



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Kladně rozhodl samosoudkyní JUDr. Danou Zelenkovou ve věci

žalobce: J. V. [redacted], narozený [redacted]
bytem [redacted]
zastoupený advokátkou Mgr. Janou Labanczovou
sídlem Ostrovského 253/3, 150 00 Praha 5

proti
žalované: J. H. [redacted], narozená [redacted]
bytem [redacted]

zaplacení 15 000 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaná je povinna uhradit žalobci částku 15 000 Kč s 10 % úrokem z prodlení jdoucím od 17. 2. 2020 do zaplacení, do tří dnů od právní moci rozsudku.
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení v částce 13 560 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobce.

Odůvodnění:

1. Žalobce se svým návrhem domáhal zaplacení uvedené částky s odůvodněním, že jako nájemce si od žalované pronajal byt, na začátku nájmu složil jistotu ve výši 15 000 Kč a přestože odevzdal byt v pořádku a nájemné měl plně uhrazené, žalovaná mu jistotu nevrátila. Kromě toho nájemní poměr skončil dohodou ke dni 1. 2. 2020 a nájem byl zaplacený do 14. 2. 2020, žalovaná nevrátila ani tento přeplatek nájemného. Pokud by byly v bytě nějaké závady, mohla jejich odstranění uhradit z přeplatku nájemného.
2. Žalovaná s nárokem žalobce nesouhlasila s odůvodněním, že byt byl předán ve špatném stavu, žalovaný dluží na vyúčtování částku 4 120 Kč a kromě toho žalovaná uhradila částku 4 840 Kč za úklid bytu, částku 2 420 Kč za opravu dvírek kuchyňské linky, částku 1 000 Kč za novou lampu,

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted]

kterou žalobce bezdůvodně vyhodil z balkónu, částku 3 630 Kč za malování a částku 200 Kč za zničenou kliku u okna.

3. Ze smlouvy o nájmu bytu, protokolu o předání bytu ze dne 10. 3. 2019 a 1. 2. 2020, fotografií bytu a faktury F [redacted] K [redacted] – [redacted] a [redacted] č. [redacted] vyúčtování služeb od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019, rozúčtování 2019 a výpovědi svědka T [redacted] D [redacted] vzal soud za prokázaný následující skutkový děj:

Žalovaná smlouvou o nájmu bytu pronajala žalobci byt č. [redacted] v domě č.p. [redacted] ulice [redacted] Kladno. Nájemní poměr byl sjednán na dobu určitou od 15. 3. 2019 do 14. 3. 2020. Podle čl. 3 odst. 3.2. se účastníci smlouvy dohodli na složení kaucí ve výši 15 000 Kč. Podle smlouvy tato kaucí jistota slouží k úhradě nákladů pronajímatele na případné uvedení předmětu nájmu do stavu, v jakém byl v den počátku nájmu s přihlédnutím obvyklému opotřebení nebo na úhradu jiné nájemcem prokazatelně způsobené škody. Zůstatek kaucí bude vrácen pronajímatelem po ukončení nájmu a vyřízení všech vzájemných pohledávek a závazků, nejpozději do 15 dnů od zpětného předání a převzetí bytu. Žalobce převzal byt protokolem o předání ze dne 10. 3. 2019 a odevzdal jej panu M [redacted] K [redacted], který při odevzdání bytu zastupoval žalovanou dne 1. 2. 2020. V předávacím protokolu M [redacted] K [redacted] v zastoupení žalované uvedl, že celkový stav bytu odpovídá jeho užívání, k opravě byla pouze myčka nádobí – spoluúčast max. 2 000 Kč, myčka dvířka a 1x kuchyňská linka dvířka. Předávající a nabyvatel svým podpisem potvrdili, že byt byl nabyvateli (M [redacted] K [redacted] jako budoucímu nájemci) řádně předán a nabyvatelem byl bez výhrad řádně převzat. Nájemní poměr byl ukončen dohodou účastníků před uplynutím lhůty nájmu, ke dni 1. 2. 2020. Podle připojených faktur žalovaná uhradila za opravu dvířek od kuchyňské linky částku 2 420 Kč, malování 3 630 Kč a úklid 4 840 Kč, celkem bylo zapláceno Společnosti výškové, stavební a úklidové práce 10 890 Kč. Za výměnu topení v myčce na nádobí bylo zapláceno 3 300 Kč. Z vyúčtování služeb bylo zjištěno, že za rok 2019 byl na uvedeném bytě nedoplatek ve výši 4 120 Kč. Z předložených fotografií bylo zjištěno, že v dětském pokojíčku byly na stěně namalované dětské obrázky, poškrábaný jídelní stůl, poškrábaná vestavěná skříň v chodbě, poničené tapety za vchodovými dveřmi a lidské i psí chlupy.

4. Svědek T [redacted] D [redacted], zeť žalované uvedl, že před tím, než si žalovaný byt pronajal v bytě s žalovanou a svojí manželkou bydlel. Byt s ní dával dohromady, když se ho rozhodla pronajímat. Byt byl čistý, voňavý a nebylo tam nic zničené. V bytě byl den poté, co se žalobce vystěhoval, dveřní rámy byly pomočené od psa, zničená dvířka u myčky a v důsledku toho další nájemce, který si měl byt pronajmout, toto neučinil. Smlouva mezi ním a žalovanou nebyla podepsaná, ale přítel žalované od pana K [redacted] převzal částku 36 400 Kč jako první nájem a kauci dne 1. 2. 2020.
5. Podle § 2254 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (dále jen o.z.) ujednají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, nesmí být jistota vyšší než 6ti násobek měsíčního nájemného. Podle odst. 2 tohoto ustanovení při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce připadne z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.
6. Podle § 2257 odst. 1 o. z. pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání. Podle odst. 2 tohoto ustanovení nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.
7. Co je běžná údržba a opravy bytu specifikuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Podle § 2 běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky

a čištění předmětů uvedených v § 4 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlavice s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením. Podle § 3 za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů. Podle § 5 nařízení vlády podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

8. V daném případě bylo mezi účastníky nesporné, že jistota byla žalobcem složena ve výši 15 000 Kč, nájemné bylo uhrazeno až do 14. 4. 2020, přestože nájem skončil dohodou ke dni 1. 2. 2020. Protokolem o předání bytu ze dne 1. 2. 2020 nový nájemce v zastoupení žalované jako pronajímatelky protokolárně byt převzal se třemi závadami – rozbitá myčka, myčka dvířka a kuchyňská linka dvířka. Jiné závady na bytě nebyly zjištěny, byt byl převzat novým nájemcem bez výhrad.
9. Podle předávacího protokolu převzala žalovaná po skončení nájemního vztahu byt se závadami vyjmenovanými v protokolu o předání, nepodařilo se jí prokázat tvrzení, že byt byl převzat ve stavu jiném, než uvádí předávací protokol. Soud měl v úmyslu o neunesení důkazního břemene poučit žalovanou při jednání, tato se k němu bez omluvy nedostavila a poučení se tak sama vzdala. Soud tedy má za prokázané písemným protokolem o předání bytu, že poškozené při předání bytu bylo: rozbitá myčka, myčka dvířka a kuchyňská linka dvířka. Podle žalovanou předložených faktur bylo za opravu dvířek kuchyňské linky zaplacen 2 420 Kč, tedy jde jednoznačně o sumu, která překračuje nařízením stanovený limit 1 000 Kč, nejde tedy o drobnou opravu, kterou hradí nájemce. Totéž platí pro opravu myčky v částce 3 300 Kč. Myčka je součástí zařízení, které si žalobce pronajal a hradil za ně nájemné, takto velká oprava spotřebiče není běžnou údržbou. Jiné poškození nebylo prokázáno, proto soud žalobě v plném rozsahu vyhověl.
10. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, tak, že přiznal žalobci, jenž byl v řízení zcela úspěšný, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 12 960 Kč. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku v částce 800 Kč a nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 15 000 Kč sestávající z částky 1 700 Kč za každý z šesti úkonů uvedených v § 11 odst. 1 a. t. včetně šesti paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t. a cestovní náhrada podle § 13 a. t. v celkové částce 160 Kč a náhrada za promeškaný čas podle § 14 a. t. ve výši 600 Kč (6x půl hodiny).

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 16. března 2021

JUDr. Dana Zelenková v. r.
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje