

Město Nové Město na Moravě

N Á V R H U S N E S E N Í

38. Rady města
konané dne 15.3.2021

Bytová problematika - přechod nájmu bytu 2+1 v č.p. 732 na ul. Křenkova, žádosti o nové smlouvy na byty 1+kk v č.p. 301 na ul. Drobného a 2+1 v č.p. 730 na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě

1) Opětovná žádost o novou NS na byt 1+kk v č.p. 301 na ul. Drobného v Novém Městě na Moravě:

Dne 10.02.2021 obdržel odbor SMM žádost o novou nájemní smlouvu ze dne 10.02.2021 adresovanou na RM od uživatele bytu 1+kk v č.p. 301 na ul. Drobného v Novém Městě na Moravě s odůvodněním, že v současné době má uhrazené veškeré pohledávky vůči městu spojené s užíváním předmětného bytu.

V tomto případě se jedná o opětovnou žádost uživatele bytu, kdy jeho poslední žádosti o novou smlouvu ze dne 27.08.2020 nebylo vyhověno, na 30. RM konané dne 14.09.2020 pod bodem 17) programu nevzniklo žádné usnesení.

2) Oznámení přechodu nájmu bytu z důvodu úmrtí nájemce bytu 2+1 v č.p. 732 na ul. Křenkova v Novém Městě na Moravě:

De 16.02.2021 obdržel odbor SMM od správce domu Správa bytů NMNM s.r.o., Nové Město na Moravě Oznámení o přechodu nájmu bytu 2+1 v č.p. 732 na ul. Křenkova v Novém Městě na Moravě od spolubydlící osoby z důvodu úmrtí nájemce bytu 2+1 v č.p. 732 na ul. Křenkova v Novém Městě na Moravě dne 27.01.2021.

3) Žádost o novou NS s automatickou obnovou byt 2+1 v č.p. 730 na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě:

Dne 22.02.2021 obdržel odbor SMM od správce domu Správa bytů NMNM s.r.o., Nové Město na Moravě žádost od nájemce bytu 2+1 v č.p. 730 na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě o novou nájemní smlouvu s automatickou obnovou na byt 2+1 s tím, že nájemné a zálohy na služby platí řádně a včas.

Žádosti o nové smlouvy o nájmu bytu a oznámení přechodu nájmu bytu z důvodu úmrtí nájemce jsou nyní RM předkládány k projednání s tím, že předložené návrhy usnesení jsou doporučeny ke schválení.

§ 102 odst. 3) z. o obcích

I. Rada města schvaluje

uzavření nové smlouvy o nájmu bytu s rozhodčí doložkou mezi městem Nové Město na Moravě, jakožto pronajímatelem a [REDACTED], trvale bytem Drobného [REDACTED], Nové Město na Moravě, jakožto nájemcem na byt 1+kk č.301/[REDACTED] na ul Drobného v Novém Městě na Moravě od 01.04.2021 na

dobu určitou 1 měsíc s vyloučením automatické obnovy, za stávající nájemné 58 Kč/m² s tím, že v případě kdy v daném měsíci nebude před podpisem nové NS uhrazeno předepsané nájemné nebude další NS uzavřena a bude neprodleně správcem řešeno vyklizení bytu, pokud nedojde k vyklizení bytu ze strany nájemce ve stanovené lhůtě bude neprodleně vyklizení bytu předáno k rozhodčímu řízení.

II. Rada města bere na vědomí

přechod nájmu bytu 2+1 č. 732 na ulici Křenkova v Novém Městě na Moravě z důvodu úmrtí nájemce bytu na jeho manželku , trvale bytem Nové Město na Moravě **a schvaluje** uzavření nové Smlouvy o nájmu bytu s rozhodčí doložkou mezi městem Nové Město na Moravě, jakožto pronajímatelem a , trvale bytem Nové Město na Moravě, jakožto nájemcem na byt 2+1 č.732 na ul. Křenkova v Novém Městě na Moravě na dobu neurčitou, za stávající nájemné 53 Kč/m².

III. Rada města schvaluje

uzavření nové Smlouvy o nájmu bytu s rozhodčí doložkou mezi městem Nové Město na Moravě, jakožto pronajímatelem a , trvale bytem , Nové Město na Moravě, jakožto nájemcem na byt 2+1 č.730 na ul Tyršova v Novém Městě na Moravě na dobu určitou 1 rok s možností automatické obnovy za stávající nájemné 58 Kč/m², s tím, že před podpisem smlouvy o nájmu bytu bude uhrazena jistota ve výši trojnásobku základního měsíčního nájemného.

Stanislav Marek
místostarosta

Předkladatel: Stanislav Marek

Schvalovatel: Ing. Radek Fila

Zpracovatel: Marcela Popelková

Vyjádření: Žádosti byly projednány na 12. schůzi Bytové komise Rady města Nové Město na Moravě, konané dne 24.02.2021 pod bodem 3) - 5) programu, **Bytová komise doporučila návrhy usnesení ke schválení.**

Správa bytů NMNM s.r.o., Nové Město na Moravě :

1) S ohledem na dlouhotrvající špatnou platební morálku nedoporučuje uzavřít novou nájemní smlouvu na byt 1+kk v č.p. 301 na ul.

Drobného v novém Městě na Moravě..

2) Souhlasí, aby došlo k **přechodu nájmu na spolubydlící osobu** z důvodu úmrtí jejího manžela zemřelého dne 27.1.2021.

3) Doporučuje uzavřít nájemní smlouvu na 1 rok s automatickou obnovou na byt 2+1 v č.p. 730 na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě.

Stanovisko odboru SMM - odbor SMM **doporučuje žádostem o nové nájemní smlouvy vyhovět**. Současně **doporučuje vzít na vědomí přechod nájmu bytu a schválit uzavření nové smlouvy**.

Na vědomí:

Předpokládaná doba trvání: 00:10

Text důvodové zprávy:

ad 1) Opětovná žádost o novou NS na byt 1+kk v č.p. 301 na ul. Drobného v Novém Městě na Moravě:

Byt 1+kk v č.p. 301 byl užíván na základě nájemní smlouvy ze dne 21.12.2006. Platnost nájemní smlouvy skončila dne 31.12.2007. Dne 23.05.2016 byla uzavřena nová nájemní smlouva s automatickou obnovou do 31.05.2017. Z důvodu dlužného nájmu a neplnění uznání dluhu ze dne 14.10.2016 nebyla nájemní smlouva obnovena a nájemce bytu dne 05.05.2017 obdržel výzvu k vyklizení k 31.05.2017. Podal žádost o novou nájemní smlouvu a následně 40. RM 24.07.2017 schválila uzavření nové NS na 3 měsíce. Jeho platby byly nepravdivé ve 12/2017 a 01/2018 začal dluh narůstat. Z toho důvodu mu nebyla vystavena nová NS a obdržel výzvu k vyklizení. Opět podal žádost o novou nájemní smlouvu. Dne 14.05.2018 schválila 54. Rada Města uzavření další tříměsíční nájemní smlouvy. Od července 2018 měl nájemce bytu uhrazen veškerý dluh a platby nájmu a záloh na služby byly hrazeny řádně a včas, proto si v říjnu 2019 podal žádost o nájemní smlouvu s automatickou obnovou, jejíž uzavření dne 11.11.2019 16. Rada Města schválila. Od prosince 2019 přestal nájemce bytu hradit veškerý nájem a zálohy na služby. V únoru 2020 mu byla zaslaná výzva k plnění. Dne 16.03.2020 sepsal uznání dluhu na částku 6.162,00 Kč, které neplnil. Jako nájemce porušil své povinnosti zvláště závažným způsobem, tím že nezaplatil nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců. Z tohoto důvodu mu byla dne 06.04.2020 zaslaná Výpověď z nájmu s vyklizením do 1 měsíce od převzetí výpovědi, kterou dne 08.04.2020 převzal. Následně mu byla dne 12.05.2020 zaslaná výzva k vyklizení a předání bytu do tří týdnů od ukončení nouzového stavu. Dne 05.06.2020 sepsal uznání dluhu na částku 5.928,00 Kč s měsíčními splátkami 1.000,00 Kč od července 2020 a podal žádost o novou nájemní smlouvu. 26 RM konaná dne 29.6.2020 pod bodem 18.2.) programu uzavření nové

NS neschválila. Dne 09.07.2020 byla zaslána další Výzva k vyklizení a předání bytu s termínem do 1 měsíce od převzetí výzvy, převzata byla dne 10.07.2020. Dne 27.8.2020 předal na Správu bytu NMNM žádost o novou nájemní smlouvu. K 31.8.2020 dlužil částku 7.290,00 Kč. V rámci projednání v 30. RM konané dne 14.09.2020 pod bodem 17) programu kdy opětovné žádosti nebylo vyhověno, bylo konstatováno, že v případě kdy uhradí v září min. 3 tis. Kč dluh + předepsané nájemné/platbu za bezesmluvní užívání bytu, v říjnu stejnou platbu jako v září a v listopadu uhradí zbytek dluhu + předepsané nájemné/platbu může si následně opět požádat o novou smlouvu, v opačném případě město trvá na vyklizení bytu. Během měsíce září uživatel bytu neuhradil ničeho, proto mu byla dne 06.10.2020 zaslána výzva k vyklizení s datem předání bytu do 1 měsíce od převzetí výzvy. Tu převzal dne 07.10.2020. Následně během měsíce listopadu r.2020 uhradil 10.312,00 Kč, v prosinci r.2020 uhradil 6.212,00 Kč a v lednu r.2021 6.186,00 Kč viz vývoj plateb. K 31.01.2021 byl u uživatele bytu evidovaný dluh 84,00 Kč. Dne 10.02.2021 uhradil na pokladně Měú 868,00 Kč, z toho zůstatek dluhu k 31.01.2021 ve výši 84,00 Kč a 784,00 Kč úrok z prodlení, nájemné za únor bylo uhrazeno prostřednictvím SIPA dne 11.02.2021. Nájemní vztah skončil dnem převzetí výpovědi nájmu bytu tj. 08.04.2020 od této doby užívá byt bez platné NS. Měsíční předpis nájemného dle sw "ssb" činí od 01.01.2021 3.080,00 Kč. Jistota na byt byla uhrazena na základě Smlouvy o jistotě ze dne 30.11.2015 ve výši 3.588,00 Kč. Bytová komise po seznámení se se všemi skutečnostmi, projednání dané problematiky zejména s ohledem na ukončení platnosti nájemní smlouvy na byt k 08.04.2020 a skutečnost, že v současné době jsou uhrazeny veškeré platby spojené s užíváním bytu doporučila Radě města po provedeném hlasování žádosti naposledy vyhovět a schválit uzavření nové smlouvy s rozhodčí doložkou na byt 1+kk v č.p. 301 na ul. Drobného s uživatelem bytu, jakožto nájemcem bytu 1+kk v č.p. 301 na dobu určitou 1 měsíc s vyloučením automatické obnovy od 01.04.2021 za stávající nájemné 58 Kč/m², s tím, že v případě kdy v daném měsíci nebude před podpisem nové NS uhrazeno předepsané nájemné nebude další NS uzavřena a bude neprodleně správcem řešeno vyklizení bytu, pokud nedojde k vyklizení bytu ze strany nájemce ve stanovené lhůtě bude neprodleně vyklizení bytu předáno k rozhodčímu řízení.

ad 2) Oznámení přechodu nájmu bytu z důvodu úmrtí nájemce bytu 2+1 v č.p. 732 na ul. Křenkova v Novém Městě na Moravě:
Zemřelý byl nájemcem bytu 2+1 v č.p. 732 na ul. Křenkova v Novém Městě na Moravě od 01.10.1971 na základě Rozhodnutí o přidělení

podnikového bytu ze dne 11.10.1971. Oznamovatelka je evidována v bytě jako osoba spolubydlící (manželka), nájemné činí od 01.01.2021 po úpravě nájemného částku 53 Kč/m², měsíční předpis nájemného včetně služeb spojených s užíváním bytu činí dle sw "ssb" částku 6.538,00 Kč. Nájemné je hrazeno pravidelně. Z důvodu úmrtí nájemce bytu dne 27.01.2021 oznámila jeho manželka dne 15.02.2021 přechod nájmu bytu.

K přechodu nájmu dochází na základě ust. § 2279 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

"(1) Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu.

(2) Nájem bytu po jeho přechodu podle odstavce 1 skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel. To neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku sedmdesáti let. Stejně tak to neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla ke dni přechodu nájmu věku osmnácti let; v tomto případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku dvaceti let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak. Ust. § 2281 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

:

"(1) Přejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, má pronajímatel právo požadovat po něm jistotu, pokud zemřelý nájemce jistotu nesložil. To platí i v případě, že pronajímateli vznikne povinnost vypořádat jistotu s nájemcovým dědicem.

Komentář k OZ !!!

Přechod nájmu na člena domácnosti při smrti nájemce se vyznačuje tím, že k němu dochází bez ohledu na případný projev vůle pronajímatele nebo projev vůle nájemce. Jde o situaci, kdy majetkové právo přechází zvláštním způsobem, nikoli cestou dědictví. K přechodu nájmu dochází ke dni úmrtí původního nájemce.

Přechodem nájmu vstupuje osoba do práv a povinností původního zesnulého nájemce bytu (domu).

Bytová komise po projednání této problematiky a seznámení se se všemi skutečnostmi doporučuje Radě města vzít přechod nájmu z důvodu úmrtí nájemce bytu na vědomí a schválit uzavření nové nájemní smlouvy s rozhodčí doložkou s oznamovatelkou přechodu nájmu bytu, jakožto nájemcem na byt 2+1 v č.p. 732 na ul. Křenkova v Novém Městě na Moravě, a to za základních podmínek původního nájemního vztahu na

byt tj.na dobu neurčitou, za stávající nájemné 53 Kč/m2. Uhrazení jistoty není v případě přechodu nájmu z důvodu úmrtí manžela požadováno.

ad 3) Žádost o novou NS s automatickou obnovou bytu 2+1 v č.p. 730 na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě:

Žadatel byl nájemcem bytu 2+1 v č.p. 730 na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě na základě Dohody o užívání bytu ze dne 01.08.1989. Platnost dohody potažmo nájmu bytu skončila dne 20.05.2019, kdy nájemce převzal výpověď nájmu bytu. K 30.04.2019 činil celkový dluh na nájemném včetně služeb částku ve výši 21.698,00 Kč. V květnu 2019 uhradil část dluhu ve výši 8.133,00 Kč a současně byl proveden zápočet přeplatku vyúčtování služeb za období 01/2018-12/2018 ve výši 6.250,00 Kč. Na zbývajícím dlužnou částku ve výši 12.445,00 Kč včetně předpisu nájmu za období 2019/05 ve výši 5.130,00 Kč sepsal dne 22.05.2019 uznání dluhu a podal žádost o novou nájemní smlouvu. 9.Rada Města dne 10.06.2019 schválila uzavření nové nájemní smlouvy na 3 měsíce. Tato smlouva byla pravidelně obnovována, nájemce platil pravidelně měsíční předpis nájmu a služeb a splátky uznání dluhu. Od 2020/04 u něj není evidován žádný dluh viz. vývoj plateb.

Bytová komise po projednání této problematiky a seznámení se se všemi skutečnostmi doporučuje Radě města schválit uzavření nové nájemní smlouvy s rozhodčí doložkou s žadatelem, jakožto nájemcem na byt 2+1 v č.p. 730, a to na dobu určitou 1 rok s možností automatické obnovy za stávající nájemné 58 Kč/m2. Současně je doporučeno uzavřít Smlouvu o jistotě. Nová smlouva na rok s AO bude uzavřena až po úhradě jistoty, do té doby budou uzavírány případně tříměsíční smlouvy. Pro uzavření nových smluv byli všichni přítomní členové bytové komise a dva členové, kteří se účastnili schůze prostřednictvím telefonického spojení.

Veškeré přílohy a podklady jsou umístěny na portálu zastupitele v bytové komisi č.12. konané dne 24.02.2021 viz. tento odkaz

<https://zastupitelstvo.nmm.cz/node/2422>.

Materiál obsahuje:

Materiál projednán:

40. RM konaná dne 24.07.2017 pod č. usnesení 10/40/RM/2017
54.RM konaná dne 14.05.2018 pod č. usnesení 20/54/RM/2018
16.RM konaná dne 11.11.2019 pod č. usnesení 19/16/RM/2019
26.RM konaná dne 29.06.2020 pod bodem programu 18.2.
30. RM konané dne 14.09.2020 pod bodem 17) programu
9.RM konaná dne 10.06.2019 pod č. usnesení 23/9/RM/2019

Přizváni:

