

Město Nové Město na Moravě

N Á V R H U S N E S E N Í

63. Rady města
konané dne 3.8.2026

Bytová problematika - informativní zpráva o vývoji stavu dluhů k 30.06.2026

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 30.06.2026 je vyčísleno dlužné nájemné evidované v sw systému "ssb" v celkové výši 1.586.301,- Kč bez poplatku a úroku z prodlení včetně evidovaných přeplatků.

Vývoj stavu dluhů k 30.06.2026 zaznamenal celkové snížení stavu dluhů na bytovém hospodářství oproti stavu k 31.03.2026 o částku 2.936,- Kč bez evidovaných přeplatků, z toho

- u nebydlících dlužníků došlo ke snížení 16.373,- Kč (zejm. uhrazeno prostřednictvím exekutora, insolvenčního správce, splátkami dluh

- u bydlících dlužníků došlo ke zvýšení dluhu o 13.437,- Kč, v důsledku pozdních úhrad předepsaného nájemného a nezaplaceného předpisu vyúčtování služeb za rok 2025.

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 30.06.2026 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 30.06.2026.

Stanislav Marek
místostarosta

Předkladatel: Stanislav Marek

Schvalovatel: Ing. Radek Fila
Zpracovatel: Renata Chalupová
Vyjádření:

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
- k 30.06.2026 částku ve výši 1.586.301,- Kč - zvýšení oproti stavu k 31.03.2026 o částku 3.299,- Kč

1) nedoplatky ukončený nájem - 30 dlužníků, celková výše dluhu 1.519.209,- Kč

- odpis, úmrtí - 0 dlužníků,
- zastavení exekuce - 7 dlužníků, celková výše dluhu 545.269,- 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 898.628,- 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 47.562,- Kč
- ukončený nájem jistina dluhu vymožená - vymáhají se poplatky a úroky z prodlení - 7 dlužníků - poplatek úrok z prodlení ve výši 3.465.857,- Kč

Další dluh je evidován za neuhrazené faktury - vyklizení, výmalba - 3 dlužníci, celková výše dluhu 51.030,- Kč - není součástí vyčísleného stavu dluhů**2) nedoplatky bydlící - 13 dlužníků, celková výše dluhu 98.331,- Kč**

- výpověď, nebo výzvy k vyklizení bytu - 0 Kč
- uznání dluhu - 5 dlužníků, celková výše dluhu 43.814,- Kč

- *upomínky (neuhrazené 1,2 nájmy) - 13 dlužníků, celková výše dluhu 54.517,- Kč - z toho odpis, oddlužení dlužníka IŘ - 6.750,15 Kč*

3) evidované přeplatky 31.239,- 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

Materiál obsahuje:

[Příloha - Rekapitulace dluhů k 30.06.2026 \(Neveřejná\)](#)

[Příloha - dluhy k 30.06.2026 nebydlící.pdf \(Neveřejná\)](#)

[Příloha - dluhy k 30.06.2026 bydlící.pdf \(Neveřejná\)](#)

[Příloha - Příloha c. 12 - Zavazny postup reseni dluhu.pdf \(Veřejná\)](#)

Materiál projednán:

Přizváni:
