

Město Nové Město na Moravě

N Á V R H U S N E S E N Í

21. Rady města

konané dne 24.2.2020

Bytová problematika - informativní zpráva o vývoji stavu dluhů

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 31.01.2020 Správa bytů NMNM s.r.o., Nové Město na Moravě, jakožto příkazník, přehled vývoje stavu dluhů k 31.12.2019. Rekapitulace stavu dluhů viz. příloha č. 1 tohoto materiálu a podrobný přehled dlužníků viz. příloha č. 2 tohoto materiálu byly doplněny a upraveny odborem SMM o aktuální informace.

K 31.12.2019 je vyčísleno dlužné nájemné evidované v sw systému "ssb" Správou bytů NMNM v celkové výši 2.761.468,00 Kč bez poplatku a úroku z prodlení.

Vývoj stavu dluhů k 31.12.2019 zaznamenal :

1) celkový **nárůst stavu dluhů na bytovém hospodářství oproti stavu k 30.09.2019 o částku 5.917,00 Kč**, z toho u nebydlících dlužníků došlo k nárůstu o částku 47.405,00 Kč; u bydlících dlužníků došlo ke snížení o částku 53.614,00 Kč. V případě evidovaných přeplatků došlo ke snížení o 12.126,00 Kč.

2) celkové **snížení stavu dluhů na bytovém hospodářství oproti stavu k 31.12.2018 o částku 192.464,00 Kč**, z toho u nebydlících dlužníků došlo ke snížení o částku 72.735,00 Kč; u bydlících dlužníků došlo ke snížení o částku 135.828,00 Kč. V případě evidovaných přeplatků došlo ke snížení o 16.099,00 Kč. Z toho došlo ke snížení stavu dluhů o pohledávky vyřazené z účetnictví města na základě usnesení přijatých na 7. RM konané dne 15.04.2019 pod usnesením č. 25/7/RM/2019 a 4. ZM konaném dne 29.04.2019 pod usnesením č. 16/4/ZM/2019 v celkové výši 139.071,00 Kč na jistinách dluhu + 189.751,00 Kč na příslušenství dluhu.

Celkem tedy došlo k 31.12.2019 oproti stavu dluhů k 31.12.2018 ke snížení dluhu na bytovém hospodářství bez odpisů dluhů o částku 53.393,00 Kč z čehož na základě ust. čl.5 odst. 1 písm.c) Příkazní smlouvy o obstarání správy domů, bytových a nebytových jednotek a ubytovacích kapacit a o výkonu dalších práv a povinností ze dne 25.06.2018 náleží správci roční odměna ve výši 10 % z do 31.12. příslušného kalendářního roku dosaženého snížení z celkové dlužné částky na nájemném a službách spojených s užíváním bytu, a ceně za ubytování (bez příslušenství) evidované na rozvahovém účtu (tj. 10 % z rozdílu celkové dlužné částky evidované k datu 31.12. předcházejícího kalendářního roku a k datu 31.12. příslušného kalendářního roku), s tím, že nárok na odměnu nevzniká v případě snížení celkového stavu dluhů odepsáním dluhu **tj. 5.339,00 Kč za snížení stavu dluhů za rok 2019.**

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 neplaticí dlužníky. K nárůstu dluhů dochází pouze u bydlících dlužníků, kteří neuhradí předepsané nájemné v termínu splatnosti ty v případě, kdy přisáhnou dluh ve výši 3násobku nájemného jsou řešeni výzvou k vyklizení a předání bytu. Na celkový stav dluhů však tento nárůst nemá zásadní vliv.

V rámci projednání vývoje stavu dluhů k 30.09.2019 na 16. RM konané dne 11.11.2019 byl vznesen požadavek na pravidelné předkládání informativní zprávy o stížnostech nájemců bytů ve vlastnictví města, a to společně s

vývojem stavu dluhů. Dne 07.02.2020 předložila Správa bytů NMNM s.r.o., Nové Město na Moravě soupis stížností nájemců na problematiku užívání bytů a společných prostor v bytových domech viz. příloha č. 5 tohoto materiálu.

§ 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 31.12.2019.

II. Rada města schvaluje

v souladu s ust. čl.5 odst. 1 písm.c) Příkazní smlouvy o obstarání správy domů, bytových a nebytových jednotek a ubytovacích kapacit a o výkonu dalších práv a povinností ze dne 25.06.2018 vyplacení roční odměny ve výši 5.339,00 Kč tj. 10 % z rozdílu celkové dlužné částky evidované k datu 31.12. 2018 ve výši 2.953.932,00 Kč a k datu 31.12. 2019 ve výši 2.761.468,00 Kč, s tím, že nárok na odměnu nevznikl ze snížení celkového stavu dluhů odepsáním dluhů v celkové výši 139.071,00 Kč.

III. Rada města bere na vědomí

předložený soupis stížnosti nájemců bytových domů zpracovaných Správou bytů NMNM s.r.o. Nové Město na Moravě dne 04.02.2020 v předloženém znění.

Stanislav Marek
místostarosta

Předkladatel:	Stanislav Marek
Schvalovatel:	Ing. Radek Fila
Zpracovatel:	Marcela Popelková
Vyjádření:	Předložená problematika ve věci vývoje stavu dluhů k 31.12.2019 byla projednána na jednání dne 05.02.2020 za účasti místostarosty města, zástupců odboru SMM a Správy bytů NMNM s.r.o., Nové Město na Moravě viz. příloha č. 4 tohoto materiálu. Odbor SMM doporučuje schválit návrh usnesení v předloženém znění.
Na vědomí:	
Předpokládaná doba trvání:	00:10
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 rozhodce/soudu**, v případě, že byt nevyklidí i návrh na **žalobu na vyklizení bytu prostřednictvím rozhodce/soudu**.

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 veškeré majetkové spory vzniklé z nově uzavírané nájemní smlouvy řeší namísto obecných soudů rozhodce. V tomto případě je v kratší lhůtě než v případě soudu vydán rozhodcem rozhodčí nález. Město poprvé oslovilo rozhodce se žádostí o spolupráci a podalo u něj žalobu na vyklizení bytu č. 301/ 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 byla povinna vyklidit byt 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.

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 nevykonalnosti pohledávky.

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

- k **06.10.2011**, 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 **30.06.2014** částku ve výši 3 371 243,00 Kč
- k **30.09.2014** částku ve výši 3 423 056,00 Kč
- k **31.12.2014** částku ve výši 3 522 125 Kč
- k **31.03.2015** částku ve výši 3 376 325 Kč
- k **30.06.2015** částku ve výši 3 379 006 Kč
- k **30.09.2015** částku ve výši 3 515 354 Kč
- k **31.12.2015** částku ve výši 3 699 237 Kč
- k **31.03.2016** částku ve výši 3 719 566 Kč
- k **30.06.2016** částku ve výši 3 619 161 Kč
- k **30.09.2016** částku ve výši 3 720 984 Kč
- k **31.12.2016** částku ve výši 3 676 717 Kč
- k **31.03.2017** částku ve výši 3 522 394 Kč
- k **30.06.2017** 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
- k **30.09.2019** částku ve výši 2 755 551 Kč
- k **31.12.2019** částku ve výši **2 761 468 Kč (viz. příloha č. 1) - zvýšení oproti stavu k 30.09.2019 o 5 917 Kč.**

z toho (příloha č. 2) :

1) nedoplatky ukončený nájem - 46 dlužníků, celková výše dluhu 2.649.287 Kč

- odpis - úmrtí - 2 dlužníci, celková výše dluhu 34.905 Kč_z
- dluh vymáhán exekučně - 32 dlužníků, celková výše dluhu 2.310.386 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 - 9 dlužníků, celková výše dluhu 166.428 Kč,

Další dluh je evidován za neuhrazené faktury - vyklizení, výmalba - 4 dlužníci, celková výše dluhu 51.191 Kč

2) nedoplatky bydlící - 29 dlužníků, celková výše dluhu 172.054 Kč

- výpověď, nebo výzvy k vyklizení bytu - 1 dlužník, celková výše dluhu 0 Kč,
- uznání dluhu - 10 dlužníků, celková výše dluhu 59 079 Kč,
- upomínky (neuhrazené 1,2 nájemy) - 18 dlužníků, celková výše dluhu 112.975 Kč,

3) evidované přeplatky 59.873 Kč (nevyplacené 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

- k 30.09.2019 ve výši 110.572 Kč - splátky dluhu , 1307 Drobného.

- k 31.12.2019 s ohledem na dlouhodobou PN zaměstnance FO není aktuální výše dluhu vyčíslena.

Tyto dluhy Správa bytů NMNM s.r.o., Nové Město na Moravě neřeší. Uvedené dluhy řeší MÚ - odbor FIN.

Pro informaci dále uvádíme, že odbor SMM opakovaně řeší se správcem domů stížností podané nájemci bytů na způsob řešení závad jak v bytech tak i ve společných prostorech bytových domů ve vlastnictví města, rovněž tak i upozorňuje na nedostatky při výkonu povinností stanovených příkazci Příkazní smlouvou ze dne 25.06.2018.

Materiál obsahuje:

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

[Příloha - Příloha č. 2 - Podrobný přehled dlužníků \(Neveřejná\)](#)

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

[Příloha - Příloha č. 4 - Zápis z jednání 05.02.2020 \(Neveřejná\)](#)

[Příloha - Příloha č. 5 - Stížnosti nájemců BD \(Neveřejná\)](#)

Materiál projednán:

7. RM konaná dne 15.04.2019 pod usnesením č. 25/7/RM/2019

4. ZM konané dne 29.04.2019 pod usnesením č. 16/4/ZM/2019

Jednání dne 05.02.2020

Přizváni:
