

Směrnice pro práci s dlužníky nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním družstevních bytů (záloh)

I. Úvodní ustanovení

- 1) Tato směrnice upravuje jednotný postup při vymáhání dlužného nájemného a záloh a postup při stanovování úroků z prodlení (dále též penalizace).
- 2) Směrnice vychází zejména ze stanov a vnitrodružstevních směrnic pro stanovení nájemného z družstevních bytů a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů.
- 3) Cílem této směrnice je zajištění efektivního a průhledného vymáhání dlužného nájemného a záloh, zapojení samospráv do řešení otázky dlužníků s cílem minimalizování celkového objemu dlužného nájemného a záloh (dále jen dlužné nájemné, dlužné částky).

II. Povinnosti správy SBD při vymáhání dlužného nájemného

- 1) Za průběžné sledování splátek dlužného nájemného, dodržování sepsaných dohod o uznání a splátkách dluhu a vedení evidence úroků z prodlení je zodpovědný právní referent.
- 2) Z podkladů ekonomického úseku provádí právní referent měsíční analýzu dodržení termínu splatnosti pohledávek nájemného, a to vyhodnocením nejpozději do konce následujícího měsíce. Pokud je u nájemce vykazován rozdíl mezi předpisem a úhradou nájmu (vč. neuhrazení nájmu), je dlužníkovi zaslána **první upomínka (doporučeně)** zpoplatněna dle bodu 16) Sazebníku za úkony, prováděné správou SBD, v případě, že dluh po lhůtě splatnosti převyšuje 500,- Kč. Upomínka obsahuje upozornění na možnost rozhodnutí představenstva o vyloučení člena z družstva (dle čl. 23 stanov), případně o možnosti vymáhání dlužné částky exekucí postupem.
- 3) Pokud dlužník nereaguje na první upomínku do **14** kalendářních dnů po jejím doručení, je v termínu následujících **10** pracovních dnů zaslána **druhá upomínka**, a to v případě, že dluh nepřesahuje tříměsíční výši předpisu nájemného a záloh.
- 4) V zaslaných upomínkách postupem dle bodu 2) a 3) vyčíslit vždy náklady na zajištění upomínky v souladu s platným Sazebníkem za úkony, prováděné správou SBD, a vypočtené úroky z prodlení, dle ustanovení článku VII této směrnice. Před postupem dle bodu 2) a 3) je povinností právního referenta ověřit, zda ke dni odeslání upomínek či ke dni jednání představenstva nedošlo dlužníkem k uhrazení dlužné částky.
- 5) Zasílání písemných upomínek postupem dle bodu 2) a 3) směrnice nebude uplatňováno při nedoplatech z vyúčtování topné sezony a při dílčích nedoplatech úhrad nájemného, pokud tyto nepřesáhnou 500,- Kč. Podobné drobné nedoplatky budou řešeny právním referentem individuálním postupem.
- 6) V souladu s čl. 23, zejména odst. 2a) stanov lze člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, z družstva vyloučit, poruší-li jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu.
- 7) Možným způsobem soudního vymáhání pohledávek je také platební rozkaz, event. exekuce.
- 8) Právní referent vede průběžnou evidenci dlužníků řešených dohodou o uznání dluhu dle jednotlivých domů za období min. 12 předchozích kalendářních měsíců.

III. Rozhodnutí o vyloučení z družstva

- 1) Přesáhne-li dlužné nájemné tříměsíční výši předpisu nájemného a záloh na služby, je dlužníkovi zaslána v souladu s čl. 23, odst. 4) stanov písemná výstraha před vyloučením z družstva, ve které bude stanoven rovněž termín k úhradě dlužného nájemného.
- 2) Pokud ze strany dlužníka nedojde ve stanoveném termínu k úhradě dlužného nájemného nebo protokolárnímu projednání s družstvem způsobu úhrady dluhu, je do nejbližší schůze představenstva právním referentem předložen návrh na vyloučení z družstva (stanovy: **zánik členství** dle čl. 19, odst. 1c) a čl. 23, **zánik nájmu** dle čl. 50, písm. a) a **povinnost vyklidit byt** dle čl. 51).
- 3) Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí obsahovat důvody vyloučení a poučení o právu vyloučeného podat odůvodněné námitky ke shromáždění delegátů, a to **ve lhůtě třiceti dnů** ode dne doručení oznámení o

- vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Pokud tak vyloučený člen ve stanovené lhůtě neučiní, je usnesení představenstva o zrušení členství platné a vymahatelné vč. povinnosti vyklidit byt.
- 4) Proti případnému rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.
 - 5) Dokud rozhodnutí o vyloučení z družstva nenabude účinnosti / právní moci, tj. do doby uplynutí lhůt pro podání odůvodněných námitek ke shromáždění delegátů, případně podání návrhu soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné, nebo do doby pravomocného ukončení soudního řízení, **nemůže družstvo vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství a člen družstva může s bytem bez omezení disponovat.**
 - 6) Pokud vyloučený člen družstva po nabytí účinnosti / právní moci rozhodnutí družstva o vyloučení (a tedy o zániku nájmu bytu) byt na základě výzvy ve stanoveném termínu nevyklidí, je podána v termínu následujících 14 kalendářních dnů soudní žaloba na vyklizení bytu.
 - 7) Představenstvo může rozhodnout o zrušení rozhodnutí o vyloučení z družstva v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva (čl. 23, odst. 9 stanov), podmínkou pro takové zrušení je úhrada veškerých dluhů vylučovaného člena vůči družstvu, ve výjimečných případech sepsání s družstvem dohody o uznání dluhu (o splátkách) dle čl. VI této směrnice a její řádné plnění a současně řádné placení nájemného ve zkušební době, která trvá v případě dohody o splátkách po dobu, po kterou má být dohoda plněna, ve všech případech však trvá minim. 12 měsíců. Nezbytnou podmínkou pro rozhodování o zrušení rozhodnutí o vyloučení je vylučovaným členem zpět vzetí případných námitek ke shromáždění delegátů, resp. k soudu podaného návrhu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Všechny žádosti o zrušení rozhodnutí o vyloučení bude představenstvo posuzovat individuálně.

IV. Řešení případů pravoplatně vyloučených členů hodných zvláštního zřetele, kteří byli vyloučení z důvodu neplacení nájemného (tj. jako dlužníci)

- 1) V případě, kdy vyloučený člen družstva po nabytí účinnosti / právní moci rozhodnutí představenstva, shromáždění delegátů nebo soudu dluh uhradí a současně řádně platí nájemné, je představenstvo oprávněno **rozhodnout o novém přijetí ho za člena družstva (vč. rozhodnutí o opětovném přidělení mu jím užívaného bytu)**, a to na základě písemné přihlášky, kterou však může vyloučený člen podat nejdříve 1 měsíc před vypršením doby nájmu na dobu určitou. Do doby projednání v představenstvu písemné přihlášky na nové přijetí za člena družstva může být tedy ve výjimečných případech, schválených představenstvem, s vyloučeným členem jako nájemcem-nečlenem uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou, smlouvu lze uzavřít na období **max. 24 kalendářních měsíců**, následujících po pravoplatném zániku členství. **Nelze tak již učinit v případech úhrady dluhu po nabytí právní moci soudního rozhodnutí o vyklizení bytu.**
- 2) Pokud však pravoplatně vyloučený člen přestane plnit podmínky uzavřené nájemní smlouvy na dobu určitou, je **do 14 kalendářních dnů** ode dne zjištění vyzván k vyklizení bytu a v případě nedodržení stanoveného termínu pro vyklizení bytu je soudu zaslán návrh na soudní rozhodnutí o vyklizení bytu, a to v návaznosti na původní příslušné pravoplatné rozhodnutí o vyloučení z družstva.
- 3) Po uplynutí doby vyplývající z ustanovení bodu 1) tohoto článku, kdy ze strany vyloučeného člena byly řádně plněny podmínky uzavřené nájemní na dobu určitou, případně i všechny další podmínky dle rozhodnutí představenstva, je v pravomoci představenstva rozhodnout o uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou již jako s nově přijatým členem družstva.
- 4) Všechny případy bude představenstvo posuzovat individuálně, přičemž postup dle tohoto článku může představenstvo podmínit úhradou individuálního příspěvku pravoplatně vyloučeným členem.

V. Povinnosti správy SBD ve vztahu k samosprávám

- 1) Na základě měsíční uzávěrky nájemného, splatného do posledního kalendářního dne předchozího měsíce, vyhotoví právní referent správy SBD nejpozději do 15. kalendářního dne následujícího měsíce aktualizovaný seznam dlužníků dle jednotlivých samospráv, obsahující:
 - označení domu (bloku), ulice vč. jména dlužníka,
 - výši dlužné částky k danému datu se samostatným uvedením výše souvisejícího penále.
- 2) Seznam dlužníků je rozeslán předsedům jednotlivých samospráv nejpozději do 15. kalendářního dne následujícího měsíce, pokud o to samospráva požádá buď trvalým požadavkem, nebo požadavkem

jednorázovým. Seznam je určen pro vnitřní potřeby družstva. A to pro potřeby výboru samosprávy s možností zveřejnění na obvyklém místě v domě.

- 3) Právní referent bude informovat výbor samosprávy o všech případech, u kterých představenstvo rozhodlo o vyloučení z družstva z důvodu neplacení nájemného, jakož i o dalších krocích a vývoji jednotlivých případů, pokud si samospráva tyto informace vyhradí formou usnesení výboru samosprávy.
- 4) Ke snížení nebo prominutí úroků z prodlení představenstvem vyžádat vždy stanovisko samosprávy, pokud výbor samosprávy si toto vyjádření k žádosti dlužníka vyhradí usnesením výboru samosprávy.

VI. Způsob sepisování dohod o uznání a splátkách dluhu

- 1) V případě, že dlužník požádá o sepsání dohody o uznání dluhu a způsobu postupného splácení dlužné částky, je povinen k této žádosti předložit:
 - a) Úřední potvrzení o příjmech všech členů, tvořících domácnost nájemce (společně posuzované osoby dle zákona o sociálních dávkách) za období posledních 3 měsíců, případně potvrzení pracovního úřadu nebo úřadů poskytujících sociální dávky.
 - b) Úhradu příspěvku za sepsání dohody v souladu s platným Sazebníkem za úkony, prováděné správou SBD.
 - c) Doporučení výboru samosprávy, pokud výbor samosprávy si tato vyjádření k dlužníkům v domě vyhradí formou usnesení výboru samosprávy.
- 2) Při splnění podmínek dle bodu 1) tohoto článku ze strany dlužníka – žadatele provést kontrolu v evidenci dlužníků. Pokud v posledních 12 kalendářních měsících se jedná o opakovaného dlužníka, nelze tuto dohodu uzavřít.
- 3) Pokud v období posledních 12 kalendářních měsíců dlužník řešen nebyl:
 - a) Sepsat s dlužníkem – žadatelem dohodu o uznání dluhu a způsobu postupného splácení dlužné částky (dohoda o pravidelných měsíčních splátkách).
 - b) Upozornit v dohodě dlužníka – žadatele, že v případě jejího porušení bude postupováno dle platných právních předpisů, stanov, dalších vnitrodružstevních předpisů, případně dle čl. VIII této směrnice. Současně žadatele písemně upozornit, že každé i první porušení dohody o uznání dluhu podléhá smluvní pokutě vypočtené ze zůstatku dlužné částky dle dané dohody.
- 4) Minimální částka měsíčních splátek dluhu činí **700,- Kč/měsíčně**, vždy je však stanovena nejméně v takové výši, aby dlužná částka byla uhrazena nejpozději do jednoho roku od data sepsání dohody o uznání dluhu původního závazku dlužníka.
 - a) U závažných sociálních případů lze po schválení představenstvem stanovit i nižší měsíční splátky, než výše uvedeno, a to na základě písemné žádosti dlužníka-žadatele tak, aby dlužná částka byla uhrazena nejpozději **do dvou let** od data sepsání dohody o uznání dluhu původního závazku dlužníka, nemůže však být stanovena na částku **nižší než 400,- Kč/měs.**
 - b) Za závažný sociální případ není přitom pro tyto účely považován fakt, že žadatel (společně posuzované osoby) žijí pouze z životního minima. Tato argumentace dlužníka musí být doprovázena i dalšími skutečnostmi, zejména:
 - dlouhodobé onemocnění,
 - živelná pohroma,
 - úmrtí v rodině či jiná tragická událost.
- 5) Jakékoliv **porušení dohody o uznání dluhu**, případně dodatečně neuhrazený skluz splátek za dobu delší jak 2 splátková období, nejpozději však v termínu konečné úhrady dluhu dle dohody:
 - a) ruší uzavřenou dohodu,
 - b) nelze uzavírat jakýkoliv dodatek k původní dohodě o mimořádných splátkách např. k narovnání skluzu splátek sjednaných dle původní dohody.
- 6) Ve zcela ojedinělých a mimořádných případech na základě žádosti dlužníka, doporučení výboru samosprávy (pokud si toto výbor příslušné samosprávy vyhradí) a po důsledném prověření právním referentem žadatelem uváděných nových skutečností, je v pravomoci představenstva v souladu s podmínkami, zejména dle bodu 1) tohoto článku, rozhodnout o upuštění od postupu dle bodu 5) tohoto článku s možností uzavření nové dohody neb dodatku k původní dohodě o uznání dluhu. Za tento úkon je pak účtována zvláštní sazba dle položky 20) Sazebníku za úkony, prováděné správou SBD.

VII. Úroky z prodlení

1) Neuhrazení nájemného a záloh

- a) Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, která je stanovena ve smyslu čl. 40, odst. 4) stanov do **dvacátého dne příslušného měsíce**, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení. Přičemž tento úrok ve výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení, bude právním úsekem účtován až od prvního dne měsíce následujícího po splatnosti nájemného a záloh, nebudou-li tyto platby uhrazeny ani do konce běžného (příslušného) měsíce.
- b) Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy ani do konce běžného měsíce po jejich splatnosti, je postupováno dle čl. II., případně čl. VI. této směrnice.

2) Neuhrazení rozdílů nájemného při jeho zvýšení

- a) Ustanovení bodu 1) tohoto článku se vztahuje i na neuhrazení rozdílu nájemného při jeho zvýšení (pokud byl nájemce včas a prokazatelně seznámen se zvýšením předpisu nájemného, tj. nejpozději do konce měsíce předcházejícího měsíci, pro který již platí upravený předpis nájemného).
- b) Rovněž i pro tyto případy přiměřeně platí postup dle čl. II. a VI. této směrnice.

3) Neuhrazení nedoplatků zjištěných při vyúčtování topné sezony

- a) Dle Směrnice pro zajištění vyúčtování TS, kdy nájemce neuhradí v termínu daném citovanou směrnicí (respektive příslušným právním předpisem) veškeré nedoplatky záloh, je penalizován po této lhůtě dle výše uvedených obecně platných předpisů.
- b) Rovněž i pro tyto případy přiměřeně platí postup dle čl. II. a VI. této směrnice.

4) Snížení či prominutí úroků z prodlení

- a) Snížení nebo prominutí úroků z prodlení je ve výlučné kompetenci představenstva, vždy ale s přihlédnutím ke stanovisku právního referenta a samosprávy, pokud výbor samosprávy si toto vyjádření k žádosti dlužníka v domě vyhradí usnesením výboru samosprávy.
- b) Představenstvo při svém rozhodování vychází zejména z informací uvedených v žádosti o prominutí úroků z prodlení a informací právního referenta, případně výboru samosprávy, k jednotlivým případům.

5) Ostatní ustanovení k úrokům z prodlení

- a) Dlužné částky do celkové sumy 300,- Kč/rok nejsou penalizovány, přitom se má za to, že budou vyrovnány v rámci vyúčtování TS z přeplatku.
- b) Jedná-li se o vymáhání jiných pohledávek (náhrada škody, neuhrazené faktury za opravy), jsou účtovány úroky z prodlení dle příslušných právních předpisů.

VIII. Další postupy proti dlužníkům

- 1) V případě dluhů na nájemném u funkcionářů SBD, schválených do funkce SD, je v pravomoci představenstva předložit SD návrh na odvolání z funkce. Stejným způsobem lze postupovat u funkcionářů samospráv z hlediska návrhu výboru samospráv na odvolání funkcionářů členskou schůzí samosprávy.
- 2) Se souhlasem předsedy SBD lze provést odpojení dlužníka od rozvodů vnitrodružstevní kabelové televize v domě. Při odpojení delším jak 1 kalendářní měsíc, neúčtovat k tíži dlouhodobé zálohy domu související úhrady.
- 3) Za odpojení a znovu připojení dlužníka k rozvodům dle bodu 2) v domě jsou účtovány sazby dle bodu 17) Sazebníku za úkony, prováděné správou SBD.
- 4) Nájemce odpojeného bytu má možnost požádat o znovu připojení až na základě písemného potvrzení právního referenta, které je vydáno v okamžiku úhrady dlužné částky. Toto potvrzení po předložení technickému úseku slouží jako žádanka na práce. Připojení bude provedeno až po uhrazení nájemcem v pokladně příslušné částky za jeho realizaci.
- 5) Další – zejména související organizační opatření na úrovni správy SBD jsou v kompetenci vedoucího organizace vydávány formou příkazu.

IX. Závěrečné ustanovení

- 1) V plném rozsahu budou ustanovení této směrnice použita v případech, kdy dluh vznikne po 1. 1. 2014. V případech dluhů vzniklých do konce roku 2013 a přecházejících bez řešení do roku 2014 bude již rovněž postupováno dle této směrnice, a to až na ustanovení o úrocích z prodlení, kdy pro dluhy vzniklé do konce roku 2013 budou použita ustanovení o poplatcích z prodlení dle znění směrnice platné do konce roku 2013.
- 2) Obsah dohod, uzavřených před datem účinnosti této směrnice se nemění. Pouze v případě jejich nedodržení ze strany dlužníka bude již postupováno dle této směrnice.
- 3) Jen ve zcela mimořádných případech je v pravomoci představenstva postupovat či rozhodnout odlišně od ustanovení této směrnice, a to s přihlédnutím ke stanovisku samosprávy, bude-li toto uznáno za potřebné.
- 4) Směrnice byla schválena usnesením představenstva 96/2013 a **nabývá platnosti dnem 1. 1. 2014.** Účinnost této směrnice je vázána zejména na účinnost zákonů č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích, č. 67/2013, „zákon o službách“, a tedy na účinnost nových Stanov SBD Těšíňan platných od 1. 1. 2014. V případě, že bude účinnost těchto právních předpisů odložena k datu pozdějšímu než 1. 1. 2014, nabývá tato směrnice účinnosti tímto pozdějším dnem. V případě, že do 31. 12. 2013 dojde ke zrušení uvedených předpisů, tato směrnice účinnosti nenabude.
- 5) Touto směrnicí se ruší Směrnice č. 3/12, platná dle usnesení představenstva 65/2012.

Stavební bytové družstvo Těšíňan
Český Těšín, PSČ 737 01
nábřeží Míru 1883/22b
Tel.: 558 761 544 Fax: 558 712 228
603 252 162
IČ: 003 98 575 DIČ: CZ00398675
e-mail: tusinan@tesinan.cz

.....
Ing. Slowiková Romana
místopředseda představenstva SBD Těšíňan

.....
Ing. Gryc Miroslav, Ph.D.
předseda představenstva SBD Těšíňan