



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Českých Budějovicích rozhodl soudkyně JUDr. Markétou Bartizalovou, Ph.D., ve věci

žalobce: ██████████, narozený ██████████
bytem ██████████
zastoupený advokátem Mgr. Jindřichem Lvem
sídlem Belgická 196/38, 120 00 Praha 2

proti
žalovanému: ██████████, narozený ██████████
bytem nám. ██████████

o zaplacení částky 18 382 Kč s příslušenstvím

takto:

- I.** Žalovaný je **povinen** zaplatit žalobci částku **18 382 Kč** se zákonným úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně
z částky 500 Kč od 21.8.2022 do zaplacení,
z částky 8 000 Kč od 21.9.2022 do zaplacení, a
z částky 9 882 Kč od 20.1.2023 do zaplacení,
to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II.** Žalovaný je **povinen** zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení ve výši **8 640,80 Kč**, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobce.

Odůvodnění:

1. Žalobce jako pronajímatel bytu 1+1, jednotky č. ■ v ■. nadzemním podlaží v budově č.p. ■, v ulici ■, se podanou žalobou domáhal na žalovaném jako nájemci zaplacení částky 18 382 Kč s příslušenstvím z titulu neuhrazeného nájemného, nákladů (záloh) na energie, a náhrady škody za období od 1.9.2022 do 31.10.2022.
2. Žalovaná se k podané žalobě nevyjádřila.
3. Soud rozhodl ve věci bez jednání podle § 115a o.s.ř., neboť žalobce s tím souhlasil a žalovaný nereagoval na řádně doručenou výzvu soudu, zda s rozhodnutím ve věci bez jednání souhlasí, ve lhůtě k tomu soudem stanovené, ačkoli součástí výzvy bylo poučení, že nevyjádří-li se ve stanovené lhůtě, bude soud mít za to, že s rozhodnutím ve věci bez jednání souhlasí.
4. Soud ve věci zjistil následující skutkový stav:
5. Žalobce jako pronajímatel uzavřel dne 19.7.2018 se žalovaným jako nájemcem smlouvu o nájmu bytu o velikosti 1 + 1 o výměře 32 m² v ■ patře domu č.p. ■, v ulici ■ v ■. Nájemné bylo sjednáno ve výši 8 000 Kč měsíčně (7 500 Kč nájemné, 500 Kč zálohy na služby, přičemž dodatkem č. 4 ke smlouvě o nájmu bylo nájemné zvýšeno na částku 8 500 Kč měsíčně (8 000 Kč nájemné, 500 Kč zálohy na služby). Nájemné bylo splatné vždy do 20. dne v měsíci předem na měsíc následující. Doba nájmu byla sjednána na dobu určitou do 31.10.2018. V dodatku č. 4 ke smlouvě byla následně doba nájmu prodloužena do 31.10.2022 (Zjištěno ze smlouvy o nájmu bytu ze dne 19.7.2018 ve znění dodatku č. 4 ze dne 8.10.2021).
6. Žalovaný se dostal do prodlení s úhradou nájemného ve výši 16 000 Kč na nájemném, a to s platbou za měsíc září 2022 ve výši 8 000 Kč, která byla splatná dne 20.8.2022, a s platbou za měsíc říjen 2022, která byla splatná dne 20.9.2022.
7. Žalobce si na nájemné za měsíc září započel jistotu, kterou u něj žalovaný složil, ve výši 7 500 Kč. Žalovaný tak dluží na nájemném a ostatních platbách celkem 8 500 Kč.
8. Dále žalobce uplatnil nárok na náhradu škody za opravy a výdaje, které musely být provedeny a vynaloženy zaviněním žalovaného, ve výši 9 882 Kč. Jedná se o 2 062 Kč za opravu dřezové baterie včetně jejího příslušenství (zjištěno z faktury č. ■), 1 500 Kč za revizi plynového zařízení, neboť toto bylo zaviněním žalovaného odpojeno a k jeho následnému opětovnému připojení byla revize nezbytná (zjištěno z faktury č. ■ a fotografií odmontovaného plynoměru a plynoměru připojeného po provedené revizi), 1 042 Kč za opravy poničené sprchové hadice, stropního světla v obývacím pokoji vč. odmontovaných žárovek (zjištěno z daňového dokladu č. ■ a 3 812 Kč za výmalbu znečištěných a poškozených stěna parapetů (zjištěno z daňového dokladu č. ■, daňového dokladu od BAUHAUS k.s., fotografií stěn a fotografií bytu po provedených opravách).
9. Žalovaný dlužnou částku neuhradil ani přes zasloupanou předžalobní upomínku (zjištěno z upomínky ze dne 12.1.2023 včetně dodejky). Důkazní břemeno ohledně skutečnosti, že žalovaný nezaplatil žalovanou částku, přechází na žalovaného, neboť žalobce nemůže prokazovat negativní skutečnost, že žalovaný něco neučinil. Je na žalovaném, aby soudu prokázal, že zaplatila řádně a včas. Žalovaný však nic takového netvrdí ani neproказuje.
10. Na základě shora předložených listin, které jsou ve vzájemném souladu, vzal soud za prokázané, že žalovaný neplnila povinnosti nájemce hradit řádně nájemné a zálohy spojené s užíváním bytu a neuhradil ani náhradu škody, kterou žalobci způsobil. Soud proto žalobě jako důvodné v plném rozsahu vyhověl.
11. Právně byla věc posouzena podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, především podle § 2201, 2217, 2247, 2251 a 2254. Mezi účastníky byla uzavřena smlouva o nájmu

bytu. S nájmem bytu je spojena mj. povinnost hradit nájemné a další platby spojené s užíváním bytu. Vzhledem k tomu, že žalovaný tyto povinnosti neplnil, vzniklo žalobci i právo na započtení žalovaným uhrazené jistoty na jeho závazky. Nárok žalobce na zákonný úrok z prodlení pak vyplývá z § 1970 občanského zákoníku. Požadovaný úrok z prodlení pak odpovídá dlužným částkám za příslušná období prodlení, které jsou v souladu s daty splatnosti a jednotlivými úhradami a započtením jistoty. Nárok na náhradu škody byl posouzen podle § 2267 a 2293 občanského zákoníku. Žalovaný neodevzdal pronajímaný byt ve stavu, v jakém jej převzal, naopak jej odevzdal s vadami, za které odpovídal, které nebyly běžným opotřebením, a které tak žalobce na jeho náklady odstranil.

12. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o.s.ř. Žalobci, který byl ve věci zcela úspěšný, přiznal soud plnou náhradu účelně vynaložených nákladů, které sestávají ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 800 Kč, z odměny zástupce za 3 úkony právní služby po 1 860 Kč (převzetí a příprava zastoupení, sepsání žaloby, předžalobní výzva) podle § 7 bodu 5 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, ze 3 tzv. režijních paušálů po 300 Kč podle § 13 advokátního tarifu a náhrady odpovídající 21% DPH ve výši 1 360 Kč.
13. Lhůta k plnění byla stanovena v souladu s § 160 odst. 1 o.s.ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím Okresního soudu v Českých Budějovicích.

Nesplní-li povinný dobrovolně povinnost uloženou mu tímto rozhodnutím, může se oprávněný domáhat splnění této povinnosti cestou soudního výkonu rozhodnutí nebo exekuce.

České Budějovice 15. května 2023

JUDr. Markéta Bartizalová, Ph.D., v. r.
soudkyně