

Město Nové Město na Moravě

N Á V R H U S N E S E N Í

33. Rady města

konané dne 16.11.2020

Bytová problematika - informativní zpráva o vývoji stavu dluhů k 30.9.2020

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 20.10.2020 Správa bytů NMNM s.r.o., Nové Město na Moravě, jakožto příkazník, přehled vývoje stavu dluhů k 30.09.2020, a to rekapitulaci stavu dluhů viz. příloha č. 1 tohoto materiálu a podrobný přehled dlužníků nebydlících viz. příloha č. 2 tohoto materiálu a podrobný přehled dlužníků bydlících viz. příloha č. 3 tohoto materiálu.

K 30.09.2020 je vyčísleno dlužné nájemné evidované v sw systému "ssb" Správou bytů NMNM v celkové výši 2.514.480,00 Kč bez poplatku a úroku z prodlení.

Vývoj stavu dluhů k 30.09.2020 zaznamenal celkové snížení stavu dluhů na bytovém hospodářství oproti stavu k 30.06.2020 o částku 42.868,00 Kč, z toho u nebydlících dlužníků došlo ke snížení o 12.068,00 Kč; u bydlících dlužníků došlo ke snížení o částku 9.393,00 Kč. V případě evidovaných přeplateků došlo ke zvýšení o 21.407,00 Kč.

Celkové snížení stavu dluhů bylo ovlivněno částečnými úhradami jistin dluhů u nebydlících dlužníků vymožených exekutorem, případně uhrazených dlužníkem a nárůstem evidovaných přeplateků.

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, který si opakovaně žádal o uzavření nových NS přesto, že se jeho dluh nesnižoval. 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.

§ 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 30.09.2020.

Michal Šmarda
starosta

Předkladatel: Michal Šmarda

Schvalovatel: Ing. Radek Fila

Zpracovatel: Marcela Popelková

Vyřádění: Předložená problematika ve věci vývoje stavu dluhů k 30.09.2020 byla projednána na 10. schůzi Bytové komise Rady města konané online formou videokonference dne 09.11.2020 pod bodem 9) programu. **Bytová komise doporučila Radě města vzít předložený vývoj stavu dluhů na bytovém hospodářství k 30.09.2020 na vědomí. Odbor SMM doporučuje schválit** návrh usnesení v předloženém znění což je v souladu s doporučením bytové komise.

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.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
- k 30.09.2020 částku ve výši 2 514 480 Kč (viz. příloha č. 1) - snížení oproti stavu k 30.06.2020 o 42 868 Kč.

z toho (příloha č. 2) :

1) nedoplatky ukončený nájem - 48 dlužníků, celková výše dluhu 2.508.753 Kč

- odpis - úmrtí - 0 dlužník, celková výše dluhu na příslušenství 0 Kč,
- dluh vymáhán exekučně - 31 dlužníků, celková výše dluhu 2.196.747 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 46.932 Kč,

Další dluh je evidován za neuhrazené faktury - vyklizení, výmalba - 5 dlužníků, celková výše dluhu 71.177 Kč

2) nedoplatky bydlící - 24 dlužníků, celková výše dluhu 110.249 Kč

- výpověď, nebo výzvy k vyklizení bytu - 1 dlužník, celková výše dluhu 10.396 Kč,
- uznání dluhu - 10 dlužníků, celková výše dluhu 40 845,73 Kč,
- upomínky (neuhrazené 1,2 nájemy) - 13 dlužníků, celková výše dluhu 59.007 Kč,

3) evidované přeplatky 104.522 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.
 - 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
 - **k 30.09.2020** 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.

Předložená problematika byla projednána v bytové komisi č.10. konané online formou videokonference dne 09.11.2020 viz. tento odkaz <https://zastupitelstvo.nmnm.cz/node/2345>

Materiál obsahuje:

[Příloha - Příloha č. 1 - rekapitulace stavu dluhů k 30.09.2020 \(Veřejná\)](#)
[Příloha - Příloha č. 2 - podrobný přehled nebydlících dlužníků k 30.09.2020 \(Neveřejná\)](#)
[Příloha - Příloha č. 3 - podrobný přehled bydlících dlužníků k 30.09.2020 \(Neveřejná\)](#)
[Příloha - Příloha č. 4 - závazný postup pro řešení dluhů \(Veřejná\)](#)

Materiál projednán:

10. schůze Bytové komise Rady města konaná dne 09.11.2020 pod bodem 9) programu

Přizváni:
