

Kontrolní výbor ZMČ Brno-Bystrc

Protokol o výsledku provedené kontroly

Předmět kontroly: Prověření příčiny vzniku **vysokých dlužných částek z neplacení nájmu u obecních bytů v Bystrci**

Provedení kontroly schváleno 20.1.2025, kontrola začala v únoru 2025.

Kontrolu provedli: Mgr. Bc. Ilja Kašík, člen Kontrolního výboru
Ing. Petr Maurer, člen Kontrolního výboru
Ing. Luboš Raus, člen Kontrolního výboru
Bc. Jiří Kment, předseda Kontrolního výboru

Kontrola byla provedena na základě návrhu občana, který požádal o prověření důvodu vysokých dlužných částek z pronájmů.

Kontrolovaný subjekt: Odbor bytového hospodářství

Termín kontroly: Kontrola byla provedena mezi 20.1.2025 a 16.6. 2025.

Cíl kontroly:

Prověřit mechanismus a nastavení odpovědností mezi Bytasenem a OBH. Kontrolou bude prověřeno, zda k vysokým částkám nevedlo např. porušení pravidel, popřípadě bezdůvodné prostoje při řešení dlužníků. Výsledkem kontroly by byla časová posloupnost kroků správce a Odboru a posouzení, zda nedochází ke zbytečným prodlením v procesu, zda je proces efektivní a zda bylo postupováno s péčí řádného hospodáře.

Postup kontroly:

Kontrolní skupina si vyžádala materiály z OBH. Byly vybrány dva případy s nejvyšším dluhem a dva případy s nejnižším dluhem.

Vybrané případy byly podrobně prověřeny.

Zkoumaný byt č. 1 (účetně vykázán dluh 358 tisíc Kč):

Na zasedání Kontrolního výboru ZMČ Brno-Bystrc dne 14.4.2025 byly předloženy k nahlédnutí faktury k nákladům právního zastoupení ve výši 67.477 Kč.

Výpověď z nájmu u zkoumaného bytu byla dána pro porušení povinností zvláště hrubým způsobem dle ustanovení § 2291 odst. 2 občanského zákoníku (nezaplacení nájemného a záloh za služby poskytované v souvislosti s nájmem bytu).

V období mezi 7.8.2019 do 16.12.2020 probíhaly následující úkony:

- ke dni 7.8.2019 byl na bytě účetně vykázán dluh na nájemném a službách ve výši 10.593 Kč (nezaplacené nájemné a služby za 4,5/2019) a dluh na úroku z prodlení ve výši 282 Kč,
- 7.8.2019 nájemkyně písemně uznala svůj dluh vůči pronajímateli ve výši 10.593 Kč s úrokem z prodlení ve výši 282 Kč a tento dluh se zavázala uhradit pronajímateli v měsíčních splátkách po 1.000 Kč, počínaje měsícem 8/2019,

- následně vznikl nový dluh ve výši 15.293 Kč (nezaplacené nájemné a služby za 10,11,12/2019) a o zaplacení tohoto nového dluhu byli společní nájemci bytu upomenuti upomínkou ze dne 20.1.2020 (pozn.: měsíční splátky dle uznání dluhu ze dne 7.8.2019 byly v té době hrazeny),
- protože k 31.12.2019 uplynulo zúčtovací období 2019, bylo třeba provést vyúčtování záloh na služby poskytované s užíváním bytu (pozn.: vyúčtování se provádí do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období),
- vyúčtováním služeb za rok 2019 vznikl nedoplatek ve výši 10.978 Kč (nedoplatek byl splatný do 31.8.2020),
- v průběhu roku 2020 nájemkyně hradila nájemné a služby nepravidelně (poslední platba byla provedena 10.8.2020, kterou bylo uhrazeno nájemné a služby za 6/2020) a dluh tak narůstal (k 9.12.2020 byl na bytě účetně vykázán dluh 59.781 Kč),
- OBH zjistil, že manželství společných nájemců bytu bylo v mezidobí rozvedeno, manžel se z bytu odstěhoval a nedošlo k dohodě rozvedených manželů o vypořádání práv ke společnému bydlení,
- 16.12.2020 OBH předal advokátovi podklady k sepsání výpovědi z nájmu bytu (pro nezaplacení nájemného a služeb ve výši 59.781 Kč).
- 21.1.2021 výpověď z nájmu, 5.3.2021 podání námítky, 12.4.2021 vyřízení námitek.
- 3.6.2021 přezkoumání oprávněnost výpovědi z nájmu 30.7.2021 žaloba na vyklizení bytu.
- 6.10.2021 návrh soudu na vydání platebního příkazu 67.856 Kč, 5.1.2022 platební rozkaz, 7.6.2022 rozsudek o vyklizení bytu, 1.3.2023 rozhodnutí odvolacího soudu ve věci vyklizení bytu.
- 31.3.2023 exekuční řízení k vymožení částky 67.856 Kč s příslušenstvím
- 30.6.2023 zahájení exekučního řízení k vyklizení bytu, 9.11.2023 provedeno exekuční vyklizení

Na zasedání Kontrolního výboru ZMČ Brno-Bystrc dne 14.4.2025 byla předložena k nahlédnutí faktura k nákladům na vyklizení bytu ve výši 23.000 Kč.

Zkoumaný byt č.2 (účetně vykázán dluh 633 tisíc Kč):

- ke dni uzavření dohody o úhradě dluhu ve splátkách (uznání dluhu ze dne 3.2.2020) byl na bytě účetně vykázán dluh ve výši 8.145 Kč (nezaplacené nájemné a služby za 10/2019) s úrokem z prodlení ve výši 212 Kč. Tento dluh se nájemkyně zavázala uhradit pronajímateli v měsíčních splátkách po 1.000 Kč, počínaje měsícem 2/2020. Z tohoto důvodu tedy nebyla v březnu 2020 učiněna předžalobní výzva ke splnění dluhu.
- předžalobní výzva byla učiněna až 29.9.2020 - po zjištění, že nájemkyně přestala hradit dohodnuté měsíční splátky na úhrady dluhu (poslední úhrada splátky evidována 17.8.2020) a že od 4/2020 není hrazeno běžné měsíční nájemné a služby (poslední úhrada evidována 3.3.2020).
- v mezidobí mezi uznáním dluhu a předžalobní výzvou byl proveden zápočet vzájemných pohledávek (vyúčtováním služeb za rok 2019 vznikl přeplatek ve výši 3.498 Kč a tento přeplatek byl jednostranně započten proti dluhu na nájemném a službách). Přílohou oznámení o započtení vzájemných pohledávek ze dne 10.8.2020 byla upomínka o zaplacení dlužného nájemného a služeb k 31.5.2020.
- nárůst dluhu, 18.1.2021 výzva k úhradě dlužné částky 88.688 Kč. 11.2.2021 výpověď z nájmu bytu, 9.3.2021 námítky proti výpovědi, 23.4.2021 nájemkyně podala soudu návrh na přezkoumání výpovědi z nájmu bytu.
- 30.7.2021 žaloba o vyklizení bytu, 16.9.2021 žaloba o zaplacení 89.387 Kč s příslušenstvím.
- 16.9.2021 žaloba o zaplacení 89.387 s příslušenstvím, 17.1. zastaveno řízení o určení neoprávněnosti výpovědi z nájmu bytu. 29.6.2022 vydán rozsudek o zaplacení 89.387 Kč s příslušenstvím. 27.1.2023 vydán rozsudek na vyklizení bytu, 28.9.2023 zahájeno exekuční řízení pro vyklizení bytu, 15.2.2024 provedeno vyklizení bytu.

Zkoumaný byt č.3 (účetně vykázán dluh 5.082 Kč):

- 3.8.2022 úmrtí nájemce
- 31.8.2022 podána žádost o zúžení nájemní smlouvy po smrti manžela
- 20.9.2022 vyzvání k doplnění žádosti
- 13.10.2022 vyřízení žádosti
- 11.7.2023 dána dědicům výpověď z nájmu
- 26.9.2023 odevzdání vyklizeného bytu pronajímateli

Zkoumaný byt č.4 (účetně vykázán dluh 8.866 Kč):

- 27.4.2024 úmrtí nájemce
- 28.6.2024 odevzdání vyklizeného bytu pronajímateli

Obecně

Evidenci technického stavu jednotlivých domů a bytů svěřených městské části Brno-Bystrc a agendu nájemného z bytů vede smluvní správce společnost BYTASEN, spol. s r. o. V rámci vedení agendy nájemného správce zajišťuje upomínání dlužníků a za tím účelem vyhotovuje v časovém intervalu 1x za dva měsíce sestavy dlužníků. Program používaný správcem umožňuje kdykoliv zjistit dluhy na nájemném a jejich výši a lze zadat tisk sestav s údaji dle požadovaných kritérií.

Informace o vývoji dluhů na nájemném nejsou vedeny v grafické podobě. Čísla pro statistiku lze získat ze „Zpráv o činnosti VHC MČ Brno-Bystrc“, které správce prostřednictvím OBH každoročně předkládá Zastupitelstvu MČ Brno-Bystrc. Přílohou zpráv je sumarizace dlužných plateb nájemného a služeb vybraných v hodnoceném období, analýza dluhů, přehled vývoje dluhů od roku 1997 a také přehled oprav většího charakteru a havarijních oprav provedených v hodnoceném období.

Co se děje při koupi bytu s dluhem?

OBH vysvětluje, že se nejedná o koupi bytu s dluhem. Uvolněný běžný obecní byt, na kterém je účetně vykázán dluh je pronajat novému nájemci postupem dle platných „Kritérií pro výběr žadatelů o pronájem běžného obecního bytu v městské části Brno-Bystrc“ (pozn.: platná „Kritéria“ byla schválena na 9/8. zasedání ZMČ Brno-Bystrc dne 6.12.2023, pod bodem 3.03), tj. městská část uzavře nájemní smlouvu s tím žadatelem, který splňuje podmínky pro zapsání do seznamu žadatelů o běžný obecní byt dle platných „Pravidel“ a který se zaváže takovýto dluh uhradit formou přistoupení k dluhu.

Institut „přistoupení k dluhu“:

§ 1892 občanského zákoníku

(1) Kdo bez dlužníkova souhlasu ujedná s věřitelem, že za dlužníka splní jeho dluh, stává se novým dlužníkem vedle původního dlužníka a je spolu s ním zavázán společně a nerozdílně.

Tedy, uhradí-li přistoupivší dlužník věřiteli dluh, který je účetně vykázán na bytě, může se vůči původnímu dlužníkovi domáhat toho, aby mu nahradil to, co za něj věřiteli splnil.

Prověření možnosti vybírat od nových nájemníků kauce.

Kontrolní skupina prověřovala, zda by pomohlo vybírat od nových nájemníků kauce. Například ve výši 2 nebo 3 měsíčních nájmu.

Bylo zjištěno, že technicky to možné je. V souladu se zákonem č. 89/2012 Sb. § 2254 se mohou strany dohodnout, že nájemce dá pronajímateli peněžní jistotu, že zaplatí nájemné. Jistota nesmí být vyšší než trojnásobek měsíčního nájemného. Zároveň při skončení nájmu má nájemce právo na vrácení jistoty včetně úroku z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.

Toto ustanovení znamená, že pronajímatel se musí s nájemcem dohodnout. Je otázkou co by se stalo, pokud by nájemce nesouhlasil. Pravděpodobně by s ním nebyla uzavřená nájemní smlouva. Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna tuto problematiku neřeší. Je proto otázkou zda by mohla městská část v tomto duchu upravit svá „Kritéria“.

U nájemců, kteří již mají uzavřenou nájemní smlouvu se dodatečně nelze dohodnout na peněžní jistotě. Takže by se to týkalo pouze nájemců v případech, kdy jsou uzavírány nové smlouvy. V důsledku vybírání jistoty by vznikly další náklady spojené s vedením agendy vybírání peněžní jistoty a dále náklady na vyplacení úroku z jistoty.

Nevyřeší to vyšší dluhy, kdy nájemci dluží roky. Malé dluhy jsou převážně po úmrtí nájemce, kdy by MČ musela jistotu vrátit ke dni smrti a nebylo by možné pokrýt náklady po smrti nájemce.

Výsledek kontroly:

Kontrolou nebyla zjištěna pochybení ze strany OBH. Nedochází ke zbytečným prodlužení v procesu, proces je v mezích legislativy přiměřeně efektivní, postupováno je s péčí řádného hospodáře. Úřad koná tak, jak v maximální míře konat může.

Doporučení kontrolní skupiny

Kontrolní výbor doporučuje zavést kauci v obvyklé výši čímž se eliminuje riziko vzniku nižších dluhů.

V Brně dne: 8. 9. 2025

S protokolem byl/a seznámen/a a poučen/a o právu podat vyjádření ve lhůtě do 3 dnů:

Mgr. Rajdová

Datum seznámení

Podpis

20. 10. 2025



Bez připomínek ze strany OBH.

Protokol byl vyhotoven ve 2 výtiscích.

Výtisk č.1 obdržel: ZMČ Bystřice

Výtisk č.2 obdržel: kontrolní výbor ZMČ

V Brně dne: 20. 10. 2025

Členové kontrolní skupiny: Ing. Petr Maurer

Mgr. Bc. Ilja Kašík

Bc. Jiří Kment

Ing. Luboš Raus

