

UNIVERZITA JANA AMOSE KOMENSKÉHO PRAHA

BAKALÁŘSKÉ KOMBINOVANÉ STUDIUM

2014-2017

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Miluše Mikulová

Hospodaření obce s nemovitým majetkem – pohledávky

Praha 2017

Vedoucí bakalářské práce: JUDr. Zdeněk Fiala Ph.D.

JAN AMOS KOMENSKY UNIVERSITY PRAGUE

BACHELOR COMBINED (PART TIME) STUDIES

2014-2017

BACHELOR THESIS

Miluše Mikulová

Municipal real estate property management – accounts receivable

Prague 2017

The Bachelor Thesis Work Supervisor: JUDr. Zdeněk Fiala Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je mým původním autorským dílem, které jsem vypracovala samostatně. Veškerou literaturu a další zdroje, z nichž jsem při zpracování čerpala, v práci řádně cituji a jsou uvedeny v seznamu použitých zdrojů. Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v univerzitní knihovně.

V Praze dne 15.2.2017

Miluše Mikulová

Anotace

Bakalářská práce se zabývá popisem možností, kterými obec disponuje při správě svých pohledávek. Popisuje všechny etapy od vzniku pohledávek, přes jejich vývoj až po možnosti vymáhání.

Práce se zabývá vhodností různých přístupů k různým situacím a různým subjektům. Současně se pokouší posoudit, zda jsou využívány všechny možnosti při správě pohledávek ze strany obce, zda jsou všechny kroky činěny včas a v patřičném rozsahu, zda je v rámci správy pohledávek dostatečná komunikace mezi účastníky a mezi jednotlivými články vymáhacího procesu.

Klíčová slova

Dlužník, exekuce, hospodaření, majetek, obec, pohledávka, právo, příslušenství, splatnost, vlastnictví.

Annotation

This Bachelor thesis deals with description of possibilities a municipality has when managing its claims. It describes all the stages from inception of receivables, through their development to the possibility of recovering.

The thesis deals with appropriateness of various approaches to different situations and different subjects.

At the same time it tries to consider whether the municipality uses all the possibilities of managing claims, whether all actions are being taken on time and in proper range and whether there is sufficient communication between participants and individual elements of recovering process within managing debts.

Keywords

Debtor, execution, facilities, law, management, maturity, municipality, ownership, property, receivables.

Obsah

ÚVOD	7
1. OBEC A JEJÍ MAJETEK.....	9
1.1. Co je obec – definice dle zákona 128/2000 Sb. (a dříve).....	9
1.2. Hospodaření obce, odpovědnost při hospodaření.....	11
1.3. Majetek obce	15
1.3.1. Vlastnické právo a jiná majetková práva obecně.....	15
1.3.2. Majetková práva mimo vlastnických	17
1.3.3. Majetková práva vlastnická	18
1.4. Využití majetku.....	20
1.4.1. Komerční využití majetku.....	20
1.4.2. Možnosti sociálního využití majetku	25
2. POHLEDÁVKY	28
2.1. Vznik pohledávek	28
2.2. Příslušenství pohledávek.....	29
2.3. Pohledávky po splatnosti	31
2.4. Vymáhání pohledávek.....	32
2.5. Zápočty pohledávek	39
2.6. Insolvence, konkurs, exekuce	41
2.7. Odpisy pohledávek.....	43
ZÁVĚR.....	45
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	49
BIBLIOGRAFICKÉ ÚDAJE.....	56

ÚVOD

V této bakalářské práci se zabývám pohledávkami obce a jejich vymáháním. Z pohledu obce se jedná o dvě odlišné oblasti – především pohledávky z titulu přenesené působnosti státní správy - zde jsou možnosti vymáhání pohledávek jednoznačně určeny zákonem¹, celý proces je také velmi ovlivněn zákonem na ochranu osobních údajů² a dlužníkům je třeba zachovat právo na tuto ochranu osobních údajů. Tuto oblast tedy ponechám stranou a budu se zabývat druhou oblastí pohledávek - pohledávkami vzniklými v souvislosti s hospodařením obce se svěřeným majetkem. Zde se jedná o vztah soukromoprávní, v mnoha případech trvalejšího nebo opakujícího se charakteru, a proto jsou zde popsány jiné možnosti a způsoby jednání s dlužníky či další alternativy vymáhání pohledávek.

Teoretická část práce je obsažena v první kapitole, kde se zejména zabývám podstatou pojmu "obec" a "majetek" z hlediska právního výkladu i z pohledu obecného chápání těchto pojmů. Pod pojmem obec je v této práci zástupně skryt i pojem vyšších územně správních celků (kraje)³. Legislativa je v obou případech téměř totožná, vycházející z podobných principů, jednotlivé drobné rozdíly zde není v této souvislosti třeba zdůrazňovat či vyzdvihovat.⁴

V první kapitole této práce je také stručně nastíněna cesta, jakým obce majetek získaly do vlastnictví nebo do správy. Velká pozornost je zde věnována i odpovědnosti z hospodaření, dále pak termínu péče řádného hospodáře a dalším atributům dobré správy. Jsou zde podrobně popsána majetková i nemajetková práva, kterými běžně obec disponuje, její hmotný i nehmotný majetek. Popisuji možnosti obce, výhody a nevýhody jednotlivých způsobů nakládání s majetkem, získané užitky z krátkodobých či dlouhodobých transakcí. V neposlední řadě je zde také zmíněn i sociální aspekt obecního hospodaření.

Praktická část je obsahem druhé kapitoly. Popisuji v ní způsoby a možnosti vzniku, vývoj a případné vymáhání pohledávek. Snažím se zde popsat všechny možnosti, které má obec (kraj) k dispozici a také pohled na uplatnění těchto možností v praxi.

S ohledem na rozsah této problematiky jsem se snažila především vyjmenovat v co největším počtu jednotlivé aktivity a přístupy, nikoliv dopodrobna vylíčit postup v jednotlivých fázích vymáhání. Činím tak proto, aby se dalo posoudit, zda jsou v praxi využívány všechny možnosti při správě takových pohledávek. Cílem – s ohledem na rozsah této práce - nemůže být podrobný návod ke správě pohledávek krok po kroku,

¹ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

² Zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.

³ V souladu se zákonem č. 129/2000 Sb., o krajích.

⁴ Pokud je rozdíl natolik markantní, aby stál za zmínku, jsou v textu uvedeny obě varianty.

ale naopak jakýsi strom možností, které má obec (kraj) v každé fázi vývoje pohledávky, resp. jak lze ošetřit případná rizika ještě před vznikem pohledávky.

Samozřejmostí při vzniku a následně i vymáhání pohledávek obcí (či krajů) je striktní dodržování platné legislativy⁵ při současném zajištění ochrany vlastnictví obce za předpokladu zachování péče řádného hospodáře.

Jako příklad obce mi pro celou práci bude sloužit nejmenovaná *pražská městská část*, která má rozsáhlý vlastní majetek⁶, resp. majetek svěřený do péče hlavním městem Prahou v souladu se zákonem 128/2000 Sb. a zákonem 131/2000 Sb., oba ve znění pozdějších předpisů.

Tato městská část nemá vlastní samostatný útvar určený přímo a pouze pro vymáhání pohledávek z vedlejší hospodářské činnosti. Na správě a vymáhání těchto pohledávek se podílí majetkový odbor spolu s finančním a právním odborem. Pro jednotlivé kauzy si obec v některých případech sjednává právní pomoc externích právních kanceláří, v konečné fázi vymáhání jsou pak využívány služby exekutorského úřadu. Většinu činností spojených s vymáháním pohledávek tedy zajišťuje úřad městské části vlastními zaměstnanci.

V každé kapitole je v závěru na příkladu této vzorové pražské městské části předvedena konkrétní ukázka z praxe související s obsahem dané kapitoly.

V podkapitolách této praktické části jsou uvedeny chronologicky jednotlivé fáze existence pohledávky od vzniku až po její vyrovnání. Popisují možnosti obce v jednotlivých etapách stáří pohledávky a dále pak rentabilitu jednotlivých postupů a možností v konkrétní fázi existence pohledávky vzhledem k její výši.

Práce je členěna do dvou kapitol (teoretická a praktická část) a následně do čtyř (první kapitola) a sedmi (druhá kapitola) podkapitol.

⁵ Jedná se nejen o zákon o obcích č.128/2000 Sb., zákon o účetnictví č. 563/1991 Sb., občanský zákoník č. 89/2012 Sb., ale například i Ústavu ČR a LZLPS.

⁶ Nejedná se samozřejmě o vlastní majetek v pravém slova smyslu, v kapitole 1 v podkapitole 1.3 bude blíže vysvětlen pojem majetku obce a způsob, kterým obce k majetku přišly.

1. OBEC A JEJÍ MAJETEK

1.1. Co je obec – definice dle zákona 128/2000 Sb. (a dříve)

Obec je definována v prvním paragrafu zákona č. 128/2000 Sb. v platném znění, a to následovně: „Obec je základním územním samosprávným společenstvím občanů; tvoří územní celek, který je vymezen hranicí území obce.“⁷ Obec má vlastní majetek, vystupuje vlastním jménem a je sama odpovědná z právních vztahů⁸.

V souladu s uvedeným předpisem zpravidla obec spravuje zastupitelstvo prostřednictvím svých rozhodnutí nebo prostřednictvím rady, jejíž členy volí ze svých řad. V čele rady a tím i obce je starosta, obec dále zřizuje komise podle svých potřeb. Dalším orgánem obce je obecní úřad a zvláštní orgány obce, případně komise, pokud je obci svěřen výkon přenesené působnosti. V případě malých obcí je obec řízena starostou a zastupitelstvem, rada není ustanovena. Naopak v případě větších měst je těmto městům přiznáno postavení statutárního města a toto statutární město může být dále rozděleno na městské obvody. Zde jsou volena zastupitelstva obvodů i statutárního města, z nich následně rady obvodní i městské. Ostatní orgány jsou shodné se standardním pojetím obce⁹.

Výjimečné postavení hlavního města Prahy je určeno zákonem č. 131/2000 Sb. v platném znění, o hlavním městě Praze ze dne 13.4.2000. Hlavní město Praha je dle tohoto zákona obcí a krajem¹⁰. Uvedený zákon také upravuje postavení Prahy jako hlavního města České republiky a dále i jeho jednotlivých městských částí.

Novodobé zákony upravující pravidla pro obce však nejsou žádnou novinkou v právním světě, podobné zákony v jednodušší formě existovaly již dávno, postupem času byly s ohledem na konkrétní potřeby upravovány až do dnešní podoby.

⁷ Zákon č. 128/2000 Sb. ze dne 12.4.2000 o obcích, § 1.

⁸ Zákon č. 250/2000 Sb. o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů.

⁹ Více např. Havlan, P. a kol.: *Majetek územních samosprávných celků v teorii a praxi*. 1. vyd. Praha: Linde Praha, 2013, str. 28-30. ISBN 978-80-7201-899-4.

¹⁰ Praha je krajem dle ústavního zákona č. 347/1997 Sb. o vytvoření vyšších územních samosprávných celků a o změně zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky.

Již v 19. století byla obec definována jako právní subjekt např. v § 28 zákona č. 7/1864 Sb. z. č., dále v § 27 zákona č. 4/1864 sb. z. m. anebo § 27 zákona č. 17/1863 sb. z. s., kde již mimo jiné bylo zakotveno právo, tedy vlastně povinnost zemských celků spravovat svůj majetek. I později, po vzniku samostatného Československa byl zákonem č. 421/1919 Sb. obecní statek prohlášen za kmenové obecní jmění.

V současné legislativě vycházíme především z ustanovení čl. 101 odst. 3 Ústavy, které říká: „*Územní samosprávné celky jsou veřejnoprávními korporacemi, které mohou mít vlastní majetek a hospodaří podle vlastního rozpočtu.*“¹¹ Další důležitou oporou pro vznik a existenci základních územních celků je § 2 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obecním zřízení a neméně pak §1 odst. 2 zákona č. 129/2000 Sb., zákona o krajích.

Z uvedeného vyplývá, že obec je právnickou osobou způsobilou vlastnit majetek a uplatňovat práva a povinnosti z toho vyplývající, jednat svým jménem v právních vztazích, a to také ve vztazích majetkoprávních.

V naší *vzorové pražské městské části* je předmětem vlastnictví nejen drobný i dlouhodobý movitý majetek¹², ale především rozsáhlý nemovitý majetek, a to i přesto, že zde v devadesátých letech minulého století probíhaly rozsáhlé restituce¹³ a také navrácení majetku v souladu s platnou legislativou. Proběhla zde i významná privatizace - tedy prodej jednotlivých bytových jednotek oprávněným nájemcům¹⁴, a to v několika etapách, která navíc není dosud ukončena.

Stále však obec disponuje takovým majetkem, aby mohla v klidu a s úspěchem hospodařit v zájmu občanů a přitom vytvářet nemalý zisk pro uspokojování dalších požadavků obce a jejích obyvatel v oblasti kultury, sportu, sociální péče apod. Ze zisku však také pochopitelně financuje opravy a rekonstrukce svého nemovitého majetku tak, aby jej mohla dále komerčně či jinak využít dle aktuálních potřeb radnice.

¹¹ Zákon č. 1/1992 Sb., Ústava České republiky.

¹² Jedná se zejména o kancelářské vybavení nebo vozový park, naopak např. vybavení školních zařízení bylo převedeno do majetku příspěvkových organizací.

¹³ Majetek se navracel původním vlastníkům, pokud ještě žili, nebo jejich dědicům na základě zákona č. 403/1990 Sb. o nápravě následků některých majetkových křivd, a dále dle zákona č. 87/1991 Sb. o mimosoudních rehabilitacích.

¹⁴ Takto je možné rozprodávat jednotlivé bytové jednotky po zavkládání Prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí. v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Prohlášením vlastníka se rozdělí dům fakticky na jednotky, stanoví se v něm poměr vlastnictví ke společným prostorům a pozemkům spjatým se stavbou v poměru k celkovým výměrám. Takto rozdělené jednotky jsou následně zapsány do katastru nemovitostí, aby mohly být jednotlivě převáděny do vlastnictví jiných osob.

1.2. Hospodaření obce, odpovědnost při hospodaření

Hospodaření obce musí být prováděno především se zájmy řádného hospodáře a také v souladu s platnými zákony¹⁵. Jak říká první věta § 38, odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obecním zřízení: „*Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti.*“¹⁶ Obec disponuje svým majetkem volně, avšak jakémukoliv smluvnímu závazku musí předcházet zveřejnění tohoto záměru na úřední desce obce nebo v místě obvyklým způsobem, jinak je úkon neplatný¹⁷. Majetek musí obec chránit a užívat jej účelně a hospodárně. Je také třeba dbát na příslušné kompetence při rozhodování, protože ne vždy je oprávněna rozhodovat rada, např. ve věcech zcizení majetku nebo v případě rozhodování o majetku vyšší hodnoty již rozhoduje zastupitelstvo.

Správnost hospodaření obce je dle zákona o obcích¹⁸ každoročně podrobena přezkumu¹⁹. Ten je zajišťován zpravidla příslušným nadřízeným krajským úřadem, obec ale může požádat o přezkum i některou auditorskou společnost nebo auditora. Tento přezkum se ze zákona nevztahuje na údaje, které podléhají povinnosti mlčenlivosti podle daňového řádu²⁰.

Přezkum ověřuje, zda se obec při svém hospodaření podřídila příslušným zákonům, zejména zákonu o účetnictví, zákonu o rozpočtových pravidlech a dalším. Např. v souladu s § 31 zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví ve znění pozdějších předpisů je i obec povinna uschovávat účetní záznamy 5, resp. 10 let dle druhu dokladu nebo záznamu. V § 32 stejného zákona jsou uvedeny případy, ve kterých se lhůty liší podle způsobu dalšího využití účetních záznamů²¹.

Není neúčelné v této chvíli zmínit i operativní evidenci. Jedná se o podpůrnou dokumentaci k účetním záznamům, kde mohou být rozvedeny jednotlivé položky do

¹⁵ Například účetnictví musí obec vést dle zákona č. 563/1991 Sb. – zákona o účetnictví.

¹⁶ Zákon č. 128/2000 Sb., § 38.

¹⁷ Výjimku v povinnosti zveřejnit záměr tvoří tyto případy: jedná se o pronájem bytu nebo hrobového místa, jedná se o závazek kratší než 30 dnů nebo jde o právnickou osobu zřízenou či ovládanou obcí.

¹⁸ Zákon č. 128/2000 Sb., § 42.

¹⁹ Pro tuto činnost byl schválen zvláštní zákon č. 420/2004 Sb. o přezkoumávání hospodaření územních samosprávných celků a dobrovolných svazků obcí. Pro městské části hlavního města Prahy platí obdobně, přezkum provádí Magistrát hlavního města Prahy.

²⁰ Zákon č. 280/2009 Sb. ve znění pozdějších předpisů – daňový řád.

²¹ Jedná se například o mzdové listy, případy trestních řízení, reklamační lhůty a podobně.

podrobností, která je v účetnictví nadbytečná. V současnosti takovou evidenci neupřesňuje žádný zákon ani vyhláška, je tedy pouze na jednotlivých uživateli - v našem případě obcích, v jaké formě a rozsahu ji vedou.

Po uzavření účetního období a provedeném přezkumu je zpracován a připraven k předložení zastupitelstvu tzv. závěrečný účet. Závěrečný účet obce je povinno zastupitelstvo obce projednat do 30.6. následujícího roku.

Při hospodaření s nemovitým majetkem jsou velká města, tedy hlavní město Praha a také statutární města, zpravidla vedena snahou o efektivní správu města, oprávněna svým městským obvodům nebo městským částem svěžit majetek ke správě. Při špatném hospodaření či při zjištění rozporu se zákonem může statutární město naopak tento svěřený majetek také odebrat²². Se svěřeným majetkem hospodaří městské obvody a městské části v rozsahu oprávnění uděleného statutárním městem.

Odpovědnost za hospodaření obce nese navenek statutární orgán obce, kterým je starosta. Jednotlivá rozhodnutí jsou však výsledkem jednání rady či zastupitelstva, případně konkrétní osoby s příslušnými pravomocemi²³, které tato rozhodnutí činí z titulu svého zařazení v orgánech obce nebo z titulu své funkce. I zde je odpovědnost daná např. zákonem o obcích či zákonem o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů²⁴.

V případě podezření na trestný čin při hospodaření s majetkem obce je zde připraven zákon č. 40/2009 Sb. ve znění pozdějších předpisů (trestní zákon) nebo pro nižší formu porušení, tedy přestupek o zákon č. 200/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů (zákon o přestupcích).

Nesmíme zapomínat ani na pracovněprávní odpovědnost, kterou řeší primárně zákon č. 262/2006 Sb. (zákoník práce) a pro zaměstnance veřejné správy také zákon č. 312/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů (zákon o úřednících). Pozor také na střet

²² Zákon č. 128/2000 Sb. zákon o obcích, § 130 a 132.

²³ Nelze samozřejmě reálně předpokládat, že starosta je detailně seznámen s podrobnostmi každého rozhodnutí, které obec prostřednictvím svého úřadu denně učiní. V případě větších obcí, statutárních měst nebo třeba městských částí v Praze se jedná o několik desítek rozhodnutí denně.

²⁴ Podrobněji o tom též např. OTRUSINOVÁ, M., KUBÍČKOVÁ, D.: *Finanční hospodaření municipálních jednotek po novele zákona o účetnictví*. Praha: C.H.Beck, 2011. Str. 3-5. ISBN 80-740-0342-6.

zájmů vedoucích úředníků ve smyslu tohoto zákona, u kterých může nastat konflikt mezi veřejným a soukromým zájmem.

V případě projednávání "kolektivní viny" lze použít opět jako podklad k sankcím rozpočtová pravidla územních rozpočtů. Je zde jako možnost sankcí například uložení pokut za správní delikty uvedené v § 22a tohoto zákona. Posuzování viny je v rukou správního orgánu, který případ vyšetřuje. V prvním stupni se jedná o příslušný krajský úřad²⁵. Pokud se pochybení dopustí kraj nebo hlavní město Praha, vyšetřuje jej Ministerstvo financí ČR. Vyloučení trestní odpovědnosti obcí je zakotveno v zákoně č. 418/2011 Sb. ve znění pozdějších předpisů²⁶, za předpokladu, že obec jedná ve veřejném zájmu (nikoliv tedy při vystupování v soukromoprávních vztazích například majetkoprávních).

Aby k uvedeným pochybením nedošlo a hospodaření obce bylo efektivní a řádné, musí každá organizace - obce nevyjímaje, zajišťovat průběžné kontroly hospodaření jednotlivých celků, odborů či oddělení organizační struktury, v tomto případě obecního úřadu. Kontroly jsou prováděny průběžně, pravidelné i namátkové, předmětem je právě dodržování povinností spojených s řádným spravováním majetku obce. Probíhají nejen v souladu a v úzké vazbě na zákon, ale také na vnitřní směrnice a předpisy²⁷. Nedílnou a neopominutelnou součástí těchto kontrol jsou kontrolní a finanční výbory²⁸. Z kontrol by měly být výstupem protokoly, jejichž obsah je určen zákonem o státní kontrole²⁹, kde bude uveden nejen přesný předmět kontroly a případné zjištěné nedostatky, ale zejména způsob nápravy a termín odstranění závad. Následně je třeba ověřit odstranění takových nedostatků v plném nebo adekvátním rozsahu. V kontrolní činnosti je důležitým předpokladem důslednost, neboť v opačném případě se kontroly minou účinkem. Pokud budou jen znovu a znovu popisovány chyby a nebude se vyžadovat jejich odstranění, nedojde k němu vůbec nebo jen v nejnútnejším (viditelném) rozsahu.

²⁵ V případě pochybení městské části hlavního města Prahy je příslušným orgánem Magistrát hlavního města Prahy, podobně ve statutárních městech.

²⁶ Konkrétně jsou jednání naplňující znaky skutkových podstat trestných činů uvedena v § 7 tohoto zákona.

²⁷ Jedná se o vnitřní kontrolní systém, který využívá jednak organizační struktury a směrnic o oběhu dokladů, o vymáhání pohledávek, jednak třeba vnitřní audit, který by měl být ve větších obcích přirozenou částí organizační struktury. U menších a malých obcí jeho funkci zastává kontrolní komise.

²⁸ Funkci a povinnosti těchto orgánů určuje zákon č. 128/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, zejm. v § 119.

²⁹ Zákon č. 552/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů o státní kontrole.

Základním předpokladem kontroly jsou také jednotlivé směrnice, které se týkají konkrétních oblastí správ majetku a hospodaření s ním. V nich musí být zakotvena a v praxi i realizována odpovědnost příslušných osob a případné uplatnění následků z jejich porušení.

V případě naší *vzorové pražské městské části* platí samozřejmě všechna pravidla daná zákonem, odpovědnost z hospodaření nese statutární orgán, tedy starosta. Aby měl faktickou možnost kontroly hospodaření, má k dispozici oddělení vnitřního auditu, které kontroluje chod a hospodaření nejen přímo obce, ale průběžně prověřuje příspěvkové organizace zřízené obcí, tedy mateřské a základní školy, školní jídelny, zdravotnická zařízení apod.

S vědomím dlouhodobého pražského trendu vylidňování vnitřního města je tato městská část v souladu s rozhodnutími svých statutárních orgánů vedena snahou o maximální zachování bytového fondu. Prostředky k tomu použité jsou například podmínky kupních smluv - zachovat statut bytu prodávané jednotky po dobu 10 let pod peněžitou sankcí a uvedení takové podmínky i v případě dalšího prodeje dříve než uvedených 10 let³⁰, prodej nebytových jednotek za účelem vybudování bytů, vlastní zahajování či povolování půdních vestaveb apod.

Za finanční prostředky utržené z prodeje nemovitého majetku naše vzorová pražská městská část kromě běžné údržby a oprav svěřených domů také rekonstruuje vybrané bytové jednotky na lukrativních adresách, které následně nabízí k pronájmu prostřednictvím výběrového řízení za komerční nájem. Ten výhledově nejen nahradí prostředky vložené do rekonstrukce, ale později i pomůže dále obnovovat bytový fond pro lepší bydlení obyvatel.

Je samozřejmostí, že se upravují i bytové jednotky v ne příliš lukrativních místech, neboť i zde je zapotřebí zajistit pronájem prostor na úrovni 21. století.

Naopak u nebytových prostor bývá pravidlem, že nájemce zajistí jejich úpravy sám, pokud jsou zásahy náročnější či je třeba nákladná rekonstrukce, jsou většinou předem dojednány podmínky investic a případného technického zhodnocení tak, aby v případě

³⁰ Tato podmínka i sankce je uvedena přímo v zadání a podmínkách výběrového řízení, zájemce je tedy informován předem a nemůže nic namítat proti tomuto ustanovení v kupní smlouvě.

ukončení nájmu nedocházelo k dohadům, v jaké výši a na jaké straně jsou jaké závazky či pohledávky.

1.3. Majetek obce

1.3.1. Vlastnické právo a jiná majetková práva obecně

Výkon vlastnických a majetkových práv³¹ lze rozlišovat jako

- přímý výkon (jménem a na účet příslušné obce jejími orgány),
- výkon zprostředkovaný organizačně (jménem a na účet příslušné obce jejími organizačními složkami),
- výkon zprostředkovaný právně (prostřednictvím příspěvkových organizací jejich jménem a na jejich účet).

Neopominutelnou variantou obce jako vykonavatele majetkových práv je také sdružení ve svazku obcí³². Tyto svazky hospodaří s majetkem, které do něj vložily jednotlivé obce v něm sdružené³³. Předmětem činnosti těchto svazků jsou podobné oblasti jako vlastní obce, zabývají se však globálnějším rozsahem³⁴.

Majetek - zejména nemovitý, kterým obce disponují, získaly zpravidla v souladu ustanoveními zákona č. 367/1990 Sb. o obcích a zákonem č. 418/1990 České národní rady o hl. m. Praze³⁵. Bohužel však majetek, s nímž od té doby obce hospodařily, stále formálně zůstal v majetku státu. Konečná náprava tedy byla tedy dokonána až zákonem č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku České republiky do majetku obcí.

³¹ Blíže a podrobněji k této problematice např. HAVLAN, P. a kolektiv: *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*. 2. vyd. Praha: Linde Praha, 2008, str. 24-25. ISBN 978-80-7201-708-9.

³² Obce mají právo se sdružovat, více v § 49 a dále zákon č. 128/2000 Sb., o obcích.

³³ O hospodaření svazků obcí více v OTRUSINOVÁ, M., KUBÍČKOVÁ, D.: *Finanční hospodaření municipálních jednotek po novele zákona o účetnictví*. Praha: C.H.Beck, 2011, str. 18. ISBN 80-740-0342-6.

³⁴ Předmětem společných zájmů bývá hromadná doprava v regionu, životní prostředí, oblast zdraví apod.

³⁵ Z titulu těchto zákonů byla funkce zřizovatele u stávajících státních podniků, státních rozpočtových organizací a státních příspěvkových organizací přenesena z národních výborů na zastupitelstva obcí.

Obec má ze zákona povinnost pečovat o zachování a rozvoj³⁶ svého majetku a používat jej k plnění funkcí a úkolů vycházejících z podstaty své existence. Je tedy třeba, aby měla dostatečné množství finančního krytí k uskutečňování uvedených potřeb. Jedná se především o zajištění fungování a provozu obce, zajišťování potřeb bydlení, zajištění životních podmínek v obci, ochrany zdraví a bezpečnosti občanů, vzdělání a výchovy, rozvoje kultury a podobně. Uvedené povinnosti lze také vysvětlit jednoduše tak, že obec má za povinnost zachovat stávající majetek³⁷ a pokud možno jej vylepšovat a rozšiřovat.

V platné právní úpravě nenajdeme obecný výčet součástí majetku obce, nelze tedy upřít obci právo na jakýkoliv druh majetku.

Může se ve praxi jednat o vybavení kanceláří, vozový park nebo další movitý majetek, nebo na druhé straně byty, nebytové prostory a další nemovitosti, ale stejně tak i nehmotná majetková práva, především pohledávky.

Jak je výše uvedeno, majetek lze také dělit na hmotný a nehmotný³⁸. Mezi hmotný majetek řadíme věci, byty, nebytové prostory, zkrátka „*Hmotná věc je ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu.*“³⁹

Nehmotným majetkem rozumíme především majetková práva: „*Nehmotné věci jsou práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty.*“⁴⁰ Práva lze nazývat majetkem, pokud jejich hodnotu lze vyjádřit penězi. Nejobvyklejší a nejrozšířenější typ majetkového práva jsou pohledávky. Jsou nejdůležitější z mnoha pohledů - jejich finanční hodnota bývá zpravidla nejvyšší, jejich počet zdaleka přesahuje počet jiných majetkových práv a jejich existence je opakovaná a častá s ohledem na důvod jejich vzniku.⁴¹

Naše ***vzorová pražská městská část*** má svěřeno hospodaření s hmotným majetkem, z jehož provozování přímo vyplývá i vznik a existence nehmotného majetku, tedy

³⁶ V souladu s § 38 zákona č. 128/2000 Sb. v platném znění.

³⁷ Pokud je to samozřejmě v souladu s péčí řádného hospodáře – je třeba stále sledovat hospodárnost vlastnictví jednotlivých součástí majetku.

³⁸ Více např. HAVLAN, P. a kolektiv: *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*. 2. vyd. Praha: Linde Praha, 2008, str. 59. ISBN 978-80-7201-708-9.

³⁹ Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, § 496, odst. 1.

⁴⁰ Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, § 496, odst. 2.

⁴¹ O pohledávkách blíže MÁČE, M.: *Účetnictví pro územní samosprávné celky, příspěvkové organizace a organizační složky státu*. Praha: GRADA Publishing, 2012. str. 61-66. ISBN 80-247-757-4.

v tomto případě pohledávek, v souladu s dříve uvedeným. Hmotný majetek lze dále dělit na movitý a nemovitý. V oblasti majetku movitého se jedná především o zařízení budovy úřadu, dopravní prostředky, pouliční kamerový systém, elektroniku atd., v oblasti nemovitého jde domy a pozemky, jednotky bytové a nebytové, nehmotný - pohledávky, autorská práva apod.

1.3.2. Majetková práva mimo vlastnických

Skupina majetkových práv obecně, potažmo těch, kterými disponují obce a kraje, je velmi rozmanitá, výčet těchto práv je prakticky nemožný. Mezi hlavní majetková práva obcí a krajů řadíme zejména pohledávky, a to především u těchto oblastí⁴²:

- poplatky a pokuty,
- pohledávky vyplývající z uzavřených smluv a tedy z titulu práva na peněžitě nebo nepeněžitě plnění,
- pohledávky z titulu bezdůvodného obohacení nebo náhrady škody,
- věcná břemena.

Dalším okruhem jsou práva:

- z majetkové účasti v obchodních korporacích,
- z průmyslového nebo duševního vlastnictví.

Obecně řečeno je „*vlastnictví (subjektivní vlastnické právo) objektivním právem kvalifikované panství osoby (fyzické nebo právnické) nad věcí.*“⁴³

Majetek obce byl definován již v obecném občanském zákoníku z roku 1811, a to jako kategorie „obecní statek“ a „obecní jmění“, tedy něco, co je možné i v dnešním pojetí považovat za „obecní majetek“⁴⁴.

⁴² Podrobněji HAVLAN, P. a kolektiv: *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*. 2. vyd. Praha: Linde Praha, 2008, str. 23. ISBN 978-80-7201-708-9.

⁴³ HAVLAN, P. a kolektiv: *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*. 2. vyd. Praha: Linde Praha, 2008, str. 16. ISBN 978-80-7201-708-9.

⁴⁴ Již tenkrát byla sama obec podána tímto předpisem jako subjekt práva.

Obec je v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů povinna starat se o svůj majetek. V případě nehmotného majetku a zejména pohledávek je v tomto směru úkol jasný – zajistit jejich včasnou úhradu, pokud to není možné, zabezpečit jejich vymáhání.

Obec, stejně jako ostatní věřitelé, má k dispozici širokou škálu podpůrných prostředků, které by měly plnit především preventivní funkci při plnění úhrady ze strany dlužníků – jedná se především o pokuty, smluvní sankce nebo zákonné úroky z prodlení, jejichž výše by měla být sjednána již ve smlouvách. Pokud však již dojde k prodlení v úhradě pohledávky, je třeba ji zabezpečit například uznáním dluhu nebo v krajním případě, pokud dohoda není možná, podáním žaloby k soudu.

Naše *vzorová pražská městská část* disponuje s velkým okruhem práv uvedených v této části. Jak je výše uvedeno, nelze tato práva všechna vyjmenovat. Předmětem této práce je zabývat se pouze majetkovými právy, a to konkrétně pohledávkami, které vznikají z aktivit spojených s hospodařením s majetkem obce. Je to proto, že problematika vlastnictví je velmi rozsáhlá a některé části je tedy pro tentokrát potřeba pominout. Ostatně, možnosti při uplatňování různých druhů práv jsou vlastně velmi podobné, dále uvedené možnosti uplatnění a vymáhání majetkových práv lze účinně použít i u uplatnění jiných druhů práv.

1.3.3. Majetková práva vlastnická

Obec může vlastnit hmotný majetek movitý i nemovitý⁴⁵.

Do movitého majetku mohou patřit kromě například vybavení kanceláří úřadu nebo služebních vozidel třeba i zvířata⁴⁶ nebo hasičský vůz či sanitka⁴⁷.

Nemovitý majetek jsou především pozemky či budovy s s těmito pozemky pevně spjaté, a dále pak jednotlivé jednotky bytové nebo nebytové zapsané v katastru nemovitostí po rozdělení budovy na jednotky⁴⁸.

⁴⁵ Podrobněji o vlastnických právech obcí např. HAVLAN, P. a kolektiv: *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*. 2. vyd. Praha: Linde Praha, 2008, str. 19. ISBN 978-80-7201-708-9.

⁴⁶ Může se jednat například o koně sloužící potřebám obecní policie nebo stádo ovcí spásající obecní louky.

⁴⁷ Obec může zajišťovat potřeby obecním hasičům nebo činnost terénní sociální péče.

Obec však může mít velmi zkomplikované majetkoprávní vztahy například spoluvlastnictvím. Toto spoluvlastnictví vznikalo především v devadesátých letech minulého století v souvislosti se zákonem č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd a také zákonem č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích. Při jejich uplatňování se v některých případech vracel do rukou původních vlastníků nebo jejich dědiců jen podíl na nemovitosti, nikoliv celek. V tom případě zbývající část - jakkoliv velká - zůstávala ve správě obce. Je to samozřejmě nežádoucí jev, neboť v případě spoluvlastnictví jsou jednotliví spoluvlastníci nutně ovlivněni a omezováni vlastnickými právy ostatních spoluvlastníků. V případě obce jako spoluvlastníka je vysoký předpoklad, že priority bude hledat jinde než například fyzická osoba. Při spoluvlastnictví nemovitostí jsou zájmy obcí zpravidla vzdálené hlavním zájmům soukromých osob či obchodní korporace. K zásadnímu rozhodnutí je v takovém případě potřeba souhlasu spoluvlastníků disponujících více než 50% nemovitosti či jiného konkrétního majetku, ale současně je strategicky důležité, aby byla sjednocena vize s nakládáním takového majetku.

Řešením těchto komplikovaných majetkoprávních vztahů je samozřejmě vykoupení minoritního⁴⁹ podílu a vypořádání spoluvlastnictví, nebo v případě nemožnosti takového smírného řešení je také možné obrátit se na soud. Také, pokud to povaha věci umožní, je možné vypořádat spoluvlastnictví například reálným rozdělením věci, například pozemku, zpravidla s ohledem na velikosti spoluvlastnických podílů.

Případ spoluvlastnictví, který obec nijak výrazně neomezuje v uplatňování svých majetkových práv, je podílové spoluvlastnictví tam, kde je dům rozdělen na jednotky v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů. Obec, stejně jako ostatní vlastníci jednotlivých jednotek v domě, řeší „pouze“ spoluvlastnické podíly na společných prostorách domu a přilehlých pozemků, zde tedy hraje hlavní roli především

⁴⁸ Dům je možné rozdělit na jednotky v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

⁴⁹ V některých případech je výhodnější odkoupit i majoritní podíl, pokud například větší podíl vlastní obec minoritní podíl vlastní obchodní korporace s dostatečným finančním zázemím. Obec by sice měla vyvíjet snahu majetek zachovat a rozšiřovat, ale v některých případech např. velmi malého podílu je cesta odprodeje výhodnější.

náročnost oprav těchto prostor anebo například poskytnutí části společných prostor či pozemku k nájmu nebo prodeji⁵⁰.

Veškerý majetek je – v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. – třeba chránit před poškozením či zničením, je třeba zajišťovat jeho opravy a investovat do něj v případě potřeby, opět při zachování zásady péče řádného hospodáře⁵¹.

V případě naší *vzorové pražské městské části* jsou majetkové vztahy velmi různorodé, vlastní pozemky (veřejná prostranství, parky, chodníky, pozemky ve vnitroblocích budov), dále například i kašny, fontány a pítka, sochy a sousoší, které jsou součástí veřejných prostranství a slouží k osvěžení či okrase, budovy bytové, nebytové a smíšené, bytové a nebytové jednotky⁵², budovy zřizovaných mateřských a základních škol a školních jídelen, další budovy určené pro školství, které jsou v nájmu soukromých škol anebo například zdravotnická zařízení jako je poliklinika nebo nemocnice. Zajímavostí jsou i budovy mimo území městské části v jiné části republiky určené pro pobyty dětí v rámci pobytu školy v přírodě.

V jejím vlastnictví, resp. správě jsou však právě i ideální podíly domů, jejichž části byly restituovány či vráceny v souladu s mimosoudními rehabilitacemi. Tento spoluvlastnický vztah je velmi komplikovaný a pro všechny strany nepříliš přijatelný, avšak odkoupení nebo odprodej spoluvlastnického podílu nemusí být vždy jednoduché a záleží na jednotlivých účastnících, kdy a zda vůbec k nějaké dohodě dojde.

1.4. Využití majetku

1.4.1. Komerční využití majetku

Obec svým nebo svěřeným majetkem disponuje jako kterýkoliv jiný vlastník⁵³. Může jej tedy pronajímat, propachtovat, vypůjčit i zcizit. S péčí řádného hospodáře by měla

⁵⁰ Zde se může jednat o pronájem krátkodobý (filmování, svatební obřad), dlouhodobý (stavba na sousedním pozemku a nutný zábor dotčeného pozemku pro zařízení staveniště) nebo například prodej části společné chodby vlastníkovu přilehlé bytové jednotky k jejímu rozšíření.

⁵¹ Jedná se v tomto případě samozřejmě o hmotný majetek.

⁵² Zbývající jednotky v domech, kde proběhla nebo probíhá privatizace.

⁵³ V případě statutárních měst je majetek města jednotlivým městským obvodům a městským částem svěřován a obec (městský obvod či městská část) s ním disponuje jen do rozsahu svého pověření.

s majetkem zacházet tak, aby nesl zisk. To se týká zejména nemovitého majetku, který má k dispozici.

V případě malých obcí je to samozřejmě složitější, protože mají méně nemovitostí a většinu z nich používají zpravidla k zajištění vlastního provozu obecního úřadu, pošty a dalších služeb pro obyvatele obce⁵⁴.

Avšak v případě, že obec takovým majetkem disponuje a nepotřebuje ho využít pro potřeby obce vůbec nebo ne zcela, může jej využít komerčně. Zde se nabízí jako na první pohled výhodná cesta prodeje tohoto majetku⁵⁵. Tento způsob zisku je však vhodný jen v některých případech, zejména pokud existuje potřeba obce okamžité finanční injekce do rozpočtu z důvodu například nutných investic po živelných pohromách. Také je pro obec výhodné zbavit se tímto způsobem majetku, který je momentálně nevyužitý, chátrá a vyžaduje investice, které jsou pro obec neekonomické a jejichž návratnost by byla pro obec neekonomická⁵⁶. Tyto převody z obecního vlastnictví do vlastnictví fyzických či právnických osob jsou uskutečňovány zásadně kupní nebo směnnou smlouvou. V případě bezúplatného převodu je samozřejmě na řadě smlouva darovací⁵⁷. Těmito převody se zabývá zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník⁵⁸. Zvláštním převodem majetku je převod bytů a nebytových prostor prohlášených za tzv. jednotky, tím se zabývá zvláštní zákon č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů (zákon o vlastnictví bytů). Smlouva dle tohoto zákona musí obsahovat nejen obecné náležitosti uvedené v Občanském zákoníku, ale také povinné náležitosti uvedené ve zmiňovaném zákonu o vlastnictví bytů⁵⁹. Dalším specifickým takto uzavíraných smluv je při prodeji bytů předkupní právo k tomuto bytu oprávněného nájemce, kterému vlastník bytu nebo domu musí přednostně prodej nabídnout. Pokud nájemce nabídku nepřijme do šesti měsíců, může jej vlastník nabídnout třetí osobě. I tak má stávající nájemce dalších 12 měsíců možnost koupě realizovat, i když za cenu,

⁵⁴ Obec tak činí v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. § 2 odstavec 2 – zákon o obcích, kde se hovoří o péči obce o potřeby svých občanů.

⁵⁵ Také se užívá výraz zcizení.

⁵⁶ Podobně hovoří HAVLAN, P. a kol.: *Majetek územních samosprávných celků v teorii a praxi*. 1. vyd. Linde Praha 2013, str. 177. ISBN 978-80-7201-899-4.

⁵⁷ Zde je však namísto případ od případu pečlivě zhodnotit, zda darování majetku je tou správnou formou pozbytí.

⁵⁸ Zejména v § 1099 - 1108, o předkupním právu v případě spoluvlastnictví § 1124-1125.

⁵⁹ Povinné náležitosti jsou uvedeny především v § 6 odst. 1 tohoto zákona.

kteřou nabídla tato třetí osoba. V praxi však k takovým situacím zpravidla nedochází, neboť cena nabídnutá nájemcům nebývá tržní a proto ji rádi akceptují.

Další zvláštní ustanovení tohoto zákona se týkají bytů zvláštního určení a také převodu nebytových prostor určených pro účely civilní obrany.

Pro převody majetku z vlastnictví obce je stanoveno⁶⁰, že cena je sjednána dohodou smluvních stran a to v té výši, která je v místě a čase obvyklá. Je samozřejmě možné sjednat cenu vyšší či nižší, větší odchylka musí být řádně zdůvodněna. Nezapomínejme, že stále mluvíme o vlastnictví obce, tedy o veřejném majetku. Současně je třeba mít na paměti, že oprávnění rozhodovat o jednotlivých úkonech mají v různém rozsahu odlišné orgány obce. Převody (úplatné i bezúplatné) movitého majetku jsou v kompetenci rady, převody (úplatné i bezúplatné) nemovitého majetku včetně bytů a nebytových prostor jsou v kompetenci zastupitelstva. Předpokládá se, že zastupitelstvu předkládá návrhy v těchto věcech rada, ideálně se svým vyjádřením k převodu.

Jako výhodnější a také ve velkém rozsahu používaný je naopak pronájem⁶¹ či pacht nemovitostí, ať už bytů, nebytových prostor, celých domů, pozemků a dalšího nemovitého majetku. Tímto způsobem se obec dostává pravidelně k výnosům z pronájmu či pachtu, nemovitosti jsou udržované⁶² a tedy nechátrají, obec může se smluvně zajištěnými výnosy počítat ve svém rozpočtu.

Neodmyslitelným parametrem výhody takového postupu je fakt, že majetek nemění vlastníka, je možné jej kdykoliv v budoucnosti⁶³ použít pro potřeby obce, k veřejnému prospěchu nebo jej následně zcizit, pokud bude tato varianta ekonomicky výhodnější. Nemovitost lze přenechat do užívání jiné osobě prostřednictvím např. pronájmu, pachtu nebo výpůjčky. Všechny tyto způsoby pochopitelně popisuje občanský zákoník, zabývá se velmi podrobně jednotlivými druhy a stanovuje i mnoho zvláštních ustanovení např. pro pronájem bytů.

⁶⁰ Vyjma právě uvedených privatizací.

⁶¹ Nájemní smlouva je nejobvyklejší a nejčastěji se vyskytující způsob úplatného přenechání majetku do užívání jinému subjektu.

⁶² Nájemce je povinen užívat věc jako správný hospodář – zákon č. 89/2012 Sb. § 2213 - Občanský zákoník.

⁶³ Je třeba samozřejmě brát zřetel na podmínky sjednaných smluv - dobu nájmu, možnosti ukončení smluv, pokuty v případě nedodržení smluvních podmínek a podobně.

Základním předpokladem sjednání jakékoliv takové smlouvy je naplnění ustanovení zákona o obcích (resp. zákona o krajích) o zveřejnění záměru na úřední desce po dobu 15 dní (kraje 30 dnů). Dále je třeba dostát ještě dalším povinností v obsahu záměru - přesné určení nemovitosti v souladu s katastrálním zákonem⁶⁴. Pokud není naplněna tato dílčí povinnost, je dotčená smlouva od počátku neplatná.

Povinnost vyvěšení na úřední desce se však netýká záměru pronajmout byt, hrobové místo, pokud se jedná o pronájem nebo výpůjčku na dobu kratší než 30 kalendářních dnů a také jsou z této povinnosti vyjmuty pronájmy vlastním příspěvkovým organizacím.

Obecná pravidla pronájmu majetku obce by měla mít stále na paměti péči správného hospodáře, tedy pronajmout či propachtovat objekty za komerční hodnotu, maximálně využít potenciál prostor či budov například paralelním pronájmem několika krátkodobých pronájmů, pokud to okolnosti dovolují. Je třeba zvažovat i délku užívání, pokud je smlouva sjednávána na dobu určitou. I zde je doporučeno uvažovat a do smlouvy zahrnout možnosti předčasného ukončení smlouvy, například z důvodu jejího neplnění nebo vzhledem k neočekávaným okolnostem (živelné pohromy tam, kde je jejich výskyt předvídatelný, ukončení činnosti nájemce, smrt nájemce apod.). Obsahem smluvních ujednání o pronájmu či pachtu musí být přesně stanovená částka, za kterou se věc pronajímá či propachtuje a v případě pachtovní smlouvy také přesné vymezení zdroje příjmů pro pachtýře⁶⁵.

S ohledem na primární úkol obce zajišťovat potřeby svých občanů a chránit veřejný zájem je samozřejmě vhodné s přihlédnutím k místním podmínkám té které obce zajišťovat také poskytování služeb, které vedou právě k uspokojení potřeb občanů. Jedná se o služby nejružnějšího charakteru od zdravotnických zařízení (praktičtí či specializovaní lékaři, lékárny, prodejny zdravotnických potřeb atd.) přes drobné služby (kadeřnictví, švec, švadlena, drobní řemeslníci) až k prodejnám potravin či drogerie. V těchto případech by samozřejmě obec v pozici pronajímatele neměla zásadně trvat na maximálním zisku z pronájmu takových prostor. Hlavní snahou by mělo být zajistit tyto

⁶⁴ Zákon č. 344/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

⁶⁵ Nájemní smlouva je prostředek k pronájmu majetku za předem stanovené nájemné. Pacht dle § 2332 a násl. Občanského zákoníku je přenechání věci k dočasnému užívání a požívání. Zde je tedy kromě užítku z vlastního užívání věci ještě předpoklad dalšího užítku například ve formě sklizně.

služby ke spokojenosti občanů⁶⁶ a poskytovat - pokud je to možné - maximální rozsah požadovaný občany obce.

Dalším způsobem, jak přenechat věc do užívání jiné osoby, je výpůjčka. Jedná se o nejobvyklejší způsob bezúplatného užívání majetku. Jako příklad pro použití bezúplatného přenechání věci (s vědomím péče dobrého hospodáře) se nabízí vypůjčení pozemku na veřejném prostranství k pořádání veřejně prospěšné akce, shromáždění s kulturním účelem, sportovní akce, humanitární akce apod. Vždy je dobré ve smlouvě jednoznačně určit důvod výpůjčky tak, aby tím byla dostatečně odůvodněna bezúplatnost konkrétní smlouvy.

V případě naší *vzorové pražské městské části* jsou využívány komerčně prostory bytové i nebytové, pozemky i celé domy. Jsou pronajímány zpravidla dlouhodobě, v případě pozemků pak především krátkodobě. Budovy a jednotky jsou určeny k pronájmu dle stavebního určení, u stávajících nájmu bytů "starousedlíků" jsou leckdy nájmy ve výši deregulovaného nájemného, pro tyto historické nájmy je dosažená cena za 1m² stanovena pod možnou hranicí dle deregulačních výpočtů⁶⁷ dle MMR. Naopak u uvolněných bytů a nebytových prostor jsou zpravidla vítězné nejvyšší nabídky v rámci výběrových řízení. U nebytových prostor dochází k určité regulaci jen v případě, že se jedná o prostory určené pro služby a občanskou vybavenost, všeobecně prospěšnou činnost apod. Městská část se snaží místním obyvatelům zajistit dostatečnou dostupnost služeb, jako jsou čistírny, drobní řemeslníci, opravy obuvi, oděvů apod.⁶⁸ Může se také jednat například o školní, kulturní zdravotní nebo sociální zařízení, kde může a nemusí být zřizovatelem přímo pronajímatel.

Pozemky jsou pronajímány k různým účelům, nejvíce jako předzahrádky k pronajatým restauračním podnikům, tedy převážně přes letní období. Dále jsou využívány ke kulturním či sportovním prezentacím, na lukrativních místech i části pozemků malých rozměrů k propagaci vlastních výrobků či uměleckých děl a jejich prodeji. V případě

⁶⁶ Jejich reakce se zjišťují například prostřednictvím anket, na jejich výsledcích a vlastním zmapování trhu by potom příslušný odbor nabízel prostory vhodné pro služby ve vhodných lokalitách.

⁶⁷ Výpočet byl proveden v souladu se zákonem č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného v platném znění a souvisejícími prováděcími vyhláškami.

⁶⁸ Jedná tak v souladu s prvotním smyslem a úkolem obce, aby zajistila svým obyvatelům uspokojení jejich potřeb.

dobročinných akcí nebo akcí pro děti jsou leckdy sjednány smlouvy o výpůjčce, tzn. že z nich nevznikají žádné pohledávky, jsou bezúplatné.

I v naší vzorové pražské městské části dochází nepochybně ke zcizování majetku. Především jsem již zmínila privatizaci, dále jsou zde prodávány uvolněné bytové jednotky v domech rozdělených prohlášením vlastníka, rozestavěné půdní vestavby a také výjimečně nebytový prosto určený k rekolaudaci na bytové jednotky. Prodávají se i pozemky, zpravidla vnitrobloky související se zprivatizovanými jednotkami, dvorečky a pozemky přiléhající k obytným domům, které nemají žádné jiné vhodné využití.

Pro všechny tyto případy nechá tato obec zpracovat znalecký posudek, aby mohla stanovit cenu obvyklou a tržní. V případě privatizací se prodávají byty za ceny přijatelné místním obyvatelům. V ostatních případech se na základě posudku vyhlásí ve výběrovém řízení tzv. nabídková cena jako nejnižší možná a je na zájemcích, aby posoudili její možné navýšení.

1.4.2. Možnosti sociálního využití majetku

Obec je v první řadě zřízena s cílem zajištění potřeb svých občanů, zabývá se tedy pochopitelně i sociální péčí o slabší občany, kterými mohou být ekonomicky slabší lidé, handicapovaní či senioři, nebo naopak mladé rodiny či samoživitelé s malými dětmi. Tomuto okruhu občanů může obec poskytnout sociální bydlení⁶⁹, které třeba za každou cenu nedosahuje kvalit standardně očekávaných kvalit bydlení například rozlohou, rozsahem vybavení či lokalizací, ale pro potřeby sociální výpomoci bude dostatečné. V nabídce je potom samozřejmě třeba rozlišit potřeby jednotlivých skupin a dle toho jim nabízet konkrétní typy bydlení. Předem dobře zvolenou strategií nabídek se může předejít zbytečným prodlevám a opakovaným jednáním s jednotlivými žadateli a tím se samozřejmě výrazně sníží náklady na zajištění bydlení pro sociální občany, ušetří se administrativa a čas s tím spojený a zejména dojde k rychlejšímu ujednání smluvních závazků. Seniorům a handicapovaným jsou nabízeny byty bezbariérové, startovací byty pro mladé lidi mohou být naopak ve vyšších patrech, pro rodiny s dětmi nejsou vhodné

⁶⁹ Hlavním předpokladem je vlastnictví nemovitosti, kterou lze k těmto účelům využít.

byty na hlavních třídách měst, ale spíše poblíž školek a škol či parků. Z kvalitní přípravy se následně generují dvě pozitiva – občan má brzy vyřešenou bytovou situaci a obec zajistí bez zbytečných průtahů potřeby svých obyvatel, z čehož v neposlední řadě dostane výnos, byť v případě sociálních bytů spíše na hranici nákladů.

V případě naší *vzorové pražské městské části* jsou poskytovány v této dimenzi byty seniorům o menší ploše, v případě zájmu jsou k dispozici byty v domech s pečovatelskou péčí⁷⁰, kde je zajištěna i základní zdravotní péče a v případě potřeby požadovaná asistence. V této oblasti je důležité posouzení jednotlivých žadatelů z pohledu sociálního potřebnosti, což posuzuje nejen odbor sociální péče, ale například i sociální komise.

Dále jsou vybudovány či zrekonstruovány tzv. startovací byty, tedy opět malometrážní byty, tentokrát ne bezpodmínečně bezbariérové, které získají do nájmu obyvatelé této městské části ve věku do 26 let. Zde probíhají standardní výběrová řízení s danými podmínkami o věku a bydlišti.

Dále jsou zde k dispozici byty se sníženým nájmem, s malou výměrou, pro další občany potřebné sociální výpomoci, tedy ekonomicky slabé. Tyto byty mají statut sociálního bytu a nejsou určeny k privatizaci či prodeji. Pro tyto občany jsou určeny i jednotlivé místnosti na ubytovnách patřících přímo městské části, nejedná se tedy o negativně proslavené ubytovny k umístění sociálně slabých či nepřizpůsobivých osob. V takové ubytovně městské části jsou jednotlivé pokoje pronajaté osobám či dvojicím, v domě je k dispozici společné sociální zařízení (pokud není součástí pokoje), je zde společná prádelna a sušárna, kde je za mírný poplatek k dispozici nejen pračka, ale dokonce prací prostředek.

Naše vzorová pražská městská část má samozřejmě uvedené typy sociálního bydlení k dispozici. Dokonce byl na jejím území zrealizován ojedinělý projekt, kde v jedné budově jsou prostory adekvátní domu s pečovatelskou službou, kde získají ubytování osamělí senioři nebo seniorské páry, které již s ohledem na věk potřebují lékařskou či asistenční péči, a ve vyšších patrech téhož objektu jsou malometrážní byty určené pro

⁷⁰ Jedná se o budovy s malometrážními byty, zpravidla s bezbariérovým přístupem, v péči sociálního odboru resp. příspěvkové organizace se sociálním zaměřením, kde je snížené nájemné oproti tržnímu nebo deregulovanému.

mladé obyvatele s trvalým pobytem v této pražské městské části⁷¹. Oprávněné nájemce těchto malometrážních bytů určuje nestandardně namísto obvyklého výběrového řízení "losování z klobouku". Tento postup je zejména u prvotního obsazování nových startovacích bytů obvyklý i v jiných obcích. Pochopitelně i mimo rámec tohoto projektu jsou provozovány touto pražskou městskou částí další domy s pečovatelskou službou, o které se pečlivě stará sociální odbor městské části. V těchto domech zpravidla nedochází ke vzniku pohledávek po splatnosti, senioři jsou při úhradě svých finančních závazků spolehliví.

Kromě těchto ucelených komunit jsou po území celé městské části používány jednotlivé byty jako součást sociální sítě, která se snaží pomoci i dalším sociálně slabším občanům. Zde se především jedná o rodiče samoživitele, starší osamělé obyvatele a také o fyzicky handicapované osoby. Zde se postupuje v souladu s potřebami jednotlivého nájemce a jeho spolubydlících jak bylo dříve v této podkapitole uvedeno. Především se jedná o bezbariérové parametry pro pohybově postižené občany, blízkost příslušné části občanské vybavenosti - pro seniory dostupnost zdravotní péče či zajištění nákupu, pro občany s malými dětmi blízkost školních zařízení či parků a hřišť.

Nejedná se však jen o byty, obec může poskytovat i nebytové prostory k využití příspěvkovým organizacím⁷², ať už je či není jejich zřizovatelem. V tom případě se zpravidla přihlíží k činnosti a statut nájemce a neuplatní se v místě obvyklé nájemné.

⁷¹ Jedná se o dům s bezbariérovým přístupem - parametr pro seniory - a současně s garážovými stáními - pro využití především mladšími obyvateli.

⁷² Jedná se především o středisko sociálních služeb, ale neméně důležité jsou různé organizace sdružující dětské kolektivy pro mimoškolní činnost anebo například organizace zabývající se pomocí sociálně vyloučeným osobám – narkomanům, bezdomovcům apod.

2. POHLEDÁVKY

2.1. Vznik pohledávek

V okamžiku, kdy začne obec (nebo kterákoliv jiná právnická nebo i fyzická osoba) uvažovat o využití svého majetku jiným subjektem, blíží se k okamžiku vzniku pohledávek. Pohledávku lze totiž definovat v souladu se zákonem⁷³ jako právo věřitele požadovat plnění ze závazkového vztahu po dlužníkovi. Jinak řečeno jsou to nároky věřitele vyjádřené v penězích, nároky na úhradu předem sjednané částky. Pohledávky vznikají zpravidla z právních úkonů, jako je sjednání smluv a s takovými budu v tomto materiálu pracovat. V případě, že účastníkem smlouvy je obec, je základním předpokladem řádného uzavření písemné sjednání podmínek, neboť ústní sjednání, v některých případech zákonem umožněné, by v případě obce nebylo vhodné vzhledem k problematickému vymáhání případných plnění⁷⁴.

Jak bylo v minulé kapitole řečeno, vlastník (v tomto případě obec) může s vlastním majetkem disponovat téměř neomezeně. Možnosti dispozičních práv je možné rozdělit z pohledu úplatnosti do tří kategorií – úplatné jednorázové, úplatné s opakovaným plněním a bezúplatné.

Jednorázové smlouvy či dohody mohou být sjednávány například o prodeji majetku, pronájmu krátkodobém v době trvání do jednoho roku s jednorázovou úhradou⁷⁵. Smlouvy s opakovaným plněním se zpravidla týkají dlouhodobých pronájmů nebo také prodejů nemovitého majetku vyšší hodnoty, kdy může být sjednán splátkový kalendář.

U bezúplatných transakcí pohledávky pochopitelně nevznikají.

Při realizaci smluvního vztahu s peněžním plněním⁷⁶ je důležité ve smluvních ujednáních sjednat především přesně výši jednotlivých splátek u dlouhodobých smluv,

⁷³ Definice pohledávky je dána v § 1721 zákona č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

⁷⁴ Na straně obce je totiž statutárním zástupcem starosta, který velmi těžko bude vymáhat plnění osobně. A zplnomocnit jinou osobu či odbor pro vymáhání ústní dohody je v praxi jen těžko realizovatelné.

⁷⁵ V těchto případech by měla být samozřejmostí splatnost pohledávky před vlastním plněním, aby byla zaručena úhrada.

⁷⁶ Dle zákona č. 89/2012 Sb. § 2217 odstavec 2 – Občanský zákoník, je možné plnit jinak než v penězích, je to však málo obvyklé a majetková hodnota takového plnění se stejně vyjadřuje v penězích.

u všech potom jednoznačně daný termín splatnosti. Při jednorázovém plnění s odkladem splátek je třeba pečlivě zvážit či raději přímo prověřit, že budoucí dlužník bude schopen i v následujícím období řádně plnit své povinnosti. Je také možné použít nástroj záruky třetí osobou nebo v případě vyšší hodnoty také ručení majetkem. V případě prodeje nemovitého majetku se sjednaným splátkovým kalendářem by měla být samozřejmostí zástava takové nemovitosti až do doby úplného splacení.

Naše *vzorová pražská městská část* eviduje v oblasti ekonomické činnosti pohledávky z nájmu bytů, nebytových prostor, pozemků, celých budov, dále z prodeje bytových jednotek, nebytových jednotek určených k přestavbě na byty⁷⁷ či z prodeje pozemků souvisejících s privatizovanými nemovitostmi. V současné době má v evidenci cca 8500 různých dlouhodobých nájemních vztahů.

Stále není dokončena privatizace, několik bytů je nabízeno ke koupi prostřednictvím výběrového řízení. U zprivatizovaných domů si ustanovená společenství vlastníků domu odkupují přilehlé pozemky, dvorky, pozemky ve vnitroblocích apod. Z těchto smluvních vztahů také vznikají pohledávky, zde jsou však zpravidla zajištěny natolik, že nedochází k jejich nesplácení v předem daných termínech splatnosti.

2.2. Příslušenství pohledávek

S pohledávkou, která je již po splatnosti, se úzce pojí takzvané příslušenství. Myslí se tím⁷⁸ úroky, poplatky či úroky z prodlení a náklady spojené s jejím vymáháním. Pokud je ve smlouvě sjednána pokuta⁷⁹, počítá se také do příslušenství. Výjimku tvoří nájem bytu či rodinného domu, kde se k ustanovení o sjednání pokuty nepřihlíží.

⁷⁷ Tato vzorová pražská městská část rozhodnutím rady a zastupitelstva v minulosti stanovila, že nebytové jednotky se nebudou jednotlivě prodávat. Tento postup se zdá rozumný z dlouhodobého ekonomického hlediska, neboť nájem nebytových prostor není tak chráněný jako nájem bytu a zpravidla je ekonomicky výhodnější.

⁷⁸ V souladu se zákonem č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník v § 513.

⁷⁹ Základní ustanovení o smluvní pokutě jsou dána § 2048 a 2052 zákona č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Úroky a poplatky z prodlení se vyčíslují denně od data splatnosti do dne splacení, v případě dílčího plnění vždy z aktuálně dlužné částky. Náklady spojené s vymáháním jsou například náklady na právní zastoupení či úhrada soudního poplatku.. Pokuta může být sjednána jako paušál nebo jako denní pokuta za nesplnění určitých podmínek. Smluvní pokuta může být sjednána i několikrát v jedné smlouvě pro jednotlivá porušení smluvních ujednání. Přitom je třeba dbát na to, aby nebyly sankce v rozporu s dobrými mravy - tedy aby nebylo sankčních ustanovení velké množství v jednom případě.

V případě, že dojde k vymáhání pohledávek po splatnosti, mohou se v širším pojetí příslušenství do tohoto pojmu zahrnout i náklady soudního řízení a soudní poplatky či další náklady vznikající v průběhu vymáhacího procesu⁸⁰. Těmi mohou být například náklady na vypracování znaleckého posudku, pokud si jej soud vyžádá

Z pohledu statutu obce či kraje nesmíme také zapomenout na pokuty udělované podle zvláštních předpisů v souvislosti s výkonem přenesené působnosti, tedy podle správního řádu. Tato činnost vyplývá z působnosti státu přenesené na některé obce. Jejich výpočtem a vymáháním se tedy opět v této práci nebudeme zabývat.

Naše *vzorová pražská městská část* všechny položky příslušenství nevymáhá, některá ani nevyčísluje. Není to ale nutně tak, že nejedná s péčí řádného hospodáře. Nekoná tak zpravidla v případech, kdy se jedná o pronájem bytů s deregulovaným nájmem, u starších osob, u případů krátkodobých nedoplatek po splatnosti například z důvodu dlouhodobé hospitalizace starších občanů, v případě samoživitelů, vždy samozřejmě za předpokladu, že nájemce aktivně spolupracuje, má snahu problém řešit a sjedná například dohodu o splátkách, kterou plní. Tam lze právem namítnout sociální aspekt, který je základním stavebním kamenem každé obce i ze zákona⁸¹.

U nebytových prostor, zejména u opakovaně nesplácených pohledávek za nájem na lukrativních adresách, by bylo namístě tyto sankce uplatňovat. Bohužel, v mnoha případech se tak neděje ani zde.

Příslušenství se důsledně uplatňuje ale u případů, které se dostanou až do rukou externích právníků nebo soudu. Stále se ale jedná o malé množství všech případů, i když je třeba zdůraznit, že i v této oblasti se pomalu vše lepší.

⁸⁰ Více v článku DOLEČEK, M. *Pohledávky* [online]. Praha, 2014 [cit.2016-10-8]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/pohledavky>

⁸¹ Samozřejmě se jedná o zákon č. 128/2000 Sb. o obcích.

V některých smlouvách má městská část ustanovení o dalších pokutách, v případě nuceného vyklizení prostor bez spolupráce nájemce, uplatňuje například pokutu za pozdní předání prostor stanovenou smluvně za každý den prodlení. Také uplatňuje smluvní pokutu uvedenou v kupních smlouvách prodeje jednotlivých volných bytů pro případ, že prodaný byt je dále přeprodán a v nové smlouvě chybí klauzule o dodržení statutu bytu na dalších 10 let⁸².

2.3. Pohledávky po splatnosti

Pohledávka je po splatnosti (dospělá, splatná) v okamžiku, kdy uplynul termín, který byl (nejlépe písemně) stanoven jako datum její úhrady (splnění dluhu).

Obec je povinna v souladu se zákonem č. 128/2000 § 38, odst. 7 trvale sledovat, zda dlužníci včas a řádně plní své závazky, a zabezpečit, aby nedošlo k promlčení nebo zániku z nich vyplývajících práv. Není zde tedy určen žádný konkrétní termín nebo lhůta, ve které má obec reagovat. Je však zřejmé, že tak musí učinit neprodleně po zjištění, že je pohledávka po splatnosti a není zcela nebo z části uhrazena. Pohledávku je třeba upomenout u dlužníka.

Pozor je přitom nutno dávat zejména na případné odklady splatnosti formou splátkových kalendářů. Také je třeba, aby byl termín splatnosti ideálně uveden ve smlouvě nebo jinak sdělen dlužníkovi, a to nejlépe písemnou formou kvůli následné průkaznosti. Smlouva by měla dále obsahovat ustanovení o splatnosti celé pohledávky v okamžiku, kdy je dlužník ve zpoždění se splatností kterékoliv ze splátek. Zde je ovšem třeba zdůraznit, že věřitel má právo požadovat splacení celého dluhu jen do okamžiku splatnosti následující splátky⁸³. Po tomto termínu je věřitel oprávněn vymáhat jen onu nesplacenou částku. Právo na úhradu celého zbytku dluhu je potom uplatnitelné jen tehdy, pokud dlužník nesplatí nějakou další splátku. V souladu § 1931 NoZ je však třeba dílčí ujednání o splacení zbylého dluhu mít sjednáno v dohodě o splátkách, neboť

⁸² Blíže o těchto podmínkách je uvedeno v podkapitole o hospodaření 1.2. této práce.

⁸³ Jedná se o § 1031 NoZ, tedy zákona č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

jinak této možnosti nelze využít. Pokud toto ujednání není součástí písemného sjednání o úhradě, jedná se ze strany obce o porušení povinností při nakládání s majetkem. Faktickým důsledkem bude potom fakt, že pohledávka je nadále splatná v dílčích splátkách a nelze ji vymáhat najednou.

Pro uplatnění pohledávky a její další vymáhání je dále nezbytné, aby byla pohledávka přesně určena, co se týče její výše a lhůty splatnosti, aby byla takto vedena v účetních záznamech a bylo o ní správně účtováno.

I v případě naší *vzorové pražské městské části* se samozřejmě objevují pohledávky po splatnosti, v současné době se jedná cca o 6% z celkového počtu pohledávek⁸⁴. Pokud ale vše přepočítáme na poměr v korunách, situace už není tak optimistická. Jak se zmiňuji v jiných kapitolách, nájmy bytů, zejména deregulovaných, jsou obvykle hrazeny včas a řádně, jenže tyto položky jsou výší plateb proti nájům nebytových prostor velmi nízké, dalo by se říci nepatrné. Přesto je na místě objektivně konstatovat, že situace se v posledních letech velmi zlepšila, při prověřování jednotlivých pohledávek docházelo průběžně i k jejich vymáhání. Procento nedoplatků proti celkovému množství se pohybuje ve stejné výši již několik let, to znamená, že při dnešním stavu dokončeného prověřování je vlastně procento nevymožitelných pohledávek mnohem nižší než před několika lety a to je velmi povzbuzující informace. Navíc většina dlouhodobých pohledávek je postoupena k soudnímu projednání, zde se tedy čeká na rozhodnutí soudu.

2.4. Vymáhání pohledávek

Vymáhání pohledávky začíná uplatněním u dlužníka. Úhradu řešíme nejprve „po dobrém“, tedy nejlépe písemnou informací dlužníkovi, že pohledávka je po splatnosti a očekáváme tedy její úhradu. Pro úplnost je vhodné připsat do této první upomínky

⁸⁴ O celkovém počtu je pojednáno v podkapitole 2.1 o vzniku pohledávek.

také platební údaje⁸⁵ a náhradní termín splatnosti. Následující postup se může rozdělit do tří fází.

První, nejkratší a nejméně časově náročný a nákladný krok vymáhání je upomínka dlužníka a následná úhrada dluhu dlužníkem v náhradním termínu. Tím je ukončen proces vymáhání a pohledávka může být úspěšně uzavřena. V případě, že skutečná úhrada pohledávky není příliš vzdálená od původního termínu splatnosti, zpravidla se upouští od vymáhání sankcí vyplývajících z pozdní platby. Leckdy bývá administrativa spojená s takovým vymáháním nákladnější než případný výnos z takto uplatněných sankčních poplatků.

Pokud je ale sjednána například smluvní pokuta⁸⁶, pak ji vymáháme v souladu se smlouvou, kde však musí být možnost uplatnění takové pokuty výslovně uvedena.

Pokud není v první etapě pohledávka kladně uzavřena, nastává další jednání s dlužníkem. Zpravidla je zahájeno reakcí dlužníka ve formě kontaktu a žádosti o další řešení pohledávky. Zásadně je základním řešením úhrada této pohledávky. V tomto duchu je tedy možné akceptovat návrh dlužníka na **dohodu o splátkách** nebo odklad úhrady s náhradním termínem splatnosti. V těchto případech je důležité zajistit písemné uznání dluhu⁸⁷. Při sjednávání dohody o splátkách na již splatnou pohledávku je zásadně nutné dodržet všechna pravidla uvedená již v kapitole předchozí - tedy písemná dohoda v zájmu právní jistoty a v ní jednoznačně určené strany dohody, právní titul vzniku pohledávky a další formální náležitosti, v neposlední řadě pak také splatnosti a výše jednotlivých splátek, ujednání o splatnosti celého dluhu v případě prodloužení s jednou splátkou a případné sankce při nedodržení sjednaných podmínek. Pro případ náhlého zlepšení finanční situace dlužníka je také vhodné a v souladu s péčí řádného hospodáře doporučené sjednat v dohodě o splátkách možnost okamžitého doplacení celé pohledávky. Při sjednávání dohod o splátkách na již splatný dluh je také třeba rozlišovat, v jakém rozsahu je navrhovaná dohoda o splátkách. Z toho se odvíjí, který

⁸⁵ Jednak jsme mohli změnit v době od sjednání smlouvy například peněžní ústav, ale také se dlužník nebude moci vymluvit, že neměl tyto údaje k dispozici.

⁸⁶ Možnost takové sankce upřesňuje zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník.

⁸⁷ Podle § 639 zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku je totiž promlčecí doba prodloužena na deset let ode dne uznání. V případě sjednání splátek pohledávky pak je doba promlčení deset let od splatnosti každé splátky.

orgán obce ji tedy bude schvalovat⁸⁸. Při každém rozhodování o možnosti povolení splátek již splatného dluhu však musíme mít na paměti, že by se mělo jednat o výjimečné řešení, nikoliv o běžný postup, který by se mohl plést s poskytnutím bezúročných půjček komukoliv, kdo požádá o tuto alternativu. Jedná se totiž fakticky o posunutí data splatnosti, tedy není zde možné uplatňovat průběžně sankční poplatky, pokud dlužník řádně splácí dle sjednané dohody o splátkách.

Jako další možnost se ukazuje vhodné **ručení za pohledávku třetí osobou**, tedy takzvané zajištění dluhu. Třetí osoba se zaváže za dlužníkovu plnění nebo poskytne majetkovou jistotu⁸⁹. I tato varianta může být pojištěna případným písemným uznáním dluhu. Tento způsob snižuje riziko návratnosti, neboť ručitel je osoba odlišná od dlužníka. Konkrétního ručitele má právo věřitel odmítnout například kvůli nedostatečné záruce, ale pak již po něm nesmí plnění požadovat. Za jednu pohledávku se může zaručit i více ručitelů, pokud tuto možnost věřitel přijme.

Také **postoupení pohledávek** je v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, který se takovým konáním zabývá v § 1879-1887. K tomuto rozhodnutí nemusí mít věřitel souhlas dlužníka. Je však třeba v neprodleně o tomto postoupení dlužníka informovat, neboť dokud se tak nestane, dlužník se může zprostit pohledávky vyrovnáním s postupitelem. Tento úkon nemusí mít ze zákona písemnou formu, ale jak již bylo dříve řečeno, pro právní jistotu a s ohledem na statutární zastoupení obce je nezbytná. Postoupení pohledávky se může dít i za úplatu⁹⁰. Postoupit lze i soubor pohledávek, které jsou určitého druhu v různé době nebo různé pohledávky ze stejného právního titulu⁹¹. S ohledem na konkrétní okolnosti toho kterého případu může samozřejmě věřitel - v tomto případě obec - postoupit pohledávku za cenu nižší než je v místě a čase cena obvyklá⁹². I zde je namístě upozornit na pravomoci rady (pohledávka do 20 tis. Kč) resp. zastupitelstva (pohledávka nad 20 tis. Kč). Pohledávku

⁸⁸ Při počtu splátek do 18 ji schvaluje rada, při vyšším počtu pak zastupitelstvo obce, a to bez ohledu na výši celkové pohledávky nebo jednotlivých splátek.

⁸⁹ V souladu s § 1769 zákona č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů – ručitel je pak nucen nahradit vzniklou škodu, pokud dlužník úhradu neprovede. Za škodu se může považovat nejen vlastní plnění, ale i případné sankce a náklady vynaložené k vymáhání pohledávky.

⁹⁰ Tak hovoří zákon, péče správného hospodáře nám však ukládá, že **musí** být postoupena za úplatu.

⁹¹ Typicky se jedná o pohledávky vzniklé z titulu nájemní smlouvy nebo smlouvy o pachtu (několik nájmu nebo z jedné smlouvy více druhů plnění).

⁹² Při postoupení pohledávky a určení její ceny se držíme především zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů - zákon o oceňování majetku.

dokonce může postupitel postoupit i z důvodu vyrovnání vlastního závazku u postupníka.

Prominutí dluhu je krajní a zcela výjimečné řešení, na které by obec měla přistoupit jen za okolností hodných zvláštního zřetele. Takovými okolnostmi je například tíživá finanční a sociální situace žadatele - fyzické osoby⁹³. O prominutí dluhu musí dlužník požádat, pro vyloučení nejasností nejlépe písemně. O prominutí rozhoduje opět orgán obce podle výše promíjené pohledávky⁹⁴, tomuto rozhodnutí by mělo předcházet projednání v sociální komisi, pokud ji obec vytvořila. Před prominutím dluhu je také vhodné prověřit, zda nemá dlužník existující splatnou pohledávku za věřitelem. Pokud se žádá taková pohledávka nedohledá, z důvodu právní jistoty je třeba vyžadovat od dlužníka čestné prohlášení v tomto smyslu, tedy že nemá žádnou pohledávku vůči obci⁹⁵. Teprve potom je možné pohledávku zčásti nebo zcela prominout. U prominutí dluhu v případě více spoludlužníků uvažuje zákon v případě společného závazku solidárně, tedy tak, že všechny podíly spoludlužníků jsou stejné.

Pokud však nějaká pohledávka (může se jednat například o přeplatek z nájmu či vyúčtování služeb, v případě ukončených nájemních vztahů i složená kauce apod.) vůči obci existuje, nabývá jednání rázem jiný směr a je na řadě pohledávky navzájem **započítat**⁹⁶. Zápočet se děje ve výši pohledávek, které se překrývají. Touto problematikou se blíže zabývám v následující podkapitole 2.5.

Institut jednostranného upuštění od vymáhání pohledávky se zatím v obecním právu neobjevuje, narozdíl od majetkoprávních předpisů státu⁹⁷.

Výše uvedené možnosti vymáhání pohledávek se řadí mezi tzv. mimosoudní vymáhání. Pokud selžou, je na řadě naopak soudní vymáhání.

Tím třetím nejnáročnějším⁹⁸ stadiem vymožení pohledávek je uplatnit pohledávku u příslušného soudu. Tuto cestu je třeba volit až jako krajní možnost ve výjimečných případech, za předpokladu, že selžou všechny předchozí možnosti a postupy. V prvních

⁹³ U právnických osob je tato situace prakticky vyloučena ne z hlediska zákona, ale z pohledu odpovědného hospodaření s majetkem obce.

⁹⁴ O prominutí pohledávky do 20 tis.Kč rozhoduje rada, nad 30 tis. Kč rozhoduje zásadně zastupitelstvo.

⁹⁵ Pochopitelně nejen vůči obci, ale i vůči příspěvkovým organizacím zřízeným touto obcí.

⁹⁶ Zápočet pohledávek řeší § 1982-1992 zákon č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník.

⁹⁷ Zákon č. 219/2000 Sb. o majetku státu.

⁹⁸ Jedná se o náročnost finanční i časovou s nejistým výsledkem. I kdyby soud rozhodl v náš prospěch, může být pohledávka fakticky nevyzpytatelná.

dvou fázích vymáhání se pravděpodobně ukončí celá kauza plnou úhradou pohledávky, případně jejího příslušenství. Pokud cesta první i druhá nedojdou uspokojivého cíle nebo – v horším případě – dlužník odmítá komunikovat, doporučuje se (i když zákonná úprava to nevyžaduje) upomenout dlužníka ještě jednou a vypravit takzvanou předžalobní upomínku.

Při uplatnění u soudu je třeba mít pohledávku řádně evidovanou tak, aby byla průkazná výše a její splatnost, v neposlední řadě však také její trvání.

Důležitým aspektem při vymáhání pohledávek je totiž nutnost vymáhat pohledávky před promlčením. Včasným uplatněním pohledávky předcházíme možnosti uplatnění námítky promlčení ať už při projednávání přímo s dlužníkem nebo následně u soudního jednání.

Ani vymáhání pohledávky těsně před koncem stanovené promlčecí lhůty uplatněním u soudu (nebo jiného příslušného orgánu) nesvědčí o řádném hospodaření s majetkem obce tak, jak to vyžaduje zákon.

Jako nejrychlejší verze soudního řízení je návrh na vydání elektronického platebního rozkazu. Ten je vydáván příslušným soudem a doručován do vlastních rukou dlužníkovi. Výsledkem mohou být tři varianty – platební rozkaz je doručen, dlužník se neodvolal, platební rozkaz nabyl právní moci a je splatný do tří dnů. Druhou možností je, že se platební rozkaz správně doručí, dlužník však proti němu podá rozklad⁹⁹ a následuje soudní jednání. Třetí možností je, že se platební rozkaz nepodaří doručit a nenabyde tedy právní moci. V tom případě soud nařizuje jednání. Tento elektronický platební rozkaz je rychlejším mladším bratrem platebního rozkazu, jehož návrh se podává společně se žalobou klasickou písemnou formou.

Při vlastním soudním jednání musíme být připraveni na případné další dokazování doklady či eventuálně výslechy svědků, kteří mají možnost blíže specifikovat detaily či okolnosti pohledávky. V případě, že je podání dobře připraveno a protistrana se k soudu vůbec nedostaví, lze navrhnout soudu vyhlášení rozsudku pro zmeškání. V tom případě soud zpravidla neposuzuje další okolnosti a vynese rozsudek ve prospěch žalobce.

⁹⁹ Jedná se v podstatě o odvolání, v tomto případě proti platebnímu rozkazu nikoliv rozsudku. Dlužník je zde povinen uvést oprávněné argumenty, proč s dluhem nesouhlasí a rozporuje ho. Pokud tak neučiní, platební rozkaz je po uplynutí lhůty určené pro rozklad platný.

Pokud nebude příslušným soudem pohledávka obci zcela nebo částečně přiznána, je třeba zvážit odvolání. Péče řádného hospodáře nás k tomu podněcuje, avšak náklady s tím spojené mohou převýšit případný zisk. Také je třeba vzít v potaz důvody, kvůli kterým nebyla pohledávka přisouzena. Posoudit, jsou-li nezvratné či dalším dokazováním můžeme výsledek odvolacího soudu změnit v náš prospěch.

Je-li soudní řízení příslušným soudem pravomocně ukončeno a žaloba potvrzena, začíná nabíhat desetiletá promlčecí lhůta k vlastnímu vymožení pohledávky. Je samozřejmě možné, že v této fázi již dlužník pohledávku uhradí, pochopitelně včetně nemalého příslušenství. Následnými kroky, pokud se tak nestane, se budeme zabývat dále¹⁰⁰.

Naše *vzorová pražská městská část* pohledávky vznikající z ekonomické činnosti po splatnosti vymáhá nejprve vlastními silami, finančním, následně majetkovým odborem jako správcem většiny pohledávek a právním odborem a předžalobními upomínkami konče.

Obvyklým řešením takových případů jsou dohody o splátkách, u nichž je opět třeba kontrolovat plnění. V některých případech¹⁰¹ se jedná o prostou dvoustrannou dohodu, ve většině se pak sjedná taková dohoda na notářském úřadu, současně se zde ukotví doložka o exekucím vymožení v případě nesplácení. Tento institut znamená, že věřitel v případě nesplácení má právo rovnou se obrátit na exekutora a nepodávat další žaloby k soudnímu projednání.

V minulosti jsou v této pražské městské části evidovány i ojedinělé případy postoupení pohledávky, jednalo se zásadně o rodinného příslušníka, který v podstatě uhradil městské části jistinu jako úplatu na postoupení pohledávky.

I prominutí dluhu se občas objeví v rozhodnutích rady této pražské městské části, jsou to však spíše ojedinělé případy, předem projednané v sociální komisi i finančním výboru, kterými se řeší bezúspěšná situace seniorů, sociálně slabších osob a podobně, u kterých není pravděpodobnost úspěšnosti při vymáhání nedoplatku. Tento krok však nelze opakovat u stejného dlužníka vícekrát, pokud dojde k opakování situace, celá věc se řeší standardními postupy při vymáhání a zpravidla se posuzuje i možnost jiného,

¹⁰⁰ Více k vymáhání pohledávek např. Doleček, M. *Pohledávky* [online]. [cit. 2014-1-1]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/pohledavky>.

¹⁰¹ Zejména v případě nižších dluhů.

méně nákladného bydlení pro uvedenou osobu. Jak z uvedeného vyplývá, týká se prominutí dluhu pouze fyzických osob za prověřených podmínek, tento postup není v žádném případě uplatňován plošně.

Zápočtem jsou řešeny pohledávky výjimečně, neboť protiplnění zpravidla neexistují. Děje se tak například u nedoplatku za nájem a nově zpracovaného vyúčtování za služby, kdy byl vypočten přeplatek. V tom okamžiku se přeplatek započítá proti nedoplatku a dále se projednává jen rozdíl obou částek, pokud nějaký zůstal.

Pokud nedojde v průběhu tohoto vymáhacího procesu k uspokojivé dohodě s dlužníkem, právní odbor podává zpravidla návrh na elektronický platební rozkaz. Tento postup je ekonomicky nejvýhodnější, pokud je zrealizován. Elektronický platební rozkaz je totiž způsob vymáhání, který nemá dalších nákladů a procesních prodlev. Soud se pokusí doručit tento rozkaz na známou adresu dlužníka, pokud je pokus o doručení úspěšný a dlužník nepodá odpor, nabývá platnosti ve velmi krátké době. Tím je také okamžitě splatný. V tom případě právní odbor naší městské části pošle výzvu k úhradě s platebními podmínkami - termín a bankovní spojení. Pokud dlužník nereaguje, předává vymáhání této kauzy městská část exekutorovi.

Jiná situace však nastává, pokud se elektronický platební rozkaz nepodaří doručit dlužníkovi nebo ten proti němu podá odpor. Pak přichází ke slovu běžný soudní proces, který je časově náročný a nákladný i finančně. V konkrétních případech, kde je pravděpodobnost, že vymáhání bude časově náročné anebo dokazování složité, je zde např. předpoklad více svědků nebo velké množství dokumentace, volí tato městská část pro své zastoupení u soudního řízení externí advokátní kancelář. Tím si uvolní vlastní personální možnosti pro další práci.

Pravidlem v postupech této městské části při ověřování pohledávek je opakované měsíční prověřování existujících pohledávek po splatnosti a současně kontrola, zda nevznikly nové. Tuto informaci finanční odbor ve formě podrobného přehledu postupuje majetkovému odboru k dalšímu řešení a právnímu odboru pro předběžnou informaci. Majetkový odbor má potom za úkol řádně prověřit okolnosti¹⁰² a případně spis předat právnímu odboru k vymáhání.

¹⁰² Může s například jednat o projednávání změn nájemní smlouvy ve formě slevy, administrativě dohody o splátkách nebo se může projednávat ukončení nájemního vztahu.

Nezapomínejme také na pohledávky obce, které lze vymáhat podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád zejména dle druhé části XI. Hlavy tohoto zákona nebo podle zvláštních předpisů, typicky dle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád v § 175 a následujících. To jsou opět pohledávky mimo rámec této práce, proto je jim věnována jen tato zmínka.

2.5. Zápočty pohledávek

Dalším vyřešením neuhrazené a splatné pohledávky je započítat ji proti plnění, které poskytoval dlužník¹⁰³. Podmínky započtení jsou vymezeny v § 1982-1992 zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník. Obecně je třeba mít na paměti, že pohledávky musí být obě splatné, žádná z nich promlčená v době započtení. Typicky se například v případě nájmu nemovitosti může jednat o dlužné nájemné na straně obce - pronajímatele a technické zhodnocení pronajaté nemovitosti provedené na straně dlužníka – nájemce¹⁰⁴. Dalším příkladem může být započtení dlužného nájmu nebytových prostor na straně jedné a poskytnutí služeb na straně druhé, tedy nájemné podnikatelskému subjektu předepsané a fakturované služby téhož podnikatelského subjektu na straně druhé¹⁰⁵. Tento postup však není příliš obvyklý. V případě, že lze pohledávky započíst a nebrání tomu žádné známé okolnosti, může kterákoliv ze stran toto započtení navrhnout. Pokud váha obou pohledávek je odlišná, započte se pouze část pohledávek, které se kryjí. Se zbytkem pohledávky nakládáme jako s kteroukoliv jinou pohledávkou po splatnosti viz bod 2.4. výše nebo jako se závazkem, pokud zápočet závazku je vyšší hodnoty než pohledávka.

V případě naší *vzorové pražské městské části* dochází k takovým zápočtům především při ukončení nájemního vztahu, kdy je pohledávka již konečná, k žádnému vzniku další

¹⁰³ Více např. viz Doleček, M. Pohledávky [online]. [cit.2014-1-1]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/pohledavky>.

¹⁰⁴ Zde je důležitá okolnost, zda se zhodnocením nemovitosti vlastník – pronajímatel předem souhlasil, zda byl předem odsouhlasen rozsah tohoto zhodnocení a vyřešena náhrada pro případ ukončení nájemní smlouvy, kdy bylo zhodnocení provedeno a není například účetně odepsáno nebo s ohledem na jeho stáří již bezcenné.

¹⁰⁵ Tato situace může nastat například při krátkodobé platební neschopnosti nájemce - řemeslníka, který současně zajišťuje pro obec práce v rozsahu svého oprávnění.

pohledávky z titulu nájmu nedochází. K ukončení vztahu může dojít právě i kvůli nesplaceným pohledávkám ze strany nájemce. Pokud tomu tak je, obec zpravidla zvažuje započítání a i dalších souvisejících pohledávek jako je příslušenství viz kapitola 2.2 této práce. V praxi této městské části se neobjevuje dosud zápočet proti dodavatelskému vztahu, řeší se zápočty právě proti vynaloženým nákladům na technické zhodnocení prostor.¹⁰⁶ Tato fáze je poněkud zdlouhavá, pokud není vše předem sjednáno v původní smlouvě či v některém z dodatků v okamžiku, kdy se technické zhodnocení zrealizovalo. Jestliže se vše řeší až s odstupem v okamžiku vlastního vypořádávání, je nutné zajistit aktuální znalecký posudek, který zhodnotí stavební úpravy¹⁰⁷ zohledněné časovým odstupem a s tím související amortizací, přepočítá tehdejší hodnotu na aktuální a současně uvede, které investice jsou neoddělitelné od stavby - pevně zabudované a které jsou možné demontovat, aniž by bylo znemožněno další používání prostor. Například zabudovanou klimatizaci lze akceptovat jako zhodnocení, vybavení prostor například restauračním zařízením 10 nebo 15 let starým však již nebude pronajímatel příliš ochoten započítávat. Tato jednání jsou časově náročná, obě strany pochopitelně chtějí vše vyřešit ve svůj maximální prospěch. Výsledkem jednání je zpravidla skutečně zápočet pohledávek a případné vypořádání zbývajících částí bez dalších prodlev. V několika případech však k dohodě nedošlo, přes několik zpracovaných znaleckých posudků různými znalci objednanými oběma stranami nebyl sjednán kompromis a celá kauza následně byla jednou či druhou stranou předána k soudnímu jednání. Toto řešení je opravdu až krajní, neboť městská část nemá vyřešenou pohledávku, náklady se soudním jednáním navyšují a výsledek je vždy nejistý. Proto se takovým jednáním věnuje mimořádná pozornost a hledají se všechny možnosti smírného řešení.

Jinou formou zápočtu, která naopak běžně probíhá, je zápočet nedoplatku na nájemném, který je z části nebo zcela pokryt nově vyčísleným přeplatkem z vyúčtování služeb poskytovaných s nájmem bytů a nebytových prostor. V těchto případech zpravidla finanční odbor přeplatek vyčíslí, evidenčně započte a celkovou informaci poskytne

¹⁰⁶ K zápočtům pohledávek více např. Doleček, M. *Pohledávky* [online]. [cit.2014-1-1]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/pohledavky>.

¹⁰⁷ Náklady musí žadatel doložit fakturami s podrobným rozpisem stavebních úprav, popřípadě dalšími nutnými doklady, např. stavebním povolením.

nájemci jako konečnou. Po uplynutí reklamační lhůty na vyúčtování je zápočet realizován a dále je řešen je aktuální zůstatek saldokonta.

2.6. Insolvence, konkurs, exekuce

V některých, dnes již ne ojedinělých případech, jsou dlužníci v tak špatné ekonomické situaci, že musí hledat náhradní řešení plnit své závazky. Právnícké i fyzické osoby proto tedy v kritické ekonomické situaci volí insolvenční řízení. V následujících odstavcích si přiblížíme jednotlivé způsoby řešení.

Pokud má dlužník - fyzická osoba více nevyřešených závazků vůči různým věřitelům, je dnes již téměř obvyklý postup fyzické osoby požádat o **osobní bankrot**¹⁰⁸ a celou věc "předat" do rukou státu. Ten v řízení posuzuje možnost dlužníka splatit část svých závazků, které jsou součástí žádosti o oddlužení. Současně dlužník předkládá přehled svých aktuálních příjmů. Aby bylo oddlužení schváleno, musí příjmy pokrýt nejméně 30% závazků. Pokud vlastní příjmy dlužníka této hranice nedosáhnou, může si dlužník pomoci prohlášením třetí osoby o poskytnutí daru nebo závazkem třetí osoby o součinnosti při splácení a poskytnutí finančních prostředků k pokrytí rozdílu. V těchto případech jsou zpravidla těmito třetími osobami příbuzní dlužníka. Výsledkem takového řízení je tzv. oddlužení, kdy jsou jednotlivé závazky hrazeny měsíčními splátkami v poměrné výši jednotlivé pohledávky k celkové hodnotě všech přihlášených pohledávek, splácení je rozloženo do pěti let a celková hodnota pohledávky není těmito splátkami pokryta, uhrazeno bývá mezi 30-50% celkové hodnoty. Zbývající část je již nevymahatelná a věřitel ji zpravidla odepisuje.

Postup i výsledek **konkurzního řízení** je odlišný od předchozího případu, přihlášené pohledávky jsou uspokojeny v maximální možné výši z prostředků získaných z majetku společnosti nebo podnikatele¹⁰⁹. Jedná se zejména o finanční prostředky v hotovosti nebo na bankovních účtech, majetkové podíly v obchodních korporacích, cenné papíry,

¹⁰⁸ Velmi podrobně se touto problematikou zabývá SCHONFELD, J.: *Moderní pohled na oceňování pohledávek. Problém aktiv zvláště v insolvenčním řízení*. Praha: C.H.Beck, 2011. str. 136-139. ISBN 80-740-0302-7.

¹⁰⁹ Více např. BAŘINOVÁ, D., HÓTOVÁ, R., OLŠAR, L.: *Konkurzní řízení v praxi z pohledu věřitele i úpadce*. 2.vyd. Praha: GRADA Publishing Praha, 2006, str. 18. ISBN 80-247-0909-0.

hmotný movitý majetek jako je vybavení kanceláří, elektronika, počítače, vozový park. Dále se může jednat o nemovitý majetek, budova sídla společnosti, pozemky, tovární haly. V některých případech mohou být v majetku dlužníka i zvířata, chovná, laboratorní či určená pro farmový chov.

Všechny nepeněžní majetek je třeba prostřednictvím konkurzního správce zpeněžit, z celkové finanční disponibility jsou potom poměrně uspokojováni jednotliví věřitelé. Mohou dostat náhradu za většinu svých pohledávek za předpokladu, že v majetku obchodní korporace zbyl dostatek hodnot. Tato situace však nastává výjimečně, zpravidla jen pokud je konkurz vyhlášen z popudu některého z věřitelů. V případě, že na sebe konkurz vyhlásí osobně dlužník, sám již zpravidla uvedené zpeněžení majetku zrealizoval před tímto vyhlášením a na účtech v těchto případech příliš prostředků nezbývá. Potom však věřitelé nemají zaručeno ani uhrazení 30% svých pohledávek jako je tomu v případě oddlužení fyzické osoby.

Dalším způsobem insolvenčního řešení je **reorganizace** podniku¹¹⁰, to však není pro každého, toto řešení je umožněno pouze korporacím s čistým obratem vyšším než 50 milionů Kč v posledním účetním období nebo těm, které zaměstnávají více než 50 zaměstnanců.¹¹¹

I v případě naší **vzorové pražské městské části** se samozřejmě setkáváme s takovými dlužníky, kteří upadnou do podobné situace a řešení závazků po splatnosti chtějí nebo musí nebo jsou donuceni řešit jedním z výše uvedených způsobů. V takovém okamžiku je hlavním úkolem této městské části¹¹² zachytit včas zahájení insolvenčního řízení nebo zahájení konkurzu a přihlásit pohledávku v aktuální výši, aby mohla být zahrnuta do řízení. Samozřejmě je na dlužníkovi, aby tuto pohledávku přihlásil, ale mnohokrát se již stalo, že městská část překvapila insolvenčního nebo konkurzního správce nejen existencí pohledávky, ale v některých případech i její výší. V jednom případě byla dokonce insolvence opakovaně zamítnuta, neboť z doložených příjmů a prokázaných

¹¹⁰ Více např. BAŘINOVÁ, D., HÓTOVÁ, R., OLŠAR, L.: *Konkurzní řízení v praxi z pohledu věřitele i úpadce*. 2. vyd. Praha: GRADA Publishing Praha, 2006, str. 19. ISBN 80-247-0909-0.

¹¹¹ K tomuto blíže SCHONFELD, J.: *Moderní pohled na oceňování pohledávek. Problém aktiv zvláště v insolvenčním řízení*. Praha: C.H.Beck, 2011. str. 126-132. ISBN 80-740-0302-7.

¹¹² Samozřejmě je tato městská část ve stejné nebo podobné pozici jako většina dalších věřitelů dotčeného dlužníka.

pohledávek bylo jisté, že dlužník nedostojí zákonem stanoveného splacení nejméně 30% všech svých závazků.

Součástí agendového systému na této pražské městské části používaného je i propojení s rejstříkem insolvenčního soudu. Je zde tedy ulehčená situace v tom, že pokud v insolvenčním rejstříku dojde ke změně¹¹³ u určitého subjektu, který je současně evidován v tomto systému, jsou uživatelé na tuto skutečnost upozorněni právě systémem.

2.7. Odpisy pohledávek

Odpis pohledávky je účetní následek rozhodnutí vlastníka pohledávky, v našem příkladu orgánu¹¹⁴ obce, že pohledávku nebude již dále vymáhat z důvodu nedobytnosti či neekonomičnosti vymáhání (dlužníka nelze dostihnout, náklady na vymáhání přesáhnou hodnotu pohledávky) nebo je dlužník v insolvenci, konkursu nebo likvidaci bez zpenžitelného majetku apod. Také se tak děje v případech, kdy je dlužník - fyzická osoba mrtev nebo korporace zrušena. O takovém vyřazení pohledávky z evidence rozhoduje příslušný orgán obce podle výše pohledávky nebo se jedná o účetní pohyb v případech, kdy se je o dlužníkovi rozhodnuto v konkursu či jiném soudním nebo exekučním řízení, ve kterém je konstatována nemajetnost nebo ukončení činnosti. Vyřazení pohledávky pouze účetním zápisem se také stane v případě, že dlužník zemře a dědické řízení je ukončeno bez vypořádání z důvodu majetku nepatrné nebo žádné hodnoty¹¹⁵ či předluženosti, případně se dědici vzdají dědictví.

Při posuzování důvodů k odpisu resp. již při rozhodování o dalším vymáhání pohledávky nebo o jejím odpisu je třeba mít na paměti, že důvody k odpisu stanovené v zákoně jsou důvodem k zařazení odpisu do daňových nákladů. Rozhodnutí o neekonomickém vymáhání, prominutí pohledávky nebo například odpis z důvodu

¹¹³ Může se jednat o zahájení řízení, jeho ukončení nebo průběžnou změnu spisu.

¹¹⁴ Podle výše pohledávky o odpisu pohledávky rozhoduje rada nebo zastupitelstvo.

¹¹⁵ Přesně určuje možnost odpisu pohledávky zákon č. 586/1992 Sb. o dani z příjmů ve znění pozdějších předpisů v § 24.

promlčení¹¹⁶ staví pohledávku do pozice daňově neúčinných nákladů. I zde je tedy namístě potřeba prověřit možnost porušení povinnosti při hospodaření s majetkem obce a jeho správě.

Ve vnitřních směrnících by měl být stanoven nejen postup při vymáhání pohledávek v souladu s planou legislativou, ale také například hranici pohledávky, kdy je vymáhání neekonomické a po uplynutí promlčecí doby za předpokladu standardního vymáhání je možné takovou pohledávku předat k odpisu.

Naše *vzorová pražská městská část* má bohužel také v majetku pohledávky, které spadají do této kategorie. Jsou to pohledávky vzniklé například v minulosti, které byly identifikovány až s odstupem času při nápravě a zpětné kontrole smluv, kdy docházelo k nepřesnému předepisování drobných změn, takže se opravené předpisy projeví například i době, kdy byly tyto pohledávky promlčeny. Dále jsou to pohledávky, které byly v minulosti předepsány, ale s ohledem na jejich nevelkou hodnotu nebyly důsledně vymáhány a nyní jsou již promlčeny. Jejich současné vymáhání by tedy bylo neekonomické. Dalším druhem takových pohledávek jsou ty, jejichž vymáhání bylo zanedbáno a nyní jejich splatnost je promlčena. I když se nejedná o nepatrnou hodnotu, je velmi pravděpodobné, že při případném soudním projednávání bude dlužníkem namítnut právě institut promlčení a celá pohledávka bude následně navýšena ještě o právní zastoupení protistrany a soudní poplatky. Tyto náklady řízení celou původní pohledávku navýšují o další částku, která zatěžuje věřitele.

K takovým situacím již naštěstí v případě naší vzorové pražské městské části dochází jen ojediněle, neboť proces vymáhání je nastaven a průběžně doplňován a aktualizován dle nejnovějších poznatků z praxe.

K odpisům již tedy dochází jen ve výjimečných případech, jen v důsledku opominutí jednotlivce. Tuto skutečnost již zachycují jednotliví vedoucí odborů, jejichž podřízení se pochybení dopustili, a zajišťují nápravu jednotlivě.

¹¹⁶ Zde je namístě prošetření, proč k promlčení došlo, a zvážení postihu odpovědné osoby, neboť promlčecí doba je dostatečně dlouhá, aby se v jejím rámci pohledávka prověřila a po marném vymáhání podala k vymáhání soudnímu aparátu.

ZÁVĚR

V této bakalářské práci jsem se zabývala způsoby a možnostmi obce při vymáhání pohledávek, jejichž existence započala na základě činnosti související s ekonomickým hospodařením s majetkem obce, s jeho prodejem, pronájmem a podobnými činnostmi.

Přenesenou působnost státní správy jsem ponechala stranou, v této oblasti jsou možnosti vymáhání pohledávek jednoznačně určeny správním řádem a zákonem o ochraně osobních údajů.

Předmětem zkoumání tak byly pohledávky soukromoprávního charakteru, které vznikají při hospodaření obce se svěřeným majetkem. Jedná se nejen o pohledávky z převodu nemovitého majetku - bytů, nebytových prostor, pozemků, ve výjimečných případech celých domů nebo ideálních podílů v případě spoluvlastnictví s fyzickými osobami nebo obchodními korporacemi. Toto spoluvlastnictví mohlo vzniknout v důsledku restitucí a rehabilitací v porevolučních letech na základě zákonů¹¹⁷ nebo následným prodejem podílu právě restituenty obchodním korporacím či jiným fyzickým osobám. Především se však jedná o pohledávky z pronájmu či pachtu, které jsou výjimečně jednorázové, zpravidla však opakující se a dlouhodobé. Ty nejsou v jednotlivých položkách tak výnosné jako první typ z prodeje, ale jejich dlouhověkostí a opakováním jsou pro věřitele náročnější z pohledu prověřování a úhrady.

Snažila jsem se popsat pokud možno stručně¹¹⁸ co možná největší počet možností při uplatnění a v případě prvotního neúspěchu následného vymáhání pohledávek, které má obec k dispozici.

V první části práce - tedy v první kapitole jsem se soustředila v první řadě na to, co je to vlastně obec, jaké jsou její alternativy¹¹⁹, dále pojem "majetek", na existenci různých druhů vlastnictví - hmotné, nehmotné, na využití majetku komerční či sociální. Zmínila jsem i výhody či naopak nevýhody jednorázových, krátkodobých a dlouhodobých způsobů nakládání s majetkem.

¹¹⁷ Jedná se o zákon č. 403/1990 Sb. o nápravě následků některých majetkových křivd, a dále zákon č. 87/1991 Sb. o mimosoudních rehabilitacích

¹¹⁸ Stručně především proto, že se jedná o rozsáhlou problematiku, kterou by celou tato práce nemohla obsáhnout.

¹¹⁹ Podle zákona o obcích je takovým celkem i krajské či statutární město, také hlavní město a nesmíme zapomenout ani na kraj jako územně samosprávný celek. Zde jsou samozřejmě uplatněny další zákony, jako je zákon č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze a 129/2000 Sb., zákon o krajích.

Zabývám se zde podrobněji i způsoby, jak obec majetek zpravidla získala, tedy vlastní majetek či majetek svěřený do správy orgánem státní správy. Současně jsem se snažila zdůraznit, že obec je při svěřeném majetku povinna tím, co by mělo být i v jiných případech samozřejmostí - tedy starat se o svěřený i vlastní majetek s péčí řádného hospodáře, aby nedocházelo ke znehodnocování majetku špatným použitím nebo naopak nevyužíváním například budov, čímž dochází k jejich chátrání a na následnou obnovu j a záchranu je třeba vynaložit následně nemalé prostředky.

V druhé kapitole - praktické části jsem se zabývala pohledávkami vznikajícími z činnosti při hospodaření s tímto majetkem, hmotným či nehmotným¹²⁰, okamžikem jejich vzniku, následně okamžikem jejich splatnosti a především možnostmi, které obec má, pokud splatnost není dodržena a uplatnění pohledávky není s úspěchem naplněno. Podrobný popis jednotlivých kroků, které má obec¹²¹, není v této práci s ohledem na její rozsah uveden, soustředila jsem se spíše na jejich výčet, abych mohla posoudit jejich uplatnění v praxi na příkladu vzorové pražské městské části.

V jednotlivých podkapitolách jsou rozepsány jednotlivé fáze pohledávek a jejich vymáhání, také další atributy s pohledávky související, jako je například příslušenství pohledávek. Dále jsou zde uvedeny ke zvážení například podmínky, za kterých jsou pohledávky tak nepatrné, že jejich vymáhání je neekonomické. Poslední podkapitoly pojednávají a narovnání pohledávek z pohledu účetního vypořádání, kdy nedojde k faktické úhradě některých pohledávek.

Kvůli autenticitě celé problematiky jsem se soustředila na jednu vzorovou pražskou městskou část, která má rozsáhlý vlastní majetek, resp. majetek svěřený do péče hlavním městem Prahou v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. a zákonem č. 131/2000 Sb., oba ve znění pozdějších předpisů. Zde při vymáhání pohledávek spolupracují tři odbory - majetkový odbor realizuje smluvní vztahy, ze kterých vznikají jednorázové, krátkodobé nebo dlouhodobé pohledávky. Finanční odbor poté porovnává přijaté úhrady proti předepsaným pohledávkám a v případě zjištění rozdílu kontaktuje dlužníka a žádá o nápravu. Pokud se neseťká s úspěchem, předá patřičné podklady

¹²⁰ V tom se možnosti příliš neliší, v obou případech vzniká pohledávka, která je v určitém okamžiku dospělá, tedy splatná a vlastník má právo ji uplatnit, či následně vymáhat.

¹²¹ Stejně možnosti mají samozřejmě i jiní vlastníci, u nichž však mohou připadat v úvahu další možnosti, které v případě obce není reálné realizovat, například osobní často opakovaný kontakt s dlužníkem, neboť zpravidla má obec takových pohledávek větší množství a úředníků málo.

majetkovému odboru, který prověří případné důvody k nehrazení¹²². Ten, dojde-li k závěru, že není žádný oprávněný důvod k nehrazení pohledávek, předá celý spis na právní odbor, který neprodleně zahajuje vymáhání této pohledávky. Způsoby a postup jsou uvedeny v příslušné podkapitole.

Postupy uvedené vzorové pražské městské části porovnávám s uvedenými jednotlivými možnostmi a výsledkem je toto zhodnocení:

V nedávné minulosti se naše vzorová pražská městská část nevypořádanými pohledávkami příliš nezabývala. Jejich evidence, pokud už existovala, byla nepřesná a neprůkazná, vymáhání neuhrazených pohledávek se prakticky nerealizovalo. Později však nastal zlom. Oprávněnost, výše a splatnosti pohledávek se začaly postupně jednotlivě prověřovat, porovnávat se skutečností, prověřovaly se jednotlivé smlouvy. Pokud se ukázala nutnost, kontaktoval se i potenciální dlužník, aby doložil případné nedostatky evidence, především úhrady, které v evidenci chyběly.

Postupně, důkladnou, podrobnou a pečlivou prověrkou se podařilo pohledávky zdokumentovat a uvést do souladu se skutečností. Průběžně při jejich prověřování byla zahajována druhá etapa, a tou bylo vymáhání těch neuhrazených v souladu se smluvními podmínkami. Vyčísli se příslušenství pohledávek - viz podkapitola 2.2. Pohledávky se vymáhaly soudní cestou, pokud nebyly sjednány náhradní podmínky, například dohody o splátkách prosté nebo s notářskou doložkou přímé vymahatelnosti s náhradními daty splatnosti.

Podporou by měla být i řada vnitřních směrnic¹²³, které by určovaly vnitřní postupy v jednotlivých oblastech hospodaření, ale i například v pracovněprávní oblasti atd. Páteří vnitřních dokumentů by měl být aktuální organizační řád, kde budou uvedeny všechny agendy, které úřad zpracovává, a odpovědnost za jejich správné provádění. V této oblasti je však vzorová městská část ne úplně vzorná, existující směrnice jsou pouze pro jednotlivé drobné úseky agend, chybí základní vnitřní předpisy týkající se hospodaření, oběhu dokladů apod. Organizační řád není aktuální, postupy již neplatí, neboť došlo k posunu a změnám agend, které nyní nejsou nikde dostatečně podchyceny.

¹²² Zde se může jednat například o žádost o slevu z nájmu, projednávání provedených investic ze strany dlužníka do pronajatého prostoru a jejich náhradu nebo jednání o ukončení smluvního případu.

¹²³ Např. o směrnici oběhu dokladů se rozepisuje MÁČE, M.: *Účetnictví pro územní samosprávné celky, příspěvkové organizace a organizační složky státu*. Praha: GRADA Publishing, 2012. str.92-108. ISBN 80-247-757-4.

Odpovědnost tedy nelze řádně na nikom vymáhat, není totiž stanovena. V této oblasti je v řízení obce velká mezera a prostor k nápravě.

Také problematika příslušenství je v naší vzorové městské části řešena nesystémově a jeho uplatňování je zde vlastně teprve v počátcích. Poplatky a úroky z prodlení jsou vyčíslování jen sporadicky, zpravidla jen evidenčně, pouze v některých případech dochází i k jejich vymáhání. I tyto případy však nejsou nijak systémové, jednou se jedná o podnikatele, jehož firma zkrachovala již v minulosti, její činnost však nebyla ukončena v souladu s insolvenčním zákonem neboli zákonem o úpadku¹²⁴, takže dodnes po této fyzické osobě dříve podnikající vymáhá městská část nemalé příslušenství, které bude splácet po drobných částkách ještě několik let. Jindy se jedná o nájemce bytu, který je v péči sociálního odboru, městská část pohledávku vyčíslila a začala vymáhat až s odstupem, přesto mu předepsala k úhradě a pod notářským zápisem nechala uznat pohledávku i s nemalým příslušenstvím.

Naopak v případě i značných nedoplatků za nájem nebytových prostor na lukrativních místech jsou vymáhány jen jistiny, přestože případné příslušenství je evidenčně vyčísleno na značné částky.

Pouze v případě uznání dluhu prostřednictvím notářského zápisu je ve většině případů příslušenství skutečně vyčísleno a předepsáno, následně pak za podmínky dodržení dohody o splátkách jistiny zpravidla prominuto po řádném splacení celé jistiny.

Stále zde chybí vnitřní směrnice, která by tuto problematiku ošetřila, a následné neplnění by bylo vymahatelné. Také jednotlivé odbory do tohoto procesu zapojené by měly patřičně a přesně vymezené kompetence, do celého postupu by se lépe začleňovala vyjádření sociálního odboru, sociální či majetkové komise, finanční a kontrolní výbor by měl k dispozici přehled průhlednějšího vymáhacího procesu.

Zde je tedy velký prostor pro další zdokonalování celého vymáhacího procesu a s tím souvisejících dalších agend. I další oblasti správy majetku by v případě této vzorové pražské městské části snesly bližší pohled a případné usměrnění činnosti prostřednictvím směrnic a dalších vnitřních předpisů.

¹²⁴ Zákon č. 182/2006 Sb., O úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon).

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Seznam použitých českých zdrojů

BAŘINOVÁ, D., HÓTOVÁ, R., OLŠAR, L.: *Konkurzní řízení v praxi z pohledu věřitele i úpadce*. 2.vyd. Praha: GRADA Publishing Praha, 2006. ISBN 80-247-0909-0. 171 s.

FIALA, Z., ZPĚVÁK, A., NOVÁKOVÁ, T., NOVOTNÝ, V.: *Evropská veřejná správa*. 1.vyd. Praha: Univerzita Jana Amose Komenského, 2015. ISBN 978-80-7452-110-2. 544 s.

HAVLAN, P. a kolektiv: *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*. 2. vyd. Praha: Linde Praha, 2008. ISBN 978-80-7201-708-9. 318 s.

HAVLAN, P. a kol.: *Majetek územních samosprávných celků v teorii a praxi*. 1. vyd. Linde Praha 2013. ISBN 978-80-7201-899-4. 343 s.

HORIZNKOVÁ, E., NOVOTNÝ, V.: *Organizace veřejné správy*. 1 vyd. Praha: Policejní akademie České republiky, 2005. ISBN 80-751-191-2. 137 s.

MÁČE, M.: *Účetnictví pro územní samosprávné celky, příspěvkové organizace a organizační složky státu*. Praha: GRADA Publishing, 2012. ISBN 80-247-757-4. 640 s.

NOVOTNÝ P. a kol.: *Nový občanský zákoník: smluvní právo*. Praha: GRADA Publishing, 2014. ISBN 80-247-516-4, 232 s.

OTRUSINOVÁ, M., KUBÍČKOVÁ, D.: *Finanční hospodaření municipálních jednotek po novele zákona o účetnictví*. Praha: C.H.Beck, 2011. ISBN 80-740-0342-6. 178 s.

PAVLÍK, M. a kol.: *Jak úspěšně řídit obec a region*. 1. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2014. ISBN 978-80-247-5256-3. 160 s.

PROVAZNÍKOVÁ, R.: *Financování měst, obcí a regionů - teorie a praxe*. 3. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2015. ISBN 80-247-5921-7. 288 s.

SCHONFELD, J.: *Moderní pohled na oceňování pohledávek. Problém aktiv zvláště v insolvenčním řízení*. Praha: C.H.Beck, 2011. ISBN 80-740-0302-7. 169 s.

TARABA, M., VESELÁ, L.: *Rádce nájemníka bytu*. 8. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2015. ISBN 978-80-247-5030-9. 256 s.

Seznam použitých elektronických zdrojů

DOLEČEK, M. *Pohledávky* [online]. Praha, 2014 [cit.2016-10-8]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/pohledavky>

GÜRLICH, R. *Nový občanský zákoník: Zánik závazků - započtení, prominutí dluhu, odstupné* [online]. Praha, 2013 [cit. 2016-9-27]. Dostupné z: <http://penize.cz/tema/pohledavka>

GÜRLICH, R. *Nový občanský zákoník: převzetí majetku, postoupení pohledávky a postoupení smlouvy* [online]. Praha, 2013 [cit. 2016-7-10]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/tema/pohledavka>

SOUKUPOVÁ, K. *Odpis pohledávek je možný u prokazatelně nedobytných* [online]. Praha, 2007 – 2016 [cit. 2017-03-01]. Dostupné z: <http://www.podnikatel.cz/clanky/neuhrazene-pohledavky-v-ucetnictvi/>

SOUKUPOVÁ, K. *Odběratel nezaplatil? Máte několik možností, jak na něj* [online]. Praha, 2007 – 2016 [cit. 2016-05-05]. Dostupné z: <http://www.podnikatel.cz/clanky/moznosti-u-nedobytnych-pohledavek/>

ŠEFRNA, J., TOMAN, P. *K otázce postoupení pohledávky z titulu dosud nevypořádaného společného jmění manželů* [online]. Praha, 1999-2016 [cit. 2016-20-10]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky>

Webové adresy

www.center.cz/business

www.finance.cz

www.insolvency.cz

www.ipravnik.cz

www.justice.cz

www.konkurz-vyrovnani.cz

www.sbirka.cz

www.socialnibydleni.org

Seznam použité legislativy

Zákon č. 1 ze dne 16. prosince 1992, Ústava České republiky. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1992, částka 1, str. 1-16. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=1/1993&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 26 ze dne 22. února 2000, o veřejných dražbách. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2000, částka 10, str. 306-324. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=26/2000&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

Zákon č. 40 ze dne 9. února 2009, Trestní zákoník. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2009, částka 11, str. 354-461. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=40/2009&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 72 ze dne 29. dubna 1994, o vlastnictví bytů. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2009, částka 22, str. 552-562. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=72/1994&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

Zákon č. 87 ze dne 21. února 1991, o mimosoudních rehabilitacích. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1991, částka 19, str. 433-441. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=87/1991&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 89 ze dne 22. března 2012, občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2012, částka 33, str. 1026-1368. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=89/2012&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

Zákon č. 95 ze dne 25. května 1999, o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1999, částka 36, str. 2514-2520. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=95/1999&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

Zákon č. 101 ze dne 4. dubna 2000, o ochraně osobních údajů. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2000, částka 32, str. 1521-1532. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=101/2000&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 107 ze dne 14. března 2006, o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2006, částka 37, str. 1250-1255. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=107/2006&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 120 ze dne 3. dubna 2001, o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád). In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2001, částka 48, str. 3029-3060. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=120/2001&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 128 ze dne 12. dubna 2000, o obcích. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2000, částka 38, str. 1738-1764. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=128/2000&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 129 ze dne 12. dubna 2000, o krajích. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2000, částka 38, str. 1765-1782. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=129/2000&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 131 ze dne 13. dubna 2000, o hlavním městě Praze. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2000, částka 39, str. 1802-1832. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=131/2000&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 151 ze dne 17. června 1997, o oceňování majetku. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1997, částka 54, str. 2868-2877. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=151/1997&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 172 ze dne 23. dubna 1991, o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1991, částka 36, str. 845-847. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=172/1991&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 174 ze dne 21. května 2003, o převodu některého nepotřebného vojenského majetku a majetku, s nímž je příslušné hospodařit Ministerstvo vnitra, z vlastnictví ČR na územní samosprávné celky. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2003, částka 63, str. 3430-3431. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=174/2003&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 182 ze dne 30. března 2006, o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon). In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2006, částka 62, str. 2130-2214. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=182/2006&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 200 ze dne 17. května 1990 České národní rady, o přestupcích. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1990, částka 35, str. 810-826. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=200/1990&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 201 ze dne 2. května 2002, o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2002, částka 82, str. 4842-4849. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=201/2002&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 219 ze dne 27. června 2000, o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2000, částka 65, str. 3129-3145. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=219/2000&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 250 ze dne 7. července 2000, o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2000, částka 73, str. 3557-3567. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=250/2000&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 262 ze dne 21. dubna 2000, Zákoník práce. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2006, částka 84, str. 3146-3241. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=262/2000&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 265 ze dne 28. dubna 1992, o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1992, částka 56, str. 1535-1537. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=265/1992&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 280 ze dne 22. července 2009, daňový řád. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2009, částka 87, str. 4038-4104. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=280/2009&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 290 ze dne 13. června 2002, o přechodu některých dalších věcí, práv a závazků ČR působících v oblasti tělovýchovy a sportu a o souvisejících změnách. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2002, částka 106, str. 6130-6139. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=290/2002&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon 312 ze dne 13. června 2002, o úřednících územních samosprávných celků. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2002, částka 114, str. 6598-6613. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=312/2002&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 320 ze dne 9. srpna 2001, o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2001, částka 122, str. 7264-7276. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=320/2001&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 344 ze dne 7. května 1992, o katastru nemovitostí ČR. In: *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1992, částka 72, str. 1981-1987. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=344/1992&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 347 ze dne 3. prosince 1997, o vytvoření vyšších územních samosprávných celků. In: Sbírka zákonů, Česká republika. 1997, částka 114, str. 7018. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=347/1997&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 358 ze dne 7. května 1992, notářský zápis s doložkou přímé vykonatelnosti. In: Sbírka zákonů, Česká republika. 1992, částka 73, str. 1999-2013. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=358/1992&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 418 ze dne 9. října 1990, zákon České národní rady o hlavním městě Praze. In: Sbírka zákonů, Česká republika. 1990, částka 71, str. 1498-1505. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=418/1990&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 418 ze dne 27. října 2011, o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim. In: Sbírka zákonů, Česká republika. 2011, částka 146, str. 5442-5453. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=418/2011&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 403 ze dne 2. října 1990, o zmírnění následků některých majetkových křivd. In: Sbírka zákonů, Česká republika. 1992, částka 69, str. 1466-1470. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=403/1990&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 420 ze dne 10. června 2004, o přezkoumávání hospodaření územních samosprávných celků a dobrovolných svazků obcí. In: Sbírka zákonů, Česká republika. 2004, částka 138, str. 8078-8086. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=420/2004&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 500 ze dne 24. června 2004, správní řád. In: Sbírka zákonů, Česká republika. 2004, částka 174, str. 9782-9827. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=500/2004&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 526 ze dne 27. listopadu 1990, o cenách. In: Sbírka zákonů, Česká republika. 1990, částka 86, str. 1946-1951. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=526/1990&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 552 ze dne 6. prosince 1991, o státní kontrole. In: Sbírka zákonů, Česká republika. 1991, částka 104, str. 2732-2736. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=552/1991&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 563 ze dne 12. prosince 1991, o účetnictví. In: Sbírka zákonů, Česká republika. 1991, částka 107, str. 2802-2810. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=563/1991&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 565 ze dne 13. prosince 1990, o místních poplatcích. In: Sbírka zákonů, Česká republika. 1990, částka 92, str. 2106-2109. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=565/1990&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Zákon č. 586 ze dne 20. listopadu 1992, o daních z příjmů. In: Sbírka zákonů, Česká republika. 1992, částka 117, str. 3473-3491. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=586/1992&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

Vyhláška č. 162 ze dne 24. dubna 2001 Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, o poskytování údajů z katastru nemovitostí ČR. In: Sbírka zákonů, Česká republika. 2001, částka 63, str. 3566-3574. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=162/2001&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy.

BIBLIOGRAFICKÉ ÚDAJE

Jméno autora: Miluše Mikulová

Obor: Evropská hospodářská studia

Forma studia: kombinované studium

Název práce: Hospodaření obce s nemovitým majetkem - pohledávky

Rok: 2017

Počet stran textu bez příloh: 49

Celkový počet stran příloh: 0

Počet titulů českých použitých zdrojů: 12

Počet titulů zahraničních použitých zdrojů: 0

Počet internetových zdrojů: 14

Počet legislativních zdrojů: 41

Vedoucí práce: JUDr. Zdeněk Fiala Ph.D.