

Město Nové Město na Moravě

N Á V R H U S N E S E N Í

29. Rady města
konané dne 29.4.2024

Bytová problematika - informativní zpráva o vývoji stavu dluhů k 31.03.2024

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. Odbor SMM, předložil na Bytové komisi dne 10.4.2024, přehled vývoje stavu dluhů k 31.03.2024 (Rekapitulace stavu dluhů k 31.03.2024 a podrobný přehled bydlících a nebydlících dlužníků je uveřejněn na portále zastupitele).

K 31.03.2024 je vyčísleno dlužné nájemné evidované v sw systému "ssb" v celkové výši 2.099.436 Kč bez poplatku a úroku z prodlení.

Vývoj stavu dluhů k 31.03.2024 zaznamenal celkové zvýšení stavu dluhů na bytovém hospodářství oproti stavu k 31.12.2023 o částku 16.012 Kč, z toho u nebydlících dlužníků došlo ke snížení o 39.051 Kč (uhrazeno prostřednictvím exekutora a insolvenčního správce); u bydlících dlužníků došlo ke zvýšení o 43.026 Kč. U evidovaných přeplatků došlo ke snížení o 12.037 Kč. Zvýšení stavu dluhů u bydlících dlužníků bylo způsobeno zejména pozdními úhradami předepsaného nájemného vč. záloh na služby spojené s užíváním bytu, ty byly převážně uhrazeny začátkem následujícího měsíce. Nájemníci v případě, kdy přesáhnou dluh ve výši 3 násobku nájemného jsou řešeni výzvou k vyklizení a předání bytu.

Radě města je nyní vývoj stavu dluhů k 31.03.2024 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 31.03.2024.

Stanislav Marek
místostarosta

Předkladatel: Stanislav Marek
Schvalovatel: Ing. Radek Fila
Zpracovatel: Renata Chalupová
Vyjádření: Předložená problematika byla projednána na jednání Bytové komise č. 8 dne 10.4.2024. Předložené návrhy usnesení **byly po projednání této problematiky doporučeny ke schválení.**
Odbor SMM doporučuje schválit návrhy usnesení v předloženém znění což je v souladu se závěrem z jednání bytové komise.

Na vědomí:

Předpokládaná doba trvání: 00:10

Text důvodové zprávy: Směrnice Rady města Nového Města na Moravě 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.

Jednotlivé kroky směřující k řešení dluhů:

- 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.
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.
- 4/ V případě, že nedojde k předání bytu, úhradě dluhu, jsou pravomocné rozsudky předávány k exekučnímu vymáhání.

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 nevyhovitelnosti 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 Kč
- k 31.12.2012 částku ve výši 3.657.787 Kč
- k 31.12.2013 částku ve výši 3.366.945 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 31.12.2021 částku ve výši 2.338.014 Kč
- k 31.12.2022 částku ve výši 2 .260.282 Kč
- k 31.12.2023 částku ve výši 2.083.424 Kč
- **k 31.03.2024 částku ve výši 2.099.436 Kč**

1) nedoplatky ukončený nájem - 42 dlužníků, celková výše dluhu 2.998.978 Kč

- odpis, úmrtí - 0
- dluh vymáhán exekučně - 29 dlužníků, celková výše dluhu 1.804.344 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 - 9 dlužníků, celková výše dluhu 93.592 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 - 17 dlužníků, celková výše dluhu 123.261 Kč

- odpis, oddlužení dlužníka IŘ - 0
- výpověď, nebo výzvy k vyklizení bytu - 1 dlužník, celková výše dluhu 7.224 Kč
- uznání dluhu - 0
- upomínky (neuhrazené 1,2 nájmy) - 16 dlužníků, celková výše dluhu 116.037 Kč

3) evidované přeplatky 22.803 Kč (nevypáčené VS, dědické řízení, přeplatky na nájemném).

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 31.12.2020 ve výši 92.873 Kč
- k 31.12.2021 ve výši 93.245 Kč
- k 31.12.2022 ve výši 93.245 Kč

- k 31.12.2023 ve výši 91.128 Kč

Tyto dluhy odbor SMM neeviduje. Uvedené dluhy řeší odbor FIN. Podrobný přehled stavu dluhu je k dispozici na portálu zastupitele, viz <https://zastupitelstvo.nmm.cz/node/449>

Materiál obsahuje:

[Příloha - Příloha č.1 - Závazný postup řešení dluhů \(Veřejná\)](#)

Materiál projednán:

Bytová komise dne 10.04.2024

Přizváni:
