

Evidence a správa pohledávek k 30.09.2018 – nájem bytů a nebytových prostor

Zpracovatel:

Marcela Heroutová, 15.10.2018

.....

Důvodová zpráva

Evidence a správa pohledávek z titulu nájmu, souvisejících služeb a dalších plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v programu SSB2000 a jejich řádné sledování průkaznosti je zabezpečeno evidencí předpisů a úhrad propojením modulu DDP Ginis (odbor finanční) a programu SSB2000 (odbor investic a správy majetku). Stav konečných zůstatků k 30.09.2018 dle výstupních sestav si oba jmenované odbory odsouhlasily.

Vznikne-li dluh, je příslušným a odpovědným správcem pohledávek vymáhán mimosoudně postupem daným interní směrnici. Po dlužníkovi, který je v prodlení se splácením, není v tomto případě požadováno zaplacení úroku z prodlení (popř. poplatků z prodlení), je ujednáno plnění jistiny. Z výsledku procesu mimosoudního vymáhání jednoznačně vyplývá efektivita zvolených postupů (opakované osobní, telefonické i písemné připomínky, upomínky a výzvy k plnění závazků, dohody o uznání dluhu se splátkovým kalendářem, splátky bez dohod, spolupráce s odborem sociálních věcí při konkrétních projednávání případů a společné hledání řešení především finanční situace), kdy za posledních deset let bylo vymoženo více jak šest milionů korun a platební morálka se jednoznačně zlepšila. Pokud však dlužník nemá zájem svoje dluhy takto řešit a nedaří se s ním dlouhodobě sjednat nápravu, následuje ukončení nájmu výpovědí dle zákona (popř. dohodou) a je podána k soudu prostřednictvím advokáta žaloba o zaplacení, popř. následná exekuce (služba exekučního vymáhání je využívána jako poslední nástroj v celém cyklu vymáhání pohledávky). Po dlužníkovi je v tomto případě požadováno zaplacení jak jistiny, tak i úroku z prodlení (popř. poplatku z prodlení).

Revize evidovaných soudních, exekučních, insolvenčních i dědických řízení v součinnosti se smluvní advokátní kanceláří, příslušnými exekučními úřady a soudy, kdy bylo cílem vyhodnotit dosavadní průběh, výsledek a efektivnost podaných žalob a prováděných exekucí, ukázala v některých případech potřebu pohledávky vyřadit podle zákona (zastavení exekučního řízení pro nedostatek majetku, zrušení konkurzu pro nedostatek majetku dlužníka, pohledávka nemohla být uspokojena ani vymáháním na dědicích dlužníka).

Bývalým nájemcům, kterým skončil nájemní poměr k bytům, vznikl dluh z důvodu nedodržení závazku pravidelně hradit nájemné a zálohy na služby dle měsíčního předpisu, včetně ostatních plateb spojených s užíváním bytu, popř. za užívání bytu bez právního nároku. Proto OISM doporučuje přistoupit k vymáhání soudnímu vzhledem k tomu, že dlužníci na výzvy věřitele nereagují, hrozí uplynutí promlčecí doby (3 roky) a je předpoklad, že pohledávky, které splňují kritéria průkaznosti, budou v soudním řízení vymoženy. Aby soud přiznal náklady s uplatněním pohledávky (náklady řízení, soudní poplatek, ...), zastupuje nás advokát, který se profesionálně ujme celého procesu vymáhání pohledávky. Náklady na řízení jsou pak součástí vymáhání oprávněné částky za povinným (včetně nákladů na exekuci). OISM operativně spolupracuje s advokátem ve všech fázích jednotlivých probíhajících řízení.