



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Kladně rozhodl soudkyní JUDr. Jaroslavou Tenglerovou ve věci

žalobce: **UlovDomov.cz s. r. o.**, IČO 29300631
sídlem Lazaretní 925/9, 615 00, Brno
zastoupený advokátem Mgr. Jaroslavem Zemanem
sídlem Lazaretní 925/9, 615 00, Brno

proti
žalované: **N** **T**, narozená
bytem

o zaplacení částky 67 346 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni částku 51 846 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně jdoucím z částky 369 Kč od 1. 7. 2023 do zaplacení, z částky 3 654 Kč od 1. 7. 2023 do zaplacení, z částky 21 900 Kč od 1. 7. 2023 do zaplacení, z částky 369 Kč od 1. 8. 2023 do zaplacení, z částky 3 654 Kč od 1. 8. 2023 do zaplacení a z částky 21 900 Kč od 1. 7. 2023 do zaplacení, to vše do 3 dnů od právní moci rozsudku.
- II. Co do částky 15 500 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně jdoucím z částky 6 500 Kč od 1. 7. 2023 do zaplacení, z částky 500 Kč od 19. 7. 2023 do zaplacení, z částky 2 000 Kč od 28. 7. 2023 do zaplacení a z částky 6 500 Kč od 1. 8. 2023 do zaplacení, se žaloba zamítá.
- III. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení částku 18 354 Kč, do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalobkyně.

Shodu s prvopisem potvrzuje

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se domáhala zaplacení shora uvedené částky s odůvodněním, že žalobkyně, jako nájemce, a žalovaná, jako podnájemce, uzavřely dne 13. 6. 2023 podnájemní smlouvu č. [REDAKCE], na základě které se žalobkyně zavázala přenechat žalované k dočasnému užívání byt č. [REDAKCE] na adrese [REDAKCE]. Žalovaná se zavázala platit žalobkyni podnájemné a další poplatky za služby s užíváním předmětu podnájmu spojené a dále po skončení podnájemního vztahu uhradit nedoplatky z vyúčtování zálohových plateb na služby spojené s podnájemem. V podnájemní smlouvě si strany ujednaly dobu trvání podnájmu od 21. 6. 2023 do 31. 5. 2024, měsíční podnájemné za užívání předmětu podnájmu ve výši 21 900 Kč, zálohové platby za služby ve výši 3 654 Kč a dále poplatky za služby s užíváním předmětu podnájmu spojené ve výši 369 Kč, celkem tedy 25 923 Kč. První podnájemné, splatné 21. 6. 2023 ve výši 21 887 Kč (poměrná část podnájemného, záloh a poplatku za měsíc červen a část jistoty) bylo uhrazeno řádně a včas. Žalované bylo umožněno rozložit si jistotu na 3 částky (první 13 000 Kč, druhá a třetí po 6 500 Kč) splatné k prvnímu podnájemnému a následně k platbám za měsíce červenec a srpen. Žalovaná poslala pouze dvě platby, které pokryly první část jistoty a poměrnou část podnájemného a platby s ním související za měsíc červen. Žalovaná tedy dluží na podnájemném a platbách s ním souvisejících (pojištění a zálohy na služby) za měsíce červenec a srpen. Zároveň žalovaná nezaplatila dohodnutý zbytek jistoty, tedy 2 x 6 500 Kč. Žalovaná se dostala do prodlení se splácením peněžitého dluhu z důvodu nesplnění smluvní povinnosti vyplývající jí z podnájemní smlouvy za měsíc červenec 2023 splatné k 30. 6. 2023, proto jí byla v souladu se smluvními ujednáními dne 18. 7. 2023 uložena smluvní pokuta ve výši 500 Kč a následně dne 27. 7. 2023 smluvní pokuta ve výši 2 000 Kč. Na základě shora uvedeného žalobkyně ke dni 16. 8. 2023 evidovala nedoplatek na podnájemném, zálohách za služby, poplatcích a smluvních pokutách v celkové výši 67 346 Kč. Žalovaná byla o zaplacení upomínána, nereagovala však ani na předžalobní výzvu.
2. Žalovaná se k věci nevyjádřila, na svou obranu nic neuvedla.
3. Žalobkyně k výzvě soudu doplnila žalobní tvrzení podáním ze dne 16. 2. 2024 zejména tak, že smlouva byla podepsána prostřednictvím aplikace Signi.com, tj. prostým elektronickým podpisem, po řádném ověření totožnosti žalované podle platného občanského průkazu. Před uzavřením smlouvy probíhala se žalovanou telefonická i e-mailová komunikace, proběhla osobní prohlídka bytu za účasti žalované a pracovníka žalobkyně a došlo k zaplacení poplatku za podnájem. Byla dostatečně ověřena totožnost žalované i skutečnost, že se seznámila s obsahem podnájemní smlouvy i předmětem podnájmu ještě před podpisem smlouvy. Ke smluvní pokutě žalobkyně doplnila, že žalovaná neuhradila měsíční platbu za červenec, která byla splatná ke dni 30. 6. 2023, proto jí byla nejprve ke dni 18. 7. 2023 předsána smluvní pokuta ve výši 500 Kč (v té době prodlení trvalo 18 dní). Žalovaná však dlužnou částku neuhradila, proto jí dne 27. 7. 2023 byla předsána další smluvní pokuta ve výši 2 000 Kč. Žalovaná zvolila mírnější postup a nevyužila možnost uplatnit nárok na smluvní pokutu v plné výši dle VOP. V písemném podání ze dne 15. 4. 2024 žalobkyně setrvala na zaplacení části jistoty ve výši 13 000 Kč, která dosud nebyla žalovanou uhrazena, neboť se jedná o splatnou pohledávku a může být uplatněna u soudu, navíc žalobkyně eviduje za žalovanou i další pohledávky po splatnosti, neboť v souvislosti s ukončením podnájemní smlouvy vznikly nové nároky, přičemž jistota by byla započtena právě na tyto další pohledávky. Dále ke smluvní pokutě ve výši 2 000 Kč žalobkyně uvedla, že žalovaná byla o uložení smluvní pokuty informována e-mailem ze dne 26. 7. 2023, žalovaná na tuto zprávu neodpověděla (na rozdíl od první smluvní pokuty ve výši 500 Kč) a žalobkyně není schopna předložit soudu listinu prokazující skutečnost oznámení smluvní pokuty žalované. Žalobkyně současně dovozovala, že vznik a uložení smluvní pokuty není podmíněno tím, že je oznámení žalované zasláno. Dále v písemném podání ze dne 2. 5. 2024 žalobkyně zdůraznila, že na žalovanou by nemělo být pohlíženo jako na spotřebitele s odkazem na dřívější judikaturu

Nejvyššího soudu (ve vztahu k zákonu č. 40/1964 Sb., občanskému zákoníku), dále zdůraznila, že z podstaty podnájmu jakožto akcesorického vztahu ke vztahu nájemnímu vyplývá, že podnajíemce má zhoršené postavení oproti nájemci.

4. Z podnájemní smlouvy uzavřené elektronickými prostředky dne 13. 6. 2021 a všeobecných obchodních podmínek (VOP) bylo zjištěno, že žalobkyně je společností, která se zabývá v rámci svého předmětu podnikání mimo jiné i poskytováním podnájmu nemovitostí, žalovaná smlouvu uzavřela jako podnajíemce. Předmětem smlouvy byl podnájem bytu č. [REDAKCE] ve [REDAKCE] [REDAKCE], na dobu určitou od 21. 6. 2023 do 31. 5. 2024. Jistota byla sjednána ve výši 26 000 Kč, žalovaná se zavázala první část jistoty ve výši 50 % z celkové dohodnuté částky uhradit ke dni počátku trvání podnájemní smlouvy, druhou část jistoty ve výši 25 % z celkové dohodnuté částky uhradit ke dni splatnosti podnájemního za následující (druhý) měsíc trvání podnájemní smlouvy a třetí část jistoty ve výši 25 % z celkové dohodnuté částky uhradit ke dni splatnosti podnájemního za další následující (třetí) měsíc trvání podnájemní smlouvy. V článku VI. bod 6.1 VOP se žalovaná výslovně vzdala práva na úroky z předmětné jistoty. Podnajíemné podle smlouvy činilo 21 900 Kč měsíčně, zálohové platby 3 654 Kč měsíčně a doplňkové služby (pojištění a asistence) 369 Kč měsíčně, celková měsíční platba činila 25 923 Kč. Splatnost veškerých plateb byla sjednána vždy předem, nejpozději do posledního dne předcházejícího měsíce, za který jsou podnajíemné a zálohové platby hrazeny. V článku IX., bod 9.1 až 9.16, byly sjednány smluvní pokuty, které je podnajíemce povinen hradit v případě porušení různých povinností vyplývajících z podnájemní smlouvy. Podle bodu 9.1 bylo sjednáno, že nezaplatí-li podnajíemající strana společnosti jakákoliv peněžitá plnění dle podnájemní smlouvy od 5 dnů do 19 dnů po jejich splatnosti, je povinna zaplatit společnosti smluvní pokutu ve výši 300 Kč denně, a to za každý, byť i jen započatý den prodlení. Počínaje 20. dnem po splatnosti jakéhokoliv peněžitého plnění dle podnájemní smlouvy je podnajíemající strana povinna zaplatit společnosti smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč denně, a to za každý, byť i jen započatý den prodlení. Skutečnost, že předmětnou smlouvu uzavřela žalovaná byla doložena i náhledem předsmluvní komunikace účastníků a informacemi z profilu žalované na sociální síti Facebook, kde bydlení v předmětném bytě v rozhodné době prezentovala.
5. Z oznámení o uložení smluvní pokuty ze dne 17. 7. 2023 bylo zjištěno, že žalobkyně informovala žalovanou e-mailem o vzniku smluvní pokuty ve výši 500 Kč v souvislosti s nezaplacením peněžitého plnění do 5 dnů od splatnosti podle ustanovení 9.1 VOP. Smluvní pokuta měla být uhrazena do 18. 7. 2023 na označený bankovní účet.
6. Z předávacího protokolu ze dne 21. 6. 2021 bylo zjištěno, že žalovaná předmět podnájmu osobně převzala, byl zaznamenán stav bytu – po rekonstrukci, vše nové. Podle ukončovacího protokolu ze dne 4. 10. 2023 byl byt žalovanou vrácen žalobkyni, z hlediska stavu bytu byly zaznamenány drobné nedostatky úklidu, místy fleky na stěnách, flekatá matrace a zašpiněný roh sprchového koutu. Z části předávacího protokolu ze dne 1. 11. 2023 bylo zjištěno, že byla stanovena kompenzace za douklizení bytu ve výši 1 000 Kč a příspěvek na budoucí výmalbu (bez uvedení částky), není však zřejmé, jak se tato listina vztahuje k souzené věci, neboť se jedná pouze o závěrečnou stranu protokolu, z níž nevyplývá označení předmětu podnájmu ani smluvních stran.
7. Z výpisu z transakční historie bylo zjištěno, že dne 19. 6. 2023 byla uhrazena částka 11 000 Kč a dne 20. 6. 2023 částka 10 887 Kč, celkem tedy 21 887 Kč. Žádné jiné platby nejsou evidovány. Žalované byla předepsána se splatností ke dni 21. 6. 2023 k úhradě část jistoty ve výši 13 000 Kč, poměrná část podnájemního ve výši 7 300 Kč, pojištění a asistence ve výši 369 Kč a část zálohy na služby ve výši 1 218 Kč. Ke dni 30. 6. 2023 byla žalované předepsána úhrada podnájemního, zálohy na služby a poplatku za doplňkové služby v celkové výši 25 923 Kč a část jistoty ve výši 6 500 Kč. Ke dni 18. 7. 2023 byla žalované předepsána smluvní pokuta ve výši 500 Kč a ke dni 27. 7. 2023 smluvní pokuta ve výši 2 000 Kč. Ke dni 31. 7. 2023 byla žalované předepsána úhrada podnájemního, zálohy na služby a poplatku za doplňkové služby v celkové výši 25 923 Kč a část

Shodu s prvopisem potvrzuje [REDAKCE]

jistoty ve výši 6 500 Kč. Celkový dluh ke dni 31. 7. 2023 činil 67 346 Kč. Podle přehledu transakcí ke dni 31. 8. 2023 nebyla v srpnu 2023 uhrazena žádná částka, celkový dluh se zvýšil na 105 769 Kč (částka 38 423 Kč je předmětem jiného řízení u zdejšího soudu). Z obrátové historie ke dni 16. 11. 2023 bylo zjištěno, že žalované byla dne 30. 9. 2024 předepsána další měsíční úhrada v celkové výši 25 923 Kč, dne 4. 10. 2023 jí byla předepsána smluvní pokuta ve výši 24 000 Kč, dne 20. 10. 2023 smluvní pokuta ve výši 3 000 Kč, dne 30. 10. 2023 další smluvní pokuta ve výši 3 000 Kč a dne 16. 11. 2023 částka 3 000 Kč za opravy účtované podnájemníkovi, celková výše dluhu činí 164 692 Kč (další část dluhu vzniklá od 30. 9. 2023 též není předmětem tohoto řízení).

8. Z e-mailové komunikace účastníků z července a srpna 2023, dále z SMS komunikace ze září 2023 a z návrhu na schválení smíru ze dne 21. 9. 2023 bylo zjištěno, že žalovaná byla opakovaně upomínána o zaplacení postupně se zvyšujících dlužných částek, žalovaná slibovala úhradu, probíhalo vyjednávání o možnosti splátek, k uzavření dohody (smíru) však nedošlo.
9. Z předžalobní výzvy ze dne 16. 8. 2023 a podacích lístků bylo zjištěno, že žalovaná byla vyzvána k zaplacení celkové částky 67 346 Kč a nákladů právního zastoupení ve výši 9 971 Kč do 7 dnů ode dne doručení této výzvy. Předžalobní výzva byla odeslána žalované dne 23. 8. 2023.
10. Podle § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
11. Podle § 2215 odst. 1 občanského zákoníku, souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zříditi třetí osobě k věci užívací právo; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formou.
12. Podle § 2215 odst. 3 občanského zákoníku, užívací právo lze třetí osobě zříditi jen na dobu nájmu věci; k odchýlnému ujednání se nepřihlíží.
13. Podle § 2275 občanského zákoníku, v případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele.
14. Podle § 2254 odst. 1 občanského zákoníku, 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.
15. Podle § 2254 odst. 2 občanského zákoníku, 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.
16. Podle § 2239 občanského zákoníku, nepřihlíží se k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.
17. Po provedeném dokazování vzal soud za prokázané, že žalobkyně a žalovaná uzavřely dne 13. 6. 2023 smlouvu o podnájmu výše označeného bytu na dobu určitou od 21. 6. 2023 do 31. 5. 2024. Podnájem skončil před uplynutím sjednané doby, podle ukončovacího protokolu žalovaná vrátila byt žalobkyni dne 4. 10. 2023. Podnájemné bylo sjednáno ve výši 21 900 Kč měsíčně, dále se žalovaná zavázala platit zálohové platby 3 654 Kč měsíčně a doplňkové služby (pojištění a asistence) ve výši 369 Kč měsíčně, celková měsíční platba činila 25 923 Kč. Žalovaná se dále zavázala zaplatit žalobkyni peněžitou jistotu ve výši 26 000 Kč, z toho částka 13 000 Kč byla uhrazena dne 21. 6. 2023, další části jistoty po 6 500 Kč byly splatné dne 30. 6. 2023 a 31. 7. 2023, tyto však již uhrazeny nebyly. Žalovaná zaplatila poměrnou část nájemného, zálohy za služby a poplatek za doplňkové služby za období 21. 6. až 30. 6. 2023 ve výši 8 887 Kč, dluží však žalobkyni měsíční platbu splatnou ke dni 30. 6. 2023 v celkové výši 25 923 Kč a dále měsíční platbu splatnou ke dni 31. 7. 2023 v celkové výši 25 923 Kč. Dále žalovaná neuhradila žalobkyni

smluvní pokuty v celkové výši 2 500 Kč, uložené žalované v souvislosti s nezaplacením peněžitých plnění v červenci 2023.

18. Při právním posouzení věci soud vycházel z ustanovení o nájmu bytu, neboť se jedná o úpravu, která je svým obsahem podnájmu bytu nejbližší. S ohledem na skutečnost, že žalobkyně je společností, která se mimo jiné v rámci svého podnikání zabývá poskytováním podnájmu bytů, je třeba na podnájemce s ohledem na povahu věci vztahovat i ustanovení, poskytující (pod)nájemci jako slabší straně ochranu, to se týká především ujednání o peněžitě jistotě a smluvní pokutě. Soud shledal žalobu důvodnou co do částky 51 846 Kč, představující dlužné podnájemné, zálohy na služby a poplatek za doplňkové služby za měsíce červenec a srpen 2023, z jednotlivých částek byl žalobkyni přiznán ode dne následujícího po splatnosti i zákonný úrok z prodlení.
19. Pokud jde o uplatněný nárok na zaplacení části jistoty ve výši 13 000 Kč, soud neshledal tento nárok důvodným. V případě peněžitě jistoty se jedná o jednu z forem zajištění dluhů, přičemž pronajímateli, v tomto případě nájemci, vzniká při skončení nájmu (podnájmu) povinnost jistotu vrátit, případně si započíst to, co mu nájemce, v tomto případě podnájemce, dluží. Vzhledem k tomu, že podnájem skončil již ke dni 4. 10. 2023, je soud přesvědčen, že žalobkyně byla povinna provést vyúčtování, resp. započtení svých nároků vůči jistotě nebo její části, která byla uhrazena a je v držení žalobkyně, nelze však již vymáhat tu část jistoty, která ke dni skončení nájmu nebyla zaplacená. Co do částky 13 000 Kč s příslušenstvím tedy soud neshledal žalobu důvodnou a zamítl ji. Dále se soud zabýval nárokem na zaplacení smluvní pokuty a dospěl k závěru, že smluvní pokuta nebyla sjednána platně. Podle citovaného ustanovení § 2254 odst. 1 občanského zákoníku nesmí jistota a právo na zaplacení smluvní pokuty přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného. Soud výši jistoty a sjednaných smluvních pokut poměřoval, s ohledem na konstrukci ujednání o smluvní pokutě, právě dobou tří měsíců. Trojnásobek měsíčního podnájemného v daném případě činí 65 700 Kč. Smluvní pokuty jsou sjednány v článku IX. VOP pro celou řadu možných porušení podnájemní smlouvy žalovanou. Konkrétně pro případ prodlení s nezaplacením peněžitých plnění byla smluvní pokuta sjednána pro dobu od 5 dnů do 19 dnů po splatnosti ve výši 300 Kč denně, tj. 300 Kč x 15, celkem 4 500 Kč. Počínaje od 20. dne prodlení činí smluvní pokuta 1 000 Kč denně. Pokud tedy soud vycházel z doby prodlení 3 měsíců (90 dnů), odpovídala by tomu smluvní pokuta ve výši 1 000 Kč x 71 dnů, tj. 71 000 Kč + 4 500 Kč. Součet jistoty a smluvních pokut za sledované období činí 91 500 Kč, což podstatně převyšuje trojnásobek sjednaného podnájemného v dané věci. Soud proto zamítl i nárok žalobkyně na zaplacení smluvních pokut v celkové výši 2 500 Kč s příslušenstvím.
20. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu tak, že přiznal žalobkyni, která byla v řízení úspěšnější, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 18 354 Kč, přičemž tato částka představuje 54 % z jejich celkové výše (rozdíl úspěchu žalobkyně v řízení v rozsahu 77 % a úspěchu žalované v rozsahu 23 %). Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku v částce 3 368 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 67 346,- Kč sestávající z částky 3 820 Kč za každý z šesti úkonů uvedených v § 11 odst. 1 a. t. (převzetí a příprava právního zastoupení, předžalobní výzva, podání žaloby, účast na jednání dne 26. 3. 2024, doplnění žalobních tvrzení k výzvě soudu ze dne 15. 4. 2024 a účast na jednání dne 14. 5. 2024), včetně šesti paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t., v souvislosti s cestou realizovanou dne 26. 3. 2024 náhrada 586,42 Kč za 50 ujetých km v částce 386,42 Kč (38,70 Kč za litr paliva dle vyhlášky č. 398/2023 Sb., ve znění pozdějších předpisů, při průměrné spotřebě 5,5 l/100 km a 5,60 Kč/km za amortizaci vozidla dle vyhlášky č. 398/2023 Sb., ve znění pozdějších předpisů) podle § 13 a. t. a náhrada za ztrátu času v trvání 2 x 30 minut v částce 200 Kč podle § 14 a. t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 25 306,42 Kč ve výši 5 314,35 Kč. Žalobkyni nebyla přiznána náhrada za písemné podání ze dne 16. 2. 2024, jímž žalobkyně k výzvě soudu doplňovala neúplná

žalobní tvrzení, dále za účast u jednání dne 20. 2. 2024 a s tím související náklady na cestovné, neboť toto jednání muselo být odročeno z důvodů na straně žalobkyně, která krátce před jednáním soudu zaslala obsáhlé doplnění tvrzení (o rozsahu 9 stran) a cca 200 stran listinných důkazů, s nimiž se musel soud seznámit a doručit je žalované, která nebyla při jednání přítomna. Dále žalobkyni nebyla přiznána náhrada za písemné doplnění tvrzení s právním rozbořem věci ze dne 2. 5. 2024, neboť toto doplnění mohlo být předneseno při jednání dne 14. 5. 2024 (příp. mohlo být součástí již dříve podaného doplnění tvrzení ze dne 15. 4. 2024).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Praze, prostřednictvím Okresního soudu v Kladně.

Nebude-li povinnost stanovená tímto rozsudkem splněna dobrovolně, lze se domáhat výkonu rozhodnutí (exekuce).

Kladno 23. května 2024

JUDr. Jaroslava Tenglerová v. r.
soudkyně