

Město Nové Město na Moravě

N Á V R H U S N E S E N Í

54. Rady města

konané dne 28.2.2022

Bytová problematika - informativní zpráva o vývoji stavu dluhů k 31.12.2021

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 27.01.2022 Správa bytů NMNM s.r.o., Nové Město na Moravě, jakožto příkazník, přehled vývoje stavu dluhů k 31.12.2021, a to rekapitulaci stavu dluhů viz. příloha č. 1 tohoto materiálu a podrobný přehled dlužníků nebydlících a podrobný přehled dlužníků bydlících, tyto jsou s ohledem na podrobné jmenné přehledy dlužníků umístěny na portálu zastupitele v bytové komisi č.15. konané dne 09.02.2022 .

K 31.12.2021 je vyčísleno dlužné nájemné evidované v sw systému "ssb" Správou bytů NMNM v celkové výši 2.338.014,00 Kč bez poplatku a úroku z prodlení.

Vývoj stavu dluhů k 31.12.2021 zaznamenal celkové snížení stavu dluhů na bytovém hospodářství oproti stavu:

k 30.09.2021 o částku 67.190,00 Kč, z toho u nebydlících dlužníků došlo ke snížení o 33.426,00 Kč (vymoženo exekučně + splátky); u bydlících dlužníků došlo ke snížení o 27.692,00 Kč (splátky dluhu). V případě evidovaných přeplatků došlo k nárůstu o 6.072,00 Kč.

k 31.12.2020 o částku 225.940,00 Kč, z toho u nebydlících dlužníků došlo ke snížení o 178.395,00 Kč (vymoženo exekučně + splátky); u bydlících dlužníků došlo ke snížení o 3.390,00 Kč (splátky dluhu). **V případě evidovaných přeplatků došlo k nárůstu o 44.155,00 Kč, což má vliv na výši roční odměny za celkové snížení stavu dluhů.** Podrobný jmenný přehled evidovaných přeplatků je umístěn na portálu zastupitele v bytové komisi č.15.

konané dne 09.02.2022.

Celkové snížení stavu dluhů bylo ovlivněno částečnými úhradami jistin dluhů vymozených exekutorem, splátkami uznaného dluhu, úhradou dluhů na základě upomínek, zápočtem přeplatků vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu za rok 2020 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 1 dlužníka došlo k vymožení celé jistiny dluhu vč.příslušenství jistiny. V případě 5 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.

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.

Odměna za snížení stavu dluhů:

Celkem došlo k 31.12.2021 oproti stavu dluhů k 31.12.2020 ke snížení dluhu na bytovém hospodářství bez odpisů dluhů/vyřazení pohledávek z účetnictví města o částku 225.940,00 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. 22.594,00 Kč za rok 2021.**

Od 06.10.2011 došlo k 31.12.2021 ke snížení stavu dluhů o 683.877,00 Kč bez příslušenství jistin, a to odepsáním pohledávek, vymožením části jistin exekutorem a splátkami uznaných dluhů.

Milostivé léto vyhlášené od 28.10.2021 do 28.01.2022 od se týkalo pouze dluhů, které jsou již v exekuci a vztahovalo se i na dluhy na nájemném. Základní podmínkou bylo uhrazení celé dlužné částky a zaplacení paušálního poplatku exekutorovi, následně byl dlužník osvobozen od příslušenství dluhu. Neobdrželi jsme žádnou informaci, že by některý z dlužníků milostivého léta využil.

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. K dnešnímu dni město od Správy bytů NMNM s.r.o. informativní zprávu o stížnostech nájemců bytů na problematiku užívání bytů a společných prostor v bytových domech neobdrželo, s tím, že zpráva bude předložena společně s vývojem stavu dluhů k 31.03.2022.

§ 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 31.12.2021.

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 společnosti Správa bytů NMNM s.r.o. ve výši 22.594,00 Kč tj. 10 % z rozdílu celkové dlužné částky evidované k datu 31.12. 2020 a k datu 31.12. 2021.

Stanislav Marek
místostarosta

Předkladatel: Stanislav Marek

Schvalovatel: Ing. Radek Fila

Zpracovatel: Marcela Popelková

Vyjádření: Předložená problematika ve věci vývoje stavu dluhů k 31.12.2021 včetně nároku na roční odměnu byla projednána na jednání dne 09.02.2022 za účasti zástupců města a správce domu s tím, že se díky přijatým opatřením podařilo zastavit nárůst dluhů a naopak dochází k jejich snižování. V současné době jsou dluhy u bydlících dlužníků maximálně do výše 3 předepsaných nájmu. Evidované přeplatky je nutné z pozice správce s ohledem na jejich výši a možné promlčení po 3 letech dořešit a

případně předložit podrobné evidované přeplatky k vyřazení z účetní evidence města.

Vývoj stavu dluhů k 31.12.2021 vč. nároku správce domu na vyplacení roční odměny za celkové snížení stavu dluhů byl projednán na 15. schůzi Bytové komise Rady města Nové Město na Moravě konané dne 09.02.2022 pod bodem programu 6). **BK doporučila RM vzít vývoj stavu dluhů k 31.12.2021 na vědomí a schválit vyplacení roční odměny za celkové snížení stavu dluhů.**

Odbor SMM doporučuje schválit návrhy usnesení v předloženém znění což je v souladu se závěrem z jednání dne 09.02.2022 a doporučením 15. BK RM. konané dne 09.02.2022.

Na vědomí:

Předpokládaná doba trvání: 00:10

Text důvodové zprávy:

Směrnice Rady města Nového Města na Moravě č. 1/2020 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.2.

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.1/2020 na pronájem bytů.

Součástí Smlouvy o nájmu bytu je od 01.01.2021 Rozhodčí doložka, která nahrazuje Smlouvu 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 náleze.

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 náleze Rsp 307/19 o vyklizení bytu, kdy žalovaná strana byla povinna vyklidit byt do 15 dnů od nabytí právní moci rozhodčího nálezu. Žalovaná strana byla 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 rozhodčí řízení má 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 nevyžádání pohledávky.

Celkové dlužné nájemné bez poplatků z prodloužení 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
- k 31.03.2021 částku ve výši 2 472 547 Kč
- k 30.06.2021 částku ve výši 2 456 105 Kč
- k 30.09.2021 částku ve výši 2 405 204 Kč
- k 31.12.2021 částku ve výši 2 338 014 Kč (viz. příloha č. 1) - snížení oproti stavu k 30.09.2021 o 67.190 Kč, oproti stavu k 31.12.2020 snížení o 225.940 Kč

z toho :

1) nedoplatky ukončený nájem - 53 dlužníků, celková výše dluhu 2.331.541 Kč

- odpis - úmrtí - 0 dlužník, celková výše dluhu na příslušenství 0 Kč,
- dluh vymáhán exekučně - 31 dlužníků, celková výše dluhu 2.022.027 Kč,
- dluh je vymáhán soudně - 3 dlužníci, celková výše dluhu 209.343 Kč,
- postupně jsou zpracovávány návrhy na soudní vymáhání - 5 dlužníků, celková výše dluhu 58.993 Kč,
- dluh je řešen uznáním dluhu - 14 dlužníků, celková výše dluhu 41.178 Kč,

Další dluh je evidován za neuhrazené faktury - vyklizení, výmalba - 7 dlužníků, celková výše dluhu 88.376 Kč - není součástí vyčísleného stavu dluhů

2) nedoplatky bydlící - 19 dlužníků, celková výše dluhu 103.146 Kč

- výpověď, nebo výzvy k vyklizení bytu - 0 dlužník, celková výše dluhu 0 Kč,
- uznání dluhu - 6 dlužníků, celková výše dluhu 42.336,93 Kč,
- upomínky (neuhrazené 1,2 nájmy) - 13 dlužníků, celková výše dluhu 60.808,47 Kč,

3) evidované přeplatky 96.673 Kč (nevypáčené VS, dědické řízení, přeplatky na nájemném).

Evidované přeplatky je nutné s ohledem na jejich současnou výši a možné promlčení po 3 letech dořešit např. návrhem na vyřazení přeplatků z účetní evidence města, a to nejen s ohledem na skutečnost kdy se evidované přeplatky negativním způsobem podílí na výši nároku správce na vyplacení roční odměny.

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
 - 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
 - k 31.03.2021 ve výši 87.632 Kč
 - k 30.06.2021 ve výši 92.285 Kč
 - k 30.09.2021 ve výši 92.285 Kč
 - **k 31.12.2021 ve výši 92.285 Kč** - viz. příloha č. 3 tohoto materiálu.
- Tyto dluhy Správa bytů NMNM s.r.o., Nové Město na Moravě neřeší. Uvedené dluhy řeší MÚ - odbor FIN.

Veškeré přílohy a podklady jsou umístěny na portálu zastupitele v bytové komisi č.15. konané dne 09.02.2022 viz. tento odkaz [15. schůze Bytové komise Rady města Nové Město na Moravě konaná dne 09.02.2022 | Portál zastupitele Nového Města na Moravě \(nmnm.cz\).](#)

Materiál obsahuje:

[Příloha - Příloha č. 1 - Rekapitulace stavu dluhů k 31.12.2021 \(Veřejná\)](#)
[Příloha - Příloha č. 2 - Závazný postup řešení dluhů \(Veřejná\)](#)
[Příloha - Příloha č. 3 - Podrobný přehledy nebydlících dlužníků k 31.12.2021 - ginis \(Neveřejná\)](#)

Materiál projednán:

Jednání s vedením města a správcem bytových domů dne 09.02.2022
15. Bytová komise Rady města Nové Město na Moravě, konaná dne 09.02.2022 pod bodem 6) programu

Přizváni:
