

## **Zápis z jednání 7. Bytové komise Rady města Nového Města na Moravě**

Prítomni: viz prezenční listina

Datum jednání: 22.1.2024

Garant RM: Stanislav Marek

Hosté: (viz prezenční listina)

### **Předsedou navrhovaný program:**

Předseda komise přivítal všechny přítomné a zahájil jednání komise. Přivítal také garanta komise pana Stanislava Marka.

Předseda komise se členů dotázal, zda mají nějaký návrh na doplnění programu. Členka Bytové komise navrhuje rozšíření programu o bod týkající se přidělení bytu 1+kk č. 66 v DPS.

Členové komise schvalují následující program jednání:

1. Přidělení bytu 1+kk č. 66, 1. patro část A
2. Výběrové řízení na byt 1+k č. 23 ul. Tyršova č.p. 730 v NMNM
3. Výběrové řízení na byt 2+1 č. 12 ul. Tyršova č.p. 731 v NMNM
4. Výběrové řízení na byt 2+1 č. 34 ul. Tyršova č.p. 730 v NMNM
5. Žádost o nájemní smlouvu s automatickou obnovou u bytu č. 17, ul. Tyršova č.p. 730 v NMNM
6. Vývoj stavu dluhů k 31.12.2023
7. Budoucí změny nájemného
8. Směřování nových investic do bytového hospodářství vč. zpracování základní analýzy potřeb výstavby nového bydlení (druh, velikost, místa možné výstavby)
9. Ostatní bytová problematika
10. Diskuse

Hlasování: PRO: 7 PROTI: 0 ZDRŽEL SE: 0 OMLUVEN: 0 NEHLASOVAL: 0  
**schváleno**

### **1. Přidělení bytu 1+kk č. 66,1. patro část A**

NSS evidují seznam všech žadatelů přidělení bytu v DPS. Je k dispozici na NSS.

Byt č. 66 by bylo možné přidělit s ohledem na jeho polohu v DPS a zdravotně sociální situaci současných vhodných žadatelů, těmto vhodným žadatelům.

Komise doporučuje radě města:

Usnesení: Bytová komise projednala přidělení bytu na DPS vhodnému uchazeči dle přílohy (Přidělení bytu na DPS) a doporučuje Radě města ke schválení.

Hlasování: PRO: 7 PROTI: 0 ZDRŽEL SE: 0 OMLUVEN: 0 NEHLASOVAL: 0  
**schváleno**

Zásadně odlišné stanovisko k usnesení uplatněno: NE

## 2. Výběrové řízení na byt 1+k č. 23 ul. Tyršova č.p. 730 v NMNM

Předseda Bytové komise informoval členy o výběrovém řízení na pronájem bytu 1+k č. 23 na ulici Tyršova 730 v Novém Městě na Moravě. Do výběrového řízení na uvolněný byt bylo v daném termínu doručeno celkem 8 přihlášek. Před projednáním podaných přihlášek řešila komise vyloučení přihlášky žadatele č. 6 a to s ohledem na skutečnost, že město eviduje u uchazeče o byt dluh na místním poplatku za komunální odpad a dopravní pokutu. Vyřazený uchazeč nesplnil podmínku ust. čl.5 písm.c) Směrnice na pronájem bytů. V rámci projednávání podaných přihlášek se komise seznámila s dalšími dostupnými informacemi k jednotlivým uchazečům. Po vyhodnocení podaných přihlášek byla navržena pro hlasování uchazečka č. 7, která o byt žádala pro trvalé neshody s nájemkyní bytového domu ve kterém bydlí a také z důvodu uvolnění bytu ve vlastnictví města NMNM. Po předchozí tel. domluvě byla z hlasování o přidělení výše uvedeného bytu vyřazena uchazečka č. 5, která již o byt neměla zájem. Jako náhradník byl navržen uchazeč č. 4, který z důvodu rozvodu nemá zajištěno bydlení.

Komise doporučuje radě města:

Usnesení: Bytová komise doporučuje jako nejvhodnějšího nájemce ke schválení přidělení bytu uchazečku č. 7 za nájemné 65,- Kč/m<sup>2</sup> na dobu určitou 1 rok s možností obnovy, současně bude uhrazena jistota ve výši trojnásobku měsíčního nájemného.

Jako náhradník na tento byt je doporučen uchazeč č. 4 a to za stejných podmínek.

**Hlasování: PRO: 7 PROTI: 0 ZDRŽEL SE: 0 OMLUVEN: 0 NEHLASOVAL: 0  
schváleno**

Zásadně odlišné stanovisko k usnesení uplatněno: NE

### Vlastní iniciativní náměty z komise

V souvislosti s projednáním bodu 2. předseda komise informoval členy o uvolnění bytu č. 48 na ulici Křenkova č.p. 732 v Novém Městě na Moravě. Uchazeč č. 8 na výběrové řízení k bytu č. 23 na ul. Tyršova 730 podal žádost z důvodu zhoršení jeho zdravotního stavu a neshodám s dcerou ve společném bydlení. V NMNM bydlí jeho syn, který mu zaručí péči.

Z výše uvedených důvodů komise doporučuje:

Usnesení: Bytová komise doporučuje Radě městě přímé přidělení bytu 1+k č. 48 na ulici Křenkova 732 v Novém Městě na Moravě uchazeči č. 8 na výběrové řízení k bytu č. 23 na ul. Tyršova 730 za nájemné 65 Kč/m<sup>2</sup> na dobu určitou 1 rok s možností obnovy, současně bude uhrazena jistota ve výši trojnásobku měsíčního nájemného.

**Hlasování: PRO: 7 PROTI: 0 ZDRŽEL SE: 0 OMLUVEN: 0 NEHLASOVAL: 0  
schváleno**

Zásadně odlišné stanovisko k usnesení uplatněno: NE

## 3. Výběrové řízení na byt 2+1 č. 12 ul. Tyršova č.p. 731 v NMNM

Předseda Bytové komise informoval členy o výběrovém řízení na pronájem bytu 2+1 č. 12 na ulici Tyršova 731 v Novém Městě na Moravě. Do výběrového řízení na uvolněný byt bylo v daném termínu doručeno celkem 15 přihlášek. Před projednáním podaných přihlášek řešila komise vyloučení přihlášky žadatele č. 5 a to s ohledem na skutečnost, že město eviduje u uchazeče o byt dluh na místním poplatku za komunální odpad. Vyřazený uchazeč nesplnil podmínku ust. čl.5 písm.c) Směrnice na pronájem bytů.

V rámci projednávání podaných přihlášek se komise seznámila s dalšími dostupnými informacemi k jednotlivým uchazečům. Po vyhodnocení podaných přihlášek byli navrženi pro hlasování uchazeči č. 15, kteří o byt žádají opakovaně. V současné době bydlí u rodičů

žadatele v bytě o velikosti 2+1 a podmínky bydlení jsou dlouhodobě neúnosné. Jako náhradník pro tento byt je doporučena uchazečka č. 7, která z důvodu rozvodu bydlí s dětmi u rodičů.

Komise doporučuje radě města:

Usnesení: Bytová komise doporučuje jako nejvhodnější nájemce ke schválení přidělení bytu uchazeče č. 15 za nájemné 65,- Kč/m<sup>2</sup> na dobu určitou 1 rok s možností obnovy, současně bude uhrazena jistota ve výši trojnásobku měsíčního nájemného.

Jako náhradník na tento byt je doporučena uchazečka č. 7 a to za stejných podmínek.

**Hlasování: PRO: 7 PROTI: 0 ZDRŽEL SE: 0 OMLUVEN: 0 NEHLASOVAL: 0  
schváleno**

Zásadně odlišné stanovisko k usnesení uplatněno: NE

#### **4. Výběrové řízení na byt 2+1 č. 34 ul. Tyršova č.p. 730 v NMNM**

Předseda Bytové komise informoval členy o výběrovém řízení na pronájem bytu 2+1 č. 34 na ulici Tyršova 730 v Novém Městě na Moravě. Do výběrového řízení na uvolněný byt bylo v daném termínu doručeno celkem 17 přihlášek. Před projednáním podaných přihlášek řešila komise vyloučení přihlášky žadatele č. 11 a to s ohledem na skutečnost, že město eviduje u uchazeče o byt dluh na místním poplatku za komunální odpad. Vyřazený uchazeč nesplnil podmínku ust. čl.5 písm.c) Směrnice na pronájem bytů.

V rámci projednávání podaných přihlášek se komise seznámila s dalšími dostupnými informacemi k jednotlivým uchazečům. Po vyhodnocení podaných přihlášek byla navržena pro hlasování uchazečka č. 9, která o byt žádá opakovaně. Žadatelka pracuje jako vedoucí soc. Služby v NMNM a její dcera je aktivní členkou SK biatlonu. Jako náhradníci pro tento byt jsou doporučeni uchazeči č. 10, kteří v současné době bydlí v pronajatém bytě v NMNM. Zde obdrželi výpověď a s ohledem na zdravotní stav žadatelky potřebují bydlet v domě s výtahem.

Komise doporučuje radě města:

Usnesení: Bytová komise doporučuje jako nejvhodnější nájemce ke schválení přidělení bytu uchazečku č. 9 za nájemné 65,- Kč/m<sup>2</sup> na dobu určitou 1 rok s možností obnovy, současně bude uhrazena jistota ve výši trojnásobku měsíčního nájemného.

Jako náhradníci na tento byt jsou doporučeni uchazeči č. 10 a to za stejných podmínek.

**Hlasování: PRO: 7 PROTI: 0 ZDRŽEL SE: 0 OMLUVEN: 0 NEHLASOVAL: 0  
schváleno**

Zásadně odlišné stanovisko k usnesení uplatněno: NE

#### **5. Žádost o nájemní smlouvu s automatickou obnovou u bytu č. 17, ul. Tyršova č.p. 730 v NMNM**

Nájemníci užívali byt na základě nájemní smlouvy ze dne 25.6.2008. Dne 30.5.2016 uzavřeli novou nájemní smlouvu dle usnesení 19/21/RM2016. V průběhu roku 2016 byly jejich platby nepravdělné a vznikal dluh v souvislosti s užíváním bytu. V listopadu 2016 Město v zastoupení RK PAMEX přihlásilo částku 28 413,- Kč do insolvenčního řízení. Dne 30.1.2017 manželé podali žádost o novou nájemní smlouvu. Dne 13.2.2017 pod č. usnesení 11/34/RM/2017 Rada města NMNM schválila uzavření nové nájemní smlouvy na 3 měsíce. Tato nájemní smlouva byla pravidelně obnovována a platby nájmu byly hrazeny řádně a včas. Zůstatek dluhu, který byl hrazen v rámci insolvenčního řízení ve výši 5 569,54 Kč byl na

základě usnesení 18/5/RM/2023 odepsán. Dne 23.11.2023 obdržela kancelář Správy bytů NMNM žádost nájemkyně o novou nájemní smlouvu s automatickou obnovou. Na základě smlouvy o vypořádání vzájemných majetkových vztahů, práv a povinností společného bydlení pro dobu po rozvodu si o novou smlouvu požádala pouze nájemkyně.

Komise doporučuje radě města:

Usnesení: Bytová komise doporučuje uzavření o nové nájemní smlouvy s automatickou obnovou k bytu č. 17 na ulici Tyršova č.p. 730 v Novém Městě na Moravě za stávající nájemné.

**Hlasování: PRO: 7 PROTI: 0 ZDRŽEL SE: 0 OMLUVEN: 0 NEHLASOVAL: 0  
schváleno**

Zásadně odlišné stanovisko k usnesení uplatněno: NE

## 6. Vývoj stavu dluhů k 31.12.2023

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. Ke dni 31.12.2023 bylo vyčísleno dlužné nájemné evidované v systému "ssb" v celkové výši 2.083 424,- Kč bez poplatku a úroku z prodlení. Vývoj stavu dluhů k 31.12.2023 zaznamenal celkové snížení stavu dluhů na bytovém hospodářství oproti stavu k 30.09.2023 o částku 29.304,- Kč, z toho u nebydlících dlužníků došlo ke snížení o 13.310,- Kč (uhrazeno prostřednictvím exekutora, insolvenčního správce a splátkami dluhu); u bydlících dlužníků došlo ke snížení o 23 946,- Kč. Snížení stavu dluhů u bydlících dlužníků bylo ovlivněno zejména úhradami dlužného předepsaného nájemného vč. záloh na služby spojené s užíváním bytu a splátkami dle uznání dluhu.

V meziročním srovnání došlo k 31.12.2023 k celkovému snížení dluhu o částku 176 858,- Kč, z toho u nebydlících dlužníků o 169 963,- Kč u bydlících dlužníků došlo k navýšení o 2.572,- Kč. K nárůstu dluhů dochází pouze u bydlících dlužníků, kteří neuhradí předepsané nájemné v termínu splatnosti, k úhradě dochází začátkem následujícího měsíce. Nájemníci 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. Dluhy se daří postupně snižovat, a to prostřednictvím exekutora a insolvenčních správců. Z celkové částky 176 858,- Kč došlo v roce 2023 k odpisu jednotlivých dluhů a to za byt č. 730/17 ve výši 5569,54 na základě usnesení 18/5/RM/2023 ze 23.01.2023 a BJ č. 1011/5 ve výši 76 516,- Kč na dle usnesení 10/3/ZM/2023 ze dne 27.02.2023.

### b) Odměna za snížení stavu dluhů:

Celkem došlo k 31.12.2023 oproti stavu k 31.12.2022 ke snížení dluhu na bytovém hospodářství bez odpisů dluhů/vyřazení pohledávek z účetnictví města o částku 94.772,- Kč z čehož na základě ust. čl.5 odst. 1 písm.c) Příkazní smlouvy náleží správci roční odměna ve výši 10 % s tím, že nárok na odměnu nevzniká v případě snížení celkového stavu dluhů odepsáním dluhu.

Komise doporučuje radě města:

Usnesení: Bytová komise po projednání dané problematiky a seznámení se se všemi podklady doporučila RM vzít vývoj stavu dluhů k 31.12.2023 na vědomí. Za celkové snížení stavu dluhů za rok 2023 náleží správci Správě bytů NMNM s.r.o. odměna ve výši 9.477,- Kč.

**Hlasování: PRO: 7 PROTI: 0 ZDRŽEL SE: 0 OMLUVEN: 0 NEHLASOVAL: 0  
schváleno**

Zásadně odlišné stanovisko k usnesení uplatněno: NE

## **7. Budoucí změny nájemného**

Úpravu výše nájemného v bytech ve vlastnictví města NMNM předkládala Bytová komise Radě města po projednání na 6. Bytové komisi konané dne 1.11.2023. Rada města pod č. usnesení 17/19/RM/2023 schválila směrnici pro pronájem bytů ve vlastnictví města NMNM ve znění příloh č.1-13 tohoto materiálu s tím, že výše nájemného u nově uzavíraných smluv o nájmu bytu je dle ust. čl. 6 odst. 13 směrnice stanovena ve výši 65,- Kč/m<sup>2</sup> a úpravu výše nájemného u pronajatých bytech ve vl. Města NMNM a to jednostranným navýšením nájemného ze strany pronajímatele v souladu s ust. Par. 2249 odst. 1) zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, v platném znění, v již pronajímaných bytech, a to o 20% maximálně do výše 65,- Kč/m<sup>2</sup>.

S ohledem na skutečnost, že od 1.1.2024 došlo ke zvýšení nájmu v bytech ve vlastnictví města NMNM, Bytová komise budoucí změny nájemného již neprojednávala.

## **8. Směřování nových investic do bytového hospodářství vč. zpracování základní analýzy potřeb výstavby nového bydlení (druh, velikost, místa možné výstavby)**

Členové Bytové komise byli s danou problematikou seznámeni. Stanovisko bude předloženo na následující bytové komisi. Zapisovatelka bytové komise zjistí možné dotační podmínky na rekonstrukce, či zajištění nové výstavby bytového domu, nebo domu s pečovatelskou službou od Ing. Soni Ošmerové pracovnice odboru investic Měú NMNM – dotace města.

### **Diskuse**

V rámci diskuse byli členové bytové komise seznámeni s informací o úmrtí nájemkyně bytu č. 67 na ulici Drobného č. 301. V souvislosti s úmrtím nájemkyně je možné očekávat oznámení o přechodu nájmu na vnuka, které bude řešeno po obdržení oznámení.

### ***Upozornění:***

***Výstupy z komise jsou jen jedním z podkladů pro rozhodování rady města a konečná rozhodnutí rady města se tak mohu lišit.***

Dne: 22.1.2024

Zapsala: Renata Chalupová

Schválil:

Roman Wolker v.r.

předseda bytové komise