

# Město Nové Město na Moravě

## N Á V R H U S N E S E N Í

5. Rady města  
konané dne 23.1.2023

### **Bytová problematika - žádosti o nové NS na byty ul. Drobného, ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě**

1) Dne 07.12.2022 obdržel odbor SMM od Správy bytů NMNM s.r.o. žádost o nájemní smlouvu ze dne 05.12.2022 od bývalých nájemců/uživatelů bytu 2+k v č.p. 301 na ul. Drobného v Novém Městě na Moravě s odůvodněním, že správcem nebyla vydána další smlouva pro zpožděnou platbu a pozdní úhrada nebyla úmyslná a nebude se opakovat.

2) Dne 22.12.2022 obdržel odbor SMM od Správy bytů NMNM s.r.o. žádost o obnovení nájemní smlouvy ze dne 21.12.2022 od stávajícího nájemce bytu 2+1 v č.p. 731 na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě s odůvodněním, že se dostal do tíživé situace s ohledem na zdravotní stav a dlouhodobou PN. V současné době má veškeré dlužné nájemné vč. poplatku z prodlení uhrazeno.

Radě města jsou nyní obě žádosti o nové nájemní smlouvy předkládány k projednání s tím, že

I. v případě žádosti o novou nájemní smlouvu na byt 2+k v č.p. 301 na ul. Drobného v Novém Městě na Moravě **není ze strany bytové komise ani správců bytových domů doporučeno žádosti vyhovět**

II. v případě žádosti o novou nájemní smlouvu na byt 2+1 v č.p. 731 na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě **je ze strany bytové komise ani správců bytových domů doporučeno žádosti vyhovět**

§ 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], oba trvale bytem Drobného [REDACTED], Nové Město na Moravě, jakožto nájemci na byt 2+k č. 301/[REDACTED] na ulici Drobného v Novém Městě na Moravě na dobu určitou 1 měsíc s vyloučením automatické obnovy za stávající nájemné 58 Kč/m<sup>2</sup>.

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 schvaluje**

uzavření nové Smlouvy o nájmu bytu s rozhodčí doložkou mezi městem Nové Město na Moravě, jakožto pronajímatelem a [REDACTED], trvale bytem Tyršova [REDACTED], Nové Město na Moravě, jakožto nájemcem na byt 2+1 č. 731/[REDACTED] na ulici Tyršova v Novém Městě na Moravě na dobu určitou 1 měsíc s vyloučením automatické obnovy za stávající nájemné 58 Kč/m<sup>2</sup>

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.

---

---

Stanislav Marek  
místostarosta

Předkladatel: Stanislav Marek

Schvalovatel: Ing. Radek Fila

Zpracovatel: Marcela Popelková

Vyjádření: Žádosti o nové NS na byty 2+k v č.p. 301 na ul. Drobného a 2+1 v č.p. 731 na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě byly projednány na 2. **schůzi Bytové komise Rady města** Nové Město na Moravě, konané dne 04.01.2023 pod body 2-3) programu.

**Bytová komise Rady města** po seznámení se se všemi skutečnostmi:

1) **nedoporučuje** Radě města po provedeném hlasování žádosti o novou NS na byt **2+k v č.p. 301 na ul. Drobného** v Novém Městě na Moravě vyhovět a schválit uzavření nové smlouvy s uživateli bytu, jakožto nájemci bytu na dobu určitou 1 měsíc s vyloučením automatické obnovy za stávající nájemné 58,00 Kč/m<sup>2</sup>, a to s ohledem na dlouhodobou platební morálku po dobu trvání nájemního vztahu, počet uzavření nových nájemních smluv, zaslaných upomínek a výzev a opakované bezesmluvní užívání bytu.

2) **doporučuje** Radě města po provedeném hlasování žádosti o novou NS na byt **2+1 v č.p. 731 na ul. Tyršova** v Novém Městě na Moravě vyhovět a schválit uzavření nové smlouvy s rozhodčí doložkou s uživatelem bytu, jakožto nájemcem bytu na dobu určitou 1 měsíc s vyloučením automatické obnovy za stávající nájemné 58 Kč/m<sup>2</sup>, a to s ohledem na zdravotní stav a dlouhodobou neschopnost, což ovlivnilo platební morálku nájemce bytu.

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

1) **nedoporučuje** uzavření nové nájemní smlouvy s uživateli bytu **2+k v č.p. 301 na ul. Drobného** v Novém Městě na Moravě, z důvodu špatné platební morálky. Od počátku nájemního vztahu byli několikrát projednávání radou města za účelem uzavření nové nájemní smlouvy z důvodu dlužného nájemného. Do června 2021 jim bylo zasláno několik výzev a upozornění viz přehled evidovaný od roku 2015. Na pozdní úhrady nájemného byly často upozorňováni jak telefonicky tak i osobně.

Od roku 2007 nebyl nájemcem bytu schopen dlouhodobě pravidelně hradit nájemné a zálohy na služby a problematika dlužného nájmu se neustále opakuje. Pravidelné platby měsíčního předpisu začaly být evidovány pouze v období, kdy byl nájemní vztah obnovován na základě nájemní smlouvy na dobu trvání 1 měsíce viz vývoj plateb.

2) **doporučuje** uzavření nájemní smlouvy na 1 měsíc s uživatelem bytu **2+1 v č.p. 731 na ul. Tyršova** v Novém Městě na Moravě s ohledem na skutečnost, že je veškeré dlužné nájemné včetně záloh na služby a úroku z prodlení uhrazeno.

**Odbor SMM :**

**1) nedoporučuje** žádosti o novou smlouvu na byt **2+k v č.p.301 na ul. Drobného** v Novém Městě na Moravě vyhovět a uzavřít novou smlouvu o nájmu bytu s rozhodčí doložkou na dobu určitou 1 měsíc s vyloučením automatické obnovy, a to s ohledem na počet uzavřených smluvních vztahů, opakované projednávání v orgánech města, platební morálku za dobu trvání nájemního vztahu i bezsmluvního užívání bytu, počet zasláných výzev a upomínek a i s ohledem na usnesení přijaté na 45. RM konané dne 26.07.2021 pod č. Usnesení 13/45/RM/2021 kdy bylo uzavření nové Smlouvy o nájmu bytu na dobu určitou 1 měsíc s vyloučením automatické obnovy od 01.08.2021 schváleno 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. Na základě tohoto přijatého usnesení zaslala Správa bytů MNM s.r.o. dne 07.12.2022 bývalému nájemci bytu, stávajícím uživateli bytu Výzvu k vyklizení a předání bytu k 31.01.2023. Dle elektronického sdělení poštou byla výzva oběma uživatelům bytu doručena dne 09.12.2022.

**2) doporučuje** naposledy žádosti uživatele bytu **2+1 v č.p. 731 na ul. Tyršova** v Novém Městě na Moravě vyhovět a uzavřít novou nájemní smlouvu na dobu určitou 1 měsíc s vyloučením automatické obnovy za stávající nájemné 58,00 Kč/m<sup>2</sup>, a to s ohledem na skutečnost, že nepravidelné platby byly ovlivněny zdravotním stavem nájemce bytu a jeho dlouhodobou pracovní neschopností a skutečnost, že v současné době jsou veškeré evidované pohledávky na nájemném uhrazeny. V případě kdy RM žádosti vyhoví a schválí uzavření nové NS a 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. Doporučení odboru SMM je v souladu s doporučeními bytové komise a správce bytových domů.

Na vědomí:

Předpokládaná doba trvání: 00:10

Text důvodové zprávy:

**ad 1) Nájemní vztah na byt 2+k v č.p. 301 na ul. Drobného v Novém Městě na Moravě**

Nájemce bytu užíval byt na základě Nájemní smlouvy na rok s automatickou obnovou ze dne 30.07.2007, a to od 01.08.2007.

85. RM konaná dne 23.08.2010 pod usnesením přijatým pod bodem 10) programu schválila uzavření nové Nájemní smlouvy na dobu určitou 3 měsíce, NS byla uzavřena od 01.08.2010 do 31.10.2010.

Další uzavření NS na 3 měsíce bylo schváleno :

- 2. RM konanou dne 22.11.2010 pod bodem 12) programu, NS byla uzavřena od 01.11.2010 do 31.01.2011.

- 7. RM konanou dne 07.02.2011 pod bodem 6) programu, NS byla uzavřena od 01.02.2011 do 30.04.2011.

- 16. RM konanou dne 23.05.2011 pod bodem 18) programu, NS byla uzavřena od 01.05.2011 do 31.07.2011.

- 17. RM konanou dne 06.06.2011 pod bodem 17) programu, NS na 3 měsíce byly na základě tohoto usnesení uzavírány opakovaně od 01.08.2011 30.04.2015. Celkem bylo v tomto období uzavřeno 10 Nájemních smluv a 5 Smluv o nájmu bytu.

**Celkem bylo od 01.08.2010 do 30.04.2015 uzavřeno 19 smluv na dobu určitou 3 měsíce. Z důvodu dlužného nájemného nebyla nová smlouva uzavřena.**

Od 01.05.2015 do 09.06.2015 byl byt užíván bez platné nájemní smlouvy.

Na základě žádosti uživatele bytu ze dne 25.05.2015 o prominutí části poplatků z prodlení a o uzavření nové nájemní smlouvy se změnou na straně nájemce rozhodla 9. RM konaná dne 08.06.2015 pod č. Usnesení 17/9/RM/2015 o prominutí části poplatku z prodlení za pozdní úhrady nájemného včetně záloh na služby spojené s užíváním bytu ve výši 5.567,00 Kč a pod č. Usnesení 18/9/RM/2015 schválila uzavření nové NS na dobu určitou 3 měsíce. Nové smlouvy na dobu určitou 3 měsíce byly na základě tohoto rozhodnutí uzavírány od 10.06.2015 do 09.06.2021, další smlouva nebyla uzavřena s ohledem na jejich platební morálku.

**Celkem bylo od 10.06.2015 do 09.06.2021 uzavřeno 24 nájemních smluv. Úhrady nájemného byly nepravdivé.**

Od 09.06.2021 do 31.07.2021 byl byt užíván bez platné nájemní smlouvy.

Na základě žádosti uživatelů bytu ze dne 21.06.2021 o uzavření nové nájemní smlouvy schválila 45. RM konaná dne 26.07.2021 pod č. Usnesení 13/45/RM/2021 uzavření nové Smlouvy o nájmu bytu na dobu určitou 1 měsíc s vyloučením automatické obnovy od 01.08.2021 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. Nové smlouvy na dobu určitou 1 měsíc

s vyloučením automatické obnovy byly na základě tohoto rozhodnutí s oběma nájemci bytu uzavírány od 01.08.2021 do 31.05.2022, k tomuto datu ukončil jeden z nájemců nájemní vztah na byt dohodou, nicméně dle ústních informací se v domě č.p. 301 na ul. Drobného nadále zdržoval. Další smlouvy od 01.06.2022 do 30.11.2022 byly uzavírány pouze s jedním nájemcem. Správcem domu nebyla další smlouva uzavřena, a to s ohledem na pozdní úhradu předepsaného nájemného.

**Celkem bylo od 01.08.2021 do 30.11.2022 uzavřeno 16 nájemních smluv na dobu určitou 1 měsíc s vyloučením automatické obnovy.**

Od 01.12.2022 je byt užíván bez platné nájemní smlouvy. Dne 05.12.2022 podali uživatelé bytu žádost o nájemní smlouvu na byt.

**Za celou dobu trvání nájemního vztahu na byt vč. bezesmluvních užívání bylo s nájemcem/ci/uživatelem uzavřeno 60 nájemních smluv. Od roku 2015 jim bylo zasláno 11 upomínek, 9 výzev k plnění a 6 výzev k vyklizení, celkem sepsali 11 uznání dluhu. Telefonické upomínky nebyly správcem zaznamenávány. Nájemné často hradili před koncem platnosti NS.**

Od Úřadu práce jim byly v jednotlivých letech vypláceny dávky na bydlení, a to v roce 2020 - 16 dávek v celkové výši 49.678,00 Kč, v roce 2021 - 1 dávka v celkové výši 1.404,00 Kč, v roce 2022 – 5 dávek v celkové výši 22.161,00 Kč.

**Celkem v letech 2020-2022 činilo předepsané nájemné částku ve výši 381.021,00 Kč, od ÚP obdrželi v této době 22 dávek na bydlení v celkové výši 73.243,00 Kč tj. 19,2 %, ze svých prostředků uhradili 307.778,00 Kč tj. 80,8 %.**

Měsíční předpis stávajícího nájemného dle sw „ssb“ činí od 12/2022 částku ve výši 12.041,00 Kč, Nájemné je ve výši 58,00 Kč/m2.

**Z veřejně dostupných informací bylo zjištěno, že v rámci oddlužení mají dlužníci nezajištěné závazky ve výši 1 797 722,94 Kč. Dlužník je mimo jiné povinen neposkytovat nikomu z věřitelů žádné zvláštní výhody.**

Město u nich eviduje dluhy na místním poplatku za komunální odpad a na pokutě uložené odborem DOPVV. V současné době u nich není evidován žádný dluh na nájemném včetně služeb spojených s užíváním bytu.

**ad 2) Nájemní vztah na byt 2+1 v č.p. 731 na ulici Tyršova v Novém Městě na Moravě**

Nájemce užíval byt od 01.04.2001 na základě nájemní smlouvy na dobu neurčitou. Od té doby byl několikrát projednáván radou města z důvodu dlužného nájmu. Rada města schválila uzavření tříměsíční smlouvy dne 19.11.2012 a tato byla obnovována do 31.05.2014, následně rada města dne 22.09.2014 schválila uzavření další tříměsíční smlouvy od 01.10.2014

do 31.12.2014, tato smlouva nebyla z důvodu dluhu správcem obnovena. Další nájemní smlouva byla schválena dne 01.02.2016. Od té doby dluh výrazně nenarůstal, úhrady předepsaného nájemného byly hrazeny nepravidelně, dlužný nájem byl uhrazen vždy před koncem platnosti nájemní smlouvy. Byla uhrazena i podstatná část poplatků a úroku z prodlení, proto byla dne 12.12.2017 zastupitelstvem města schváleno prominutí zbývajících částí úroku a poplatku u prodlení ve výši 32.719,00 Kč, který byl předepsán dne 20.12.2012 ve výši 65.536,00 Kč. Z důvodu nepravidelných plateb nájmu a záloh nájemní vztah k 08.01.2018 skončil. Na základě žádosti o novou nájemní smlouvu schválila dne 19.03.2018 rada města uzavření tříměsíční nájemní smlouvy, která byla pravidelně obnovována. Nájem a zálohy na služby byly hrazeny řádně a včas. Dne 30.09.2020 podal nájemce žádost o nájemní smlouvu s automatickou obnovou. Rada města dne 16.11.2020 schválila uzavření nájemní smlouvy na 1 rok s automatickou obnovou od 01.01.2020 do 31.12.2021. Do 31.12.2021 hradil nájemce nájem a zálohy na služby řádně a včas. Od ledna 2022 začal platit nájem a zálohy na služby opožděně. Během roku 2022 mu byly zaslány 3 výzvy k plnění v březnu 2022, v květnu 2022 a v listopadu 2022. Jelikož byl u nájemce od 30.06.2022 evidován dluh ve výši dvou měsíčních předpisů nájmu ve výši 15.772,00 Kč, byla správcem nájemci bytu dne 21.11.2022 zaslána výzva k vyklizení a předání bytu k 31.12.2022. V průběhu prosince 2022 zaplatil nájemce veškeré dlužné nájemné ve výši 23.658,00 Kč včetně úroku z prodlení ve výši 1.420,00 Kč, předpis na prosinec 2022 ve výši 7.886,00 Kč a dne 21.12.2022 podal žádost o novou nájemní smlouvu. Měsíční předpis stávajícího nájemného dle sw „ssb“ činil do 12/2022 částku ve výši 7.759,00 Kč. Nájemné je ve výši 58,00 Kč/m<sup>2</sup>.

Veškeré přílohy a podklady jsou umístěny na portálu zastupitele v bytové komisi č.2. konané dne 04.01.2023 viz. tento odkaz [2. schůze Bytové komise Rady města Nové Město na Moravě konaná dne 04.01.2023 | Portál zastupitelů Nového Města na Moravě \(nmm.cz\).](#)

Materiál obsahuje:

Materiál projednán: 2. schůze BK RM Nové Město na Moravě, konaná dne 04.01.2023 pod bodem 2) a 3) programu

Přizváni:

---