

## Důvodová zpráva

Zastupitelstvu městského obvodu je předkládán návrh na odpis pohledávek z titulu dlužného nájemného za pronájem bytu a nebytového prostoru.

Jedná se o pohledávky po zemřelých nájemcích bytu a nebytového prostoru, vzniklé z titulu prodlení s úhradou nájemného, které nebyly zažalovány v zákonné 3 leté, resp. 2leté lhůtě od vzniku pohledávky a dále nebyly vymáhány po dědicích zůstavitelů, čímž došlo k jejich promlčení.

Správu promlčených pohledávek vzniklých z titulu prodlení s úhradou nájemného za pronájem bytu, nebytového prostoru a služeb spojených s jejich užíváním vykonával odbor majetkový, oddělení správy majetku.

Na základě čl. 10 Směrnice SME 2019-04 pro postup při evidenci, vymáhání, nakládání a odpisu peněžitých pohledávek zpracovává materiál o odpisu pohledávek OFR.

Odbor majetkový předal níže uvedené pohledávky k odpisu odboru financí a rozpočtu v 7/2020.

**XXXXXXXXXX XXXXXXXXX, nar. XXXXXXXXXX, zemř. XXXXXXXXXX, posledně bytem XXXXXXXXXX**

dluh za byt č. X, XXXXXX, XXXXXXXX-XXXXXX

ve výši 69 670,00 Kč

XXXXXXXXXX XXXXXXXXX (dále jen „jmenovaná“) užívala na základě nájemní smlouvy byt č. X v domě na ulici XXXXXXXX č. XXX/XX. Dne 23.09.2014 jmenovaná zemřela. Ke dni úmrtí nebyla za jmenovanou evidována pohledávka. Dluh na nájemném vznikl od úmrtí jmenované do data vyklizení bytu (07.03.2016).

Časová osa úkonů a skutečností k dané pohledávce:

- 23.09.2014** Úmrtí jmenované.
- 07.11.2014** Žádost soudní komisařky XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX o poskytnutí informací.
- 19.11.2014** Písemně OM poskytnuty informace soudní komisařce s žádostí o následné sdělení výsledku dědického řízení a uvedení dědiců pro vymáhání případné pohledávky.
- 23.02.2015** Písemně kontaktována notářská kancelář o sdělení stavu dědického řízení a zaslání usnesení o ukončení dědického řízení, na což bylo ze strany notářské kanceláře reagováno informací ze dne 02.03.2015 o stále neukončeném dědickém řízení.
- 03.12.2015** Písemně kontaktována notářská kancelář s žádostí o předání klíčů od bytu a informací o přípravě vyklizení bytu.
- 06.01.2016** Vyrozumění soudní komisařky o trvání dědického řízení.
- 07.03.2016** Vyklizení bytu.
- 24.01.2017** Unesením Okresního soudu v Ostravě čj. 99 D 27770/2014 bylo dědické řízení ukončeno a určení dědicové zůstavitele (právní moc 15.02.2017).

Informace o ukončení dědického řízení a současné zaslání uvedeného usnesení nebylo majetkovému odboru soudní komisařkou XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX žádným prokazatelným způsobem předáno.

- 22.03.2017** E-mailem podána žádost na Okresní soud v Ostravě o zaslání usnesení dědického řízení (viz příloha č. 1).
- 03.02.2020** Odbor majetkový písemně zažádal Okresní soud v Ostravě o nahlédnutí do spisu za účelem pořízení fotokopie usnesení o ukončení dědického řízení (k nahlédnutí do spisu u soudu nedošlo).
- 07.07.2020** Předána pohledávka na OFR k odpisu.
- 27.07.2020** OFR zjišťoval na informačním centru Okresního soudu v Ostravě stav dědického řízení, kdy bylo sděleno, že v rámci usnesení z dědického řízení byli určeni dědicové po jmenované.

S ohledem na skutečnost, že již uplynula 3 letá lhůta k vymáhání pohledávky, nebyla pohledávka dále vymáhána po dědicích.

Vůči jmenované je evidována promlčená pohledávka v celkové výši 69 670,00 Kč, jedná se o dlužné nájemné za byt a úrok z prodlení:

- |   |              |
|---|--------------|
| - dlužné nájemné za 9/2014 – 3/2016:              | 47 574,00 Kč |
| - úroky z prodlení (vyčísleny ke dni 14.12.2020): | 22 096,00 Kč |

#### Stanovisko právníka:

Dluh za období 24.09.2014 – 07.03.2016 ve výši 47 574,00 Kč s příslušenstvím vznikl jako pohledávka nájemného za dědici zemřelé. Institut dědění nájmu bytu zavedl z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník od 01.01.2014. Jedná se o velmi nešťastné ustanovení, které přináší problémy jak pronajímatelům, tak nájemcům, a to zejména s ohledem na délku dědických řízení. Ve valné většině případů dědicové netuší, že nájemní právo zdělili, notáři tuto skutečnost neuvádějí v usnesení o ukončení dědického řízení a tuto skutečnost se tak dozvídají od pronajímatele. V daném případě nedošlo k uplatnění pohledávky po dědicích vzhledem ke skutečnosti, že pronajímatel se nedozvěděl včas o ukončení dědického řízení a určení dědiců zemřelé nájemkyně. K promlčení pohledávky naposledy splatného nájemného došlo dne 31.03.2019. Promlčená pohledávka sama o sobě nezaniká a je možné ji uplatnit u soudu. Soud však přihlédne k případné námitce promlčení a nárok nepřizná. K otázce, zda je možné požadovat úhradu pohledávky jako škody po zaměstnanci, který se případem zabýval, je třeba konstatovat, že dokud není na jisto postaveno, že soudem došlo k zamítnutí nároku, nevznikla ani škoda, kterou by zaměstnavatel mohl uplatnit po zaměstnanci, neboť stále existuje hypotetická možnost, že k námitce promlčení nedojde. SMO MOB MOaP jako pronajímatel by musel vynaložit soudní poplatek 2 379,00 Kč za podání žaloby a rovněž uhradit mzdu zaměstnance, který by se záležitostí zabýval, což se jeví vzhledem k nejistému výsledku jako nevhodné. I kdyby pak došlo ke zjištění vzniku škody, na základě zamítnutí žaloby, není zřejmé, zda by škodu bylo po příslušném zaměstnanci možné vymáhat. Bylo by nutné zdokumentovat, jakou povinnost zaměstnanec porušil, tzn. zda podle tehdy platných vnitřních předpisů byl povinen pravidelně kontrolovat průběh dědického řízení a jeho ukončení.

**XXXXX XXXXXXXX, nar. XXXXXXXX, zemř. XXXXXX, posledně bytem XXXXXXXXX XX/XX, XXXXXXXX-XXXXXX**

dluh za nebytový prostor č. XXX, XXXXXXX XX, XXXXXXXX-XXXXXX ve výši 689 551,00 Kč

XXXXX XXXXXXXX (dále jen „jmenovaný“) užíval na základě nájemní smlouvy nebytový prostor č. XXX pro účel hostinské činnosti v domě na ulici XXXXXXX č. XXXX/XXX.

Časová osa úkonů a skutečností k dané pohledávce:

- 12.10.2010** Doručena jmenovanému výpověď z nájmu nebytových prostor.
  - 31.01.2011** Ukončen nájem nebytových prostor. Od 01.02.2011 do 04.04.2011 byl nebytový prostor užíván bez právního důvodu.
  - 08.03.2011** Úmrtí jmenovaného.
  - 04.04.2011** Předání nebytového prostoru.
  - 09.05.2011** Žádost soudní komisařky XXXXXXXXXX o vyčíslení pohledávek jmenovaného.
  - 21.06.2011** Pohledávka přihlášena do dědického řízení s žádostí o následné sdělení výsledku dědického řízení a uvedení dědiců pro vymáhání případné pohledávky.
  - 10.06.2015** Usnesením Okresního soudu v Ostravě čj. 99 D 864/2011-424 bylo dědické řízení ukončeno a určen dědic zůstavitele (právní moc 10.06.2015).
  - 10.06.2016** Telefonicky ověřován stav dědického řízení u soudní komisařky s informací, že dědické řízení stále ještě není ukončeno.
  - 19.01.2017** E-mailem požádána soudní komisařka o sdělení výsledku dědického řízení.
- Sdělení o ukončení dědického řízení a zaslání uvedeného usnesení nebylo majetkovému odboru soudní komisařkou XXXXXXXXXX posláno ani po telefonických a e-mailových urgencích (viz příloha č. 2).
- 29.03.2017** E-mailem podána žádost na Okresní soud v Ostravě o zaslání usnesení dědického řízení.
  - 04.04.2017** Zaslání sdělení o výsledku dědického řízení s uvedením dědice, a to XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX.
  - 07.07.2020** Předána pohledávka na OFR k odpisu.

Dědic, XXXXXX XXXXXXXX, podala dne 19.09.2016 insolvenční návrh spojený s návrhem na povolení oddlužení. Dne 30.01.2017 bylo vydáno usnesení o schválení oddlužení plněním splátkového kalendáře.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, kdy došlo ke zjištění dědice jmenovaného až po schválení oddlužení, nemohla být pohledávka zajištěna proti promlčení a následně přihlášena do insolvenčního řízení.

Vůči jmenovanému je evidována promlčená pohledávka v celkové výši 689 551,00 Kč, jedná se o dlužné nájemné za nebytový prostor a úrok z prodlení:

- dlužné nájemné za 12/2010 – 4/2011: 391 005,00 Kč
- úroky z prodlení (vyčísleny ke dni 14.12.2020): 298 546,00 Kč

#### Stanovisko právníka:

Dluh za období prosinec 2010 – 04.04.2011 ve výši 391 005,00 Kč s příslušenstvím vznikl jako pohledávka nájemného a od 01.02.2011 jako pohledávka za bezdůvodné obohacení způsobená

užíváním nebytového prostoru bez právního důvodu. Pro tento případ se použije právo platné v době vzniku dluhu, tzn. z. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. K promlčení naposledy splatného nájemného za leden 2011 došlo 20.01.2014, k promlčení pohledávky bezdůvodného obohacení za únor – duben 2011 došlo 04.04.2013. K ukončení dědického řízení a určení dědice došlo až dne 10.06.2015, tzn. v době, kdy byla pohledávka již promlčena. V případě, že by byla přihlášená do insolvenčního řízení paní XXXXX XXXXXXXXXX, byla by s největší pravděpodobností zamítnuta insolvenčním správcem. Zabránit promlčení v průběhu dědického řízení bylo možné snad jen podáním žaloby na neznámé dědice. Soudní poplatek by činil 19 551,00 Kč, přitom v daném okamžiku nebylo vůbec zřejmé, s jakým výsledkem dědické řízení skončí a zda vůbec bude ustanoven dědic zemřelého nebo bude dědické řízení ukončeno např. pro nedostatek majetku. O možnosti vymáhat škodu po příslušeném zaměstnanci pak platí totéž, co bylo uvedeno výše v případě paní XXXXXXXXXX.

V termínu od 17.08.2020 do 15.10.2020 byl proveden interním auditorem Audit pohledávek vzniklých z nájmu bytů a nebytových prostor městského obvodu. Kontrole byly podrobeny odbor majetkový, oddělení správy majetku a odbor financí a rozpočtu, oddělení místních poplatků a pohledávek. Cílem auditu bylo ověřit postupy v rámci evidence, zajištění, vymáhání a inventarizace pohledávek. Součástí auditu byly kontrola postupů u promlčených pohledávek po XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX a XXXXXX XXXXXXXXXX.

U promlčených pohledávek po XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX a XXXXXX XXXXXXXXXX bylo zjištěno, že v minulosti nebyly učiněny všechny úkony k vymožení pohledávky.

Doporučení auditní zprávy budou vzaty na vědomí při stanovení dalších opatření k určení lepší průkaznosti, evidenci a celkovému vedení agendy vymáhání pohledávek. S účinností od 01.01.2021 dojde ke změně ve správci pohledávky u pohledávek z nájmu bytů a nebytových prostor předaných k vymáhání na OFR, kdy již správcem pohledávky nebude odbor majetkový, oddělení správy majetku, ale po předání se jím stane odbor financí a rozpočtu, oddělení místních poplatků a pohledávek. Současně bude operativní evidence předaných pohledávek k vymáhání vedena v IS Radnice Vera, jejíž výstup bude součástí ročních inventur. Tato změna bude zapracována do úpravy Směrnice SME 2019-04 pro postup při evidenci, vymáhání, nakládání a odpisu peněžitých pohledávek. Zároveň bude směrnice doplněna o informaci, že po přihlášení pohledávky do dědického řízení bude pohledávka předána ke sledování příslušnému zaměstnanci OFR, který bude pravidelně zjišťovat stav dědického řízení, aby nedošlo k promlčení pohledávky.