



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Kladně rozhodl soudkyní JUDr. Adrianou Hasmanovou ve věci

žalobkyně: **CHESTER House s.r.o.**, IČO 08151423  
sídlem Revoluční 10825/8, 110 00 Praha - NOVÉ MĚSTO  
zastoupená advokátem JUDr. Karlem Vlčkem, Ph.D.  
sídlem U Hostavického potoka 787/37, 198 00 Praha

proti  
žalovaným: 1. **T. K.** narozená [redacted]  
bytem [redacted]  
2. **K. R.** narozený [redacted]  
bytem náměstí Starosty Pavla 44, 272 01 Kladno

**zaplacení částky 68 600 Kč s příslušenstvím**

**takto:**

- I. Žalovaní jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit žalobkyni částku ve výši 24 600 Kč s úrokem z prodlení ve výši  
8.5 % ročně z částky 5 200 Kč od 6. 12. 2021 do zaplacení,  
11,75 % ročně z částky 9 700 Kč od 6. 2. 2022 do zaplacení,  
11,75 % ročně z částky 9 700 Kč od 6. 3. 2022 do zaplacení,  
to vše do 3 dnů od právní moci rozsudku.
- II. Žaloba se co do částky 44 000 Kč zamítá.
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted]

### Odůvodnění:

1. Žalobkyně požadovala po žalovaných úhradu částky 68 600 Kč s příslušenstvím, když žalobu odůvodnila tím, že žalovaní jakožto nájemci s JUDr. J. [redacted] J. [redacted] uzavřeli smlouvu o nájmu bytu nacházejícího se v budově čp. [redacted] postavené na pozemku parc. č. st. [redacted] zapsané na LV č. [redacted] pro obec [redacted] v k. ú. [redacted], a to s platností do 31. 3. 2022. Žalobkyně doložila, že je nástupkyní pronajímatelky a výlučným vlastníkem předmětu nájmu. Dále žalobu odůvodnila tím, že žalovaní se zavázali hradit nájemné ve výši 4 500 Kč měsíčně a zálohy na službách spojených s užíváním bytu v celkové výši 5 200 Kč, a to měsíčně vždy nejpozději do 5. dne v měsíci. Vzhledem k tomu, že za období září 2021, prosinec 2021, únor 2022 a březen 2022 neuhradili na nájemném a zálohách na služby ničeho, a za období srpen 2021 uhradili pouze nájemné ve výši 4 500 Kč, vznikl žalovaným dluh ve výši 44 000 Kč. Protože žalovaní složili peněžitou jistotu ve výši 19 400 Kč, byla použita na úhradu nájemného a záloh na služby, a to za srpen 2021 ve výši 5 200 Kč, za září 2021 ve výši 9 700 Kč a za prosinec 2021 ve výši 4 500 Kč. Za období prosinec 2021, a to v části 5 200 Kč, a za období únor 2022 a březen 2022 v plné výši, tak žalobkyně za žalovanými nadále eviduje dluh ve výši 24 600 Kč. V návaznosti na tuto skutečnost proto žalobkyně žalovaným zaslala dne 28. 1. 2022 dopis, jehož předmětem byla výpověď nájemní smlouvy bez výpovědní doby, a to dle § 2291 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen „o. z.“, a dále výzva k uhrazení dlužné částky. Žalobkyně v žalobě dále uvedla, že žalovaní byt vyklidili až dne 29. 3. 2022, nicméně dlužnou částku neuhradili. Protože pro případ odstoupení od nájemní smlouvy se žalovaní také zavázali k uhrazení smluvní pokuty ve výši 1 000 Kč denně v případě, že předmět nájmu nevyklidí do 15 dnů ode dne odstoupení od nájemní smlouvy, když k odstoupení došlo dopisem ze dne 27. 1. 2022, požaduje žalobkyně rovněž uhrazení smluvní pokuty ve výši 44 000 Kč.
2. Žalovaní se k žalobě nevyjádřili. K jednání se bez omluvy nedostavili, ačkoli byli řádně předvoláni, proto soud dle § 101 odst. 3 občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“) jednal v jejich nepřítomnosti.
3. Soud provedl dokazování listinami, ze kterých zjistil, že žalovaní dne 14. 4. 2021 uzavřeli s JUDr. J. [redacted] J. [redacted] smlouvu o nájmu bytu nacházejícího se v prvním poschodí budovy čp. [redacted] postavené na pozemku p. č. st. [redacted] zapsané na LV č. [redacted] pro obec [redacted] a k. ú. [redacted], s platností do 31. 3. 2022. Z kupní smlouvy ze dne 22. 7. 2021 soud zjistil, že JUDr. J. [redacted] J. [redacted] prodala žalobkyni předmětný byt, když z této smlouvy vyplývá, že ke dni podpisu této smlouvy nevázly na nemovitosti žádné právní vady, věcná práva a nájemní smlouvy s výjimkou předmětné nájemní smlouvy. Z nájemní smlouvy vyplývá, že žalovaní se zavázali hradit nájemné ve výši 4 500 Kč měsíčně a zálohy na službách spojených s užíváním bytu v celkové výši 5 200 Kč měsíčně, a to vždy nejpozději do 5. dne v měsíci. Při nezaplacení jedné měsíční splátky nájemného nebo záloh na služby měla pronajímatelka právo od smlouvy odstoupit. V takovém případě se nájemci zavázali předmět nájmu vyklidit a vyklizený prostor pronajímatelce předat do 15 dnů ode dne odstoupení od smlouvy. Pokud by nájemci takto byt nevyklidili, byla pronajímatelka oprávněna účtovat smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč denně. Nájem byl uzavřen na dobu určitou od 4. 4. 2021 do 31. 3. 2022 a před podpisem této smlouvy složili nájemci peněžitou jistotu ve výši 19 400 Kč s tím, že tato slouží k zajištění budoucích plateb nájemného, případných služeb s nájmem spojených, smluvních pokut, případně k náhradě škod způsobených v předmětu nájmu. V případě dluhu na nájemném, jakož i při vzniku škody a nároku na zaplacení smluvní pokuty, byla pronajímatelka oprávněna částku 19 400 Kč na úhradu těchto plateb použít. Pokud by nájemci neměli žádné nedoplatky z uvedených titulů, pronajímatelka se zavázala částku 19 400 Kč případně poměrnou část vrátit do 30 dnů ode dne

skončení nájmu. Protože žalovaným vznikl vůči žalobkyni dluh na nájemném a službách spojených s užíváním bytu, byla jistota použita na úhradu dlužného nájemného, které činilo 44 000 Kč. Po započtení částky 19 400 Kč na dluh tak žalobkyně po žalovaných požaduje uhradit 24 600 Kč. Soud dále zjistil, že žalobkyně zaslala žalovaným dne 12. 1. 2022 dopis, kterým byli vyzváni s odkazem na výzvy ze dne 21. 10. 2021 a 5. 1. 2022 k sjednání nápravy s oznámením podání výpovědi. Soud dále zjistil, že dne 27. 1. 2022 podala žalobkyně žalovaným výpověď z nájmu bytu s odkazem na vznik dluhu s tím, že se jednalo o výpověď z důvodu porušení nájemní smlouvy zvláště závažným způsobem. Výpověď byla dána bez výpovědní doby s tím, že její účinnost nastává jejím doručením. V návaznosti na tuto skutečnost byli žalovaní vyzváni k neprodlenému vyklizení bytu. Žalovaným tak vznikla povinnost byt vyklidit do 11. 2. 2022. Z tohoto důvodu proto žalobkyně po žalovaných požadovala 44 000 Kč (z důvodu prodlení s vyklizením předmětu nájmu v délce 44 dnů) z titulu vzniku smluvní pokuty, neboť žalovaní byt vyklidili až 28. 3. 2022.

4. Soud věc posoudil dle § 2246 občanského zákoníku (dále jen „o. z.“), dle kterého si strany ujednají nájemné pevnou částkou s tím, že se má za to, že se nájemné sjednává za 1 měsíc. Neujednají-li strany výši nájemného, vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek. Podle § 2247 o. z. si strany ujednají, která plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby zajistí pronajímatel, a pokud takové ujednání schází, tak pronajímatel zajistí po dobu nájmu služby nezbytné. Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví jiný právní předpis s tím, že způsob rozúčtování musí být určen před poskytováním služby. Dle § 2251 o. z. platí nájemce nájemné předem na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období nejpozději do 5. dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednan den pozdější. Společně s nájemným platí nájemce zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel, a pokud se strany nedohodnou o dlužném nájemném, nelze nájem dle § 2253 o. z. vypovědět pro nezaplacení nájemného v případě zde uvedeném. Dle § 2254 o. z. (ve znění účinném do 30. 6. 2021) ujednají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu nebo ujednají-li si pro případ porušení těchto povinností smluvní pokutu, nesmí jistota a právo na zaplacení smluvní pokuty v souhrnu přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby. Podle § 2239 o. z. se nepřihlíží k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.
5. V tomto případě má soud za zjištěné, že jistota byla započtena na dlužné nájemné, a při posouzení věci je nutné vycházet z relativně kogentní úpravy nájmu bytu. Podle citovaného § 2239 o. z. tak nelze utvrdit žádnou povinnost nájemce sjednáním smluvní pokuty, neboť by tím výslovný zákaz pronajímatel obcházel. Z tohoto důvodu proto soud zamítl nárok žalobkyně na požadovanou smluvní pokutu ve výši 44 000 Kč, neboť tuto shledal jako zjevně nepřiměřenou vzhledem k okolnostem případu.
6. O nákladech řízení soud rozhodl dle § 142 odst. 2 o. s. ř., když úspěšnějším žalovaným žádné náklady řízení nevznikly.

#### 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.

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

Kladno 8. června 2023

JUDr. Adriana Hasmanová v. r.  
soudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje

■■■■■■■■■■