



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Kladně rozhodl samosoudkyní Mgr. Petrou Novákovou ve věci

žalobkyně: **International Trade Company s.r.o.**, IČO 06303412
sídlem Fr. Kouby 95, 272 03 Kladno - Vrapice

proti
žalovaným:

1. A. [REDACTED] M. [REDACTED], narozená [REDACTED]
trvale bytem [REDACTED]
2. R. [REDACTED] O. [REDACTED], narozený [REDACTED]
trvale bytem [REDACTED]

o zaplacení částky 73 000 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Řízení se co do úroku z prodlení ve výši 58 % ročně z částky 73 000 Kč od 15. 12. 2023 do zaplacení zastavuje.
- II. Žalovaní jsou povinni zaplatit žalobkyni společně a nerozdílně částku 73 000 Kč s úrokem z prodlení z částky 73 000 Kč ve výši 15 % ročně od 16. 12. 2023 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku.
- III. Co do úroku z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 73 000 Kč za 15. 12. 2023 se žaloba zamítá.
- IV. Žalovaní jsou povinni zaplatit žalobkyni společně a nerozdílně na náhradě nákladů řízení částku 4 550 do tří dnů od právní moci rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED]

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se domáhala po žalovaných zaplacení shora uvedené částky s odůvodněním, že jde o dluh žalovaných z nezaplacené kauce a na nájemném za období listopadu, prosince 2023 a ledna 2024 za užívání bytu č. [REDACTED] na adrese [REDACTED], Kladno – Dubí na základě nájemní smlouvy ze dne 20. 10. 2023. Žalovaní ničeho nezaplatili ani k předžalobní upomínce žalobkyně.
2. Žalovaní se ve věci nevyjádřili. Dne 23. 4. 2024 bylo ve věci podle § 101 odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř.“) jednáno v nepřítomnosti žalovaných, kteří, ač řádně předvoláni, se k ústnímu jednání bez omluvy nedostavili.
3. Před zahájením prvního ústního jednání vzala žalobkyně svůj nárok na sankční příslušenství co do 58 % ročně zpět, soud proto v tomto rozsahu řízení podle § 96 odst. 1,2 o.s.ř. zastavil.
4. Soud v řízení provedl níže uvedené důkazy.:
5. Z informativního výpisu z katastru nemovitostí bylo zjištěno, že vlastníkem pozemku parc. č. [REDACTED], jehož součástí je stavba čp. [REDACTED] v k.ú. Dubí u Kladna, obec Kladno je O [REDACTED] K [REDACTED]. Ze smlouvy o nájmu bytu uzavřené dne 20. 10. 2023 mezi pronajímatelkou O [REDACTED] K [REDACTED] a A [REDACTED] M [REDACTED] a R [REDACTED] O [REDACTED] jako nájemci bylo shledáno, že na základě této smlouvy pronajímatel přenechává na dobu neurčitou nájemcům do nájmu bytovou jednotku o velikosti 1 +kk umístěnou v podkroví domu čp. [REDACTED] v ulici manželů [REDACTED] v Kladně – Dubí. Ze smlouvy bylo dále zjištěno, že nájemci se zavázali platit nájemné ve výši 15 000 Kč měsíčně a nad to zálohy na služby spojené s užíváním bytu. první platba nájemného za období od 20. 10. 2023 do 20. 11. 2023 byla splatná ve splátkách nejpozději do 5. 11. 2023 s tím, že 7 000Kč bylo splatné již při předání bytu 20. 10. 2023. Další nájemné bylo splatné vždy do každého 15. dne kalendářního měsíce, vždy na následující měsíc. Ve smlouvě se nájemci také zavázali zaplatit jistotu na nájemné a služby spojené s užíváním bytu a na náhradu škody ve výši 40 000 Kč do 25. 11. 2023. Z protokolu o předání a převzetí bytové jednotky ze dne 20. 10. 2023 bylo zjištěno převzetí bytu žalovanými do užívání na základě nájemní smlouvy dne 20. 10. 2023. Z oznámení o postoupení pohledávky ze dne 10. 12. 2023 ve spojení s plnou mocí vystavenou O [REDACTED] K [REDACTED] žalobkyni ze dne 20. 10. 2021 bylo zjištěno, že pronajímatelka O [REDACTED] K [REDACTED] postoupila žalobkyni svou pohledávku za žalovanými z nájemní smlouvy z nezaplacené kauce ve výši 40 000 Kč a z dlužného nájemného za měsíce listopad, prosinec 2023 na žalobkyni, o čemž tímto oznámením žalované vyrozumívá. Z upomínek ze dne 10. 12. 2023 bylo zjištěno, že žalobkyně upomenula žalované o zaplacení dlužné kauce a dlužného nájemného, s tím, že dosud bylo za užívání bytu žalovanými zaplaceno pouze 7 000 Kč. Z upomínky ze dne 16. 12. 2023 bylo zjištěno upomenutí žalovaných o zaplacení dluhu ve výši 73 000 Kč za dlužné nájemné, zálohy na služby spojené s užíváním bytu a kauci.
6. Podle § 2201 občanského zákoníku se nájemní smlouvou pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Podle § 2217 odst. 1 občanského zákoníku se nájemné platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek. Podle § 2246 odst. 1 občanského zákoníku strany ujednávají nájemné pevnou částkou. Má se za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc. Podle § 2254 odst. 1,2 občanského zákoníku ujednávají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, nesmí být jistota vyšší než trojnásobek měsíčního nájemného. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci, započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží.
7. V projednávaném případě bylo z nájemní smlouvy prokázáno, že mezi vlastníci domu a žalovanými byla dne 20. 10. 2023 uzavřena smlouva o nájmu, na základě které od 20. 10. 2023

užívají bytovou jednotku 1+kk v domě čp. [REDAKCE] v Kladně – Dubí, což soud prokázal z předávacího protokolu. Nájemní vztah dosud trvá, když opak nebyl žádnou ze stran ani tvrzen. Protože se žalovaní zavázali ve smlouvě o nájmu složit pronajímateli jistotu ve výši 40 000 Kč, což nesplnili, což opět ani netvrdili, a protože nájemní vztah dosud trvá, uložil soud žalovaným povinnost zaplatit žalobkyni, na níž pohledávka ze smlouvy o nájmu byla postoupena podle § 1879 občanského zákoníku (prokázáno z oznámení o postoupení pohledávky), podle § 2254 odst. 1 občanského zákoníku dlužnou jistotu ve výši 40 000 Kč.

8. Jak prokazuje smlouva o nájmu, žalovaní se zavázali platit nájemné ve výši 15 000 Kč vždy ke každému 15. dni kalendářního měsíce, přičemž na nájmu dosud zaplatili pouze částku 7 000 Kč při převzetí bytu, což prokazují upomínky a smlouva o nájmu. Za období od 20. 10. 2023 do 31. 1. 2024 činí nájemné částku 50 000 Kč, po odečtení zaplacených 7 000 Kč, částku 43 000 Kč. Ke dni rozhodování soudu tak již bylo v souladu se smlouvou splatné nájemné za měsíce listopad, prosinec 2023 a leden 2024. Soud proto uložil žalovaným podle § 2201 a § 2217 odst. 1 občanského zákoníku v návaznosti na smlouvu o nájmu a v souladu se žalobou (když soud nejde nad žalobní žádání) zaplatit žalobkyni, na níž byla pohledávka postoupena, částku 33 000 Kč jako dlužné nájemné.
9. Nezaplacením kauce do sjednaného termínu 15. 11. 2023 a dlužného nájemného do 15. 12. 2023 se žalovaní dostali do prodlení a jsou proto povinni podle § 1968 a § 1970 občanského zákoníku ve spojení s nařízením vlády č. 351/2013 Sb., zaplatit žalobkyni v souladu se žalobou, po jejím částečném zpětvzetí úrok z prodlení ve výši 15 % ročně od 16. 12. 2023. Co do úroku z prodlení za 15. 12. 2023 byla žaloba jako nedůvodná zamítnuta, neboť toho dne nebyli žalovaní ještě s celým dluhem v prodlení.
10. O solidární povinnosti žalovaných zaplatit dluh z nájemní smlouvy bylo rozhodnuto podle § 2271 občanského zákoníku, podle kterého společní nájemci mají stejná práva a povinnosti.
11. Na okraj soud dodává, že po ukončení nájmu vzniká ze zákona povinnost pronajímatele přiznanou jistotu vyúčtovat. V tomto směru soud čl. V oddíl „termíny a způsob platby za užívání bytu včetně vedlejších poplatků“ písm. b) nájemní smlouvy hodnotí jako neplatné pro rozpor se zákonem dle § 588 občanského zákoníku.
12. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, (dále jen „o. s. ř.“) tak, že přiznal žalobkyni, jež byla v řízení zcela úspěšná, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 4 550 Kč. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku v částce 3 650 Kč a nákladů řízení uplatněných v souladu s § 151 odst. 3 o. s. ř. za použití vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 254/2015 Sb., dle které účastníkovi řízení, jenž nebyl zastoupen zástupcem podle § 151 odst. 3 o. s. ř. a nedoložil výši hotových výdajů, náleží částka 900 Kč představující 100 Kč za každý ze tří úkonů dle § 2 odst. 1 a dále 300 Kč za každý ze dvou úkonů dle § 2 odst. 3 uvedené vyhlášky neboť bylo rozhodnuto o návrhu podaném na ustáleném vzoru uplatněném opakovaně týž účastníkem ve skutkově i právně obdobných věcech, v nichž je předmětem řízení peněžité plnění a hodnota sporu nepřevyšuje 50 000 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu.

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE]

Nebude-li povinnost stanovená tímto rozhodnutím splněna dobrovolně, lze navrhnout výkon rozhodnutí (exekuci).

Kladno 23. dubna 2024

Mgr. Petra Nováková v. r.
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDACTED]