Problematika vymáhání pohledávek ve Společenství vlastníků jednotek

Markéta Malá

Bakalářská práce
2011

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Vyšší odborná škola ekonomická
akademický rok: 2010/2011

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení:	**Markéta MALÁ**
Osobní číslo:	**M080793**
Studijní program:	**B 6208 Ekonomika a management**
Studijní obor:	**Finanční řízení podniku**
Téma práce:	**Problematika vymáhání pohledávek ve Společenství vlastníků jednotek**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- **Prostudujte literaturu, která řeší danou problematiku.**

II. Praktická část

- **Popište podnik, ve kterém jste vykonávala praxi.**
- **Popište stávající situaci a proveďte analýzy potřebné k prozkoumání stávající situace.**
- **Navrhněte řešení objevených problémů.**
- **Doporučte a zdůvodněte nejvhodnější formu získávání pohledávek.**

Závěr

Rozsah bakalářské práce:

Rozsah příloh:

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:

[1] BAŘINOVÁ, Dagmar, VOZŇÁKOVÁ, Iveta. Pohledávky: právně, daňově, účetně. 3. vyd. Praha : Grada, 2007. 135 s. ISBN 978-80-247-1816-3.
[2] FIŠEROVÁ, Eva et al. Abeceda účetnictví pro podnikatele 2009. 7. vyd. Olomouc : Anag, 2009. 455 s. ISBN 978-80-7263-522-1.
[3] HOLEJŠOVSKÝ, Josef, NEPLECHOVÁ, Marta, OLIVOVÁ, Květa. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 1. vyd. Plzeň : Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2008. 474 s. ISBN 978-80-7380-091-8.
[4] KOCOUREK, Jiří, ČERMÁK, Jaroslav, PEŠTULKA, Jaroslav. Společenství vlastníků bytových jednotek. 1. vyd. Praha : Eurounion, 2008. 362 s. ISBN 978-80-7317-073-8.
[5] PILÁTOVÁ, Jana, RICHTER, Jaroslav. Pohledávky a jejich řešení v podnikové praxi. 1. vyd. Olomouc : Anag, 2009. 111 s. ISBN 978-80-7263-534-4.
[6] PRAŽÁK, Zbyněk. Společenství vlastníků jednotek: praktická příručka. 1. vyd. Praha : Leges, 2010. 277 s. ISBN 978-80-87212-35-6.
[7] SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla et al. Praktický rádce pro: Společentství vlastníků jednotek. 7. vyd. Praha : Verlag Dashöfer, 2010. sv. (na volných l.), 21-24 cm s. ISSN 1803-1595.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. František Fejt**
EXT.

Datum zadání bakalářské práce: **25. února 2011**

Termín odevzdání bakalářské práce: **29. dubna 2011**

Ve Zlíně dne 25. března 2011

L.S.

UNIVERZITA TOMÁŠE BATI VE ZLÍNĚ
Fakulta managementu a ekonomiky
STUDIJNÍ ODDĚLENÍ
4

PaedDr. Josef Rydlo
v zast. *děkanka*

Ing. Eva Heczková, Ph.D.
v zast. *ředitel ústavu*

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním 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[1];
- bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k nahlédnutí:
  - ☐ bez omezení;
  - ☐ pouze prezenčně v rámci Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- na mou 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[2];
- podle § 60[3] odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

---

[1] 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 nevýdělečně 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.

(3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

[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, užije-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 vzdělávacího 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). Odpírá-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.

podle § 60[4] odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – 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 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 bakalářské práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem bakalářskou práci zpracoval/a samostatně a použité informační zdroje jsem citoval/a;
- odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně ....

[4] 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:

(2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít 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

V mé bakalářské práci se zabývám problematikou vymáhání pohledávek ve Společenství vlastníků jednotek. Teoretická část je zaměřena na vymezení důležitých pojmů spojených se Společenstvím vlastníků jednotek, jeho popisem, jeho specifiky a základy vedení účetnictví, včetně důležitých informací týkajících se pohledávek. Poslední úsek teoretické části je zaměřen na samotné pohledávky SVJ. V praktické části zprvu provádím popis správce vybraného SVJ - BYT A SERVIS DRUŽSTVO OLOMOUC. V dalších částech analyzuji pohledávky v daném společenství a navrhují řešení problémů s nimi spojenými. Cílem této práce je doporučit nejvhodnější formu vymáhání a zajištění úhrady těchto pohledávek.

Klíčová slova: společenství vlastníků jednotek, správce, pohledávka, úhrada za služby spojené s užíváním jednotky, výzva, upomínka, penále, soudní řízení, exekuce.

ABSTRACT

In my Bachelor thesis I focus on the recovery of home owners associations. The theoretical part focuses on defining key terms associated with the Community of owners, its description, its specifics and fundamentals of accounting, including relevant information relating to claims. The last part of the theoretical part focuses on the actual claims of SVJ. In first section of practical part I am describing the manager of selected SVJ - BYT A SERVIS DRUŽSTVO OLOMOUC. In the next sections I will analyze the claims in the community and propose solutions to problems associated with them. The aim of this study is to recommend the most appropriate form of enforcement and ensuring payment of debts.

Keywords:
Home owners associations, administrator, claim, reimbursement for services related to the use of unit, challenge, reminder, penalty payment, proceedings, execution.

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucímu mé bakalářské práce panu Ing. Františku Fejtovi za poskytnutí potřebných informací a materiálů k tématu bakalářské práce.

OBSAH

ÚVOD **10**
I TEORETICKÁ ČÁST **11**
1 SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK **12**
1.1 VZNIK SPOLEČENSTVÍ 13
1.2 ČINNOST SPOLEČENSTVÍ 13
1.2.1 Správa domu 13
1.3 ORGÁNY 14
1.3.1 Shromáždění vlastníků jednotek 14
1.3.2 Statutární a výkonné orgány 14
1.3.3 Další orgány 15
1.4 ÚČETNICTVÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK 15
1.4.1 Fond oprav 16
1.4.1.1 Krátkodobé zálohy 17
1.4.1.2 Dlouhodobé zálohy 17
1.4.2 Dlouhodobý majetek, zásoby 17
1.4.3 Zúčtovací vztahy (pohledávky a závazky) 17
2 POHLEDÁVKY **18**
2.1 VZNIK POHLEDÁVEK 18
2.2 SPRÁVA A EVIDENCE POHLEDÁVEK 18
2.3 ÚHRADA POHLEDÁVEK 19
2.4 POSTUP PŘED VYMÁHÁNÍM POHLEDÁVEK 19
2.5 SOUDNÍ VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK 20
2.6 SOUDNÍ VÝKON ROZHODNUTÍ, EXEKUCE 20
2.7 PROMLČENÍ POHLEDÁVKY 21
2.7.1 Promlčecí doba pohledávky 21
2.8 ODPIS POHLEDÁVEK 21
3 POHLEDÁVKY VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK **22**
II PRAKTICKÁ ČÁST **24**
4 ORGANIZACE BYT A SERVIS, DRUŽSTVO OLOMOUC **25**
5 VZNIK POHLEDÁVEK V SVJ **29**
6 VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK V SVJ **30**
6.1 ROZDÍLY V SVJ 30
6.1.1 Příspěvek na bydlení 31
7 ZPŮSOBY VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK V SVJ **32**
7.1 DOBROVOLNÁ ÚHRADA DLUŽNÍKA 32
7.2 VÝZVA K ZAPLACENÍ 33
7.3 UPOMÍNKY 33
7.4 SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ 34
7.5 SOUDNÍ VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK 35
7.5.1 Žaloba 35
7.5.2 Platební rozkaz 35

7.5.3 Soudní řízení 36
7.5.4 Předběžné opatření 36
7.6 EXEKUČNÍ ŘÍZENÍ 36
8 ANALÝZA KONKRÉTNÍCH PŘÍPADŮ 37
8.1 PŘÍPAD PANÍ EMY JAVORSKÉ 37
8.2 PŘÍPAD PANA JINDŘICHA ZATLOUKALA 39
8.3 PŘÍPAD PANÍ KATEŘINY ZLATNÍKOVÉ 41
8.4 PŘÍPAD PANÍ ALŽBĚTY NOVOTNÉ 42
8.5 PŘÍPAD PANÍ HANY LUTEROVÉ 44
9 DOPORUČENÍ NEJVHODNĚJŠÍHO POSTUPU PŘI VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK A DOPORUČENÍ K ZEFEKTIVNĚNÍ VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK V SVJ 47
ZÁVĚR 51
RESUMÉ 53
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY 55
SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK 57
SEZNAM TABULEK 58
SEZNAM OBRÁZKŮ 59

ÚVOD

Pro svou bakalářskou práci jsem si zvolila téma Problematika vymáhání pohledávek ve Společenství vlastníků jednotek. Dané téma jsem si vybrala, z toho důvodu, že by mohlo zaujmout většinu lidí, jelikož se neodmyslitelně týká téměř každého z nás. Základní povinností společenství je zajistit provoz a opravy společných částí domů a pozemku. Mezi tyto úkony patří také i vymáhání případných pohledávek, jejichž problematikou se budu podrobně zabývat v průběhu mé práce. Je samozřejmostí, že společenství musí dodržovat všechny platné legislativní předpisy týkající se společenství, zejména Zákon o vlastnictví bytů, a tedy postupovat v souladu s přijatými stanovami společenství a s tímto zákonem.

Mnou zpracovávanou bakalářskou práci jsem rozdělila na část teoretickou a praktickou. V úvodu teoretické části se zmíním o činnostech, které společenství vykonává, o jeho hlavních orgánech a vysvětlím základní prvky účetnictví společenství vlastníků jednotek. Dalším důležitým pojmem, který se vyskytuje v mé práci jsou pohledávky, které podrobněji popíši od jejich vzniku, správy a evidence, až přes úhradu a mnou řešenou problematiku, vymáhání těchto pohledávek. Teoretickou část zakončím nastíněním celkového významu pojmu pohledávky ve společenství vlastníků jednotek.

Zjištěnou a nastudovanou teorii pro teoretickou část jsem využila v praktické části, konkrétně v organizaci BYT A SERVIS, družstvo Olomouc, která se zabývá správou společenství vlastníků jednotek, případně správou bytů a domů vlastněných různými typy obchodních společností (družstva, s.r.o. apod.). S daným podnikem již spolupracuji několik let, tudíž jsem se už měla možnost osobně setkat s tématem této práce. Na výše uvedené firmě si názorně ukážeme způsoby vymáhání pohledávek v SVJ, včetně důležitých rozdílů v SVJ. Pro lepší představivost a pochopení si mnou zmíněné a rozebírané body zanalyzuji na konkrétní případy, u kterých však s ohledem na Zákon o správě osobních údajů, tyto údaje zaměním za fiktivní.

V další části mé závěrečné práce doporučím nejvhodnější postup při vymáhání pohledávek, kterého by se měla společenství vlastníků držet v případě, že jim správní činnost nevykonává třetí osoba, a vyslovím doporučení pro podnik, ve kterém jsem vykonávala svou praxi, jak zefektivnit vymáhání pohledávek ve společenstvích vlastníků jednotek, kterým vykonávají správu.

V závěru práce zhodnotím zjištěné skutečnosti a krátce shrnu nejdůležitější informace, které moje závěrečná práce obsahuje.

I TEORETICKÁ ČÁST

1 SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

„Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popř. vykonávat činnosti v rozsahu se zák. č. 72/1994 Sb. (Zákon o vlastnictví bytů) a činnosti souvisejícími s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým a právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty a nebytové prostory pouze k uvedeným účelům.“ [1, §9, odst. 1]

I když je společenství vlastníků jednotek právnickou osobou, ze zákona o vlastnictví k bytům vyplývá specifický charakter této organizace, jak pro jeho vnitřní fungování, tak i pro její vystupování vůči třetím osobám. [2]

Mezi charakteristické znaky patří zejména následující:

- Společenství vzniká účelově, aby spravovalo společné části domu a vykonávalo další činnosti určené zákonem. Jeho základní funkcí je zajistit co nejkvalitnější užívání bytových i nebytových jednotek v objektu (především správa, provoz a opravy společných částí domu) a zároveň umožnit třetím osobám jednat s jedinou osobou a to osobou právnickou, namísto jednání s jednotlivými fyzickými osobami, kterými se rozumí vlastníci jednotek.
- Společenství vzniká v okamžiku, ve kterém jsou splněny podmínky jeho vzniku dané zákonem bez toho, aby vlastníci jednotek mohli rozhodnout o tom, zda, popř. kdy společenství vznikne. Zabránit vzniku společenství z vůle vlastníků jednotek by tak bylo fakticky možné pouze s tím, že by nebyly splněny zákonné podmínky vzniku společenství.
- Členství ve společenství, tedy účast na této právnické osobě vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnictví k jednotce; nelze je od sebe oddělit. Vůli vlastníka lze tedy ve vztahu ke členství uplatnit pouze se vznikem nebo zánikem jeho vlastnictví, nikoli odděleně. Ani případná pasivita člena nemá na trvání jeho členství vliv.
- Předmět činnosti společenství je vymezen kogentním zákonem a ani dispozicí ve stanovách jej nelze rozšířit. Činnost společenství a jeho právní úkony mohou být činěny pouze v rámci určeného předmětu činnosti. Společenství ze své podstaty není podnikatelem a ani jeho činnost není podnikáním.

- Společenství při svém jednání navenek vůči třetím osobám smí činit právní úkony pouze v rozsahu předmětu činnosti stanovené v obchodním rejstříku, tento rozsah nesmí v žádném případě překročit.
- Společenství coby právnická osoba může nabývat pouze věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory, a to pouze k účelům správy domu, popř. výkonu dalších činností dle zákona o vlastnictví bytů. [2]

1.1 Vznik společenství

Společenství vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí. [2]

1.2 Činnost společenství

Společenství není podnikatelem ani neprovozuje podnikatelskou činnost. Ze samé podstaty účelu a funkce společenství plyne předmět činnosti tohoto typu organizace určený zákonem. Zákon jej stanoví do té míry, že společenství nemůže vykonávat jiné činnosti, než zákon připouští. [2]

Činnosti společenství, které zákon připouští, jsou:

- správa domu (činnosti související se společnými částmi domu),
- další činnosti (aktivity související s jednotlivými bytovými jednotkami) a
- činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. [2]

1.2.1 Správa domu

V obecné rovině se správou domu rozumí výkon práva a možnost zavazovat se ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu. Účelem společenství je v první řadě správa společných částí domu, neboť ty jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek a realizace správy domu bez toho, aby tyto činnosti za ně vykonávala právnická osoba (společenství vlastníků jednotek), by byla značně obtížná. [2]

Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, a to zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, rozvody tepla, teplé a studené

vody, kanalizace, plynu, elektřiny, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považuje příslušenství domu a společná zařízení domu. Zcela přesné a konkrétní určení společných částí domu musí být uvedeno v prohlášení vlastníka budovy, ve kterém jsou vymezeny i samostatné jednotky a výše spoluvlastnického podílu. [2]

Správou domu se rozumí především zajišťování:

a) provozu domu a pozemku,
b) údržby a oprav společných částí domu,
c) protipožárního zabezpečení domu (včetně hromosvodu),
d) revizí a oprav společných částí technických sítí a
e) administrativní a operativně-technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace. [2]

1.3 Orgány

1.3.1 Shromáždění vlastníků jednotek

Je nejvyšším orgánem SVJ a jeho členy jsou všichni vlastníci bytových jednotek. Shromáždění má povinnost se sejít alespoň jednou ročně a schází se z podnětu výboru nebo pověřeného vlastníka. [3]

Shromáždění je usnášeníschopné, ve chvíli kdy jsou přítomni vlastníci, kteří mají většinu hlasů. Váha hlasu je určena velikostí spoluvlastnického podílu na společných částech domu. [3]

Kompetence tohoto orgánu stanoví:

- ZOVB přímo – takto stanovené kompetence nelze přenést na jiný subjekt,
- shromáždění si rozhodování vyhradí v konkrétní věci, nebo obecně (týká se záležitostí správy domu, které ZOVB shromáždění výslovně nesvěřuje nebo
- ve věcech, které nejsou správou domu, rozhoduje rovněž shromáždění. [3]

1.3.2 Statutární a výkonné orgány

ZOVB stanovuje, že statutárním nebo výkonným orgánem SVJ je výbor nebo pověřený vlastník. [3]

Výbor jako výkonný orgán rozhoduje o věcech spojených se správou domu, ve kterých není zákonem dána kompetence shromáždění a v těch případech, kdy si shromáždění rozhodování nevyhradilo. [3]

Výbor zejména:

- zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- na základě rozhodnutí shromáždění uzavírá smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k realizaci oprav, modernizaci, rekonstrukci, pojištění domu a zajištění dodávky ostatních služeb spojených s užíváním jednotek. Zajišťuje vedení účetnictví a předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- připravuje podklady pro jednání shromáždění a svolává shromáždění,
- sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, včetně jejich vyúčtování a v případě záloh na služby i jejich vypořádání,
- je oprávněn jednat jménem SVJ navenek ve všech věcech. [3]

1.3.3 Další orgány

Na základě rozhodnutí vlastníků jednotek je možné zvolit další „nepovinné orgány“ SVJ. Zejména může jít o úpravu kontrolní komise, popř. revizora. [3]

Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:

- kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se ZOVB a stanovami společenství,
- vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění a
- podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti. [3]

1.4 Účetnictví společenství vlastníků jednotek

Jelikož SVJ je právnickou osobou, která má sídlo na území České republiky, stává se účetní jednotkou. SVJ má tudíž povinnost vést účetnictví a vztahují se na něj všechny povinnosti podložené zákonem o účetnictví a dalšími účetními normami. [4]

SVJ si může zvolit vedení účetnictví, jak v plném rozsahu, tak ve zjednodušeném rozsahu, což znamená, že:

- lze sestavit účtový rozvrh, v němž se mohou uvést pouze účtové skupiny,
- lze spojit účtování v deníku s účtováním v hlavní knize,
- se nemusí vést knihy analytických a podrozvahových účtů. [4]

SVJ může pověřit vedením účetnictví třetí osobu (nemá-li vlastní síly). Pověřená PO nebo FO musí být schopná vykonávat činnost účetnictví, tzn. pověřená osoba musí mít živnostenské oprávnění „Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence“. SVJ se tímto nezbavuje odpovědnosti za vedení účetnictví. Účetní závěrku podepisuje osoba určená stanovami (obvykle předseda výboru). [4]

Obecně se nedoporučuje, aby SVJ vedlo účetnictví ve zjednodušeném rozsahu, a proto se tímhle vedením účetnictví nebudu nadále v této práci zabývat. Účetnictví SVJ je specifické, stejně jako účetnictví ostatních nevýdělečných organizací, potřebou rozlišovat náklady a výnosy z hlavní a hospodářské činnosti. Zjednodušeně lze říci, že náklady a výnosy plynoucí z:

- hlavní činnosti jsou předmětem účtování o fondu oprav a
- náklady a výnosy vyplývající z hospodářské činnosti jsou náklady a výnosy SVJ. [4]

Pro správné a přehledné účtování je základním stavebním kamenem dobře sestavený účtový rozvrh. Analytické účty doporučujeme vytvořit zejména na úrovni účtu 324 a 955. [4]

1.4.1 Fond oprav

Vše okolo čeho se točí účetnictví SVJ, co je i podstatou činnosti SVJ, je účtování o tzv. „fondu oprav“. Především je třeba říci, že „fond oprav“ je nepřesný pojem (je však obecně vžitý a proto ho budu v mé práci také používat), jelikož se nejedná o vlastní zdroj financování SVJ (což je v podstatě účetní význam pojmu „fond“), tedy o zdroj, který financuje náklady SVJ. [4]

Náklady spojené se správou, provozem a opravami společných částí domu nejsou nákladem SVJ, ale rozpočítávají se na vlastníky, jsou nákladem vlastníků a k jejich úhradě slouží zálohové platby vlastníků. Právě pro zálohové platby vlastníků se vžil pojem „fond

oprav“. Princip fondu oprav je tudíž ten, že vlastníci hradí zálohy, ze kterých se hradí náklady spojené se správou, provozem a opravami společných částí domu. Zálohy hrazené vlastníky musí být SVJ vedeny jako závazky SVJ vůči vlastníkům a současně musí být v určitých okamžicích vyúčtovány. [4]

Tyto zálohy se dělí na krátkodobé a dlouhodobé.

1.4.1.1 Krátkodobé zálohy

Tyto zálohy se účtují v účtové skupině 324 a používají se na hrazení běžných ročních nákladů, jako je například teplo, vodné, stočné, elektrická energie spotřebovaná ve společných prostorách apod. Vyúčtování těchto záloh obvykle probíhá jednou ročně a to po ukončení účetního období. [4]

1.4.1.2 Dlouhodobé zálohy

Tento typ záloh se účtuje v účtové skupině 955 a používají se na nákladnější jednorázové akce (např.: zateplení, opravu fasády, střechy apod.). Výše záloh by měla vycházet z rozpočtu akce, podílů jednotlivých vlastníků ne této akci a četnosti placení záloh. Vyúčtování těchto záloh by mělo proběhnout po ukončení akce. [4]

1.4.2 Dlouhodobý majetek, zásoby

SVJ nemůže nabývat dlouhodobý majetek a zásoby. Dlouhodobý majetek a zásoby pořízené za dobu existence SVJ nejsou nikdy majetkem SVJ, ale jsou vždy spoluvlastnictvím jednotlivých členů společenství.

Dlouhodobý majetek a zásoby pořízené pro účely správy domu se účtují ve prospěch analytických účtů záloh. [4]

1.4.3 Zúčtovací vztahy (pohledávky a závazky)

Na účtech zúčtovacích vztahů se účtují především případy „tvorby“ a „čerpání“ fondu oprav a sledují se krátkodobé a dlouhodobé zálohy vlastníků. [4]

Zbývající účtování v SVJ je stejné nebo velmi podobné jako u podnikatelských subjektů. [4]

2 POHLEDÁVKY

Pohledávku můžeme z hlediska práva definovat jako právo fyzické nebo právnické osoby (věřitele) požadovat na druhé osobě (dlužníkovi) plnění vzniklé z určitého závazkového vztahu. Pohledávka vzniká nejčastěji na základě hmotné nebo nehmotné dodávky a zaniká nejčastěji vyrovnáním závazku dlužníkem. [5]

Pohledávky jsou významnou složkou aktiv rozvahy podniku. Jsou zahrnuty v oběžném majetku společnosti a jejich výše a rychlost splacení má obrovský vliv na likviditu podniku. Jejich řádné a včasné plnění je jednou ze zásad poctivého obchodního vztahu.

Každý podnik by měl věnovat velkou pozornost systému řízení pohledávek dle své činnosti a svých zkušeností.

2.1 Vznik pohledávek

Pohledávky vznikají z právních úkonů, jako jsou např.: smlouvy, jakož i způsobené škody, z bezdůvodného obohacení nebo z jiných skutečností uvedených v občanském zákoníku. [6]

2.2 Správa a evidence pohledávek

Správa pohledávek je taková činnost nebo řízení, které vede k minimalizaci neuhrazení částek za zboží nebo služby. Každý podnik se může rozhodnout zda si správu pohledávek povede sám nebo zda využije služeb externích a specializovaných agentur. Dobrou správou pohledávek je možné předejít zbytečným problémům a dohadům s úhradou pohledávky.

Pojem evidence pohledávek úzce souvisí s pojmem správa pohledávek. Evidence pohledávek je důležitá hlavně pro nezmeškání lhůt nebo přehlednost pohledávek a sledování jejich časové posloupnosti. Pro tuto evidenci bývá obvykle vytvořen speciální software podle potřeb podniku či věřitele. [7]

Tuto evidenci je možné vést také v papírové podobě, hlavně v případech, že jde o věřitele s malým množstvím dlužníků. [7]

Oproti tomu větší firmy s větším počtem dlužníků obvykle k této evidenci využívají specializovaného programu. [7]

2.3 Úhrada pohledávek

Nejlepší úhradou pohledávky je úhrada včasná a přesná, přestože tato úhrada je nejčastější, objevují se i případy, kdy pohledávka není uhrazena během doby splatnosti. [8]

K neuhrazení pohledávky může dojít pouhým nedopatřením, jako je například uvedení chybného čísla bankovního účtu věřitele na příkazu k úhradě, chybného variabilního symbolu platby či dokonce zapomenutím zaplatit. Tyto platby lze obvykle zpětně dohledat. Tomuto lze jednoduše předejít tím, že si platby bude podnik z účtů svých odběratelů sám inkasovat. [8]

Někdy se také stává, že se dlužník dostane do složité životní situace a stane se v daném okamžiku platebně neschopným. Prvním krokem, který by taková osoba měla provést , je o vzniklé situaci informovat věřitele a začít neprodleně řešit tento stav. Platebně neschopnou se může stát jak fyzická, tak i právnická osoba, u které je neschopnost platit své závazky velmi dobře viditelná. Na takovou společnost se vyhlašuje insolvenční řízení nebo likvidace. [8]

Někteří dlužníci, především fyzické osoby se domnívají, že když budou tvrdit, že nemají žádné finanční příjmy ani majetek, nechá je věřitel na pokoji a dlužnou částku po nich dále vymáhat nebude. [8]

2.4 Postup před vymáháním pohledávek

Přestože by se mohlo zdát, že existuje mnoho možností, jak postupovat před vymáháním pohledávek, téměř všechny vycházejí z jednoho konceptu, který byl vytvořen na základě platných právních předpisů a také k němu přistupují věřitelé z důvodu budoucí úspěšnosti u soudního jednání. [8]

Prvním krokem tohoto postupu je upomínkové řízení. Toto řízení je důležitou věcí, na kterou by věřitel neměl nikdy zapomenout. Soud ve většině případů vyžaduje i předložení dokladu o doručení těchto upomínek. Z tohoto důvodu by měly být upomínky zasílány doporučenou poštou. [8]

Není ojedinělé, že si dlužník s věřitelem dohodne i splátkový kalendář ještě před započetím samotného vymáhání pohledávek. Není povinností věřitele s takovým kalendářem souhlasit, záleží pouze na jeho vlastním uvážení a jeho finanční situaci,zda například potřebuje celou hotovost a splátky se mu tedy nyní nehodí. [8]

2.5 Soudní vymáhání pohledávek

Pokud ani nadále dlužník neuhradí pohledávku, musí věřitelé využít i institucí, které jim v tomto pomohou. [9]

Při soudním vymáhání je pro věřitele vhodné zajistit si kvalifikovanou právní pomoc, tedy právního zástupce (obvykle jde o podnikového právníka či advokáta). [9]

První z předpokladů pro zahájení řízení je žaloba, která musí splňovat následující náležitosti: označení účastníků řízení, příp. jejich zástupců či zmocněnců. Dále je v žalobě nutno označit věc, která se žaloby týká, např.: „zaplacení Kč 10 000,- Kč s příslušenstvím“ apod. Příslušenstvím pohledávky se rozumí úroky, úroky z prodlení, poplatek z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním. V žalobě musí být také uvedeno, čeho se žalobce domáhá neboli tzv. žalobní petit. V praxi se často setkáváme s tím, že společně s žalobou je podán návrh na vydání platebního rozkazu. [9]

Po skončení soudního řízení vydá soud rozsudek. [9]

2.6 Soudní výkon rozhodnutí, exekuce

Pokud se dlužník neřídí rozsudkem, je možné využít dalších institucí. Od roku 2001 jsou jednou z těchto možností služby soukromého soudního exekutora. Před exekucí musí mít v ruce věřitel pravomocný platební rozkaz nebo rozsudek, ve kterém je soudem částka uznána jako dlužná a za dlužníka je označená konkrétní osoba. Věřitelem i dlužníkem může být jak fyzická tak právnická osoba. Za právnickou osobu tedy samozřejmě vystupuje osoba fyzická, a tento postup se řídí platnými právními předpisy. [10]

Nařízení exekuce však není jediný způsob, jakým lze dlužnou částku vymoci. Pohledávka může být také vymáhána prostřednictví subjektů, které mají na tuto problematiku specializaci. Nejedná však o soudní exekutory, ale o soukromé firmy či živnostníky, kteří se snaží všemi dostupnými úkony pro svého klienta danou pohledávku vymoci. [10]

Když však ani takto není dluh vymahatelný a věřitel potřebuje určitou hotovost, je výhodné se uchýlit k prodeji takové pohledávky. Ovšem musí počítat s tím, že nedostane celou částku, ale jen určitou procentuální část. Tohle však záleží na jeho zvážení a důvodech, které ho k prodeji vedou. [10]

2.7 Promlčení pohledávky

Je zde možnost také samostatného mimosoudního vymáhání příslušné pohledávky vůči dlužníkovi. V tomto případě je však nutné pamatovat na to, že pohledávka má svoji dobu, a mohlo by se stát, že se stane pohledávkou promlčenou a organizace neobdrží peníze, které jí patří.

Pohledávky existují určitou dobu, od svého vzniku po jejich zánik. Zánikem této pohledávky je obvykle její zaplacení. Pokud ovšem k zaplacení nedojde, nemůže dlužník zůstat zavázán natrvalo. Takže i když organizaci někdo dluží, tak ze zásad civilního práva je organizace povinna se starat o svůj majetek, a tudíž zajistit plnění této pohledávky prostřednictvím zákonných kroků, které má možnost organizace současně proti danému dlužníkovi použít. [11]

2.7.1 Promlčecí doba pohledávky

Obecná promlčecí doba podle občanského zákoníku je tříletá a počíná běžet ode dne, kdy právo mohlo být vykonáno poprvé. Takovým dnem je zpravidla den podání žaloby u soudu. Možnost podat žalobu vzniká v mnoha případech splatností příslušné pohledávky. Čas splnění je zpravidla sjednán smluvními stranami, vyplývá z právního předpisu nebo je určen soudem. [11]

Obecná promlčecí lhůta dle obchodního zákoníku je čtyřletá. Obchodní zákoník stanoví pro jednotlivá práva počátek plynutí promlčecí doby obdobně jako občanský zákoník. [11]

2.8 Odpis pohledávek

Pohledávku lze odepsat v situaci, kdy již není možné ani finančně výhodné pohledávku vymáhat. Odpis lze uskutečnit z daňového i účetního hlediska. Pro podnik je zcela zásadní daňový odpis pohledávky, protože tímto si může společnost snížit daňový základ. Aby bylo toto možné provést musí být splněny požadavky, které klade Zákon o dani z příjmu. Odpis lze provést pouze do výše vytvořených opravných položek. Pokud organizace opravné položky netvoří, není možné uplatnit daňové zvýhodnění odpisu pohledávky. Pokud jde o účetní odepsání postupuje se podle rozhodnutí účetní jednotky. Obvykle jde o pohledávky nevýznamné hodnoty či pohledávky za dlužníkem s neznámým pobytem. Účetní odpis nesnižuje daňový základ, takže nemá pro organizaci žádoucí účinek. [12]

3 POHLEDÁVKY VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Společenství vlastníků jednotek je specifickým druhem právnické osoby. Odlišnost od jiných druhů právnických osob se vztahuje nejen k zákonem přesně specifikovanému předmětu činnosti SVJ, ale mimo jiné i k majetku, se kterým tato SVJ hospodaří, a zejména ke zdrojům SVJ. [3]

SVJ hospodaří především s příspěvky jednotlivých členů společenství do tzv. fondu oprav, tedy s platbami, které mají být využity k úpravám a opravám společných částí domu spoluvlastněného členy SVJ. Výše těchto příspěvků bývá obvykle závislá na velikosti podlahové plochy dané bytové jednotky. O konkrétní výši příspěvků (často o výši příspěvků připadajících na jeden m^2 podlahové plochy, tedy o vzorci, na jehož základě bude výše konkrétního příspěvku konkrétního člena společenství vypočtena) rozhodují orgány SVJ, nejčastěji shromáždění vlastníků jednotek. To může rozhodnout nejen o výši pravidelných příspěvků, ale např. i o povinnosti členů poskytnout společenství jednorázovou platbu např. krytí konkrétní potřebné opravy. V případě, že shromáždění o povinnosti členů SVJ k úhradě konkrétní částky do fondu rozhodne, jsou k této platbě povinni všichni členové SVJ bez ohledu na to, zda s provedením platby souhlasí, tedy bez ohledu na to, jak tito konkrétní členové na příslušném shromáždění hlasovali. Rozhodování o některých souvisejících otázkách může být stanovami SVJ určeno do působnosti jiných orgánů SVJ, zejména jeho výboru. I v takovém případě si však shromáždění obvykle může přijímaní rozhodnutí v těchto otázkách vyhradit. Další finanční prostředky poukazované jednotlivými členy SVJ tvoří zálohy na služby poskytované přímo těmto členům, nejtypičtěji jsou to dodávky energií a vody. [3]

Právní povaha podílu na nákladech spojených se správou domu či pozemku je taková, že zatěžuje vždy konkrétního aktuálního vlastníka jednotky. Jakkoliv není tato otázka nahlížena v praxi zcela jednotně, převažuje názor, že v domech, ve kterých je na náklady spojené se správou domu vybírána záloha (většinou označovaná jako příspěvek do fondu oprav), je každý vlastník po dobu svého vlastnictví povinen odvádět stanovené zálohy, a to bez ohledu na to, zda za takto shromážděné finanční prostředky byla v tomto období provedena oprava, investice a podobně či nikoliv. Stejně tak pokud je konkrétní osoba vlastníkem jednotky pouze po krátkou dobu, po kterou se realizuje nákladná investice, na kterou budou použity prostředky z fondu oprav shromážděné za delší dobu, nebude tato

osoba do fondu oprav doplácet, ale použijí se na investici zálohy jejího předchůdce (dřívějšího vlastníka téže jednotky). Tento výklad částečně vychází z ustanovení ZOVB.

Z výše uvedeného je zřejmé, že SVJ v průběhu jeho existence vznikají pohledávky za vlastníky jednotlivých bytových jednotek. Ve vztahu k uvedeným pohledávkám je vlastníky jednotek možné považovat za dlužníky SVJ. [3]

Jestliže se vlastníci ocitají v pozici dlužníků SVJ, jsou v zásadě dvě možnosti, jak k těmto svým závazkům přistoupí – buď tyto závazky uspokojí dobrovolně, nebo tak neučiní. [3]

SVJ mohou dále vznikat pohledávky z titulu odběratelsko-dodavatelských vztahů a to zejména za pronájem reklamní plochy apod. Tyto pohledávky obvykle vznikají na základě fakturace a fakturace těchto pohledávek se provádí na základě patřičné smlouvy. Na rozdíl od výše uvedených pohledávek tento typ pohledávek však nevzniká u všech společenství.

II PRAKTICKÁ ČÁST

4 ORGANIZACE BYT A SERVIS, DRUŽSTVO OLOMOUC

Organizace, ve které jsem se rozhodla vykonávat praxi a zpracovávat bakalářskou práci se jmenuje Byt a servis, družstvo Olomouc a vznikla zápisem do Obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě oddíl Dr, vložka 309, dne 7. července 1994 a svou podnikatelskou činnost vykonává od roku 1995. Předsedou tohoto družstva je pan Ing. František Fejt a místopředsedkyněmi družstva jsou paní Jarmila Kovářová, vykonávající funkci ekonomky družstva a paní Milada Musilová, jakožto vedoucí kanceláře.

Tento podnik si zvolil jako svou právní formu podnikání družstvo a to díky poměrně nízkým počátečním nákladům, které jsou hrazeny ve formě členských vkladů a také díky podnikatelské činnosti, kterou se tato organizace rozhodla vykonávat, a tou je správa domů, bytů a nebytových prostor. Vedení této organizace se rozhodlo vystavět činnost družstva na následujících zásadách, které vyplývají z počátků družstevnictví v Anglii:

- svépomoc,
- spolupráce a
- sociální solidarita.

V době, kdy tato organizace vznikla, vykonávala správu především jednomu velkému družstvu, které mělo 3050 bytů. Tyto byty si postupně během let většina nájemníků převedla do osobního vlastnictví. V průběhu let došlo tedy ke vzniku několika desítek SVJ, které vznikaly zpravidla z původních samospráv a to vždy když v domě došlo k situaci, že ze zákona muselo společenství vlastníků jednotek vzniknout. Tato nově vzniklá společenství pak zpravidla uzavřela smlouvu o správě domu s BYT A SERVIS, družstvo Olomouc, protože s ním měly dobré zkušenosti. Na základě toho došlo k situaci, že organizace nyní vykonává správu několika právnickým osobám a tím místo jedné spravované jednotky má několik desítek až stovek spravovaných subjektů. Tyto skutečnosti vedly k tomu, že v původně spravovaném družstvu jsou nyní většinou byty, na kterých váznou dluhy nebo mají jiný problém, proč nemohou být převedeny do osobního vlastnictví.

Tento podnikatelský subjekt má v obchodním rejstříku zapsánu celou řadu podnikatelských činností, mezi které patří zejména:

- správa a údržba nemovitostí,
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví,

- zprostředkování obchodu,
- zprostředkování služeb a
- realitní činnost.

V posledních letech byla činnost družstva zaměřena především na výkon správy a údržby domů, bytů a nebytových prostor, kde množství spravovaných jednotek za poslední roky byl následující:

Tabulka 1. Počet spravovaných jednotek

	2008	2009	2010
bytové jednotky	4578	4605	4509
nebytové jednotky	24	24	24
garáže a garžová stání	541	546	495
CELKEM	5143	5175	5028

Zdroj: vlastní

Tabulka 2 Počet spravovaných subjektů dle právní formy

	2008	2009	2010
SVJ	147	132	136
družstva	8	9	4
ostatní právní formy	0	1	1
CELKEM	**155**	**142**	**141**

Zdroj: vlastní

Jak je vidět v předchozí tabulce, tak BYT A SERVIS, družstvo Olomouc se kromě správy společenství vlastníků jednotek věnuje také vykonáváním správy ostatním právním formám společností, které vlastní byty a nebytové prostory, a to především družstvům, společnostem s ručením omezeným a v roce 2011 i správě domu, který je ve vlastnictví fyzických osob.

V roce 2009 dosáhlo družstvo BYT A SERVIS zisku před zdaněním ve výši 292 455,36 Kč. Zisk po zdanění pak činil 145 855,36 Kč. Obrat podnikatelského subjektu, kde jsem vykonávala praxi, byl v roce 2009 ve výši 7 050 000Kč. Daná organizace neeviduje žádné zásoby, hmotný a nehmotný dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností, cenné papíry a majetkové účasti a přírůstky a příchovky zvířat a ani neobchoduje v cizí měně, proto nepoužívá přepočet cizí měny na českou. Z předešlého je jasné, že účetní jednotka si nemusí volit ani jiné účetní metody.

Tato organizace vlastní nebytové prostory v domě, ve kterém je členem SVJ.

Tato účetní jednotka je čtvrtletním plátcem DPH.

Organizace práce v této firmě je velice jednoduchá a to především vzhledem k nízkému počtu zaměstnanců. Tento podnik má 13 zaměstnanců, mezi které jsou pracovní povinnosti rozděleny následovně:

- 1 zaměstnanec – předseda družstva
- 1 zaměstnankyně – místopředsedkyně družstva a ekonomka družstva,
- 1 zaměstnankyně – místopředsedkyně družstva a vedoucí kanceláře,
- 7 zaměstnankyň – správa domů,
- 1 zaměstnankyně – mzdová účetní,
- 1 zaměstnanec – technik,
- 1 zaměstnanec – energetik.

Zaměstnankyně, které vykonávají správu domu, mají v popisu práce veškerou agendu, která se vztahuje k uvedenému společenství. Jedná se především o zpracování výpisu z běžného bankovního účtu, v některých případech i účtu úvěrového, likvidaci faktur, souvisejících s provozem společných částí domu, roční vyúčtování služeb, spojených s užíváním jednotky, zasílání upomínek, v případě zjištění nesrovnalostí v platbách. Dále pak zpracování změn předpisů úhrad za užívání jednotky a zprávy o činnosti správce za předchozí rok. V konečné fázi provádí zpracování roční závěrky a zpracování daňového přiznání v případě, že společenství vzniká daňová povinnost. Tento systém se mi jeví jako velice efektivní, protože zástupci společenství získají veškeré informace týkající se jejich společenství od jedné pracovnice, která má o daném společenství komplexní přehled, a nevzniká tak z jejich strany pocit, ze jsou posíláni od jedné pracovnice k druhé.

Zaměstnanci, kteří se zabývají technickou agendou, tzn. technik a energetik, mají v popisu práce zajišťovat po domluvě s výborem společenství opravy domů, včetně kontroly prováděných prací a zajišťování povinných revizí, např.: revize komínů, plynovodů, elektřiny, hasících přístrojů, výtahů.

K výkonu své činnosti zaměstnanci využívají především speciální software, který se jmenuje Správce a je vyvinut speciálně pro bytová družstva a správce bytů a domů. Ale také využívají běžné vybavení počítače, jako jsou například textové editory, které

využívají především k písemné komunikaci s klienty nebo tabulkové procesory pro výpočty, které nelze provézt ve Správci.

Mimo jiné je tato organizace držitelem certifikace ISO 9001:2008. Předmětem tohoto certifikátu je správa bytového fondu a převody bytů do vlastnictví. Certifikace systému managementu kvality podle ISO 9001 vytváří v organizaci předpoklady pro:

- trvalé poskytování výrobku nebo služby, který splňuje požadavky zákazníka a požadavky příslušných předpisů,
- zvyšování spokojenosti zákazníka,
- neustálé zlepšování všech firemních činností a
- zvýšení konkurenceschopnosti firmy.

Jak bylo uvedeno v teoretické části, tento typ organizací by měl být pojištěn, což tato organizace je. Má uzavřenou smlouvu s pojišťovnou Aliance, a to proti loupeži do výše 200 000 Kč a proti úpadku. Takto mají společenství, která svěří správu svého domu do rukou Byt a servis, družstvo Olomouc, větší jistotu, že správce dostojí svým závazkům, jestliže mu nějaké vzniknou.

5 VZNIK POHLEDÁVEK V SVJ

Pracovnice organizace přijde na skutečnost, že dotyčný vlastník dluží, tím způsobem, že po zpracování bankovního výpisu, popř.: pokladních a dalších dokladů, uzavře dané období, což je zpravidla měsíc a zkontroluje, zda všichni vlastníci bytů v dané nemovitosti zaplatili úhradu za služby spojené s užíváním bytu. K tomu slouží především jedna z tiskových sestav programu, který organizace Byt a servis, družstvo Olomouc využívá.

Tato tisková sestava se nachází v modulu nájemné a je v ní opis všech plateb z bankovního účtu, ale i z pokladny, jejichž variabilní symbol koresponduje s variabilním symbolem, který byl přidělen některému z bytů.

Po takovém zjištění pracovnice zpravidla kontaktuje výbor společenství, aby rozhodl, jak dále pokračovat a dále postupuje podle pokynů výboru, který zpravidla souhlasí s běžným postupem vymáháním pohledávek.

6 VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK V SVJ

Ve své bakalářské práci jsem se rozhodla věnovat vymáhání pohledávek v organizacích, které se zabývají správou nemovitostí a to především ve Společenstvích vlastníků jednotek, kterým vykonává správu organizace, ve které jsem vykonávala praxi.

Téma této bakalářské práce jsem si vybrala především z toho důvodu, že je to téma zajímavé a pro většinu lidí může být během jejich života i velice potřebné a týkat se jich osobně. A to například v případě, že jsou vlastníky bytu v domě, kde existuje společenství vlastníků jednotek, a některý ze sousedů neplatí. Na jeho neplacení pak doplácí ostatní vlastníci.

6.1 Rozdíly v SVJ

Když se podíváme na SVJ z praktického pohledu, tak není SVJ jako SVJ. Tento typ organizací by se dal rozdělit, dle typu vzniku následovně:

- SVJ vzniklá převodem družstevních bytů do osobního vlastnictví,
- SVJ vzniklá v nově postavených domech (nedružstevní forma) a
- SVJ vzniklá při prodeji bytů obcemi.

Bytové jednotky ve společenstvích, která vznikla převodem družstevních bytů do osobního vlastnictví, obvykle obývají lidé, kteří v tomto domě žijí větší část svého života, a proto mají k bytu i ke společným prostorám zodpovědný přístup a snaží se je více zvelebit. Z tohoto důvodu je většinou v tomto typu společenství spíše výjimkou vznik pohledávek po splatnosti, tím i jejich vymáhání a vznik občansko-právní sporů. Toto usuzuji ze své praxe, kde tito lidé chodí většinou platit úhradu za služby spojené s užíváním bytové jednotky nejpozději v řádném termínu, ba většinou i s předstihem. Většinou jsou to starší občané, kteří nemají ani bankovní účet, tak platí tyto úhrady v hotovosti.

Druhý typ společenství vzniká především v posledních letech, kdy se rozmohla výstavba nových a nadstandardních bytů především na okrajích měst. Tyhle bytové jednotky si většinou pořizují osoby, které je dále pronajímají. Podnájemníci v těchto bytech zpravidla nemají zájem na zvelebování společných prostor a okolí domu. Často se stává, že tyto osoby nemají dostatečný zdroj příjmů, aby hradily vysoko stanovené nájemné, a neplatí majiteli bytu měsíční úhrady a tento se pak stává druhotně platebně neschopným. Tato situace většinou vyplývá z faktu, že lidé, kteří se do těchto bytů stěhují, jsou většinou

nízkého věku a tudíž nemají žádnou zkušenost se společným bydlením a tím pádem s fungováním tohoto typu organizace.

Z tohoto vyplývá, že na pohledávky v SVJ má mimo jiné nemalý vliv psychologický aspekt pohledu na obyvatele daného objektu.

Je mnoho důvodů proč vlastníci bytových jednotek nehradí své závazky. Může jít o neochotu nebo neschopnost zaplatit danou částku. Občas členové společenství tímto způsobem vyjadřují svůj nesouhlas s hospodařením daného SVJ či na jaký účel byly použity prostředky z fondu. Tento postup však nemá oporu v žádné právní normě. Zde je důležité říci, že pokud daný orgán o této platbě rozhodl, jsou povinni všichni vlastníci tuto úhradu provést, bez ohledu na to zda s ní souhlasí či ne.

Někdy se však může stát, že se majitelé bytů dostanou do finanční nouze ne zcela svou vinou např.: z titulu ztráty zaměstnání, případně jiné složité životní situace, a přestanou platit položku domácího rozpočtu týkající se bydlení, ale často si neuvědomují, že tímto nerozvážným krokem mohou o bydlení přijít. Avšak i tito lidé mají možnost těmto svým závazkům dostát. Stát těmto osobám s nízkými příjmy a vysokými náklady na bydlení nabízí finanční výpomoc ve formě příspěvku na bydlení.

6.1.1 Příspěvek na bydlení

Příspěvek na bydlení přispívá na bydlení rodinám či jedincům s nízkými příjmy. Mezi takové jedince mohou patřit mimo jiné i důchodci či nezaměstnaní. U tohoto příspěvku nezáleží ani na formě bydlení – zda je bydlení vlastní nebo je jedinec v nájemním bytě. [13]

Rozhodujícími aspekty u příspěvku na bydlení jsou skutečné náklady, celkový příjem domácnosti, trvalé bydliště a platná nájemní smlouva v případě uživatelů, kteří byt či dům nemají v osobním vlastnictví. Příspěvek se však nevztahuje na bydlení v podnájmu. [13]

Žádost o tento příspěvek se podává na úřadu práce v místě trvalého bydliště. [13]

7 ZPŮSOBY VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK V SVJ

Jak jsem se již zmínila v teoretické části, pohledávky v tomto typu organizací vznikají především z titulu:

- úhrady záloh na služby spojené s užíváním bytové jednotky,
- úhrady nedoplatku vyúčtování těchto služeb, které se provádí jednou ročně nebo
- jednorázových příspěvků jednotlivých členů společenství do fondu oprav, které mají být využity k opravám společných částí domu a které si většinou společenství odsouhlasí na své členské schůzi.

Vznik pohledávek ve společenství vlastníků jednotek se může stát velkým problém i pro ostatní obyvatele domu a to hlavně v domech, ve kterých je nízký počet bytů. A to z toho důvodu, že pokud jeden z vlastníků neplatí pravidelné úhrady, má SVJ zpravidla velké finanční problémy s úhradami plateb, které souvisejí se správou a údržbou domu. Mezi tyto platby patří např.: zálohy na energie nebo úhrady faktur za povinné revize prováděné v celém domě.

S těmito pohledávkami po splatnosti může společenství nakládat následujícími způsoby:

7.1 Dobrovolná úhrada dlužníka

V tomto případě se jedná o situaci, kdy dlužník uhradí svůj dluh opožděně na základě upozornění správce tohoto společenství nebo výboru daného společenství. Pokud tedy dlužník zaplatí svůj dluh řádně a včas tímto způsobem, jeho závazek tím zaniká a SVJ tak vůči němu nemá žádné sankční prostředky. Takto zanikne většina pohledávek, k jejichž úhradě vlastníky bytů většinou došlo z důvodu nedopatření, kdy stačí chvilka nepozornosti ve chvíli, kdy vlastník vyplňuje příkaz k úhradě a vyplní chybné číslo účtu či chybný variabilní symbol a tím se daná platba neobjeví v termínu na bankovním účtu společenství. Tato situace se v dnešní době často stává také při zadávání plateb přes internetové bankovnictví. Vlastník může udělat pouze překlep a dostat se tak do velkých problémů, proto je nutné si po sobě údaje raději dvakrát překontrolovat než platbu skutečně odešleme.

V praxi se také často objevuje problém s tím, že vlastník provádí úhradu pouze jednou za čtvrtletí či pololetí a provede úhradu ve špatné výši. Potom přichází otázka, na které z jeho závazků má být tato platba přednostně použita. Vztahy mezi vlastníky jednotek v domě jsou upraveny občanským zákoníkem a ne obchodním, tudíž zde není detailně

upravena problematika zápočtu peněžitého plnění. V současné době žádná právní norma neurčuje, na které ze závazků částečnou úhradu použít. Je zde však možnost použít normy, které upravují tento problém v jiných oblastech práva. Zpravidla můžeme postupovat dvěma způsoby:

- v okamžiku, kdy dlužník u své platby uvede, na jaký závazek má být úhrada provedena (např.: ve zprávě pro příjemce nebo variabilním symbolem), musí být tato platba na tento účel použita,
- ve chvíli, kdy dlužník takto svou úhradu neoznačí, bývá zpravidla použita na dluh, který byl nejdříve splatný.

7.2 Výzva k zaplacení

Jestliže dojde k situaci, že se vlastník bytové jednotky dostane do prodlení s platbou závazků, je nutné začít nastalou situaci řešit a dosáhnout jejich úhrady, v některých případech i proti jeho vůli. Společenství vlastníků jednotek může k tomuto použít několika prostředků.

První z těchto prostředků je vypracování tzv. výzvy k dodatečnému splnění povinnosti. Tato výzva by měla být vystavena co nejdříve poté, co dané prodlení nastalo, tedy kdy uplynula lhůta k dobrovolnému plnění. Tuto lhůtu obvykle určují orgány SVJ, ať už shromáždění vlastníků nebo výbor společenství.

Většina neplatičů na tuto výzvu zareaguje a zaplatí v nejbližším možném termínu danou úhradu.

7.3 Upomínky

Upomínka je druh pobídky k zaplacení dlužné částky.

V okamžiku, ve kterém majitel bytu na výzvu nereaguje, je třeba zahájit upomínkové řízení.

To začíná vypracováním první upomínky, tato by měla být stručná a její stylizace by měla být ve zdvořilém duchu, jde pouze o upozornění, že nedošlo k finanční úhradě pohledávky. V upomínce se přesně vyjádří, za jakou úhradu daný vlastník bytové jednotky dluží, tento dokument dále obsahuje nové datum splatnosti a obvykle i formulaci omluvy pro případ, že majitel bytu již uvedenou úhradu v mezidobí zaplatil.

Většina vlastníků, kteří nezareagovali na výzvu k zaplacení na první upomínku, už nějakým způsobem zareaguje. Myslím si, že v tomto má opět svůj podíl psychologický aspekt, kdy se lidé začínají bát soudního vymáhání či případné exekuce, ba i zhoršení sousedských vztahů.

Majitelům bytů, kteří však na první upomínku nezareagují, se zasílá upomínka druhá, která může být stylizována bez zdvořilostních frází. Tato většinou obsahuje odvolání na již zaslanou upomínku a stanovení dlužné částky, včetně upozornění na možnost výpočtu úroku z prodlení v případě nedodržení termínu k jejímu zaplacení.

Posledním krokem upomínkového řízení je třetí upomínka, která je obvykle doručována do vlastních rukou výhradně jen adresáta. Obsahem této upomínky je opět odvolání na předchozí dvě upomínky, dále pak stanovení nového data splatnosti a nové vyčíslení dlužné částky, již včetně poplatků z prodlení. Většinou je dlužník v této upomínce upozorněn na možnost soudního vymáhání nezaplacených úhrad za užívání bytové jednotky.

Ve výjimečných případech se stává, že přes veškerou snahu není upomínka doručena, protože si ji adresát nevyzvedne na poště. Pokud k této situaci dojde, vrátí se nedoručená upomínka na adresu společenství vlastníků i s razítkem pošty a označením doby, po kterou byla zásilka na poště uložena. Takto nedoručená upomínka se přikládá k žalobě na zaplacení dlužné částky a soud ji považuje za doručenou.

V případě, že vlastníkovi jednotky, vznikne přeplatek při ročním vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu, tento mu může být zadržen a použit na částečnou úhradu pohledávky vůči společenství vlastníků jednotek.

7.4 Splátkový kalendář

V některých okamžicích se může stát, že dlužník nezareaguje na upomínku nebo výzvu k zaplacení přímo platbou, ale ani tuto skutečnost neignoruje. Zpravidla jde o majitele bytů, kteří se dostali do složité životní situace a nemohou uhradit celou upomínanou částku. V těchto případech se obvykle postupuje, tak že daný vlastník přijde buď ke správci, nebo za výborem společenství a začne danou situaci řešit jiným způsobem.

Nejčastějším způsobem, jak je možné daný problém vyřešit je dohoda o splátkách neboli splátkový kalendář. Tímto vznikne dlužníkovi možnost, aby místo jednorázové platby, mohl platit dílčími platbami po delší dobu. Zde je nutné zmínit, že sestavení

splátkového kalendáře není povinnosti společenství, ale jeho dobrou vůlí. V dohodě o splnění dluhu po splátkách by mělo být uvedeno, že ve chvíli, kdy bude splátkový kalendář porušen, okamžitě bude zahájeno vymáhání dluhu soudní cestou.

Výhodou umožnění splátkového kalendáře je, že se většinou dlužníci snaží tento kalendář dodržet, a tím dojde k uspokojení pohledávek společenství. Avšak toto počínání má i svou nevýhodu a tou je, že společenství přijde momentálně o část finančních prostředků pro svoji činnost.

7.5 Soudní vymáhání pohledávek

Pokud vlastník, který dluží, nedodrží ani platební kalendář, společenství se obvykle rozhodne skončit s pokusy o smírné způsoby řešení daných pohledávek. V tomto okamžiku se v organizaci, ve které jsem vykonávala svou praxi, zkontaktuje advokátní kancelář, která začne se soudním vymáháním těchto pohledávek.

7.5.1 Žaloba

Prvním krokem pro soudní vymáhání je podání žaloby na zaplacení dlužné částky proti vlastníkovi, který dluží. Žaloba se podává k místně příslušnému soudu, který se určuje podle místa trvalého bydliště dlužníka. V žalobě je nutné uvést všechny skutečnosti, tedy zejména:

- kdo je dlužníkem SVJ,
- jak vznikla tomuto dlužníkovi platební povinnost,
- v jaké výši je platba, která je v prodlení a
- informace, že dlužník není ochoten svůj závazek dobrovolně splnit.

SVJ v žalobě uplatňuje nárok na zaplacení dluhů, které vznikly ještě před jejím podáním, ale to neznamená, že ve stejném řízení není možné uplatnit nároky, které vzniknou teprve v jeho průběhu a to rozšířením žaloby.

7.5.2 Platební rozkaz

Soud může přijmout rozhodnutí pomocí tzv. platebního rozkazu. Tato forma rozhodnutí je soudem vydávána pouze na základě prostudování žaloby, bez soudního jednání, v případě, že soud uzná, že žalobní nárok z žaloby vyplývá. Dlužník se může do 15 dnů od doručení podat odpor, pokud tak neučiní, platební rozkaz se stává pravomocným rozsudkem.

V případě, že dlužník odpor podá, probíhá soudní řízení standardním způsobem. Standardní soudní řízení nastává i v případě, že se nepodaří platební rozkaz dlužníkovi doručit.

7.5.3 Soudní řízení

Za SVJ jedná výbor, tedy především jeho předseda, ale není vyjímkou, že výbor pověří zastupováním u soudu třetí osobu, kterou je obvykle advokát.

Žaloba na zaplacení je zpoplatněna soudním poplatkem a to ve výši 4% z žalované částky, avšak nejméně 600 Kč. Ve chvíli, kdy SVJ nemá prostředky, aby mohlo tento poplatek uhradit, požádá soud o osvobození od daného poplatku. V okamžiku, kdy SVJ uspěje je možné, že soud uloží dlužníkovi povinnost tyto náklady SVJ nahradit.

7.5.4 Předběžné opatření

Soudní řízení často trvají několik let. V průběhu této doby je zde nebezpečí, že dlužník začne převádět svůj majetek. Je-li zde podezření, že dlužník po takovém převodu nebude mít zjistitelný majetek, lze takovému převodu zabránit např.: předběžným opatřením. Toto opatření převod jednotky zakazuje.

7.6 Exekuční řízení

Pokud dlužník nesplní, co mu ukládá vykonatelné soudní rozhodnutí, může společenství vlastníků jednotek, za účelem vymožení dlužné částky, podat návrh na výkon exekuce. V tomto případě soud pověřuje provedením exekuce soudního exekutora, který má rozsáhlé pravomoci a na rozdíl od soudů jedná efektivně, protože na výsledku jeho práce, závisí jeho odměna.

Ve chvíli, kdy dojde k nařízení exekuce nesmí dlužník nakládat se svým majetkem, včetně majetku patřícího do společného jmění manželů s výjimkou majetku sloužícího k uspokojování základních životních potřeb.

Exekutor provede soupis majetku dlužníka, který později rozprodává ve dražbách, aby uspokojil pohledávky společenství. Dlužníkovi zůstane pouze ten majetek, který převyšuje dlužnou částku a majetek, který dlužník používá k uspokojování základních životních potřeb. Zde může dojít i k situaci, že exekutor nakáže dlužníkovi vystěhovat se z drahého bytu do bytu levnějšího a případně i bytu nižší kategorie a finanční rozdíl použije k úhradě pohledávek.

8 ANALÝZA KONKRÉTNÍCH PŘÍPADŮ

V následující kapitole této práce bych ráda uvedla postupy vymáhání pohledávek u konkrétních případů, se kterými jsem se během své praxe, ale i v období mého předchozího působení v organizaci, setkala.

Tyto případy jsem si vybrala jako příklady toho, že pokaždé se používá trošku jiný přístup k vymáhání pohledávek ve společenství vlastníků, a to podle toho jak dlužník reaguje na upozornění od správce. Všechny tyto případy jsou velice zajímavé a to hlavně proto, že v každém se objeví něco specifického.

Pro úplnost podotýkám, že v závislosti na Zákon č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů budou veškerá jména a další osobní údaje v této části fiktivní.

8.1 Případ paní Emy Javorské

Tento případ jsem si vybrala, protože je na něm patrné, že někteří vlastníci si myslí, že ve chvíli, kdy je byt v jejich osobním vlastnictví, tak úhrady za služby platit nemusí a odmítají o tomto komunikovat nejen se správcem, ale i výborem společenství.

V tomto případě jde o majitelku bytu o velikosti 3+1 o celkové podlahové ploše 69 m^2, která tento byt získala na základě kupní smlouvy ze dne 1.12.2006. Na tento byt byla od 1.12.2006 předepsána pravidelná měsíční úhrada ve výši 1 105,- Kč. Bohužel již od ledna 2007 přestala paní Eva Javorská danou úhradu platit. Uhradila pouze předpis v měsíci dubnu 2007.

Kontrolou účetní evidence zjistila pracovnice dluh za měsíce leden, únor, březen, květen a červen a odeslala první upomínku dne 23.7.2007. Paní Javorská na odeslanou upomínku nezareagovala a měsíční předpis i nadále nehradila, tzn. její dluh vůči společenství vlastníků jednotek neustále narůstal.

Vzhledem k této skutečnosti jí byla zaslána pracovnicí druhá upomínka ihned po uzávěrce celého účetního období, tzn. dne 8.2.2008 s dluhy za celý předchozí rok. Ani tato upomínka však nevyvolala ze strany majitelky bytu paní Emy Javorské žádnou reakci. Nejen že neuhradila dlužnou částku, ale ani nadále neplatila předepsané měsíční úhrady, které se vzhledem k vzrůstajícím cenám za služby spojené s užíváním bytové jednotky také průběžně zvyšovaly.

Třetí upomínka s upozorněním na možnost vymáhání dlužné částky soudní cestou přes advokátní kancelář, která správce tohoto společenství zastupuje, a zároveň s výpočtem penále za celé dlužné období, ji byla odeslána dne 6.3.2008. Tato jí byla, jakož i ostatní zaslána doporučenou poštou.

Vzhledem k situaci, že paní Javorská na žádnou ze zaslaných upomínek nezareagovala a ani se nepokusila o žádný způsob smírčího řešení situace, jako je například přistoupení na splátkový kalendář, požádal správce zástupce společenství vlastníků o udělení plné moci pro advokátní kancelář, která bude dlužnou částku vymáhat soudní cestou. Zástupci společenství plnou moc advokátní kanceláři udělili s tím, že navíc upozornili na situaci, že na bytě je zástava hypoteční banky, která již rovněž řeší nesplácení úvěru.

Jak jsem se již zmínila, vypracováním žaloby na paní Javorskou byla pověřena advokátní kancelář, která úzce spolupracuje se správcem daného společenství. Této advokátní kanceláři byly dne 17.3.2008 předány veškeré podklady k tomuto případu, mezi které patří:

- předpisy úhrad za užívání jednotky za dlužné období včetně jejich změn,
- kopie všech tří zaslaných upomínek, včetně podacího lístku, jelikož poslední upomínku si majitelka bytu nevyzvedla,
- přehled všech dluhů za celé dlužné období včetně vypočítaných penále z prodlení,
- první strana kupní smlouvy k uvedenému bytu
- plná moc podepsaná výborem SVJ a
- výpis z obchodního rejstříku ze dne 1.3.2004.

Ihned po předání podkladů k případu, vypracovala advokátní kancelář žalobu, návrh na vydání platebního rozkazu na žalovanou Emu Javorskou.

Platební rozkaz byl vydán dne 6.5.2008 s doložkou, že odvolání lze podat do 15 dnů ode dne jeho doručení a s upozorněním, že pokud povinná nesplní dobrovolně tímto platebním rozkazem uložené povinnosti, může se oprávněný domáhat nařízení výkonu rozhodnutí. Jmenovaná si platební rozkaz převzala a tím ho i akceptovala.

Platební rozkaz nabyl účinnosti dne 7.10.2008. Paní Ema Javorská však ani po tomto datu platbu neuhradila a navíc ani nadále nehradila měsíční předepsané úhrady ani nedoplatky na vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotky a tak její dluh neustále narůstal. Správce pravidelně zasílal advokátní kanceláři aktualizovanou výši dlužné částky.

V návaznosti na to, že paní Ema Javorská dobrovolně nesplnila vykonatelné rozhodnutí soudu, podala advokátní kancelář návrh na nařízení exekuce k vymožení dlužné částky včetně úroků z prodlení a náhrady nákladů řízení.

Kauza paní Javorské tímto ovšem neskončila, protože nadále nehradila pravidelné měsíční úhrady za užívání bytu, z tohoto důvodu správce doručil advokátní kanceláři aktualizovaný seznam dlužných částek a to za období roku 2008.

Načež advokátní kancelář podala další žalobu, ke které byl opět vydán platební rozkaz, který nabyl právní moci dne 13.8.2009. Jelikož paní Javorská ani tento platební rozkaz nerespektovala, bylo na základě návrhu advokátní kanceláře o povolení exekuce vydáno okresním soudem usnesení o povolení této exekuce dne 21.10.2009. Celý případ byl předán pověřenému exekutorovi. V každém usnesení o provedení exekuce je samozřejmě uvedeno, že povinný nesmí po doručení tohoto usnesení nakládat se svým majetkem s výjimkou uspokojování základních životních potřeb.

Bohužel do současné doby se nepodařilo dlužnou částku vymoci a exekuční řízení nadále probíhá.

Tento případ ovšem není stále dořešen a uzavřen, a to z důvodu soustavně se opakující situace, kdy paní Javorská nadále neplatí a neplní své povinnosti vlastníka. Proto byla dne 3.3.2011 opět provedena aktualizace dluhů, která byla předána advokátní kanceláři společně s žádostí správce objektu o vypracování další žaloby. Přepokládá se tedy, že situace se bude nadále opakovat.

Z tohoto případu usuzuji, že i přes veškerou snahu a dodržení doporučených postupů a legislativních norem, nemusí být případ vždy úspěšně dořešen. Společenství vlastníků jednotek se tímto ovšem dostává do nezáviděníhodné situace, kdy ostatní vlastníci bytů doplácí na nezodpovědný přístup k placení úhrad od dlužníků. Toto se neblaze promítne hlavně na možnosti investovat do oprav a údržby společného majetku. Společenství totiž nemá jinou možnost, než o tuto částku snížit dlouhodobou zálohu na opravu domu.

8.2 Případ pana Jindřicha Zatloukala

Tento případ se od předchozího liší tím, že pan Zatloukal nekomunikoval z toho důvodu, že mu žádná korespondence nebyla doručena, tímto byla komunikace s panem Zatloukalem zkomplikována a řešení případu se z tohoto důvodu protáhlo na několik let.

Majitel bytu Jindřich Zatloukal tento byt získal do vlastnictví na základě smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky ze dne 6.8.2002. Jedná se o byt o dispozici 2+1 v 8. nadzemním podlaží.

Už od doby, kdy mu byl byt převeden do osobního vlastnictví, neplatil úhrady za užívání bytu. Jakmile pracovnice z účetních podkladů zjistila nesrovnalosti v jeho platbách, byla tomuto vlastníkovi bytové jednotky vystavena první upomínka na zaplacení dlužných úhrad a to dne 18.11.2002, kterou si jmenovaný na poště v termínu nevyzvedl, avšak si ji převzal osobně v kanceláři správce objektu dne 22.1.2003.

Dluh ovšem na základě první upomínky neuhradil a i nadále nehradil pravidelné měsíční splátky, čímž dlužná částka i nadále rostla, a tak na základě této skutečnosti mu byla vystavena upomínka další. Tuto si v létě 2004 převzal osobně v kanceláři správce včetně poštovních poukázek a slíbil dluhy zaplatit. Od dané doby ovšem další poštu nepřebíral a na snahy o spojení nereagoval.

Vzhledem k jeho pasivnímu postoji k dluhu a nesplnění slibu o zaplacení dlužné částky mu byla správcem objektu dne 30. 6. 2005 vystavena poslední upomínka před žalobou. Následně ovšem správce zjistil skutečnost, že dne 18. 1. 2005 byla k předmětné bytové jednotce uzavřena smlouva o převodu vlastnictví na jinou osobu, která si od dlužníka byt převzala na základě předávacího protokolu. Dle sdělení realitní kanceláře vyšlo najevo, že pan Zatloukal prodal byt i s dluhem. Nová majitelka byla na tuto skutečnost upozorněna také dopisem od správce objektu ze dne 15.11.2005 a byla správcem vyzvána, aby se dostavila do kanceláře správce s kupní smlouvou a požádána o vysvětlení, z jakého důvodu nebyly do této doby dluhy zaplaceny na účet správce i přes skutečnost, že při převodu bytu měly být odečteny od kupní ceny bytu.

Nová majitelka se dostavila do kanceláře správce a z jednání, které proběhlo, vyšlo najevo, že nová majitelka nebyla na existenci dluhů upozorněna a realitní kancelář, která zprostředkovávala prodej bytu, si případné dluhy u správce neověřila. V tomto případě šlo zřejmě ze strany pana Zatloukala o podvod na novou majitelku a bude záležet pouze na rozhodnutí soudu, kdo je povinen dluhy zaplatit. Existuje zde i možnost postihnout realitní kancelář, která vypracovala smlouvu o prodeji s tím, že na bytě neváznou žádné dluhy a přitom si tuto skutečnost neověřila.

Advokátní kancelář, která zastupuje správce objektu, byla požádána o zahájení soudního vymáhání předmětných dluhů a byly jí předány následující doklady:

- výpis z katastru nemovitostí,
- smlouva o převodu jednotky do vlastnictví,
- výpis z obchodního rejstříku,
- předpisy úhrad za užívání jednotky za dlužná období,
- vyúčtování služeb,
- upomínky včetně výpočtu poplatku z prodlení,
- sdělení o zadržení poplatků z vyúčtování služeb a
- plná moc od výboru SVJ.

Advokátní kancelář jménem společenství vlastníků jednotek vypracovala žalobu, na základě které byl vydán platební rozkaz dne 15.2.2006, který se nepodařilo žalovanému doručit a z toho důvodu byl tento rozkaz zrušen a bylo zahájeno soudní jednání.

Bohužel se během řízení nepodařilo zjistit pobyt žalovaného, proto mu byl ustanoven jako osobě neznámého pobytu opatrovník. Po zhodnocení výsledků provedeného dokazování posoudil soud žalobu za důvodnou v celém rozsahu a soud uložil žalovanému uhradit veškeré peněžité plnění spolu s úroky z prodlení za jednotlivá období a soudními náhradami.

Na základě tohoto případu jsem si plně uvědomila, že vymoci pohledávku od některých vlastníků je téměř nemožné a to z toho důvodu, že nekomunikují s výborem společenství, se správcem, ale nezačnou komunikovat ani ve chvíli, kdy se začne dluh vymáhat soudní cestou a tím se období, po které je pohledávka vymáhána výrazně prodlužuje.

8.3 Případ paní Kateřiny Zlatníkové

Tento případ jsem si vybrala jako ukázku, kdy došlo k dohodě na vyrovnání pohledávek mimosoudní cestou, která ovšem nebyla ze strany dlužnice dodržena, a proto nakonec došlo k vymáhání pohledávek i soudní cestou.

Společenství, ve kterém se byt paní Zlatníkové nachází, vzniklo v květnu 2006, a od této doby je ve správě u organizace, kde jsem vykonávala praxi.

Paní Zlatníková zpočátku platila úhrady za užívání bytu řádně a včas, v květnu 2008 se však zřejmě dostala do složité životní situace a přestala hradit platby za byt a od této doby tudíž přestaly platby na účet SVJ docházet, proto jí byla v září 2008 vystavena první

upomínka, která ovšem nevyvolala žádnou odezvu, z tohoto důvodu jí byla v říjnu vystavena upomínka další. Na tuto reagovala tím, že zaplatila část dluhu a po nějakou dobu docházely i pravidelné měsíční úhrady. Mohlo by se zdát, že od této doby bude vše v pořádku.

Od června 2009 ovšem přestala znovu platit. Vzhledem k této situaci byla vystavena poslední upomínka, kde byla paní Zlatníková upozorněna, že pokud nedodrží stanovenou lhůtu splatnosti, bude tato dlužná částka vymáhána soudní cestou. Na základě toho se dostavila dne 16.8.2010 do správcovské organizace, kde podepsala uznání dluhu a byl projednán splátkový kalendář.

Paní Zlatníková nějakou dobu splátkový kalendář dodržovala a splátky posílala v řádném termínu. Od prosince 2010 ovšem tyto splátky přestaly opět docházet na účet společenství a proto byly advokátní kanceláři předány podklady k zahájení právních kroků k vymáhání dluhu.

Advokátní kancelář podala žalobu, na základě které byl vydán platební rozkaz 21.3.2011, který ukládá žalované dlužnou částku uhradit do 15 dnů.

Z tohoto případu je patrné, že i v případě uzavření mimosoudní dohody o vyrovnání dluhu, může dojít k situaci, že tato není dodržována a nakonec je stejně nutné přistoupit k vymáhání dluhu soudní cestou.

8.4 Případ paní Alžběty Novotné

Tento případ je zajímavým hned z několika důvodů. Prvním důvodem, proč mě tato kauza hned zaujala, je zapojení dědického řízení do tohoto případu, kdy po smrti jednoho z manželů druhý přestal platit úhrady za byt. Druhým důvodem byla provázanost vztahů mezi družstvem a společenstvím vlastníků, protože se zde jedná o družstevní byt, který se však nachází v domě, ve kterém je společenství vlastníků jednotek.

V tomto případě se jedná o dosud družstevní byt o vel. 4+1 s garáží, který se však nachází v domě, kde už před lety vzniklo společenství vlastníků jednotek. Tento dům byl postaven jako družstevní v r. 1973, a to svépomocí nájemníků.

V roce 2002 vzniklo z tohoto družstevního domu společenství vlastníků jednotek, a to v okamžiku, kdy si většina nájemníků převedla byty do osobního vlastnictví. V domě zůstal pouze jeden družstevní byt a to byl byt, kterého se tato kauza týká. Byt získali

manželé Jakub a Alžběta Novotní za trvání manželství, čímž jim vzniklo právo společného nájmu bytu a společné členství v družstvu.

Pan Jakub Novotný zemřel v roce 2001 a dědické řízení bylo ukončeno až v květnu 2010. Paní Alžběta Novotná přestala družstvu od srpna 2005 hradit pravidelné měsíční úhrady za užívání bytu.

V tomto případě, kdy byt zůstal v domě jako jediný družstevní, hradí veškeré pohledávky na účet společenství vlastníků jednotek družstvo a nájemník by měl platit na účet družstva, pokud dojde k prodlení s platbami od nájemníka bytu, pak si je vymáhá družstvo samo.

Jak jsem již výše uvedla, p. Alžběta Novotná přestala od srpna 2005 hradit měsíční platby, proto jí byla družstvem vystavena v prosinci 2005 první upomínka, která jí byla doručena na adresu v Praze, kde se v té době zdržovala. Na tuto upomínku bohužel nájemnice nereagovala.

Následně, a to na členské schůzi 28.4.2006, se společenství vlastníků jednotek dohodlo na výměně střešní krytiny domu, ve kterém se družstevní byt nachází a protože společenství vlastníků nemělo ve fondu oprav dostatek finančních prostředků byla částka potřebná k této opravě rozpočítána podle spoluvlastnických podílů na jednotlivé majitele bytů. Na družstvo byla 1.6.2006 doručena žádost SVJ o úhradu finančního podílu člena družstva na této akci. Družstvo tuto částku uhradilo a následně na základě rozhodnutí představenstva družstva byla p. Novotné zaslána výzva k úhradě dodatečného členského podílu, kterou si paní Novotná převzala. Vyčíslenou částku ovšem neuhradila, čímž jí dluh značně narostl. Proto družstvo vystavilo v srpnu 2006 druhou upomínku s vyčíslením veškerých dluhů. Jelikož paní Novotná i nadále nehradila pravidelné měsíční platby a neuhradila ani dodatečný členský podíl byla jí v lednu 2007 vystavena poslední upomínka, na kterou opět nebylo žádným způsobem reagováno. Na základě uvedených skutečností požádalo družstvo advokátní kancelář o zahájení soudního vymáhání veškerých dluhů.

Advokátní kanceláři byly předány všechny podklady, tj. předpisy úhrad za dlužná období, upomínky, výzva k úhradě dodatečného členského podílu, vyúčtování služeb za dlužné období.

Advokátní kancelář započala s vymáháním dluhu, při čemž bylo zjištěno, že dosud probíhá dědické řízení ohledně bytu i garáže po zemřelém panu Novotném, dále pak že paní Novotná je hospitalizována v LDN Humpolec a není schopna dluh uhradit.

Bylo jednáno rovněž se synem manželů Novotných, který žije mimo území ČR, a bylo dohodnuto, že po skončení dědického řízení bude proveden převod členských práv a povinností k uvedenému bytu a dluh vyrovnán.

Vzhledem k tomu, že zdravotní stav paní Novotné neumožňoval řádně pečovat o družstevní byt a plnit povinnosti s tím spojené, požádal syn manželů Novotných o pomoc advokátní kancelář v Praze, které spolu s matkou udělil plnou moc. Jelikož ani toto nijak neřešilo situaci a dluh neustále narůstal, přistoupilo představenstvo družstva k dalším krokům a paní Novotné byla v r. 2009 udělena výstraha před vyloučením z družstva.

Jelikož situace nadále setrvávala a paní Novotná byla navíc soudem zbavena způsobilosti k právním úkonům s ustanovením opatrovníka, přistoupilo družstvo k vyloučení paní Novotné z družstva, a to z důvodu porušování členských povinností. Proti tomuto ovšem podal opatrovník paní Novotné odvolání v červenci 2010, v tomtéž měsíci paní Novotná zemřela. Družstvo proto přihlásilo svoji pohledávku do dědického řízení po paní Novotné a při projednávání dědictví uznal jediný dědic syn manželů Novotných pohledávku vůči družstvu, načež se zástupce dědice dostavil do advokátní kanceláře zastupující družstvo k dořešení dluhů. Zde bylo dohodnuto, že dlužná částka bude uhrazena nejpozději do konce března 2011 na depozitní účet právního zástupce družstva. Po úhradě dlužné částky je možno bez jakýchkoliv problémů převést členská práva a povinnosti k družstevnímu bytu.

Tento případ jsem si vybrala hlavně z toho důvodu, že je možné na základě předešlých případů a tohoto vidět rozdíly při vymáhání pohledávek u bytů v osobním vlastnictví a bytů družstevních.

8.5 Případ paní Hany Luterové

Tento případ obdobně jako předchozí se týká družstevního bytu, který je v domě, ve kterém již vzniklo společenství vlastníků jednotek, a do své práce jsem ho zařadila z důvodu, protože je na něm dobře vidět, jak malý dluh může být důvodem k vyloučení člena z družstva.

Paní Hana Luterová přestala z důvodu svízelné finanční situace hradit pravidelné měsíční platby. Dluh jí vznikl v letech 1998 a 1999. Tento dluh stejně jako předchozí proběhl v první fázi upomínkovým řízením, na které však dlužnice nereagovala.

Proto byla tato kauza předána k vymáhání advokátní kanceláři, která zahájila řízení a podala žalobu. Na základě této žaloby jí byl 19.5.1999 vydán platební rozkaz, který vedl k situaci, že se žalovaná dohodla, že dluh bude postupně splácet mimořádnými měsíčními splátkami, což také jistou dobu činila. Od ledna roku 2000 byl navýšen předpis měsíčních úhrad, s kterým jmenovaná vyslovila nesouhlas písemnou formou a i nadále platila pouze původní měsíční předpis, čímž jí opět vznikaly nedoplatky na pravidelných měsíčních úhradách. Na tento nesouhlas družstvo reagovalo dopisem, kterým jí vysvětlilo povinnost platit předepsanou výši nájemného.

Mimo to si žalovaná zažádala o prominutí poplatku z prodlení za dlužné nájemné a to z důvodu dlouhodobé tíživé finanční situace. Tato žádost byla projednána na schůzi představenstva družstva, které rozhodlo poplatek z prodlení neprominout. Následně byla podána nová žaloba na vzniklé nedoplatky a byl jí vydán okresním soudem další platební rozkaz, na který reagovala tak, že proti němu podala odpor, ve kterém podrobně vysvětlila důvody, za jakých se dostala do platební neschopnosti. Jako hlavní důvod uvedla, že jí bývalý manžel dosud dluží výživné manželky do rozvodu, které bylo stanoveno krajským soudem.

Kromě toho, že nesouhlasila nikdy se zvýšením měsíčních předpisů nájemného, které logicky vyplývalo ze zvyšování cen energií, nesouhlasila ani nikdy s vyúčtováním záloh za nájemné a zahrnovala družstvo dopisy, ve kterých vysvětlovala vzniklou situaci, ale nikdy nenavrhla žádné schůdné řešení.

Tato situace trvala s drobnými obměnami několik let.

Advokátní kanceláří byla vypracována i určitá dohoda o vypořádání, kterou ovšem Hana Luterová nepodepsala.

Žalovaná podala proti dalšímu z rozsudků okresního soudu v roce 2006 odvolání ke krajskému soudu, který potvrdil rozhodnutí soudu okresního, že žalovaná je povinna dlužnou částku zaplatit. Na základě toho podala stížnost k ústavnímu soudu proti rozhodnutí krajského soudu v Ostravě. Tato ústavní stížnost byla rovněž odmítnuta.

Z důvodu problematické komunikace s Hanou Luterovou se v mezidobí představenstvo družstva rozhodlo na svém zasedání vyloučit jmenovanou z družstva, čímž jí zaniklo členství v družstvu.

Se zastoupením advokáta žalovaná podala proti tomuto rozhodnutí odvolání s odůvodněním, že toto rozhodnutí je nespravedlivé. Tato stížnost však nebyla opět akceptována.

A proti žalované bylo naopak zahájeno exekuční řízení, na základě kterého jí byly zabaveny některé movité věci z jejího bytu, především starožitnosti, které měly vysokou hodnotu. Tím se dluh vůči družstvu uspokojil a žalovaná nadále již platila pravidelné měsíční platby.

Žalovaná ještě zkusila podat stížnost k senátorovi, ale ani tento pokus nevedl k tomu, že by družstvo změnilo své stanovisko a to především z důvodu dlouho trvajících sporů.

V současné době sice žalovaná v bytě bydlí, avšak vzhledem k tomu, že již není členkou družstva, jí tento nemůže být převeden do osobního vlastnictví a družstvo pracuje na tom, aby jí bylo opatřeno náhradní ubytování a tím se byt uvolnil.

Paní Hana Luterová nyní chodí pravidelně každý měsíc platit do pokladny družstva nájemné v plné výši. Tímto jednáním však již nezmění nic na situaci, že přišla o své členství v družstvu a potažmo o právo užívat družstevní byt.

Z tohoto případu je patrné, že i vymáhání malého dluhu může trvat několik let a stát spoustu energie. Myslím si, že k této situaci došlo hlavně z důvodu velmi obtížné komunikace s členkou družstva, která odmítala jakýkoliv návrh na její vyřešení a neustále podávala další a další stížnosti či odvolání.

9 DOPORUČENÍ NEJVHODNĚJŠÍHO POSTUPU PŘI VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK A DOPORUČENÍ K ZEFEKTIVNĚNÍ VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK V SVJ

Na konci mé práce bych měla vyslovit doporučení, jaký je nejlepší postup při vymáhání pohledávek a co by mohla organizace, ve které jsem vykonávala praxi, udělat, aby zefektivnila postup při vymáhání pohledávek ve společenstvích vlastníků jednotek, kterým vykonává správu.

Kdybych měla mluvit pouze ke společenstvím, tak bych jim doporučila, aby použila ke správě třetí osobu, a to i ve chvíli, kdy si mohou účetnictví vést samy a to ze dvou důvodů. Prvním důvodem jsou větší zkušenosti správcovské firmy. Tato firma ví, jak v kterých situacích postupovat a spolupracuje s dalšími organizacemi. Druhým důvodem jsou sousedské vztahy, ne jednou se stalo, že se sousedé mezi sebou hádají a tak mohou být postupy v některých situacích neadekvátní.

Co se týče postupu vymáhání pohledávek, doporučovala bych postupovat formou, která je podpořena v právních normách a to následovně. V první řadě je nutné bedlivě sledovat úhradu všech pohledávek. Ve společenstvích jde obvykle o pohledávky za úhrady služeb spojených s užíváním bytu. Ve chvíli, kdy dojde k nezaplacení této částky a společenství nebo správce to zjistí, je nutné začít s vymáháním pohledávek. Prvním krokem by měla být upomínka či výzva, která by měla být formulovaná velice zdvořilým tónem a neměla by zde být opomenuta ani poznámka o tom, že k této situaci došlo zajisté jen nedorozuměním. Pokud vlastník bytu na tuhle upomínku nezareaguje, tak by měly být zaslány další dvě upomínky s tím, že v té poslední už by mělo být jasně formulováno, že pokud bude i tato bez odezvy, bude zahájeno soudní vymáhání pohledávky přes advokátní kancelář. Během upomínkového řízení může dojít ke dvěma situacím. Tou první je, že vlastník jednotky zareaguje a přijde se domluvit se správcem domu nebo s výborem a začne nastalou situaci řešit, buď tak, že dluh zaplatí anebo tak, že zažádá výbor společenství o povolení splátkového kalendáře. Ten je však výhradou a ne povinností, proto je nutné ze strany dlužníka ho dodržovat, protože ve chvíli kdy ho poruší, výbor nebo správce zkontaktuje advokátní kancelář a nastane soudní vymáhání, stejně jako v případě, že by na upomínky nezareagoval.

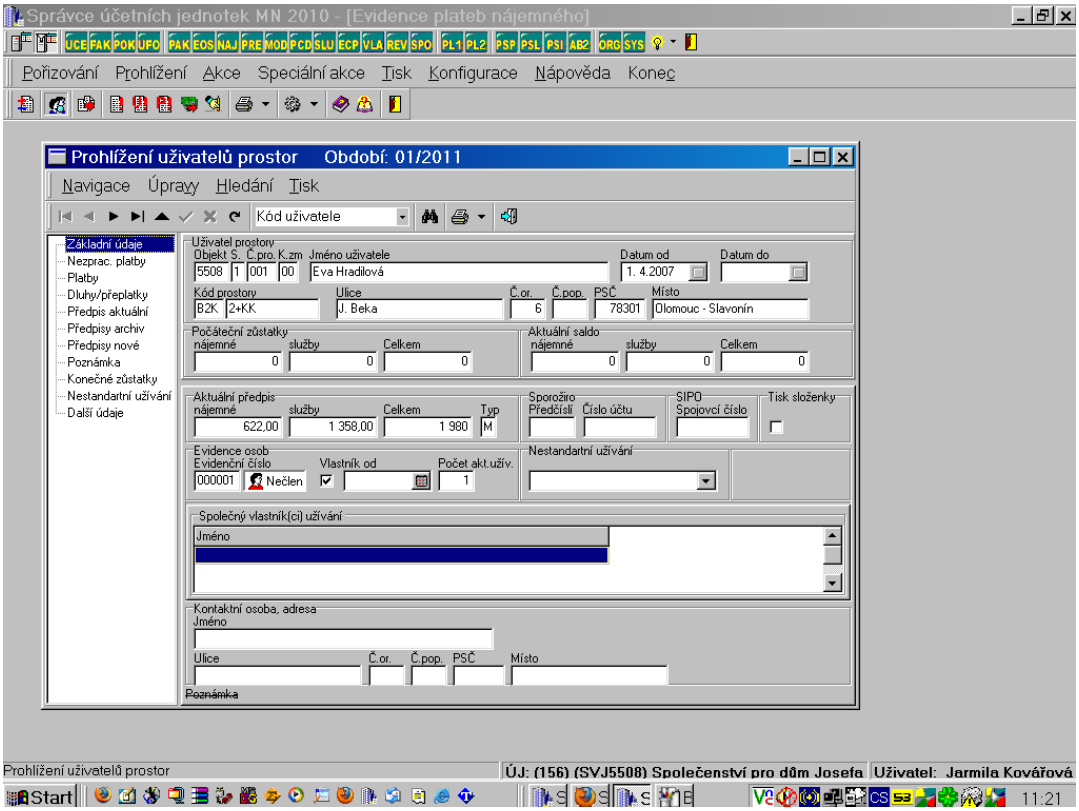
V okamžiku, ve kterém se správce nebo výbor společenství rozhodnou vymáhat pohledávky soudní cestou, je dobré kontaktovat advokátní kancelář. Ta podá žalobu

k místně příslušnému soudu. Tento soud pak zpravidla vydá platební rozkaz. Ve chvíli, kdy je tento rozkaz doručen se stává platným a odsouzený je povinný částku uhradit, pokud si však platební rozkaz nepřevezme, tento se stává neplatným a nastává standardní soudní řízení. Výsledkem soudního řízení je rozsudek, a pokud ani tento není dlužníkem uhrazen, podává advokátní kancelář žádost o povolení exekuce a poté se případ předá exekutorovi.

Toto je standardní postup, ke kterému se i já přikláním, je však nutné veškeré doklady poctivě archivovat. Z případů, které jsem zde popsala je patrné, že ani dodržením tohoto postupu, není zaručeno, že pohledávky budou vymoženy a tím uspokojeny veškeré pohledávky společenství vlastníků jednotek. Před započetím samotného vymáhání je nutné si uvědomit, že může trvat i několik let a tak je třeba se zamyslet nad částkou, která je vymáhána, jestli nám to stojí za investovaný čas, energii a náklady.

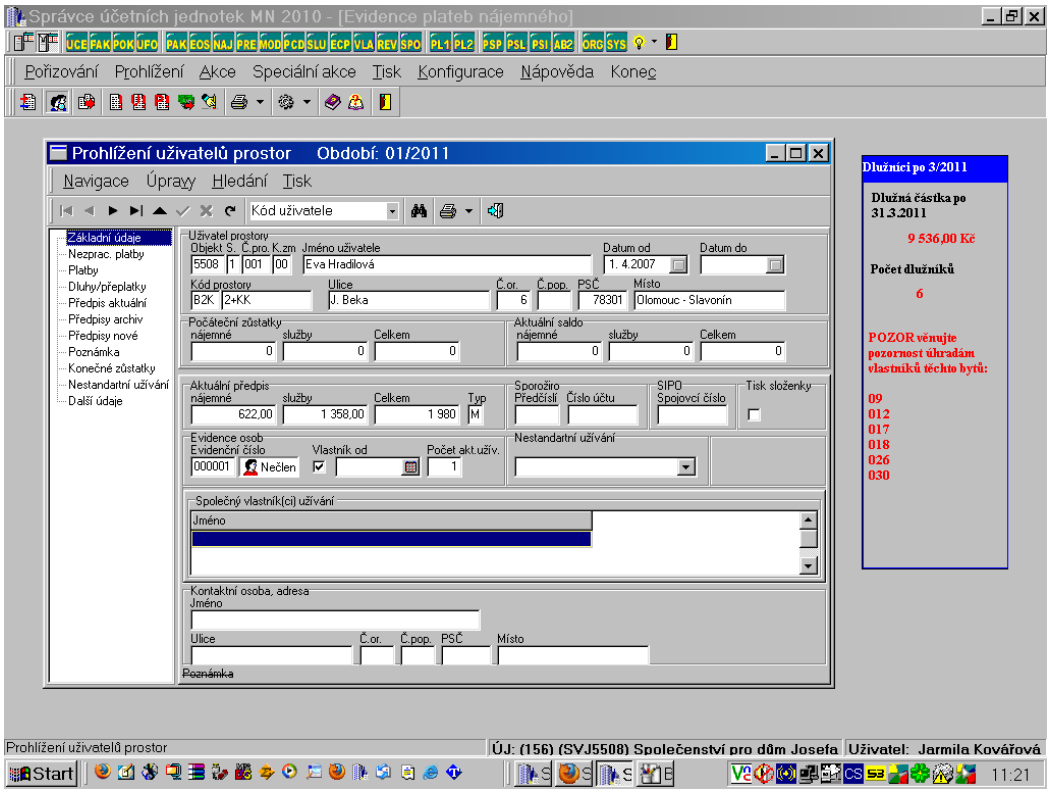
V organizaci, ve které jsem psala svou bakalářskou práci, bych zefektivnila vymáhání pohledávek drobnou úpravou programu. Po konzultaci s autorem programu bude tato úprava provedena a to následovně: dojde k drobným úpravám v jeho modulech, které se zabývají pohledávkami spravovaných programů, tzn. modul nájemné a modul fakturace. V modulu nájemné bude tato úprava spočívat v tom, že po uzavření měsíce, za který jsme zadávali podklady, se vygeneruje na pracovní ploše dialogové okno, ve kterém pracovnice uvidí přesně vyčíslení celkových pohledávek z titulu úhrad za služby spojené s užíváním bytu, počet dlužníků a upozornění, že by měla mít tuto situaci pod kontrolou a věnovat několik dní pozornost situaci, zda dlužník nezaplatil např.: v prvních dnech následujícího období, tedy měsíce. Tuto situaci si pracovnice obvykle ověřují pomocí internetového bankovnictví, ke kterému většina společenství dává správci přístup.

Náhled okna využívaného programu, předtím než proběhla mnou navrhovaná změna, vypadal následovně:



Obrázek 1 Náhled programu před navrhovanou změnou

A náhled programu po navrhované změně vypadá následovně:



Obrázek 2 Náhled programu po navrhované změně

Úpravy v modulu fakturace budou obdobné, avšak s tím rozdílem, že se vygeneruje dialogové okno, ve kterém budou pohledávky po splatnosti z titulu fakturace.

Také je nutné podotknout důležitost co nejpřesnější komunikace mezi výborem společenství a správcovskou organizací, aby nedocházelo ke zbytečným prodlením s vymáháním.

Dále bych možná doporučila při vymáhání dluhu u osob s nižším příjmem, kterým by splácení dluhu dělalo velké problémy, postupovat následovně: pokud má majitel byt o větší dispozici, tento vyměnit za byt menší, čímž by získal finanční prostředky, které jistě nebudou zanedbatelné a rovněž možnost, nimi uhradit svůj dluh vůči společenství vlastníků jednotek.

ZÁVĚR

Mým a také hlavním cílem bakalářské práce bylo uvést, charakterizovat a zhodnotit problematiku vymáhání pohledávek ve společenství vlastníků jednotek. V bakalářské práci měla být charakteristika pojmů k problematice vymáhání pohledávek ve společenství vlastníků osob dle vybraných ukazatelů, jejich praktické znázornění, analýza a doporučení nejvhodnějších postupů pří vymáhání pohledávek a v poslední řadě doporučení, jak zefektivnit vymáhání pohledávek v organizaci, ve které jsem vykonávala svou závěrečnou praxi.

Zvolila jsem postup vysvětlení jednotlivých pojmů týkajících se společenství jednotek a pohledávek od jejich vzniku, správy až ke konečným úkonům, jako například vymáhání pohledávek, tak i aplikování teoretických zákonitostí na praktický příklad, konkrétně na mnou zvolenou firmu BYT A SERVIS, družstvo Olomouc.

V praktické části jsem se zaměřila na již zmíněnou firmu BYT A SERVIS, družstvo Olomouc, kde zejména z vnitropodnikových informací mohu posoudit činnost družstva v posledních letech. Počet celkově spravovaných jednotek je od roku 2008 do 2009 stoupající, kdežto v roce 2010 klesl o 2,8% a celkový počet spravovaných subjektů dle právní formy je od roku 2008 do roku 2010 klesající. Dále jsem se zabývala vymáháním pohledávek v organizacích, věnujících se správě nemovitostí, především v SVJ. Zaměřila jsem se na rozdíly v SVJ a příspěvky na bydlení pro rodiny a osoby s nízkými příjmy. Důležitým bodem v mé výše uvedené práci bylo znázornění a praktické vysvětlení vymáhání pohledávek v SVJ, na jejímž základě jsme zjistili nejčastější formu zániku většiny vymáhaných pohledávek a to dobrovolnou úhradou dlužníka.

V další části jsem popsala, jak postupovala organizace, ve které jsem vykonávala praxi, při vymáhání pohledávek u pěti konkrétních případů, ze kterých je patrné, že pohledávky nejsou vždy uspokojeny tak, jak by si společenství vlastníků jednotek přálo. K tomuto může dojít hned z několika důvodů. Prvním takovým důvodem, je když vlastník odmítá komunikovat s výborem, potažmo se správcem společenství. Další možností může také být, že majitel nemá prostředky, z kterých by mohl úhrady za užívání bytu platit.

V závěru práce jsem vyslovila několik doporučení pro SVJ použít ke správě domu specializovanou organizaci. V případě, že by SVJ tuto organizaci použít nechtělo, tak doporučuji držet se postupu doporučeného legislativními normami a poté včas kontaktovat

advokátní kancelář. Podniku, ve kterém jsem vykonávala praxi, doporučuji provést drobné úpravy programu, ve kterém podnik pracuje.

Tato práce pro mě byla velkým přínosem, jak z profesního hlediska, tak i do mého budoucího života, protože každý z nás se může dostat do situace, že nebude schopen platit, nebo se nastěhuje do bytu v domě, ve kterém existují neplatiči.

V práci se mi podařilo dosáhnout stanovených cílů.

RESUMÉ

Main target of my bachelor thesis was to introduce, characterize and assess problems in the recovery of home owners associations. My thesis should define features of problems in the recovery of home owners associations by selecting characteristics, their practical representation, analysis and recommend the best procedures for dept collection finally recommend how to make this mechanism more effective in organisation, in which I performed the final practice.

I chose process of explanation individual terms relating to community units and claims from their inception, management down to the final acts, such as recovery, and application of theoretical patterns for a practical example, namely my chosen company BYT A SERVIS, cooperative Olomouc.

In practical part I focus on already mentioned BYT A SERVIS, cooperative Olomouc, especially where the internal information can assess the activity of cooperatives in recent years. Number of generally managed units is rising since 2008 to 2009 but in 2010 dropped and the total number of managed objects by legal norms its decreasing since 2008 to 2010. Then I dealt with debt collection in organizations dealing with property management, particularly in the SVJ in which I was performed practice. I focused on differences in SVJ, housing allowances for families and persons with low-income. The important point in my thesis was to illustrate and practicaly explain dept collection in SVJ, on the basis of which we have found the most common form of enforced disappearance of most claims and the debtor's voluntary payment.

In the next section I describe how the organization in which I performed practice proceed, the recovery of four specific cases, of which it is clear that the claims are not always satisfied, as they would have wished to unit owners. The first such reason is when the owner refuses to communicate with the Committee, hence the manager of the community, other possibilities may also be that the owner has no funds from which payments could be used to pay the flat. In conclusion I formulated a few recommendations for SVJ which can be used to manage the house by specialized organization. In case that SVJ did not want to use this organization, I recommend adhere to the procedures recommended by the legislative standards and then in time contact law office. To company in which I performed practice, I recommend to make some minor corrections in the program, in which the enterprise operates.

This works for me was a huge benefit, both professionally as well as to my future life, because each of us can get into a situation that will not be able to pay, or apartment house in which there are defaulters.

In my bachelor thesis I successfully attain defined goals.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

[1] Zákon č. 72/1994 Sb, Zákon o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

[2] HOLEJŠOVSKÝ, Josef, NEPLECHOVÁ, Marta, OLIVOVÁ, Květa. Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí. 1. vyd., Plzeň : Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2008. 474 s. ISBN 978-80-7380-091-8.

[3] SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla et al. Praktický rádce pro : Společentství vlastníků jednotek. 7. vyd., Praha : Verlag Dashöfer, 2010. sv. (na volných l.) ; 21-24 cm s. ISSN 1803-1595.

[4] KOCOUREK, Jiří, ČERMÁK, Jaroslav, PEŠTULKA, Jaroslav. Společenství vlastníků bytových jednotek. 1. vyd., Praha : Eurounion, 2008. 362 s. ISBN 978-80-7317-073-8.

[5] Zákon č. 513/1991 Sb. ze dne 5. listopadu 1991 Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

[6] *Businessinfo.cz* [online]. 2009. 2009 [cit. 2011-04-01]. Dostupné z WWW: <http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/orientace-v-pravnich-ukonech/pohledavky-opu/1000818/51671/#b1>

[7] *Pohledavky.info.cz* [online]. 2009 [cit. 2011-04-01]. Dostupné z WWW: <http://www.pohledavky.info/sprava-pohledavek/>.

[8] *Pohledavky.info.cz* [online]. 2009 [cit. 2011-04-01]. Dostupné z WWW: <http://www.pohledavky.info/postup-pred-vymahanim-pohledavek/>.

[9] *Businessinfo.cz* [online]. 2009 [cit. 2011-04-07]. Pohledávky - zánik a postup při vymáhání. Dostupné z WWW: <www.businessinfo.cz/cz/clanek/orientace-v-pravnich-ukonech/pohledavky-zanik-postup-opu/1000818/51672/>.

[10] *Pohledavky.info.cz* [online]. 2009 [cit. 2011-04-01]. Dostupné z WWW: <http://www.pohledavky.info/vymahani-pohledavek/>.

[11] *Rodina-finance* [online]. 2010 [cit. 2011-04-01]. Dostupné z WWW: <www.rodina-finance.cz/finance.201/vymahani-pohledavek-veritel-a-dluznik.20823.html>.

[12] *Vymahamedluhy.cz* [online]. 2009 [cit. 2011-04-01]. Dostupné z WWW: <http://www.vymahamedluhy.cz/slovnik/odpis-pohledavky.htm>.

[13] ŽALSKÁ, Zuzana. Jak nepřijít o bydlení. *Bytmagazín : praktik*. 2010, roč. 15, č. 103, s. 12-13. ISSN 1211-5533.

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

SVJ Společenství vlastníků jednotek

ZOVB Zákon o vlastnictví bytu

FO Fyzická osoba

PO Právnická osoba

LDN Léčebna dlouhodobě nemocných

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1. Počet spravovaných jednotek 26
Tabulka 2 Počet spravovaných subjektů dle právní formy 26

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 Náhled programu před navrhovanou změnou 49
Obrázek 2 Náhled programu po navrhované změně..... 49