

Postup pri vymáhaní nedoplatkov za služby spojené s užívaním bytu a výklad zákona č. 527/2002 Z. Z o dobrovoľných dražbách

Stavebné bytové družstvo I Košice aplikuje pri vymáhaní nedoplatkov za služby spojené s užívaním bytov všetky legálne možnosti vyplývajúce z platnej legislatívy SR . Postup pri vymáhaní nedoplatkov je čiastočne odlišný v prípade vymáhania nedoplatkov od nájomníkov a v prípade vymáhania nedoplatkov od vlastníkov bytov. Z uvedeného dôvodu rozoberieme tieto prípady osobitne .

1. Postup pri vymáhaní nedoplatkov od nájomníkov družstevných bytov

V prvom rade je potrebné uviesť, že každému neplatičovi je najprv zasielaná upomienka zo strany kontrolnej komisie SBD I Košice, kde je upozornený na existujúci nedoplatok a neplatič je vyzvaný k jeho úhrade . V prípade ak neplatič na predmetnú výzvu nereaguje pristupuje SBD I Košice k nasledovnému spôsobu vymáhania nedoplatkov :

a) SBD I Košice podáva voči každému neplatičovi návrh na vydanie platobného rozkazu miestne príslušnému súdu . Súdy na základe podaného návrhu vydajú tzv. platobný rozkaz v ktorom zaviazu neplatiča k úhrade dlžnej sumy, príslušenstva a trov konania . Voči platobnému rozkazu môže neplatič podať odpor v lehote 15 dní od doručenia platobného rozkazu . V prípade ak dôjde k podaniu odporu alebo ak súd nedokáže platobný rozkaz neplatičovi doručiť dochádza k zrušeniu platobného rozkazu. Následne súd vo veci vytýči pojednávanie a rozhodne o podanom návrhu meritórne rozsudkom . V prípade ak napriek vykonateľnému rozhodnutiu súdu neplatič dlžnú sumu neuhradí podáva SBD I Košice návrh na vymáhanie dlžnej sumy exekútorovi, ktorý nútene vymáha dlžnú sumu priznanú súdnym rozhodnutím spôsobmi stanovenými v Exekučnom poriadku . Súčasne je potrebné uviesť, že okrem dlžnej sumy SBD I Košice vymáha od neplatičov – nájomníkov družstevných bytov aj tzv. poplatky z omeškania stanovené vládnym nariadením č. 87/1995 Z. z. V aktuálnom znení, ktoré k dnešnému dňu predstavujú 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania .

b) V prípade neplatičov – nájomcom družstevných bytov ktorí hrubo porušujú svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatili nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechali byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa pristupuje SBD I Košice v súlade s ust. § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka k uplatneniu výpovede z nájmu . Uplynutím výpovednej lehoty ktorá je 3 mesačná a začína plynúť prvý deň mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede dochádza k zániku nájmu bytu . V prípade ak neplatič družstevný byt po uplynutí výpovednej lehoty neuvolní a naďalej ho užíva pristupuje SBD I Košice k podaniu žaloby o vypratanie bytu . Ak ani napriek vykonateľnému rozhodnutiu súdu o vyprataní bytu neplatič byt neuvolní dochádza k nútenému exekučnému vyprataniu bytu .

2. Postup pri vymáhaní nedoplatkov od vlastníkov bytov :

Aj v prípade neplatičov – vlastníkov bytov je uvedenými osobám najprv zasielaná upomienka ohľadom nedoplatku a v prípade jeho neuhradenia sa podáva návrh na vydania platobného rozkazu na súd . Na rozdiel od nájomníkov družstevných bytov však v prípade vlastníkov bytov nie je možné aplikovať inštitút výpovede z nájmu . V prípade vlastníkov bytov však SBD I Košice aplikuje v prípade vysokých nedoplatkov výkon zákonného záložného práva k bytu formou tzv. dobrovoľnej dražby bytu podľa zákona č. 527/2002 Z. z v aktuálnom znení . K využitiu tohto inštitútu SBD I Košice pristupuje v prípade chronických neplatičov ktorých dlh za užívanie bytu presahuje výšku ročného zálohového predpisu. Realizácia výkonu zákonného záložného práva prebieha nasledovne :

1. Výkon zákonného záložného práva je potrebné schváliť na schôdzi vlastníkov bytov nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov alebo je potrebné dražbu bytu neplatiča odsúhlasiť formou písomného hlasovania.

2. Po odsúhlasení výkonu záložného práva k bytu vlastníkami bytov pristupuje SBD I Košice k uzavretiu zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby bytu s dražobnou spoločnosťou, ktorá následne vykonáva a koordinuje celý priebeh dražby.

3. Neplatičovi je zaslané oznámenie o začatí výkonu zákonného záložného práva k jeho bytu kde je uvedená výška nedoplatku a výzva na jeho úhradu. V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že vlastník bytu – neplatič môže až do otvorenia dražby kedykoľvek zabrániť realizácii výkonu záložného práva v prípade ak uhradí celú dlžnú sumu. Dražobná spoločnosť je v takomto prípade povinná upustiť od vykonania dražby.

4. Dražba následne prebieha spôsobom podrobne upraveným v zákone č. 527/2002 Z. z v aktuálnom znení . Konkrétne sa vypracuje znalecký posudok na predmet dražby za účelom jeho ocenenia, výkon záložného práva sa zapíše na príslušnom liste vlastníctve formou poznámky, dražobník vypracuje oznámenie o dražbe a uverejnení ho v Notárskom centrálnom registri dražieb a v Obchodnom vestníku. Oznámenie o dražbe ako aj všetky písomnosti týkajúce sa dražobného konania sú okrem iných subjektov vždy doručované aj vlastníkovi bytu – neplatičovi, ktorý tak má vedomosti o priebehu celého dražobného konania.

5. V prípade ak nedôjde k úhrade celej dlžnej sumy pred otvorením dražby zrealizuje sa výkon zákonného záložného práva k bytu na dražbe. Vydražiteľom bytu a jeho novým vlastníkom sa stane ten účastník dražby, ktorý urobí najvyššie podanie (ponúkne najvyššiu cenu) v prípade ak sa táto suma rovná minimálne tzv. najnižšiemu podaniu . V prípade bytu v ktorom má dlžník nahlásený trvalý pobyt nemôže byť najnižšie podanie nižšie ako $\frac{3}{4}$ hodnoty predmetu dražby určenom v znaleckom posudku . V ostatných prípadoch (teda ak v byte nemá dlžník nahlásený trvalý pobyt) nemôže byť najnižšie podanie nižšie ako $\frac{1}{2}$ hodnoty predmetu dražby určenom v znaleckom posudku .

6. Výťažok dražby (suma zaplatená vydražiteľom) sa použije na úhradu dlhu neplatiča a úhradu nákladov dražby . Prevyšujúcu časť dražobník bez zbytočných

prieťahov odovzdá predchádzajúcemu vlastníkovi predmetu dražby - teda neplatičovi.

V súvislosti s uplatňovaním pohľadávok od vlastníkov bytov je potrebné uviesť, že SBD I Košice požaduje od vlastníkov bytov, ktorí neuhrádzajú riadne a včas platby spojené s užívaním bytu aj úroky z omeškania v zmysle ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a zmluvnú pokutu zakotvenú v zmluve o výkone správy.