

Město Nové Město na Moravě

N Á V R H U S N E S E N Í

28. Rady města
konané dne 10.8.2020

Bytová problematika - informativní zpráva o vývoji stavu dluhů k 30.6.2020, návrh na vyřazení části pohledávek z účetnictví

I. Vývoj stavu dluhů k 30.06.2020:

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 27.07.2020 a v doplněném znění dne 30.07.2020 Správa bytů NMNM s.r.o., Nové Město na Moravě, jakožto příkazník, přehled vývoje stavu dluhů k 30.06.2020, a to rekapitulaci stavu dluhů viz. *příloha č. 1 tohoto materiálu* a podrobný přehled dlužníků viz. *příloha č. 2 tohoto materiálu*.

K 30.06.2020 je vyčísleno dlužné nájemné evidované v sw systému "ssb" Správou bytů NMNM v celkové výši 2.557.348,00 Kč bez poplatku a úroku z prodlení.

Vývoj stavu dluhů k 30.06.2020 zaznamenal celkové snížení stavu dluhů na bytovém hospodářství oproti stavu k 31.03.2020 o částku 57.470,00 Kč, z toho u nebydlících dlužníků došlo ke zvýšení o 25.664,00 Kč; u bydlících dlužníků došlo ke snížení o částku 55.401,00 Kč. V případě evidovaných přeplateků došlo ke zvýšení o 27.733,00 Kč.

Celkové snížení stavu dluhů bylo způsobeno zejména zápočtem přeplateků za vyúčtování služeb za období 01/2019-12/2019 oproti dluhu na nájemném v celkové výši 39.418,00 Kč viz. *příloha č. 3 tohoto materiálu* a nárůstem evidovaných přeplateků ve výši 27.733,00 Kč.

Další snížení dluhu bylo ovlivněno částečnými úhradami jistin dluhů u nebydlících dlužníků vymožených exekutorem, případně dlužníkem.

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 přesáhnou dluh ve výši 3 násobku nájemného jsou řešeni výzvou k vyklizení a předání bytu. Na celkový stav dluhů však tento nárůst nemá zásadní vliv.

II. Vyřazení části pohledávek z účetnictví města :

K odpisu (vyřazení části pohledávek z účetnictví) je navrhován dluh v celkové výši 459,797,00 Kč tj. dluh na poplatcích a úrocích z prodlení vyčíslených ke dni úhrady jistiny tj. 13.03.2020 za byt v č.p. 301 na ul. Drobného v Novém Městě na Moravě 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 30.06.2020.

II. Rada města doporučuje

Zastupitelstvu města schválit vyřazení pohledávky ze samostatné působnosti města v celkové výši **459.797,00 Kč** představující příslušenství jistiny dluhu za nájemné včetně služeb spojených s užíváním bytu č. 301 na ul. Drobného v Novém Městě na Moravě, bývalých nájemců bytu č.301 na ul. Drobného v Novém Městě na Moravě, oba trvale bytem, Polička.

Michal Šmarda
starosta

Předkladatel: Michal Šmarda

Schvalovatel: Ing. Radek Fila

Zpracovatel: Marcela Popelková

Vyjádření: Předložená problematika ve věci vývoje stavu dluhů k 30.06.2020 vč. návrhu na odpis příslušenství jistiny byla projednána na jednání dne 28.07.2020 za účasti místostarosty města, zástupců odboru SMM a Správy bytů NMNM s.r.o..

Odbor SMM doporučuje schválit návrhy usnesení v předloženém znění.

V případě návrhu na vyřazení části pohledávek z účetnictví města byl celý soudem přiznaný dluh uplatněn v insolvenčním řízení, přílohu návrhu tvořil rozsudek OS viz. *příloha č. 7 tohoto materiálu*, ve kterém bylo příslušenství uznáno. Insolvenční soud však přiznal městu pouze jistinu dluhu bez jeho příslušenství, o příslušenství nerozhodl. Město nebylo jediným věřitelem. Prostřednictvím exekutora byla celá jistina dluhu vč. nákladů na soudní řízení dne 13.03.2020 uhrazena. Příslušenství jistiny je v současné době nevymožitelné.

Správa bytů NMNM s.r.o., Nové Město na Moravě doporučuje z důvodu nevymožitelnosti dluhu odpis poplatků a úroků z prodlení v plné výši .

Dle vyjádření **finančního odboru** vyřazením části pohledávek z účetnictví nedochází k prominutí pohledávky ani zastavení již probíhajících exekucí. Jedná se o vyřazení majetku z účetní evidence, a to z důvodu, že neexistuje pravděpodobnost vymožení pohledávky. V případě, že dojde k úhradě pohledávky nebo její část, bude taková platba i po účetním odpisu přijata jako úhrada dané pohledávky nebo její části.

Pohledávka na příslušenství jistiny je navrhována k vyřazení z účetnictví, protože uměle navyšuje hodnotu majetku města a snižují vypovídací schopnost účetních výkazů, které kontrolují pracovníci přezkumu hospodaření obcí.

Na základě všech výše uvedených stanovisek v rámci projednávání problematiky je usnesení uvedené pod podem II. tak, jak je zpracováno doporučeno ke schválení.

Na vědomí:

Předpokládaná doba trvání: 00:10

Text důvodové zprávy:

ad I. Vývoj stavu dluhů k 30.06.2020:

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.4.*

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 nevymožitelnosti 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

- **k 31.03.2020** částku ve výši 2 614 818 Kč

- **k 30.06.2020 částku ve výši 2 557 348 Kč (viz. příloha č. 1) - snížení oproti stavu k 31.03.2020 o 57 470 Kč.**

z toho (příloha č. 2) :

1) nedoplatky ukončený nájem - 49 dlužníků, celková výše dluhu 2.520.821 Kč

- odpis - úmrtí - 1 dlužník, celková výše dluhu na příslušenství 459 797 Kč (neřešeno IS),
- dluh vymáhán exekučně - 31 dlužníků, celková výše dluhu 2.203.329 Kč,
- dluh je vymáhán soudně - 0 dlužníci, celková výše dluhu 0 Kč,
- postupně jsou zpracovávány návrhy na soudní vymáhání - 7 dlužníků, celková výše dluhu 265.074 Kč,
- dluh je řešen uznáním dluhu - 10 dlužníků, celková výše dluhu 52.418 Kč,

Další dluh je evidován za neuhrazené faktury - vyklizení, výmalba - 4 dlužníci, celková výše dluhu 71.177 Kč

2) nedoplatky bydlící - 34 dlužníků, celková výše dluhu 119.642 Kč

- výpověď, nebo výzvy k vyklizení bytu - 2 dlužníci, celková výše dluhu 15.572 Kč,
- uznání dluhu - 9 dlužníků, celková výše dluhu 49 426 Kč,
- upomínky (neuhrazené 1,2 nájem) - 23 dlužníků, celková výše dluhu 54.644 Kč,

3) evidované přeplatky 83.115 Kč (nevypáčené 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 [REDACTED] , 1307 Drobného.
 - k 31.12.2019 s ohledem na dlouhodobou PN zaměstnance FO není aktuální výše dluhu vyčíslena.
 - k 31.03.2020 s ohledem na dlouhodobou PN zaměstnance FO není aktuální výše dluhu vyčíslena.
 - **k 30.06.2020 ve výši 98.393 Kč** - splátky dluhu [REDACTED] , 1307 Drobného viz. příloha č.6 tohoto materiálu.
- Tyto dluhy Správa bytů NMNM s.r.o., Nové Město na Moravě neřeší. Uvedené dluhy řeší MÚ - odbor FIN.

ad II. **Vyřazení části pohledávek z účetnictví města :**

Správcem bytových domů byl dne 27.05.2020 v upraveném znění dne 30.07.2020 zpracován na základě závěrů dohodnutých na **jednání ke stavu dluhů k 31.03.2020** konaném dne 21.04.2020 v kanceláři místostarosty města. Tento návrh je nyní předkládán RM následně pak i ZM k projednání.

Návrh na odpis poplatku a úroku z prodlení navržený Správou bytů NMNM s.r.o. Nové Město na Moravě k odpisu v případě 1 dlužníka v celkové výši 459 797,00 Kč tvoří přílohu č.5 tohoto materiálu. Tato pohledávka je navržena k vyřazení z účetnictví s ohledem na skutečnost, že o ní nebylo v rámci insolvenčního soudu rozhodnuto a dle Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové č.j.: KSPA 59 INS 4905/2017-B-43 ze dne 27.03.2020 došlo ke splnění oddlužení a osvobození dlužníka od placení pohledávek. Insolvenční soud osvobozuje dlužníka od placení pohledávek věřitelům, zahrnutých do oddlužení, v rozsahu , v němž dosud nebyly uspokojeny, placení pohledávek věřitelům, k jejichž pohledávkám se v insolvenčním řízení nepřihlíželo a placení pohledávek věřitelům, kteří své pohledávky do insolvenčního řízení nepřihlásili ve lhůtě určené soudem viz. příloha č. 8 tohoto materiálu.

Je zapotřebí vyvést z účetní evidence pohledávky, s nimiž evidentně nelze dále nakládat, a které každoročně zkreslují výsledek hospodaření města.

Materiál obsahuje:

- [Příloha - Příloha č. 1 - Rekapitulace stavu dluhů k 30.06.2020 \(Veřejná\)](#)
- [Příloha - Příloha č. 2 - podrobný přehled dlužníků k 30.06.2020 \(Neveřejná\)](#)
- [Příloha - Příloha č. 3 - Zápočty přeplatků VS vůči dluhům na nájemném \(Neveřejná\)](#)
- [Příloha - Příloha č. 4 - závazný postup pro řešení dluhů \(Veřejná\)](#)
- [Příloha - Příloha č. 5 - Návrh na odpis příslušenství jistiny za byt v č.p. 301 \(Neveřejná\)](#)
- [Příloha - Příloha č. 6 - podrobný přehled dlužníků - nebydlící dle qinis \(Neveřejná\)](#)
- [Příloha - Příloha č. 7 - rozsudek OS na dluh na nájemném vč. příslušenství za byt v č.p. 301 \(Neveřejná\)](#)
- [Příloha - Příloha č. 8 - usnesení KS o splnění oddlužení \(Neveřejná\)](#)

Materiál projednán:

Jednání k vývoji stavu dluhů k 30.06.2020 dne 28.07.2020

Přizváni:

