

Město Nové Město na Moravě

N Á V R H U S N E S E N Í

62. Rady města
konané dne 27.6.2022

Bytová problematika - žádosti o nové NS na byt 2+1 v č.p. 731 na ul. Tyršova, 1+kk a 1+k v č.p. 301 na ul. Drobného v Novém Městě na Moravě

- 1) Dne 23.05.2022 obdržel odbor SMM od Správy bytů NMNM s.r.o. žádost o novou nájemní smlouvu na rok s automatickou obnovou ze dne 5.5.2022 od nájemce bytu 2+1 v č.p. 731 na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě s odůvodněním, že nájemné a zálohy na služby platí řádně a včas.
- 2) Dne 27.05.2022 obdržel odbor SMM od Správy bytů NMNM s.r.o. žádost o novou nájemní smlouvu s automatickou ze dne 23.5.2022 od nájemce bytu 1+kk v č.p. 301 na ul. Drobného v Novém Městě na Moravě s odůvodněním, že od 02/2021 má uhrazeno veškeré dlužné nájemné a zálohy na služby. Nájem a zálohy platí řádně a včas.
- 3) Dne 27.05.2022 obdržel odbor SMM od Správy bytů NMNM s.r.o. žádost o novou nájemní smlouvu s automatickou ze dne 27.5.2022 od bývalého nájemce / uživatele bytu 1+k v č.p. 301 na ul. Drobného v Novém Městě na Moravě s odůvodněním, že v současné době má uhrazeno veškeré dlužné nájemné a zálohy na služby.

§ 102 odst. 3) z. o obcích

I. Rada města bere na vědomí

žádost o novou Nájemní smlouvu s automatickou obnovou ze dne 5.5.2022 nájemce bytu 2+1 č. 731/ na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě pana , trvale bytem , Nové Město na Moravě.

Z důvodu na v minulosti nepravdělné platby a opakované uzavírání nových nájemních smluv rozhodla ponechat nájemce bytu 2+1 č. 731/ na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě pana , trvale bytem , Nové Město na Moravě v režimu nájemních smluv na dobu určitou 3 měsíce s vyloučením automatické obnovy za stávající nájemné 58 Kč/m², tj. za stávajících podmínek nájemního vztahu.

II. 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 1+kk č. 301/ na ulici Drobného v Novém Městě na Moravě na dobu určitou 3 měsíce s vyloučením automatické obnovy za stávající nájemné 58 Kč/m².

III. Rada města schvaluje

uzavření nové Smlouvy o nájmu bytu s rozhodčí doložkou mezi městem Nové Město na Moravě, jakožto

pronajímatelem a [REDACTED], trvale bytem [REDACTED], Nové Město na Moravě, jakožto nájemcem na byt 1+k č. 301/[REDACTED] na ulici Drobného v Novém Městě na Moravě na dobu určitou 3 měsíce s vyloučením automatické obnovy za stávající nájemné 58 Kč/m².

Stanislav Marek
místostarosta

Předkladatel: Stanislav Marek

Schvalovatel: Ing. Radek Fila

Zpracovatel: Marcela Popelková

Vyjádření: Žádosti o nové NS na byty 2+1 v č.p. 731 na ul. Tyršova, 1+kk a 1+k v č.p. 301 na ul. Drobného v Novém Městě na Moravě byly projednány na **17. schůzi Bytové komise Rady města** Nové Město na Moravě, konané dne 15.06.2022 pod body 5-7) programu. **Návrhy usnesení byly BK doporučeny RM ke schválení.**

Správa bytu NMNM s.r.o. Nové Město na Moravě :

- 1) Byt 2+1 v č.p. 731 na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě - Správa bytů NMNM s.r.o. doporučuje uzavřít nájemní smlouvu na 1 rok s automatickou obnovou.
- 2) Byt 1+kk v č.p. 301 na ul. Drobného v Novém Městě na Moravě - Správa bytů NMNM s.r.o. doporučuje uzavřít nájemní smlouvu na 1 rok s automatickou obnovou.
- 3) Byt 1+k v č.p. 301 na ul. Drobného v Novém Městě na Moravě - Správa bytů NMNM s.r.o. doporučuje uzavřít nájemní smlouvu na 3 měsíce.

Odbor SMM nedoporučuje žádostem o nové smlouvy s automatickou obnovou na byty 2+1 v č.p. 731 na ul. Tyršova a 1+kk v č.p. 301 na ul. Drobného vyhovět a uzavřít nové smlouvy o nájmu bytu s rozhodčí doložkou na rok s AO. S ohledem na předchozí platební morálky nájemců bytů doporučuje uzavřít nové NS pouze na dobu určitou 3 měsíce s vyloučením AO. V případě žádosti o novou NS na byt 1+k v č.p. 301 na ul. Drobného doporučuje žádosti uživatele bytu vyhovět a uzavřít novou NS na dobu určitou 3 měsíce s vyloučením AO.

Doporučení odboru SMM je v souladu s doporučeními bytové komise, není však v souladu s doporučením správce bytových domů.

Na vědomí:

Předpokládaná doba trvání: 00:10

Text důvodové zprávy:

ad 1) Nájemní vztah na byt 2+1 v č.p. 731 na ulici Tyršova v Novém Městě na Moravě byl od 1.11.1998, z důvodu dluhu obdržel nájemce vyklizení bytu k 20.11.2012, nájemce požádal o stažení výpovědi z bytu a pozastavení vystěhování z bytu. Soud schválil vyklizení s termínem do 6 měsíců od nabytí právní moci, tj. do 30.6.2014. Dne 19.5.2014 sepsal uznání dluhu na poplatky z prodlení ve výši 39.264,00 Kč. Na základě žádosti RM schválila novou nájemní smlouvu od 1.7.2014 do 30.9.2014. Tato nájemní smlouva nebyla z důvodu dluhu prodloužena. Do 9.8.2016 užíval byt bez platné nájemní smlouvy. Dne 13.01.2016 sepsal uznání dluhu na částku 35.754,00 Kč z toho 25.428,00 Kč činily poplatky z prodlení. Dne 25.07.2016 schválila RM uzavření nové NS na 3 měsíce a smlouvu o rozhodčím řízení, nová NS byla uzavřena s platností od 09.08.2016 do 08.11.2016. Nájemce platil opět nepravidelně, proto mu byla 03.10.2016 zaslána Výzva k vyklizení a úhradě dluhu. Dne 24.10.2016 uhradil podstatnou část dluhu, z důvodu dlužného nájmu mu však nebyla nájemní smlouva prodloužena a dne 25.11.2016 obdržel další výzvu k vyklizení. Od začátku roku 2017 platil nájem a zálohy na služby pravidelně, proto RM schválila uzavření další nájemní smlouvy, tato byla uzavřena s platností od 19.09.2017 do 18.12.2017 včetně smlouvy o rozhodčím řízení a prominutí zbývajících částky úroků a poplatků z prodlení ve výši 18.912,00 Kč. Z celkové předepsané částky 43.647,00 Kč na úroku a poplatku z prodlení uhradil nájemce 24.735,00 Kč. Tato nájemní smlouva byla obnovována do 18.03.2020. Další nájemní smlouva nebyla uzavřena, protože nebyl uhrazen nájem za únor 2020 a aktuální předpis na březen 2020. Ukončení nájmu a výzvu k vyklizení a předání bytu převzal dne 17.04.2020 s termínem vyklizení do tří týdnů od ukončení nouzového stavu, který dne 12.03.2020 vyhlásila vláda ČR. Dne 06.04.2020 uhradil 6.000,00 Kč a dne 17.04.2020 zaplatil zůstatek dluhu a aktuální nájem za duben 2020 v celkové výši 15.942,00 Kč včetně úroku z prodlení. Z tohoto důvodu dne 29.6.2020 schválila Rada Města uzavření nové nájemní smlouvy na 3 měsíce. Tato smlouva je pravidelně obnovována. Od dubna 2020 platí nájemce řádně a včas měsíční předpis nájmu a služeb a není u něj evidován žádný dluh viz. vývoj plateb. Poslední platná nájemní smlouva byla uzavřena s účinností od 01.05.2022 do 31.07.2022. Měsíční předpis stávajícího nájemného dle sw "ssb" činil do 04/2022 částku ve výši 7.541,00 Kč, od 05/2022 došlo k úpravě předpisu nájemného vč. záloh na služby spojené s užíváním bytu na 8 604,00 Kč. Nájemné je ve výši 58,00 Kč/m2. Bytová komise po seznámení se se všemi skutečnostmi **nedoporučuje** Radě města po provedeném hlasování žádosti vyhovět a schválit uzavření nové smlouvy s rozhodčí doložkou s žadatelem o novou NS, jakožto nájemcem bytu 2+1 v č.p. 731 na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě na dobu určitou 1 rok s automatickou obnovou za stávající nájemné 58 Kč/m2, a to s ohledem na nepravidelné platby, dluhy na nájemném a

opakované žádosti o nové smlouvy po dobu trvání nájemního vztahu. Bytová komise **doporučuje** ponechat žadatele jako nájemce bytu v režimu 3měsíčních smluv.

ad 2) **Nájemní vztah na byt 1+kk v č.p. 301 na ulici Drobného** v Novém Městě na Moravě vznikl 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 RM schválila NS na 3 měsíce. Jeho platby byly nepravidelné v 2017/12 a 2018/01 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 Rada Města další tříměsíční nájemní smlouvu. Od července 2018 měl nájemce uhrazen veškerý dluh a platby nájmu a záloh na služby byly hrazeny řádně a včas, proto v říjnu 2019 podal žádost o nájemní smlouvu s automatickou obnovou, kterou dne 11.11.2019 Rada Města schválila. Od prosince 2019 přestal nájemce 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 1000,00 Kč od července 2020 a podal žádost o novou nájemní smlouvu. 26. RM uzavření nové nájemní smlouvy neschválila. Dne 09.07.2020 byla nájemci zaslaná výzva k vyklizení a předání bytu do 1 měsíce od převzetí výzvy, kterou převzal dne 10.07.2020. Dne 27.08.2020 předal na Správu bytu NMNM žádost o novou nájemní smlouvu. Ke dni 31.08.2020 dlužil částku 7.290,00 Kč. V rámci projednání v RM, 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 neuhradil ničeho, proto mu byla dne 06.10.2020 zaslaná výzva k vyklizení s datem předání bytu do 1 měsíce od převzetí výzvy. Tu převzal dne 07.10.2020. Následně během měsíce listopadu uhradil 10.312,00 Kč, v prosinci 6.212,00 Kč a v lednu 2021 částku 6.186,00 Kč viz vývoj plateb. Ke dni 31.01.2021 byl evidovaný dluh 84,00 Kč. Dne 10.02.2021 uhradil na pokladně Měú 868,00 Kč, z toho zůstatek dluhu

k 31.1.2021 ve výši 84,00 Kč a úrok z prodlení ve výši 784,00 Kč - měsíc únor byl ve splatnosti. Dne 15.03.2021 schválila RM uzavření nové Smlouvy o nájmu bytu na dobu trvání 1 měsíce. Od února 2021 není u nájemce evidován žádný dluh, úhrady nájmu jsou řádné a včas a jednoměsíční nájemní smlouva je pravidelně obnovována. Měsíční předpis stávajícího nájemného dle sw "ssb" činil do 04/2022 částku ve výši 3.080,00 Kč, od 05/2022 došlo k úpravě předpisu nájemného vč. záloh na služby spojené s užíváním bytu na 3.176,00 Kč. Nájemné je ve výši 58,00 Kč/m².

Bytová komise po seznámení se se všemi skutečnostmi **nedoporučuje** Radě města po provedeném hlasování žádosti vyhovět a schválit uzavření nové smlouvy s rozhodčí doložkou s žadatelem jakožto nájemcem bytu 1+kk v č.p. 301 na ul. Drobného v Novém Městě na Moravě na dobu určitou 1 rok s automatickou obnovou za stávající nájemné 58 Kč/m², **doporučuje** s ohledem na předchozí platební morálku uzavřít novou Smlouvu o nájmu bytu na dobu určitou 3 měsíce s vyloučením automatické obnovy. V případě, že bude další rok hradit předepsané nájemné řádně může následně požádat o novou smlouvu na rok s AO.

ad 3) **Nájemní vztah na byt 1+k v č.p. 301 na ulici Drobného** v Novém Městě na Moravě vznikl na základě Smlouvy o nájmu bytu ze dne 06.11.2017. Smlouva o nájmu bytu byla uzavřena se dvěma nájemci na dobu trvání 1 měsíce s možností automatické obnovy. Tato nájemní smlouva byla pravidelně obnovována. Na základě jejich žádosti schválila dne 10.09.2018 RM uzavření nové nájemní smlouvy na 1 rok s možností obnovy. Tato smlouva byla uzavřena dne 19.09.2018 a také se pravidelně obnovovala. Z důvodu dlužného nájmu v celkové výši 16.530,00 Kč a nepravidelného splácení uznání dluhu ze dne 10.09.2021 byla nájemcům dne 05.05.2022 zaslána výpověď nájmu bytu s datem vystěhování do 1 měsíce od obdržení výpovědi. Nájemce 1. převzal výpověď dne 10.05.2022, nájemce 2 převzal výpověď nájmu bytu dne 23.05.2022, kdy se osobně dostavili do kanceláře Správy bytů NMNM s.r.o.k řešení jejich bytové situace. Tím, že došlo k rozpadu manželství 2 nájemce/uživatel neprojevil o byt zájem, vzájemně se dohodli na úhradě dluhu ze strany 1. nájemce/uživatel s tím, že o novou nájemní smlouvu si požádá pouze 1. nájemce/uživatel, ten podal žádost dne 27.05.2022 a zároveň uhradil celkový dluh včetně předpisu na květen 2022, který byl ve splatnosti. Měsíční předpis stávajícího nájemného dle sw "ssb" činil do 04/2022 částku ve výši 4.790,00 Kč, od 05/2022 došlo k úpravě předpisu nájemného vč. záloh na služby spojené s užíváním bytu na 5.516,00 Kč. Nájemné je ve výši 58,00 Kč/m².

Dne 16.06.2022 uhradil 1.nájemce/uživatel nájemné za 06/2022, které bylo v té době ve splatnosti a nedoplatek na vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu za období 01/2021 - 12/2021.

Bytová komise po seznámení se se všemi skutečnostmi doporučuje Radě města po provedeném hlasování žádosti vyhovět a schválit uzavření nové

smlouvy s rozhodčí doložkou s žadatelem, jakožto bývalým nájemcem/uživatelem bytu 1+k v č.p. 301 na ul. Drobného v Novém Městě na Moravě na dobu určitou 3 měsíce s vyloučením automatické obnovy za stávající nájemné 58 Kč/m² v případě kdy uhradí nájemné za 06/2022 byt je ve splatnosti a nedoplatek na VS za období r.2021.

Veškeré přílohy a podklady jsou umístěny na portálu zastupitele v bytové komisi č.17. konané dne 15.06.2022 viz. tento odkaz [17. schůze Bytové komise Rady města Nové Město na Moravě konané dne 15.06.2022 | Portál zastupitele Nového Města na Moravě \(nmm.cz\).](#)

Materiál obsahuje:

Materiál projednán: 17. schůze BK RM Nové Město na Moravě, konaná dne 15.06.2022 pod bodem 5-6 programu

Přizváni:
