

Vymáhání pohledávek z nájmů 2017

Motto:

Vigilantibus iura scripta sunt.

„Práva patří bdělým“



Vlastimil Veselý
CATANIA GROUP s.r.o.

www.cataniagroup.cz

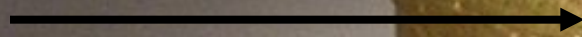
www.spmo.cz

www.DluznikumVstupZakazan.cz

www.spnemesis.cz

<http://spmo.cz/prezentace-ze-skoleni/>

**Samostatná
působnost města**



**Přenesená
působnost města**



Dluhy českých domácností vůči bankám ke konci ledna vzrostly na 1,43 bilionu korun. Ve srovnání s koncem loňského roku byly vyšší o 1,8 miliardy korun, meziročně se zvýšily o 101 miliard. Vyplývá to z údajů, které na svém webu zveřejnila Česká národní banka. Stoupla také zadluženost podniků.

| Název ukazatele. Údaje ke dni 31.03.2017 | Hodnota | Předchozí | Změna | Před rokem | Změna |
|--|--------------|--------------|-------|------------|-------|
| UK1 Na spotřebu | 274 305.80 | 273 581.40 | 0.26% | 263 677.60 | 4.03% |
| UK2 Na bydlení | 1 077 762.00 | 1 069 178.80 | 0.80% | 987 409.80 | 9.15% |
| UK3 Ostatní | 155 371.50 | 154 298.30 | 0.70% | | 3.89% |

... a kolik vám dluží na nájmu?







Efektivní řízení pohledávek

Výběr klienta?









**EXEKUČNĚ
ZABAVENO**





Směrnice pro pohledávky

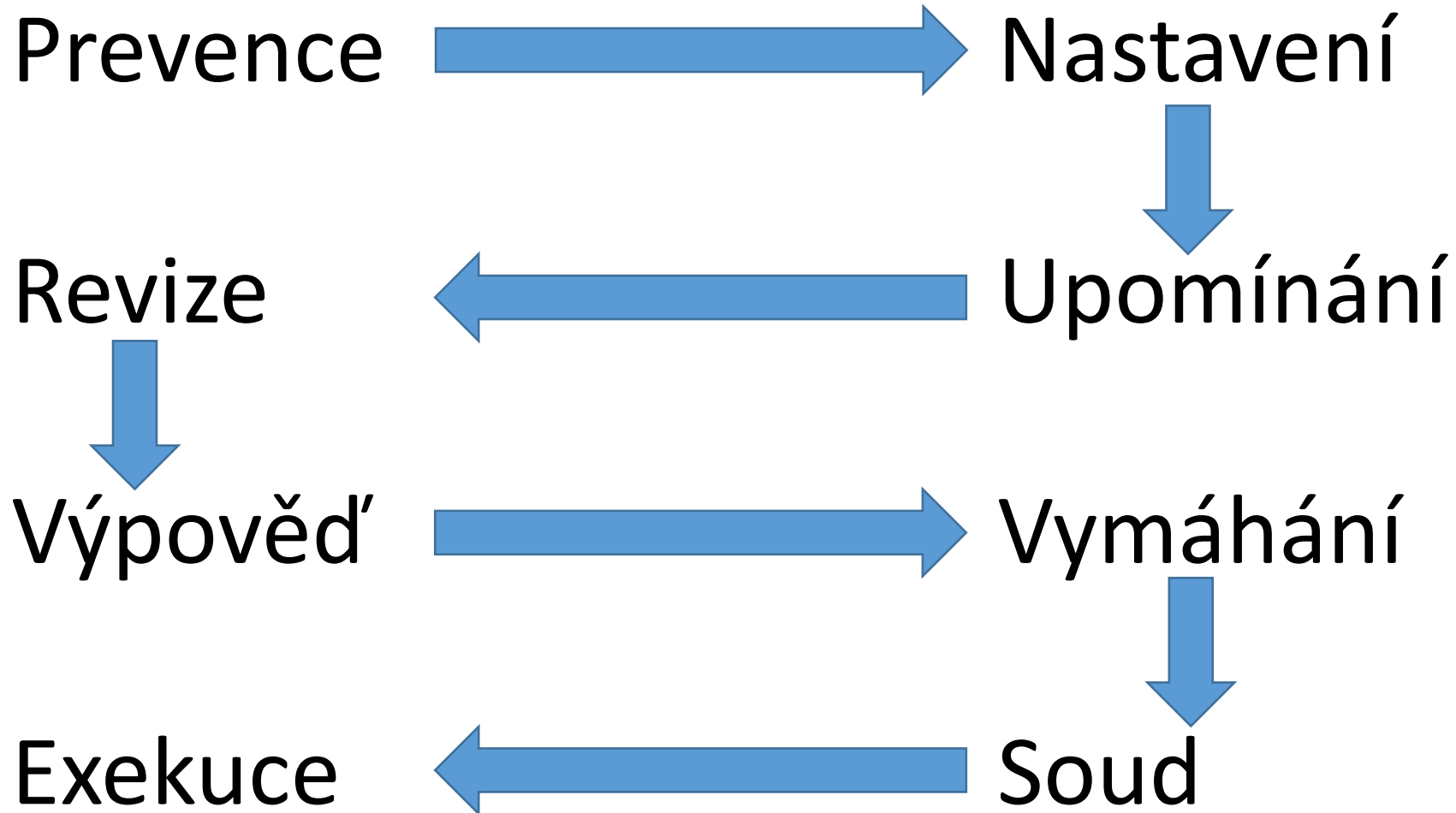
Směrnice

$$S = K1 + C + K2 + J + P$$

Směrnice podle pravidel a odpovědností

1. Rozhodování o uzavření smlouvy
2. Návrhy smluvního ujednání
3. Postup při řízení pohledávky
4. Revize informací – aktuálnost
5. Rozdělení klientů do skupin
6. Nastavení vymáhacích postupů
7. Zapisování všech úkonů včetně dokumentů a odkazů
8. Předávání těchto informací RM a ZM
9. Postup pro následné soudní nebo mimosoudní vymáhání
10. Předání informací soudnímu exekutorovi
11. Přehled o postupu a ochotě dlužníka řešit pohledávky
12. Postup při insolvenci, dražbě, jiných exekucích dlužníka
13. Postoupení a odpisy pohledávek

Základní nastavení postupu



Směrnice = pravidla

**„Tvrdý k pravidlům,
měkký k lidem“**

Prevence - příklady

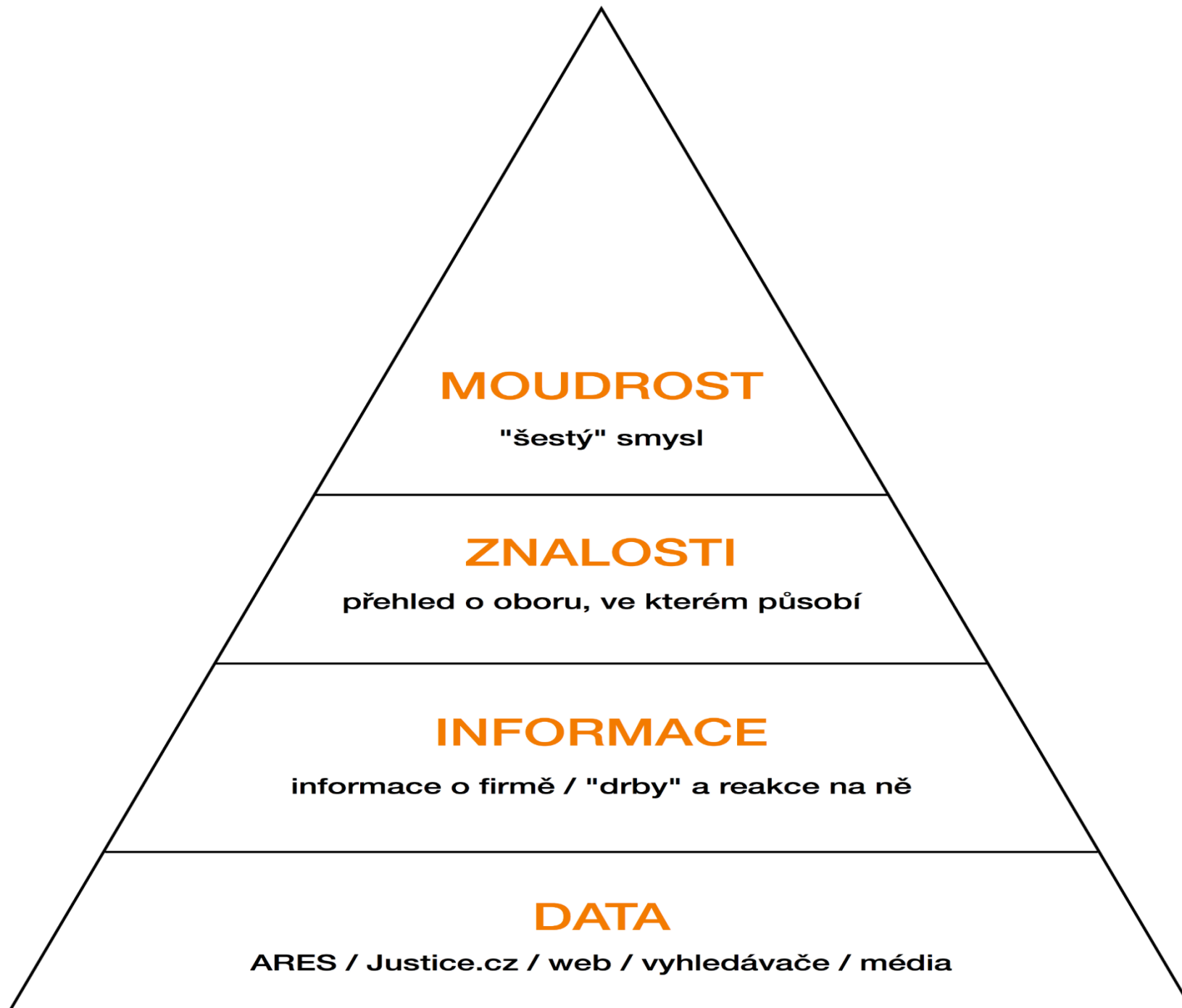
- předloží k žádosti potvrzení, že nemá vůči městu nedoplatky zejména na nájemném, místních poplatcích či blokových pokutách
- pokud se přihlásil během uplynulých dvou let, předloží potvrzení o bezdlužnosti i z místa předchozího trvalého pobytu
- pokud nemá trvalý pobyt ve městě, doloží obdobné potvrzení města (obce), kde je doposud hlášen k trvalému pobytu
- potvrzení o bezdlužnosti SOLUS
- Potvrzení z České pošty (Czech point), že na něj není vedena exekuce

Prevence - příklady

- k ukončení předchozího nájemního vztahu nedošlo výpovědí ze strany města, neprodloužením nebo neobnovením předchozího nájemního vztahu z důvodů porušování povinností nájemce
- prokáže svoji schopnost hradit řádně a včas nájemné, úhrady za služby spojené s nájmem bytu a ostatní platby související s nájmem bytu,
- potvrzení o bezdlužnosti bude doloženo za všechny dospělé osoby budoucí domácnosti žadatele

Prevence – příklady – nebytové prostory

- Žadatel složí jistinu v určité výši a v případě neuzavření smlouvy či porušení propadá jako smluvní pokuta,
- Ověřená kopie živnostenského rejstříku nebo výpis z rejstříku právnických osob ne starší 2 měsíců
- Potvrzení bezdlužnosti – finanční úřad a SSZ,
- Ručení jednatele za právnickou osobou
- Akceptace dozorců doložky



MOUDROST

"šestý" smysl

ZNALOSTI

přehled o oboru, ve kterém působí

INFORMACE

informace o firmě / "drby" a reakce na ně

DATA

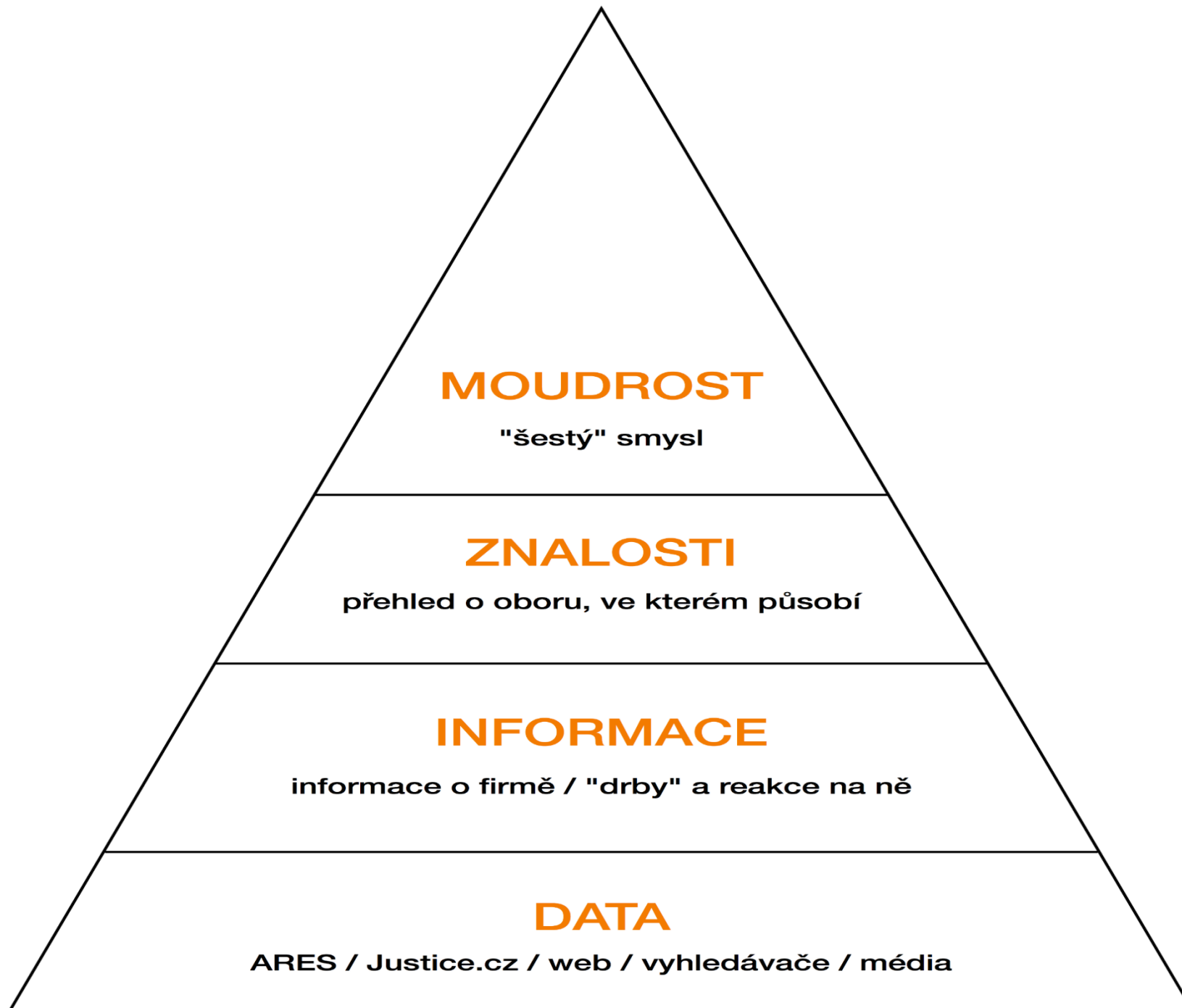
ARES / Justice.cz / web / vyhledávače / média

Odkazy na DATA:

- ARES - <http://wwwinfo.mfcr.cz/ares/ares.html>
- JUSTICE - <http://portal.justice.cz/Justice2/uvod/uvod.aspx>
- KATASTR NEMOVITOSTÍ - <http://www.cuzk.cz/>
- DATABÁZE DLUŽNÍKŮ - <http://www.bpx.cz/>;
- INSOLVENČNÍ REJSTŘÍK - <https://isir.justice.cz/isir/common/index.do>
- AUKCE, DRAŽBY - <http://www.drazebnikalendar.cz/>
- CENTRÁLNÍ EVIDENCE EXEKUCÍ - <https://www.ceecr.cz/>
- VAZBY FIREM A OSOB - <http://obchodni-rejstrik.podnikani.cz/>

- REJSTŘÍK TRESTŮ PRÁVNICKÝCH OSOB - <https://eservice-po.rejtr.justice.cz/public/odsouzeni;jsessionid=963D4D74B2706A0219936DC2C4E593FE.pocluster1?0>
- LUSTRACE FIREM - <http://lustrator.bisnode.cz/index.php?p=lustrace>
- LUSTRACE FIREM - <http://www.creolinvest.cz/firemni-lustrator>
- NESPOLEHLIVÝ PLÁTCE DPH - http://adisreg.mfcr.cz/adistc/adis/irs/irep_dph/dphInputForm.faces
- EVIDENCE ÚPADCŮ - http://upadci.justice.cz/cgi-bin/sqw1250.cgi/upkuk/s_i8.sqw
- EVIDENCE DLUHU - <https://www.solus.cz/>

- BONITA KLIENTA - <https://www.creditcheck.cz/>
- **“GOOGLUJTE”** <http://www.google.cz/>
- Zadejte jeho jméno a přidejte slova jako “reference”, “reklamace” nebo “zkušenosti”.
- Dejte do vyhledávače také jméno jednatele nebo majitele a prověřte, zda nefiguroval u některých pochybných firem.
- Podívejte se na Facebook, Twitter apod.
- Vygooglujte telefonní číslo.
- Pokud jde o podnikatele nebo firmu - podívejte se na jeho webové stránky, co prodává, jak se prezentuje.



MOUDROST

"šestý" smysl

ZNALOSTI

přehled o oboru, ve kterém působí

INFORMACE

informace o firmě / "drby" a reakce na ně

DATA

ARES / Justice.cz / web / vyhledávače / média



Bodové ohodnocení žadatele/ky o pronájem obecního bytu pro seniory

| | |
|--|-------------------------------------|
| Příjmení: | Jméno: |
| Datum narození: | Počet členů domácnosti: |
| Adresa: | |
| Zdroj příjmů (důchod x zaměstnání x jiné): | Výše příjmu na domácnost: |
| Výše souč. měsíčního nájemného: | Služby celkem: |
| | |
| Charakteristika bytu | |
| Koupelna v bytě: NE = 1 bod | WC v bytě: NE = 1 bod |
| Teplá voda v bytě: NE = 1 bod | Topení na pevná paliva: ANO = 1 bod |
| Velikost stávajícího bytu: | Celková plocha bytu: |
| Umístění bytu v NP: | Výtah: ANO/NE |

| | |
|---|----------------|
| 1. Délka podání žádosti: | |
| 2. Specifikace žadatele: | |
| - žadatel, jeho/její manžel/ka, druh/družka, reg. partner/ka je držitelem průkaz ZTP nebo ZTP/P | 1 bod |
| - závažné zdravotní důvody, které ovlivňují kvalitu života žadatele, jeho/jejího manželky/a, druha/družky, reg. partnera/ky | 1 bod |
| 3. Celková výše příjmů na osobu (mimo případně vypláceného příspěvku na péči): | |
| - do 2 násobku životního minima | 3 body |
| - do 3 násobku životního minima | 2 body |
| - do 4 násobku životního minima | 1 bod |
| - jiné sociální dávky | 1 bod |
| - příspěvek na péči | 1 bod |
| 4. Současná bytová situace žadatele: | |
| - bydlí v nájemném bytě MČ Praha 5, který v případě přidělení bytu vrátí MČ Praha 5 | 1 bod |
| - bydlí u příbuzných, s rodinou svého dítěte atd. | 1 bod |
| 5. Věk žadatele: | |
| - 81 a více let | 3 body |
| - 71 až 80 (včetně) | 2 bod |
| - 65 až 70 (včetně) | 1 bod |
| 6. Platební morálka (dluh na nájemném, poplatky z prodlení, exekuce): | -3 body |
| Celkový počet bodů: | |

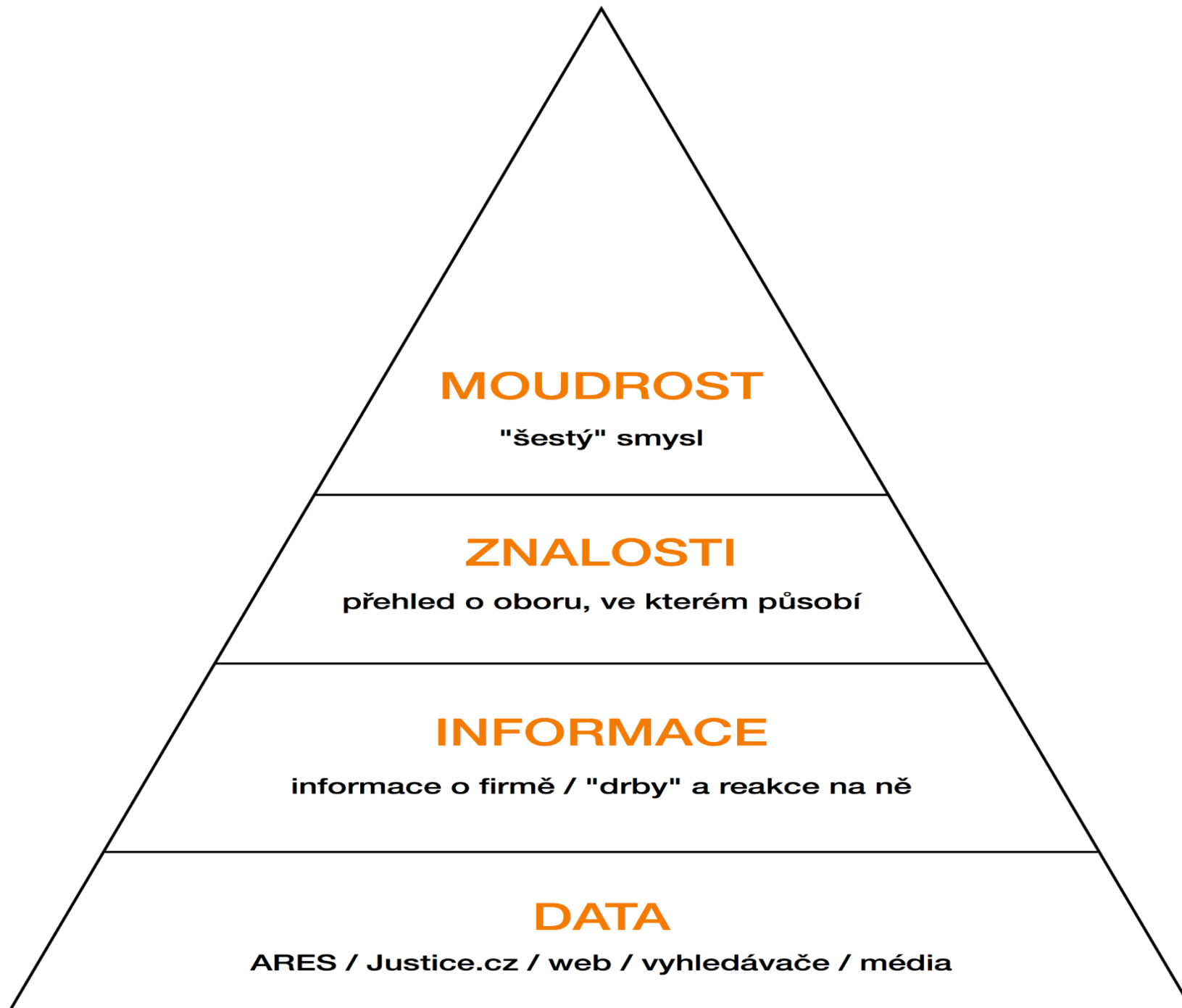
Popis sociální situace, ve které se žadatel aktuálně nachází:

Bodové ohodnocení žadatele/ky o pronájem obecního bytu ze sociálních důvodů

| | |
|---|---|
| Příjmení: | Jméno: |
| Datum narození: | Počet členů domácnosti (dospělí + děti): |
| Adresa: | |
| Zdroj příjmů (zaměstnání, inv. důchod, soc. dávky): | Výše příjmu na rodinu: |
| Výše souč. měsíčního nájemného: | Služby celkem: |
| | |
| Charakteristika bytu | |
| Velikost stávajícího bytu: | Celková plocha bytu: |

| | |
|---|----------------|
| 7. Délka podání žádosti: | |
| 8. Specifikace žadatele: | |
| - žadatel/ka, jeho/její manželka, druh/družka, reg. partner/ka mají dítě/děti do 18 let ve své péči | 3 body |
| - žadatel, jeho/její manžel/ka, druh/družka, reg. partner/ka, dítě je držitelem průkaz ZTP nebo ZTP/P | 1 bod |
| - závažné zdravotní důvody, které ovlivňují kvalitu života žadatele, jeho/jejího manželky/a, druha/družky, reg. partnera/ky, dítěte | 1 bod |
| 9. Celková výše příjmů na osobu (mimo případně vypláceného příspěvku na péči): | |
| - do 2 násobku životního minima | 3 body |
| - do 3 násobku životního minima | 2 body |
| - do 4 násobku životního minima | 1 bod |
| - jiné sociální dávky | 1 bod |
| - příspěvek na péči | 1 bod |
| 10. Současná bytová situace žadatele: | |
| - bydlí na ubytovně, v azylovém domě, odděleně | 1 bod |
| - bydlí u příbuzných, u rodičů nebo s rodinou svého dítěte | 1 bod |
| 11. Platební morálka (dluh na nájemném, poplatky z prodlení, exekuce): | -3 body |
| Celkový počet bodů: | |

Popis sociální situace, ve které se žadatel aktuálně nachází:

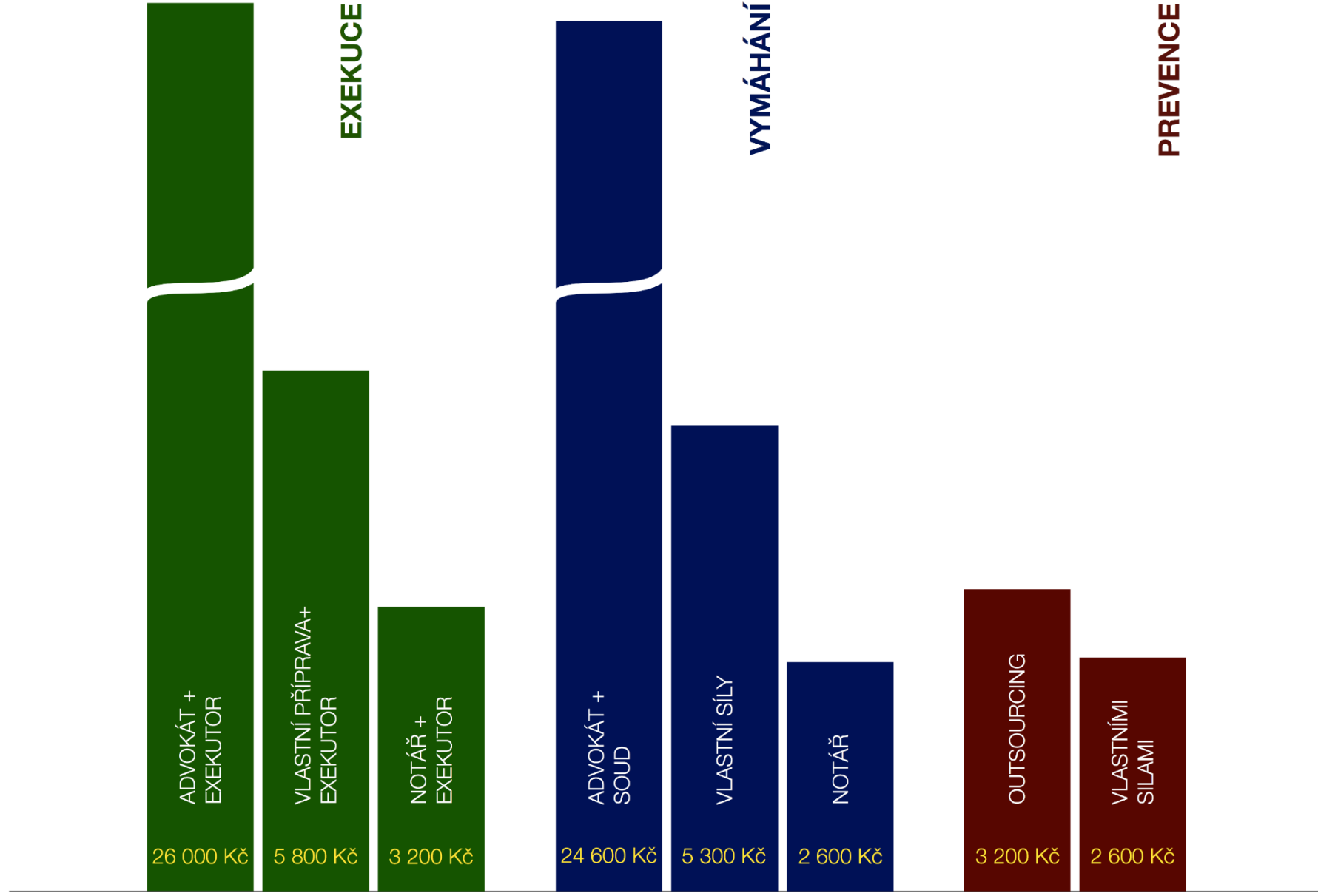




?



- Povinnost sdělit při jednání o smlouvě - § 1728 OZ
- Využití informací před podepsání smlouvy i v průběhu smluvního vztahu
- Uchování informací i když smlouva nebude uzavřena - § 1730 OZ
- Využití informací do smluvních ujednání smlouvy – zajištění dluhu
- Při vlastní řízení pohledávky



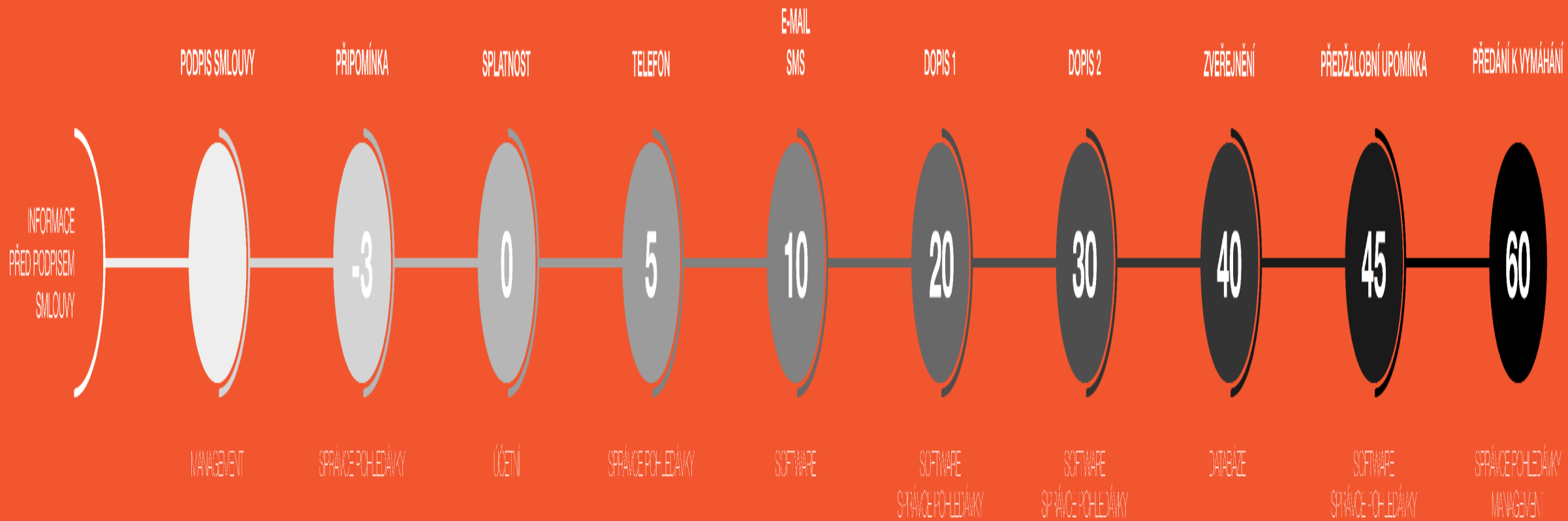


Čekáte, že vám dobrovolně zaplatí ?



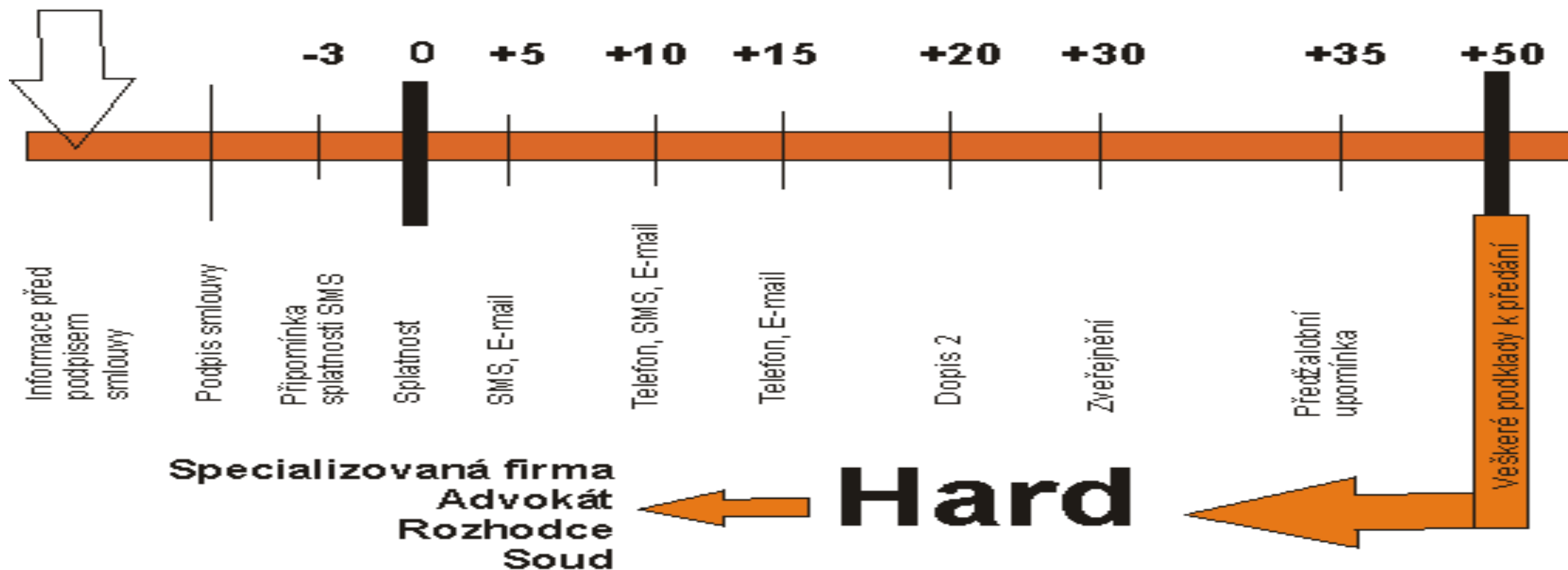
**Kdo víc „ŘVE“ ten dostane
zaplaceno**





Efektivní řízení pohledávek – časová osa

Soft



- **Úroky z prodlení a náklady vymáhání**

- Dvoutýdenní reposazba se použije pro výpočet úroků z prodlení vzniklém v prvním pololetí roku 2013 podle nařízení vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění - činí tak dnes 8,05 % (pro prodlení vzniklé od 1.7.2011 do 29.6.2012 činí 7,75 %, pro prodlení vzniklé od 30.6.2012 do 30.9.2012 činí 7,5 %, pro prodlení vzniklé od 1.10.2012 do 1.11.2012 činí 7,25 %, pro prodlení vzniklé od 2.11.2012 do 28.2.2013 činí 7,05% a pro prodlení vzniklé od 1.3.2013 do dneška činí 8,05 %).

- http://www.cnb.cz/cs/faq/vyvoj_repo_historie.txt - 2T REPO SAZBA

- **Od 1.1.2014 je úrok z prodlení zvýšen na 8% a náklady spojené s uplatněním své pohledávky jsou stanoveny jednorázovou pokutou ve výši 1.200,- Kč (nařízení vlády č. 351/2013 Sb.)**

- **Předpis č. 351/2013 Sb.- Vyhláška Nařízení vlády**
- **VÝŠE ÚROKU Z PRODLENÍ A NÁKLADŮ SPOJENÝCH S UPLATNĚNÍM POHLEDÁVKY**
- **§ 2**
- Výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.
- **§ 3**
- Jde-li o vzájemný závazek podnikatelů nebo je-li obsahem vzájemného závazku mezi podnikatelem a veřejným zadavatelem podle zákona upravujícího veřejné zakázky povinnost dodat zboží nebo poskytnout službu za úplatu veřejnému zadavateli, činí minimální výše nákladů spojených s uplatněním každé pohledávky 1200 Kč.

Typologie dlužníka



OCHOTA

dostatečná

nedostatečná

| | |
|----------------------------|---------------------------|
| <p>PAN "NEŠŤASTNÝ"</p> | <p>PAN "ZAPOMNĚL"</p> |
| <p>PAN "ODEPSANÝ"</p> | <p>PAN "LUMPOVIČ"</p> |

nepříznivé

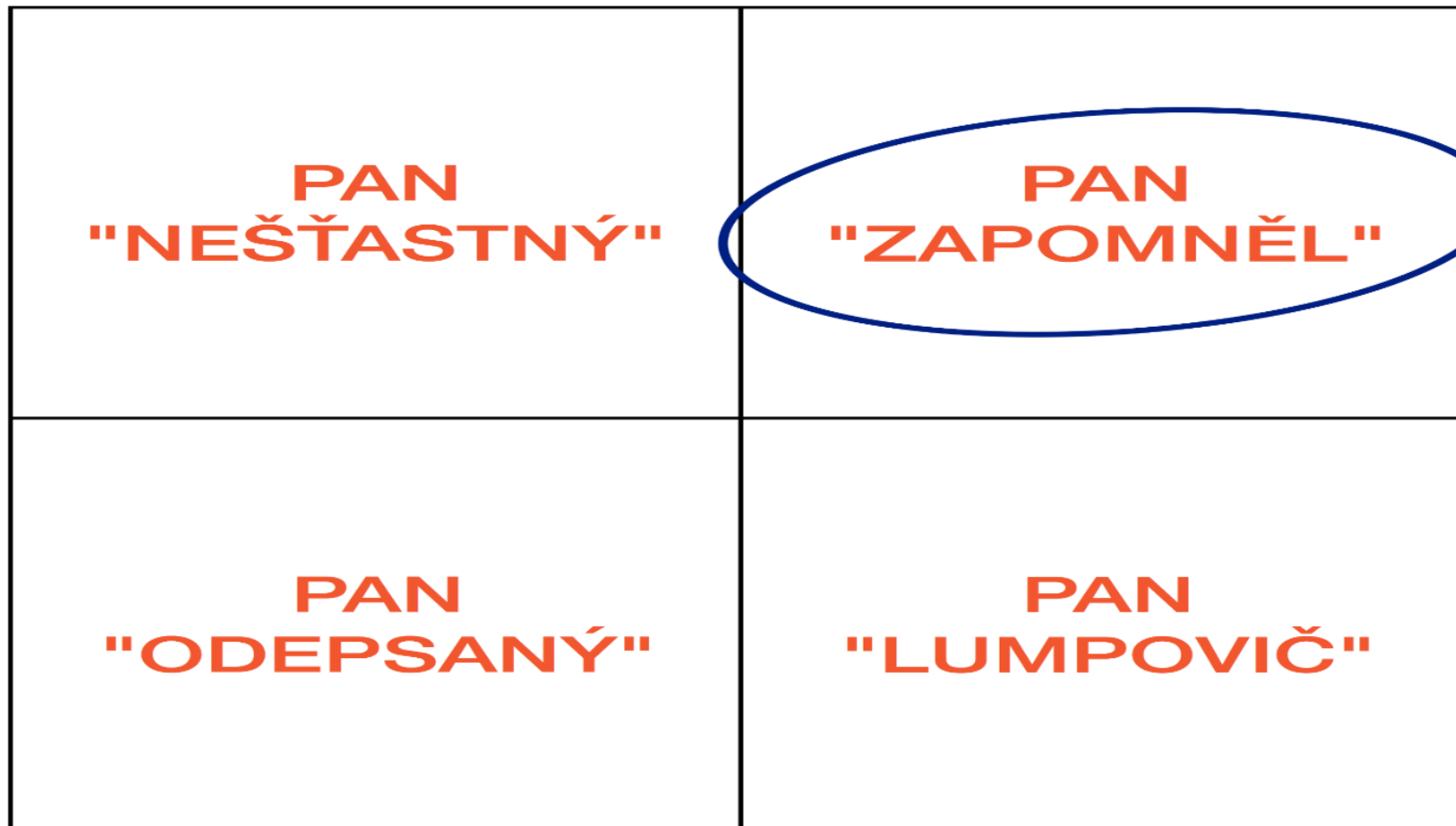
příznivé

MOŽNOSTI

OCHOTA

dostatečná

nedostatečná



PAN
"NEŠŤASTNÝ"

PAN
"ZAPOMNĚL"

PAN
"ODEPSANÝ"

PAN
"LUMPOVIČ"

nepříznivé

příznivé

MOŽNOSTI

- **Možnosti: Příznivé**
- **Ochota: Dostatečná**

Charakteristika:

- - zapomněl
- - je roztržitý
- - omlouvá svoji chybu
- - vysvětluje jak k tomu došlo
- - dohody plní

Strategie:

- - nebrat jej jako dlužníka
- - telefonické připomínky
- - uklidnit jej
- - navrhnout připomínkování před splatností (SMS, E-mail, telefon)
- - motivovat jej k placení včas
- - vysvětlit finanční výhodnost zaplacení včas - úroky z prodlení, jednorázová pokuta 1.200,- Kč na uplatnění pohledávky, smluvní pokuty apod.

OCHOTA

dostatečná

nedostatečná



nepříznivé

příznivé

MOŽNOSTI

- **Možnosti: Nepříznivé**
- **Ochota: Dostatečná**

Charakteristika:

- - vymlouvá se na druhotnou platební neschopnost
- - snaží se manipulovat s city
- - přiznává, že teď nemá, ale jak bude mít tak zaplatí
- - sliby nedodrží

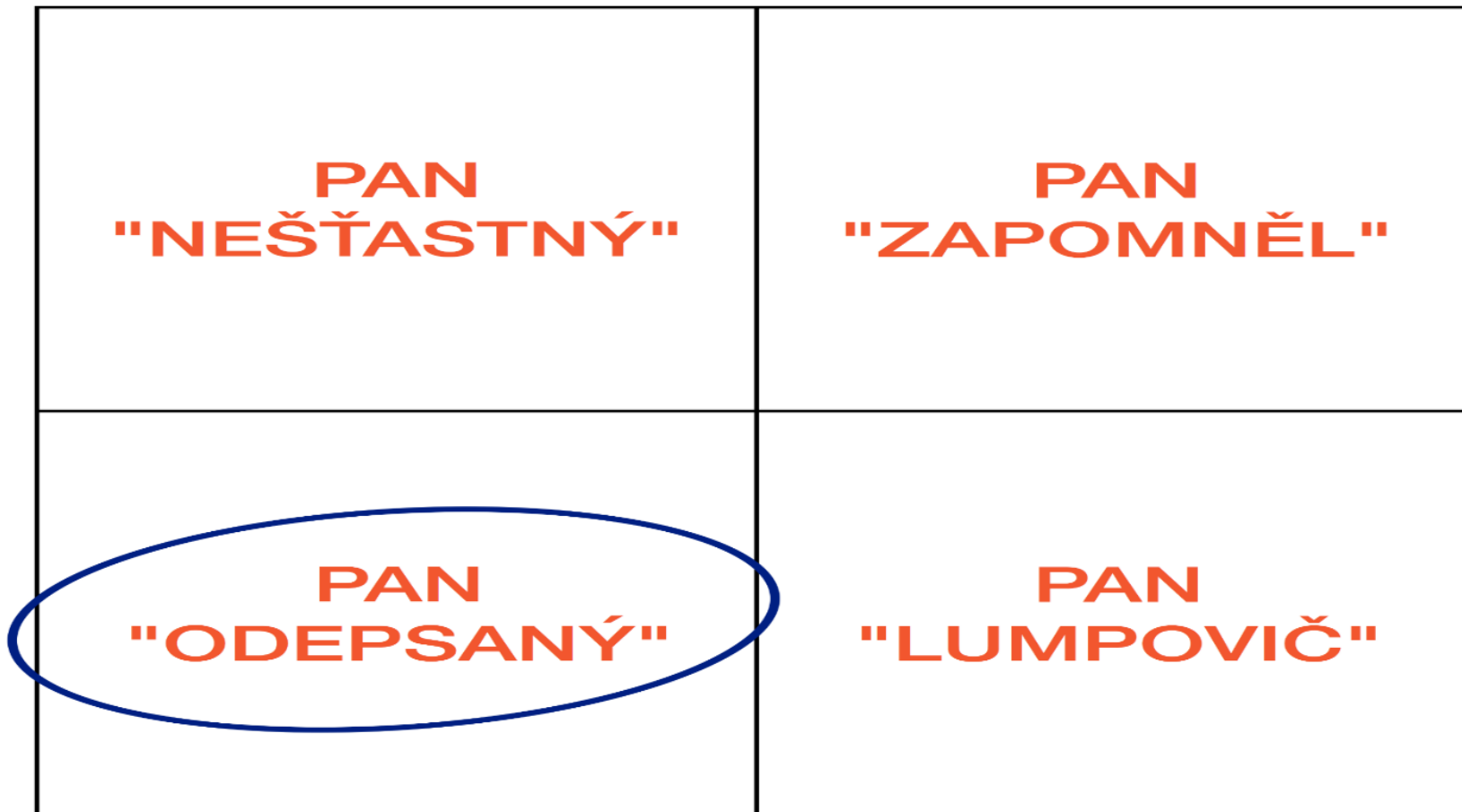
Strategie:

- - nenechat jej nás zmanipulovat
- - omezit projevy empatie
- - nedovolit odklonění od problému - vracet se k tématu
- - chtít slyšet řešení od něj
- - dohodnout uznání popřípadě i zajištění dluhu
- - možnost dohodnout splátkový kalendář
- - možnost odkoupení některých jeho pohledávek k zápočtu
- - vysvětlit finanční výhodnost zaplacení včas - úroky z prodlení, jednorázová pokuta 1.200,- Kč na uplatnění pohledávky, smluvní pokuty apod.
- - sledovat, zda se jeho situace zlepšuje či zhoršuje

OCHOTA

dostatečná

nedostatečná



nepříznivé

příznivé

MOŽNOSTI

- **Možnosti: Nepříznivé**
- **Ochota: Nedostatečná**

Charakteristika:

- - odevzdaný svému osudu
- - nechce nic řešit
- - nekomunikuje
- - nechává se zapírat

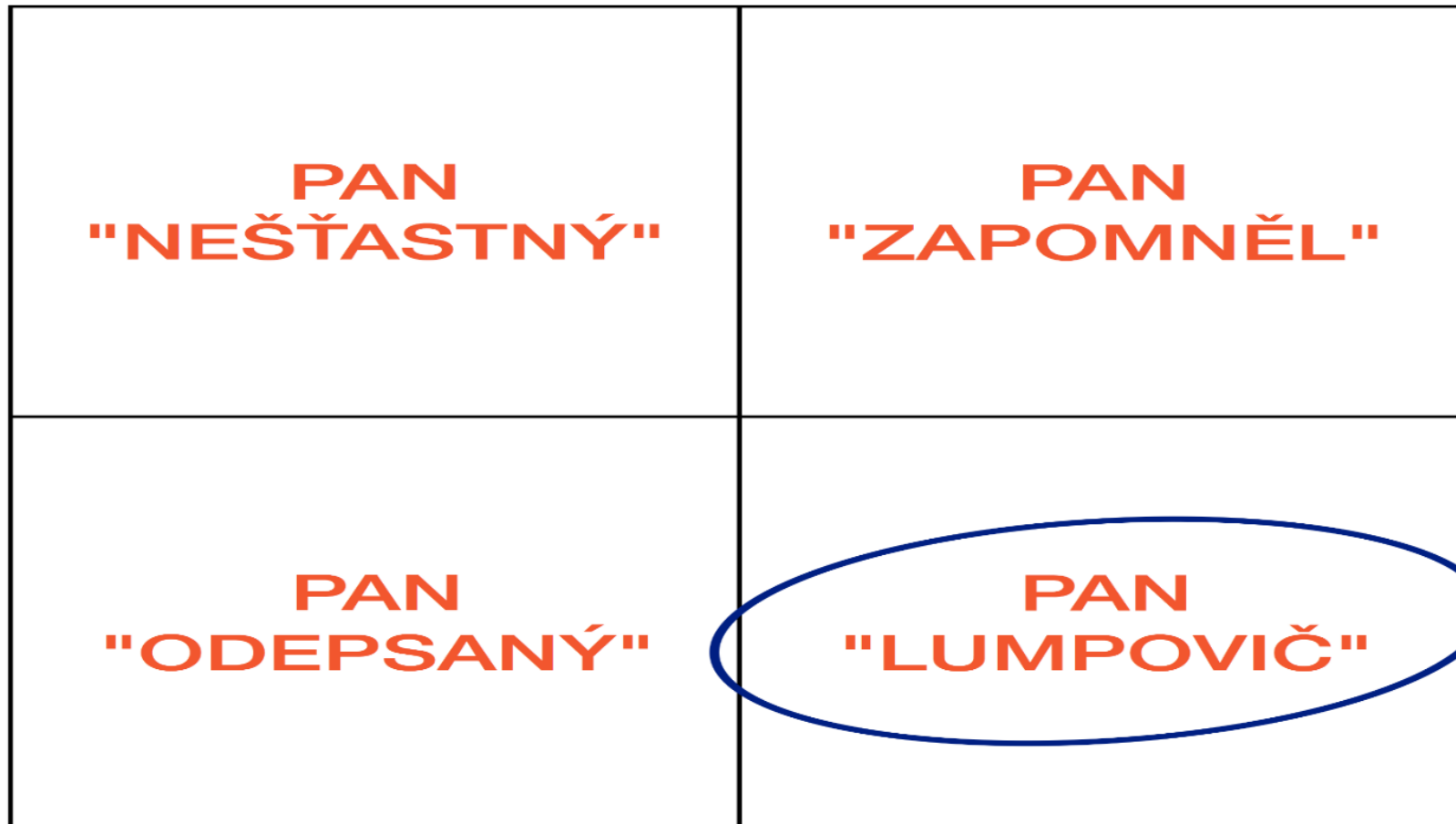
Strategie:

- - lidský přístup
- - vtáhnout jej do hovoru
- - pokusit se dohodnout uznání popřípadě i zajištění dluhu
- - možnost odkoupení některých jeho pohledávek k zápočtu
- - vysvětlit finanční výhodnost dohod nebo případných navržených postupů - úroky z prodlení, jednorázová pokuta 1.200,- Kč na uplatnění pohledávky, smluvní pokuty apod.
- - motivovat, vyvolat pozitivní představy do budoucna
- - sledovat, zda se jeho situace zlepšuje či zhoršuje

OCHOTA

dostatečná

nedostatečná



PAN
"NEŠŤASTNÝ"

PAN
"ZAPOMNĚL"

PAN
"ODEPSANÝ"

PAN
"LUMPOVIČ"

nepříznivé

příznivé

MOŽNOSTI

- **Možnosti: Příznivé**
- **Ochota: Nedostatečná**

Charakteristika:

- - z nějakého důvodu odmítá platit (podvod, nátlak, zneužití informací apod.)
- - snaží se najít chyby ve smlouvách, dodávkách zboží nebo služeb
- - je na jednání připraven, má svoji verzi
- - je arogantní a sebejistý

Strategie:

- - být profesionál, nenechat se vyprovokovat
- - trpělivě vysvětlovat původ dluhu
- - někdy projevit empatii
- - vysvětlit, že vyřešení je v jeho zájmu (výhody)
- - vysvětlit finanční výhodnost uhrazení - úroky z prodlení, jednorázová pokuta 1.200,- Kč na uplatnění pohledávky, smluvní pokuty, soudní řízení apod.
- - v případě stálého arogantního vystupování a neochoty k jednání mu sdělte, že vám nezůstává jiná možnost, než předat celou záležitost právníkům a znovu mu vysvětlete, jaké to bude mít následky do budoucna - spolupráce a finanční náklady

- **Telefonická připomínka – proč?**
- **Struktura řešení pohledávek po telefonu**

1. Výše dluhu
2. Dosavadní aktivita
3. Ano zaplatím!
4. Zaplat' hned
5. Zaplat' co nejvíce
6. Potvrzení
7. Upozornění
8. Shrnutí
9. Závěr

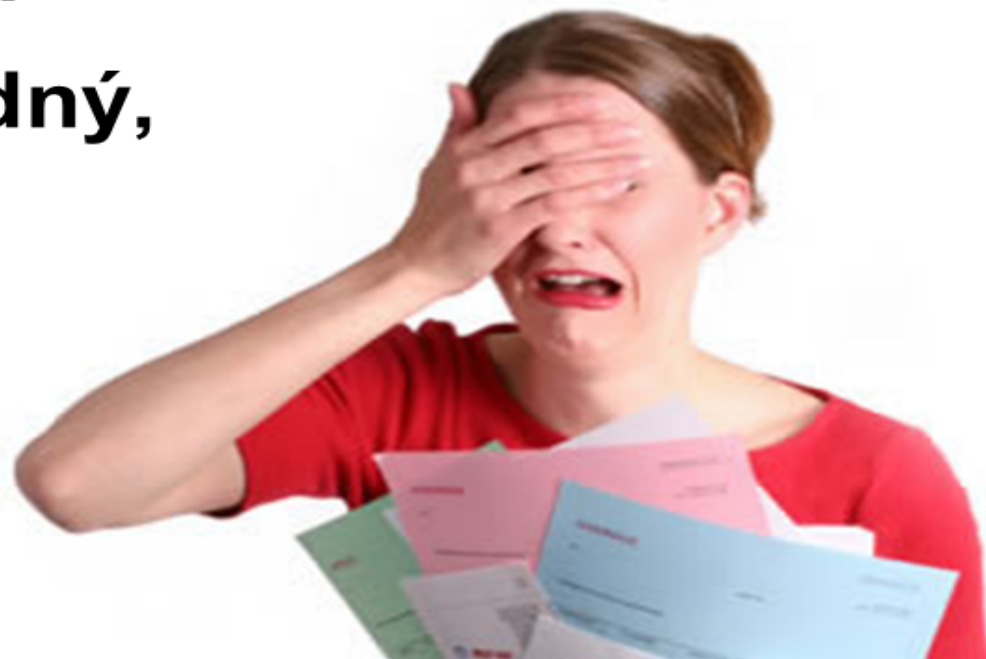
- **Nezapomeňte vše pečlivě zaznamenat do dokumentace**



Telefonické vymáhání

Problémové typy dlužníků

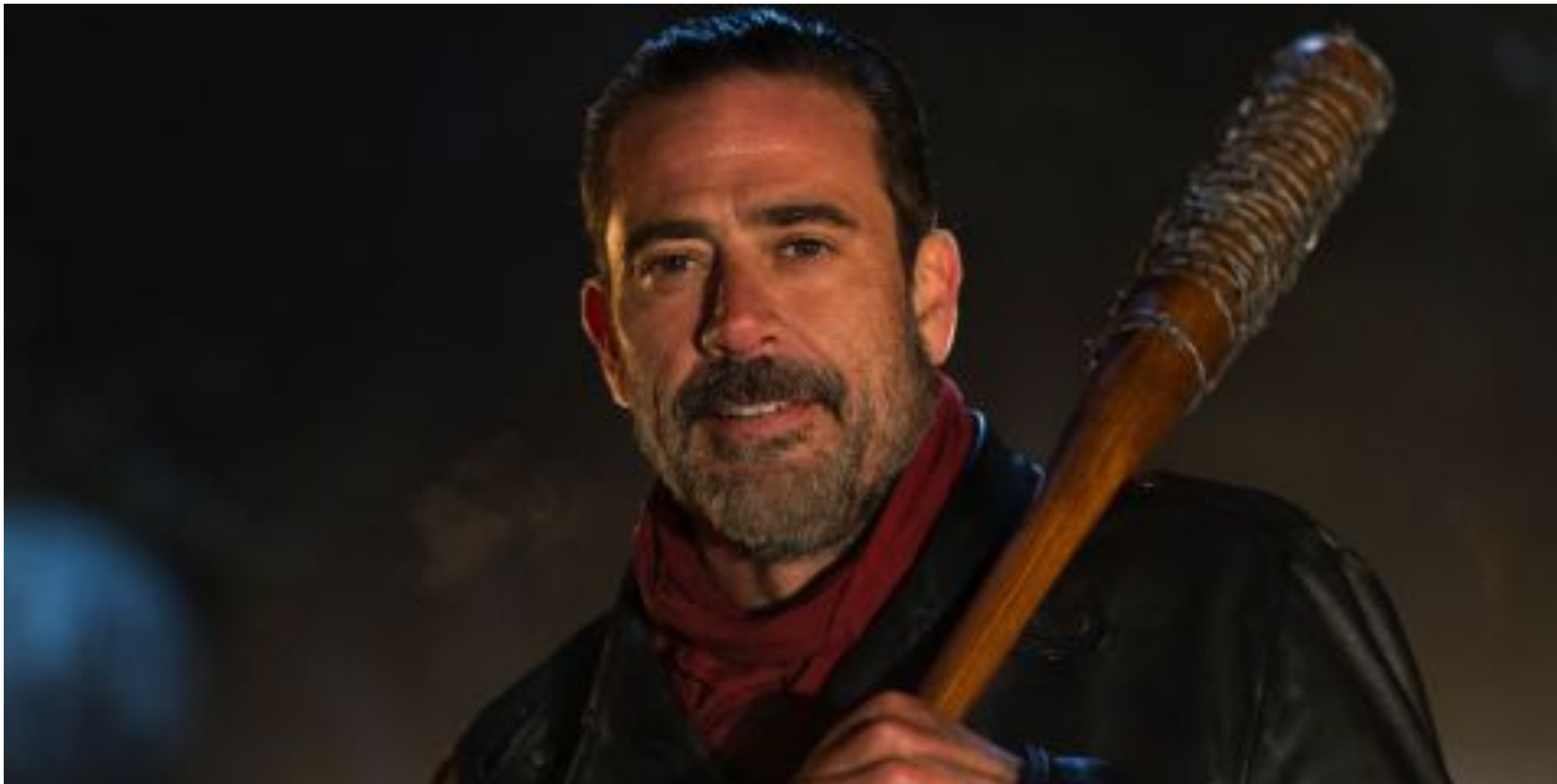
- 1. Agresor, křikloun, vulgární, hulvát**
- 2. Ješitný, samolibý, arogantní dlužník**
- 3. Pedant, puntičkář, „odborník“**
- 4. Nechápavý, pomalý, těžkopádný, méně komunikativní**
- 5. Chudáček, plačka**
- 6. Upovídaný žvanil**



Co asi nejvíce uslyšíte?

- „Upomínku jsem vůbec nedostal, pošlete mi ji“
- “My jsme nezaplatili? To není možné!?”
- „Chtěl jsem zaplatit, ale teď musím vyřešit existenční problémy“
- „Teď zrovna nemám, ale zaplatím hned, jak budu mít“
- „Mě také dluží peníze“
- „No jasně, že jsme nezaplatili, protože vy jste nedodrželi ...“
- „Minulý týden jsem to zaplatil, udělejte si tam pořádek“

Osobní vymáhání



OCHOTA

dostatečná

nedostatečná

| | |
|--------------------|-------------------|
| PAN "NEŠŤASTNÝ" | PAN "ZAPOMNĚL" |
| PAN "ODEPSANÝ" | PAN "LUMPOVIČ" |

nepříznivé

příznivé

MOŽNOSTI

Utvrzení dluhu

- **Uznání dluhu (§ 2054)**
- Uzná-li někdo svůj dluh co do důvodu i výše prohlášením učiněným v písemné formě, má se za to, že dluh v rozsahu uznání v době uznání trvá.
- Placení úroků se považuje za uznání dluhu ohledně částky, z níž se úroky platí.
- Plní-li dlužník dluh zčásti, má částečné plnění účinky uznání zbytku dluhu, lze-li z okolností usoudit, že tímto plněním dlužník uznal i zbytek dluhu.
- Ustanovení odstavců 1 a 2 neplatí, je-li pohledávka věřitele již promlčena.

- Od 1.1.2016 došlo ke zrušení **poplatku z prodlení** ze služeb, a to novelou č. 104/2015 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Nově tak bude uplatňován z dlužných záloh na služby úrok z prodlení, stejně tak jako v případě dlužného nájemného a dlužných příspěvků na správu domu.
- Poplatek z prodlení se však uplatní ještě u dlužných plateb, jejichž splatnost nastala do 31.12.2015. Úrok z prodlení se tak uplatní až u plateb, které byly splatné v roce 2016 a nebyly v termínu uhrazeny.
- V souladu s NOZ má pronajímatel nárok na úrok z prodlení, jehož výši je možné sjednat (§ 1970 OZ), ale podle § 2235 OZ nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva. Nelze být také v jeho stanovení v rozporu s dobrými mravy – nepřiměřená, mohou soudy v případných sporech akceptovaný úrok odpovídající poplatku z prodlení 36,5% p.a. povolit?.

- Neujednají-li strany výši úroku z prodlení, považuje se za ujednanou výše úroku z prodlení stanovená vládou nařízením, t.č. ve výši 8,05 % p.a.
- Nový Občanský zákoník v § 2239 stanoví, že se nepřihlíží k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.
- V současnosti není možné pokutou sankcionovat jiná porušení nájemní smlouvy než prodlení s placením nájemného a úhrady za služby.
- Upravit nájemní smlouvy, kde je úrok z prodlení automaticky sjednán a je uvedený v příslušných ustanoveních smlouvy.

Na co si dát pozor - §2230; §2232

- Užívá-li nájemce věc i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzdal, platí, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně. Byla-li původně nájemní doba delší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na jeden rok; byla-li kratší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na tuto dobu.
- Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. **Je možné si sjednat ve smlouvě konkrétní důvody výpovědi.**

Na co si dát pozor - §2230; §2232

- U nájmu bytu platí, že pokud nájemce užívá byt alespoň tři měsíce po dni, kdy uplynula doba nájmu na dobu určitou, a zároveň, pokud ho v této době pronajímatel písemně nevyzve, je nájem znovu ujednán na stejnou dobu jako ten předchozí, maximálně však do dvou let. Úprava v § 2285 je speciální k § 2230 NOZ, který platí pro všechny nájemní vztahy obecně.

Na co si dát pozor - §2253;

- Nedohodnou-li se strany o dlužném nájemném, nelze nájem vypovědět pro nezaplacení nájemného, uloží-li nájemce dlužné nájemné, popřípadě jeho spornou část do notářské úschovy a vyrozumí o tom pronajímatele.

Na co si dát pozor - §2286

- (1) Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
- (2) Vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.

Na co si dát pozor - §2286

- **datová schránka**
- **osobní převzetí**
- **fyzicky odmítne převzít**
- **Není-li zastižen**, vychází se z právního názoru, který vzešel z judikatury. Podle něj jsou adresné jednostranné hmotněprávní úkony v režimu občanského zákoníku účinné, pokud lze předpokládat, že projev vůle je doručen adresátovi. To znamená, že se tzv. **dostane do sféry jeho dispozice (NSS 26 Cdo 238/2008)**.
- **vhození do poštovní schránky nebo také např. vsunutí pod dveře bytu**. V případech, kdy je výpověď doručována prostřednictvím pošty, pokládá se za doručení přímé vhození dopisu do poštovní schránky nebo **vhození oznámení do poštovní schránky o uložení takové zásilky**.

Na co si dát pozor - §2288

(1) Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době,

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
- b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
- d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

Na co si dát pozor - §2288

(2) Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že

a) má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,

b) potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

(3) Vypoví-li pronajímatel nájem z důvodů uvedených v odstavcích 1 a 2, uvede výpovědní důvod ve výpovědi.

Na co si dát pozor - §2291

- (1) Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzдал, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

Na co si dát pozor - §2291

- (2) Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tři měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Na co si dát pozor - §2291

- (3) Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.

Na co si dát pozor - §2295; §2234

- Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.
- Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.

Zadržovací právo

- Pronajímatel může zadržet nájemci věci **nejen za účelem zajištění nájemného, ale jakékoliv pohledávky vznikuvší z předmětného nájemního vztahu.**
- Vymezení movitých věcí, které nájemce má na pronajaté věci nebo v ní, má za následek, že pronajímatel může uplatnit své zadržovací právo vůči všem věcem. Může se stát, že uplatní toto právo i k věcem, jež nejsou ve vlastnictví nájemce, nacházejícím se v prostorách pronájmu (bytu nebo prostoru sloužících k podnikání).
- Pokud chce pronajímatel uplatnit zadržovací právo k věcem nacházejícím se v/na prostorách nájmu, musí postupovat podle ustanovení § 1397 odst. 1 NObčZ, tj. vyrozumět nájemce o uplatnění zadržovacího práva a sdělit mu důvod zadržetí. Pokud byla nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, musí mít písemnou formu i vyrozumění o uplatnění zadržovacího práva.

Zadržovací právo

- Ve světle výše uvedeného lze popsat na modelové situaci: Nájemce po dobu delší třech měsíců neplatí nájemné. Pronajímatel nájemci písemně oznámí, že uplatňuje zadržovací právo k věcem nacházejícím se v/ na prostorách nájmu. Následně pronajímatel vypoví nájemní smlouvu bez výpovědní lhůty dle ustanovení § 2232 NObčZ. Nájemce na uvedené kroky pronajímatele nijak nereaguje – nájemné nehradí a prostory nevyklidí. Pronajímatel tedy může přikročit k vyklizení prostor nájmu vlastními silami za účasti notáře, jež průběh vyklizení, soupis vyklízených věcí a stav vyklízených věcí zachytí v notářském zápise.

§2254 - jistina

- **(1)** Ujednají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, nesmí být jistota vyšší než **trojnásobek** měsíčního nájemného.
- **(2)** Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.

Zápočty

- § 1982
- (1) Dluží-li si strany vzájemně plnění **stejného druhu**, může každá z nich prohlásit vůči druhé straně, že svoji pohledávku započítává proti pohledávce druhé strany. **K započtení lze přistoupit, jakmile straně vznikne právo požadovat uspokojení vlastní pohledávky a plnit svůj vlastní dluh.**
- (2) Započtením se obě pohledávky ruší v rozsahu, v jakém se vzájemně kryjí; nekryjí-li se zcela, započte se pohledávka obdobně jako při splnění. Tyto účinky nastávají k okamžiku, kdy se obě pohledávky staly způsobilými k započtení.

Zápočty

- **32 Cdo 118/2016**

Datum rozhodnutí: 09.05.2016

Dotčené předpisy: § 580 obč. zák., § 581 obč. zák., § 98 o. s. ř.

- K zániku závazku započtením tak nedochází automaticky, jakmile se pohledávky setkaly, ale teprve pomineme-li dohodu o započtení na základě kompenzačního projevu jednoho z účastníků adresovaného druhému účastníku. Forma pro tento právní úkon není zákonem stanovena (postačuje tedy i ústní projev), tento právní úkon musí splňovat obecné náležitosti stanovené v § 34 a násl. obč. zák. a z jeho obsahu musí být zřejmé, jaká pohledávka a v jaké výši se uplatňuje k započtení proti pohledávce druhého účastníka....Při zápočtu dospělých pohledávek je okamžikem jejich setkání okamžik splatnosti pohledávky později splatné; v tomto okamžiku (při splnění dalších zákonných předpokladů) dojde k zániku pohledávek následkem započtení, a to v rozsahu, v jakém se vzájemně kryjí.

§ 1987

(1) K započtení jsou způsobilé pohledávky, které lze uplatnit před soudem.

(2) Pohledávka **nejistá nebo neurčitá** k započtení způsobilá není.

- „**pohledávka nejistá**“ je pohledávkou, u níž není jisté, že vůbec existuje,
- „**pohledávka neurčitá**“ je pohledávkou, u které není známa její přesná výše.
- „**nesporná pohledávka**“ – jde pouze o pohledávku, která byla dlužníkem uznána či přiznána pravomocným rozhodnutím.
- **POZOR - lze zpochybňovat jakoukoliv pohledávku** - a to i pohledávku mezi stranami původně skutečně nespornou – ta totiž mohla dle nového tvrzení druhé strany následně zaniknout např. splněním, jiným předchozím započtením, prominutím či narovnáním.

Uznání dluhu

- **§ 2053** „*Uzná-li někdo svůj dluh co do důvodu i výše prohlášením učiněným v písemné formě, má se za to, že dluh v rozsahu uznání v době uznání trvá.*“ Pro tento výslovný úkon - prohlášení dlužníka je zákonem předepsaná písemná forma, podpis dlužníka nemusí být úředně ověřen. Lze i pro promlčené pohledávky.
- **§ 2054**
 - (1) Placení úroků se považuje za uznání dluhu ohledně částky, z níž se úroky platí.
 - (2) Plní-li dlužník dluh zčásti, má částečné plnění účinky uznání zbytku dluhu, lze-li z okolností usoudit, že tímto plněním dlužník uznal i zbytek dluhu.
 - (3) Ustanovení odstavců 1 a 2 neplatí, je-li pohledávka věřitele již promlčena.

Nová promlčecí 10-ti letá lhůta !!!

Uznání dluhu a splátkový kalendář

- Uznání dluhu zakládá vyvratitelnou právní domněnku o existenci dluhu v uznané výši v okamžiku tohoto uznání. V procesním řízení dochází k přenesení důkazního břemene o trvání dluhu z věřitele na dlužníka. Věřitel má před soudem výhodnější postavení, neboť nemusí prokazovat právní důvod (např. smlouvu) svého závazku. Dlužník musí přinést důkaz o tom, že jeho závazek již neexistuje nebo nikdy neexistoval.
- Pokud splátkový kalendář, pak nejlépe mimo uznáním dluhu. Uznání dluhu jako samostatný dokument společně se splátkovým kalendářem.

Zajištění a utvrzení dluhu

- Rozlišuje se zajištění dluhů (zástavou, ručením, bankovní zárukou, zajišťovacím převodem práva, dohodou o srážkách ze mzdy) a jejich utvrzením (uznání dluhu a sjednání smluvní pokuty).
- Uznání dluhu, ani smluvní pokuta totiž hospodářsky nezajišťují pohledávku věřitele, třebaže mu poskytují jiné výhody.

Předžalobní výzva

- Písemně a odeslat na adresu bydliště nebo sídla podnikání
- Výzva k uhrazení dlužného nájemného, služeb a úroků
- Upozornit na náklady advokátů a exekutorů
- Při marném vymáhání obrátit se na soud nebo mimosoudně
- Mimosoudně – pozor na ztrátu jména

§ 710

Součástí společného jmění jsou dluhy převzaté za trvání manželství, ledaže

- a) se týkají majetku, který náleží výhradně jednomu z manželů, a to v rozsahu, který přesahuje zisk z tohoto majetku, nebo**
- b) je převzal jen jeden z manželů bez souhlasu druhého, aniž se přitom jednalo o obstarávání každodenních nebo běžných potřeb rodiny.**

Kvitance pohledávky – pozor

- NOZ podrobněji upravuje rovněž institut kvitance, tj. potvrzení o splnění dluhu, které věřitel vydá dlužníkovi v případě, že o to požádá (§ 1949).
- NOZ navíc stanoví, že je-li vydána kvitance na jistinu, má se za to, že bylo splněno také příslušenství pohledávky.
- Ust. § 1950 zakotvuje také domněnku vyrovnání dříve splatných dluhů, pokud věřitel vydal kvitanci na plnění splatné později.

Z judikatury - ústavní soud k náhradě nákladů advokáta

II.ÚS 3855/14

„Tam, kde je k hájení svých zájmů stát vybaven příslušnými organizačními složkami, není důvod, aby výkon svých práv a povinností z této oblasti přenášel na advokáta; pokud však tak učiní, není důvod uznat takto vzniklé náklady řízení jako náklady účelně vynaložené (§ 142 o. s. ř.).“

Rozhodčí doložka

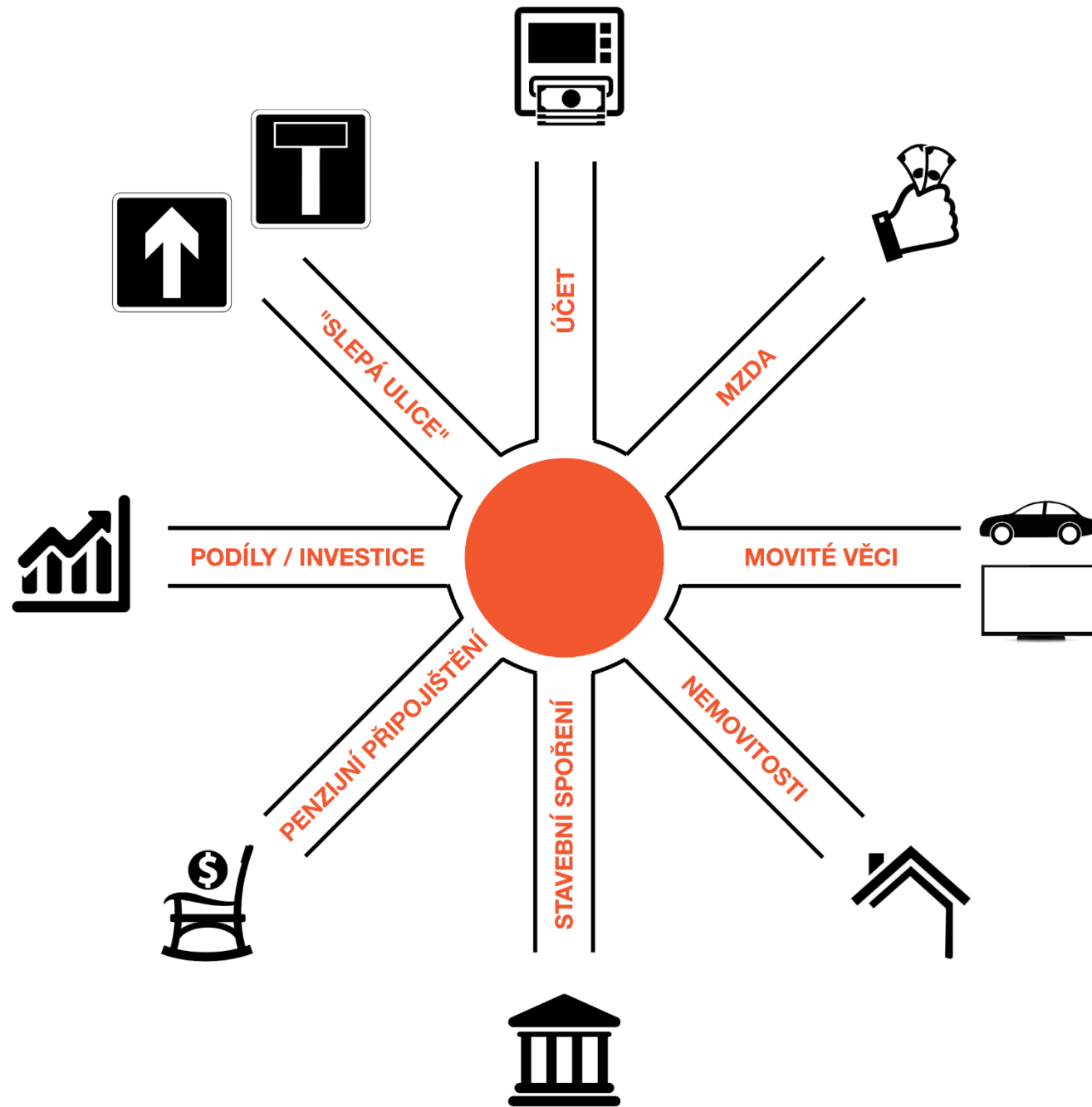
- Rozhodčí doložka musí být vždy sjednána zvlášť jako dodatek ke smlouvě spotřebitelské (nejčastěji se jedná právě o nájemní smlouvy k bytům, kupní smlouvy nebo smlouvy o dílo). Spotřebitel musí být náležitě obeznámen o všech aspektech doložky.
- Lze ji sjednat i u dohody o splátkách – opět samostatně.

Exekuční titul



Exekutorský řád

Obecně musí exekutoři postupovat tak, že při exekuci nejprve obstaví bankovní účty a provedou srážky ze mzdy, teprve pokud tato opatření nebudou stačit, lze prodat movité a nemovité věci. Při exekucích prováděných v bydlišti dlužníka bude vždy povinně pořizován videozáznam, dosud byl záznam pořizován pouze tehdy, pokud o to dlužník požádal.



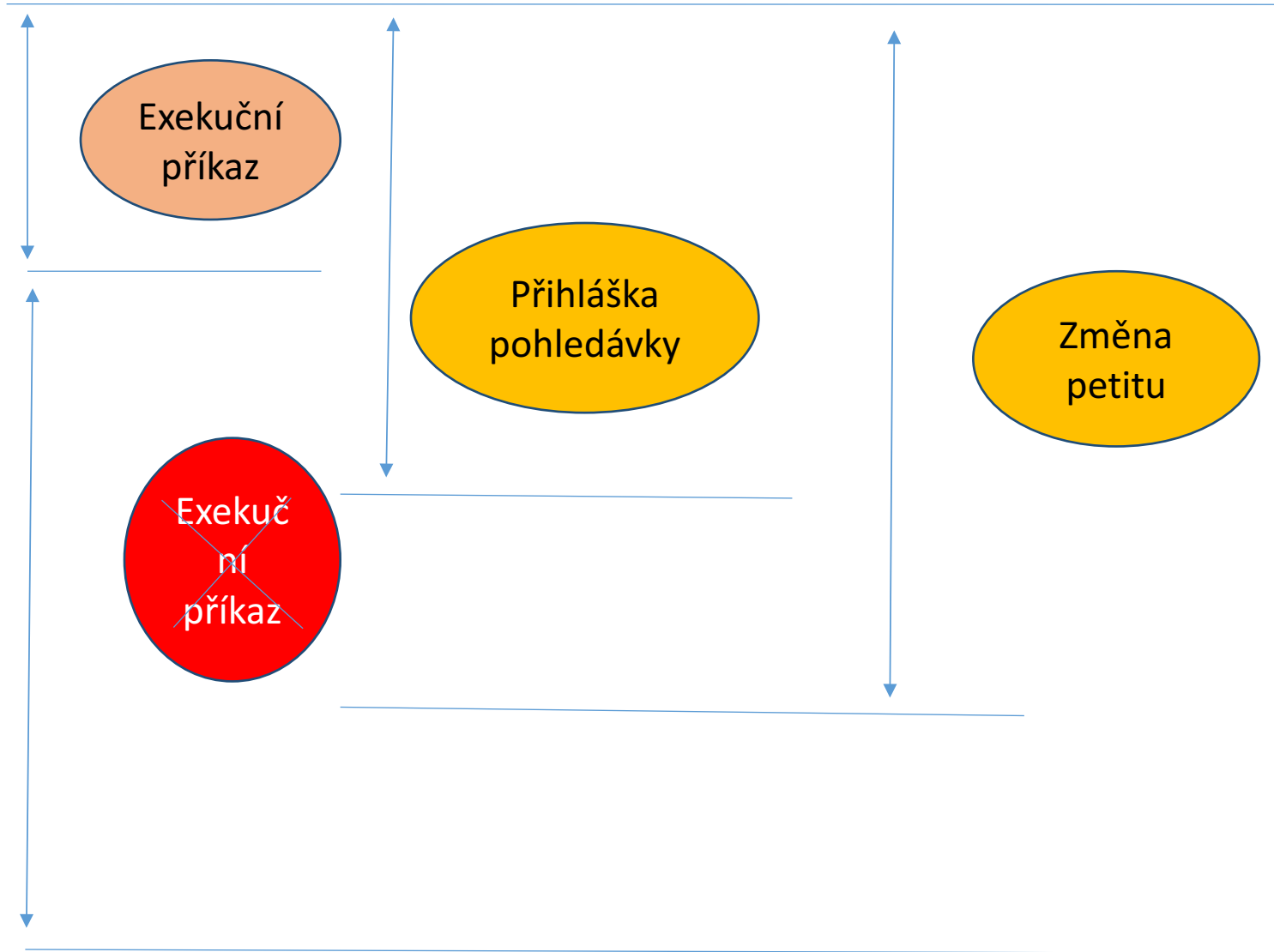
Zahájení insolvenčního řízení

Rozhodnutí soudu o úpadku

Přihláška pohledávek

Přezkumné jednání

Rozhodnutí o skončení insolvence



Zapodstatové pohledávky jsou jen takové pohledávky, které věcně a časově souvisí s majetkovou podstatou. Pokud jde o časovou souvislost, ta je celkem zřetelně vymezena v § 168 odst. 2 IZ, který jednoznačně říká, že zapodstatové pohledávky v zásadě vznikají po rozhodnutí o úpadku.

Pravidlo je jasné, co může činit obtíže je posouzení v konkrétních situacích, kdy daná pohledávka vznikla – připomeňme jen, že rozhodující je, kdy nastala rozhodující skutečnost zakládající hmotněprávní existenci dané pohledávky, nikoliv kdy nastaly případné další související skutečnosti či dokonce, kdy se stala splatnou.

Konkurz – podnikání - Dlužník bude mít na jedné straně byt, na druhé straně někde úplně jinde prostory, ve kterých bude podnikat. Nájem s majetkovou podstatou, pokud jde o místo provozu podnikání, věcně souvisí a je tedy hrazen z podstaty, pokud jde o byt dlužníka, tak věcně nesouvisí a z podstaty hrazen není.

Oddlužení - Dlužník bude mít pronajatý byt, jsou zde uloženy věci související s podstatou, pak nájem bude zapodstatovou pohledávkou, pokud dlužník nevyhoví smlouvu.

§ 418

(1) Insolvenční soud schválené oddlužení zruší a současně rozhodne o způsobu řešení dlužníkovy úpadku konkursem, jestliže

a) dlužník neplní podstatné povinnosti podle schváleného způsobu oddlužení, nebo

b) se ukáže, že podstatnou část splátkového kalendáře nebude možné splnit, nebo

c) **v důsledku zaviněného jednání vznikl dlužníku po schválení oddlužení peněžitý závazek po dobu delší 30 dnů po lhůtě splatnosti, anebo**

d) to navrhne dlužník.

(2) **Má se za to, že dlužník zavinil vznik peněžitého závazku podle odstavce 1 písm. c), byl-li k jeho vymožení vůči dlužníku nařízen výkon rozhodnutí nebo exekuce.**

§ 140e

Výkon rozhodnutí a exekuce

(1) V době, po kterou trvají účinky rozhodnutí o úpadku, nelze nařídit nebo zahájit výkon rozhodnutí nebo exekuci, která by postihovala majetek ve vlastnictví dlužníka, jakož i jiný majetek, který náleží do majetkové podstaty;

Letecké povinnosti může být zbaven ten, kdo je uznán za psychicky narušeného, a zároveň požádá o uvolnění. Ovšem to, že o uvolnění požádá, svědčí o jeho psychickém zdraví, takže být uvolněn nemůže!

(Hlava XXII- Joseph Heller)

Odpisy pohledávek

Prekluze pohledávek

Postoupení pohledávek



Předávání pohledávek?

**Inkasní agentura
Advokát
Exekutor
Rozhodce
Soud**



- 1) Žádost – pravidla informovanosti
- 2) Kritéria – ohodnocení rizik
- 3) Smluvní ujednání + zajištění = minimalizace rizik
- 4) Aktualizace – např. 1x za rok jako při žádosti
- 5) Nastavení upomínání a hlídání
- 6) Dohody o splátkách – vlastní nebo notář
- 7) Soudní jednání
- 8) Exekuční řízení
- 9) Postup při insolvenci
- 10) Postoupení pohledávky, externí vymáhání
- 11) Odpis Pohledávky



www.DluznikumVstupZakazan.cz

www.spnemesis.cz



Děkuji za pozornost

Vlastimil Veselý
vesely@catania.cz