



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Písku rozhodl samosoudkyní Mgr. Danielou Špeldovou v právní věci žalobce: **Společenství vlastníků jednotek domu čp. 1336 v Kollárově ulici v Písku, IČO 28065476, Kollárova 1336, 397 01 Písek, zast.:**

Písek, proti žalovanému: , nar. o zaplacení 41.826,- Kč,

t a k t o :

I.

Řízení se **č á s t e č n ě z a s t a v u j e** ohledně nároku žalobce na zaplacení částky **234,- Kč** po žalovaném.

II.

Žalovaný je **p o v i n e n** zaplatit žalobci částku ve výši **41.592,- Kč** s úrokem z prodlení ve výši 7 % ročně od 1.10.2015 do zaplacení z částky 5.790,- Kč, s úrokem z prodlení ve výši 7 % ročně od 1.10.2015 do zaplacení z částky 22.932,- Kč, s úrokem z prodlení ve výši 8 % ročně od 1.10.2015 do zaplacení z částky 8.550,- Kč a s poplatkem z prodlení ve výši 1 promile za každý den prodlení nejméně však 10,- Kč za každý započatý měsíc prodlení z částky 4.320,- Kč od 1.10.2015 do zaplacení, a to vše do tří dnů ode dne právní moci tohoto rozsudku.

III.

Žalovaný je **p o v i n e n** zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku ve výši **3.892,- Kč**, a to do tří dnů ode dne právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

Žalobce se na žalovaném domáhal zaplacení částky 41.592,- Kč s příslušenstvím s odůvodněním, že žalovaný tuto částku jako vlastník bytové jednotky č. 5 neuhradil na platbách spojených s vlastnictvím bytu za dobu od listopadu 2012 do října 2015. Původní výše žalované částky byla před započítáním přeplatku dle vyúčtování 41.826,- Kč a před zohledněním promlčených částek činila tato částka 51.365,- Kč. Do 3.6.2013 zajišťovala správu domu čp. 1336 v Kollárově ulici v Písku Domovní a bytová správa města Písku, IČ: 00512362 (dále jen „DBS“) a od 1.7.2013 do 31.12.2015 vykonávala některé úkony spojené se správou domu společnost PB Realin spol. s r.o. Žalovaný byl pověřeným vlastníkem žalobce do 13.4.2014 a mj. byl povinen provést vyúčtování služeb spojených s vyúčtováním bytu, a protože tak neučinil, nový orgán žalobce vyúčtování zajistil, a to i zpětně, přičemž dle něj žalovaný za 2. pololetí 2013 dluží žalobci částku 8.747,- Kč, která v roce 2014 vzrostla na celkovou částku 22.932,- Kč. Vyúčtování za dobu 2. pololetí 2013 a rok 2014 bylo žalovanému zasláno doporučeně dne 24.7.2015, jež podle § 8 odst. 2 zák. č. 67/2013 Sb. nereklamoval. Dle žalobce žádné započtení z účetnictví žalobce nevyplývá a po 13.4.2014 k žádnému započtení vkladů žalovaného ze strany žalobce také nedošlo. Žalobce se proto domáhá po žalovaném zaplacení částky ve výši 5.790,- Kč za rok 2012 a za rok 2013, ve výši 22.932,- Kč za rok 2014 za správu a služby, ve výši 8.550,- Kč za rok 2015 za správu a ve výši 4.320,- Kč za rok 2015 za služby, celkem tedy 41.592,- Kč, když pro částku 234,- Kč vzal žalobce žalobu zpět.

Žalovaný uvedl, že žalobce nezohlednil vklad žalovaného z vlastních prostředků žalovaného v době, kdy byl žalovaný pověřeným vlastníkem žalobce. Protože výdaje žalovaného (i z jeho prostředků) celkem činily 168.785,- Kč (do oprav např. střechy domu) a čerpání spojené se správou domu činilo částku 122.902,- Kč, pak i při započítání záloh neplacených do 30.6.2014 vychází ve prospěch žalovaného. Žalovaný jako pověřený vlastník započtl po 1.1.2014 své vklady z vlastních prostředků proti zálohám za služby, a to poté, co rozhodl o dotaci žalobci ze svých prostředků. Podle žalovaného nikdy nepověřil provedením vyúčtování služeb společnost PB Realin spol. s r.o. a účetnictví v době, kdy žalovaný byl pověřeným vlastníkem, vedl!

Žalovaný dne 28.12.2016 uplatňoval částky za malování společných prostor (2x3.000,- Kč), zvonkový kabel (200,- Kč), práce zedníka v chodbě vč. materiálu (2.000,- Kč + 1.700,- Kč), plechování na fasádě a světlík (2.800,- Kč), trubky (2.000,- Kč), zednické práce (3.000,- Kč), maltu a beton (1.696,- Kč), kari síť (900,- Kč), daň (1.500,- Kč) a složenou kvitanci za účetnictví (5.000,- Kč), když tyto dle žalovaného nebyly započteny. Při jednání soudu dne 12.1.2017 byl žalovaný poučen, že musí doplnit, zda a kdy uplatnil reklamaci vyúčtování služeb ze dne 24.7.2015, a dále necht' upřesnit částku, jejíž započtení se domáhá, a konečně necht' doložit, že platby, o jejichž placení doložil doklady, platil žalovaný ze svých prostředků. Žalovaný doplnil, že reklamoval vyúčtování, ale neuvedl kdy a jakým způsobem, dále doplnil, že částka 168.785,- Kč sestává z plateb uhrazených žalovaným ve prospěch žalobce, a že čerpáno bylo 122.902,- Kč, proto uplatňuje částku 45.883,- Kč k započtení při nezohlednění pojištění ve výši 19.860,- Kč. Žalovaný nedoplnil tvrzení o tom, že zaplatil jím uvedené částky ve prospěch žalobce ze svých prostředků a nedoplnil ani zda a kdy reklamoval vyúčtování žalobce ze dne 24.7.2015. Při jednání soudu dne 2.3.2017 žalovaný mj. uvedl, že všechny doklady, které měl k dispozici a mohl je doložit, jsou součástí účetnictví a byly založeny v tom účetnictví, které měla k dispozici před rokem 2013 DBS, a které si pak následně převzal, a které v současné době je opět v držení DBS jako správce žalobce, a jsou i součástí soudního spisu.

Z výpisu z katastru nemovitostí LV č. 12334 soud zjistil, že vlastníkem bytu č. 5 v domě čp. 1336 v Kollárově ulici v Písku je žalovaný.

Z evidenčního listu je zřejmé, že v bytě č. 5 v domě čp. 1336 v Kollárově ulici v Písku jsou hlášeny ke dni 1.11.2011 dvě osoby a nájemné činí 1.311,- Kč. Podle dalších evidenčních listů činila výše záloh na služby spojené s užíváním bytu částku 1.333,- Kč ke dni 1.4.2012 a od 1.1.2013 částku 1.287,- Kč měsíčně.

Z rozúčtování služeb za období od 1.1.2011 do 31.1.2011 vyplývá, že u bytu č. 5 žalovaného eviduje žalobce nedoplatek 196,- Kč, z rozúčtování za období od 1.1.2012 do 31.1.2012 přeplatek 881,- Kč a za období od 1.1.2013 do 31.1.2013 přeplatek 1.149,- Kč.

Z mandátní smlouvy ze dne 11.6.2007 ve znění dodatku ze dne 12.10.2009 je zřejmé, že správu domu a výkonu některých práv a povinností plynoucích ze vztahu ke společným částem domu a jednotkám ve vlastnictví zajišťovala pro žalobce DBS, když účinností nabyla dne 27.2.2007 a dodatek dne 1.1.2009.

Podle stanov žalobce se úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby platila měsíčně (čl. XI.).

Z konta plateb k bytu č. 5 žalovaného je zřejmé, že žalovaný byl povinen platit a neuhradil částky 1.336,- Kč za listopad a prosinec 2012 a za leden až duben 2013 částku 1.278,- Kč.

Z výpisů z účtu žalobce č. 107-5372640247/0100 od září 2013 do října 2015 vyplývá, že žalobce ničeho neuhradil na zálohách za služby spojené s užíváním bytu. Současně je zřejmé z těchto výpisů, že žalovaný vybral 2.000,- Kč dne 9.10.2013, 6.500,- Kč dne 14.10.2013, 3.000,- Kč dne 23.10.2013, 3.000,- Kč dne 29.10.2013, 4.000,- Kč dne 9.12.2013, 7.000,- Kč dne 23.12.2013, 3.600,- Kč dne 4.2.2014, 4.000,- Kč dne 19.2.2014, 14.600,- Kč dne 25.2.2014, 4.100,- Kč dne 13.3.2014, 10.000,- Kč dne 14.5.2014.

Z výpisů z účtu žalobce č. 35-9521830297/0100 od ledna 2013 do května 2014 vyplývá, že žalobce ničeho neuhradil na zálohách za služby spojené s užíváním bytu. Současně je zřejmé z těchto výpisů, že žalovaný vybral 2.700,- Kč dne 26.4.2013.

Upomínku k zaplacení dlužné částky ve výši 51.365,- Kč zaslal žalobce žalovanému dne 22.10.2015.

Z přehledu plateb od 1.1.2013 do 30.6.2014 mj. vyplývá, že žalovaný dluží žalobci částku 33.112,- Kč na zálohách za služby, za výběry hotovosti za dobu od r. 2013 do r. 2014 (19.860,- Kč, 15.000,- Kč a 51.800,- Kč) oproti investici do odvodnění domu a malování (88.000,- Kč) a přeplatku z vyúčtování (1.149,- Kč). Uvedený přehled zaslal mailem žalovanému dne 16.7.2014.

Z přehledu plateb pro žalobce od 1.1.2013 do 30.6.2014 je mj. patrné, že dluh žalovaného činí 30.538,- Kč.

Z dopisu ze dne 28.6.2016 adresovaného žalobci žalovaným je mj. zřejmé, že žalovaný chce vysvětlit částky ve vyúčtování za rok 2015.

Soud měl k dispozici žádost žalovaného ze dne 27.3.2015, a dále komunikaci mezi žalovaným a žalovaným o vyúčtování služeb a případných nákladů, které žalovaný vynaložil ve prospěch žalobce ze svých prostředků, a to ze srpna 2014, z níž lze dovodit, že žalobce předložil přehled plateb od 1.1.2013 do 30.6.2014, popsany výše, a žalovaný

argumentoval tím, že výdaje žalovaného (i z jeho prostředků) celkem činily 168.785,- Kč (do oprav např. střechy domu) a čerpání spojené se správou domu činilo částku 122.902,- Kč, tudíž že má přeplatek.

Z vyúčtování záloh a poplatků společnosti PB Realin spol. s r.o. ze dne 20.7.2015 za rok 2014 je zřejmé, že za rok 2014 dluží žalovaný částku 22.932,- Kč při zohlednění dlužné částky za 2. pololetí roku 2013 ve výši 8.747,- Kč. Z vyúčtování záloh a poplatků společnosti PB Realin spol. s r.o. ze dne 10.12.2014 za 2. pololetí roku 2013 je zřejmé, že za toto období dluží žalovaný částku 8.747,- Kč. Součástí obou vyúčtování je rozpis nákladů za energie za rok 2013 a za rok 2014. Z vyúčtování záloh a poplatků společnosti PB Realin spol. s r.o. ze dne 15.3.2016 za 1. pololetí roku 2015 je zřejmé, že za toto období dluží žalovaný částku 34.270,- Kč.

Z emailové komunikace ze dne 2.6.2014 je patrné, že žalovanému zaslal zdigitalizované doklady za rok 2013, které předal Jde o následující doklady: potvrzení společnosti Geis CZ s.r.o. ze dne 17.10.2013 na částku 3.634,- Kč, faktura Teplárny Písek na částku 6.872,- Kč za rok 2013, doklad o zaplacení částky 5.495,- Kč dne 18.12.2013, faktura Teplárny Písek na částku 5.425,- Kč za listopad 2013, doklad o zaplacení částky 2.562,- Kč dne 19.11.2013, faktura Teplárny Písek na částku 2.866,- Kč za říjen 2013, doklad o zaplacení částky 1.420,- Kč dne 1.11.2013, faktura Teplárny Písek na částku 1.348,- Kč za září 2013, doklad o zaplacení částky 1.865,- Kč dne 28.11.2013, upomínka společnosti ČEVAK na 1.800,- Kč ze dne 13.11.2013 a ze dne 21.10.2013, na 3.600,- Kč dne 9.1.2014, na 1.800,- Kč ze dne 13.3.2014 a ze dne 9.4.2014, doklad o zaplacení částky 1.865,- Kč dne 1.11.2013, rozpis záloh od září 2013 do června 2014 společnosti ČEVAK ze dne 14.9.2013, doklad o zaplacení částky 3.665,- Kč dne 29.1.2014, doklad o zaplacení částky 3.665,- Kč dne 25.3.2014, doklad o zaplacení částky 3.665,- Kč dne 22.7.2014, doklad o zaplacení částky 3.665,- Kč dne 30.5.2014, doklad o zaplacení částky 1.800,- Kč dne 16.4.2014, doklad o zaplacení částky 3.600,- Kč dne 4.2.2014, přehledu plateb za použití internetu Městské knihovny v Písku ve výši 1.220,- Kč ke dni 10.1.2014, doklad z OBI ČR s.r.o. za 4kg malty na částku 260,- Kč ze dne 24.10.2013 a na částku 260,- Kč ze dne 1.11.2013 a na částku 599,- Kč ze dne 15.8.2013, příjmový doklad ze dne 29.7.2013 Města Písek ve výši 130,- Kč, stvrzenka Magistrátu města České Budějovice ze dne 13.3.2013 ve výši 30,- Kč, lístek MHD v Českých Budějovicích ve výši 13,- Kč, stvrzenka z provozovny Ráj barev z Písku ze dne 19.11.2013 ve výši 414,- Kč, ze dne 22.11.2013 ve výši 276,- Kč, ze dne 19.11.2013 ve výši 278,- Kč, ze dne 13.11.2013 ve výši 344,- Kč a 71,- Kč, doklad o zaplacení částky 3.634,- Kč společnosti LITHOPLAST s.r.o. za 21 kg izolace, faktura společnosti Raab Kärcher ze dne 21.10.2013 ve výši 876,- Kč za omítku, faktura SOU a SOŠ Písek ze dne 3.2.2014 na částku 14.406,- Kč včetně dokladu o zaplacení v hotovosti dne 3.3.2014 na účet SOU a SOŠ Písek, faktura Teplárny Písek na částku 2.772,- Kč za březen 2014, doklad o zaplacení částky 2.772,- Kč na účet Teplárny Písek dne 16.4.2014, doklad o zaplacení částky 12.978,- Kč na účet Teplárny Písek dne 19.2.2014, doklad za inzerci Píseckých Postřehů Písek ze dne 7.7.2014 ve výši 400,- Kč, doklad VŠE PRO TISK s.r.o. na částku 234,- Kč ze dne 5.9.2014.

Z emailové korespondence mezi zmocněncem žalobce a žalovaným z prosince 2016 až ledna 2017 je zřejmé, že tito se pokoušeli o uzavření smíru ve věci vyjasněním částek, které měl zaplatit žalovaný ze svého, a nebyly dosud započítány žalobcem.

Z odstoupení žalobce od mandátní smlouvy ze dne 22.5.2013 soud zjistil, že k němu došlo pro porušení čl. X. odst. 3 této smlouvy, kdy vybral pověřený vlastník 2.700,- Kč z účtu žalobce dne 26.4.2013.

Z faktur vyplývá, že byla společností PB Realin spol. s r.o. účtována žalobci za vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů žalobce za období od 7/2013 do 12/2013 částka 4.000,- Kč fa č. 23/2015 ze dne 18.2.2015, za období od 1/2014 do 12/2014 částka 6.000,- Kč fa č. 72/2015 ze dne 22.7.2015, za období od 1/2015 do 12/2015 částka 4.000,- Kč fa č. 31/2016 ze dne 16.3.2016.

Ze smlouvy o obstarání správy domu ze dne 17.2.2016 bylo zjištěno, že žalobce pověřil Domovní a bytovou správu města Písku úplatnou správou domu č.p. 1336 v Kollárově ulici v Písku s účinností od 1.1.2016, přičemž obsahem ujednání je rozsah správy domu a povinnosti správce domu a žalobce a jeho členů a nedílnou součástí je ceník nadstandardních služeb.

Ze zápisu ze schůze žalobce ze dne 30.8.2015 je zřejmé, že bylo projednáno a odsouhlaseno předání správy domu Domovní a bytové správě města Písku, a dále, že žalovanému bylo vyúčtování za rok 2013 a za rok 2014, vypracované společností PB Realin spol. s r.o. zasláno e-mailem, když doporučenou zásilku s tímto vyúčtováním si nevyzvedl. Ze zápisu bylo zjištěno dále, že žalovaný se schůze nezúčastnil a nedoložil dokumenty týkající se žalobce. pili z funkcí předsedy a místopředsedy žalobce, z výboru byl odvolán žalovaný a do výboru byli zvoleni

Ze zápisu ze schůze výboru žalobce ze dne 30.8.2015 vyplývá, že předsedou žalobce byl zvolen, který jedná za výbor a k písemnému právnímu úkonu je potřeba spolupodpis člena výboru.

Z obálky ze dne 24.7.2015 a z podacího lístku je patrné, že zásilka adresovaná žalovanému se vrátila jako nevyzvednutá.

Z přehledu stavu pokladny žalobce za rok 2013 za rok 2014 je zřejmé, že:

| Datum | Obsah zápisu | Příjmy | Výdaje | Zůstatek |
|------------|-------------------|------------|------------|----------|
| 9.10.2013 | Výběr hotovosti | 2.000,- Kč | | |
| 14.10.2013 | Výběr hotovosti | 6.500,- Kč | | |
| 23.10.2013 | Výběr hotovosti | 3.000,- Kč | | |
| 29.10.2013 | Výběr hotovosti | 3.000,- Kč | | |
| 9.12.2013 | Výběr hotovosti | 4.000,- Kč | | |
| 23.12.2013 | Výběr hotovosti | 7.000,- Kč | | |
| 21.10.2013 | Raab Kärcher | | 876,- Kč | |
| 17.10.2013 | Lithoplast s.r.o. | | 3.634,- Kč | |
| 13.11.2013 | Ráj barev | | 71,- Kč | |
| 13.11.2013 | Ráj barev | | 344,- Kč | |
| 19.11.2013 | Ráj barev | | 278,- Kč | |
| 22.11.2013 | Ráj barev | | 276,- Kč | |

| | | | | |
|------------|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 1.11.2013 | OBI malta | | 260,- Kč | |
| 19.11.2013 | Ráj barev | | 414,- Kč | |
| 1.2.2013 | MHD České Budějovice | | 13,- Kč | |
| 13.3.2013 | Magistrát ČB ověření podpisu | | 30,- Kč | |
| 29.7.2013 | MÚ Písek ověřování | | 130,- Kč | |
| 24.10.2013 | OBI malta | | 260,- Kč | |
| 25.6.2013 | fa. barvy | | 2.891,- Kč | |
| 6.4.2013 | Pro Doma | | 718,- Kč | |
| 25.8.2013 | OBI malta | | 599,- Kč | |
| 1.11.2013 | ČEVAK | | 1.865,- Kč | |
| 28.11.2013 | ČEVAK | | 1.865,- Kč | |
| 1.11.2013 | Teplárna | | 1.418,- Kč | |
| 19.11.2013 | Teplárna | | 2.562,- Kč | |
| 18.12.2013 | Teplárna | | 5.495,- Kč | |
| 27.8.2013 | Výběr hotovosti . | 15.000,- Kč | | |
| | celkem | 40.500,- Kč | 23.999,- Kč | 16.501,- Kč |
| 4.2.2014 | Výběr hotovosti | 3.600,- Kč | | |
| 19.2.2014 | Výběr hotovosti | 4.000,- Kč | | |
| 25.2.2014 | Výběr hotovosti . | 14.600,- Kč | | |
| 13.3.2014 | Výběr hotovosti | 4.100,- Kč | | |
| 14.5.2014 | Výběr hotovosti . | 10.000,- Kč | | |
| 24.10.2014 | Výběr hotovosti . | 1.980,- Kč | | |
| 29.1.2014 | ČEVAK | | 3.665,- Kč | |
| 16.9.2014 | poštovné | | 134,- Kč | |
| 24.10.2014 | Vratka | | 1.846,- Kč | |
| Bez data | fa. stavební práce SOŠ | | 14.406,- Kč | |
| | celkem | 54.781,- Kč | 20.051,- Kč | 34.730,- Kč |