

Město Nové Město na Moravě

N Á V R H U S N E S E N Í

13. Rady města
konané dne 7.8.2023

Bytová problematika - informativní zpráva o vývoji stavu dluhů k 30.06.2023

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 Správa bytů NMNM s.r.o., Nové Město na Moravě, jakožto příkazník, přehled vývoje stavu dluhů k 30.06.2023, a to rekapitulaci stavu dluhů viz. příloha č. 1 tohoto materiálu a podrobný přehled dlužníků nebydlících a podrobný přehled dlužníků bydlících jež je uveden v přílohách bytové komise č. 5 konané dne 19.07.2023, viz odkaz v důvodové zprávě.

K 30.06.2023 je vyčísleno dlužné nájemné evidované v sw systému "ssb" Správou bytů NMNM v celkové výši 2.224.508 Kč bez poplatku a úroku z prodlení.

Vývoj stavu dluhů k 30.06.2023 zaznamenal celkové navýšení stavu dluhů na bytovém hospodářství oproti stavu k 31.03.2023 o částku 89.498 Kč.

Dluhy je snaha postupně snižovat, a to na základě ODPISŮ, 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, případně vyúčtování služeb, 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.

Radě města je nyní vývoj stavu dluhů k 30.06.2023 předkládán k projednání.

§ 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 30.06.2023.

Stanislav Marek
místostarosta

Předkladatel: Stanislav Marek

Schvalovatel: Ing. Radek Fila

Zpracovatel: Ing. František Eichler

Vyjádření: Předložená problematika ve věci vývoje stavu dluhů k 30.06.2023 byla projednána na **jednání dne 19.07.2023** za účasti neuvolněného místostarosty města, zástupců odboru SMM a Správy bytů NMNM s.r.o.. Předložený návrh usnesení byl po projednání této problematiky **doporučen ke schválení**.
Vývoj stavu dluhů byl projednán na 5. schůzi Bytové komise Rady města Nové Město na Moravě konané dne 19.07.2023 pod bodem programu 4). **Bytová komise doporučila předložený návrh usnesení ke schválení**.
Odbor SMM doporučuje schválit návrh usnesení v předloženém znění což je v souladu s doporučením přijatým na 5. schůzi BK RM konané dne 19.07.2023.

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. 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 nevyzpytatelnosti 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 31.12.2012 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
- k 31.03.2023 částku ve výši 2 135 010 Kč
- k 30.06.2023 částku ve výši 2 224 508 Kč - **zvýšení oproti stavu dluhu k 31.03.2023 o částku 89.498 Kč - zvýšení bylo způsobeno nedoplatky vůči vyúčtování služeb (zejména v souvislosti s cenou tepla). Tyto nedoplatky jsou již z velké části zaplacené v červenci, ale promítnou se do stavu dluhu až k 30.09.2023. U nájemců, kteří měli nedoplatek zároveň došlo k navýšení záloh na služby.**

z toho :

1) nedoplatky ukončený nájem - 43 dlužníků, celková výše dluhu 2.095.958 Kč

- odpis, úmrtí - 0 dlužník, celková výše dluhu bez příslušenství 0 Kč,
- dluh vymáhán exekučně - 29 dlužníků, celková výše dluhu 1.895.929 Kč,
- dluh je vymáhán soudně - 1 dlužník, celková výše dluhu 72.626 Kč,
- postupně jsou zpracovávány návrhy na soudní vymáhání - 3 dlužníci, celková výše dluhu 28.417 Kč,
- dluh je řešen uznáním dluhu - 3 dlužníků, celková výše dluhu 98.986 Kč,

Další dluh je evidován za neuhrazené faktury - vyklizení, výmalba - 5 dlužníků, celková výše dluhu 81.180 Kč - není součástí vyčísleného stavu dluhů

2) nedoplatky bydlící - 9 dlužníků, celková výše dluhu 59.814 Kč

- výpověď, nebo výzvy k vyklizení bytu - 1 dlužník, celková výše dluhu bez příslušenství 16.374 Kč,
- uznání dluhu - 4 dlužníci, celková výše dluhu 20.959 Kč,
- upomínky (neuhrazené 1,2 nájem, VS) - 30 dlužníků, celková výše dluhu 128.752,55 Kč,

3) evidované přeplatky 37.536 Kč (nevyplacené 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, nevyplacené 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
- k 31.12.2022 ve výši 93.245 Kč
- k 30.6.2023 ve výši 93.245 Kč**

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 zkrslují výsledek hospodaření města z účetní evidence.

Veškeré přílohy a podklady jsou umístěny na portálu zastupitele v bytové komisi č. 5 konané dne 19.07.2023 viz. tento odkaz <https://zastupitelstvo.nmmn.cz/node/219>

Materiál obsahuje:

[Příloha - č. 1 - Rekapitulace stavu sluhů k 30.06.2023 \(Veřejná\)](#)
[Příloha - č. 2 - Závazný postup řešení dluhů \(Veřejná\)](#)

Materiál projednán:

Jednání s vedením města a správcem bytových domů dne 19.07.2023
5. Bytová komise Rady města Nové Město na Moravě, konaná dne 19.07.2023 pod bodem 4) programu

Přizváni:
