

Dlužníci měst a obcí

Mgr. Silvia Zámorská

Interreg



**Spolufinancovaný
Európskou úniou**

Slovensko – Česko

Co nás dnes čeká?

9:15 – 12:00 Školení dlužníci měst a obcí

1. Obecně k pohledávkám a možnostem jejich vymáhání
2. Pohledávky vzniklé v souvislosti s nájmem a problematika vyklizení nemovité věci
3. Vymáhání komunálních poplatků prostřednictvím daňového řádu

12:00 oběd 😊

12:30 – Veřejné zakázky

1. Obecně k pohledávkám a možnosti jejich vymáhání

Typy pohledávek

- Peněžité x nepeněžité
- Vykonatelné x nevykonatelné
- Podle původu vzniku
 - Smluvní x zákonné
 - Na zaplacení x Na vydání bezdůvodného obohacení

A jaké pohledávky nejčastěji ve své praxi řešíte Vy? A jak je vymáhat?

Předejít jejich vzniku

- správně nastavené smlouvy a dohody
 - Systém sankcí, který je dostatečně motivační
 - Při vyšší hodnotě plnění zajištění – směnka, zástavní právo, zajišťovací převod práva
 - Úprava práv z vadného plnění
- Úhrada plnění předem formou záloh
- Evidence dlužníka a jeho minulosti

Pokud vznikli, jak s nimi naložit

- Osvědčit vznik
 - Faktura, vyúčtování, výměr, smlouva
 - Pozor na promlčení
- Osvědčit výši
 - Smluvně sjednána x zákonná výše dle předpisů
- Osvědčit splatnost
 - Některé nároky jsou splatné až na vyzvání

- Osvědčit osobu dlužníka
 - Mít jeho údaje – dnes již řada lidí nebydlí ve svém
 - Před uzavřením smlouvy ověřit – OP, ISIR, CEE
- Osvědčit výzvu k plnění
 - V některých případech specifické nároky
 - Odstoupení od smlouvy
 - Náhrada škody
 - Reklamace

Osvědčení dlužníka a jeho kontrola

- Mít dostatek údajů
- Pravidelná kontrola ISIR
- Programy a systémy na hlídání změn u dlužníků
- Kontrola ještě před splatností pohledávky

Postup vymáhání

- Výzva k plnění
 - První může jít již od Vás
- Výzva advokáta
 - Nezbytná pokud v soudním sporu chcete pohledávku žalovat
 - Interní úspěšnost 30%
- Podání žaloby
- Výkon rozhodnutí

Jdeme k soudu



Podání žaloby

- Návrh na vydání elektronického platebního rozkazu
 - Nižší soudní poplatek
 - Lze uhradit hned po podání návrhu – QR kód
 - V případě, že se dlužník nebrání – rychlé a účinné řešení
 - Nezbytné mít platné informace o dlužníkovi

EPR

- Soud osvědčí vznik a vydá rozhodnutí
- Doručí jej dlužníkovi
 - OSVČ a PO automaticky přes datovou schránku
- Běží lhůta 15 dnů pro podání odporu
 - Zmeškání lze prominout jen zcela výjimečně
 - Nepodání odporu – rozhodnutí je pravomocné a vykonatelné
- V případě podání odporu
 - Musí jej dlužník řádně odůvodnit
 - spor pokračuje v civilním řízení jako běžná žaloba

Standardní žaloba

Kdy využijeme?

- Nejasnosti v osobě dlužníka
- Více žalujících stran
- Petit na jiné než peněžité plnění

Nevýhody

- Vyšší SOP
- Vyšší požadavky na prokazování tvrzení
- Delší lhůty než soud zašle žalobu dlužníkovi
- Ve většině případů soudní jednání

Soudní řízení

- Cca do 3 – 9 měsíců od podání žaloby první jednání ve věci
- Vždy je procesně možné se domluvit
 - Soud má povinnost se o smír pokusit
 - Možnost řízení přerušit a účastnit se mediace
- Vaše osobní účast není nutná, pokud Vás přímo nepředvolá soud
- Výsledek řízení v prvním stupni – 1 rok až ∞ 😊

Postup, pokud s rozhodnutím soudu prvního stupně nesouhlasíme

- Odvolání
- I jen proti části rozsudku
- Nelze proti odůvodnění
- Lhůta 15 dnů od doručení do datové schránky
 - Prominout jen ze závažných důvodů
- Odvolací řízení 1 – 3 roky
- Rozhodnutí odvolacího soudu je již vykonatelné i pokud podá jedna ze stran dovolání

Mám rozsudek, co dál?

- Zajistit doložku právní moci a vykonatelnosti
 - Nový běh promlčení 10 let
- Lze podat exekuci
 - Náklady hradí výlučně povinný
 - Není omezení ani limit
- Využít jiné formy výkonu rozhodnutí

Dlužník spadl do insolvence

- Již zahájená exekuce
 - Exekutor vyrozumí o zahájení insolvence
- Tuto skutečnost musíte hlídat sami
 - Insolvenční rejstřík veřejně dostupný
 - Možnost hlídání přes nás
 - Lhůta pro přihlášení pohledávky – 2 měsíce – propadná
- Pokud dlužník projde insolvencí a osvobodí se – pohledávku již nelze uplatnit

Dotazy?



2. Pohledávky vzniklé v souvislosti s nájmem a problematika vyklizení nemovité věci

Nájem a pacht majetku obce

- Specifika v rámci uzavírání nájemních a pachtovních smluv obce
- Obec musí předem schválit pronájem a pacht
- Volejte kolegu na telefonu

Mgr. Martin Juřík



§ 38 a 39 zákona o obcích

§ 38 odst. 1:

Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku.

Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn.

Záměr

§ 39 odst. 1:

Záměr obce **prodat, směnit, darovat, pronajmout, propachtovat** nebo **vypůjčit** hmotnou nemovitou věc nebo **právo stavby** anebo je přenechat jako **výprosu** a záměr obce smluvně zřídit právo stavby k pozemku ve vlastnictví obce obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce^{3b)} obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. **Pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné.** Nemovitá věc se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona^{15a)} platnými ke dni zveřejnění záměru.

- záměr je chápán jako specifický veřejnoprávní akt s nímž zákon nespojuje povinnost obce zaaměřovanou dispozici uskutečnit
- **nevztahuje se na:**
 - **pronájem bytů a hrobových míst** (bez jakéhokoli omezení),
 - pronájem, pacht, výpůjčku nebo výprosu právnické osobě zřízené, založené nebo ovládané obcí,
 - krátkodobé pronájmy

Jak předcházet vzniku pohledávek z nájmu

- Správné nastavené smlouvy
 - Nájemné na měsíc předem + jistota ve výši dvounásobku nájmu
 - Máte 3 měsíce zaplacené a prostor vypovědět
 - Průběžná kontrola nájemce – ISIR a exekuce
- Krátkodobý nájem
 - Záloha
 - Platba předem

Pohledávky v průběhu trvání nájmu

- Pokud dlužník chce nadále bydlet
 - Dohoda o uznání dluhu
 - prodloužení promlčení 10 let
 - Lepší důkazní pozice
 - Dohoda o uznání a splátkách formou NZ
 - Vykonatelné rozhodnutí - odpadá potřeba soudu
 - Zajištění – směnka na spolubydlící osoby

Pohledávky po skončení trvání nájmu

- Dlužné nájemné
 - Potřebné správně ukončit nájem
 - Vyúčtovat služby
- Poškození bytu nebo nebytového prostoru
 - Předávací protokol při předání a převzetí
 - fotodokumentace
- Vyklízení

Správně podaná výpověď

- Výpovědní lhůta ve smlouvě
- Zákonné důvody pro ukončení nájmu
 - Zvlášť závažné porušení povinností
 - Hrubé porušení povinností
 - Běžné porušení povinností

Okamžitá výpověď - byty (2291) – bez výpovědní doby

§ 2291

(2) Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří 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.

Výpověď ze strany pronajímatele – byty (2291) – bez výpovědní doby

- nutná předchozí výzva
 - specifikaci závadného chování (protiprávního stavu) a stanovit přiměřenou dobu k nápravě (k problematice srov. NS [26 Cdo 1377/2021](#)).
 - Je-li byt ve společném nájmu manželů, musí výzva směřovat vůči oběma manželům jako společným nájemcům bytu (NS [26 Cdo 1377/2021](#)).
 - nemusí být písemná, srov. i NS [26 Cdo 1377/2021](#). ALE DOPORUČUJEME !!!!
 - Nebude-li předchozí výzva dána, bude to mít za následek nicotnost výpovědi
 - **Výpověď:** Kromě obecných náležitostí musí pronajímatel ve výpovědi specifikovat, v jakém konkrétním chování spatřuje zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce (korespondující s předchozí výzvou); neučiní-li tak, bude to mít za následek neplatnost výpovědi.
 - Okamžikem doručení (oprávněné) výpovědi nájemci nájem bytu zanikne.
 - Pronajímateli vzniká právo požadovat odevzdání bytu (§ 2292) ve lhůtě bez zbytečného odkladu (NS [32 Cdo 2484/2012](#), [IV. ÚS 314/05](#)), nejpozději ve lhůtě jednoho měsíce od skončení nájmu.
 - Nestane-li se tak, je pronajímatel oprávněn podat žalobu na vyklizení,

Okamžitá výpověď - byty (2291) – bez výpovědní doby

§ 2291

(2) Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří 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.

Výpověď ze strany pronajímatele – byty (2291) – bez výpovědní doby

- Poškození bytu – závažná škoda
 - je svým významem alespoň tak závažné jako neplacení nájemného a služeb za dobu alespoň tří měsíců;
 - k dalším hlediskům bude patřit, zda nájemce svým jednáním způsobil pronajímateli škodu (a její výše),
 - jaká byla motivace tohoto jednání (NS [26 Cdo 85/2004](#)).
 - Břemeno tvrzení a důkazní směřující k naplnění pojmu *závažnosti*, *nenapravitelnosti* tíží ve sporu pronajímatele.
- Poškození bytu – obtíže, závažné obtíže
 - i slovní či fyzické útoky vůči pronajímateli či ostatním vyjmenovaným osobám (NS 26 Cdo 1865/2004).
 - Vždy bude záviset na intenzitě zásadu, zákon zde vyžaduje naplnění pojmu závažnosti;
 - určitým vodítkem může být výše škody, vážnost následku způsobeného jednáním nájemce, délka trvání, četnost apod.

Okamžitá výpověď - byty (2291) – bez výpovědní doby

§ 2291

(2) Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří 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.

Náležitosti výpovědi

- Řádně uvedený důvod – v případě soudního sporu nelze doplňovat a měnit
- Písemně – hmotněprávní úkon, pokud zmocňujete, souhlas zastupitelstva se zmocněním a nikoliv generální plná moc
- Poučení na možnost přezkumu soudem
 - Dva měsíce od doručení výpovědi
- Pozor na doručení do datové schránky OSVČ místo fyzické osobě

Vyčíslení nákladů za služby spojené s užíváním - VYÚČTOVÁNÍ

- zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahů, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu
- vyúčtování skutečné výše nákladů a záloh za jednotlivé služby za zúčtovací období a doručit nájemci jako příjemci služeb toto vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období a v této lhůtě provést i samotné finanční vyrovnání,
- Sankce 50 Kč za každý den (za 3 roky 55.800 Kč)
- U soudu může započít – problém u nákladů

Máme splněno – jdeme k soudu

- Pokud vše řádně ve smlouvě a výpověď bez problémů – EPR
 - Postup stejný jak u pohledávek obecně – případně žaloba
- Problémy
 - chyby ve výpovědi
 - Absence vyúčtování služeb
 - Platby hotově

Škody způsobené v nemovité věci

- Neuvedení do původního stavu při předání
- Zničení movitého vybavení
- Provedení úprav a změn bez souhlas
- Prokazování
 - Fotografie před a po
 - Opravy a výměny
 - Svépomocně mít doklady, rozpis
 - Faktury od prací a úklidu – lepší vzít firmu pro vymáhání

Žaloba na vyklizení

- Pokud nájemce dál bydlí i po skončení - nelze nijak násilně nebo mimosoudně zasáhnout
 - Jakýkoliv zásah je nezákonný
 - Riziko žaloby z rušené držby vůči Vám
- Výzva k vyklizení a poté soudní spor
 - Relativně dlouhý, náklady paušální, pokud neprokážete hodnotu nemovitosti
- Lze žalovat současně s dlužným nájemným

Vyklizení samotné

- Rozsudek na vyklizení nemovité věci
 - Lhůta k vyklizení
 - Stanovení zda s náhradou nebo bez
- Vyklizení provádí exekutor
 - Uzavření smlouvy
 - Poplatek 10.000 Kč – nelze uplatnit za dlužníkem
 - Zajištění prostor pro vyklizení movitých věcí – sklad
 - Zajistit stěhováky, které odvezou věci
 - Tyto náklady lze uplatnit přímo v exekuci jako náklady na vyklizení

Časový odhad

- Žaloba na vyklizení
 - 1 - 5 let, možnost odvolání – extrémní případy
- Exekuční vyklizení
 - Od rozsudku cca 3 – 6 měsíců
 - Urychlit může notářský zápis s přímou vykonatelností, což již nyní lze

Novinky v legislativě

- V polovině roku 2025 účinnost novely občanského soudního řádu
- nový institut rozkazu k vyklizení, který bude možné využít v civilním řízení místo žaloby
- výrazně rychlejší alternativa v podobě již zmíněného rozkazu k vyklizení.
 - nájemce neoprávněně užíval byt i po skončení nájmu,
 - uplynula dvoutříměsíční lhůta pro podání návrhu soudu k přezkoumání oprávněnosti výpovědi z nájmu
 - pronajímatel 14 dní před podáním návrhu vyzval nájemce k vyklizení bytu.
- rozkaz k vyklizení bytu, povinnost do 15 dnů opustit byt
- proti návrhu na rozkaz k vyklizení může podat nájemce do 15 dní od doručení návrhu odpor,
- rozkaz k vyklizení ruší a soud zahájí soudní řízení o vyklizení bytu v podobě

3. Daňová exekuce

Kdy lze využít

- Místní poplatky - § 2 odst. 3 písm. a) zákona č. 280/2009 Sb., daňového řádu
 - poplatek ze psů,
 - poplatek z pobytu,
 - poplatek za užívání veřejného prostranství,
 - poplatek ze vstupného,
 - poplatek za povolení k vjezdu s motorovým vozidlem do vybraných míst a částí měst,
 - poplatek za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace,
 - poplatky za komunální odpad.

Lhůty pro placení

- Prekluzivní lhůta - nedoplatek zaniká po marném uplynutí lhůty.
- Standardně 6 let
 - může být prodloužena až na 20 let
 - u nedoplatku zajištěného zástavním právem ve veřejném rejstříku prekluduje až za 30 let.
- Lhůta začíná dnem splatnosti, nikoliv vymáháním,
- Nový běh lhůty nastává např. pravomocným stanovením daně, zahájením exekučního řízení nebo zřízením zástavního práva.

Způsoby vymáhání

- daňová exekuce,
- vymáhání nedoplatku prostřednictvím soudního exekutora,
- uplatnění pohledávky v insolvenčním řízení,
- přihlášení nedoplatku do veřejné dražby.

Náležitosti daňové exekuce

- Exekuční titul
- Výše dlužného plnění

Exekuční titul

- výkaz nedoplatků sestavený z údajů evidence daní,
 - vykonatelné rozhodnutí, kterým je stanoveno peněžitě plnění,
 - vykonatelný zajišťovací příkaz
-
- Taxativní výčet, nic dalšího nelze využít

Výkaz nedoplatků

- označení správce daně, který výkaz nedoplatků vydal,
- číslo jednací,
- označení daňového subjektu, který neuhradil nedoplatek (dále jen „dlužník“),
- údaje o jednotlivých nedoplatcích,
- podpis úřední osoby s uvedením jména, příjmení a pracovního zařazení a otisk úředního razítka; tuto náležitost lze nahradit uznávaným elektronickým podpisem úřední osoby,
- potvrzení o vykonatelnosti,
- den, k němuž je výkaz nedoplatků sestaven.

Hromadný předpisný seznam

- vyměřeno většímu počtu poplatkových subjektů
- Za doručení se považuje třicátý den po jeho zpřístupnění
- Právní moc a vykonatelnost stejná jako u výkazu nedoplatků nebo jiný platebních výměrů

Daňová exekuce

- postižením majetkových práv,
 - srážkami ze mzdy,
 - příkázáním pohledávky z účtu u poskytovatele platebních služeb,
 - příkázáním jiné peněžitě pohledávky,
 - postižením jiných majetkových práv
- prodejem movitých věcí,
- prodejem nemovitých věcí.

Exekuční příkaz - náležitosti

- Obecné náležitosti
- způsob daňové exekuce,
- na každý způsob daňové exekuce se vydává samostatný exekuční příkaz a je vedeno samostatné exekuční řízení
- způsob provedení daňové exekuce,
- výše nedoplatku, pro který je exekuce nařizována,
- výše exekučních nákladů podle § 183 odst. 1 a 2 daňového řádu,
- odkaz na exekuční titul.

Exekuční příkaz

- Vydat
- Doručit
- Není možné uplatnit opravné prostředky

Přiměřenost daňové exekuce

Pokud náklady na vymáhání nedoplatku dosahují částky přibližně trojnásobku vymáhaného nedoplatku, jedná se o postup v rozporu s § 175 odst. 2 daňového řádu.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 7. 2015, sp. zn. 8 As 143/2014.

Přiměřenost daňové exekuce

Nicméně lze nalézt i rozhodnutí, kde byl poměr vymáhaného nedoplatku a nákladů exekutora nižší, a přesto byl shledán nezákonným. Jednalo se o případ, kdy vymáhaná povinnost činila 5600 Kč a předpokládané náklady exekuce činily 7865 Kč.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 4. 2018, sp. zn. 7 As 310/2017

Přiměřenost daňové exekuce

Podle přijaté praxe Krajského soudu v Praze nepřiměřenost vymáhané pohledávky ve vztahu k nákladům exekučního řízení nastává tam, kde vymáhaná pohledávka nepřevyšuje 1/3 nákladů exekuce v základní sazbě, tedy 1/3 z částky 6655 Kč. Proto tam, kde vymáhaná pohledávka dosahuje nižší částky než 2200 Kč, je obvykle vedení exekuce prostřednictvím soudního exekutora nedůvodné, s odkazem na ustanovení § 175 odst. 2 daňového řádu.

Usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 7. 6. 2019, č. j. 17 Co 205/2019-83).

Přiměřenost daňové exekuce

Obecně pak soudy neakceptují námitky správců poplatku, a to ani malých obcí, že nejsou dostatečně personálně vybaveni k vymáhání nedoplatků, a zdůrazňují, že mají i jiné možnosti, jak nedoplatky vymáhat. Stejně tak nelze argumentovat efektivitou vymáhání skrze soudního exekutora.

Usnesení Ústavního soudu ze dne 18. 7. 2017, sp. zn. III. ÚS 1565/17).

Odklad a zastavení daňové exekuce

- Daňovou exekuci lze na návrh dlužníka nebo z moci úřední odložit nebo zastavit,
- Odklad je možný např. při šetření podmínek pro posečkání úhrad, podání námitky proti soupisu věcí nebo v případě insolvence,
- Zastavení exekuce nastává z důvodů uvedených v § 181 daňového řádu, např. pokud pohledávka zanikla
- Nelze uplatnit opravné prostředky, jedině námitku

Náklady řízení

- 2 % z vymáhané částky (min. 500 Kč, max. 500 000 Kč),

Vymáhání prostřednictvím soudního exekutora

- Uzavření smlouvy
- Vyšší náklady, ale nižší náročnost, odpovědnost a větší rozsah pravomocí
- Odměna soudního exekutora
 - činí 15 % z vymáhané peněžitě částky (pokud jde o plnění do 3 000 000 Kč), minimálně však 2000 Kč
 - paušálně určené hotové výdajů ve výši 3500 Kč
 - Běžná odměna soudního exekutora v případě vymáhání nedoplatků na místních poplatcích činí 6655 Kč včetně DPH.
 - Pokud však dlužník uhradí do 30 dnů od doručení výzvy odměna soudního exekutora snížena na 50 %, tj. nejčastěji na 1000 Kč a paušálně určené náklady na 1750 Kč, tj. snižené
 - náklady budou činit 3327,5 Kč včetně DPH.

Děkuji za pozornost!

Mgr. Silvia Zámorská
Tel. 601326316
silvia@petrasrezek.cz

Advokátní kancelář Petráš Rezek s.r.o.
Zlín | Praha | Brno | Bratislava | Uherské Hradiště
T: +420 723 891 108
E: lukas@petrasrezek.cz
W: www.petrasrezek.cz
www.facebook.com/AKPetrasRezek
www.instagram.com/petrasrezek