

Město Nové Město na Moravě

N Á V R H U S N E S E N Í

57. Rady města
konané dne 23.2.2026

Bytová problematika - informativní zpráva o vývoji stavu dluhů k 31.12.2025

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. Odbor SMM, předložil dne na Bytové komisi dne 2.2.2026, přehled vývoje stavu dluhů k 31.12.2025 (Rekapitulace stavu dluhů k 31.12.2025 a podrobný přehled bydlících a nebydlících dlužníků je uveřejněn na portále zastupitele).

K 31.12.2025 je vyčísleno dlužné nájemné evidované v sw systému "ssb" v celkové výši 1 564 228,00 Kč bez poplatku a úroku z prodlení.

Vývoj stavu dluhů k 31.12.2025 zaznamenal celkové snížení stavu dluhů na bytovém hospodářství oproti stavu k 30.09.2025 o částku 182 531,- Kč, z toho u nebydlících dlužníků došlo ke snížení o 154 476,- Kč (zejména odpisem dluhů z důvodu úmrtí a skončení insolvenčního řízení v celkové výši 116 910,- Kč, zbývající část byla uhrazena prostřednictvím exekutora, insolvenčního správce, splátkami dluhu. U bydlících dlužníků došlo ke snížení o 15 015,- Kč. Snížení stavu dluhů u bydlících dlužníků bylo způsobeno úbytkem nájemníků, kteří hradí nájemné a zálohy na služby po datu splatnosti.

V meziročním srovnání došlo k 31.12.2025 k celkovému snížení dluhu o částku 270 298,- Kč, z toho u nebydlících dlužníků o 273 816,- Kč u bydlících dlužníků došlo ke snížení o 6 975,- Kč a zároveň došlo ke snížení evidovaných přeplatků o 10 493,- Kč. 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 zejm. exekutora a insolvenčních správců.

Radě města je nyní vývoj stavu dluhů k 31.12.2025 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 31.12.2025.

Stanislav Marek
místostarosta

Předkladatel: Stanislav Marek

Schvalovatel: Ing. Radek Fila

Zpracovatel: Renata Chalupová

Vyjádření: Vývoj stavu dluhu byl projednán na 16. schůzi **Bytové komise** Rady města Nové Město na Moravě, konané dne 2.2.2026. **Předložený návrh usnesení byl bytovou komisí doporučen ke schválení. Odbor SMM doporučuje** schválit návrh usnesení v předloženém znění, což je v souladu s doporučením BK RM.

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 31.12.2025 částku ve výši 1 564 228 Kč - snížení oproti stavu k 31.12.2024 o částku 270 298 Kč**

1) nedoplatky ukončený nájem - 32 dlužníků, celková výše dluhu 1 537 063,- Kč

- odpis, úmrtí - 0 dlužníků,
- 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 910 127 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 - 5 dlužníků, celková výše dluhu 37 109 Kč,

Další dluh je evidován za neuhrazené faktury - vyklizení, výmalba - 4 dlužníci, celková výše dluhu 62 311 Kč - není součástí vyčísleného stavu dluhů

2) nedoplatky bydlící - 11 dlužníků, celková výše dluhu 84 407 Kč

- odpis, oddlužení dlužníka IŘ - 0 Kč
- výpověď, nebo výzvy k vyklizení bytu - 0 Kč

- uznání dluhu - 5 dlužníků, celková výše dluhu 40 741 Kč
- upomínky (neuhrazené 1,2 nájem) - 6 dlužníků, celková výše dluhu 43 666 Kč

3) evidované přeplatky 57 242 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 (2025/12 - převedeno na podrozvahový účet)**

Tyto dluhy odbor SMM neeviduje. Uvedené dluhy řeší odbor FIN

Veškeré přílohy a podklady jsou umístěny na portálu zastupitele v bytové komisi. viz. tento odkaz <https://zastupitelstvo.nmm.cz/komise-bytova>

Materiál obsahuje:

Materiál projednán:

Přizváni:
