

# Město Nové Město na Moravě

## N Á V R H U S N E S E N Í

41. Rady města  
konané dne 20.1.2025

### **Bytová problematika - informativní zpráva o vývoji stavu dluhů k 31.12.2024**

#### **I. Vývoj stavu dluhů k 31.12.2024:**

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 dne na Bytové komisi dne 8.1.2025, přehled vývoje stavu dluhů k 31.12.2024 (Rekapitulace stavu dluhů k 31.12.2024 a podrobný přehled bydlících a nebydlících dlužníků je uveřejněn na portále zastupitele).

**K 31.12.2024 je vyčísleno dlužné nájemné evidované v sw systému "ssb" v celkové výši 1 810 879,00 Kč bez poplatku a úroku z prodlení.**

Vývoj stavu dluhů k 31.12.2024 zaznamenal celkové snížení stavu dluhů na bytovém hospodářství oproti stavu k 30.09.2024 o částku 89.015 Kč, z toho u nebydlících dlužníků došlo ke snížení o 114.329 Kč (zejm. uhrazeno prostřednictvím exekutora, insolvenčního správce, splátkami dluhu, u jednoho bytu byl proveden zápočet oproti exekučně vymoženému fin. plnění z usnesení 7E 23/2005-8), u bydlících dlužníků došlo ke zvýšení o 35.830 Kč. Zvýšení stavu dluhů u bydlících dlužníků bylo ovlivněno pozdními úhradami předepsaného nájemného vč. záloh na služby spojené s užíváním bytu, příp. u nově bydlících nájemníků, kde dosud neproběhlo nastavení SIPO plateb.

V meziročním srovnání došlo k 31.12.2024 k celkovému snížení dluhu o částku 248.898 Kč, z toho u nebydlících dlužníků o 227.150 Kč u bydlících dlužníků došlo k navýšení o 11.147 Kč a zároveň došlo k nárůstu evidovaných přeplatků o 32.895 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.

**Radě města je nyní vývoj stavu dluhů k 31.12.2024 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 31.12.2024.

---

Stanislav Marek  
místostarosta

Předkladatel: Stanislav Marek

Schvalovatel: Ing. Radek Fila

Zpracovatel: Renata Chalupová

Vyjádření: Předložená problematika byla projednána na jednání dne 8.1.2025 za účasti místostarosty města, zástupců odboru SMM a na jednání bytové komise č. 12 ze dne 08.01.2025. 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

**- k 31.12.2024 částku ve výši 1 834 526,- Kč- snížení oproti stavu k 31.12.2024 o částku 248 898,- Kč**

**1) nedoplatky ukončený nájem - 38 dlužníků, celková výše dluhu 1.810.879,- Kč**

- odpis, úmrtí - 0

- dluh vymáhán exekučně - 28 dlužníků, celková výše dluhu 1.641.317,- 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 24.417,- Kč,

- dluh je řešen uznáním dluhu - 6 dlužníků, celková výše dluhu 72.519,- 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 - 12 dlužníků, celková výše dluhu 91.382,- Kč**

- odpis, oddlužení dlužníka IŘ - 0
- výpověď, nebo výzvy k vyklizení bytu - 0
- uznání dluhu - 1 dlužník, celková výše dluhu 8.093,-Kč
- upomínky (neuhrazené 1,2 nájmy) - 11 dlužníků, celková výše dluhu 83 289,- Kč

**3) evidované přeplatky 67 735,-Kč (nevyplocené 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
- **k 31.12.2024 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.nmnm.cz/komise-bytova>

Materiál obsahuje:

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

Materiál projednán:

Jednání s vedením města dne 08.01.2025

Bytová komise č. 12 dne 8.1.2025

Přizváni:

---