

# Město Nové Město na Moravě

## N Á V R H U S N E S E N Í

6. Rady města  
konané dne 13.2.2023

### **Bytová problematika - informativní zpráva o vývoji stavu dluhů k 31.12.2022, odměna za snížení stavu dluhů**

#### **I. Vývoj stavu dluhů k 31.12.2022:**

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 16.01.2023 Správa bytů NMNM s.r.o., Nové Město na Moravě, jakožto příkazník, přehled vývoje stavu dluhů k 31.12.2022, a to rekapitulaci stavu dluhů viz. příloha č. 1 tohoto materiálu a podrobný přehled dlužníků nebydlících a podrobný přehled dlužníků bydlících viz. příloha č. 2 tohoto materiálu, tato je s ohledem na podrobné jmenné přehledy dlužníků neveřejná.

**K 31.12.2022 je vyčísleno dlužné nájemné evidované v sw systému "ssb" Správou bytů NMNM v celkové výši 2.260.282,00 Kč bez poplatku a úroku z prodlení.**

Vývoj stavu dluhů k 31.12.2022 zaznamenal celkové snížení stavu dluhů na bytovém hospodářství oproti stavu k 30.09.2022 o částku 62.772,00 Kč, z toho u nebydlících dlužníků došlo ke snížení o 28.095,00 Kč (uhrazeno prostřednictvím exekutora, insolvenčního správce a splátkami dluhu); u bydlících dlužníků došlo ke snížení o 53.278,00 Kč. Snížení stavu dluhů u bydlících dlužníků bylo dle sdělení správce ovlivněno zejména úhradami dlužného předepsaného nájemného vč. záloh na služby spojené s užíváním bytu a splátkami uznaných dluhů, oproti tomu však došlo k nárůstu dluhu pozdními úhradami nebo neuhrazenými předpisy nájemného což však nemělo zásadní vliv na výši stavu dluhů. V případě evidovaných přeplatků došlo ke snížení o 18.601 Kč, tato skutečnost byla ovlivněna vyplacením některých evidovaných přeplatků.

Dluhy se daří postupně snižovat, a to prostřednictvím exekutora a insolvenčních správců, dále pak dochází ke snižování dluhu splátkami nebydlících i bydlících dlužníků na základě splátek dluhů dle 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.

#### **II. Odměna za snížení stavu dluhů:**

Celkem došlo **k 31.12.2022** oproti stavu dluhů **k 31.12.2021 ke snížení dluhu** na bytovém hospodářství bez odpisů dluhů/vyřazení pohledávek z účetnictví města **o částku 77.732,00 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. Za celkové snížení stavu dluhů za dané období náleží správci odměna v celkové výši **7.773,00 Kč**.

**Od 06.10.2011 došlo k 31.12.2022 ke snížení stavu dluhů o 769.808,00 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 se týkalo pouze dluhů, které jsou již v exekuci a vztahovalo se i na dluhy na nájemném. **Milostivé léto II** od 01. 09. do 30. 11. 2022 se vztahovalo na exekuce zahájené před 28. říjnem 2021 kvůli dluhům mimo jiné i u měst. Milostivé léto byla pomoc určená všem, kteří měli soudní exekuce u veřejnoprávních institucí. 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.

### **III. informativní zpráva o stížnostech nájemců bytů ve vlastnictví města za rok 2022**

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. Přehled stížností byl správcem bytových domů předložen společně s vývojem stavu dluhů k 31.12.2022 dne 16.01.2023 viz. příloha č. 5 tohoto materiálu.

**Radě města je nyní vývoj stavu dluhů k 31.12.2022 předkládán k projednání společně s návrhem na vyplacení roční odměny za snížení stavu dluhů a přehled stížností nájemců bytů v bytových domech ve vlastnictví města.**

§ 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 31.12.2022.

#### **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 7.773,00 Kč tj. 10 % z rozdílu celkové dlužné částky evidované k datu 31.12. 2021 a k datu 31.12. 2022.

#### **III. Rada města bere na vědomí**

informativní zprávu o stížnostech nájemců bytů v bytových domech ve vlastnictví města k 31.12.2022.

---

---

Stanislav Marek  
místostarosta

Předkladatel: Stanislav Marek

Schvalovatel: Ing. Radek Fila

Zpracovatel:	Marcela Popelková
Vyřádění:	<p>Předložená problematika ve věci vývoje stavu dluhů k 31.12.2022 a přehled stížností nájemců byly projednány na jednání dne 30.01.2023 za účasti neuvolněného místostarosty města, zástupců odboru SMM a Správy bytů NMNM s.r.o.. Předložené návrhy usnesení byly po projednání této problematiky doporučeny ke schválení.</p> <p><b>Odbor SMM doporučuje schválit</b> návrhy usnesení v předloženém znění což je v souladu se závěrem z jednání dne 30.01.2023.</p>
Na vědomí:	
Předpokládaná doba trvání:	00:10
Text důvodové zprávy:	<p>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.</p> <p>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.3 tohoto materiálu.</p> <p>1/ V případě, kdy nájemce neuhradí nájemné nebo splátku dluhu v termínu je mu zaslána doporučeně 1. upomínka.</p> <p>2/ V případě, že nedojde k úhradě je zaslána 2 upomínka, předžalobní výzva doporučeně do vlastních rukou nájemce.</p> <p>3/ V případě, kdy nájemce na upomínky nereaguje, dluh narůstá, je podávána <b>výpověď z nájmu nebo výzva k vyklizení a předání bytu</b> s termínem do kdy má být byt vyklizen, současně je nájemce nebo uživatel bytu vyzván k úhradě dluhu. Dále pak je podávána <b>žaloba na dlužnou částku včetně příslušenství a nákladů na řízení rozhodce/soudu</b>, v případě, že byt nevyklidí i návrh na <b>žalobu na vyklizení bytu prostřednictvím rozhodce/soudu</b>.</p> <p>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.</p> <p>Problematika dlužného nájemného je řešena v souladu s ust. čl. 11 směrnice č.1/2020 na pronájem bytů.</p>

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 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 **31.12.2012** částku ve výši 3 657 787,00 Kč
- k **31.12.2013** částku ve výši 3 366 945,00 Kč
- k **31.12.2014** částku ve výši 3 522 125 Kč
- k **31.12.2015** částku ve výši 3 699 237 Kč
- k **31.12.2016** částku ve výši 3 676 717 Kč
- k **31.12.2017** částku ve výši 3 505 325 Kč
- k **31.12.2018** částku ve výši 2 953 932 Kč
- k **31.12.2019** částku ve výši 2 761 468 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
- k **30.09.2022** částku ve výši 2 323 054 Kč
- k **31.12.2022 částku ve výši 2 260 282 Kč (viz. příloha č. 1) - snížení oproti stavu k 30.09.2022 o 62.772 Kč,**

z toho :

**1) nedoplatky ukončený nájem - 43 dlužníků, celková výše dluhu 2.207.992 Kč (viz. příloha č.2)**

- odpis, úmrtí - 1 dlužník, celková výše dluhu bez příslušenství 76.516 Kč,
- dluh vymáhán exekučně - 29 dlužníků, celková výše dluhu 1.942.223 Kč,
- dluh je vymáhán soudně - 1 dlužník, celková výše dluhu 72.626 Kč,
- postupně jsou zpracovávány návrhy na soudní vymáhání - 2 dlužníci, celková výše dluhu 7.169 Kč,
- dluh je řešen uznáním dluhu - 10 dlužníků, celková výše dluhu 109.458 Kč,

**Další dluh je evidován za neuhrazené faktury - vyklizení, výmalba - 6 dlužníků, celková výše dluhu 81.180 Kč - není součástí vyčísleného stavu dluhů**

**2) nedoplatky bydlící - 18 dlužníků, celková výše dluhu 77.663 Kč (viz. příloha č.2)**

- odpis, oddlužení dlužníka IŘ - 1 dlužník, celková výše dluhu 4 651,54 Kč,
- výpověď, nebo výzvy k vyklizení bytu - 4 dlužníci, celková výše dluhu bez příslušenství 19.527 Kč,
- uznání dluhu - 3 dlužníci, celková výše dluhu 10.084 Kč,
- upomínky (neuhrazené 1,2 nájmy, VS) - 10 dlužníků, celková výše dluhu 43.400,87 Kč,

**3) evidované přeplatky 25.373 Kč (nevypáčené VS, dědické řízení, přeplatky na nájemném).**

V případě evidovaných přeplatků došlo na základě usnesení přijatého na 58. RM konané dne 09.05.2022 pod č.usnesení 9/58/RM/2022 k 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, nevypáčené přeplatky na vyúčtování služeb za určité období, přeplatky na nájemném vzniklé k 31.12.2013.

V době převodu správy na RK Pamex byl v sw 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 31.12.2014 ve výši 148 505 Kč
- k 31.12.2015 ve výši 127 738 Kč
- k 31.12.2016 ve výši 121 241 Kč
- k 31.12.2017 ve výši 130.906 Kč
- k 31.12.2018 ve výši 122.317 Kč
- k 31.12.2019 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 93.245 Kč
- k 30.06.2022 ve výši 93.245 Kč
- k 30.09.2022 ve výši 93.245 Kč
- **k 31.12.2022 ve výši 93.245 Kč viz. příloha č. 4 tohoto materiálu,** tato je s ohledem na podrobný jmenný přehled dlužníků neveřejná. Tyto dluhy Správa bytů NMNM s.r.o., Nové Město na Moravě neřeší. Uvedené dluhy řeší MÚ - odbor FIN. Postupně je řešeno vyřazení pohledávek s nimiž evidentně nelze dále nakládat a které každoročně zkreslují výsledek hospodaření města z účetní evidence.

Materiál obsahuje:

- [Příloha - Příloha č. 1 - Přehled stavu dluhů k 31 12 2022 \(Veřejná\)](#)
- [Příloha - Příloha č. 2 - podrobný přehled dlužníků k 31 12 2022 \(Neveřejná\)](#)
- [Příloha - Příloha č.3 - Závazný postup řešení dluhů \(Veřejná\)](#)
- [Příloha - Příloha č. 4 - přehled stavu dluhů nebydlící dlužníci k 31 12 2022 "ginis" \(Neveřejná\)](#)
- [Příloha - Příloha č. 5 - Zpráva o stížnostech nájemců za rok 2022 \(Veřejná\)](#)

Materiál projednán:

Jednání s vedením města a správcem bytových domů dne 30.01.2023

Přizváni:

---