

OBZOR

stavební bytové družstvo, Družstevní 787, SLAVIČÍN, PSČ: 763 21
Tel.: 577 341 875, 577 341 578, FAX: 577 341 833, E-mail: info@obzor-sbd.cz

Směrnice č. 18/2009

o vymáhání dlužného nájemného od uživatelů bytů ve vlastnictví SBD OBZOR Slavičín

I. Úvodní ustanovení

1. Představenstvo SBD OBZOR vydává v souladu s článkem 70, bodem 1, stanov SBD OBZOR směrnici o vymáhání dlužného nájemného od uživatelů bytů ve vlastnictví SBD OBZOR.
2. Směrnice upravuje postup představenstva a správy SBD OBZOR při vymáhání dlužného nájemného, následná opatření vedoucí k úhradě dlužných částek, vymáhání dlužných částek a uvolnění bytu.

II. Vymezení pojmů

1. Dlužné nájemné je rozdíl mezi částkami platného předpisu nájemného a skutečně uhrazenými částkami (na pokladně nebo převodem z účtu). Dlužné nájemné se kumuluje až do jeho úplné likvidace.
2. Dlužné částky tvoří:
 - a) neuhrazené nájemné dle předpisu nájemného
 - b) poplatky z prodlení
 - c) nedoplatky vyúčtování zálohových plateb za kalendářní rok
 - d) poplatky za úkony prováděné správou SBD OBZOR ve prospěch člena
 - e) náklady spojené s právním zastoupením SBD OBZOR v soudním sporu
 - f) náklady spojené s vymáháním dlužné částky (poštovné, doprava, telef. hovory apod.)
3. Vymáhání dlužného nájemného je sled činností, vykonávaných zaměstnanci družstva za účelem minimalizace dlužného nájemného a v zájmu ochrany řádně platících uživatelů až po vyloučení dlužníků z řad členů SBD OBZOR.
4. Platba v prodlení je platba po datu předepsané splatnosti nájemného a započítává se vždy na nejstarší pohledávku.
5. Poplatek z prodlení je stanoven nařízením vlády č. 142/94 Sb. a nelze jej prominout.

III. Evidence dlužného nájemné

1. Evidenci dlužného nájemného a všech položek, které jej tvoří, provádí **ekonomický úsek**.
2. Dlužné nájemné je evidováno u každého uživatele bytu a kumulativně za SBD OBZOR s měsíční periodicitou k poslednímu dni kalendářního měsíce. Zvláště jsou evidováni:
 - uživatelé, u nichž dlužné nájemné překročilo dvojnásobek jejich předpisu nájemného
 - uživatelé, u nichž dlužné nájemné překročilo trojnásobek jejich předpisu nájemného

3. Měsíční sestavy dlužného nájemného předává ekonomické oddělení ekonomické komisi představenstva SBD OBZOR.

IV. Opatření k úhradě a vymáhání dlužného nájemného

1. Představenstvo SBD OBZOR projednává pravidelně čtvrtletně na svých jednání zprávu o stavu vymáhání dlužného nájemného a rozhoduje o udělení výstrahy nebo výpovědi z nájmu bytu.
2. Ekonomická komise pro jednání představenstva zpracovává seznam uživatelů, kteří dluží nájemné ve výši dvojnásobku jejich předpisu nájemného s návrhem na udělení výstrahy.
3. Pokud představenstvo na základě návrhu ekonomické komise rozhodne o udělení výstrahy, zajistí předseda družstva odeslání výstrahy uživateli do 7 dnů od rozhodnutí PD.
4. Vzor udělení výstrahy je uveden v příloze č. 1 .
5. Ekonomická komise dále zpracovává pro jednání představenstva seznam uživatelů, u kterých dlužné nájemné překročilo trojnásobek jejich předpisu nájemného s návrhem na výpověď z nájmu bytu s tříměsíční výpovědní lhůtou dle § 711 odst. 2, písm.b), zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a stanov SBD OBZOR.
6. Pokud představenstvo na základě návrhu ekonomické komise rozhodne o výpovědi z nájmu bytu, zajistí předseda doručení této výpovědi do 7 dnů od rozhodnutí PD, dotyčným uživatelům.
7. Vzor výpovědi z nájmu bytu je uveden v příloze č. 2 této směrnice.
8. V případě podání výpovědi z nájmu bytu zpracuje ekonomické oddělení pro právního zástupce SBD OBZOR podklady k podání žaloby na úhradu dlužné částky. Pokud po předání těchto podkladů právnímu zástupci dojde k částečné nebo úplné likvidaci dluhu ze strany dlužníka, musí ekonomické oddělení o této skutečnosti právního zástupce neprodleně písemně informovat.
9. O výpovědi z nájmu bytu člena je ekonomické oddělení povinno informovat bez zbytečných odkladů i výbor příslušné domovní samosprávy, který je pak oprávněn zamezit dlužníkovi v užívání společných prostor domu, na které neplatí (prádelna, mandlovna, sušárna atd.) až do doby likvidace dluhu.
10. Uživatelé, kteří dluží nájemné, mohou podle ustanovení § 516 a násl. Občanského zákoníku uzavřít v ekonomickém oddělení Dohodu o uznání dluhu a pravidelných splátkách dluhu, jejíž vzor je uveden v příloze č. 3 této směrnice. Přesné plnění takovéto dohody má odkladný účinek při rozhodování představenstva o udělení výstrahy nebo výpovědi z nájmu bytu.
11. Uživatelé dlužníci mohou kdykoliv uhradit dlužné částky v hotovosti v pokladně SBD OBZOR nebo bezhotovostním převodem na účet SBD OBZOR. K takovéto úhradě bude přihlíženo v kterékoliv fázi vymáhání dlužných částek.
12. Ekonomické oddělení je oprávněno použít ke snížení dlužné částky celý přeplatek ročního vyúčtování zálohových plateb uživatele, toto započtení oznámí předseda družstva dlužníkovi po provedení zápočtu.

V. Uvolnění bytu

1. Po nabytí právní moci výpovědi z nájmu SBD OBZOR podá dlužníkovi výzvu k vyklizení a předání bytu termínem do 15 dnů po skončení nájmu.

2. Pokud dlužník nepředá byt ve stanoveném termínu, referentka členské evidence zpracuje právnímu zástupci podklady pro podání žaloby na vyklizení bytu z důvodu užívání bytu bez právního vztahu.

VI. Závěrečná ustanovení

1. V případech úmrtí uživatele až do vyřešení dědictví se dlužné částky pouze evidují a nezapočítává se poplatek z prodlení. Jejich likvidace je buď předmětem dědického řízení nebo bude projednána s oprávněným dědicem.
2. Směrnice byla schválena na jednání představenstva SBD OBZOR dne 12.11. 2009 usnesení č. 74/2009 a nabývá účinnosti dnem schválení.
3. Dnem 12.11. 2009 končí platnost směrnice č. 14/2007 - vymáhání dlužného nájemného.
4. Výbory domovních samospráv zajistí seznámení členů s touto směrnicí.
5. Seznámení odpovědných zaměstnanců SBD OBZOR s touto směrnicí zajistí předseda družstva.

Ve Slavičíně dne 12. 11. 2009



Ing. Miloslav Ptáček
předseda představenstva



Elemír Štévko
místopředseda představenstva