve výši 182 000 Kč a pohledávky za pronájem garáží ve výši 282 000 Kč.

Celkově největší položku tvořily pohledávky z nájmu bytu, kde dlužná částka tvořila 6 789 471 Kč v období od 1. 1. do 31. 12. 2008, avšak současně s tím jsou spojeny i pohledávky z nájmu bytu před žalobou 7 213 797 Kč. Pohledávky z nájmu bytu tak dosahovaly téměř 14 milionů korun. Proto na toto téma bude zaměřena má diplomová práce. [21]

## 9.1 Pohledávky z nájmu bytu

Pohledávky z důvodu neplacení nájemného trápí většinu radnic. S tímto problémem se potýká nejen Zlín, ale i ostatní města Zlínského kraje, kde mnohdy tyto pohledávky dosahují milionových částek. Proto je třeba mít pohledávky pod neustálou kontrolou a zabývat se jimi již v okamžiku jejich vzniku. Tím tak můžeme předejít případným problémům, které mohou nastat. Proto je důležitá jejich správná a důsledná evidence, což koresponduje i s ustanovením zákona o obcích (§ 38 odst. 7), které říká, že obec je povinna trvale sledovat, zda dlužníci vůči obci včas a řádně plní své závazky a zabezpečit, aby nedošlo k promlčení nebo zániku z nich vyplývajících práv obce. K tomuto účelu slouží počítačový software pro evidenci nájemníků-dlužníků.

### 9.1.1 Evidence pohledávek z nájmu bytu

Veškeré platby od nájemníků, tedy i pohledávky z nájmu bytu jsou sledovány na dvou odděleních společnosti Správa domů Zlín, spol. s r. o.<sup>5</sup> Jde o oddělení evidence nájemného a oddělení vymáhání pohledávek. Na oddělení evidence nájemného sledují u každého uživatele městského bytu jeho platby na nájemném a služeb spojených s užíváním bytu, ale také

---

<sup>5</sup> Správa domů Zlín, společnost s r.o. je obchodní společností se stoprocentní účastí statutárního města Zlína, která se zabývá správou domů, bytů, nebytových prostor a garáží ve vlastnictví města Zlína a zajišťuje provozně technickou činnost. To vše na základě mandátní smlouvy uzavřené se statutárním městem Zlín.



v momentě kdy nezaplatí i jeho dlužné částky, to vše pomocí evidenčního listu. Ke každému nájemníkovi je zhotoven i tzv. výpis konta, který tvoří jakýsi celkový přehled o tom, kolik zaplatil, případně nezaplatil na zálohách na služby a kolik na nájemném. Vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce (na základě výpisu konta každého nájemníka) zpracovává oddělení evidence nájemného měsíční „sestavy“ dlužníků a jejich výše nedoplatků na nájemném a službách. Jedná se o tzv. přehled nedoplatků a plateb po uživatelích. Měsíční sestavy dlužného nájemného předává oddělení evidence nájemného na Odbor správy majetku statutárního města Zlína, pro něž mají tyto podklady informační charakter. Vzhledem k tomu, že předpis obsahuje osobní údaje, pro ukázkou poslouží následující tabulka.

*Tab. 7. Přehled předpisů a plateb po uživatelích.*

Číslo uživatele	uživatel	V. S.	předpis	Platba	zůstatek
xxxxxxx	Pan XY	xxxx	79 490	62 966	-16 524
xxxxxxx	Paní AB	xxxx	3020	0	-3020
xxxxxxx	Pan D	xxxx	64 785	58 616	-6169

Zdroj: SDZ

V evidenci oddělení nájemného jsou zaznamenávány pohledávky během daného roku, tzn. za období od 1.1 do 31.12.

Na oddělení vymáhání pohledávek jsou vedeny pohledávky, které se nepovedlo oddělení evidence nájemného získat od dlužníků, nájemníků během celého kalendářního roku, a proto zde byly z tohoto oddělení převedeny. Oddělení vymáhání se pak snaží tyto převedené pohledávky od dlužníků vymoci podle stanovených právních postupů. Tento postup se opakuje pravidelně každý rok.

### **9.1.2 Výše pohledávek z nájmu bytu**

Od 1. 1. do 31. 12. 2008 představovaly pohledávky na nájemném a/nebo službách spojených s užíváním částku 6 789 471 Kč. Tuto sumu statutárnímu městu Zlínu dlužilo celkem 808 neplatičů, z toho počet „krátkodobých“ neplatičů, kteří nesplňují podmínku, aby jim statutární město Zlín jakožto pronajímatel mohl vypovědět nájem bez přivolení soudu, byl 64. Ve srovnání s celkovým počtem neplatičů (nájemného a/nebo služeb) k 31. 12. 2007,

kdy bylo 868 dlužníků, tedy o 60 osob více, než v roce 2008. „Krátkodobých“ neplatičů bylo v roce 2007 přibližně 113. Celkový přehled o počtu neplatičů je uveden v tabulce č. 8.

Tab. 8. Počet neplatičů nájmného v roce 2007 a 2008.

Neplatiči nájmného	Roky	
	2007	2008
Celkový počet neplatičů (nájmného a/nebo služeb) k 31.12.	868	808
z toho počet "krátkodobých" neplatičů, kteří nesplňují podmínku pro výpověď z nájmu bytu	113	64

Zdroj: [27]

Aktuální počet dlužníků na nájmném v městských bytech evidovaný SDZ je nyní osm set dvanáct. Jde většinou o lidi ve věku od 20 do 35 let a důchodce, často jsou to také lidi se základním vzděláním a nižším sociálním postavením.

Během roku 2009 (od 1. 1. do 31. 12.) nedoplatky z nájmu dosáhly výše 8 275 691 Kč. V porovnání s rokem 2008 se nedoplatky z nájmu v roce 2009 zvýšily o 1 486 220 Kč. V oddělení vymáhání pohledávek se nedoplatky potřebné k vymožení zvedly o 587 802 Kč. Celkové nedoplatky z pronájmu bytů představovaly za rok 2009 a starší období celkovou částku 16 077 290 Kč. K 31. 12. 2008 tyto nedoplatky činily 14 003 269 Kč. Rozdílem mezi těmito dvěma částkami je pak suma ve výši 2 074 021 Kč. Nárůst pohledávek můžeme přisoudit rostoucím cenám nájmného, ale i zvyšující se nezaměstnanosti, kdy pak lidé nemají prostředky na úhradu nájmu. Zvýšení dluhů také vyplývá ze struktury nájemníků v městských bytech, jelikož v rámci privatizace bytového fondu v nájmu zůstávají ti, kteří nemají peníze na odkup bytu a tak zde bydlí spíše problematičtí nájemníci.

Tab. 9. Přehled nedoplatků z nájmu bytu v roce 2009.

Nedoplatky	Účetní konto	Celkem Kč
Nedoplatky odd. evidence nájmného	315 79	1 998 892
	315 81	3 563 195
	315 82	2 713 604
Celkem		8 275 691
Nedoplatky v odd. vymáhání pohledávek	315 83	4 803 845
	315 84	2 997 745
Celkem		7 801 590

Zdroj: SDZ

Výše uvedená tabulka zachycuje dluhy z nájmu v rozdělení na oddělení evidence nájemného zachycující pohledávky běžného roku (od 1. 1. do 31. 12.) a oddělení vymáhání, kde jsou veškeré nevymožené pohledávky převedené z evidence nájemného za jednotlivý rok.

Dlužná částka se může různě měnit, lidé totiž zapomínají platit např. v době letních dovolených nebo před vánočními svátky. To jak se výše dlužných částek v jednotlivých letech měnila, ukazuje tato tabulka.

*Tab. 10. Dlouhodobý vývoj pohledávek z nájmu bytu.*

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Odd.evidence	8 011 692	6 982 602	5 878 490	6 064 667	6 789 471	8 275 691
Odd.vymáhání	5 124 426	6 344 122	8 000 165	8 096 155	7 213 797	7 801 599
Celkem	13 136 118	13 326 724	13 878 655	14 160 822	14 003 268	16 077 290

Zdroj: SDZ

Výše uvedená tabulka zachycuje vývoj celkových dluhů z nájmu bytu v rozdělení na oddělení evidence nájemného zachycující pohledávky běžného roku (od 1. 1. do 31. 12.) a oddělení vymáhání, kde jsou veškeré pohledávky převedené z evidence nájemného. Tabulka obsahuje i údaje o celkové výši dluhů z obou oddělení během šesti let. Z tabulky je patrné, že největší nárůst dluhů byl v roce 2009, což můžeme přisoudit ekonomické krizi ale i rostoucím cenám nájemného. Dále pak to byl rok 2007, kde dluhy dosáhly celkové výše 14 160 822 Kč a s rozdílem 157 554 i rok 2008. Rokem s největšími dluhy byl rok 2009 s částkou 8 275 691 Kč, následoval rok 2004 s částkou 8 011 692 Kč a rok 2005 se 6 982 602 Kč.

Dlužné částky na nájemném a/nebo službách spojených s užíváním bytu trápí i ostatní města. Prakticky stejně je na tom Vsetín, kde v současné době celkový dluh na nájemném činil na konci roku 2009 přibližně 10 000 000 Kč, dluží cca 480 neplatičů.

V Uherském Hradišti byl celkový dluh na nájemném na konci roku 2009 ve výši 3 500 000 Kč a v seznamu bylo evidováno 72 neplatičů, z toho 5 nájemníků dlužilo přes 100 000 Kč. Kroměříž trápilo přibližně 60 dlužníků, od kterých vymáhají necelý jeden milion korun. [14]

Problémy s nedoplatky na nájemném ale trápí i menší města. Jako příklad můžeme uvést sousední Otrokovice, které mají momentálně potíže se zhruba 50 problematickými nájemníky a dluhy na nájemném představují částku ve výši okolo jednoho a půl milionu korun. [14]

### 9.1.3 Problém zvaný neplatiči nájemného

Hlavním důvodem čím dál větších dluhů z nájmu je nekázeň nájemníků samotných. Ať už jde o rodinu či jednotlivce dochází k tomu, že nedodržují nájemní smlouvy.

Ze strany nájemníků jde většinou o:

- neplacení nájemného a úhrad s bytem souvisejících,
- poškozování zařízení bytu a domu,
- obtížné chování vůči okolí a sousedům,
- přenechávání bytu jiným osobám do pronájmu bez souhlasu majitele bytu či domu.

Jako nejvýraznější problém se zdá být neplacení nájemného a poplatků souvisejících s bydlením.

Důvody toho, že nájemníci nedodržují své nájemní povinnosti, mohou být nedostatek finančních prostředků, ale také to, že nejsou schopni nebo ochotni plnit povinnost, která je s užíváním bytu spojená (platit nájem, atd.).

*Nedostatek finančních prostředků* může být způsoben tím, že dospělí obyvatelé bytu jsou nezaměstnaní, rodina je početná a závislá na sociálních dávkách, které na krytí všech výdajů domácnosti nestačí. Důsledkem toho, pak může dojít k zadlužení.

*Neschopnost plnit povinnosti* spojené s užíváním bytu je dána tím, že rodina neumí s finančními prostředky účelně nakládat a hospodařit. Neumí poplatky za bydlení a služby začlenit do svého rozpočtu, tak aby byli schopni tyto povinnosti, které jsou s bydlením spojené pravidelně hradit. Rodina by si měla zvyknout na to, že je potřeba nejen nájemné ale i ostatní výdaje řádně platit a brát je jako samozřejmé a nezbytné. Jestliže rodina zařadí platbu nájemného do svého rozpočtu jako primární, dá se tak předejít navyšujícím se dluhům a problémům s tím souvisejících.

*Neochotu plnit povinnosti* spojené s užíváním bytu můžeme přiřadit k situaci, kdy rodina finanční prostředky, které jsou potřeba k platbě nákladů na bydlení má, ale není ochotna je začlenit do svého rozpočtu a tyto finanční částky z něj vynakládat. Nejen nájemné ale i ostatní komunální poplatky, které se zpravidla platí jednou měsíčně, nepovažují za důležité. Takový lidé tak mohou nabýt dojmu, že i bez placení těchto služeb budou moci v bytě dále svítit, topit, nezaplatí-li vodu, stále poteče. A tak je to i s nájemným. Nezaplatí-li nájem, nájemníci mají dojem, že se nic neděje a v bytě mohou stále bydlet. [25]

Pro upřesnění si uveďme následující příklady vzniku zadlužení.

*Příklad 1*

*Rodina paní AB hradí nájemné i služby, ale nevytváří si rezervu na doplatky za energii, vodu, stočné apod. Jakmile přijde složenka za nedoplatek, nemá ho z čeho uhradit. Začíná se tak zadlužovat, na úhradu dluhů si začne půjčovat anebo občas nezaplatí nájemné, aby peníze mohla použít na doplatky dřívějších nedoplateků.*

*Příklad 2*

*Rodina paní F uhradí ze svých příjmů běžné denní potřeby (jídlo, doprava dětí do školy, hygiena apod.), ale na měsíční pravidelné platby jí nezbyvají peníze. Má vytvořený svůj systém hospodaření, tj. vynaloží peníze na koupi jídla a jiných denních potřeb a až z toho co zbude, hodlá zaplatit nájemné a další jiné povinné platby.*

*Příklad 3*

*Rodina pana J je již výrazně zadlužená, půjčila si na běžný provoz domácnosti od lichvářů nebo nebankovních společností, kterým odevzdává všechny příjmy, včetně sociálních dávek. Na jiné platby, včetně jídla, jí nezbyvá žádné zajištěné příjmy a veškeré náklady na provoz rodiny hradí pouze z příležitostných příjmů. Ty pak pan J použije na krytí běžných denních potřeb (jídlo atd.) a na nájemné už peníze nemá.*

V této souvislosti můžeme říci, že existují dvě skupiny neplatičů:

1. První skupina – zahrnuje ty občany, kteří mají příjem, který jim umožní hradit běžné náklady spojené s užíváním bytu, ale z nějakých důvodů svou povinnost platit nájemné neplní, nechtějí plnit. Zde můžeme zařadit jak velice dobře finančně situované, tak i ty, pro něž je úhrada nájemného a příslušných služeb je na hranici možností.
2. Druhá skupina – zahrnuje ty občany, kteří se dostávají do situace neplatičů, protože z objektivních i subjektivních důvodů nemají dostatek finančních prostředků, které by jim umožnily povinnost platit nájemné plnit. V těchto případech se jedná většinou o občany, kteří nepracují, žijí pouze z různých sociálních dávek (ať už jde o hmotné zabezpečení uchazečů o zaměstnání, o dávky státní sociální podpory či dávky sociální péče). Jde rovněž o občany, kteří nemají vysoké příjmy, a jejich příjmová úroveň se pohybuje dlouhodobě na hranici životního minima. V současné době zde můžeme zařadit i ty, kteří pracují, avšak za svoji práci nedostávají od zaměstnavatele mzdu, v lepším případě jen její část ve formě zálohy. [25]

## 10 VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK Z NÁJMU BYTU

V momentě, kdy se uživatel bytu neobtěžuje s placením nájemného či služeb poskytovaných společně s nájmem bytu - tzn. teplo, dodávka teplé, studené vody, úklid domu, odvoz komunálního odpadu a další, je třeba to začít nějak řešit. Hlavním cílem města i poskytovatelů služeb je totiž dostat za své služby zapláceno.

Neplacení za odběr elektřiny nebo plynu je řešitelné rychlým způsobem, dlužník se odpojí od přívodu. Ale co s těmi, kteří dluží na nájmem? Radikálním způsobem je vystěhování dlužníka na ulici, ale jsou zde i jiné postupy.

### 10.1 Způsoby jednání s neplatiči

Jakmile evidentka zjistí, kdo z nájemníků neuhradil nájemné či služby na byt, zahájí patřičné kroky k tomu, aby tito dlužníci stanovené platby uhradili. I když dlužníci často dluží jak na nájmem, tak i na službách jako je voda, otop, elektřina, pro zjednodušení se budeme dále bavit jen o čistém nájmem. Služby mohou být od dlužníků vymáhány až po řádném zúčtování, které se provádí zpravidla na konci roku.

#### 10.1.1 Upomínka - písemný styk

Nájemník je na vznik dluhu, resp. na to, že neuhradil nájemné upozorněn písemně ve formě upomínky (viz příloha P III). Společně s dlužným nájmem je povinen nájemce zaplatit i poplatek z prodlení. Většinou je poplatek z prodlení nutné uhradit, pokud nájemce nezaplatí nájemné do pěti dnů po splatnosti. Upomínky mohou mít tyto podoby:

1. Upomínka inkasem - první upomínku zasílá pošta ve formě inkasa, kde je napsáno, že se jedná o upomínku. Jestliže nájemník na upomínku, nezareaguje a neuhradí dlužný nájem, oznámí pošta tuto skutečnost SDZ.
2. První písemná upomínka - tuto upomínku zasílá již oddělení evidence nájmem společnosti Správa domů Zlín a to na základě informací, které jim zaslala pošta. V upomínce je dlužník upozorněn na to, že doposud neuhradil nájemné ve stanovené výši a je povinen ho uhradit do vymezeného termínu jinak bude dlužník předán na oddělení vymáhání pohledávek. Současně je dlužníkovi v upomínce doporučeno uzavřít dohodu o splátkách a uznání dluhu. V tomto momentě dlužník ještě nemusí platit poplatek z prodlení.

3. Druhá písemná upomínka - druhou písemnou upomínkou je dlužníkovi oznámeno, v případě že nezaplatí dlužný nájem, bude jeho případ předán na oddělení vymáhání pohledávek k soudnímu řešení.

V případě notorických neplatičů se již upomínka nezasílá, oddělení evidence nájemného ji rovnou předá k vymáhání na oddělení vymáhání pohledávek. Pro SDZ, jakož i pro město Zlín, by to znamenalo zbytečné náklady na listovní služby.

*Příklad: Pan C platí stanovený nájem 2 285 Kč každý kalendářní měsíc formou SIPO. Na počátku každého měsíce, např. 9. ledna, mu proto pošta zašle složenku s předepsaným nájemem a pan C by ji měl do konce tohoto měsíce zaplatit. Nezaplatí-li ji, pošta mu následující měsíc, tedy v únoru zašle upomínku v podobě SIPO, tzn. inkasem. V měsíci březnu pošta předá na SDZ informace s tím, kdo nájemné zaplatil a kdy, a kdo jej neuhradil. A samozřejmě převede SDZ vybrané nájemné. Zde evidentka na oddělení evidence zjistí, kdo nájemné neuhradil, a zašle dlužníkům i panu C v měsíci dubnu další písemnou upomínku s vyjádřením, že nezaplatil 2 285 Kč nájemné za měsíc leden.*

Jakmile je dlužník upomenut, mohou zde nastat tři možnosti, jak se dlužník zachová. Od toho se odvíjí další postup.

1. Dlužník na zaslanou upomínku zareaguje a dlužnou částku zaplatí.

Takto se zachová jen určitá část dlužníků, která ke svým dluhům a jejich platbě přistoupí zodpovědně. K úhradě svého dluhu může nájemník využít pokladnu SDZ nebo lze také zaslat dlužnou částku na bankovní účet či zaplatit dluh složenkou na poště.

2. Dlužník svůj dluh dle upomínky nezaplatí, ale osobně se dostaví na SDZ – oddělení evidence nájemného či oddělení vymáhání, aby svou situaci nějak vyřešil.

V tomto případě je s dlužníkem sepsáno uznání dluhu a je mu nabídnuta dohoda o splátkách (viz kapitola 10.1.2). Lze také posunout termín do kdy má dlužné nájemné zaplatit. Dohoda o splátkách resp. splácet dluh pomocí splátkového kalendáře, je využívána 80 % dlužníků.

3. Dlužník svůj dluh dle upomínky nezaplatil, osobně se nedostavil na SDZ k projednání věci a domluvě, a ani jinak nereaguje. V takové situaci bude uplatněno soudní vymáhání (viz kapitola 10.1.3).

Písenný kontakt s dlužníkem je jedna z nejsnazších způsobů jak s dlužníkem jednat, avšak mnohdy se může zdát tento způsob málo efektivní, jelikož v praxi většinou dochází k tomu, že se upomínka vrací nevyzvednutá zpět SDZ. Nebývá to však pravidlem, záleží na přístupu samotného dlužníka.

### **10.1.2 Uznání dluhu a dohoda o splátkách – osobní jednání**

Jeden z možných způsobů, jak si zajistit své pohledávky je uznání dluhu, tohoto způsobu využívá i město Zlín. Jedná se o zajišťující prostředek písemné povahy, kde dlužník výslovně uznává svůj dluh ve výši např. 20 000 Kč. Využití tohoto právního prostředku v případě soudního sporu sebou nese dvě změny. První, mění se tímto důkazní břemeno ze strany statutárního města na žalovaného-dlužníka, který je tímto povinen prokázat, že dluh neexistoval. A druhá věc je to, že ode, kdy dojde k sepsání uznání dluhu, běží nová promlčecí lhůta, tj. mění se promlčecí lhůta dluhu z 3 let od splatnosti na 10 let podle § 110 odst. 1 OBčZ.

V jaké výši budou probíhat splátky dlužné částky, si určí sám dlužník do tzv. splátkového kalendáře. Pokud je doba, v rámci které bude jeho dluh splácet, kratší než 18 měsíců, je podle Usnesení Rady města Zlína oprávněna tuto věc s dlužníkem řešit Správa domů Zlín. V okamžiku, kdy se rozhodne dlužník splácet svůj dluh po menších částkách a doba splatnosti celého dluhu by převýšila 18 měsíců, je třeba souhlasu Zastupitelstva města Zlína (dle schvalovacího režimu viz kapitola 4.5). O tomto postupu je dlužník upozorněn poučenkou od SDZ, s tím že uzavření dohody o splátkách s lhůtou splatnosti delší než 18 měsíců je vyhrazeno dle zákona o obcích Zastupitelstvu města Zlína, a proto je třeba jej požádat prostřednictvím bytového oddělení Odboru správy majetku MMZ o delší lhůtu splatnosti.

SDZ sepíše s nájemníkem Záznam z jednání (viz příloha P IV) a doporučí mu další postup řešení, tj. zaslat písemnou žádost o prodloužení lhůty splatnosti pohledávky na statutární město Zlín. Kopii Záznamu z jednání zašle SDZ na oddělení správy majetku MMZ.

Je pak na zastupitelstvu města, zda na žádost dlužníka mu jeho dluh splácet po období delší než je 18 měsíců povolí nebo nepovolí. Pokud dojde k tomu, že zastupitelstvo tuto možnost nepovolí, je pak dluh vymáhán.

V dohodě o splátkách (viz příloha P V) se dlužník zavazuje, k tomu, že takto uznaný dluh zaplatí v pravidelných měsíčních splátkách v konkrétní výši a to na účet statutárního města



Zlína vždy k poslednímu dni v měsíci. V dohodě o splátkách je také uvedeno ustanovení, že v případě prodlení, ztrácí výhodu splátek a zůstatek dlužné části musí uhradit v plné výši do 5 dnů od prvního dne prodlení, kdy nezaplatil jednu ze splátek.

### 10.1.3 Soudní vymáhání

V případě, že SDZ využila všechny možné prostředky k tomu, aby od dlužníka získala požadované nájemné, tzn. upomínky, nabídku splátkového kalendáře, a ani to jej nepřinutilo dlužnou částku zaplatit, následuje proces vymáhání soudní cestou. Nájemníci si ale často ani neuvědomují, že pokud neuhradí pohledávku nebo se nedohodnou na případných splátkách neuhrazeného nájemného, začnou se k jejich dluhu přičítat poplatky z prodlení, které při dlouhodobějším neplacení nájemného mohou několikanásobně převýšit dlužnou částku.

Jestliže se stalo, že dlužník svůj dluh dle upomínky nezaplatil, osobně se nedostavil na SDZ k projednání věci a domluvě, a ani nějak jinak nereaguje, v takovém případě se uplatní soudní vymáhání. Ještě než dojde k tomu, že bude s dlužníkem vedeno soudní řízení k vymožení pohledávky, je třeba vyřešit následující dvě skutečnosti, a to:

- v případě, že dlužník nezaplatil v průběhu daného roku 3 a více měsíčních nájmu - výpověď z nájmu bytu,
- a následné vymáhání dlužné částky na nájemném („čisté nájemné“).

#### *Výpověď z nájmu bytu*

Pokud nájemce nezaplatil nájemné za dobu delší než 3 měsíce je to důvod k tomu, aby město Zlín podalo výpověď z nájmu bytu, jelikož podle občanského zákona se jedná o hrubé porušení povinností vyplývajících z nájemní smlouvy. V roce 2008 byl celkový počet podaných výpovědí z nájmu bytu 51. Z toho celkový počet uskutečněných výpovědí z nájmu bytu bylo 30. V roce 2009 vypovědělo město Zlín nájem z důvodů neplacení ve 34 případech. [27]

Veškeré podklady s informacemi o tom, kterého dlužníka se tato výpověď z nájmu týká a kolik činí jeho dlužná částka, předá oddělení evidence nájemného SDZ na oddělení vymáhání pohledávek, kde s tímto dále pracují. Nejprve však odd. vymáhání musí obeznámit i statutární město Zlín, kde věc podání výpovědi z nájmu nejprve projedná Komise bytového hospodářství a následně je věc předložena k rozhodnutí Radě města Zlína.

V písemné výpovědi pak statutární město Zlín oznámí nájemci-dlužníkovi, že z důvodů neplacení nájemného jej žádá o vyklizení a to do 3 měsíců ode dne doručení této výpovědi. Součástí výpovědi je i poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu. Možnosti podat žalobu o neplatnosti výpovědi využili v roce 2008 dva nájemci.

Pokud nájemce podá, ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi, žalobu na určení neplatnosti výpovědi, není povinen se z bytu vystěhovat až do chvíle, než soud vydá v této věci pravomocné rozhodnutí. V opačném případě skončí nájemní vztah za 3 měsíce od doručení výpovědi a dlužník je povinen se z bytu vystěhovat. Během této lhůty má dlužník ještě možnost zaplatit celou výši dlužného nájmu. V případě, že tento dluh zaplatí, je výpověď z nájmu zrušena. Nezaplatí-li ho, výpověď podaná statutárním městem Zlínem stále platí a nájemce je povinen byt do 3 měsíců vyklidit.

Někteří dlužníci byt vyklidí dobrovolně, tzn., odstraní z něj všechny věci v něm umístěné a učiní jej přístupným (předá klíče na SDZ). Převážná většina dlužníků však po uplynutí 3 měsíční lhůty byt dobrovolně nevyklidí a odmítají se vystěhovat, i když je jim městem Zlínem zajištěno tzv. přístřeší.<sup>6</sup> V roce 2008 nerespektovalo výpověď z nájmu bytu celkem 17 dlužníků. S takovými dlužníky je zahájeno další řízení, kde právní oddělení MMZ zpracuje žalobu na vyklizení a zašle ji stejně jako v případě výpovědi z nájmu k projednání Komisi bytového hospodářství a Radě města Zlína. Jakmile je celá věc projednána a schválena, je žaloba na vyklizení zaslána k Okresnímu soudu ve Zlíně, který v této věci rozhodne a to formou rozsudku. Jakmile soudem vydaný rozsudek nabude právní moci, musí dlužník byt vyklidit. V roce 2008 bylo podáno celkem 25 žalob o vyklizení bytu.

Pokud dlužník byt i po pravomocném a vykonatelném rozsudku Okresního soudu stále nevyklidí, může město Zlín podat návrh na exekuci formou vyklizením, jelikož má v rukou předchozí rozsudek Okresního soudu - exekuční titul, na základě kterého může o exekuci

---

<sup>6</sup> K tomuto účelu má město Zlín ve svém katastru vymezeny dvě lokality, kam takzvané vyklizené neplatiče umísťuje – Zlín - Malenovice a ve Zlíně v ulici Gahurova a Zálešná. Celkem má vyčleněno 43 ubytovacích jednotek, kde může žít maximálně po dobu jednoho měsíce a k dispozici mají většinou jen místnost nebo půl místnosti/jedno lůžko a kuchyňku.

zažádat. Dlužník je pak z bytu vystěhován i proti své vůli. Nájemní vztah tímto končí, ale dluh zůstává, ten pak oddělení vymáhání od dlužníka vymáhá soudně. Počet nuceně, exekučně vyklizených bytů v roce 2008 bylo 21. [21]

Důležitým momentem při ukončení nájemního vztahu, je to aby dlužník jakožto bývalý nájemník předal na Správu domů Zlín klíče od bytu. V praxi na to mnohdy zapomínají a nečiní tak. Díky tomu, pak osobě, která byt sice vyklidila, ale nepředala klíče na Správu domů, naskakuje stále nájemné a tím i poplatky z prodlení.

Dalo by se říci, že doba od první výstrahy nájemci až po úplné uvolnění bytu je dlouhá a tak dluh na nájemném mnohdy roste do astronomických částek. K dlužnému nájemnému jsou také připočteny i poplatky z prodlení, náklady na soudní řízení aj. Bohužel není v silách města tuto situaci změnit. Statutární město Zlín se tuto situaci snaží řešit tak, že s novými nájemníky uzavírá nájemní smlouvu a současně s ní i dohodu s přímou vykonatelností pro případ neplnění povinností nájemce (zejména pro případy neplacení nájemného či vyklizení bytu po ukončení nájmu) a to formou exekutorského zápisu. Tento exekutorský zápis plní funkci exekučního titulu a tím pádem může statutární město Zlín (odd. vymáhání SDZ) v okamžiku kdy nájemce neplatí nájemné hned podat návrh na nařízení exekuce. Vyhne se tak jednomu soudnímu řízení, resp. podávání žaloby na vyklizení a celý proces, jak dlužníka dostat z bytu se díky tomu zkrátí. [22]

*Příklad: Jelikož pan XY nezaplatil nájemné ve výši přesahující trojnásobek měsíčního nájemného (leden-září 2006), byla mu dána výpověď z nájmu bytu dne 2. 10. 2006. Pan XY výpověď převzal dne 3. 10. 2006. Nájem bytu zanikl 31. 1. 2007, po uplynutí tříměsíční lhůty. Dlužníkovi bylo statutárním městem Zlínem jakožto pronajímatelem zajištěno příští, které nabídlo dlužníkovi dopisem ze dne 6. 12. 2007, ve kterém bylo uvedeno i požadované datum vyklizení (28. 12. 2007). Pan XY však i přesto, že mu bylo nabídnuto jiné bydlení, byt dobrovolně nevyklidil. Dne 4. 1. 2008 byla podána žaloba na vyklizení k Okresnímu soudu ve Zlíně, následně na to soud vydal dne 14. 5. 2008 pravomocný rozsudek, který nabyl právní moci dne 9. 7. 2008. Od právní moci rozsudku byla panu XY stanovena 15 denní lhůta k vyklizení, tj. do 24. 7. 2008. Pan XY byt nevyklidil a proto SDZ podala Okresnímu soudu ve Zlíně dne 3. 11. 2008 návrh na nařízení exekuce. Okresní soud ve Zlíně vydal dne 4. 12. 2008 usnesení, kterým nařídil exekuci vyklizením bytu a současně*

jejím provedením pověřil soudního exekutora. Zde pak záleží na exekutorovi, kdy exekuci provede, avšak v tomto případě exekuce nebyla doposud provedena.

*Předběžné náklady exekutora, které lze stanovit následovně:*

- |                                |          |
|--------------------------------|----------|
| – odměna exekutora – vyklizení | 10 000,- |
| – paušální výdaje              | 3 500,-  |
| – 19 % <sup>7</sup> DPH        | 2 565,-  |

*Jelikož v období mezi skončením nájemního poměru a posledním dnem lhůty k vyklizení má stále pan XY povinnost platit nájem, výši jeho dluhu, resp. postup vymáhání dlužné částky je uvedeno v následujícím příkladu. Dle časových údajů, lze celkovou dobu trvání od prvního dne podání výpovědi až k vydanému usnesení o nařízení exekuce stanovit přibližně na 799 kalendářních dnů, kdy probíhala veškerá jednání s dlužníkem. Je třeba však počítat i s tím, že se celá doba výrazně prodlouží o řádově několik měsíců, než bude provedena samotná exekuce.*

*Vymáhání dlužné částky*

K tomuto účelu slouží oddělení vymáhání pohledávek SDZ, které vymáhá jménem statutárního města Zlína dluhy-pohledávky, které nebyly vymoženy na základě upomínek v průběhu daného roku oddělením evidence nájemného SDZ anebo zde byly v průběhu roku z oddělení evidence převedeny.

V současné době SDZ – oddělení vymáhání pohledávek – získává soudní cestou dlužné částky z nájmu bytu od 375 dlužníků, přičemž město Zlín momentálně eviduje celkem 812 dlužníků nájemného v bytech. Jakmile jsou dlužníci převedeni na toto oddělení je s nimi dále jednáno a to následovně. [27]

---

<sup>7</sup> V současné době by se dlužníkovi započítalo 20 % DPH, tedy částka 2700 Kč.

## 1. Upomínka

Pokud se jedná o pohledávku nájemce, který ještě není v evidenci odd. vymáhání pohledávek, je tomuto nájemníkovi zaslána upomínka. Jakmile dlužník obdrží upomínku, má možnost dluh zaplatit. Opět mohou nastat dvě situace.

- a) Dlužník na základě upomínky uhradí svůj dluh.
- b) Dlužník na upomínku nereaguje a dluh nezaplatí.

Permanentním neplatičům, kteří mají na odd. vymáhání již několik žalovaných pohledávek se upomínka nezasílá, ale zpracovává se ihned žaloba, resp. návrh na vydání platebního rozkazu.

## 2. Návrh na vydání platebního rozkazu

Pokud dlužník na tuto upomínku do určitého termínu nezareaguje a dlužnou částku nezaplatí, odd. vymáhání podá k Okresnímu soudu ve Zlíně žalobu – návrh na vydání platebního rozkazu. Celou žalobu, ve které je uvedena vymáhaná pohledávka včetně vyčíslených poplatků z prodlení, které od dlužníka požadují, vypracují zaměstnankyně odd. vymáhání pohledávek. Současně je vypočítán i soudní poplatek, na základě kterého se zakoupí kolky na žalobu.

Okresní soud vydá platební rozkaz, který doručí jak straně žalobce (SDZ) tak i straně žalované (dlužníkovi). Pokud žalovaný – dlužník platební rozkaz převezme, nabude právní moci a žalovaný je vyzván k úhradě. Oddělení vymáhání zašle dlužníkovi dopis respektive výzvu k zaplacení dlužné částky spolu se složenkou. Výzvou je dlužník požádán, na základě platebního rozkazu, aby do určitého termínu zaplatil dlužnou částku spolu s vypočteným poplatkem z prodlení. Ten je vyčíslen do toho dne, než byla podána žaloba. Dlužníkovi je ale vypočten i druhý poplatek z prodlení, tj. ode dne podání žaloby do okamžiku zaplacení<sup>8</sup>. Záleží pak na dlužníkovi, jak rychle svůj dluh splatí. Například v případě zlínské nepla-

---

<sup>8</sup> Poplatek z prodlení činí 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení do zaplacení, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení do zaplacení.

tičky činila částka za bydlení 200 000 Kč a zbylá část představující více než milion se skládá právě z poplatků z prodlení a soudních výdajů.

Pokud žalovaný platební rozkaz nepřeveze nebo se nepodaří platební rozkaz doručit, je platební rozkaz Usnesením Okresního soudu ve Zlíně zrušen a je nařízeno jednání. K termínu jednání je spis předán advokátovi, se kterým Správa domů Zlín spolupracuje. Po skončení jednání soud vydá v této věci rozsudek. Rozsudek je doručen advokátovi a po nabytí právní moci je spolu s fakturou advokáta, ve které jsou vyčísleny náklady řízení, předán zpět na oddělení vymáhání pohledávek, kde je pak dlužník požádán o zaplacení stejně jako v případě platebního rozkazu s tím rozdílem, že dlužník hradí mimo dlužné částky a poplatků z prodlení i náklady řízení.

Jakmile je vydán platební rozkaz či rozsudek Okresního soudu, může dojít i k takové situaci, že dlužník na základě toho dlužnou částku sice nezaplatí, ale dostaví se na SDZ a dohodne se na splátkovém kalendáři.

### 3. Návrh na nařízení exekuce

Pokud dlužník svůj dluh ani na základě vydaného platebního rozkazu nebo rozsudku soudu stále nezaplatí, oddělení vymáhání pohledávek podá Návrh na nařízení exekuce. Tento návrh je předložen Okresnímu soudu ve Zlíně, který po řádném prostudování případu, vydá Usnesení (viz příloha P VI), jímž nařídí exekuci, avšak v něm neuvádí, jakým způsobem má být exekuce provedena. Toto usnesení o nařízení exekuce předá Okresní soud exekutorskému úřadu. Zvolený exekutor pak sám posoudí, jakým způsobem by měla být exekuce provedena.

Ještě před tím, než začne s vymáháním, dá exekutor dlužníkovi možnost dluh splatit, a to tak, že mu zašle výzvu k dobrovolnému zaplacení, a pokud dlužník své dluhy z nájmu do 15 dní vyrovná, zaplatí jen polovinu nákladů exekutora.

Když po výzvě dluh nezaplatí, exekutor se nejprve snaží zjistit, jestli nemá dlužník peníze na bankovním účtu. Pokud ano, tak ho zablokuje. Dále si exekutor může zjistit, kde je dlužník zaměstnán a nařídí srážky ze mzdy. Dlužník se tak musí smířit s tím, že jednoho dne bankomat odmítne vydat hotovost a na výplatní pásce bude mít jen minimální částku na přežití. O této exekuci se dlužník nijak předem nedozví, aby nemohl peníze nikam schovat. Usnesení soudu o nařízení exekuce je tak dlužníkovi doručeno jako posledního. V případě,

že dlužník vlastní nějakou nemovitost exekutor udělá záznam do katastru nemovitostí (zřídí exekutorské zástavní právo).

Pokud nestačí k uhrazení dluhu peníze na účtu, rozhodne exekutor o provedení takzvané mobiliární exekuce, laicky řečeno, navštíví dlužníka doma. Jestliže si dlužník myslí, že exekuci zabrání, tím že nebude doma, je na omylu. Exekutor může vniknout do bytu i bez jeho přítomnosti. Aby se exekutor do bytu dostal, přivede si zámečnicka. Ze zákona u této akce nemusí být policisté.

Jakmile se soudní exekutor dostane do bytu, ať už sám nebo v přítomnosti dlužníka, začne sepisovat majetek a zabavené věci pak označí samolepkou. Většinou si celý průběh exekuce točí na video, aby v budoucnu nemohlo dojít ke spekulacím, např. že porušil zákon.

V první řadě exekutor sahá po nejcennějších věcech, jako je auto, nadstandardní vybavení domácnosti aj. Exekutor smí v bytě zabavit všechny věci, o nichž se domnívá, že patří dlužníkovi. Pokud má doma například sousedovu sekačku nejspíš i na ní se objeví nálepka. Souhlas to pak musí oznámit exekutorovi a doložit doklady, že sekačka je skutečně jeho. Ale kolik lidí si doma schovává pokladní doklady? Jediné, co exekutor v bytě neoznačí, jsou osobní věci dlužníka a věci nezbytné k životu. Zabavené věci jsou následně prodány v dražbě. Většina úřadů má informační web, kde se dozvíte, o všech dražbách. Stejně tak je tomu i u statutárního města Zlína, které tyto informace zveřejňuje na úřední desce ale i pomocí webových stránek, v odkazu na exekutorský úřad, pomocí dražebních vyhlášek. Movité věci se prodávají v dražbě za třetinu odhadní ceny např. automobil KIA v hodnotě 117000 Kč, kdy vyvolávací cena bude 39 000 Kč. U nemovitých věcí jsou to pak dvě třetiny odhadní ceny. Můžeme říci, že při dražbě nemovitostí jsou vyčísleny 3 částky, výsledná cena, nejnižší podání (dvě třetiny z ceny) a výše jistoty (dle případu, nejvýše však v částce nepřevyšující tři čtvrtiny nejnižšího podání), např. výsledná cena dražební nemovitosti 1 750 000 Kč, nejnižší podání 875 000 Kč a 230 000 Kč výše jistoty stanovená exekutorem. Jistotu lze považovat za jakési zápisné do dražby, kdy jako dražitel se může dražby zúčastnit pouze ten, kdo zaplatil do zahájení dražebního jednání jistotu. Pokud se některé položky nepodaří vydražit, jdou do dražby opakovaně, přičemž dochází ke snížení jejich ceny. [19]

Dlužník může navrhnout, že prodá svůj majetek sám a poté uhradí pohledávku i náklady exekutorovi. Souhlasit musí i statutární město Zlín a na dlužníka nesmí být zároveň nařízena

další exekuce. Cena, za kterou se majetek dlužníka bude prodávat, bude stanovena znaleckým posudkem, který samozřejmě dlužník zaplatí.

Exekutor poté, co byla provedena exekuce, z vyinkasované částky nejprve uhradí svou odměnu a pak ostatní vyinkasované platby zasílá na účet statutárního města Zlína. Tyto částky jsou zasílány nepravidelně, zpravidla na základě dotazů pracovníků oddělení vymáhání pohledávek, které takto zjišťují stav dané pohledávky. V roce 2008 bylo od exekutorského úřadu zasláno na účet města Zlína cca 659 000 Kč.

Kolik zaplatí za soudního exekutora? Soudní exekutor má ze zákona nárok na odměnu a náhradu vynaložených nákladů spojených s prováděním exekuce a dalších činností. Tato odměna a náklady, které má exekutor spojené s exekučním řízením jsou vymáhány od dlužníka společně s jeho pohledávkou. O kolik dlužník zaplatí kromě svého původního dluhu navíc, je přesně dané ve vyhlášce č. 330/2001 Sb., o odměně a náhradách soudního exekutora.

Odměna za provedení exekuce na peněžité plnění se liší v závislosti na dlužné částce, v následujícím členění:

- do 3000 000 Kč základu je to 15 % (nejméně však 3000 Kč),
- z přebývajících částky až do 40 000 000 Kč základu je to 10 %,
- z přebývajících částky až do 50 000 000 Kč základu je to 5 %,
- z přebývajících částky až do 250 000 000 Kč základu se jedná o 1 %. [31]

Paušální částka na výdaje činí 3500 korun, pokud však exekutor doloží výdaje vyšší, zaplatí se více. K tomu ještě 20 % DPH. Při dluhu 100 000 Kč pak budou náklady přesahovat částku 22 000 Kč a to ještě za předpokladu, že exekutor dosud neučinil žádné úkony, jinak se částka značně zvyšuje.

Provádí-li exekutor exekuci na nepeněžité plnění, např. vyklizení bude jeho odměna činit 10 000 Kč za každou nemovitost, byt nebo místnost. Odměna za provedení exekuce odebráním věci činí 15 % za každou odebranou věc, jejíž hodnota je uvedena v exekučním titulu, nejméně však 2000 Kč. Není-li hodnota odebrané věci uvedena, činí odměna exekutora



2000 Kč. Nejvýše si však exekutor může při provedení jedné exekuce inkasovat částku 10 000 Kč za všechny odebrané věci. [31]

Tyto zákonné tarify se použijí v případě, že se soudní exekutor s tím, jemuž službu poskytuje – SDZ nedohodnou jinak. Zákon umožňuje domluvit se soudním exekutorem jinou výší odměny než je v předpisu stanovena, jde o tzv. smluvní odměnu. Soudní exekutor může při exekuci požadovat od SDZ zálohu na náklady exekuce. Výši zálohy na náklady exekuce a lhůtu k její úhradě si exekutor stanoví sám. Záloha činí maximálně 30 % odměny za prováděnou exekuci na zaplacení peněžité částky (15 % z vymáhané pohledávky do 3 000 000 Kč) a 50 % odměny pro ostatní druhy exekucí (vyklizením, odebráním věci rozdělením společné věci, provedením prací a výkonů), minimálně však 1000 Kč. [19]

I když je původní dluh v řádech stokorun, kvůli nákladům na exekuci zaplatí dlužník minimálně o 7800 Kč více. Jelikož dlužník platí za každý úkon, který exekutor udělá, tak zbytečné prodlužování exekuce by výslednou částku ještě navýšilo.

Veškeré kroky k vymáhání dluhů je nutné zahájit ihned. Čím později je město zahájí, tím menší je pravděpodobnost, že dluhy vymůže. Protože čím větší dluhy vzniknou, tím obtížněji se stanou vymahatelnými, jelikož dlužníci se ocitají v pasti svých dluhů a jejich ochota a schopnost splácet se postupně snižuje.

*Příklad: Dlužník z předešlého příkladu pan XY již po několikáté nezaplatil předepsaný nájem a na konci roku 2006 byl převeden z oddělení evidence nájemného do evidence vymáhání pohledávek, aby z něj dlužné nájemné vymohli. Pan XY dlužil nájemné v období od ledna do září 2006 a následně pak i od října do prosince 2006. A to v následující výši:*

– leden-duben 2006	4x	3011,-
– květen-prosinec 2006	8x	2756,-
– dlužné nájemné celkem		34092,-

*Dlužná částka se však snížila o zálohy na služby ve výši 20 856 Kč a splátky ve výši 2000 Kč. Protože pan XY výše uvedené částky neuhradil, podalo oddělení vymáhání k Okresnímu soudu ve Zlíně dne 17. 5. 2007 návrh na vydání platebního rozkazu se stanovenou dlužnou částkou 11 236 Kč a poplatků z prodlení do 17. 5. 2007 ve výši 17 329 Kč.*

Soud ve věci nařídil jednání, ve kterém rozhodl dne 4. 10. 2007 ve formě rozsudku, ve kterém uložil panu XY povinnost zaplatit vyčíslenou dlužnou částku a poplatek z prodlení. Dále pak další poplatek z prodlení od 18. 5. 2007. Protože spor dopadl ve prospěch žalobce, resp. města Zlína, pan XY je povinen uhradit městu i náklady řízení ve výši 14 856,20 Kč a to vše do 3 dnů od právní moci rozsudku. Ten nabyl právní moci dne 22. 11. 2007. Pan XY dobrovolně nesplnil, to co mu bylo uloženo pravomocným a vykonatelným rozsudkem soudu a proto odd. vymáhání podalo dne 27. 12. 2007 návrh na nařízení exekuce. Okresní soud ve Zlíně rozhodl předsedou senátu, jako samosoudcem dne 28. 1. 2008 a nařídil podle pravomocného a vykonatelného rozsudku ze dne 4. 10. 2007 k uspokojení pohledávky exekuci na majetek povinného, pana XY. Provedením pověřil JUDr. Martina Růžičku, soudního exekutora. Celkovou dlužnou částku lze stanovit následovně:

– dlužná částka	11236,-
– poplatky z prodlení	17329,-
– náklady řízení	14856,-

Předběžné náklady exekutora činí:

– odměna exekutora (15 % z dlužné částky)	6513,-
– paušální výdaje	3500,-
– 19 % <sup>9</sup> DPH	1902,-

Protože pan XY neplatil nájemné ani v období od 31. 1. 2007 do 28. 12. 2007, tzn. od uplynutí výpovědní lhůty do zajištění přístřeší, oddělení vymáhání pohledávek podalo opět návrh na vydání platebního rozkazu (dne 12. 8. 2008) pro neplacení nájemného v období od ledna do prosince 2007, kdy jen dlužný nájem činil celkem 19 718 Kč (leden, únor – 1614 Kč, březen-prosinec – 1649 Kč) a poplatky z prodlení pro rok 2007 byly sta-

---

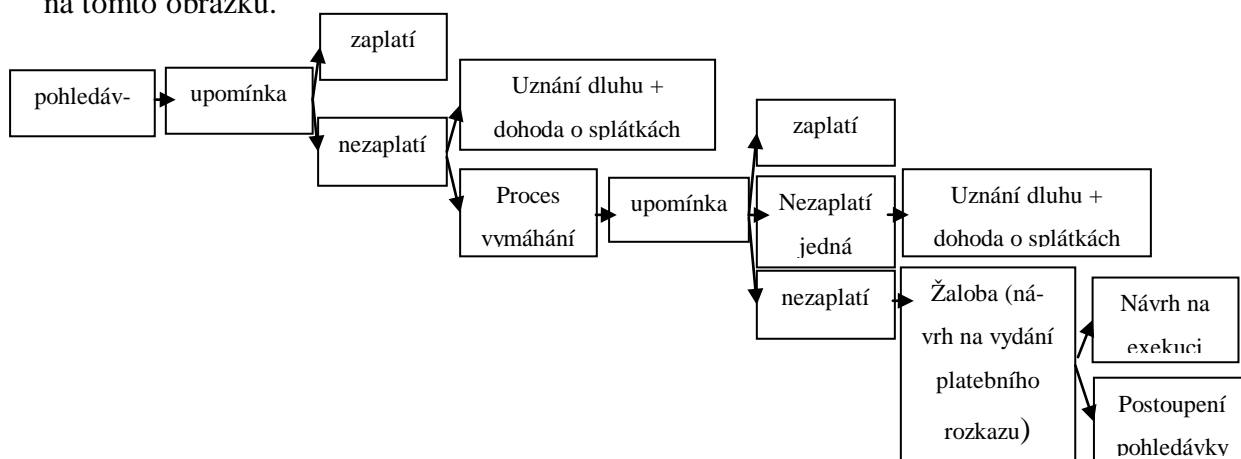
<sup>9</sup> Současná výše DPH by činila 20 %, tedy částku 2002 Kč.

noveny na 19 496 Kč. Celý proces se tak nadále opakuje, s tím, že dlužná částka se různě mění.

#### 10.1.4 Postoupení pohledávky

Další možnost jak se domoci svých práv a získat od dlužníka nájemné za byt je postoupení pohledávky. Postoupení pohledávky se využívá u problematických dlužníků, kdy je předem jasné, že exekuce by nebyla úspěšná pro nedostatek peněžních prostředků dlužníka a dluhy by se tak staly z velké části nedobytnými. O postoupení pohledávky rozhoduje Rada města Zlína poté, co je věc projedná v Komisi bytového hospodářství. Spolu s postoupením pohledávky může být spojen i pronájem zadluženého bytu. Jestliže je byt vyklizen a dlužník nemá na úhradu svých dluhů, je tento byt nabídnut zájemci, který po splnění podmínek uzavře spolu s nájemní smlouvou na zadlužený byt se statutárním městem Zlínem i smlouvu o postoupení pohledávky. Úplata za postoupení pohledávky je stanovena ve výši dlužného nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu, nákladů vynaložených na vymáhání dluhu, stěhovací náklady (včetně otevření dveří), poplatků z prodlení, nákladů a odměny exekutora. Zájemce o zadlužený byt je povinen zaplatit navíc i příspěvek do Fondu rozvoje bydlení ve výši 2000 Kč. Musí se dále rovněž zavázat k úhradě eventuální budoucí pohledávky vyplývající z nedoplatku dosud nevyúčtovaných nákladů za služby spojené s užíváním bytu a k zaplacení nájemného za dobu od vyklizení bytu dlužníkem do doby pronájmu bytu zájemci. Byt je zájemci pronajat na dobu určitou až po úplném zaplacení úplaty za postoupenou pohledávku, která musí být uhrazena nejpozději do 30 dnů po oznámení zájemci, že byl vybrán k pronájmu bytu. [22]

Celý proces jednání s dlužníkem od vzniku pohledávky až po příp. exekuci, lze zachytit na tomto obrázku.



Obr. 3. Proces vymáhání pohledávky z nájmu bytu.

## 10.2 Exekuce x výkon rozhodnutí

Jak jsme mohli zaznamenat na předchozím příkladu, statutární město Zlín zastoupené SDZ upřednostňuje k vymožení svých pohledávek od neplatičů soukromé exekutory. Existuje však ještě jedna možnost, jak vymoci své pohledávky a to soudní výkon rozhodnutí. Oba instituty slouží věřitelům k vymáhání svých pohledávek za dlužníky, avšak jejich průběh je trochu odlišný. Proto si oba způsoby porovnejme.

- informace o dlužníkovi a způsobu exekuce

U výkonu rozhodnutí podle OSŘ je věcí oprávněného, aby soudu navrhl způsob, jakým má být výkon rozhodnutí proveden, a aby sám vypátral peněžní ústav a číslo účtu, plátce mzdy, popřípadě majetek povinného-dlužníka, který má být zabaven. Dlužník si tak může poměrně úspěšně hrát na schovávanou. A tak se nakonec může také stát, že žádný postižitelný majetek dlužníka-povinného nakonec nebude nalezen. Samo město tedy zvažuje nejvhodnější řešení a je tím, kdo se aktivně podílí na vymáhání své pohledávky.

Exekuce prováděná soudním exekutorem je v tomto smyslu jednodušší, protože informace o povinném a volbu způsobu výkonu rozhodnutí za něho obstará exekutor. Exekutor sám v daném případě rozhoduje o tom, zda nařídí srážky ze mzdy, prodej movitých věcí a podobně.

- způsoby exekuce

U exekuce soudních exekutorů lze k uspokojení pohledávky města Zlína v jednom exekučním řízení použít, nepostačuje-li jeden ze způsobů i více způsobů, případně všechny způsoby ustanovené v zákoně. Lze tak širěji postihnout majetek dlužníka.

- zainteresovanost

Exekuci, provádí soudní exekutor, který má sám zájem na tom, aby exekuce dopadla úspěšně, neboť svou odměnu a náklady musí po dlužníkovi vymoci stejně jako pohledávku obce (věřitele). Naproti tomu soudní vykonavatel jako zaměstnanec konkrétního soudu nemusí být na dané věci tak moc zainteresován.

- finanční náročnost

Za podání návrhu na výkon rozhodnutí zaplatí navrhovatel - město Zlín soudní poplatek ve výši 2 % z vymáhané částky. Naproti tomu někteří exekutoři požadují zaplacení zálohy na odměnu za provedení exekuce, která může činit 30 – 50 % z jejich celkové odměny a tato částka pak může převýšit uvedený soudní poplatek za výkon rozhodnutí. Je však za-

potřebí upozornit, že ne všichni exekutoři tuto zálohu požadují a pokud ano, ne vždy činí oněch 30 %.

- rychlost

Pro rozhodnutí soudu o nařízení exekuce prováděnou soudním exekutorem je stanovena relativně krátká lhůta patnácti dnů a s ohledem na organizační možnosti exekutorské kanceláře je zde velká šance, aby tato exekuce proběhla rychleji než u soudu. Záleží ovšem také na způsobu prováděné exekuce. Jakmile exekutor vydá exekuční příkaz k provedení exekuce, který má stejné účinky jako soudem vydané nařízení výkonu rozhodnutí podle OSŘ, není možné, aby dlužník na něj podal odvolání. Tím je tak zamezeno dalším průtahům.

I když je tedy na první pohled celkem zřejmá výhodnost vymáhání pohledávky prostřednictvím exekutora, stále ještě mnoho věřitelů raději volí cestu soudního výkonu rozhodnutí. Hlavním důvodem jsou peníze. Každá z uvedených možností však má své výhody a nevýhody a vždy bude záležet na konkrétním případě a konkrétním dlužníkovi. Rovněž svou roli zde hrají i zkušenosti obce s tím kterým způsobem. [17], [24]

## 11 NEDOSTATKY A PŘEDNOSTI SPOJENÉ S VYMÁHÁNÍM POHLEDÁVEK A NÁVRH ŘEŠENÍ

Přístup jednotlivých měst a obcí k neplatičství je různý. Někde se pokoušejí předcházet nárůstu dluhů prevencí a včasným řešením problému. Jinde preventivních opatření z různých důvodů nevyužívají a přímo čekají, až dluhy narostou do té míry, že budou moci vystěhovat nechtěné nájemníky z bytů. Statutární město Zlín usiluje o snížení počtu neplatičů a snížení dluhu na nájemném a službách následujícími způsoby:

- prodejem či pronájmem bytu s dluhem (tzn. postoupení pohledávky),
- odpuštění pokut, poplatků z prodlení a úroků z neplacení nájemného k určitému termínu vyrovnají svůj dluh,
- určení pracovníci osobně navštěvují neplatiče a individuálně s nimi řeší splacení dluhu na nájemném,
- splátkovými kalendáři,
- využívání institutu náhradního příjemce sociálních dávek (podle § 102 zákona č. 100/1988 Sb. a § 53 zákona č. 114/1988 Sb.). Průzkumem organizace Zšpráva, o. s. bylo zjištěno, že institutu náhradního příjemce nevyužívá 78 % obcí a měst ČR.,
- ukončením nájmu bytu výpovědí podle Občanského zákoníku,
- exekucí movitého majetku,
- uzavíráním nových nájemních smluv na dobu určitou a prodlužuje je pouze těm nájemníkům, kteří platí řádně,
- exekučním zápisem u nově sepsaných nájemních smluv. [27]

Dále se radnice se snaží většinu bytového fondu postupně odprodat – privatizovat a nechat si jen jeho část, kterou využívá jako startovací byty pro mladé či domovy pro seniory, případně jsou umístěny v tzv. neprodejně zóně.

Dříve statutární město Zlín využívalo i „vymahačskou“ firmu jako jeden z možných způsobů jak vymoci pohledávky z nájmu bytu. Jednalo se o společnost B4B INKASSO, s. r. o. Havířov, se kterou statutární město Zlín v roce 2004 uzavřelo mandátní smlouvu. Správou domů Zlín byl zpracován seznam pohledávek za nájemným z bytů, který předala firmě B4B

INKASSO. Společností B4B INKASSO byly v říjnu 2004 převzaty pohledávky ve výši 2 386 995 Kč. Úspěšnost firmy při vymáhání dluhů znázorňuje uvedená tabulka.

*Tab. 11. Vymožené částky firmou B4B INKASSO.*

Období (rok 2004)	Vyinkasovaná částka	Provize
Celkem převzato	2 386 995 Kč	
Celkem vymoženo	1 173 895 Kč	
Z toho:		
Listopad	462 222 Kč	50 087 Kč
Prosinec	579 635 Kč	69 556 Kč
Leden	132 038 Kč	x
Rozdíl	1 213 100 Kč	

Zdroj: SDZ

Díky firmě B4B s. r. o. bylo plně uhrazeno 101 předaných případů ze seznamu a na pohledávkách z nájmu během tří měsíců se bylo vymoženo přes 1 milion korun, což je skoro polovina celkové částky, která byla firmě předána k vymáhání. Firmu B4B využívalo město Zlín až do roku 2008. Z prvopočátku byla tato možnost, vymáhat pohledávky pomocí „vymahačské firmy“, úspěšná a zdála se jako dobré řešení ke snížení dluhů města Zlína z nájmu bytu. Lidé na tento způsob nebyli zvyklí, a proto měli respekt jakoby se i báli. Jakmile však neplatiči zjistili jak na to, aby se tomuto způsobu vyhnuli, přestala být tato možnost pro město výhodná.

Statutární město Zlín by mělo o této formě uvažovat, jelikož nevyužívá osobního kontaktu, jak s neplatiči jednat a dluhy vymáhat. Při osobním kontaktu se totiž neplatiči odpovědnosti za dluhy nevyhýbají. Z praxe můžeme například uvést příklady vymáhání dluhů ze strany lichvářů a nebankovních peněžních domů, kdy jejich metody jsou mnohdy účinnější. Ne proto, že by ze zákona bylo snazší, ale protože probíhá osobní formou, která doplňuje nebo zcela nahrazuje formu písemnou. Osobním kontaktem není ovšem myšleno vyhrožování, je třeba, aby návštěvy nepovolily, hrozba že přestanou dluhy hradit znovu.

Dalo by se říci, že všechny výše uvedené způsoby, jak město Zlín usiluje o snížení počtu neplatičů a tím i dluhu z nájmu bytu, mají své výhody. Jsou to například osobní návštěvy určených pracovníků, kteří za neplatiči docházejí a pomáhají jim jejich situaci řešit.

Mezi další pozitivum patří to, že SDZ vede jasnou evidenci nájemníků, kde sledují jejich platby. Dlužné nájemné je tak evidováno u každého nájemníka bytu. Pravidelně každý měsíc evidentky oddělení evidence nájemného provádějí inventuru, díky které tak zjistí celkový přehled o dlužných částkách jednotlivých nájemníků. Tyto měsíční sestavy dlužného nájem-

ného předává Správa domů Zlín také městu, které u takovýchto dlužníků kontroluje doby nájmu bytu, zda nájemní smlouvu prodloužit či nikoliv. Město podle seznamu dlužníků, také zjistí, zda někdo není příjemcem sociálních dávek např. příspěvku na bydlení a zda jej pro účely úhrady nájmu používá.

Jak můžeme vidět, statutární město Zlín se snaží řešit problém dlužného nájemného všemi možnými prostředky, ale čím to je, že dluhy z nájmu stále rostou. Jednak to můžeme přisoudit zdlouhavému procesu od vystěhování dlužníka z bytu až po vymožení všech pohledávek, které město za dlužníkem má, ale na druhou stranu je to i morálka dlužníků samotných. Proto si jednotlivé nedostatky blíže definujeme.

– Špatná morálka neplatičů

Velice důležitým aspektem, který by celou situaci alespoň částečně vyřešil, by mělo být změna hodnot a priorit samotných dlužníků, aby vůbec snad jen mimořádně docházelo, k tomu, že nájemné za byt nezaplatí. Je třeba v nich zakořenit představu, že platit nájemné a služby spojené s užíváním bytu se jednoduše musí a přijali pak placení nájemného jako jakousi společenskou normu. Je to však velmi těžké a individuální. Mezi neplatiči jsou i lidé, kteří se stali dlužníky jen proto, že odjeli na dovolenou a zapoměli nájem uhradit. Někdy je to způsobeno také náhlou ztrátou zaměstnání či jinou životní situací. Na druhou stranu jsou mezi námi i tací, kteří nájem platit nechtějí nebo chtějí, ale na úhradu nemají dostatek finančních prostředků.

Důležitým prvkem je v tomto okamžiku využít sociálních prací, které napomohou zapojit dlužníky do řešení vlastní situace – mohou si tak část dluhu na nájemném odpracovat úklidovými nebo stavebními pracemi, například přímo v domě, kde bydlí nebo jinými veřejně prospěšnými pracemi. Je to také jeden ze způsobů jak posílit i jejich odpovědnost k platbě.

– Příspěvek na bydlení

Mnohdy jde o případy, kdy neplatičem je osoba s nižším sociálním postavením. V takovémto případě je zde dlužníkovi umožněno využít příspěvku na bydlení. Obecně platí, že příspěvek na bydlení je dávka, která je poskytována rodinám či jednotlivcům s nízkými příjmy. Tento příspěvek by jim pomohl v platbě nájemného a předejít tak neplacení a následnému zadlužení.



V letošním roce došlo k navýšení částek rozhodných pro výpočet nároku na tuto dávku a tak se tak stala mnohem dostupnější a dosáhne na ni širší počet rodin než v předcházejících letech. Navýšení představuje 15 až 25 % v závislosti na místě bydliště a počtu členů domácnosti. [18] Proto tento příspěvek může být přínosem jak předejít dluhům z nájmu, pokud však tito lidé budou tento příspěvek také k úhradě nájmu využívat. S tím je spojená i důslednější kontrola využívání sociálních dávek. Pokud by bylo zřejmé, že dotyčný tento příspěvek využívat k úhradě nájmu nebude, lze využít institutu náhradního příjemce, který statutární město Zlín užívá.

*Příklad: Ve městě nad 100 000 obyvatel (město Zlín) žije pan C, kterého známe z dřívě uvedeného příkladu. Je nájemníkem v městském bytě a jeho skutečné náklady na bydlení činí 5779 Kč (měsíční nájem 2285 Kč a zálohy na služby činí 3494 Kč). Jelikož jsou tyto skutečné náklady vyšší než stanovené normativní náklady, bude se pro výpočet brát v úvahu částka normativních nákladů. Příjem pana C je 8500 Kč/měsíc.*

*Výše příspěvku na bydlení:  $4815 - (8500 * 0,30) = 2265$  Kč*

*Přičteme-li k příjmu pana C výši příspěvku, tzn. 10 765 a odečteme jeho měsíční úhrady (5779 Kč) zůstane mu necelých 5000 korun, resp. 4986 Kč.*

– Nedostatečná prevence a informovanost

Dlužníci by měli být informováni o tom, že mohou s problémem přijít a situaci řešit dříve než je pak pozdě. Pak dochází k tomu, že z částky 1000 Kč musí nakonec zaplatit několika-násobně více. Proto je třeba větší informovanosti všech nájemníků, kteří se mohou dříve či později dostat do situace, že nebudou schopni splatit nájemné a stanou se dlužníky. K tomu by statutární město Zlín mohlo mít informační letáky nebo CD s informacemi co dělat, pokud se stane, že nájemce neuhradí nájemné či služby z nájmu, kde se obrátit o pomoc, jak se zachovat v případě exekuce, jak sestavit splátkový kalendář aj. Možná by nebylo od věci zřídit k tomuto účelu i jakési poradní centrum. Jestliže je dlužníkovi nabídnuta pomoc a ukazuje mu někdo cestu z dluhů, pak je šance, že se dluhy nezvyšují a dlužník začne pomalu platit.

S tím souvisí i to, že správcovská firma – Správa domů Zlín nedává jednotlivým nájemníkům jasné informace o tom, jaká je výše a struktura jejich dluhů. Dlužníkům by tak měl být

mimo upomínek zasílán i přehled o tom, kolik korun celkem dluží, za jaké období a v jakých částkách.

- Vyžadovat plnění včas a využít telefonického kontaktu

Plnění všech povinností související s bydlením (nájem, služby) musí být vyžadovány ihned – od prvního případu neplnění. Lhůta 3 měsíců je lhůtou pro uplatnění možnosti výpovědi z nájmu pro hrubé porušení nájemní povinnosti a v žádném případě neznamena, že se „nic nedá dělat dřív“. SDZ jakmile zjistí, že nájemce neplatí nájem, jedná s dlužníkem pouze písemně, což většinou nemívá žádné výsledky – dlužník vyhodí upomínku do koše. Dalo by se říci, že jakmile je písemný kontakt jediným způsobem, který je mezi nájemcem a vlastníkem navázán, k odstranění dluhů na nájemném to obvykle nevede. Písemné obsílky většinou jako hrozba nefungují, dlužník se často snaží schovávat, odmítá jeho převzetí a jiné. Těmito všelijakými způsoby, jak se placení vyhnout, však dlužník celou situaci jen odkládá a jeho dluh vůči statutárnímu městu Zlínu stále existuje. Proto by správce bytového fondu – Správa domů Zlín při prvním porušení povinnosti měla zjistit stav věci (proč neplatí) a to tak, že nájemcům zatelefonuje.

- Nedostatečný počet zaměstnanců

Jako další nedostatek se jeví to, že na oddělení vymáhání pohledávek, které je v tomto případě klíčové, je nedostatek pracovníků. Správa domů Zlín zaměstnává na tomto pracovišti dvě pracovníce, které chystají veškeré podklady, přes návrh na vydání platebního rozkazu až po návrh na exekuci aj. Tento počet je nedostačující vzhledem k množství neplatičů a stále přibývajícím pracím, proto by se počet pracovníků na tomto oddělení měl zvýšit alespoň o dva zaměstnance. Mohli by si tak dlužníky rozdělit například podle abecedy jako je tomu na úřadu práce. Přispělo by to i k přístupu k dlužníkům, ten by mohl být více k individuální.

- Chybějící vnitropodniková směrnice

Správa domů Zlín jakožto správce bytového fondu statutárního města Zlína nemá svou směrnici pro vymáhání pohledávek, tuto směrnici má vypracováno pouze město Zlín, ale SDZ ji nezná ani nevyužívá. Vnitropodniková směrnice by mohla být dalším krokem k zefektivnění celého procesu správy a vymáhání pohledávek. Ve vnitropodnikové směrnici by byly jednoznačně a srozumitelně definovány pravidla a zaběhnuté postupy při správě

a vymáhání pohledávek, které SDZ – oddělení vymáhání využívá. Směrnice tak usnadní práci stávajícím i novým zaměstnancům Správy domů Zlín.

- Časová náročnost dosavadního způsobu vymáhání pohledávek

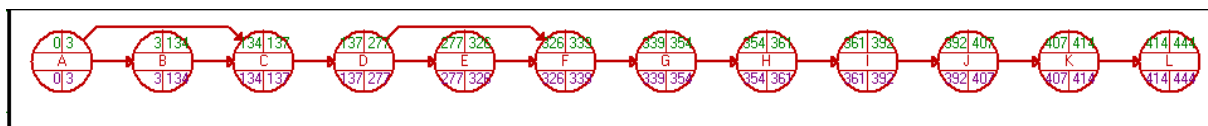
Celý proces můžeme demonstrovat na uvedeném příkladu v části 10.1.3 soudní vymáhání - vymáhání dlužné částky. Přehled činností je následující: A – převedení dluhu na odd. vymáhání, B – čekací doba než bude provedeno vyúčtování služeb, které bude zahrnuto do žaloby, C – zpracování a podání návrhu na vydání platebního rozkazu, D – jednání u soudu a vydání rozsudku, E – nabytí právní moci rozsudku soudu, F – doba doručení, G – lhůta k odvolání, H – podání návrhu na exekuci, I – soudem vydané usnesení a nařízení exekuce, J – lhůta k odvolání, K – předložení případu exekutorovi, L – prostudování případu exekutorem.

03-22-2010 11:51:41	Activity Name	On Critical Path	Activity Time	Earliest Start	Earliest Finish	Latest Start	Latest Finish	Slack (LS-ES)
1	A	Yes	3	0	3	0	3	0
2	B	Yes	131	3	134	3	134	0
3	C	Yes	3	134	137	134	137	0
4	D	Yes	140	137	277	137	277	0
5	E	Yes	49	277	326	277	326	0
6	F	Yes	13	326	339	326	339	0
7	G	Yes	15	339	354	339	354	0
8	H	Yes	7	354	361	354	361	0
9	I	Yes	31	361	392	361	392	0
10	J	Yes	15	392	407	392	407	0
11	K	Yes	7	407	414	407	414	0
12	L	Yes	30	414	444	414	444	0
	<b>Project</b>	<b>Completion</b>	<b>Time</b>	=	<b>444</b>	<b>days</b>		
	<b>Number of</b>	<b>Critical</b>	<b>Path(s)</b>	=	<b>4</b>			

Obr. 4. Výsledné řešení v programu WinQSB.

Výsledná tabulka programu WinQSB uvádí dobu trvání jednotlivých činností, nejdříve možné začátky a konce prováděných činností, nejpozději přípustné začátky a konce prováděných činností a v posledním sloupci je pak uvedena časová rezerva. Je zřejmé, že následující činnosti nemají časové rezervy a tudíž leží na kritické cestě, znázorněné na obr. 4. Proto pokud dojde ke zdržení jediné z činností, prodlouží se délka trvání celého procesu.

Výsledná doba všech činností je min. 444 dní, je však možné předpokládat její různou výši, díky nestálým délkám pro rozhodování soudů a exekuci prováděných soudními exekutory.



Obr. 5. Grafické řešení v programu WinQSB.

- Snížení nákladů exekutora

Jako jedna z možných variant, jak ulevit těm, kteří nezvládají splácet svoje dluhy a předejít tak jejich dalšímu nárůstu, by mohlo být to, že v odůvodněných případech by exekutor mohl snížit svoji odměnu až na 50 % jeho tarifu. Současná ministryně spravedlnosti Daniela Kovařová již připravuje vyhlášku, která by to mohla umožnit. Norma by měla začít platit během dvou měsíců. Sníženou odměnu by exekutor mohl účtovat také v případě, že má s kauzou méně práce nebo pokud na dlužníkovi nic nevymohl, a náklady na exekuci tak padly na věřitele, což by v mém případě bylo statutární město Zlín. Bude však záležet na tom, jak se k připravovanému nařízení postaví samotní exekutoři. Jelikož kromě odměny exekutora zvyšují náklady i tarify advokáta a daň státu, je třeba se zaměřit i na tyto částky, které jsou často vyšší než v případě odměn exekutora.

Vše by se dalo shrnout do následujících pravidel:

- Analyzovat – poznat, tzn. přesně vědět, jestli problémy plynou z nemožnosti platit anebo z neochoty. Z toho by se pak měl odvíjet další postup. Ze samotné analýzy pak vyplyne, kdo potřebuje sociální pomoc (příspěvek na bydlení), kdo trvalý dohled a neustále upomínání apod.
- Spolupracovat – mezi jednotlivými odbory města (bytový, sociální...) a subjektem spravující bytový fond, tedy Správou domů Zlín ale také ostatními subjekty zajišťující dodávky vody, tepla, světla aj. je třeba zajistit součinnost, vzájemný přenos informací a také spolupráci.
- Vymáhat a pomáhat – v tomto bodě lze využít sociálních pracovníků, zapojit dlužníky do řešení vlastní situace, nabídnout možnost splátkového kalendáře a jiné. Pokud však veškeré metody jak dlužníka přimět k placení nefungují, je třeba přistoupit k vymáhání.

## ZÁVĚR

Jak bylo v práci řečeno, pohledávky města Zlína z nájmu bytu dosahují milionových částek, konkrétně v roce 2009 jejich výše dosahovala 16 077 290 Kč. Proto je tato práce převážně zaměřena na to, jakým způsobem statutární město Zlín vymáhá své pohledávky z nájmu bytu a uvádí také to, jakých prostředků k tomuto účelu využívá. Jejím hlavním cílem bylo analyzovat tyto dosavadní postupy vymáhání a následně na to zjistit nedostatky a přednosti s tímto procesem spojené.

Z analýzy vyplývá, že město Zlín, zastoupené společností Správa domů Zlín, v tomto smyslu využívá všechny možné způsoby, tzn. od písemných upomínek, přes osobní domluvy s ujednáním splátkového kalendáře až po soudní vymáhání a násilnou exekuci, v okamžiku, kdy s dlužníky není možné situaci jinak řešit. Univerzální způsob jak vymoci dlužné částky však neexistuje, vždy je třeba přihlídnout k tomu, kdo je dlužníkem a jaká je výše dluhu. Nejdůležitější je, aby tyto dluhy byly vymáhány včas, což může celý proces urychlit. Vymáhání pohledávek společností Správa domů Zlín, která je k tomu pověřena, je převážně zaměřeno na písemný kontakt s dlužníky, což mnohdy nestačí. Jakmile je písemný styk s dlužníkem jediným způsobem k vymození pohledávek to většinou nevede – dlužníci upomínky házejí do koše. V tomto směru by měli využít telefonního kontaktu, který by mohl být dalším ze způsobů jak dlužníky k placení přimět.

Základním prvkem k tomu, jak zlepšit a zefektivnit dosavadní postupy vymáhání pohledávek z nájmu bytu, by měla být pro SDZ i vnitropodniková směrnice, která zde chybí. Směrnice by tak byla pro SDZ a její oddělení jakýmsi podkladem vypovídajícím o správě a postupu vymáhání pohledávek.

Nemělo by se však zapomínat také na prevenci, která by mohla hrát v celém procesu velkou roli. To znamená, že nájemníci by měli být předem informováni o tom, co dělat v případě, že nezaplatí stanovené nájemné, na koho se obrátit o pomoc a o rady, když se dostanou do pozice dlužníka, jak sestavit splátkový kalendář a jiné užitečné údaje a informace. Nemělo by se zapomínat ani na stávající dlužníky, které by SDZ měla průběžně informovat o tom, v jaké výši jsou jejich dlužné částky, které od nich požadují. Tak by měl dlužník stále povědomí a přehled o tom, kolik na nájemném či na službách spojených s užíváním bytu dluží

a mohl by si tak podle toho uzpůsobit své finanční prostředky, aby pohledávku co nejdříve splatil.

I když se statutární město Zlín zastoupené Správou domů Zlín snaží v boji s neplatiči využívat všechny možné způsoby, hlavním problémem v tomto směru budou vždy sami dlužníci. Z praxe většinou vyplývá, že se jedná o jedny a tytéž jedince, se kterými město Zlín, resp. Správa domů Zlín jedná a následně vymáhá dlužné částky. Veškerá úspěšnost jak vymoci své pohledávky pak záleží nejen na zvolených metodách, ale i na samotných dlužnících, tedy na jejich přístupu a ochotě platit. Na druhou stranu další nevýhodou, na které celá věc stojí je i zdlouhavý proces vymáhání a jednání se soudy a soudními exekutory, avšak v tomto případě není v moci města jak tuto situaci změnit. Jedním z řešení by byla mohla být vymahačská firma, kterou již dříve město využívalo.

**SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY**

- [1] BAŘINOVÁ, J. a kolektiv. *Vlastnictví a nájem bytů*. 2. vyd. Praha: Linde Praha, 2005. 315 s. ISBN: 80-7201-511-7.
- [2] FIALA, J. a kolektiv. *Vlastnictví a nájem bytů*. 2. vyd. Praha: Linde Praha, 2005. 315 s. ISBN: 80-7201-511-7.
- [3] GROSSOVÁ, M. *Exekuce v současné právní praxi*. 1. vyd. Praha: Linde Praha, 1996. 389 s. ISBN: 80-7201-046-8.
- [4] HAVLAN, P. a kolektiv. *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*. 2. vyd. Praha: Linde Praha, 2008. 318 s. ISBN: 978-80-7201-708-9.
- [5] KOUDELKA, Z. a kolektiv. *Zákon o obcích (obecní zřízení) – Komentář*. 4. vyd. Praha: Linde Praha, 2009. 486 s. ISBN: 978-80-7201-760-7.
- [6] KŘEČEK, S. a kolektiv. *Výpovědní důvody z nájmu bytu*. 5. vyd. Praha: Linde Praha, 2007. 191 s. ISBN: 978-80-7201-659-4.
- [7] KURKA, V. *Přehled judikatury ve věcech výkonu rozhodnutí a exekuce*. 1. vyd. Praha: ASPI, 2005. 316 s. ISBN: 80-7357-054-8.
- [8] NOVOTNÝ, P. *Exekuční řád – praktická příručka pro věřitele*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2001. 160 s. ISBN: 80-247-0111-1.
- [9] PRUDILOVÁ, M. *Veřejné dražby a exekuce*. 1. vyd. Praha: Linde Praha, 2001. 449 s. ISBN: 80-7201-288-6.
- [10] RAŠOVSKÁ, I. *Jak být úspěšný v exekuci*. 1. vyd. Praha: Orac, 2002. 366 s. ISBN: 80-86199-51-7.
- [11] SCHELLEOVÁ, I a kolektiv. *Exekuční řízení*. 1. vyd. Praha: Eurolex Bohemia, 2005. 272 s. ISBN: 80-86861-46-5.
- [12] SCHELLEOVÁ, I a kolektiv. *Jak vymáhat dluhy právní cestou*. 1. vyd. Praha: Computer Press, 2002. 99 s. ISBN: 80-7226-607-1.
- [13] STAVINHOVÁ, J. *Občanské právo procesní*. 2. vyd. Brno: Doplněk, 1998. 242 s. ISBN: 80-7239-001-5.

**SEZNAM POUŽITÝCH INTERNETOVÝCH ZDROJŮ**

- [14] Bláha Stanislav. Neplatiči nájemného dluží městům miliony [online]. 20. 1. 2010. [cit. 2010-02-22]. Dostupný z www: <<http://www.stanislavblaha.cz/Articles/2409-2-Neplatici+najemneho+dluzi+mestum+miliony.aspx>>.
- [15] Český statistický úřad. Statistická ročenka Zlínského kraje 2009 [online]. Dostupný z www: <<http://notes2.czso.cz/xz/edicniplan.nsf/p/721011-09>>.
- [16] Český statistický úřad. Statistický bulletin – Zlínský kraj za 1.-3. čtvrtletí 2009 [online]. [cit. 2010-02-10]. Dostupný z www: <[http://www.zlin.czso.cz/xz/edicniplan.nsf/kapitola/721302-09-za\\_1\\_\\_3\\_\\_ctvrtleti\\_2009-02](http://www.zlin.czso.cz/xz/edicniplan.nsf/kapitola/721302-09-za_1__3__ctvrtleti_2009-02)>.
- [17] Exekutorský úřad Teplice. Obce a úřady: Vymáhání pohledávek obcí a dalších orgánů [online]. [cit. 2010-01-25]. Dostupný z www: <[http://www.exekutorskyurad.cz/obce\\_urady.php?PHPSESSID=9aa52f536d495b153ebef06fc0a28084](http://www.exekutorskyurad.cz/obce_urady.php?PHPSESSID=9aa52f536d495b153ebef06fc0a28084)>.
- [18] Finanční noviny. Příspěvek na bydlení už není jen pro sociálně slabé [online]. 8. 2. 2010. [cit. 2010-02-10]. Dostupný z www: <<http://www.financninoviny.cz/os-finance/zpravy/prispevek-na-bydleni-uz-neni-jen-pro-socialne-slabe/432080>>.
- [19] FinanceIdnes. Finanční rádce: Vymáhání dluhu v šesti krocích [online]. 2. 3. 2010. [cit. 2010-10-03]. Dostupný z www: <[http://finance.idnes.cz/vymahani-dluhu-v-vesti-krocich-dzo-/viteze.asp?c=A100209\\_1332585\\_viteze\\_sov](http://finance.idnes.cz/vymahani-dluhu-v-vesti-krocich-dzo-/viteze.asp?c=A100209_1332585_viteze_sov)>.
- [20] Finexpert. Rubriky: Boháčem po exekuci: banka musí dlužníkovi vyplatit dvojnásobek životního minima [online]. 1. 3. 2010. [cit. 2010-10-03]. Dostupný z www: <<http://www.finexpert.cz/Rubriky/sc-17-a-25699/default.aspx>>.
- [21] Magistrát města Zlína: Magistrát-radnice: Výroční zpráva Magistrátu města Zlína za rok 2008. [online] Dostupné z www: <[http://www.zlin.eu/upload.cs/f/fa82bca4\\_5\\_vyrocní\\_zprava\\_magistratu\\_mesta\\_zlina\\_2008.pdf](http://www.zlin.eu/upload.cs/f/fa82bca4_5_vyrocní_zprava_magistratu_mesta_zlina_2008.pdf)>.
- [22] Magistrát města Zlína. Úřední deska: Pravidla poskytování bydlení v nájemných bytech v majetku SMZ [online]. [cit. 2010-02-05]. Dostupný z www: <<http://www.zlin.eu/page/18749.odbor-spravy-majetku/>>.



- [23] Magistrát města Zlína. Tiskové zprávy: Zlín musí vypovědět nájem z dalších osmnácti bytů [online]. 24. 2. 2010. [cit. 2010-02-22]. Dostupný z [www: <http://www.zlin.eu/article/80654.zlin-musi-vypovedet-najem-z-dalsich-osmnacti-bytu/>](http://www.zlin.eu/article/80654.zlin-musi-vypovedet-najem-z-dalsich-osmnacti-bytu/).
- [24] Právník. Občanské právo: Exekuce nebo soudní výkon rozhodnutí? [online]. 6. 10. 2008. [cit. 2010-01-28]. Dostupný z [www: <http://www.pravnik.cz/a/290/exekuce-nebo-soudni-vykon-rozhodnuti.html>](http://www.pravnik.cz/a/290/exekuce-nebo-soudni-vykon-rozhodnuti.html).
- [25] Společně k bezpečí. Dokumenty: Sociální vyloučení, dobrá praxe a řešení [online]. [cit. 2010-02-24]. Dostupný z [www: <http://www.spolecnekbezpeci.cz/index.php?option=com\\_content&view=article&id=49&Itemid=53>](http://www.spolecnekbezpeci.cz/index.php?option=com_content&view=article&id=49&Itemid=53).
- [26] Správa domů Zlín. Informace: Jednostranné zvýšení nájemného od 1. 1. 2009 [online]. [cit. 2010-02-15]. Dostupný z [www: <http://www.byty-zlin.cz/informace/jednostrane-zvyseni-najemneho-od-1-1-2009>](http://www.byty-zlin.cz/informace/jednostrane-zvyseni-najemneho-od-1-1-2009).
- [27] Ústav územního rozvoje. Dotazník k “Monitoringu komunálního bydlení” pro rok 2009. Zaslán dne 24. 2. 2010. 9 s.

## SEZNAM PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

- [28] Zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- [29] Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- [30] Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti, ve znění pozdějších předpisů.
- [31] Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 330/2001 Sb., o odměně a náhradách soudního exekutora, ve znění pozdějších předpisů.

**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

apod. a podobně.

atd. a tak dále.

aj. a jiné.

č. číslo.

čl. článek.

KZř Zákon č.

MMZ Magistrát města Zlína.

např. například.

OBčZ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

odd. oddělení.

odst. odstavec.

OSŘ Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

OZř Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích a obecním zřízení, ve znění pozdějších předpisů.

písm. písmeno.

popř. popřípadě.

příp. případně.

resp. respektive.

Sb. Sbírka.

SDZ Správa domů Zlín.

SMZ Statutární město Zlín.

tj. to je.

tzn. to znamená.

tzv. tak zvaný.

**SEZNAM OBRÁZKŮ**

Obr. 1. Zadávací tabulka pro výpočet nájemného. ....	45
Obr. 2. Výsledná tabulka.....	45
Obr. 3. Proces vymáhání pohledávky z nájmu bytu. ....	67
Obr. 4. Výsledné řešení v programu WinQSB. ....	75
Obr. 5. Grafické řešení v programu WinQSB. ....	76

**SEZNAM TABULEK**

Tab. 1. Počet obyvatel ve Zlínském kraji a jeho okresech 2008-2009.....	36
Tab. 2. Dlouhodobý vývoj obyvatel ve městě Zlín k 31.12.....	37
Tab. 3. Dlouhodobý vývoj bytové výstavby Zlínského kraje. ....	37
Tab. 4. Dokončené byty v okresech Zlínského kraje pro rok 2008.....	38
Tab. 5 Počet obecních bytů ve městě Zlín.....	38
Tab. 6. Počet bytů města Zlína kde nelze uplatnit zvýšení nájemného. ....	44
Tab. 7. Přehled předpisů a plateb po uživatelích. ....	49
Tab. 8. Počet neplatičů nájemného v roce 2007 a 2008. ....	50
Tab. 9. Přehled nedoplatků z nájmu bytu v roce 2009. ....	50
Tab. 10. Dlouhodobý vývoj pohledávek z nájmu bytu. ....	51
Tab. 11. Vymožené částky firmou B4B INKASSO. ....	71

## SEZNAM PŘÍLOH

- P I Kritéria pro zařazení žadatele.
- P II Evidenční list.
- P III Upomínka.
- P IV Záznam z jednání.
- P V Dohoda o splátkách a uznání dluhu.
- P VI Usnesení soudu o nařízení exekuce.

## PŘÍLOHA P I: KRITÉRIA PRO ZAŘAZENÍ ŽADATELE

Rozhodující kritéria pro zařazení žadatele do seznamu jsou:

a) Věk žadatele:	počet bodů
○ 22-27 u žen, 25-30 u mužů	5
○ 28-35 u žen, 31-40 u mužů	3
○ do 22 u žen, do 25 u mužů	2
○ 36 a více u žen, 41 a více u mužů	1
b) invalidní důchodci	5
c) počet dětí:	
○ jedno	3
○ dvě	5
○ tři a více	8
d) trvalý pobyt ve Zlíně	15
e) pracoviště žadatele (alespoň jednoho z manželů) ve Zlíně, OSVČ s místem podnikání ve Zlíně, osoby na mateřské dovolené či rodičovské dovolené	5
f) délka podání žádosti	2/rok
g) naléhavost a sociální potřebnost – možnost Komise bytového hospodářství přidělit počet bodů v rozmezí	0-15
h) poskytnutí nenávratného příspěvku do Fondu rozvoje bydlení v době podání žádosti	10
i) obytná plocha rozpočítaná na osobu v aktuálně užívaném bytě	
○ do 4 m <sup>2</sup>	5
○ do 8 m <sup>2</sup>	2
○ do 12 m <sup>2</sup>	1
○ nad 12 m <sup>2</sup>	0
j) účast ve stavebním spoření doložená platnou smlouvou alespoň jednoho z členů žadatelovy domácnosti (manželé a nezaopatřené děti v jejich péči). V případě více spoření se započítává pouze jedno.	5



## PŘÍLOHA P III: UPOMÍNKA

Statutární město Zlín, správce SDZ s.r.o.

Náměstí Míru 12, 76140 Zlín

Vyřizuje: Dohnalová Květa  
Číslo účtu 35-4227290207/0100  
Telefon: 577 006 163  
Datum: 7.9.2009  
Č.jednací 0

Vážený(á) pan(i)  
[REDAKCE]  
Nad Ovčírnou 344/202  
76001 Zlín

### Upomínka

V.symbol

34402021

**Upozorňujeme Vás, že jste dosud neuhradil(a) částku: 3638.00 Kč**

Předpis celkem	28723.00
Celkem uhrazeno k datu upomínky	25085.00
Dlužná částka	3638.00
Poplatek z prodlení k zaplaceným dluhům	0.00
Poplatek z prodlení k nezaplaceným dluhům	0.00
Náklady na doručení upomínky	0
Dlužná částka včetně penále a upominkových výloh	3638.00

Vážený pane (i),

kontrolou bylo zjištěno, že jsme neobdrželi Vaši platbu za nájemné a služby spojené s bydlením.

Dlužnou částku můžete zaplatit v pokladně Správy domů Zlín, Zarámí 428, I. poschodí, dveře č. 12 nebo na č.ú. 9021-128661/0100, VS-číslo domu a bytu, SS-315 81.

V případě, že dlužnou částku neuhradíte, uplatníme své oprávněné nároky podáním návrhu o zaplacení u Okresního soudu ve Zlíně.

Pokud jste dlužnou částku uhradili přes SIPO, předložte, prosím, doklad o zaplacení k nahlédnutí a odsouhlasení v evidenci nájemného Správy domů Zlín, dveře č. 21.

Správa domů Zlín, spol. s r.o.  
Zarámí 428  
761 45 Zlín



## PŘÍLOHA P IV: ZÁZNAM Z JEDNÁNÍ

Správa domů Zlín, spol. s r.o., zapsaná v OR vedeném KS v Brně oddíl C, vložka 41136  
Zarámí 428  
761 45 Zlín

### Záznam z jednání

Dne 8.3.2006 se dostavila pan/í Pernicová Daniela, bytem Na honech 4905/143 ve věci uzavření dohody o splátkách dluhu na nájemném za byt č. 143 na adrese Na Honech 4905.  
Výše dluhu na nájemném činí k 31.12.2005 částku 37.217,- Kč (dlužné nájemné do 31.12.2006 /, poplatky z prodlení k datu 25.1.2006 činí 16.918,50 Kč, celkem 54.135,50 Kč.

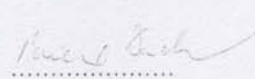
Pan/í Pernicová Daniela uvádí, že dluh je schopna splácet v měsíčních splátkách po 1.000,- Kč. Jmenovanému/né bylo vysvětleno, že podle usnesení Rady města Zlína ze dne 14.03.2005 je Správa domů Zlín, spol. s r.o. oprávněna uzavírat dohody o splátkách pouze s lhůtou splatnosti kratší než 18 měsíců za předpokladu, že celková dlužná částka dohodnutá splátkovým kalendářem zahrnuje pohledávku včetně poplatků z prodlení. Navrhovanou výší splátek by dluh s příslušenstvím nebyl do 18 měsíců zaplacen, a proto takovou dohodu nemůže správce uzavřít.

Uzavření dohody o splátkách s lhůtou splatnosti delší než 18 měsíců je vyhrazeno podle zákona o obcích Zastupitelstvu města Zlína, a proto bylo výše jmenovanému/né doporučeno požádat o delší lhůtu splatnosti ZmZ prostřednictvím bytového oddělení odboru správy majetku Magistrátu města Zlína.

Ve Zlíně dne 8.3.2006

Záznam sepsala :

Správa domů Zlín, spol. s r.o.  
provoz městských nemovitostí  
Zarámí 428  
761 45 Zlín

  
.....  
podpis dlužníka

# PŘÍLOHA P V: DOHODA O SPLÁTKÁCH A UZNÁNÍ DLUHU

Věřitel: Statutární město Zlín, nám. Míru 12, 761 40 Zlín  
IČ: 00283924  
zastoupené správcem Správa domů Zlín, spol. s r. o., Zarámí 428, 761 45 Zlín  
IČ: 26271010

Dlužník: pan/i/ .....  
bytem: Středová 4786/4  
nar. .... 9  
zaměstnavatel: Kaufland

## UZNÁNÍ DLUHU A DOHODA O SPLÁTKÁCH

### I.

Pan/i/ ~~Kučerová, Jarmila~~ výslovně uznává svůj dluh ve výši **20.076,- Kč**, který představuje nedoplatek za nájem 4,7,9,12/2009 za byt **Středová 4786/508** Zlín.  
Výše nájmu je 9.892,- Kč, výše zálohy 10.184,- Kč.

### II.

Pan/i/ ~~Kučerová, Jarmila~~ se zavazuje výše uvedený dluh zaplatit na účet Statutárního města Zlín, č. ú. 9021-128661/0100 v pravidelných měsíčních splátkách po **2000,- Kč** splatných vždy nejpozději do posledního dne v měsíci. Splátky budou poukazovány počínaje měsícem **únor 2010**.

### III.

Dlužník bere na vědomí, že v případě prodlení s úhradou některé splátky ztrácí výhodu splátek a zůstatek dlužné částky se stává splatným v plné výši do 5 dnů od prvního dne prodlení.

### IV.

Dohoda o splátkách nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Ve Zlíně, dne 8.2.2010

Správa domů Zlín, spol. s r.o.  
Zarámí 428  
761 45 Zlín

.....  
za věřitele

Správa domů Zlín, spol. s r.o.

.....  
..... a

# PŘÍLOHA P VI: USNESENÍ SOUDU O NAŘÍZENÍ EXEKUCE

Jednací číslo: 22 Nc 1341/2008-6 *EX 9449/19*

## USNESENÍ

Okresní soud ve Zlíně, rozhodl předsedou senátu JUDr. Janem Bobkem, jako samosoudcem, v exekuční věci

oprávněného: Statutární město Zlín,  
náměstí Míru 12, 761 40 Zlín, zastoupeno ředitelem Správy domů Zlín, spol.  
s r.o. ' ráří 428, 761 45 Zlín

proti  
povinnému:

o 15.216,20 Kč

t a k t o :

I. Soud nařizuje podle pravomocného a vykonatelného rozsudku Okresního soudu ve Zlíně ze dne 10.4.2008, č.j. 9 C 24/2008-25

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši o 15.216,20 Kč

a pro náklady exekuce, které budou v průběhu řízení stanoveny,

exekuci na majetek povinného.

II. Provedením exekuce se pověřuje JUDr. Martin Růžička, soudní exekutor  
Exekutorský úřad Zlín, 2. května 2384, 760 01 Zlín.

III. Povinný nesmí po doručení tohoto usnesení nakládat se svým majetkem včetně nemovitostí a majetku patřícího do společného jmění manželů, s výjimkou běžné obchodní činnosti, uspokojování základních životních potřeb a udržování a správy majetku. Právní úkon, kterým povinný poruší tuto povinnost, je neplatný.

**Poučení:** Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Brně prostřednictvím Okresního soudu ve Zlíně. V odvolání musí být uvedeno, kdo je podáván, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu se napadá, v čem je spatřována nesprávnost tohoto rozhodnutí nebo postupu soudu a čeho se odvolatel domáhá. Odvolání musí být podepsáno a datováno. Nebudou-li v odvolání uvedeny žádné skutečnosti rozhodné pro nařízení exekuce, odvolací soud odvolání odmítne.

Ve Zlíně dne 4. srpna 2008

Za správnost vyhotovení:  
Marie Michalová *Michalová*



JUDr. Jan Bobek, v.r.  
předseda senátu