

Město Nové Město na Moravě

N Á V R H U S N E S E N Í

12. Rady města
konané dne 16.9.2019

Bytová problematika - vývoj stavu dluhů k 30.06.2019

Radě města je pravidelně předkládána k projednání 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 26.07.2019 a v opraveném znění dne 02.08.2019 Správa bytů NMNM s.r.o., Nové Město na Moravě, jakožto příkazník, přehled vývoje stavu dluhů k 30.06.2019, a to jak rekapitulaci stavu dluhů viz. příloha č. 1 tohoto materiálu, tak i podrobný přehled dlužníků viz. příloha č. 2 tohoto materiálu.

K 30.06.2019 je vyčísleno dlužné nájemné evidované v systému "ssb" Správou bytů NMNM v celkové výši 2.825.691,00 Kč bez poplatku a úroku z prodlení.

Oproti stavu k 31.03.2019 došlo ke snížení celkového stavu dluhů k 30.06.2019 o 84.867,00 Kč, z toho v případě nebydlících dlužníků došlo ke snížení o 49.432 Kč, v případě bydlících dlužníků ke snížení o 28.421 Kč. V případě evidovaných přeplateků došlo k nárůstu o 7.014,00 Kč. Snížení dluhů bylo mimo jiné ovlivněno zápočtem přeplateků na VS za rok 2018 oproti dluhům na nájemném.

Dluhy se daří postupně snižovat, a to ať již prostřednictvím exekutora nebo splátkami uznaných dluhů. Exekučně byla vymožena v případě 3 dlužníků celá jistina a v současné době je již vymáháno v případě 2 dlužníků příslušenství jistiny tj. poplatek a úrok z prodlení. V případě 2 dlužníků je dále vymáhána jistina dluhu, která se postupně snižuje. Dále pak dochází ke snižování dluhu splátkami nebydlících i bydlících dlužníků na základě Uznání dluhu.

Doposud se podařilo vystěhovat všechny dlouhodobě neplatící dlužníky vyjma jednoho. K nárůstu dluhů dochází nadále u bytu 2+kk [REDACTED] v č.p. 301. V tomto případě se na základě výzev nepodařilo dlužníka vystěhovat. K 30.06.2019 činí dluh částku ve výši 46.216,00 Kč, od 31.12.2018 vzrostlo dlužné nájemné o 22.421,00 Kč. Město oslovilo rozhodce se žádostí o spolupráci a podalo u něj žalobu na vyklizení bytu ze dne 10.05.2019, a to na základě Smlouvy o rozhodčím řízení ze dne 11.06.2018. Dne 01.08.2019 město obdrželo Rozhodčí nález Rsp 307/19 o vyklizení bytu, kdy žalovaná strana je povinna vyklidit byt [REDACTED] do 15 dnů od nabytí právní moci rozhodčího nálezu. Žalovaná strana je povinna uhradit straně žalující na nákladech řízení částku 11.000,- Kč do 3 dnů od nabytí právní moci tohoto rozhodčího nálezu. Z tohoto řízení je zřejmé, že Smlouvy o rozhodčím řízení mají své opodstatnění, v případě rozhodce je rychlejší postup než u okresního soudu.

K nárůstu dluhů dochází u bydlících dlužníků, kteří neuhradí předepsané nájemné v termínu splatnosti. Na celkový stav dluhů však tento nárůst nemá zásadní vliv.

S ohledem na skutečnost, že se jedná o čtvrtletní vývoj stavu dluhů, byly řešeny změny oproti stavu k 31.03.2019, ne správcem zpracovaný přehled oproti stavům k 31.05.2019.

§ 102 odst. 3) z. o obcích

I. Rada města bere na vědomí

předložený materiál ve věci přehledu a vývoje stavu dluhů na bytovém hospodářství k 30.06.2019.

Stanislav Marek
místostarosta

Předkladatel: Stanislav Marek

Schvalovatel: Ing. Radek Fila

Zpracovatel: Marcela Popelková

Vyjádření: Předložená problematika ve věci vývoje stavu dluhů k 30.06.2019 byla projednána na jednání dne 31.07.2019 za účasti vedení města, odboru SMM a správce domů viz. *příloha č. 4* tak, jak je uvedeno v návrhu usnesení a důvodové zprávě.

Vývoj stavu dluhů k 30.06.2019 byl projednán na 5. schůzi Bytové komise Rady města Nového Města na Moravě konané dne 02.09.2019 pod bodem VII programu, s tím, že komise vzala předložený materiál na vědomí a doporučila jej radě města k projednání.

Odbor SMM doporučuje schválit návrh usnesení v předloženém znění. Stanovisko odboru je v souladu se závěrem přijatým na jednání dne 31.07.2019 a 5.BK RM konané dne 02.09.2019.

Na vědomí:

Předpokládaná doba trvání: 00:15

Text důvodové zprávy: 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. Pověřený správce Správa bytů NMNM vykonává činnosti 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.

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.3*.

1/ V případě, kdy nájemce neuhradí nájemné nebo splátku dluhu v termínu je mu zaslána doporučeně 1. upomínka.

2/ V případě, že nedojde k úhradě je zaslána 2 upomínka, předžalobní výzva doporučeně do vlastních rukou nájemce.

3/ 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**.

Na základě ust. § 2291 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, lze od 01.01.2014 nájemci, který zvláště závažným způsobem poruší svoji povinnost vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby

nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do 1 měsíce od skončení nájemního vztahu. Jedná se zejména o nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců.

Problematika dlužného nájemného je řešena v souladu s ust. čl. 11 směrnice č. 3/2016 na pronájem bytů.

Společně se Smlouvami o nájmu bytu je nyní nově uzavírána i smlouva o rozhodčím řízení, na základě které by veškeré majetkové spory vzniklé z nově uzavírané nájemní smlouvy řešil namísto obecných soudů rozhodce.

4/ V případě, že nedojde k předání bytu, úhradě dluhu, jsou pravomocné rozsudky předávány k **exekučnímu vymáhání** (v případě platebních rozkazů (finanční plnění) Správou bytů NMNM, v případě vyklizení bytů odborem SMM)).

5/ V případě úmrtí dlužníka a zastavení dědického řízení z důvodu nemajetnosti zůstavitele je podáván **návrh na odpis dluhu** na nájemném včetně jeho příslušenství, případně i z důvodu nevymožitelnosti pohledávky.

Celkové dlužné nájemné bez poplatků z prodlení evidované v systému správy bytu sw SSB činilo:

- **k 6.10.2011**, kdy RK Pamex přebírala správu bytu, částku ve výši 3 030 090,00 Kč
- **k 31.05.2012** částku ve výši 3 021 891,00 Kč
- **k 31.12.2012** částku ve výši 3 657 787,00 Kč
- **k 30.06.2013** částku ve výši 3 550 509,00 Kč
- **k 31.12.2013** částku ve výši 3 366 945,00 Kč
- **k 31.03.2014** částku ve výši 3 494 789,00 Kč
- **k 30.6.2014** částku ve výši 3 371 243,00 Kč
- **k 30.9.2014** částku ve výši 3 423 056,00 Kč
- **k 31.12.2014** částku ve výši 3 522 125 Kč
- **k 31.3.2015** částku ve výši 3 376 325 Kč
- **k 30.6.2015** částku ve výši 3 379 006 Kč
- **k 30.9.2015** částku ve výši 3 515 354 Kč
- **k 31.12.2015** částku ve výši 3 699 237 Kč
- **k 31.3.2016** částku ve výši 3 719 566 Kč
- **k 30.6.2016** částku ve výši 3 619 161 Kč
- **k 30.9.2016** částku ve výši 3 720 984 Kč
- **k 31.12.2016** částku ve výši 3 676 717 Kč
- **k 31.3.2017** částku ve výši 3 522 394 Kč
- **k 30.6.2017** částku ve výši 3 467 402 Kč
- **k 30.09.2017** částku ve výši 3. 497.722 Kč
- **k 31.12.2017** částku ve výši 3. 505.325 Kč
- **k 31.03.2018** částku ve výši 3. 391.112 Kč
- **k 30.06.2018** částku ve výši 2.928.771 Kč
- **k 31.07.2018** částku ve výši 2.884.917 Kč
- **k 30.09.2018** částku ve výši 2.941 480 Kč
- **k 31.12.2018** částku ve výši 2.953 932 Kč
- **k 31.03.2019** částku ve výši 2.910 558 Kč
- **k 30.06.2019 částku ve výši 2 825 691 Kč (viz. příloha č. 1) - snížení oproti stavu k 31.03.2019 o 84.867 Kč.**

z toho (příloha č. 2) :

1) nedoplatky ukončený nájem - 42 dlužníků, celková výše dluhu 2.649.432 Kč

- odpis - úmrtí - 1 dlužník, celková výše dluhu 34.905 Kč,
- dluh vymáhán exekučně - 32 dlužníků, celková výše dluhu 2.342.911 Kč,
- dluh je vymáhán soudně - 0 dlužníci, celková výše dluhu 0 Kč,
- postupně jsou zpracovávány návrhy na soudní vymáhání - 3 dlužníci, celková výše dluhu 137.568 Kč,
- dluh je řešen uznáním dluhu - 6 dlužníků, celková výše dluhu 134 048 Kč,

Další dluh je evidován za neuhrazené faktury - vyklizení, výmalba - 4 dlužníci, celková výše dluhu 51.991 Kč!

2) nedoplatky bydlící - 37 dlužníků, celková výše dluhu 263 888 Kč

- výpověď, nebo výzvy k vyklizení bytu - 1 dlužník, celková výše dluhu 46 216 Kč,
- uznání dluhu - 9 dlužníků, celková výše dluhu 77 110 Kč,
- upomínky (neuhrazené 1,2 nájem) - 27 dlužníků, celková výše dluhu 140 562 Kč,

3) evidované přeplatky 87.629 Kč (nevypálené VS, dědické řízení, přeplatky na nájemném).

V době převodu správy na RK Pamex byl v systému ginis evidován další dluh u dlužníků, kteří nebyli nájemci městských bytů:

- k 06.10.2011 ve výši 160 959 Kč
- k 31.12.2013 ve výši 103 451 Kč
- k 31.03.2014 ve výši 154 889 Kč
- k 30.6.2014 ve výši 153 443 Kč
- k 30.9.2014 ve výši 149 474 Kč
- k 31.12.2014 ve výši 148 505 Kč
- k 31.3.2015 ve výši 130 101 Kč
- k 30.6.2015 ve výši 131 248 Kč
- k 30.9.2015 ve výši 128 956 Kč
- k 31.12.2015 ve výši 127 738 Kč
- k 31.3.2016 ve výši 126 556 Kč
- k 30.6.2016 ve výši 123 601 Kč
- k 30.9.2016 ve výši 122 423 Kč
- k 31.12.2016 ve výši 121 241 Kč
- k 31.3.2017 ve výši 119 777 Kč
- k 30.6.2017 ve výši 133 834 Kč
- k 30.09.2017 ve výši 132.370 Kč
- k 31.12.2017 ve výši 130.906 Kč
- k 31.03.2018 ve výši 129.148 Kč
- k 31.07.2018 ve výši 126.804 Kč
- k 30.09.2018 ve výši 125.632 Kč
- k 31.12.2018 ve výši 122.317 Kč
- k 31.03.2019 ve výši 118.402 Kč

- k 30.06.2019 ve výši 114.487 Kč (viz. příloha č.5) - splátky

dluhu 1307 Drobného.

Tyto dluhy RK Pamex ani Správa bytů neřeší. Uvedené dluhy řeší MÚ - odbor FIN.

Pro projednání předloženého materiálu k vývoji stavu dluhů k 30.06.2019 v radě města byli všichni přítomní členové bytové komise.

Veškeré podklady, které měla komise k dispozici jsou umístěny na portálu zastupitele v bytové komisi č.5. konané dne 02.09.2019 viz. tento odkaz <https://zastupitelstvo.nmnm.cz/node/2079>.

Materiál obsahuje:

[Příloha - Příloha č. 1 - Rekapitulace stavu dluhů k 30.06.2019 \(Veřejná\)](#)

[Příloha - Příloha č. 2 - Podrobný přehled stavu dluhů k 30.06.2019 \(Neveřejná\)](#)

[Příloha - Příloha č. 3 - závazný postup pro řešení dluhů \(Veřejná\)](#)

[Příloha - Příloha č. 4 - Zápis z jednání k vývoji stavu dluhů k 30.06.2019 \(Neveřejná\)](#)

[Příloha - Příloha č. 5 - podrobný přehled dlužníků vedených v "ginis" k 30.06.2019 \(Neveřejná\)](#)

Materiál projednán:

jednání dne 31.07.2019

5. Bytová komise Rady města Nového Města na Moravě dne 02.09.2019 pod bodem č.VII. programu

Přizváni:
