



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

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

žalobkyně: **SPRÁVA DOMŮ s.r.o.**, IČO 25157337
sídlem Čechova 2248/44, 370 04 České Budějovice

proti
žalované: [REDACTED], narozená [REDACTED]
bytem [REDACTED]

o zaplacení částky 49 538 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaná **je povinna** zaplatit žalobkyni částku **49 538 Kč**,
- s úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 10 678 Kč od 1. 9. 2022 do zaplacení,
 - s úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 11 654 Kč od 1. 10. 2022 do zaplacení,
 - s úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 11 654 Kč od 1. 11. 2022 do zaplacení,
 - s úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 11 654 Kč od 1. 12. 2022 do zaplacení, a
 - s úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 3 938 Kč od 1. 1. 2023 do zaplacení,
- a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Žalovaná **je povinna** zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení v částce **2 677 Kč**,
a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se svou žalobou došlou soudu dne 27.1.2023 domáhala na žalované zaplacení částky 49 538 Kč s příslušenstvím představující neuhrazené nájemné a neuhrazené služby spojené s užíváním bytu č. ■ v prvním podlaží o vel. 1+2 s příslušenstvím v domě v Českých

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Soukupová.

Budějovicích v ul. [REDAKCE], jehož vlastníkem je Statutární město České Budějovice a o jehož správu se stará na základě smlouvy o obstarání správy nemovitosti a výkonu dalších práv a povinností vlastníka žalobkyně. Žalovaná byla nájemcem tohoto bytu na základě smlouvy o nájmu ze dne 14.6.2019 a dalších dodatků. Nájemní poměr skončil ke dni 21.12.2022. Žalovaná částka představuje neuhrazené nájemné a zálohy na služby za měsíce srpen až prosinec 2022.

2. Žalovaná se k podané žalobě nevyjádřila.
3. Soud rozhodl ve věci bez jednání podle § 115a o.s.ř., neboť účastníci nereagovali 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. Po provedeném dokazování zjistil soud následující skutkový stav:
5. Žalobkyně na základě smlouvy o obstarání správy nemovitosti a výkonu dalších práv a povinností vlastníka spravuje byty ve vlastnictví Statutárního města České Budějovice, mj. i byt č. [REDAKCE] v prvním podlaží o vel. 1+2 s příslušenstvím v domě v Českých Budějovicích v ulici [REDAKCE]. Žalovaná byla nájemcem tohoto bytu na základě smlouvy o nájmu ze dne 14.6.2019 a dalších dodatků. (Zjištěno z informace o pozemku z KN k předmětnému domu č.p. [REDAKCE] a smlouvy o nájmu bytu včetně příloh a dodatků).
6. Celkový měsíční předpis nájemného společně se zálohami na služby činí částku 11 654 Kč, z toho pak prostý měsíční nájem činí částku 7 699 Kč a výše měsíčních záloh na služby spojené s užíváním bytu pak částku 3 955 Kč.
7. Nájemní poměr k bytu skončil ke dni 21.12.2022. Žalovaná dosud ani přes výzvu ze dne 22.11.2022 neuhradila dlužnou částku, když ke dni rozhodnutí soudu dluží část nájemného a záloh na služby za měsíc srpen 2019 ve výši 10 678 Kč (od celkového měsíčního nájemného včetně zálohy na služby žalobkyně odečetla část přeplatku služeb za rok 2021 ve výši 976 Kč), splatné dne 31.8.2022, dále nájemné a zálohy na služby za měsíce září, říjen a listopad ve výši 34 862 Kč (3 x 11 654 splatné vždy k poslednímu dni příslušného měsíce, tj. 30.9.2022, 31.10.2022 a 31.12.2022), a poměrnou část nájemného a zálohy na služby za měsíc prosinec (do 21.12.2022) ve výši 3 898 Kč (na část nájemného za měsíc prosinec žalobkyně započítala kauci – jistotu ve výši 4 000 Kč složenou žalovanou. (Zjištěno z evidenčního listu nájemníka a přehledu předpisů a plateb uživatele.) Důkazní břemeno ohledně skutečnosti, že žalovaná nezaplatila žalovanou částku, přechází na žalovanou, neboť žalobkyně nemůže prokazovat negativní skutečnost, že žalovaná něco neučinila. Je na žalované, aby soudu prokázala, že zaplatila řádně a včas. Žalovaná však nic takového netvrdí ani neprokazuje.
8. Na základě shora předložených listin, které jsou ve vzájemném souladu, vzal soud za prokázané, že žalovaná neplnila povinnosti nájemce hradit řádně nájemné a zálohy spojené s užíváním bytu. Soud proto žalobě vůči žalované jako důvodné v plném rozsahu vyhověl.
9. Právně byla věc posouzena podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, především podle § 2201, 2217, 2247, 2251, 2254, 2257, 2267, 2292, 2295 a 2944. 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 žalovaná tyto povinnosti neplnila, vzniklo žalobkyni i právo na započtení žalovanou uhrazené jistoty na její závazky. Nárok žalobkyně na zákonný úrok z prodlení pak vyplývá z § 1970 občanského zákoníku ve spojení s nařízením vlády číslo 351/2013 Sb.
10. O náhradě nákladů řízení vůči žalované bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o.s.ř. Žalobkyni, která měla ve věci plný úspěch, přiznal soud náhradu účelně vynaložených nákladů, které sestávají ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 2 477 Kč a 2 paušálních náhrad podle § 151 odst. 3

o.s.ř. ve spojení s vyhláškou č. 254/2015 Sb. (2 paušální náhrady po 100 Kč dle § 2 odst. 1 vyhlášky za předžalobní výzvu a sepis žaloby).

11. 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 27. března 2023

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