

Město Nové Město na Moravě

N Á V R H U S N E S E N Í

53. Rady města
konané dne 10.11.2025

Bytová problematika - informativní zpráva o vývoji stavu dluhů k 30.09.2025

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.

K 30.09.2025 je vyčísleno dlužné nájemné evidované v sw systému "ssb" v celkové výši 1.746.759 Kč bez poplatku a úroku z prodlení.

Vývoj stavu dluhů k 30.09.2025 zaznamenal celkové zvýšení stavu dluhů na bytovém hospodářství oproti stavu k 30.06.2025 o částku 9.173 Kč bez evidovaných přeplateků, z toho u nebydlících dlužníků došlo ke snížení 9.806 Kč (zejm. uhrazeno prostřednictvím exekutora, insolvenčního správce, splátkami dluhu, u bydlících dlužníků došlo ke zvýšení dluhu o 18.979 Kč, v důsledku pozdní úhrady předepsaného nájemného a nezaplacení vyúčtování služeb za rok 2024.

Ke vzniku 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.

Radě města je nyní vývoj stavu dluhů k 30.09.2025 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 30.09.2025.

Stanislav Marek
místostarosta

Předkladatel: Stanislav Marek

Schvalovatel: Ing. Radek Fila

Zpracovatel: Renata Chalupová

Vyjádření: Odbor SMM doporučuje předložený materiál.

Na vědomí:

Předpokládaná doba trvání: 00:05

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 Kč

- k 31.12.2012 částku ve výši 3 657 787 Kč

- k 31.12.2013 částku ve výši 3 366 945 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

- k 31.03.2025 částku ve výši 1 742 964 Kč

- k 30.06.2025 částku ve výši 1 700 995 Kč

- k 30.09.2025 částku ve výši 1 746 759 Kč - zvýšení oproti stavu k 30.06.2025 o částku 45 764 Kč

1) nedoplatky ukončený nájem - 40 dlužníků, celková výše dluhu 1.691.539,- Kč

- odpis, úmrtí - 6 dlužníků, celková výše dluhu 116 910 Kč, z toho u 1 dlužníka je evidován na odpis poplatek a úrok z prodlení ve výši 902 101 Kč

- zastavení exekuce - 7 dlužníků, celková výše dluhu 562 077 Kč - v souvislosti s vydanými usneseními na zastavení exekucí byly osloveny společnosti zabývající se odkupem pohledávek, avšak nikdo z oslovených neprojevil zájem o odkup pohledávek z důvodu jejich nevymožitelnosti

- dluh vymáhán exekučně - 18 dlužníků, celková výše dluhu 945.148 Kč,

- dluh je vymáhán soudně - 0

- postupně jsou zpracovávány návrhy na soudní vymáhání - 2 dlužníci, celková výše dluhu 27.750 Kč

- dluh je řešen uznáním dluhu, splátky - 7 dlužníků, celková výše dluhu 39.654 Kč,

Další dluh je evidován za neuhrazené faktury - vyklizení, výmalba - 4 dlužníků, celková výše dluhu 68.311 Kč - není součástí vyčísleného stavu dluhů

2) nedoplatky bydlící - 13 dlužníků, celková výše dluhu 99.422 Kč

- odpis, oddlužení dlužníka IŘ - 0 Kč

- výpověď, nebo výzvy k vyklizení bytu - 0 Kč

- uznání dluhu - 5 dlužníků, celková výše dluhu 26.289 Kč

- upomínky (neuhrazené 1,2 nájem) - 8 dlužníků, celková výše dluhu 72.773 Kč

3) evidované přeplatky 44.203 Kč (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

Materiál obsahuje:

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

[Příloha - Rekapitulace k 30.9.2025 \(Veřejná\)](#)

[Příloha - Vývoj stavu dluhů k 30.9.2025 \(Neveřejná\)](#)

Materiál projednán:

Přizváni:
