



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Českém Krumlově rozhodl samosoudcem Mgr. Františkem Strouhou ve věci

žalobce: [Jméno žalobce], IČO [IČO žalobce]

sídlem [Adresa žalobce]

zastoupený advokátem [Jméno advokáta]

sídlem [Adresa advokáta]

proti

žalovanému: [Jméno žalovaného], narozený [Datum narození žalovaného]

bytem [Adresa žalovaného]

o zaplacení [Anonymizováno] [Anonymizováno] Kč s příslušenstvím

takto:

I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci [částka] se zákonným úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z částky [částka] od [datum] do zaplacení, z částky [částka] od [datum] do zaplacení a z částky [částka] od [datum] do zaplacení, to vše ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení ve výši [částka] ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobce.

Odůvodnění:

1. Žalobce se podáním došlým soudu dne [datum] domáhal vydání rozhodnutí, kterým by byla žalovanému uložena povinnost zaplatit žalobci [částka] se zákonným úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z částky [částka] od [datum] do zaplacení, z částky [částka] od [datum] do zaplacení a z částky [částka] od [datum] do zaplacení. Žaloba je odůvodněna tím, že žalobce je mj. vlastníkem budovy čp. [Anonymizováno], stojící na pozemku st.parc. č. [hodnota] v k.ú. a obci [adresa], adrese

[adresa]. V této budově se ve [Anonymizováno]. patře budovy nachází byt č. [Anonymizováno][Anonymizováno][Anonymizováno] o dispozičním řešení 2+1, který na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi žalobcem a žalovaným dne [datum] žalobce pronajal žalovanému na dobu určitou do [datum]. Nájemné bylo sjednáno na částku [částka] měsíčně a dále byly sjednány zálohy za služby v souhrnné výši [částka], a dále paušální platby za služby ve výši [částka], jak vyplývá z [Anonymizováno][Anonymizováno][Anonymizováno][Anonymizováno], [Anonymizováno] [Anonymizováno] nájemní smlouvy. Nájemné a zálohy za služby byly splatné vždy do 15. dne měsíce předcházejícího měsíci, za který se hradí. Nájemní vztah skončil [datum]. Žalovaný však ještě v [Anonymizováno] [Anonymizováno] předmětný byt užíval a zavázal se jej vyklidit k [datum]. Žalovaný nehradil pravidelně sjednané nájemné i zálohy za služby. Opakovaně byl vždy několik měsíců v prodlení se zaplacením a poté jednorázově složil vyšší částku. Stejně tak neuhradil sjednanou kauci – jistotu dle § 2254 OZ, kterou měl uhradit do [datum], která však není předmětem žaloby. Jednotlivé platby, které žalovaný hradil, žalobce započítával vždy nejprve na zálohy na služby a poté na nejstarší splatné nájemné. S ohledem na uvedené tak žalovanému vznikl dluh na následujících položkách: a) celé nájemné za měsíce [Anonymizováno] [Anonymizováno] ve výši [částka], [Anonymizováno] [Anonymizováno] ve výši [částka], [Anonymizováno] [Anonymizováno] ve výši [částka] a [Anonymizováno] [Anonymizováno] ve výši [částka], celkem tedy dluh na nájemném [částka]; b) celé zálohové a paušální platby ve výši [částka] na [Anonymizováno] [Anonymizováno] [Anonymizováno], [Anonymizováno] [Anonymizováno] ve výši [částka], [Anonymizováno] [Anonymizováno] ve výši [částka], nedoplatek vyúčtovaných služeb [Anonymizováno] [Anonymizováno] ve výši [částka], / který je vypočten jako částka, kterou dluží pokud by zaplatil řádně všechny zálohy, tudíž předmětem žaloby jsou rovněž neuhrazené zálohy za služby za [Anonymizováno] [Anonymizováno], které nebyly uhrazeny a které by se jinak zohlednily v celkovém vyúčtování jako pasívum žalovaného/ celkem [částka]. Vyúčtování služeb za [Anonymizováno][Anonymizováno][Anonymizováno] bylo žalovanému zasláno, úhrada měla proběhnout do [datum], žalovaný ji však neuhradil.

2. Při skončení nájmu bylo zjištěno, že žalovaný užíval byt v rozporu s nájemní smlouvou, byla poškozena elektroinstalace a odpojen elektroměr, zřejmě v důsledku neplacení záloh za energie /el. energii hradil žalovaný přímo dodavateli služeb/, a dále byt nebyl vymalován. Žalobce si nechal zpracovat cenové nabídky na uvedení bytu do řádného stavu, tj. výmalbu v částce [částka] dle nabídky [tituly před jménem] [jméno FO] ze dne [datum], a dále na opravu elektroinstalace v částce [částka] + DPH, celkem tedy [částka] vč. DPH od společnosti [Anonymizováno] [Anonymizováno] [Anonymizováno][Anonymizováno][Anonymizováno][Anonymizováno], IČ [IČO]. Žalobce vytknul žalovanému užívání bytu v rozporu se smlouvou a poškození tohoto bytu a vyčíslil náklady na opravy těchto poškození. Žalobce vyzval žalovaného k zaplacení dlužného nájemného a dlužných záloh za služby, jakož u dlužných paušálních nákladů za služby, a k zaplacení vzniklých škod z titulu nevymalování bytu a poškození elektroinstalace a jejího uvedení do řádného stavu vč. revize, a to přípisem právního zástupce žalobce ze dne [datum] a požadoval po žalovaném uhrazení dlužných částek do [datum]. Na tuto výzvu žalovaný nijak nereagoval. Předmětem této žaloby není náklad spočívající v dani z přidané hodnoty za opravu elektroinstalace, neboť žalobce je plátcem DPH. Žalobci tedy nezbývá nic jiného, než domáhat se jeho nároku soudního cestou a požadovat zaplacení dlužného nájemného a dalších plateb souvisejících s nájmem, jakož i náhradu vzniklých škod. Vedle těchto částek požaduje žalobce rovněž příslušenství, tj. zákonné úroky z prodlení s tím, že úroky z prodlení u dlužného nájemného a záloh služeb za [Anonymizováno] [Anonymizováno] a za [Anonymizováno] [Anonymizováno] / celkem tedy částky [částka]/ požaduje od [datum], tedy od splatnosti posledního nájemného a u nákladů spojených s poškozením bytu /tedy z částky [částka]/ požaduje úroky z prodlení ode dne následujícího po splatnosti uvedené ve výzvě k zaplacení, tj. od [datum] a u vyúčtování služeb za [Anonymizováno] [Anonymizováno] /tedy z částky [částka]/ od [datum].

3. Nájemní smlouva z [datum] prokazuje, že byla uzavřena mezi účastníky. Předmětem nájmu je byt, jak je označen v odst. 1 odůvodnění tohoto rozsudku a smlouva byla sjednána na dobu určitou do [datum]. Nájemné bylo sjednáno na částku [částka] měsíčně za služby celkem [částka] a paušální platby za služby ve výši [částka]. Výše žalované částky, pokud jde o nájem a služby s nájmem spojené prokazuje přehled dluhu a plateb vyúčtování za [Anonymizováno] [Anonymizováno]. Cenové nabídky prokazují výši škody, která žalobci vznikla poškozením předmětného bytu.

4. Skutkovým závěrem soudu je, že žalobce je mj. vlastníkem budovy [Anonymizováno]. [Anonymizováno], stojící na pozemku st.parc. č. [hodnota] v k.ú. a obci [adresa], adrese [adresa]. V této budově se ve II. [Anonymizováno] budovy nachází byt č. [Anonymizováno][Anonymizováno][Anonymizováno] o dispozičním řešení 2+1, který na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi žalobcem a žalovaným dne [datum] žalobce pronajal žalovanému na dobu určitou do [datum]. Nájemné bylo sjednáno na částku [částka] měsíčně a dále byly sjednány zálohy za služby v souhrnné výši [částka], a dále paušální platby za služby ve výši [částka], jak vyplývá z čl. [Anonymizováno][Anonymizováno] [Anonymizováno] [Anonymizováno] nájemní smlouvy. Nájemné a zálohy za služby byly splatné vždy do 15. dne měsíce předcházejícího měsíce, za který se hradí. Nájemní vztah skončil [datum]. Žalovaný však ještě v [Anonymizováno] [Anonymizováno] předmětný byt užíval a zavázal se jej vyklidit k [datum]. Žalovaný nehradil pravidelně sjednané nájemné i zálohy za služby. Opakovaně byl vždy několik měsíců v prodlení se zaplacením a poté jednorázově složil vyšší částkuJednotlivé platby, které žalovaný hradil, žalobce započítával vždy nejprve na zálohy na služby a poté na nejstarší splatné nájemné. Při skončení nájmu bylo zjištěno, že žalovaný užíval byt v rozporu s nájemní smlouvou, byla poškozena elektroinstalace a odpojen elektroměr, zřejmě v důsledku neplacení záloh za energie /el. energii hradil žalovaný přímo dodavateli služeb/, a dále byt nebyl vymalován. Žalobce si nechal zpracovat cenové nabídky na uvedení bytu do řádného stavu, tj. výmalbu v částce [částka] dle nabídky [tituly před jménem] [jméno FO] ze dne [datum], a dále na opravu elektroinstalace v částce [částka] + DPH, celkem tedy [částka] vč. DPH od společnosti [Anonymizováno] [Anonymizováno] [Anonymizováno][Anonymizováno][Anonymizováno][Anonymizováno], IČ [IČO]. Žalobce vytknul žalovanému užívání bytu v rozporu se smlouvou a poškození tohoto bytu a vyčíslil náklady na opravy těchto poškození.

5. Žaloba je důvodná. Mezi účastníky byla uzavřena nájemní smlouva podle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku a žalovanému tak vznikla povinnost platit nájemné a služby s nájmem spojené. Tuto povinnost nesplnil řádně, a je proto povinen zaplatit S ohledem na uvedené tak žalovanému vznikl dluh na následujících položkách: a) celé nájemné za měsíce [Anonymizováno] [Anonymizováno] ve výši [částka], [Anonymizováno] [Anonymizováno] ve výši [částka], [Anonymizováno] [Anonymizováno] ve výši [částka] a [Anonymizováno] [Anonymizováno] ve výši [částka], celkem tedy dluh na nájemném [částka]; b) celé zálohové a paušální platby ve výši [částka] na měsíc [Anonymizováno] [Anonymizováno], [Anonymizováno] [Anonymizováno] ve výši [částka], [Anonymizováno] [Anonymizováno] ve výši [částka], [Anonymizováno] [Anonymizováno] ve výši [částka], nedoplatek vyúčtovaných služeb roku [Anonymizováno] ve výši [částka], tj. celkem [částka].

6. Žalovanému rovněž vznikla povinnost zaplatit náhradu škody podle § 2909 a násl. občanského zákoníku ve výši [částka] dle nabídky [tituly před jménem] [jméno FO] ze dne [datum], a dále na opravu elektroinstalace v částce [částka] + DPH, celkem tedy [částka] vč. DPH od společnosti [Anonymizováno] [Anonymizováno] [Anonymizováno][Anonymizováno][Anonymizováno][Anonymizováno], IČ [IČO].

7. Žalovaný je v prodlení s peněžitým plněním, je proto povinen zaplatit žalobci též zákonný úrok z prodlení podle § 1970 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku ve výši stanovené § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb.

8. Protože má žalobce ve věci plný úspěch, náleží mu podle § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu (o.s.ř.) právo na náhradu nákladů řízení, které představuje odměna za právní zastoupení advokátem podle vyhlášky č. 177/1996 Sb. advokátního tarifu ve výši [částka] za 2 úkony právní služby po [částka] podle § 7 advokátního tarifu (příprava a převzetí věci, návrh ve věci samé), odměna za výzvu před podáním žaloby ve výši [částka], náhrada hotových výdajů podle § 13 advokátního tarifu ve výši [částka] za 3 úkony právní služby po [částka], to vše navýšeno o DPH 21%, jehož je zástupce žalobce plátcem ve výši [částka] a soudní poplatek [částka]. Celkem je žalovaný povinen zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení ve výši [částka].

9. Lhůta k plnění byla stanovena podle § 160 odst. 1 o.s.ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání ve lhůtě patnácti dnů od dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím Okresního soudu v Českém Krumlově.

Nebude-li povinnost tímto rozsudkem uložená splněna, lze k jejímu vymožení navrhnout výkon rozhodnutí nebo exekuci.

Český Krumlov 7. prosince 2023

Mgr. František Strouha
samosoudce