

Město Nové Město na Moravě

N Á V R H U S N E S E N Í

37. Rady města
konané dne 22.2.2021

Bytová problematika - informativní zpráva o vývoji stavu dluhů k 31.12.2020

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 27.01.2021 Správa bytů NMNM s.r.o., Nové Město na Moravě, jakožto příkazník, přehled vývoje stavu dluhů k 31.12.2020, 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 31.12.2020 je vyčísleno dlužné nájemné evidované v sw systému "ssb" Správou bytů NMNM v celkové výši 2.563.954,00 Kč bez poplatku a úroku z prodlení.

Vývoj stavu dluhů k 31.12.2020 zaznamenal celkové snížení stavu dluhů na bytovém hospodářství oproti stavu k 31.12.2019 o částku 197.514,00 Kč, z toho u nebydlících dlužníků došlo ke snížení o 139.351,00 Kč (z toho 34.905,00 Kč odpis jistiny dluhu, 38.592,00 Kč vymoženno exekučně + splátky, 19.320,00 Kč zápočty jistot, VS); u bydlících dlužníků došlo ke snížení o 65.518,00 Kč. V případě evidovaných přeplatků došlo ke snížení o 7.355,00 Kč.

Z celkového snížení stavu dluhů o 197.514,00 Kč došlo ke snížení o pohledávky vyřazené z účetnictví města v celkové výši 34.905,00 Kč na jistinu dluhu + 118.264,00 Kč na příslušenství dluhu + 2.332,00 Kč na nákladech na soudní řízení. Veškeré vyřazení pohledávek z účetnictví bylo schváleno RM nebo ZM dle výše pohledávky navržené k vyřazení.

Celkem tedy došlo k 31.12.2020 oproti stavu dluhů k 31.12.2019 ke snížení dluhu na bytovém hospodářství bez odpisů dluhů/vyřazení pohledávek z účetnictví města o částku 162.609,00 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. **16.260,90 Kč** za rok 2020.

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

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.

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 27.01.2021 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. 7 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 31.12.2020.

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 16.260,90 Kč tj. 10 % z rozdílu celkové dlužné částky evidované k datu 31.12. 2019 a k datu 31.12. 2020, s tím, že nárok na odměnu nevznikl ze snížení celkového stavu dluhů vyřazením pohledávek z účetnictví města v celkové výši 34.905,00 Kč.

III. Rada města bere na vědomí

předložený soupis stížností nájemců bytových domů zpracovaných Správou bytů NMNM s.r.o. Nové Město na Moravě dne 21.01.2021 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 31.12.2020 byla projednána na jednání dne 26.01.2020 za účasti zástupců města a správce domu viz. příloha č. 5.

Dále pak na 11. schůzi Bytové komise Rady města konané dne 01.02.2021 pod bodem 10) programu.

Bytová komise doporučila Radě města vzít předložený vývoj stavu dluhů na bytovém hospodářství k 31.12.2020 na vědomí a schválit vyplacení roční odměny za snížení stavu dluhů k 31.12.2020 oproti stavu k 31.12.2019.

Odbor SMM doporučuje schválit návrhy 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 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

- **k 31.12.2020 částku ve výši 2 563 954 Kč (viz. příloha č. 1) - zvýšení oproti stavu k 30.09.2020 o 49 474 Kč.**

z toho (příloha č. 2) :

1) nedoplatky ukončený nájem - 51 dlužníků, celková výše dluhu 2.509.936 Kč

- odpis - úmrtí - 0 dlužník, celková výše dluhu na příslušenství 0 Kč,
- dluh vymáhán exekučně - 31 dlužníků, celková výše dluhu 2.189.322 Kč,
- dluh je vymáhán soudně - 3 dlužníci, celková výše dluhu 209.343 Kč,
- postupně jsou zpracovávány návrhy na soudní vymáhání - 7 dlužníků, celková výše dluhu 55.731 Kč,
- dluh je řešen uznáním dluhu - 13 dlužníků, celková výše dluhu 55.540 Kč,

Další dluh je evidován za neuhrazené faktury - vyklizení,

výmalba - 5 dlužníků, celková výše dluhu 66.677 Kč

2) nedoplatky bydlící - 42 dlužníků, celková výše dluhu

106.535,82 Kč

- výpověď, nebo výzvy k vyklizení bytu - 1 dlužník, celková výše dluhu 3.190 Kč,
- uznání dluhu - 7 dlužníků, celková výše dluhu 49.248,82 Kč,
- upomínky (neuhrazené 1,2 nájmy) - 11 dlužníků, celková výše dluhu 54.097 Kč,

3) evidované přeplatky 52.518 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 , 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.
- **k 31.12.2020 ve výši 92.873 Kč** - příloha č. 6 tohoto materiálu - splátky dluhu , 1307 Drobného, bylo uhrazeno 15.089 Kč. Tyto dluhy Správa bytů NMNM s.r.o., Nové Město na Moravě neřeší. Uvedené dluhy řeší MÚ - odbor FIN.

Soupis stížností zpracovaný Správou bytů NMNM s.r.o. řeší z pohledu odboru SMM spíše podněty nájemců předané správci domu než zásadní stížnosti:

- 1) Výměna zařizovacích předmětů - správce by měl řešit dané podněty nájemců bytů průběžně ve vazbě na schválený rozpočet města.
- 2) Stav balkonů - zasklení lodžii je jedním z diskutovaných záměrů ať již na náklady nájemce bytu (postup jako v případě rekonstrukce elektroinstalace) nebo města.
Výměna výplní (bronzové drátosklo) v zábradlí u lodžii byla v roce 2020 řešena u jednoho bytu, po vyhodnocení správcem po zimním období budou případně stejným způsobem řešeny další vadné výplně.
- 3) izolace stropů sklepních prostor č.p. 732 - je zahrnuto v rozpočtu města na rok 2020, nyní je řešeno zpracování PD, následně bude vypsáno VŘ.
- 4) nefunkční čipy v č.p. 301 - řešeno reklamačně, nyní dodávány jiným dodavatelem.
- 5) Výměna těsnění v oknech - podnět 2 nájemců BD č.p. 301, je v režii nájemce bytu.
- 6) Rekonstrukce elektroinstalace - podnět 2 nájemců jakým způsobem je možné řešit neodbydlené náklady na rekonstrukci - dle SMM lze zahrnout do dědictví.

Předložená problematika byla projednána v bytové komisi č.11. konané dne 01.02.2021 viz. tento odkaz

<https://zastupitelstvo.nmnm.cz/node/2387>.

Materiál obsahuje:

- [Příloha - Příloha č. 1 - rekapitulace stavu dluhů k 31.12.2020 \(Veřejná\)](#)
- [Příloha - Příloha č. 2 - podrobný přehled dluhů - nebydlící \(Neveřejná\)](#)
- [Příloha - Příloha č. 3 - podrobný přehled dluhů bydlící \(Neveřejná\)](#)
- [Příloha - Příloha č. 4 - závazný postup pro řešení dluhů \(Veřejná\)](#)
- [Příloha - Příloha č. 5 - Zápis z jednání k vývoji stavu dluhů k 31.12.2020 \(Neveřejná\)](#)
- [Příloha - Příloha č. 6 - nebydlící dlužníci GINIS \(Neveřejná\)](#)
- [Příloha - Příloha č. 7 - přehled stížností nájemců BD v r. 2020 \(Veřejná\)](#)

Materiál projednán:

- 21. RM konaná dne 24.2.2020 pod usnesením č. 27/21/RM/2020
- 10. ZM konané dne 2.3.2020 pod usnesením č.18/10/ZM/2020
- 12. ZM konané dne 1.9.2020 pod usnesením č. 24/12/ZM/2020

11. schůze Bytové komise Rady města konaná dne 01.02.2021 pod
bodem 10) programu

Přizváni:
