

Město Nové Město na Moravě

N Á V R H U S N E S E N Í

60. Rady města
konané dne 18.5.2026

Bytová problematika - informativní zpráva o vývoji stavu dluhů k 31.03.2026

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 31.03.2026 je vyčísleno dlužné nájemné evidované v sw systému "ssb" v celkové výši 1.583.003,- Kč bez poplatku a úroku z prodlení včetně evidovaných přeplatků.

Vývoj stavu dluhů k 31.03.2026 zaznamenal celkové snížení stavu dluhů na bytovém hospodářství oproti stavu k 31.12.2025 o částku 994,- Kč bez evidovaných přeplatků, z toho u nebydlících dlužníků došlo ke snížení 1.481,- Kč (zejm. uhrazeno prostřednictvím exekutora, insolvenčního správce, splátkami dluhu, u bydlících dlužníků došlo ke zvýšení dluhu o 487,- Kč, v důsledku pozdních úhrad předepsaného nájemného.

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 31.3.2026 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 31.03.2026.

Stanislav Marek
místostarosta

Předkladatel:

Stanislav Marek

Schvalovatel: Ing. Radek Fila

Zpracovatel: Renata Chalupová

Vyjádření: Vývoj stavu dluhu byl projednán dne 4.5.2026 s vedením města. **Předložený návrh usnesení byl bytovou komisí doporučený ke schválení.**
Odbor SMM doporučuje schválit návrh usnesení v předloženém znění.

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

- k 31.03.2026 částku ve výši 1.583.003 Kč - zvýšení oproti stavu k 31.12.2025 o částku 18.775 Kč

1) nedoplatky ukončený nájem - 31 dlužníků, celková výše dluhu 1 535 582,- 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 - 11 dlužníků, výše dluhu 899.346,- 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 - 4 dlužníci, celková výše dluhu 46.409,- Kč
- ukončený nájem jistina dluhu vymožena - vymáhají se poplatky a úroky z prodlení - 7 dlužníků - poplatek úrok z prodlení ve výši 3.678.708,- Kč

Další dluh je evidován za neuhrazené faktury - vyklizení,

výmalba - 4 dlužníci, celková výše dluhu 56.311,- Kč - není součástí vyčísleného stavu dluhů

2) nedoplatky bydlící - 14 dlužníků, celková výše dluhu 84.894,- Kč

- odpis, oddlužení dlužníka IŘ - 0 Kč

- výpověď, nebo výzvy k vyklizení bytu - 0 Kč
- uznání dluhu - 5 dlužníků, celková výše dluhu 22.094,- Kč
- upomínky (neuhrazené 1,2 nájemy) - 9 dlužníků, celková výše dluhu 62.800,- Kč

3) evidované přeplatky 37.474,- Kč (přeplatky na nájemném a službách).

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.nmnm.cz/komise-bytova>

Materiál obsahuje:

[Příloha - Rekapitulace dluhů k 31.03.2026 \(Neveřejná\)](#)

[Příloha - Dluhy k 31.03.2026 nebydlící \(Neveřejná\)](#)

[Příloha - Dluhy k 31.03.2026 bydlící \(Neveřejná\)](#)

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

Materiál projednán:

s vedením města 4.5.2026

Přizváni: