

# **O B Z O R**

stavební bytové družstvo, Družstevní 787, SLAVIČÍN, PSČ: 763 21  
Tel.: 577 341 875, 577 341 578, FAX: 577 343 833, E-mail: info@obzor-sbd.cz

---

## **Směrnice č. 19/2011**

### **o vymáhání dlužného nájemného od uživatelů bytů v osobním vlastnictví ve správě u 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 v osobním vlastnictví ve správě SBD OBZOR.
2. Směrnice upravuje postup správy SBD OBZOR při vymáhání dlužného nájemného a nákladů za plnění poskytovaná s užíváním bytů (dále jen nájemné), následná opatření vedoucí k úhradě dlužných částek, vymáhání dlužných částek, podání žaloby a návrhu na exekuci majetku dlužníka v souladu se zákonem č. 99/1963 (občanský soudní řád) ve znění pozdějších předpisů.

#### **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) úrok z prodlení
  - c) nedoplatky vyúčtování zálohových plateb za kalendářní rok
  - d) poplatky za úkony prováděné správou SBD OBZOR ve prospěch uživatele
  - e) náklady spojené s právním zastoupením SBD OBZOR v soudním řízení
  - 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 úplnou likvidaci dluhu.
4. Platba v prodlení je platba po datu předepsané splatnosti nájemného a započítává se vždy na nejstarší pohledávku.
5. Úrok 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 družstva.
2. Dlužné nájemné je evidováno u každého uživatele bytu a kumulativně za SBD OBZOR s měsíční periodicitou k poslednímu dni kalendářního měsíce. Zvlášť jsou evidováni:
  - uživatelé, u nichž dlužné nájemné překročilo dvojnásobek jejich předpisu nájemného
  - uživatelé, u nichž dlužné nájemné překročilo trojnásobek jejich předpisu nájemného

#### **IV. Opatření k úhradě a vymáhání dlužného nájemného**

1. Uživatelům, kteří neuhradily nájemné v řádné lhůtě splatnosti zasílá ekonomický úsek upomínku k úhradě dlužného nájemného.
2. Uživatelům, kteří neuhradily nájemné ve výši dvojnásobku předpisu nájemného zasílá ekonomický úsek upomínku k úhradě dlužného nájemného do vlastních rukou.
3. Uživatelům, kteří neuhradily nájemné ve výši trojnásobku předpisu nájemného zasílá ekonomický úsek oznámení o podání žaloby na úhradu dluhu.
4. Ekonomické oddělení spolu s referentkou členských a bytových záležitostí zpracuje 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.
5. Uživatelé, kteří dluží nájemné, mohou podle ustanovení § 516 a násl. Občanského zákoníku uzavřít v ekonomickém oddělení Dohodu o uznání dluhu a pravidelných splátkách dluhu. Přesné plnění takovéto dohody má odkladný účinek podání žaloby.
6. 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.
7. Ekonomický úsek je oprávněn použít ke snížení dlužné částky celý přeplatek ročního vyúčtování zálohových plateb uživatele. Toto započtení oznámí ředitel družstva dlužníkovi po provedení zápočtu.
8. Seznam uživatelů dlužníků předkládá měsíčně ekonomický úsek řediteli družstva.
9. Ředitel družstva podává pravidelně čtvrtletně zprávu o stavu vymáhání dlužného nájmu představenstvu na jeho zasedání.

#### **V. Závěrečná ustanovení**

1. V případech úmrtí uživatele až do vyřešení dědictví se dlužné částky pouze evidují a nezapočítává se úrok 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 12.5. 2011 a nabývá účinnosti dnem schválení.

Ve Slavičíně dne: 20.3.2011

  
Ing. Miloslav Ptáček  
předseda představenstva

  
Elemír Števkó  
místopředseda představenstva