

PROJEKT

Návrh předkládaný v rámci veřejné soutěže o návrh dle ustanovení §72 násl. zákona č. 40/2004 Sb. Sb. o veřejných zakázkách v platném znění

„ŘEŠENÍ KOMPLIKOVANÝCH POHLEDÁVEK MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10“

Zadavatel: Městská část Praha 10
Vršovická 68, Praha 10, PSČ: 101 38
IČ: 00063941



Obsah návrhu:

čl. I. Cíl navrhovaného řešení	str. 3
čl. II. Postup od převzetí pohledávky od zadavatele do okamžiku jejího vymožení	str. 4
čl. III. Způsob a právní forma využití poskytnutých bytů	str. 5
čl. IV. Sociální aspekt navrhovaného řešení	str. 6
čl. V. Způsob předání komplikovaných pohledávek k vymáhání	str. 7
čl. VI. Způsob předání poskytnutých bytů	str. 7
čl. VII. Předpokládaná cena navrhovaného řešení	str. 8
čl. VIII. Další požadavky na spoluúčast zadavatele při vymáhání pohledávek	str. 9
čl. IX. Výše smluvní pokuty pro případ, kdy z důvodu pochybení na straně vítězného účastníka nedojde k vymožení komplikované pohledávky	str. 9

V souladu se zadávací dokumentací a pokyny pro zpracování návrhu předkládáme tento návrh:

I. Cíl navrhovaného řešení

Vyřešení komplikovaných pohledávek z nájemného za užívání bytů ve vlastnictví Hlavního města Prahy svěřených zadavateli vzniklých za období od 1.1.2003, které nejsou dosud promlčeny, jejichž výše přesáhla 25.000,-Kč a komunikace s dlužníkem je nefunkční. Vyřešení komplikované pohledávky spočívá v zaplacení 100% dlužné částky včetně příslušenství zadavateli.

Pohledávky budou v souladu navrhovaným řešením vymáhány bez nároku na finanční prostředky zadavatele při využití kapacit areálu Sedmidomky a dalších vhodných bytů, které budou zadavatelem předány účastníkovi k využití za podmínek dle čl. VI. návrhu.

Vymáhání pohledávek bude řešeno společensky příhodným způsobem založeným primárně na vyjednávání a pomoci v rámci realizace „Podpůrného sociálního programu bydlení“ (sociální aspekt). K vymožení pohledávek bude využito všech dostupných právních nástrojů po podrobném posouzení jednotlivých případů vždy se zřetelem na současné i možné budoucí příjmové i osobní poměry jednotlivých dlužníků.

II. Postup od převzetí pohledávky od zadavatele do okamžiku jejího vymožení

Vymáhání pohledávek bude realizováno na základě smlouvy na vymáhání pohledávek uzavřené mezi zadavatelem a účastníkem, jejíž návrh tvoří přílohu č. 1 tohoto návrhu.

Podklady nezbytné pro vymáhání každé jednotlivé pohledávky (dále jen spis dlužníka) budou zadavatelem účastníkovi předány způsobem dle čl. V. tohoto návrhu.

Po detailním prostudování spisu dlužníka bude příslušnému dlužníku navrženo:

A. zařazení do „Podpůrného sociálního programu bydlení“

1. Dlužník dobrovolně opustí užívaný nájemní byt a přestěhuje se do bytu v areálu Sedmidomky nebo do jiného volného bytu, který bude předán účastníkovi zadavatelem k předemtnému využití v případě, že zadavatel bude mít vhodný byt k dispozici (dále jen poskytnuté byty).
2. S dlužníkem bude písemně sjednáno ukončení jeho stávajícího nájemního vztahu a bude s ním uzavřena nová podnájemní smlouva na dobu určitou 24 měsíců, jejímž předmětem bude podnájemní vztah k poskytnutému bytu (dále jen podnájem).
3. Součástí výše uvedených ujednání bude dále dohoda, že
 - po dlužníkovi nebude nadále požadováno zaplacení jeho dluhu na nájemném včetně jeho příslušenství,
 - dlužník bude osvobozen od placení úhrady za podnájem po dobu 6 kalendářních měsíců v případě rodin s jedním nebo více nezletilými dětmi, resp. 3 kalendářních měsíců u ostatních rodin či samostatně žijících osob.
4. Po uplynutí doby, po kterou bude dlužník osvobozen od placení úhrady za podnájem bude dlužník povinen hradit veškeré náklady spojené s podnájemem a to po dobu následujících 18 resp. 21 kalendářních měsíců za obvyklých podmínek (úhrada za podnájem ve výši regulovaného nájemného dle platných právních předpisů).
5. Prokáže-li dlužník, že je schopen po dobu 18 resp. 21 kalendářních měsíců za obvyklých podmínek hradit veškeré náklady spojené s podnájemem, může požádat zadavatele o přidělení nového bytu s uzavřením nájemní smlouvy na dobu neurčitou.

B. zařazení do systému soudních žalob a exekučních řízení

1. Nevyužije-li dlužník „Podpůrný sociální program bydlení“ bude mu doručena předžalobní upomínka s výzvou neprodlené úhrady dluhu.
2. Nedojde-li k úhradě dluhu dlužníkem, bude na něj po konzultaci se zadavatelem podána žaloba o zaplacení dlužné částky, příp. žaloba o přivolení k výpovědi z nájmu bytu nebo výpověď z nájmu bytu. Po nabytí právní moci příslušných rozhodnutí bude podán návrh na nařízení exekuce za účelem vymožení dlužné částky.

III. Způsob a právní forma využití poskytnutých bytů

A. Nájem areálu Sedmidomky

1. Předmětem nájmu bude areál Sedmidomky.
2. Účelem nájmu bude využití areálu Sedmidomky k realizaci „Podpůrného sociálního programu bydlení“.
3. Výše nájemného 1,-Kč k realizaci celého programu.
4. Doba nájmu neurčitá. Možnost ukončení smlouvy výpovědí i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba 6 měsíců.
5. Povinnosti nájemce: zajištění kompletní správy areálu Sedmidomky a jeho ostrahy. V rámci správy objektu bude účastník povinen zejména zajistit:
 - Dodávku médií pro areál
 - Údržbu a drobné opravy areálu
 - Recepční službu
 - Zabezpečení úklidu společných prostor
 - Údržbu zeleně
 - Havarijní službu
 - Odvoz pevného domovního odpadu
 - Vybavení společenské místnosti

Podrobnější specifikace je uvedena v návrhu nájemní smlouvy, který tvoří přílohu č. 2 tohoto návrhu.

Příjem z úhrady za podnájem bude příjmem účastníka.

B. Nájem ostatních poskytnutých bytů

Ostatní byty budou účastníkovi poskytnuty na základě jeho potřeby pro realizaci „Podpůrného sociálního programu bydlení“, v případě že zadavatel bude mít vhodný byt k dispozici.

1. Předmětem nájmu bude každý jednotlivý byt.
2. Účelem nájmu bude využití poskytnutého bytu k realizaci „Podpůrného sociálního programu bydlení“.
3. Výše nájemného - Kč 1,- k realizaci celého programu
4. Doba nájmu neurčitá. Možnost ukončení smlouvy výpovědí i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba 6 měsíců.

Podrobnější specifikace je uvedena v návrhu vzorové nájemní smlouvy, který tvoří přílohu č. 3 tohoto návrhu.

Příjem z úhrady za podnájem bude příjmem účastníka.

IV. Sociální aspekt realizace návrhu

Vyřešení komplikovaných pohledávek primárně realizací „Podpůrného sociálního programu bydlení“:

1. uzavření podnájemní smlouvy s dlužníkem na dobu určitou s tím, že dlužník bude osvobozen od placení úhrady za podnájem po dobu 6 kalendářních měsíců v případě rodin s jedním nebo více nezletilými dětmi, resp. 3 kalendářních měsíců u ostatních rodin či samostatně žijících osob.
2. uzavření dohody s dlužníkem, že po něm nebude nadále požadováno zaplacení jeho dluhu na nájemném včetně jeho příslušenství.
3. možnost dlužníka požádat zadavatele o přidělení nového bytu s uzavřením nájemní smlouvy na dobu neurčitou v případě, že splní svou povinnost hradit veškeré náklady spojené s podnájemem a to po dobu 18 resp. 21 kalendářních měsíců za obvyklých podmínek.

Důvodem pro nevymáhání dluhu na nájemném včetně jeho příslušenství a osvobození dlužníka od placení úhrady za podnájem po určitou dobu je snaha umožnit dlužníkovi zkonsolidovat své příjmové poměry, popř. vyřešit své osobní či jiné problémy tak, aby byl v následujícím období schopen hradit své náklady spojené s bydlením.

Možnost návratu do nájemního bytu bude působit jako motivační faktor pro řádné plnění povinností podnájemce a posléze nájemce do budoucna.

Realizace transparentního výběrového řízení na nájem obecních bytů uvolněných dlužníky v rámci „Podpůrného sociálního programu bydlení“ umožní nabídnout nájemní bydlení osobám, které si nemohou pořídit vlastní byt, ale je u nich garance, že budou řádnými nájemci zadavatele.

V. Způsob předání komplikovaných pohledávek k jejich vymáhání

Komplikované pohledávky předané účastníkovi k vymáhání zůstávají ve vlastnictví zadavatele (tj. nedochází k jejich postoupení účastníkovi).

Komplikované pohledávky ve formě spisu dlužníka budou účastníkovi předány písemným protokolem.

Spis dlužníka bude minimálně obsahovat:

1. Nájemní smlouvu
2. Platný evidenční list za rozhodné období
3. Rozpis dluhu, poplatků z prodlení a jednotlivých plateb
4. Výpis z katastru nemovitostí
5. Výzvy k úhradě dluhu, vč. dodejek
6. Další doklady týkající se dlužníka

případně:

7. Výpověď z nájmu
8. Žalobu a další podání učiněná v dané věci k soudu

VI. Způsob předání poskytnutých bytů

Areál Sedmidomky i ostatní poskytnuté byty budou uchazeči předány písemným předávacím protokolem za podmínek stanovených zadavatelem a nájemní smlouvou.

VII. Předpokládaná cena navrhovaného řešení

V rámci předpokládané ceny navrhovaného řešení vycházíme z možností, které nám nabízí realizace „podpůrného sociálního programu bydlení“. S ohledem na minimalizaci nákladů zadavatele na realizaci návrhu navrhuje následující:

1. Byt uvolněný dlužníkem, který vstoupí do „podpůrného sociálního programu bydlení“ bude veřejně nabídnut zájemcům (včetně vyvěšení na úřední desce zadavatele) a se zájemcem, který nabídne nejvyšší částku za tzv. první nájemné bude uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou za soutěžních podmínek stanovených zadavatelem. V případě, že v bytě bude nutné provést stavební úpravy, budou provedeny vítězným zájemcem na jeho náklady. Na tuto skutečnost budou zájemci v rámci veřejné nabídky upozorněni. Vyčíslení předpokládaných nákladů nezbytných stavebních úprav provede v rámci přípravy veřejné nabídky účastník.
2. Veřejnou nabídku bude provádět účastník dle pravidel stanovených zadavatelem. V rámci předmětných pravidel budou stanoveny rovněž podmínky pro účast ve výběrovém řízení (např. státní občanství ČR zájemce, trestní bezúhonnost zájemce, podmínka, že zájemce nesmí být nájemce nebo vlastníkem žádného bytu či nemovitosti určené k trvalému bydlení, doložení schopnosti zájemce řádně platit nájemné a uhradit náklady nezbytných stavebních úprav v bytě, doložení rodinného stavu zájemců, závazek žadatele k provedení nezbytných stavebních úprav v bytě na jeho náklady). Důvodem těchto podmínek je snaha nabídnout nájemní bydlení osobám, které si nemohou pořídit vlastní byt, ale je u nich garance, že budou řádnými nájemci obecního bytu. Zájemce, který stanovené podmínky nesplní bude z výběrového řízení vyřazen a jeho nabídka nebude dále posuzována.
3. Nabídky jednotlivých zájemců bude posuzovat komise, jejímž členem bude vždy zástupce zadavatele. Tato komise vybere zájemce, se kterým zadavatel uzavře nájemní smlouvu.
4. Jediným hodnotícím kritériem bude výše nabídky tzv. prvního nájemného.
5. Z příjmu za tzv. první nájemné a z příjmů plateb za podnájem budou hrazeny následující náklady:

Zadavateli:

- dlužné nájemné včetně příslušenství
- platby za podnájem prvních 3 nebo 6 kalendářních měsíců, jak je uvedeno v čl. II. tohoto návrhu

6. Zbylá část z celkového příjmu po odečtení plateb ve prospěch zadavatele jak je uvedeno v 5 tohoto čl. bude rozdělena mezi zadavatele a účastníka takto:

- Zadavateli 30%
- účastníkovi 70%

VII. Předpokládaná cena navrhovaného řešení

V rámci předpokládané ceny navrhovaného řešení vycházíme z možností, které nám nabízí realizace „podpůrného sociálního programu bydlení“. S ohledem na minimalizaci nákladů zadavatele na realizaci návrhu navrhujeme následující:

1. Byt uvolněný dlužníkem, který vstoupí do „podpůrného sociálního programu bydlení“ bude veřejně nabídnut zájemcům (včetně vyvěšení na úřední desce zadavatele) a se zájemcem, který nabídne nejvyšší částku za tzv. první nájemné bude uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou za soutěžních podmínek stanovených zadavatelem. V případě, že v bytě bude nutné provést stavební úpravy, budou provedeny vítězným zájemcem na jeho náklady. Na tuto skutečnost budou zájemci v rámci veřejné nabídky upozorněni. Vyčíslení předpokládaných nákladů nezbytných stavebních úprav provede v rámci přípravy veřejné nabídky účastník.
2. Veřejnou nabídku bude provádět účastník dle pravidel stanovených zadavatelem. V rámci předmětných pravidel budou stanoveny rovněž podmínky pro účast ve výběrovém řízení (např. státní občanství ČR zájemce, trestní bezúhonnost zájemce, podmínka, že zájemce nesmí být nájemce nebo vlastníkem žádného bytu či nemovitosti určené k trvalému bydlení, doložení schopnosti zájemce řádně platit nájemné a uhradit náklady nezbytných stavebních úprav v bytě, doložení rodinného stavu zájemců, závazek žadatele k provedení nezbytných stavebních úprav v bytě na jeho náklady). Důvodem těchto podmínek je snaha nabídnout nájemní bydlení osobám, které si nemohou pořídit vlastní byt, ale je u nich garance, že budou řádnými nájemci obecního bytu. Zájemce, který stanovené podmínky nesplní bude z výběrového řízení vyřazen a jeho nabídka nebude dále posuzována.
3. Nabídky jednotlivých zájemců bude posuzovat komise, jejímž členem bude vždy zástupce zadavatele. Tato komise vybere zájemce, se kterým zadavatel uzavře nájemní smlouvu.
4. Jediným hodnotícím kritériem bude výše nabídky tzv. prvního nájemného.
5. Z příjmu za tzv. první nájemné a z příjmů plateb za podnájem budou hrazeny následující náklady:
Zadavateli:
 - dlužné nájemné včetně příslušenství
 - platby za podnájem prvních 3 nebo 6 kalendářních měsíců, jak je uvedeno v čl. II. tohoto návrhu
6. Zbylá část z celkového příjmu po odečtení plateb ve prospěch zadavatele jak je uvedeno v 5 tohoto čl. bude rozdělena mezi zadavatele a účastníka takto:
 - Zadavateli 30%
 - účastníkovi 70%

Příklad kalkulace:

Byt 60 m²

- nájemné á Kč 35,-/m² tj. Kč 2100,- měsíčně
- dlužné nájemné za od 1.1. 2003 do 1.7. 2006 tj. 42 měsíců tj. Kč 88.200,-
- příslušenství (odhad - maximální) Kč 88.000
- platba za podnájem 6 měsíců Kč 12.600,-

Předpokládaná nejvyšší nabídka tzv. prvního nájemného " Kč 350 000,-

Městská část obdrží dle odst. 4, písm. a) Kč 188.800,-

Zůstatek z příjmů dle odst. 5 ve výš Kč 161 200,- bude rozdělen takto:

- a) Městské části Praha 10 30% tj. Kč 48.360,-
- b) vítězi veřejné soutěže 70% tj. Kč 112 840,-

7. Z příjmu hradí účastník následující náklady:

- správu a údržbu areálu Sedmidomky popř. ostatních volných bytů
- stěhování, skladování, popř. další nutné stavebně technické práce
- veškeré úkony právního zastoupení

Realizace návrhu nepředpokládá žádné další náklady nad rámec uvedené specifikace předpokládané ceny navrhovaného řešení

VIII. Další požadavky na spoluúčast zadavatele při vymáhání pohledávek

S výjimkou požadavků výše stanovených nemá účastník na zadavatele žádné další požadavky.

IX. Výše smluvní pokuty pro případ, kdy z důvodů pochybení na straně vítězného účastníka nedojde k vymožení komplikované pohledávky

Pro výše uvedené případy navrhujeme smluvní pokutu v každém jednotlivém případě ve výši Kč 250.000,-