

Město Nové Město na Moravě

N Á V R H U S N E S E N Í

46. Rady města
konané dne 13.5.2025

Bytová problematika - informativní zpráva o vývoji stavu dluhů k 31.03.2025

I. Vývoj stavu dluhů k 31.03.2025:

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 31.03.2025 je vyčísleno dlužné nájemné evidované v sw systému "ssb" v celkové výši 1 742 964,00 Kč bez poplatku a úroku z prodlení.

Vývoj stavu dluhů k 31.03.2025 zaznamenal celkové snížení stavu dluhů na bytovém hospodářství oproti stavu k 31.12.2024 o částku 56.220,- Kč bez evidovaných přeplateků, z toho u nebydlících dlužníků došlo ke snížení o 65.778,- Kč (zejm. uhrazeno prostřednictvím exekutora, insolvenčního správce, splátkami dluhu, u bydlících dlužníků došlo ke zvýšení dluhu o 9.558,- 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.

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. Dluhy se daří postupně snižovat, a to prostřednictvím exekutora a insolvenčních správců.

Radě města je nyní vývoj stavu dluhů k 31.03.2025 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 31.03.2025.

Stanislav Marek
místostarosta

Předkladatel:

Stanislav Marek

Schvalovatel: Ing. Radek Fila

Zpracovatel: Renata Chalupová

Vyjádření: Odbor SMM doporučuje schválit materiál dle předloženého návrhu usnesení.

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 3 030 090,00 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
- **k 31.03.2025 částku ve výši 1 742 964,- Kč- snížení oproti stavu k 31.12.2024 o částku 91 562,- Kč**

1) nedoplatky ukončený nájem - 39 dlužníků, celková výše dluhu 1.745.101,- Kč

- odpis, úmrtí - 4 dlužníci, celková výše dluhu 116 910,- 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 918 058,- Kč,
- dluh je vymáhán soudně - 1 dlužník, celková výše dluhu 72.626,- Kč,
- postupně jsou zpracovávány návrhy na soudní vymáhání - 0 Kč
- dluh je řešen uznáním dluhu, splátky - 9 dlužníků, celková výše dluhu 75 430,- Kč,

Další dluh je evidován za neuhrazené faktury - vyklizení, výmalba - 5 dlužníků, celková výše dluhu 81.180 Kč - není součástí vyčísleného stavu dluhů**2) nedoplatky bydlící - 14 dlužníků, celková výše dluhu 100.940,- Kč**

- odpis, oddlužení dlužníka IŘ - 0
- výpověď, nebo výzvy k vyklizení bytu - 1 dlužník, celková výše dluhu 7.764,- Kč
- uznání dluhu - 1 dlužník, celková výše dluhu 4.090,-Kč
- upomínky (neuhrazené 1,2 nájem) - 11 dlužníků, celková výše dluhu 89 086,- Kč

3) evidované přeplatky 103.077,- Kč (nevypálené 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

Materiál obsahuje:

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

[Příloha - Rekapitulace dluhů k 31.3.2025 \(Veřejná\)](#)

[Příloha - vývoj stavu dluhů k 31.3.2025 \(Neveřejná\)](#)

Materiál projednán:

Přizváni:
