



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Berouně rozhodl samosoudkyně JUDr. Markétou Švarcovou ve věci
žalobce: [osobní údaje žalobce] zastoupený advokátem [údaje o zástupci]
proti
žalované: [osobní údaje žalované]
o zaplacení 141 802 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku částku ve výši 82 874 Kč spolu s úrokem z prodlení
ve výši 8,5 % ročně z částky 3 138 Kč od 1. 9. 2021 do zaplacení
ve výši 8,5 % ročně z částky 20 238 Kč od 1. 10. 2021 do zaplacení
ve výši 8,5 % ročně z částky 20 238 Kč od 1. 11. 2021 do zaplacení a
ve výši 11,75 % ročně z částky 39 260 Kč od 21. 2. 2022 do zaplacení.
- II. Žaloba o zaplacení částky ve výši 58 928 Kč spolu s úrokem z prodlení
ve výši 8,5 % ročně z částky 17 776 Kč od 1. 9. 2021 do zaplacení
ve výši 8,5 % ročně z částky 676 Kč od 1. 10. 2021 do zaplacení
ve výši 8,5 % ročně z částky 676 Kč od 1. 11. 2021 do zaplacení a
ve výši 11,75 % ročně z částky 39 800 Kč od 21. 2. 2022 do zaplacení, se zamítá.
- III. Žalovaná je povinna nahradit žalobci do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku náhradu nákladů řízení 11 312,36 Kč k rukám právního zástupce žalobce, Mgr. [jméno] [příjmení], LL.B., advokáta.

Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou podanou u zdejšího soudu dne 7. 3. 2022 domáhal zaplacení částky ve výši 141 802 Kč s příslušenstvím. Žalobce uvedl, že dne 6. 5. 2021 uzavřel jako vlastník a pronajímatel se žalovanou nájemní smlouvu, jejímž předmětem byl pronájem bytu [číslo] ve 3. nadzemním podlaží budovy [číslo], který je součástí pozemku parc. [číslo] v k.ú [část obce], dále pronájem jiného nebytového prostoru [číslo] ve 2. NP uvedené budovy (sklepní kóji [číslo]) a

rovněž ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti [číslo] na jednotce - hromadné garáži [číslo] ve 2. NP uvedené budovy (parkovací stání). Nájem byl sjednán na dobu jednoho roku. Žalovaná se zavázala hradit žalobci nájemné ve výši 17 100 Kč měsíčně předem a zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu ve výši 3 814 Kč, které byly splatné vždy s nájemným. Nájemní vztah zanikl výpovědí žalobce z 9. 8. 2021, a to uplynutím výpovědní doby tří měsíců, tj. dnem 30. 11. 2021. Při skončení nájmu žalovaná byt protokolárně žalobci nepředala, a pouze mu ponechala v poštovní schránce část klíčů, které obdržela od žalobce na začátku nájemního vztahu. Žalovaná proto byla povinna hradit nájemné a zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu až do 30. 11. 2021. Přesto však nezaplatila platby za září, říjen a listopad 2021, a vznikl jí tak dluh ve výši celkem 62 742 Kč. Žalovaná dále poškodila vybavení bytu, a to konkrétně interiérové dveře, lednici, podlahy a sedací soupravu, přičemž znalkyně [jméno] [příjmení] ocenila v jejím znaleckém posudku [číslo] 2021 výši této škody na částku 23 960 Kč. Žalovaná předmětný byt nevyklidila a neuklidila. Protože jej ani nevymalovala bílou barvou do 5 dnů od zániku závazkového vztahu, tedy do 5. 12. 2021, vznikla žalobci škoda ve výši 14 000 Kč podle znaleckého posudku [číslo] znalkyně [jméno] [příjmení]. Protože žalovaná nevrátila žalobci dva vstupní klíče od budovy, musel na ně žalobce vynaložit částku 1 300 Kč, kterou požadoval po žalované rovněž jako náhradu škody. Žalobce dále uvedl, že za znalecké posudky vynaložil částku 3 600 Kč a tuto požadoval po žalované jako náklad řízení. Žalobce požadoval po žalované rovněž smluvní pokutu ve výši 16 500 Kč představující jedno měsíční nájemné v souvislosti s řádným nepředáním bytu žalobci, jeho nevymalováním a neuvedením do původního stavu. Dále požadoval smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý den prodlení s úhradou platby od 1. 9. 2021, částku 200 Kč za každý den prodlení s úhradou platby od 1. 10. 2021 a 300 Kč za každý den prodlení s úhradou platby od 1. 11. 2021, tedy částku 3 000 Kč za září 2021, 6 200 Kč za říjen 2021 a 9 000 Kč za listopad 2021, tedy celkem 18 200 Kč. Na tuto částku žalobce započítal peněžitou jistotu ve výši 17 100 Kč, a proto z tohoto titulu požadoval po žalované pouze 1 100 Kč. Za prodlení s úhradou nájemného od 1. 12. 2021 do 11. 2. 2022 pak žalobce požadoval po žalované smluvní pokutu ve výši 22 200 Kč. Žalovaná žalobci ničeho nezaplatila, přestože byla o zaplacení upomenuta.

2. Žalovaná uvedla, že jí bylo uloženo okamžité vystěhování po nešťastné události a odkázala na lékařské a policejní zprávy, které však nepředložila k důkazu a ani je blíže neoznačila. Dále uvedla, že dalším účastníkem nájemního vztahu byl pan [jméno] [příjmení].

3. Žaloba a předvolání k jednání ve věci bylo žalované doručeno do vlastních rukou dne 27. 6. 2022. Žalovaná se k ústnímu jednání, k němuž byla podle ust. § 45 a § 49 o.s.ř. řádně obeslána, nedostavila, na svou obranu netvrdila žádné rozhodné skutečnosti a nenavrhla provedení žádných právně relevantních důkazů. Soud proto jednal v její nepřítomnosti podle ust. § 101 odst. 3 o.s.ř.

4. Z výpisu z listu vlastnictví [číslo] pro k.ú. [část obce], [územní celek], má soud za prokázané, že žalobce je výlučným vlastníkem bytu [číslo] vymezeného ve 3. nadzemním podlaží budovy [adresa], č. orientační [číslo], část [územní celek], který je součástí pozemku parc. [číslo] v k.ú. [část obce]. Dále je vlastníkem jiného nebytového prostoru [číslo] vymezeného v budově (označeného č. sk. [číslo]), nacházejícího se ve 2. nadzemním podlaží – sklepní kóje a rovněž vlastníkem ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti [číslo] na jednotce - hromadné garáži

[číslo] vymezené podle občanského zákoníku v budově označené [číslo] nacházející se ve 2. nadzemním podlaží – parkovacího stání (dále také „nemovitosti“).

5. Z nájemní smlouvy ze dne 6. 5. 2021 soud zjistil, že žalobce pronajal žalované touto smlouvou výše uvedené nemovitosti, tedy byt [číslo] včetně sklepní kóje a parkovacího stání. Podle článku II., bod 1 smlouvy byl byt pronajat žalované včetně lednice a sedací soupravy. V článku II., bod 2 smlouvy si strany sjednaly, že rozsah plnění spojených s užíváním předmětu nájmu, který měla hradit žalovaná, je specifikován evidenčními listy vázajícími se k předmětu nájmu, které tvořily přílohu č. 1 až 3 smlouvy. Podle článku II, bod 8 si smluvní strany sjednaly závazek žalované řádně a včas platit žalobci měsíční nájemné a měsíční zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu specifikovaná „dále ve smlouvě“. Podle článku II, bod 10 byla žalovaná povinna v případě, že řádně a včas neuhradí jakoukoliv platbu podle smlouvy nebo nesplní kteroukoliv další povinnost podle smlouvy zaplatit žalobci za každé takovéto jednotlivé prodlení či porušení smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý den prodlení s řádnou úhradou platby nebo řádným splněním kterékoliv další povinnosti podle smlouvy. Podle článku II, bod 11 smlouvy byla v případě zániku závazkového vztahu žalovaná povinna vyklidit a uklidit předmět nájmu, uvést jej i s přihlédnutím k běžnému opotřebení do stavu, ve kterém se nacházel v den, kdy jí byl předán žalobcem. Dále byla povinna byt nově řádně vymalovat bílou barvou, na svůj náklad odstranit veškeré vady v bytě, které byla povinna hradit v rámci své účasti na drobných opravách a běžné údržbě a odhlásit se z bytu jako místa trvalého pobytu, zajistit, aby se takto odhlásily i veškeré osoby, které s ní žily ve společné domácnosti, zajistit aby v příslušných evidencích vedených orgány veřejné moci byla vymazána adresa předmětu nájmu zapsaná jako umístění sídla, organizační složky obchodního závodu nebo provozovny žalované či třetí osoby, předat žalobci protokolárně předmětné nemovitosti, to vše nejpozději do pěti dnů ode dne, kdy zanikne závazkový vztah založený touto smlouvou. Pro případ nedodržení závazku či závazků žalované souvisejících se zánikem závazkového vztahu založeného smlouvou specifikovaných v tomto odstavci se strany dohodly, „sjednat povinnost žalované uhradit žalobci smluvní pokutu ve výši jednoho měsíčního nájemného ve výši 16 500 Kč“, která byla splatná bez předchozí výzvy žalobce prvním dnem prodlení s řádným a včasným splněním povinností žalované. Podle článku II. bod 12 smlouvy žalovaná zmocnila žalobce na dobu neurčitou, aby jejím jménem a na její účet učinil veškeré právní jednání a faktické úkony nezbytné k vyklizení předmětu nájmu a jeho uvedení do stavu, ve kterém se nacházel v den, kdy jí byl předán žalobcem pro případ, že by žalovaná nesplnila své závazky související se zánikem závazkového vztahu podle článku II odst. 11 smlouvy. Podle článku IV. odst. 1 byla smlouva uzavřena na dobu určitou do 6. 5. 2021. Podle článku VI. odst. 1 si strany sjednaly smluvní nájemné ve výši 17 100 Kč, tedy 16 500 Kč za byt, 10 Kč za sklepní kóji a 590 Kč za parkovací stání, které bylo splatné vždy měsíčně předem, nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce předcházejícího kalendářní měsíc, za nějž nájemné příslušelo. Podle článku VI odst. 2 byla žalovaná povinna hradit měsíční zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu vždy s měsíčním nájemným. Výše záloh byla stanovena vždy podle předpisu plateb a záloh podle aktuálních evidenčních listů vztahujících se k předmětu nájmu, a tyto evidenční listy tvořily přílohu smlouvy. Podle článku VII odst. 1 se žalovaná zavázala složit peněžitou jistotu ve výši 17 100 Kč k zajištění úhrad případných pohledávek žalobce za žalovanou, a žalobce byl oprávněn ji použít k úhradě splatných

pohledávek na měsíčním nájemném a na úhradě za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu, případně k úhradě jiných splatných pohledávek.

6. Z evidenčních listů, které byly nedílnou součástí smlouvy, vyplývá, že od 1. 12. 2020 činila celková měsíční platba záloh za byt celkem 3 778 Kč a sestávala z plateb do fondu oprav ve výši 288 Kč, nákladu na společnou elektřinu 103 Kč, ohřev TUV 458 Kč, studenou vodu 419 Kč, teplou vodu 262 Kč, vytápění 720 Kč, klientský servis 43 Kč, odměny výboru 72 Kč, odpadky 91 Kč, ostatní režie 21 Kč, pohotovostní službu 25 Kč, pojištění 41 Kč, revize 113 Kč, správu 278 Kč, běžnou údržbu 122 Kč, údržbu okolí domu 361 Kč, úklid domu 309 Kč a výtah 52 Kč. Celková měsíční platba záloh za garáž činila celkem 400 Kč a sestávala z plateb do fondu oprav ve výši 131 Kč, nákladu na elektřinu 44 Kč, ostatní režie 10 Kč, pohotovostní službu 1 Kč, pojištění 19 Kč, revize garáže 62 Kč, správu 58 Kč, běžnou údržbu 52 Kč a úklid garáží 23 Kč. Celková měsíční platba záloh za sklepní kóji činila celkem 75 Kč a sestávala z plateb do fondu oprav ve výši 23 Kč, nákladu na společnou elektřinu 8 Kč, ostatní režie 2 Kč, pohotovostní službu 2 Kč, pojištění 3 Kč, revize garáže 9 Kč, správu 18 Kč a běžnou údržbu 10 Kč. Celkem tak zálohy činily 4 2353 Kč.

7. Podle předávacího protokolu ze dne 6. 5. 2021 spolu s fotografiemi žalovaná převzala byt uklizený a bíle vymalovaný, a to včetně garáže a sklepní kóje. Dále převzala od žalobce dva klíče od vstupních dveří do domu, dva klíče od bytu, dva klíče od sklepa, dva klíče od schránky a jeden dálkový ovladač od brány a vrat garáže.

8. Podle fotografií a znaleckého posudku [číslo] 2021 znalkyně [jméno] [příjmení] z 9. 2. 2022 žalovaná vrátila žalobci byt poškozený (viz rovněž e-mail ze dne 4. 8. 2021 a 9. 8. 2021). Obvyklé náklady na opravu poškozené laminátové podlahy činily 9 060 Kč, na opravu poškozených dveří zn. Sapeli částku 7 900 Kč, na opravu poškozené lednice s mrazákem částku 2 000 Kč a poškozené sedací soupravy zn. Kivik Ikea částku 5 000 Kč. Celkem tak obvyklé náklady na opravu poškozených věcí žalobce činily podle závěrů znalkyně k 1. 12. 2021 částku 23 960 Kč.

9. Z fotografií předmětného bytu a znaleckého posudku [číslo] vypracovaného znalkyní [jméno] [příjmení], dne 30. 12. 2021 má soud za prokázané, že žalovaná předmětný byt při jeho opuštění nevymalovala. Podle tohoto posudku činily obvyklé náklady na vymalování bytu k 1. 12. 2021 částku 14 000 Kč.

10. Z vyúčtování znaleckého ke znaleckému posudku [číslo] znaleckého posudku [číslo] 2021 vyplývá, že žalobce zaplatil za pořízení obou posudků částku 3 600 Kč.

11. Z faktury [číslo] soud zjistil, že žalobce vynaložil na dva vstupní klíče částku celkem 1 300 Kč.

12. Z výpovědi z nájmu ze dne 9. 8. 2021 a dodejek z 10. 8. 2021 soud zjistil, že žalobce dal žalované výpověď z nájmu a nájemní vztah zanikl k 30. 11. 2021. Z výpovědi vyplývá, že se žalovaná měla zavázat hradit žalobci nájemné ve výši 17 100 Kč měsíčně a dále zálohy na služby ve výši celkem 4 253 Kč měsíčně, a že poškodila podlahu bytu, dveře, lednici a sedací soupravu.

13. Žalobce vyzval žalovanou k zaplacení částky ve výši celkem 163 634 Kč (včetně nákladů řízení) předžalobní výzvou ze dne 11. 2. 2022, a to do sedmi dnů od obdržení výzvy. Výzva byla žalované odeslána téhož dne na adresu dle trvalého pobytu a vrátila se žalobci s poznámkou, že se žalovaná odstěhovala (viz vrácený dopis ze dne 11. 2. 2022). Z výzvy dále vyplývá, že žalovaná neuhradila žalobci nájemné a zálohy na služby za září, říjen a listopad 2021 a byt mu nepředala uklizený a vymalovaný bílou barvou. Žalovaná dále nevrátila žalobci dva vstupní klíče od budovy.

14. Z vyúčtování služeb ze dne 7. 7. 2022 soud zjistil, že žalobce zaslal žalované vyúčtování služeb za dobu trvání nájmu do 30. 11. 2021 a odkázal na vyúčtování záloh na služby za celý rok

2021. Žalovaná se podle tohoto dopisu měla zavázat hradit žalobci zálohy ve výši 3 814 Kč měsíčně. Podle žalobce žalovaná s ohledem na celkovou spotřebu teplé a studené vody a topení spotřebovala celkem 11 479,57 Kč (tj. 5 775,82 Kč, 3 367,75 Kč a 2 336 Kč). Podle žalobce činily celkové náklady na zbylé služby 24 182 Kč s tím, že poměrná část připadající na žalovanou činí 14 106 Kč. Z vyúčtování není zřejmé, jak žalobce k této částce dospěl. Celkové služby spotřebované žalovanou tak podle žalobce činil 25 585,57 Kč (tj. součet částky 11 479,57 Kč a 14 106 Kč). S ohledem na to, že žalovaná na zálohách uhradila 14 017 Kč, sdělil žalobce žalované, že jí vznikl nedoplatek 11 568,57 Kč. Vyúčtování bylo žalované doručeno 15. 7. 2022 (viz dodejka datové zprávy).

15. Podle vyúčtování záloh a nákladů na služby za celý rok 2021 za bytovou jednotku činily tyto 36 208 Kč, za garáž pak 5 580 Kč a za sklepní kóji 983 Kč. Z vyúčtování však není zřejmé, kolik z poskytnutých služeb spotřebovala žalovaná za dobu trvání nájmu od 6. 5. 2021 od 30. 11. 2021, resp. že to měla být částka 11 479,57 Kč a 14 106 Kč.

16. Soud zamítl návrh na provedení veškerých dalších důkazů, neboť je s ohledem na svá skutková zjištění učiněná z provedených důkazů, a na níže uvedené právní hodnocení, považoval za nadbytečné.

17. Po provedeném dokazování a zhodnocení důkazů ve smyslu § 132 o.s.ř., vzal soud za prokázané, že žalobce je vlastníkem předmětného bytu, garáže a sklepní kóje, které pronajal žalované. Smlouva byla uzavřena na dobu určitou od 6. 5. 2021, nicméně nájemní vztah zanikl výpovědí žalobce k 30. 11. 2021. Žalovaná při uzavření nájemní smlouvy složila kauci ve výši 16 500 Kč a měla hradit nájemné ve výši 17 100 Kč měsíčně. Dále měla hradit zálohy na služby spojené s užíváním jednotek podle evidenčních listů. Ve smlouvě nebyla blíže specifikována konkrétní částka ani konkrétní služby, na které měla žalovaná zálohy hradit. Celkový součet záloh podle evidenčních listů činil 4 253 Kč. Žalovaná nezaplatila nájemné a zálohy na služby za září, říjen a listopad 2021 a byt žalobci řádně nepředala uklizený a vymalovaný bílou barvou. Obvyklé náklady na výmalbu bytu činily k 1. 12. 2021 částku 14 000 Kč. Žalovaná poškodila vybavení bytu, a to dveře, lednici s mrazákem, podlahu a sedací soupravu, když obvyklé náklady na jejich opravu činily k 1. 12. 2021 částku 23 960 Kč. Žalovaná nevrátila žalobci byt bíle vymalovaný a obvyklé náklady na jeho výmalbu činily k 1. 12. 2021 částku 14 000 Kč. Žalovaná dále nevrátila žalobci dva vstupní klíče od budovy, za které žalobce vynaložil 1 300 Kč. Žalobce uhradil za vypracování dvou znaleckých posudků znalkyně [příjmení] celkem 3 600 Kč. Žalovaná ničeho žalobci neuhradila.

18. Podle § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o.z.“) se nájemní smlouvou pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

19. Podle § 2239 o.z. se nepřihlíží k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.

20. Podle § 2246 odst. 1 o.z. strany ujednají nájemné pevnou částkou. Má se za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc.

21. Podle § 2247 odst. 1 o.z. si strany ujednají, která plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby zajistí pronajímatel; schází-li takové ujednání, použije se ustanovení odstavce 2. Podle odstavce 2 téhož ustanovení pronajímatel zajistí po dobu nájmu nezbytné služby. Má se za to, že nezbytnými službami jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně

čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu. Podle odstavce 3 téhož ustanovení způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví jiný právní předpis. Podle odstavce 4 téhož ustanovení si strany ujednají způsob rozúčtování cen a úhrady případných dalších služeb, není-li stanoven jiným právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu. Způsob rozúčtování musí být určen před poskytováním služby.

22. Podle § 2251 odst. 1 o.z. platí nájemce nájemné předem na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období, nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednán den pozdější. Společně s nájemným platí nájemce zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel; o těchto zálohách a nákladech platí § 2253 obdobně. Podle odstavce 2 téhož ustanovení nesmí pronajímatel požadovat po nájemci jiná plnění než uvedená v odstavci 1, ať již ve formě vkladu nebo jinak, ani platbu nájemného později datovaným šekem nebo jiným obdobným způsobem.

23. Podle § 2254 odst. 1 o.z. ujednají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu nebo ujednají-li si pro případ porušení těchto povinností smluvní pokutu, nesmí jistota a právo na zaplacení smluvní pokuty v souhrnu přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného. Podle odstavce 2 téhož ustanovení při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.

24. Podle § 2257 odst. 1 o.z. pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání. Podle odstavce 2 téhož ustanovení nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.

25. Podle § 2264 odst. 1 o.z. platí, že zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu.

26. Podle § 2267 o.z. neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.

27. Podle § 2292 o.z. nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.

28. Podle § 2293 odst. 1 o.z. nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.

29. Podle § 2295 o.z. pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

30. Podle § 2952 o.z. se hradí skutečná škoda a to, co poškozenému ušlo (ušlý zisk). Záleží-li skutečná škoda ve vzniku dluhu, má poškozený právo, aby ho škůdce dluhu zprostil nebo mu poskytl náhradu.

31. Podle § 573 o.z. se má za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání.

32. Podle § 3 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „zákon“), platí, že službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu. Podle odstavce 2 téhož ustanovení si rozsah poskytovaných služeb poskytovatel služeb a příjemce služeb ujednají nebo o něm rozhodne družstvo nebo společenství.

33. Podle § 7 odst. 2 zákona poskytovatel služeb ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.

34. Soud s ohledem na shora uvedené dospěl k závěru, že mezi stranami byla platně uzavřena nájemní smlouva podle § 2201 o.z., na základě které žalobce pronajal žalované byt včetně garáže a sklepní kóje. Za toto plnění se žalovaná zavázala platit sjednané nájemné a zálohy na služby ve smyslu § 2246 odst. 1 a § 2247 odst. 1 o.z. Nájemné bylo sjednáno ve výši celkem 17 100 Kč měsíčně. Pokud jde o zálohy na služby, ty nebyly ve smlouvě konkrétně vymezeny, a nebyla v ní specifikována ani konkrétní výše záloh, které měla žalovaná hradit. Článek II., bod 2 smlouvy v tomto směru odkazuje na evidenční listy, které tvořily přílohu č. 1 až 3 smlouvy. Podle článku II, bod 8 smlouvy pak měly být měsíční zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu specifikovány „dále ve smlouvě“. Podle článku VI odst. 2 smlouvy měla žalovaná hradit měsíční zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu vždy s měsíčním nájemným, a výše těchto záloh měla být stanovena „vždy podle předpisu plateb a záloh podle aktuálních evidenčních listů vztahujících se k předmětu nájmu“. Podle uvedených evidenčních listů činila od 1. 12. 2020 celková měsíční platba záloh za byt celkem 3 778 Kč, za garáž celkem 400 Kč a za sklepní kóji celkem 75 Kč. Celkem tak součet záloh činil 4 253 Kč a žalobce tuto částku zmiňoval i ve výpovědi z 9. 8. 2021. Podle vyúčtování služeb žalobce z 7. 7. 2022 měla žalovaná hradit zálohy na služby ve výši celkem 3 814 Kč měsíčně, přičemž není zřejmé, jak žalobce k této částce dospěl. Protože smlouva odkazuje na evidenční listy, v nichž však jsou v rozporu s ust. § 2247 odst. 2 o.z. zahrnuty i platby za služby, které nezajišťoval pro žalovanou žalobce jako pronajímatel, je takovéto ujednání zjevně nepřiměřené ve smyslu § 2239 o.z. Protože podle § 2247 odst. 2 o.z. pronajímatel zajišťuje po dobu nájmu dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu, (obdobně jsou služby vymezeny v ust. § 3 odst. 1 zákona), měla žalovaná hradit zálohy za byt ve výši pouze 2 986 Kč, a to bez plateb do fondu oprav ve výši 288 Kč, odměn výboru 72 Kč, pojištění 41 Kč, revizí 113 Kč a správy 278 Kč, dále zálohy za garáž ve výši pouze 130 Kč, tj. bez plateb do fondu oprav ve výši 131 Kč, pojištění 19 Kč, revize garáže 62 Kč a správy 58 Kč a konečně zálohy za sklepní kóji ve výši pouze 22 Kč, tedy bez plateb do fondu oprav ve výši 23 Kč, pojištění 3 Kč, revize garáže 9 Kč a správy 18 Kč, neboť je zřejmé, že tyto zajišťovaly třetí subjekty. Celkem tak měla žalovaná hradit měsíční zálohy ve výši 3 138 Kč. Soud ohledně tohoto svého závěru odkazuje na důvodovou zprávu k ust. § 2251 o.z., podle které,

pravidlo o pevně ujednaném nájemném nelze obcházet nucením nájemce, aby plnil pronajímateli vedle nájemného a případných záloh na služby ještě jiná plnění, např. příspěvek na stavební úpravy domu, vklad do fondu oprav apod.". Protože žalovaná nepředala žalobci byt řádně, neboť mu neodevzdala dva klíče od předmětu nájmu, vznikla jí ve smyslu § 2292 o.z. povinnost uhradit žalobci úhrady spojené s bytem i za září, říjen a listopad 2021, což však nesplnila. Na nájemném jí proto vznikla povinnost zaplatit žalobci částku 3 x 17 100 Kč a na službách spojených s užíváním bytu 3 x 3 138 Kč, tedy celkem 60 714 Kč. Protože žalovaná na počátku nájemního vztahu složila peněžitou jistotu, tedy zálohu ve výši 17 100 Kč ve smyslu § 2254 odst. 1 o.z., která měla být při ukončení nájemního vztahu použita na úhradu dlužného nájemného, činí nárok žalobce na zaplacení nájemného a služeb po odpočtu zálohy za dlužné nájemné za září 2021 částku 43 614 Kč, kterou je žalovaná povinna zaplatit dle § 2251 o.z.

35. Soud doplňuje, že pokud jde o vyúčtování služeb ze dne 7. 7. 2022, pak toto není dosud splatné, protože nesplňuje náležitosti ust. § 7 odst. 2 zákona. Žalobce má proto nárok na zaplacení záloh, které následně žalované zúčtuje.

36. Soud se dále zabýval nároky žalobce na náhradu škody. Žalovaná převzala předmětný byt od žalobce 6. 5. 2021 uklizený a bíle vymalovaný včetně lednice a sedací soupravy, a zavázala se jej podle článku II, bod 11 smlouvy uvést s přihlédnutím k běžnému opotřebení do stavu, ve kterém se nacházel v den, kdy jí byl předán žalobcem a na svůj náklad odstranit veškeré vady v bytě. Jak však vyplývá z předložených fotografií, e-mailů ze dne 4. 8. 2021 a 9. 8. 2021 a znaleckého posudku [číslo] 2021 znalkyně [jméno] [příjmení] z 9. 2. 2022, žalovaná vrátila žalobci byt s poškozenou laminátovou podlahou, poškozenými dveřmi zn. Sapeli, poškozenou lednicí s mrazákem a poškozenou sedací soupravou zn. Kivik Ikea. Jak vyplývá ze znaleckého posudku znalkyně [příjmení], obvyklé náklady na opravu těchto poškozených věcí činily celkem 23 960 Kč. Protože žalovaná uvedené věci poškodila, je povinna tuto škodu nahradit žalobci ve smyslu § 2267 o.z.

37. Žalovaná se dále zavázala vrátit žalobci byt bíle vymalovaný. Jak je zřejmé z fotografií předmětného bytu a znaleckého posudku [číslo] znalkyně [příjmení], žalovaná tuto svoji povinnost nesplnila. Protože obvyklé náklady na vymalování bytu k 1. 12. 2021 činily podle uvedeného posudku částku 14 000 Kč, vznikla i v tomto případě žalované povinnost tuto škodu žalobci nahradit ve smyslu § 2267 o.z. Stejně tak je důvodný nárok žalobce na zaplacení částky 1 300 Kč za dva vstupní klíče od budovy, kterou musel žalobce vynaložit na jejich pořízení, protože mu je žalovaná řádně nevrátila. Žalovaná je proto povinna i tuto částku žalobci zaplatit podle § 2952 o.z.

38. Pokud jde o nárok žalobce na zaplacení smluvních pokut, soud dospěl k závěru, že v tomto rozsahu není žaloba důvodná. Žalobce se domáhal zaplacení smluvní pokuty ve výši 16 500 Kč představující jedno měsíční nájemné v souvislosti s řádným nepředáním bytu žalobci, jeho nevymalováním a neuvedením do původního stavu. V článku II, bod 11 smlouvy, (o nějž žalobce opírá svůj nárok), byly sjednány povinnosti žalované v případě zániku závazkového vztahu, a to vyklidit a uklidit předmět nájmu, uvést jej do původního stavu, nově jej řádně vymalovat bílou barvou, odstranit na svůj náklad veškeré vady v bytě, a odhlásit se z bytu jako místa trvalého pobytu, a zajistit, aby se takto odhlásily i veškeré osoby, které se žalovanou žily ve společné domácnosti, jakož i protokolárně předat žalobci předmětné nemovitosti. Pro všechny tyto případy (každý jednotlivě či zvlášť s ohledem na formulaci, pro případ nedodržení závazku či závazků

žalované“) se strany dohodly, sjednat povinnost žalované uhradit žalobci smluvní pokutu ve výši jednoho měsíčního nájemného ve výši 16 500 Kč“, která byla splatná bez předchozí výzvy žalobce prvním dnem prodlení s řádným a včasným splněním povinností žalované. Z uvedeného vyplývá, že při porušení žalované kterékoliv z uvedených povinností měly strany teprve následně jednat a dohodnout se povinnosti žalované zaplatit žalobci smluvní pokutu. Z provedených důkazů však nevyplývá, že by po porušení povinností žalovanou takovéto ujednání bylo mezi stranami učiněno. I v případě, že by soud vykládal dané ujednání tak, že se žalovaná již přímo ve smlouvě zavázala zaplatit žalobci smluvní pokutu ve výši 16 500 Kč, odporuje toto ujednání ust. § 2254 odst. 1 o.z. S ohledem na to, že žalovaná složila jistotu ve výši 17 100 Kč (viz článek VII odst. 1 smlouvy), nesměla smluvní pokuta v nájemní smlouvě přesáhnout v souhrnu částku 2 x 17 100 Kč, tedy 34 200 Kč. Protože však z daného článku nevyplývá, že by žalobce mohl uplatnit smluvní pokutu ve výši 16 500 Kč pouze jednou, případně do maximální výše 34 200 Kč, ale mohl ji uplatnit v každém jednotlivém případě porušení povinností žalované, je i toto ujednání zjevně nepřiměřené ve smyslu § 2239 o.z. Z tohoto důvodu není nárok žalobce na zaplacení částky 16 500 Kč důvodný.

39. Tyto závěry soudu pak platí i pro nárok žalobce na zaplacení smluvní pokuty ve výši 18 200 Kč, tj. 3 000 Kč za září 2021, 6 200 Kč za říjen 2021 a 9 000 Kč za listopad 2021, resp. po odpočtu jistoty ve výši 17 100 Kč, 1 100 Kč a smluvní pokuty ve výši 22 200 Kč za dobu od 1. 12. 2021 do 11. 2. 2022. I v tomto případě je ujednání o smluvní pokutě ve výši 100 Kč za každý den prodlení s řádnou úhradou platby nebo řádným splněním kterékoliv další povinnosti podle smlouvy nepřiměřené, neboť nijak nezohledňuje zákonný limit součtu jistoty a smluvní pokuty ve výši trojnásobku měsíčního nájemného. Proto ani v tomto případě není nárok žalobce důvodný.

40. Ze všech výše uvedených důvodů soud žalobě vyhověl co do částky 82 874 Kč (jako součtu částky 43 614, 23 960 Kč, 14 000 Kč a 1 300 Kč, a ve zbývajícím rozsahu 58 928 Kč žalobu zamítl (141 802 – 82 874 Kč), tak jak ve výroku I. a II. rozsudku uvedeno.

41. Soud přiznal žalobci rovněž úrok z prodlení podle § 1970 o.z. ve výši podle dle § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., a to z částek dlužného nájemného a zálohy za září 2021 po odpočtu složené zálohy ve výši 3 138 Kč, a za říjen a listopad 2021 vždy ve výši 20 238 Kč, neboť tyto platby byly podle článku VI. odst. 1 smlouvy splatné vždy měsíčně předem nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce předcházejícího kalendářní měsíc, na který se platby hradily. Dále soud přiznal žalobci nárok za úrok z prodlení z částky 39 260 Kč (jako součtu částky 23 960 Kč, 14 000 Kč a 1 300 Kč) od 21. 2. 2022 do zaplacení, neboť žalovaná byla vyzvána k zaplacení dluhu předžalobní výzvou z 11. 2. 2022, v níž jí byla stanovena lhůta k zaplacení do 7 dnů od obdržení dopisu. Výzva se do dispozice žalované dostala následujícího dne, když byla odeslána 11. 2. 2021. Lhůta k plnění tak žalované uplynula dnem 19. 2. 2021 (12. 2. 2021 + 7 dní) a ode dne následujícího je žalovaná v prodlení. Výši úroku z prodlení soud přiznal žalobci vždy ve výši podle dle § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Soud proto rozhodl, jak ve výroku I. rozsudku uvedeno a ve zbývajícím rozsahu žalobu zamítl (výrok II. rozsudku).

42. O nákladech řízení za žalobu soud rozhodl podle § 142 odst. 2 o.s.ř., neboť žalobce měl ve věci pouze částečný úspěch. Žalobci vznikly náklady na zaplacený soudní poplatek za žalobu ve výši 5 673 Kč, a na odměnu advokáta podle § 11 odst. 1, písm. a), d) a g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif (dále jen „vyhláška“), za 6 úkonů po 6 780 Kč dle ustanovení § 8 odst. 1 a § 7

bod 5 vyhlášky, a to za převzetí a přípravu věci, předžalobní výzvu, sepis žaloby, podání ze dne 13. 6. 2022 a ze dne 15. 7. 2022 a 1x účast na jednání dne 20. 7. 2022, dále za ½ úkonu podle § 11 odst. 2, písm. g) ve spojení s odst. 3 vyhlášky za účast na jednání 22. 6. 2022 (při kterém nebylo zahájeno jednání), a na náhradu hotových výdajů za 7 úkonů právní služby po 300 Kč (dle ust. § 13 odst. 4 vyhlášky). Dále představují náhradu cestovních výdajů za cestu advokáta osobním automobilem k jednání soudu dne 22. 6. 2022 a 20. 7. 2022 z [obec] do [obec] a zpět vypočtenou dle ustanovení § 157 a § 158 zák. č. 262/2006 Sb. ve výši celkem 559,50 Kč za každou z cest (osobní automobil BMW 3C, spotřeba dle TP: 7,4 l /100 km (3. údaj o spotřebě dle TP), palivo benzin 95 B, cena 44,50 Kč na 1litr, sazba zák. náhrady 4,70 Kč km podle vyhlášky č. 116/2022 Sb., počet km 70), a to včetně náhrady za ztrátu času advokáta (cesta k jednání soudu a zpět) za 4 půlhodiny po 100 Kč dle § 14 vyhlášky, to vše zvýšeno o daň z přidané hodnoty ve výši 21% ve výši 10 014,69 Kč. Dále žalobci vznikly náklady na vypracování znaleckých posudků ve výši celkem 3 600 Kč, Žalobci tak vznikly náklady řízení ve výši celkem 66 976,69 Kč. Vzhledem k tomu, že předmětem řízení o žalobě byla částka ve výši 141 802 Kč, a soud žalobce vyhověl co do částky 82 874 Kč, měl žalobce „úspěch“ v rozsah u 58,44 %, který soud odečetl od jeho „neúspěchu“ ve výši 41,56 %. Protože žalobce ve sporu převážně uspěl, uložil soud žalované zaplatit žalobci poměrnou část 16,89 % jeho náhrady nákladů z částky 66 976,69 Kč, tedy částku 11 312,36 Kč. Soud proto rozhodl, jak ve výroku III. rozsudku uvedeno.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání ve lhůtě 15-ti dnů ode dne doručení účastníkovi ke Krajskému soudu v Praze, a to prostřednictvím Okresního soudu v Berouně.

Nebude-li rozhodnutí plněno dobrovolně, lze podat návrh na výkon rozhodnutí podle části šesté o.s.ř., nebo návrh na nařízení soudní exekuce a pověření soudního exekutora podle zákona č. 120/2001 Sb. (exekučního řádu).

Beroun 20. července 2022

JUDr. Markéta Švarcová