

# Město Nové Město na Moravě

## N Á V R H U S N E S E N Í

24. Rady města  
konané dne 5.2.2024

### **Bytová problematika - informativní zpráva o vývoji stavu dluhů k 31.12.2023, odměna za snížení stavu dluhů**

#### **I. 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. Odbor SMM, předložil dne na Bytové komisi dne 22.1.2024, přehled vývoje stavu dluhů k 31.12.2023 (Rekapitulace stavu dluhů k 31.12.2023 a podrobný přehled bydlících a nebydlících dlužníků je uveřejněn na portále zastupitele).

**K 31.12.2023 je vyčísleno dlužné nájemné evidované v sw systému "ssb" v celkové výši 2.083.424,00 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 5.569,54 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.

#### **II. Odměna za snížení stavu dluhu**

Celkem došlo **k 31.12.2023** oproti stavu dluhů **k 31.12.2022 ke snížení dluhu** na bytovém hospodářství bez odpisů dluhů/vyřazení pohledávek z účetnictví města **o částku 94.772,00 Kč** z čehož na základě ust. čl.5 odst. 1 písm. c) Příkazní smlouvy o obstarání správy domů, bytových a nebytových jednotek a ubytovacích kapacit a o výkonu dalších práv a povinností ze dne 25.06.2018 náleží správci roční odměna ve výši 10 % z do 31.12. příslušného kalendářního roku dosaženého snížení z celkové dlužné částky na nájemném a službách spojených s užíváním bytu, a ceně za ubytování (bez příslušenství) evidované na rozvahovém účtu (tj. 10 % z rozdílu celkové dlužné částky evidované k datu 31.12. předcházejícího kalendářního roku a k datu 31.12. příslušného kalendářního roku), s tím, že nárok na odměnu nevzniká v případě snížení celkového stavu dluhů odepsáním dluhu. Za celkové snížení stavu dluhů za dané období náleží správci odměna v celkové výši **9.477,00 Kč.**

## Radě města je nyní vývoj stavu dluhů k 31.12.2023 předkládán k projednání společně s návrhem na vyplacení roční odměny za snížení stavu dluhů.

§ 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 31.12.2023.

### II. Rada města schvaluje

v souladu s ust. čl.5 odst. 1 písm. c) Příkazní smlouvy o obstarání správy domů, bytových a nebytových jednotek a ubytovacích kapacit a o výkonu dalších práv a povinností ze dne 25.06.2018 vyplacení roční odměny společnosti Správa bytů NMNM s.r.o. ve výši 9.477 Kč tj. 10 % z rozdílu celkové dlužné částky evidované k datu 31.12.2022 a k datu 31.12. 2023.

---

Stanislav Marek  
místostarosta

Předkladatel: Stanislav Marek

Schvalovatel: Ing. Radek Fila

Zpracovatel: Renata Chalupová

Vyjádření: Předložená problematika byla projednána na jednání dne 22.01.2024 za účasti neuvolněného místostarosty města, zástupců odboru SMM a na jednání bytové komise č. 7 ze dne 22.01.2024. 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 nevymožitelnosti 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 31.12.2021 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- snížení oproti stavu k 31.12.2023 o částku 176 858,- Kč**

**1) nedoplatky ukončený nájem - 43 dlužníků, celková výše dluhu 2.038 029,- Kč**

- odpis, úmrtí - 0
- dluh vymáhán exekučně - 29 dlužníků, celková výše dluhu 1.834.747,- 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 - 10 dlužníků, celková výše dluhu 102.238,- Kč,

**Další dluh je evidován za neuhrazené faktury - vyklizení, výmalba - 6 dlužníků, celková výše dluhu 81.180 Kč - není součástí vyčísleného stavu dluhů**

**2) nedoplatky bydlící - 18 dlužníků, celková výše dluhu 80.235,- Kč**

- odpis, oddlužení dlužníka IŘ - 0
- výpověď, nebo výzvy k vyklizení bytu - 0
- uznání dluhu - 1 dlužník, celková výše dluhu 1.294,-Kč
- upomínky (neuhrazené 1,2 nájmy) - 17 dlužníků, celková výše dluhu 78.941,- Kč

**3) evidované přeplatky 34.840,-Kč (nevyplacené VS, dědické řízení, přeplatky na nájmem).**

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/357>

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

Materiál projednán: Jednání s vedením města dne 22.01.2024  
Bytová komise č. 7 dne 22.01.2024

Přizváni:

---