

# Město Nové Město na Moravě

## N Á V R H U S N E S E N Í

65. Rady města  
konané dne 5.9.2022

### **Bytová problematika - informativní zpráva o vývoji stavu dluhů k 30.6.2022**

Radě města je pravidelně předkládána k projednání problematika ve vývoji stavu dluhu a dlužných částek na nájemném a službách spojených s užíváním bytu, a to vždy za čtvrtletí daného kalendářního roku. 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 08.08.2022 Správa bytů NMNM s.r.o., Nové Město na Moravě, jakožto příkazník, přehled vývoje stavu dluhů k 30.06.2022, 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.18. konané dne 24.08.2022.

**K 30.06.2022 je vyčísleno dlužné nájemné evidované v sw systému "ssb" Správou bytů NMNM v celkové výši 2.349.475,00 Kč bez poplatku a úroku z prodlení.**

Vývoj stavu dluhů k 30.06.2022 zaznamenal celkový **nárůst** stavu dluhů na bytovém hospodářství oproti stavu k 31.03.2022 o částku **35.228,00 Kč**, z toho u **nebydlících dlužníků došlo ke snížení o 50.761,00 Kč** (vymoženo exekučně + splátky); u **bydlících dlužníků došlo ke zvýšení o 74.278,00 Kč**. Celkové zvýšení stavu dluhů u bydlících dlužníků bylo dle sdělení správce ovlivněno zejména nedoplatky na VS za období 01/2021-12/2021. K 15.07.2022 je část nedoplatků ve výši 41.476,00 Kč již uhrazena. V případě evidovaných přeplatků došlo ke snížení o 11.711,00 Kč. Na základě usnesení přijatého na 58. RM konané dne 09.05.2022 pod č.usnesení 9/58/RM/2022 bylo schváleno vyřazení evidovaných přeplatků na bytovém hospodářství ze samostatné působnosti města v celkové výši 28.272,00 Kč u 14 bývalých nájemců bytů, bytových jednotek ve vlastnictví města představující přeplatky za snížení předpisu nájemného/záloh, nevyplacené přeplatky na vyúčtování služeb za určité období, přeplatky na nájemném. K odpisu/vyřazení části evidovaných přeplatků na nájemném vč. záloh na služby spojené s užíváním bytu z účetnictví byly navrženy evidované přeplatky na bytovém hospodářství vzniklé k 31.12.2013.

Dluhy se daří postupně snižovat, a to ať již prostřednictvím exekutora nebo splátkami uznaných dluhů. 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.

**Od 06.10.2011 došlo k 30.06.2022 ke snížení stavu dluhů o 680 615,00 Kč bez příslušenství jistin, a to odepsáním pohledávek, vymožení částí jistin exekutorem a splátkami uznaných dluhů.**

§ 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 30.06.2022.

---

---

Stanislav Marek  
místostarosta

Předkladatel: Stanislav Marek

Schvalovatel: Ing. Radek Fila

Zpracovatel: Marcela Popelková

Vyjádření: Předložená problematika ve věci vývoje stavu dluhů k 30.06.2022 byla projednána na jednání dne 10.08.2022 za účasti zástupců města a správy domů a na 18. schůzi Bytové komise Rady města Nové Město na Moravě konané dne 24.08.2022 pod bodem programu 6). **Bytová komise doporučila předložený návrh usnesení ke schválení. Odbor SMM doporučuje schválit** návrh usnesení v předloženém znění což je v souladu se závěrem z jednání dne 10.08.2022 a doporučením 18. BK RM. konané dne 24.08.2022.

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 tohoto materiálu.  
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 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 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 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
- **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
- **k 31.03.2022 částku ve výši 2 314 247 Kč**
- **k 30.06.2022 částku ve výši 2 349 475 Kč (viz. příloha č. 1) - zvýšení oproti stavu k 31.03.2022 o 35.228 Kč,**  
z toho :
- 1) nedoplatky ukončený nájem - 43 dlužníků, celková výše dluhu 2.266.130 Kč**
- odpis - úmrtí - 0 dlužník, celková výše dluhu na příslušenství 0 Kč,
- dluh vymáhán exekučně - 29 dlužníků, celková výše dluhu 2.058.782 Kč,
- dluh je vymáhán soudně - 2 dlužníci, celková výše dluhu 119.085 Kč,

- postupně jsou zpracovávány návrhy na soudní vymáhání - 5 dlužníků, celková výše dluhu 55.029 Kč,

- dluh je řešen uznáním dluhu - 7 dlužníků, celková výše dluhu 33.233 Kč,

**Další dluh je evidován za neuhrazené faktury - vyklizení, výmalba - 6 dlužníků, celková výše dluhu 78.521 Kč - není součástí vyčísleného stavu dluhů**

**2) nedoplatky bydlící - 35 dlužníků, celková výše dluhu 151.371 Kč**

- výpověď, nebo výzvy k vyklizení bytu - 0 dlužník, celková výše dluhu 0 Kč,

- uznání dluhu - 5 dlužníků, celková výše dluhu 37.259,23 Kč,

- upomínky (neuhrazené 1,2 nájmy, VS) - 30 dlužníků, celková výše dluhu 114.111,79 Kč,

**3) evidované přeplatky 68.026 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

- 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
- k 31.12.2021 ve výši 93.245 Kč

**- k 30.06.2022 ve výši 93.245 Kč** - tyto jsou s ohledem na podrobný jmenný přehled dlužníků umístěn na portálu zastupitele v bytové komisi č.18. konané dne 24.08.2022.

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.18. konané dne 24.08.2022 viz. tento odkaz [18. schůze Bytové komise Rady města Nové Město na Moravě konaná dne 24.08.2022](#) | [Portál zastupitele Nového Města na Moravě \(nmnm.cz\)](#).

Materiál obsahuje:

[Příloha - Příloha č. 1 - Rekapitulace stavu dluhů k 30.06.2022 \(Veřejná\)](#)  
[Příloha - Příloha č.2 - Závazný postup řešení dluhů \(Veřejná\)](#)

Materiál projednán:

58. RM konané dne 09.05.2022 pod č.usnesení 9/58/RM/2022  
Jednání s vedením města a správcem bytových domů dne 10.08.2022  
18. Bytová komise Rady města Nové Město na Moravě, konaná dne 24.08.2022 pod bodem 6) programu

Přizváni:

---