



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Českých Budějovicích rozhodl soudkyně Mgr. Kristýnou Křiváčkovou ve věci

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

proti

žalovanému:

██████████, narozený ██████████

bytem nám. ██████████

o zaplacení částky 17 458 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobkyni částku **17 458 Kč**, s úrokem z prodlení ve výši 14,75 % ročně z částky 8 729 Kč od 1. 6. 2024 do zaplacení a ve výši 12,75 % ročně z částky 8 729 Kč od 1. 7. 2024 do zaplacení, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení v částce **1 600 Kč**, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se svou žalobou došlou soudu dne 19. 7. 2024 domáhala na žalované zaplacení částky 17 458 Kč s příslušenstvím představující neuhrazené nájemné a neuhrazené služby spojené s užíváním bytu č. ████ v druhém podlaží o vel. 3+1 s příslušenstvím v domě v Českých Budějovicích v ulici ██████████ 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 je nájemcem tohoto bytu na základě smlouvy o nájmu ze dne 15. 4. 2019 a dalších dodatků. Žalovaná částka představuje neuhrazené nájemné a zálohy na služby za měsíce květen až červen 2024.

Shodu s prvopisem potvrzuje Štěpánka Smolová.

2. Žalovaný se k podané žalobě nevyjádřil.
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. č. ■ v druhém podlaží o vel. 3+1 s příslušenstvím v domě v Českých Budějovicích v ulici ■. Žalovaný byl nájemcem tohoto bytu na základě smlouvy o nájmu ze dne 15. 4. 2019 a dalších dodatků. (Zjištěno z informace o pozemku z KN k předmětnému domu č.p. ■, a smlouvy o nájmu bytu včetně příloh a dodatků).
 6. Celkový měsíční předpis nájemného společně se zálohami na služby činí částku 8 729 Kč, z toho pak prostý měsíční nájem činí částku 8 047 Kč a výše měsíčních záloh na služby spojené s užíváním bytu pak částku 682 Kč.
 7. Žalovaný dosud ani přes výzvu ze dne 28. 6. 2024 neuhradil dlužné nájemné, když ke dni rozhodnutí soudu dluží nájemné a zálohy na služby za měsíce květen až červen 2024 v celkové výši 17 458 Kč (zjištěno z evidenčního listu nájemníka, přehledu předpisů a plateb uživatele a výzvy ze dne 28. 6. 2024).
 8. Důkazní břemeno ohledně skutečnosti, že žalovaný nezaplatil žalovanou částku, přechází na žalovaného, neboť žalobkyně nemůže prokazovat negativní skutečnost, že žalovaný něco neučinil. Je na žalovaném, aby soudu prokázal, že zaplatil řádně a včas. Žalovaný však nic takového netvrdí ani neprokazuje.
 9. Na základě shora předložených listin, které jsou ve vzájemném souladu, vzal soud za prokázané, že žalovaný neplnil povinnosti nájemce hradit řádně nájemné a zálohy spojené s užíváním bytu. Soud proto žalobě vůči žalovanému jako důvodné v plném rozsahu vyhověl.
 10. 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 žalovaný tyto povinnosti neplnil, 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.
 11. 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 1 000 Kč a 2 paušálních náhrad podle § 151 odst. 3 o.s.ř. ve spojení s vyhláškou č. 254/2015 Sb. (2 paušální náhrady po 300 Kč dle § 2 odst. 1 vyhlášky za předžalobní výzvu a sepsí žaloby).
 12. 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.

Shodu s prvopisem potvrzuje Štěpánka Smolová.

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

České Budějovice 23. října 2024

Mgr. Kristýna Kriváčková v. r.
soudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Štěpánka Smolová.