

# S P R Á V A

pre zasadnutie mestského zastupiteľstva v Liptovskom Mikuláši dňa **4.10.2012**

---

K bodu programu: **Správa o stave platenia nájomného a vymáhania nedoplatkov v nájomných bytoch vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš za I. polrok 2012**

Predkladá:

Ing. Jaroslav Chomo  
riaditeľ spoločnosti  
Bytový podnik Liptovský Mikuláš, a.s.

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodovú správu
3. Stanovisko komisie finančnej a majetkovo-právnej MZ v Lipt. Mikuláši

Spracoval:

Mgr. Janka Zaťkovičová

Prizvaní:

Podpis predkladateľa:

# Návrh na uznesenie

mestského zastupiteľstva v Liptovskom Mikuláši zo dňa **4.10.2012**

---

K bodu: **Správa o stave platenia nájomného a vymáhania nedoplatkov v nájomných bytoch vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš za I. polrok 2012**

## **M e s t s k é   z a s t u p i t e ľ s t v o**

### **I.   K o n š t a t u j e,   ž e**

Bytový podnik Liptovský Mikuláš, a.s. vynakladá maximálne úsilie pri zabezpečovaní vymáhania pohľadávok vzniknutých z nedoplatkov na nájomnom a službách spojených s užívaním bytov. Proces vymáhania týchto pohľadávok aj vzhľadom na nepriaznivú sociálnu a finančnú situáciu časti občanov je veľmi zložitý a zdĺhavý. Pohľadávky sú vymáhané súdnou cestou až do súdnych rozhodnutí o zaplatenie a vypratanie z bytu, v individuálnych prípadoch končí ich vymáhanie prostredníctvom súdneho exekútora. Bytový podnik Liptovský Mikuláš, a.s. na základe praktických skúseností poukazuje na chýbajúce byty nízkoprahového charakteru a v individuálnych prípadoch v súvislosti s uvedeným, aj na nemožnosť poskytnutia náhradného ubytovania. Ďalej upozorňuje na rastúci počet neplatičov súvisiaci s pridelením bytov v novopostavených bytových domoch.

### **II.   B e r i e   n a   v e d o m i e**

správu o stave platenia nájomného a vymáhania nedoplatkov v nájomných bytoch vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš za I. polrok 2012.

*Vymáhanie nedoplatkov v nájomných bytoch vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš za II. polrok 2011 a I. polrok 2012.*

Bytový podnik Liptovský Mikuláš, a.s. pravidelne predkladá do mestského zastupiteľstva správu o vymáhaní pohľadávok vzniknutých z nedoplatkov na nájme a službách spojených s užívaním bytov vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš, a to vždy k I. polroku príslušného roka. Byty vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš spravuje bytový podnik na základe mandátnej zmluvy a nájomnej zmluvy.

Bytový podnik Liptovský Mikuláš, a.s. ako správca bytového a nebytového fondu mesta Liptovský Mikuláš, eviduje aj pohľadávky a zabezpečuje ich vymáhanie, ktoré vznikli z nedoplatkov:

- **z výkonu správy** a služieb spojených s užívaním bytov a FO bytov v osobnom vlastníctve,
- **z vlastnej fakturácie** (poplatok za ubytovanie v ubytovni Štefánikova 8, výkon správy bytových domov a nebytových priestorov, predaj materiálu - mandát, správa bytov a nebytových priestorov na základe mandátnej zmluvy, nájom majetku prenajatého LMT a.s.),
- **z podnájmu a výkonu správy nebytových priestorov** a služieb s tým spojených.

Vzhľadom k tomu, že pri pohľadávkach vzniknutých v prípade, kedy sa jedná o vlastníka bytu, je možnosť vymoženía pohľadávky aj formou dobrovoľnej dražby, v súčasnosti sme v tejto veci pristúpili k spolupráci s Liptovskou dražobnou spoločnosťou s.r.o.. Tento spôsob vymáhania pohľadávok sa javí ako veľmi účinný, pretože vlastník bytu okamžite pohľadávku uhradí, prípadne je zabezpečená z výťažku z dobrovoľnej dražby. Takúto možnosť však nie je možné využiť v prípade vymáhania pohľadávok vzniknutých **z nájmu a služieb** spojených s užívaním bytov vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš. A teda najväčším, stále opakujúcim sa problémom, sú práve tieto pohľadávky. Naďalej sa pravidelne stretávame s tou skutočnosťou, že v nájomných bytoch žije veľké množstvo aj rodín a občanov nachádzajúcich sa v zložitej sociálnej situácii, rozvedených manželstiev, neúplných rodín a spoločensky neprispôsobivých občanov mesta, z čoho vyplýva aj ich nepravidelná platobná disciplína a neschopnosť zodpovedne sa postaviť k vyriešeniu problému.

Postup pri vymáhaní pohľadávok, ktorý upravuje Smernica Bytového podniku Liptovský Mikuláš, a.s. č.2/2009 je nasledovný :

- upomienkové konanie,
- výpoveď z nájmu, ukončenie zmluvy,
- predžalobná výzva,
- žaloba o zaplatenie, žaloba o vypratanie,
- predexekučná výzva,
- návrh na vykonanie exekúcie pre vymoženie dlžnej sumy, návrh na vykonanie exekúcie vypratáním bytu,
- exekučné konanie.

Z uvedeného vyplýva, že vo veci vymáhania pohľadávok Bytový podnik Liptovský Mikuláš, a.s. pristupuje k jednotlivým prípadom individuálne. Pohľadávky sú zabezpečené niekoľkými spôsobmi, a to splátkovými kalendármi, dohodami o uznaní dlhu, dohodami o pristúpení k záväzku, prihlásením pohľadávky do dedičského konania, právoplatnými platobnými rozkazmi, prípadne exekučným príkazom a v niektorých prípadoch aj notárskymi zápisnicami.

Bytový podnik Liptovský Mikuláš, a.s. má v súčasnosti zabezpečené súdne vymáhanie pohľadávok a súdne vypratania bytov prostredníctvom právneho zástupcu, ktorým je

- advokátska kancelária FIAČAN & PARTNERS, s. r. o. - v zmysle Zmluvy o poskytovaní právnych služieb (mandátnej zmluvy) zo dňa 1.9.2007.

Vymáhanie pohľadávok a riešenie vypratania bytov v exekučnom konaní je zabezpečené prostredníctvom súdneho exekútora, ktorým je:

- JUDr. Miroslav Šutliak, - v zmysle Zmluvy o zabezpečení exekučnej činnosti zo dňa 21.9.2010.

Bytový podnik Liptovský Mikuláš, a.s. pred súdnym vymáhaním pohľadávky, okrem upomienkového konania, v rámci mimosúdneho dojednanía, v spolupráci s právnym zástupcom spoločnosti, pristupuje k dohodám o uznaní a splatení dlhu, prípadne k pristúpeniam k záväzku.

V prípade, že zo strany dlžníka dohodnuté splátky nie sú realizované, pristupuje sa k súdnemu vymáhaniu pohľadávky a ďalším vyššie uvedeným krokom.

Platobná disciplína užívateľov, nájomcov nájomných bytov súvisí okrem iného aj s poberaním príspevku na bývanie z ÚPSVaR. Podmienkou schválenia tohto príspevku je platná zmluva o nájme bytu a zaplatené nájomné a služby spojené s užívaním bytu za šesť predchádzajúcich po sebe nasledujúcich mesiacov. Veľkým problémom pre žiadateľov je nesplnenie podmienky práve úhrady šiestich mesiacov, čoho následkom je nepridelenie príspevku na bývanie. V súvislosti s uvedeným, sme zaznamenali veľmi zlú platobnú disciplínu v prípade bytového domu na Športovej ulici s. č. 4538. Vzhľadom k tomu, že sú tu uzavreté podnájomné zmluvy, nemajú podnájomcovia nárok na príspevok na bývanie. Aj napriek tomu, že sa dohodli na splátkach nedoplatku, túto dohodu neplnia, pričom im pohľadávky mesačne narastajú. V spolupráci so sociálnym oddelením mestského úradu došlo len v troch prípadoch k uzavretiu nájomných zmlúv, po vydaní súhlasu, vlastníkom mestom Liptovský Mikuláš. V dvoch prípadoch išlo o dobrú platobnú disciplínu a v treťom prípade o pravidelnú úhradu splátok pohľadávky. Avšak práve v treťom prípade už nedošlo k predĺženiu nájomnej zmluvy z dôvodu, že splátky a mesačné inkaso po uzavretí nájomnej zmluvy na veľmi krátku dobu, prestali byť zo strany nájomcu uhrádzané. Ostatní podnájomcovia boli pri osobnej návšteve na bytovom podniku upovedomení o možnosti uzavretia nájomných zmlúv, avšak za podmienky, že po dobu troch mesiacov dôjde z ich strany k riadnemu plateniu a splácaniu nedoplatku, čím presvedčia prenajímateľa a vlastníka o serióznom záujme byť naďalej užívať, riadne platiť a splácať pohľadávku. K tomuto zo strany podnájomcov nedošlo, následkom čoho sme boli nútení podať v jednotlivých prípadoch výpovede z podnájmu bytu.

Aj naďalej je možné konštatovať, že veľkú časť neplatičov tvoria užívatelia bytov v osade Hlboké, na Športovej ulici a Priemyselnej ulici. S výstavbou nových nájomných bytových domov zo ŠFRB však začína pribúdať množstvo dlžníkov aj v týchto domoch. V dôsledku nepriaznivej sociálnej a finančnej situácie je predpoklad, že celkový stav aj napriek nášmu maximálne vynaloženému úsiliu sa bude len zhoršovať. Je preto potrebné počítvať s tým, že pribudne prípadov, kedy bude dochádzať k súdnym vyprataniam bytov, pretože v praxi sa stretávame s realitou, že na základe predžalobných výziev nedôjde zo strany užívateľa bytu k jeho dobrovoľnému odovzdaniu. Z tohto dôvodu je potom nutné dožadovať sa vypratania bytu na príslušnom súde. V praxi sa ďalej stretávame s rozhodnutím súdu byt vypratať, avšak za podmienky pridelenia náhradného ubytovania, prípadne s názorom, že obec sa má o takýchto ľudí postarať. Tu nastáva problém nemožnosti pridelenia bytu nižšieho štandardu, pretože nízkoprahové bývanie v meste nie je k dispozícii. Na základe uvedeného chce Bytový podnik Liptovský Mikuláš, a. s. týmto upozorniť na potrebu výstavby nízkoprahového bývania aj pre účely poskytnutia náhradného ubytovania.

K 30.6.2012 na mandátnom účte evidujeme nedoplatky vo výške 354 419,19 € Len v lokalitách Hlboké, Športová a Priemyselná ulica, nedoplatky predstavujú výšku 126 320,71 €, čo je 35,64 % z celkového nedoplatku.

Je potrebné spomenúť, že už v predchádzajúcich správach sme uvádzali skutočnosť vypratania dlhodobých neplatičov z nájomných bytov v odkúpených bytových domoch. Pohľadávky sú zabezpečené súdne aj exekučne, ich splatenie je však problematické, pomalé, pretože sa jedná o ľudí nemajetných, v zlej finančnej situácii a splátky sú teda minimálne. Pohľadávky evidované u neplatičov, ktorí boli vypratani súdne, prípadne exekučne, alebo byt odovzdali dobrovoľne na základe výzvy k odovzdaniu bytu sú vo výške približne 142 530,- €, čo predstavuje približne 40% z celkového nedoplatku na mandátnom účte k 30.6.2012.

Aj v tomto období sa nám podarilo vysťahovať prostredníctvom súdneho exekútora ďalších dlhodobých neplatičov, ktorými sú:

- Bibiana Labajová, Pobrežná 447,
- Eva Bezdeková, E. Penkalu 879,
- D. Baranec, Z. Bukovinská, P. Štraussa 762,
- J. Bohuš, M. Bohušová, Priemyselná 1.

.Na základe predžalobnej výzvy bol odovzdaný nasledujúci byt u užívateľky:

- Žaneta Belanová, 1. mája 1913.

Vyst'ahovaním dlhodobých neplatičov sa zamedzilo ďalšiemu nárastu nedoplatkov, ktoré dobrovoľným neodovzdaním bytu vznikajú. Výpoveď z nájmu bytu bola zaslaná v troch prípadoch, kedy bola nájomná zmluva uzavretá na dobu neurčitú.

### *Stav platenia nájomného za II. polrok 2011 a I. polrok 2012*

V sledovanom období II. polroka 2011 a I. polroka 2012 sme na základe vymáhania nedoplatkov zaznamenali úhrady od dlžníkov približne vo výške 30 000,- € Predpísané základné nájomné za II. polrok 2011 bolo vo výške 252 217, 02 €, pričom uhradené základné nájomné za toto obdobie je vo výške 214 978,00 € V I. polroku 2012 predstavuje výška predpísaného základného nájomného sumu 257 583,07 € a uhradené základné nájomné v I. polroku 2012 je vo výške 196 792,84 € Stav mandátneho účtu predstavuje k 30.6.2012 zostatok 348 096,30 €. Vzhľadom k tomu, že u mnohých dlžníkov sa po určitom čase, prípadne hneď po úhrade predchádzajúceho nedoplatku situácia s nepravideľnou platobnou disciplínou opakuje, ide o neustále opakujúci sa kolobeh evidovania nových nedoplatkov. Je možné tvrdiť, že výška nedoplatkov narastá taktiež aj v súvislosti s výstavbou nových nájomných bytov, pretože rastie počet potenciálnych neplatičov, čo nám potvrdzuje reálna prax.

Súčasťou správy je prehľad jednotlivých predžalobných výziev, podaných žalôb o zaplatenie dlžných súm, žalôb o vypratanie bytov a jednotlivých exekučných konaní, vypracovaný právnym zástupcom našej spoločnosti.

V Liptovskom Mikuláši: 11.9.2012

Pohľadávky po jednotlivých mestských nájomných bytových domoch za sledované obdobie

BD	Ulica	1.7.2011 - 31.12.2011			1.1.2012 - 30.6.2012		
		predpis ZN	úhrada ZN	Pohľadávka	predpis ZN	úhrada ZN	Pohľadávka
1	BD-401 BD-Hlboké -30	4 482,00	3 710,10	771,90	4 482,00	3 262,54	1 219,46
2	BD-402 BD-Hlboké /pavlač/-1	4 172,82	1 479,98	2 692,84	4 172,82	928,37	3 244,45
3	BD-403 BD-Hlboké/nová časť/-1	2 223,60	878,61	1 344,99	2 223,60	676,67	1 546,93
4	BD-404 BD-Hlboké/stará časť/-493,492	880,98	918,94	-37,96	880,98	902,34	-21,36
5	BD-405 BD-J.Janošku-2120	3 882,30	3 882,30	0,00	3 698,10	3 597,92	100,18
6	BD-406 BD-Jilemnického-736	241,38	0,00	241,38	260,03	0,00	260,03
7	BD-407 BD-Kláštorná-149	154,56	154,56	0,00	154,56	45,44	109,12
8	BD-409 BD-Komenského-1982	4 289,04	4 106,39	182,65	4 203,18	3 505,19	697,99
9	BD-410 BD-M.Pišúta-1307	168,48	168,48	0,00	168,48	168,48	0,00
10	BD-411 BD-Nábřežie 4.apríla-4066	12 702,90	11 906,82	796,08	12 692,18	11 746,19	945,99
11	BD-412 BD-Nábřežie A-2-1574	239,22	239,22	0,00	239,22	239,22	0,00
12	BD-413 BD-nám.Osloboditeľov-1338	122,10	122,10	0,00	117,50	117,50	0,00
13	BD-414 BD-Okoličianska-50	229,86	229,86	0,00	229,86	229,86	0,00
14	BD-415 BD-Okružná-96	123,06	123,06	0,00	123,06	102,55	20,51
15	BD-416 BD-Palúčanská-19	224,46	224,46	0,00	224,46	224,46	0,00
16	BD-417 BD-Palúčanská-51	229,62	229,62	0,00	229,62	229,62	0,00
17	BD-418 BD-Palúčanská-55	59,58	59,58	0,00	59,58	59,58	0,00
18	BD-419 BD-Palúdzka-330	334,56	334,56	0,00	321,95	321,95	0,00
19	BD-420 BD-Palúdzka nám.SNP-321	713,88	698,53	15,35	713,88	686,59	27,29
20	BD-421 BD-Palúdzka SNP-83	85,26	85,26	0,00	85,26	85,26	0,00
21	BD-422 BD-Pavla Štraussa-762	12 895,77	9 473,67	3 422,10	13 387,44	10 030,98	3 356,46
22	BD-423 BD-Pobrežná-430	297,54	297,54	0,00	297,54	297,54	0,00
23	BD-424 BD-Podtatranského-1258	219,48	143,98	75,50	219,48	128,88	90,60
24	BD-425 BD-Priemyselná-1851	537,60	309,00	228,60	537,60	277,07	260,53
25	BD-426 BD-Ráztocká-10	178,44	178,44	0,00	75,89	75,89	0,00
26	BD-427 BD-Ráztocká-24	152,94	152,94	0,00	152,94	152,94	0,00
27	BD-428 BD-Ráztocká-25	242,76	242,76	0,00	242,76	242,76	0,00
28	BD-429 BD-Sládkovičova-1309	691,62	394,94	296,68	691,62	394,94	296,68
29	BD-430 BD-Športová (Hlboké)-1190	1 589,52	803,21	786,31	1 589,52	826,85	762,67
30	BD-431 BD-Tehliarska-154	151,74	0,00	151,74	151,74	0,00	151,74
31	BD-432 BD-ul.Pavla Štraussa-795	22 913,94	20 910,61	2 003,33	23 416,78	19 143,75	4 273,03
32	BD-433 BD-Vajanského-616	86,57	86,57	0,00	0,00	0,00	0,00
33	BD-434 BD-Vrbická-1011	144,60	144,60	0,00	144,60	120,50	24,10
34	BD-435 BD-Vrbická-292	102,54	102,54	0,00	102,54	102,54	0,00
35	BD-436 BD-Vrbická-319	43,20	43,20	0,00	43,20	43,20	0,00
36	BD-437 BD-Vrbická-330	91,62	91,62	0,00	91,62	91,62	0,00
37	BD-438 BD-Zg.Vrbického-1357	196,98	196,98	0,00	196,98	164,15	32,83
38	BD-440 BD-Pitnícka-4377	14 417,12	14 307,99	109,13	14 432,52	12 861,75	1 570,77
39	BD-443 BD-Športová-1190	3 691,68	2 582,55	1 109,13	3 691,68	2 165,05	1 526,63
40	BD-448 BD-Pobrežná-447	465,60	232,20	233,40	465,60	116,10	349,50
41	BD-449 BD-Senická I-4-624	757,17	461,19	295,98	591,96	1 183,92	-591,96
42	BD-450 BD-1.mája-1913	35 904,85	32 542,90	3 361,95	35 240,39	30 647,38	4 593,01
43	BD-451 BD-Eduarda Penkalu-877	17 824,44	15 752,27	2 072,17	18 340,63	14 376,90	3 963,73
44	BD-452 BD-Eduarda Penkalu-879	20 288,72	19 302,78	985,94	20 180,23	16 757,36	3 422,87
45	BD-453 BD-Eduarda Penkalu-878	9 232,32	9 232,32	0,00	8 899,80	8 427,14	472,66
46	BD-454 BD-Sportová-4538	5 328,00	2 103,81	3 224,19	5 328,00	1 480,00	3 848,00
47	BD-455 BD-Pavla Štraussa-876	30 978,00	28 351,33	2 626,67	30 743,62	26 423,16	4 320,46
48	BD-456 BD-Nám. osloboditeľov-78	1 031,52	1 031,52	0,00	1 031,52	997,76	33,76
49	BD-457 BD-Eduarda Penkalu-880	19 656,48	18 730,23	926,25	25 602,00	21 319,00	4 283,00
50	BD-003 BD-Nábřežie M-1884	180,42	180,42	0,00	180,42	0,00(210,49)	180,42
51	BD-005 BD-Zg.Vrbického-1370	184,44	61,48	122,96	184,44	0,00	184,44
52	BD-014 BD-Zg.Vrbického-1369	177,48	0,00	177,48	177,48	0,00(118,32)	177,48
53	BD-016 BD-Jesenského-1314	265,50	177,00	88,50	265,50	265,50	0,00
54	BD-026 BD-Majerikova-1215	115,74	257,05	-141,31	115,74	0,00	115,74
55	BD-030 BD-Hrušková G-2-516	287,82	239,85	47,97	287,82	0,00(1007,3)	287,82
56	BD-041 BD-Nábřežie G-1-1799	355,32	118,44	236,88	355,32	0,00(651,42)	355,32
57	BD-044 BD-Nábřežie N-1894	180,42	180,42	0,00	180,42	0,00(210,49)	180,42
58	BD-047 BD-Nábřežie F-2-1797	398,28	132,76	265,52	398,28	0,00(686,04)	398,28
59	BD-052 BD-Hrušková D-3-513	640,56	587,18	53,38	640,56	0,00(747,32)	640,56
60	BD-059 BD-Jilemnického-1251	329,04	274,20	54,84	329,04	0,00(438,72)	329,04
61	BD-077 BD-Brezová B-4-488	311,28	155,64	155,64	311,28	0,00(466,92)	311,28
62	BD-080 BD-Nábřežie I-1-1837	199,75	327,34	-127,59	147,96	98,64	49,32
63	BD-085 BD-Nábřežie I-4-1860	147,96	123,30	24,66	147,96	0,00(197,28)	147,96
64	BD-086 BD-Nábřežie I-5-1861	259,92	216,60	43,32	216,60	0,00(433,52)	216,60
65	BD-099 BD-Žiarska N-6-635	674,76	618,53	56,23	674,76	449,84	224,92
66	BD-103 BD-Hollého-1350	366,06	252,02	114,04	366,06	0,00(227,50)	366,06
67	BD-105 BD-Hurbanova-380	688,14	277,64	410,50	688,14	0,00(901,61)	688,14
68	BD-107 BD-Kemi-629	930,30	310,10	620,20	930,30	0,00(1438,6)	930,30
69	BD-108 BD-J.Janošku-1876	9 152,68	2 558,37	6 594,31	9 145,29	0,00(8971,5)	9 145,29
70	BD-109 BD-Stodolova-1877	446,61	89,50	357,11	417,06	0,00(402,75)	417,06
71	BD-116 BD-Morušová F-3-522	252,12	84,04	168,08	252,12	0,00(383,43)	252,12
<b>SPOLU</b>		<b>252 217,02</b>	<b>214 978,00</b>	<b>37 239,02</b>	<b>257 583,07</b>	<b>196 792,84</b>	<b>60 790,23</b>

POZNÁMKA: Údaje v zátvorkách predstavujú zrealizované finančné prevody po termíne 6/2012.