

16.

Město Nové Město na Moravě**N Á V R H U S N E S E N Í****4. Zastupitelstva města**

konaného dne 29.4.2019

Bytová problematika - vyřazení části pohledávek z účetnictví

Radě města je pravidelně předkládána problematika ve vývoji stavu dluhu a dlužných částek na nájemném a službách spojených s užíváním bytu. Na základě Příkazní smlouvy o obstarávání správy domů, bytových a nebytových jednotek a ubytovacích kapacit a o výkonu dalších práv a povinností ze dne 25.06.2018 účinné dne 01.07.2018 a úkolu 79.RM konané dne 17.03.2014 předložila dne 01.04.2019 Správa bytů NMNM s.r.o., Nové Město na Moravě, jakožto příkazník, návrh na vyřazení pohledávek na nájemném včetně služeb.

K vyřazení části pohledávek z účetnictví je navrhován ZM dluh na nájemném včetně služeb spojených s užíváním bytu (jistina dluhu), poplatku a úroku z prodlení (příslušenství dluhu) a nákladů na vyklizení bytu bývalých nájemců a uživatelů bytů a bytových jednotek ve vlastnictví města, a to v celkové výši 344.132,00 Kč, z toho 134.697,00 Kč činí dluh na nájemném včetně záloh na služby spojené s užíváním bytu (jistina dluhu), 186.519,00 Kč činí dluh na poplatcích a úrocích z prodlení vyčíslených ke dni konání ZM dne 29.04.2019 (příslušenství dluhu) a 22.916,00 Kč činí dluh na nákladech na vyklizení BJ č. 727/ a to v případě těchto 3 dlužníků :

1) [redacted] - BJ č. 876/ na ul. Purkyňova - nájemní vztah u končen k 20.07. 2011 vklad vlastnického práva do KN 20.07.2011 - celkový dluh 58.610,00 Kč (jistina 6.015,00 Kč + příslušenství 52.595,00 Kč) - dluh se váže pravděpodobně na období měsíce srpna 2009, a to ve výši 5.492,00 Kč, dále pak je evidován dluh ve výši 523,00 Kč, jako nedoplatek za období 4-7/2011, kdy došlo k navýšení záloh na služby, přičemž platby zůstaly v předchozí výši. V listinných podkladech předaných bývalým správcem bytového fondu bohužel nebyly nalezeny žádné takové doklady, které by prokazovaly či jinak by se vztahovaly k dluhu na nájemném za měsíc srpen 2009. Výše dlužné částky byla převzata z evidence sw "ssb". V minulosti byla správcem dlužná částka vymáhána - upomínka 27.08.2011, výzva na úhradu dlužného nájemného "penálové prázdniny do 31.08.2012" ze dne 29.05.2012 převzata 29.05.2012, upomínka 16.03.2015, výzva k plnění 04.08.2015, výzva k plnění 16.08.2016 doručena 30.08.2016. V 09/2016 byl správcem opětovně řešen dluh - v rámci ústního jednání bylo bývalým nájemcem BJ namítnuto promlčení dluhu. Od počátku vzniku dluhu se jedná o spornou věc s tím, že výsledek soudního sporu by byl značně nejistý a v případě potvrzení námítky promlčení ze strany dlužníka k městu i nepříznivý.

2) [redacted] - BJ č. 727/ na ul. Tyršova - užívání bytu bylo ukončeno exekučním vyklizením BJ dne 18.12.2018 a úmrtím nájemce - celkový dluh 212.856,00 Kč (jistina 120.796,00 Kč + příslušenství 69.144,00 Kč + náklady na vyklizení BJ 22.916,00 Kč) - nájemní vztah trval od 15.11.1976. Od ledna 2014 neplatil nájem ani nedodržel termíny úhrad splátek jak se zavázal v písemném uznání dluhu sepsaném v 10/2013. Žalobou na vyklizení bytu a následným exekučním vyklizením bytu bylo ukončeno užívání předmětného bytu dlužníkem. V průběhu exekučního vyklizení bytu dne 18.12.2018 uživatel bytu zemřel. Pohledávka byla uplatněna v řízení o pozůstalosti s tím, že řízení po uvedeném zůstaviteli bylo pravomocně skončeno, a to usnesením Okresního soudu ve Žďáru nad Sázavou č.j. 8 D 19/2018-78 ze dne 21.08.2018, které nabylo právní moci dne 22.08.2018. Řízení bylo zastaveno, neboť zemřelý zanechal pouze majetek nepatrné hodnoty, který byl vydán vypraviteli pohřbu. Z toho důvodu se pozůstalost neprojednávala. Vypravitel pohřbu za dluhy zůstavitele neodpovídá.

3) [redacted] - byt č. 731/ na ul. Tyršova - nájemní vztah u končen dle sw ssb 30.04.2010 - celkový dluh 72.666,00 Kč (jistina 7.886,00 Kč + příslušenství 64.780,00 Kč) - dluh se váže k období měsíce duben 2010 tj. poslední měsíc trvání nájemního vztahu, za nějž se v "ssb" datuje vznik dluhu ve výši 7 886,00 Kč, v předaných listinných podkladech od bývalého správce NSB s.r.o. bytového fondu města nebyla k dispozici nájemní smlouva

pokrývající toto období jako základní důkazní listina rozhodná pro podání případného žalobního návrhu. Z důvodu nedostatečných podkladů nebyla tato částka bývalým ani současným správcem zažalována, a to i z důvodu, že pokud by dlužník namítl promlčení, byl by úspěšný. Jedná se o zbývající část dluhu za nájemné vč. záloh na služby za období 04/2010 kdy došlo k ukončení nájemního vztahu. Hlavní část dluhu ve výši 145.165,00 Kč byla zažalována a pravomocný rozsudek OS č.j. 6C 79/2011-54 ze dne 19.03.2012 DS 17.04.2012 za období srpen 2008 - březen 2010 byl předán dne 27.04.2015 k exekučnímu vymáhání, dosud se však nepodařilo vymocit žádnou částku.

§ 85 písm. f) z. o obcích

I. Zastupitelstvo města schvaluje

vyřazení pohledávky ze samostatné působnosti města v celkové výši 58.610,00 Kč představující jistinu dluhu za nájemné včetně služeb spojených s užíváním bytové jednotky č. 876/ na ul. Purkyňova v Novém Městě na Moravě ve výši 6.015,00 Kč včetně poplatku a úroku z prodlení vyčísleného ke dni 29.04.2019 ve výši 52.595,00 Kč, bývalého nájemce bytové jednotky č.876/ na ul. Purkyňova v Novém Městě na Moravě , bytem , Nové Město na Moravě.

II. Zastupitelstvo města schvaluje

vyřazení pohledávky ze samostatné působnosti města v celkové výši 212.856,00 Kč představující jistinu dluhu za nájemné včetně služeb spojených s užíváním bytové jednotky č. 727/ na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě ve výši 120.796,00 Kč včetně poplatku a úroku z prodlení vyčísleného ke dni 29.04.2019 ve výši 69.144,00 Kč a nákladů na vyklizení BJ ve výši 22.916,00 Kč, bývalého nájemce bytové jednotky č.727/ na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě .

III. Zastupitelstvo města schvaluje

vyřazení pohledávky ze samostatné působnosti města v celkové výši 72.666,00 Kč představující jistinu dluhu za nájemné včetně služeb spojených s užíváním bytu č. 731/ na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě ve výši 7.886,00 Kč včetně poplatku a úroku z prodlení vyčísleného ke dni 29.04.2019 ve výši 64.780,00 Kč, bývalého nájemce bytu č.731/ na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě , bytem , Bystřice nad Pernštejnem.

Stanislav Marek
místostarosta

Předkladatel: Stanislav Marek

Zpracovatel: Marcela Popelková

Vyjádření:

- **RM na své 7. schůzi doporučila předložený návrh ke schválení**
- Návrh části pohledávek k vyřazení byl projednán na **jednání dne 01.04.2019** za účasti vedení města, odboru SMM a správce domů viz. příloha č. 2, doporučen k vyřazení.

- **2. schůze Bytové komise Rady města Nového Města na Moravě konaná dne 02.04.2019 pod bodem č. 5 programu** - doporučeno schválit navržené pohledávky RM a ZM v předložené výši k vyřazení z důvodu úmrtí uživatele BJ, příp. promlčení pohledávek a jejich nevyhovitelnosti.

- **Správa bytů NMNM s.r.o., Nové Město na Moravě** doporučuje vyřazení výše uvedených pohledávek na nájemném vč. příslušenství a nákladů na vyklizení bytu.

- **Odbor SMM** doporučuje schválit návrhy usnesení v předloženém znění. Stanovisko odboru je v souladu se závěrem přijatým na jednání dne 01.04.2019 a doporučením 2. BK RM konané dne 02.04.2019 a jednání za účasti vedení města konaném dne 17.04.2019.

- Dle vyjádření **finančního odboru** tímto vyřazením nedochází k prominutí pohledávky ani zastavení již probíhajících exekucí. Jedná se o vyřazení majetku z účetní evidence, a to z důvodu, že existuje velmi malá pravděpodobnost vymožení pohledávky. V případě, že dlužník uhradí pohledávku nebo její část, bude taková platba po účetním vyřazení přijata jako úhrada dané pohledávky nebo její části. Předložené pohledávky jsou navrhovány k vyřazení, protože uměle navyšují hodnotu majetku města a snižují vypovídací schopnost účetních výkazů, které kontrolují pracovníci přezkumu hospodaření obcí.

Na základě všech výše uvedených stanovisek v rámci projednávané problematiky byla usnesení uvedena pod podem I.-III. tak, jak jsou zpracována doporučena ke schválení.

Na vědomí:

Předpokládaná doba trvání: 00:15

Text důvodové zprávy:

Postup pro zamezení dalšího nárůstu dluhů :

Směrnice Rady města Nového Města na Moravě č. 3/2016 pro pronájem bytů ve vlastnictví města Nové Město na Moravě řeší mimo jiné i postup pro zamezení dalšího nárůstu dluhů u bydlících dlužníků. Problematika nájmu bytů je řešena v příslušných ustanoveních zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník - výpovědi z nájmu, důvody, některé lhůty apod. Jednotlivé kroky směřující k řešení dluhů, jak je žádoucí je věcně a termínově realizovat, jsou uvedeny v příloze tohoto materiálu, a to včetně odpovědné osoby, která je má provést a včetně termínů jejich plnění viz. příloha č.1.

Problematika dlužného nájemného je řešena v souladu s ust. čl. 11 směrnice č. 3/2016 na pronájem bytů. V případě, kdy nájemce na upomínky nereaguje, dluh narůstá, je podávána výpověď z nájmu nebo výzva k vyklizení a předání bytu s termínem do kdy má být byt vyklizen, současně je nájemce nebo uživatel bytu vyzván k úhradě dluhu. Dále pak je podávána žaloba na dlužnou částku včetně příslušenství a nákladů na řízení soudu, v případě, že byt nevyklidí i návrh na žalobu na vyklizení bytu. V případě, že nedojde k předání bytu, úhradě dluhu, jsou pramocné rozsudky předávány k exekučnímu vymáhání (v případě platebních rozkazů (finanční plnění) Správou bytů NMNM, v případě vyklizení bytů odborem SMM)). V případě úmrtí dlužníka a zastavení

dědického řízení z důvodu nemajetnosti zůstavitele je podáván návrh na vyřazení dluhu na nájemném včetně jeho příslušenství, případně i z důvodu nevymožitelnosti pohledávky.

Návrh na vyřazení části pohledávek:

Správcem bytových domů byl dne 01.04.2019 zpracován na základě závěrů dohodnutých na **jednání ke stavu dluhů k 28.02.2019** konaném dne 01.04.2019 v kanceláři místostarosty města (viz. příloha č. 2 tohoto materiálu) návrh na vyřazení pohledávek z účstnictví, a to z důvodu jejich nevymožitelnosti, ať již z důvodu chybějícím podkladů např. nájemních smluv, spornosti případ. či možnosti námitky promlčení apod. Tento návrh je nyní předkládán ZM k projednání tak, aby byly projednány a schváleny k vyřazení pohledávky, které město vůči jednotlivých dlužníkům eviduje (jistiny, poplatky a úroky z prodlení vyčíslené ke dni konání ZM 29.04.2019, náklady na vyklizení bytu ať již prostřednictvím exekutora nebo TS služeb s.r.o).

V rámci diskuse na **2.BK RM konané dne 02.04.2019** byly projednány dluhy jednotlivých výše uvedených dlužníků.

Bytová komise po projednání této problematiky a seznámení se se všemi skutečnostmi doporučila Radě města a následně pak Zastupitelstvu města výše uvedené dluhy k vyřazení z účtnictví, a to zejména z důvodu jejich nevymožitelnosti s ohledem na jejich promlčení.

Pro vyřazení části pohledávek z důvodu nevymožitelnosti byli všichni přítomní členové

Veškeré přílohy ze schůze 2. BK RM jsou umístěny na portálu zastupitele v bytové komisi č.2. konané dne 02.04.2019 viz. tento odkaz

<https://zastupitelstvo.nmm.cz/node/1979>

Správa bytů NMM s.r.o. doporučuje vyřazení výše uvedených dluhů na nájemném vč. příslušenství a nákladů na vyklizení bytu, a to s ohledem na skutečnost, že převzaté listiny od bývalých správců RK Pamex s.r.o., Žďár nad Sázavou, NSB s.r.o., Nové Město na Moravě nebylo možné použít jako důkazní materiál pro případné soudní vymáhání těchto pohledávek, dále pak vznesenou námitku promlčení v případě dluhu na BJ č. 876/12. Je zapotřebí vyvést z účetní evidence pohledávky, s nimiž evidentně nelze dále nakládat, a které každoročně zkreslují výsledek hospodaření města.

Pozice **právníka města** je spojena a odpovídá za vyvolání a vedení soudních řízení do jejich pravomocného ukončení v případech, kdy město zvolí způsob vymáhání pohledávek prostřednictvím soudu. V takových případech je na městě jako žalobci, aby uneslo důkazní břemeno svých tvrzení tak, aby žalobnímu návrhu mohlo být ze strany soudu vyhověno. K předloženému návrhu na vyřazení pohledávek se Mgr. Koudelová v pozici právníka města připojuje, neboť má zato, že již promlčené pohledávky a nedostatek písemných podkladů jako důkazních prostředků oslabuje pozici města coby žalobce natolik, že lze důvodně předpokládat neúspěch v případných městem vyvolaných soudních řízeních a v konečném důsledku by vyvolání takových řízení mohlo vést a pravděpodobně též vedlo jen k uložení povinností městu k úhradě soudních poplatků za jejich vyvolání s tím, že se nedá vyloučit ani uložení

povinnosti k zaplacení náhrady nákladů řízení protistran, včetně jejich možného právního zastoupení.

Materiál obsahuje: Příloha - Příloha č.1- závazný postup pro řešení dluhů (Veřejná, Neanonymizovaná)
Příloha - Příloha č. 2 - zápis z jednání 01 04 2019 (Neveřejná, Neanonymizovaná)

Materiál projednán: jednání dne 04.02.2019
7.RM konaná dne 15.04.2019

Přizváni:
