



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudkyní Mgr. Janou Čermákovou ve věci

žalobkyně:



proti  
žalované:



**o 16 976 Kč s příslušenstvím**

**takto:**

- I.** Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni částku 16 976 Kč s úrokem z prodlení ve výši 14,75 % ročně z částky 16 976 Kč od 8.7.2024 do zaplacení, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II.** Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení v částce 1 000 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

**Odůvodnění:**

1. Žalobkyně se žalobou došlou zdejšímu soudu dne 14.10.2024 domáhala na žalované zaplacení částky ve výši 16 976 Kč s příslušenstvím s odůvodněním, že dne 3.1.2019 uzavřela žalobkyně jako vlastníku bytu č. 296/4, o velikosti 4 +1, v budově [redacted] (dále jen „byt“), se žalovanou nájemní smlouvu na dobu neurčitou, na jejímž základě pronajala žalobkyně žalované výše uvedený byt. Žalovaná se zavázala platit žalobkyni nájemné za užívání bytu ve výši 10 890 Kč měsíčně a za pronájem parkovacího místa nájemné ve výši 400 Kč měsíčně. Dne 12.2.2024 žalovaná nájemní smlouvu vypověděla. Byt předala žalovaná žalobkyni dne 11.3.2024. S ohledem na tříměsíční výpovědní dobu skončil nájemní vztah dne 31.5.2024. Žalovaná dluží žalobkyni nájemné za období od března 2024 do května 2024, tj. 3x 11 290 Kč a nedoplatek

Shodu s prvopisem potvrzuje Jitka Stejskalová.

z vyúčtovaných záloh na služby spojených s užíváním bytu za rok 2023 ve výši 136 Kč. Žalobkyně na dlužnou částku 34 006 Kč započítala přeplatek z vyúčtovaných služeb spojených s užíváním bytu za období od 1.1.2024 do 31.5.2024 ve výši 1 030 Kč a peněžní jistotu složenou žalovanou ve výši 16 000 Kč. Dlužná částka tak činí 16 976 Kč. Žalovaná dlužnou částku neuhradila ani na základě několika výzev žalobkyně.

2. Žalovaná se k žalobě nevyjádřila, po celou dobu řízení zůstala pasivní.
3. Soud podle § 115a o.s.ř. rozhodl věc bez nařízení jednání, jen na základě předložených listinných důkazů, neboť žalobkyně s tímto postupem souhlasila a žalovaná se na výzvu soudu ve smyslu § 101 odst. 4 o.s.ř. ve stanovené lhůtě nevyjádřila. Soud tak má za to, že žalovaná s rozhodnutím bez nařízení jednání souhlasí.
4. Soud na základě provedeného dokazování zjistil ve věci následující skutkový stav:

Žalobkyně jako vlastníka předmětného bytu dne 3.1.2019 uzavřela se žalovanou nájemní smlouvu (*viz nájemní smlouva*), dle které žalobkyně pronajala žalované předmětný byt na dobu neurčitou s výpovědní dobou tři měsíce a žalovaná se zavázala hradit žalobkyni na nájemném částku 9 807 Kč měsíčně a za pronájem parkovacího místa částku 400 Kč měsíčně (*viz nájemní smlouva*). Zároveň žalovaná složila peněžitou jistotu ve výši 16 000 Kč, která mohla být použita k úhradě splatných závazků žalované vůči žalobkyni vzniklých v souvislosti s nájmem (*viz nájemní smlouva*). Dne 6.2.2024 bylo nájemné zvýšeno na částku 10 890 Kč s účinností od 1.3.2024 (*viz e-mail ze dne 6.2.2024, viz evidenční list*). Na základě vyúčtování záloh na služby spojených s užíváním bytu za rok 2023 vznikl žalované nedoplatek ve výši 136 Kč (*viz vyúčtování zálohových plateb za služby 2023*). Dne 12.2.2024 žalovaná nájemní smlouvu vypověděla (*viz e-mail*), kterou žalobkyně akceptovala (*viz e-mail ze dne 13.2.2024*). Žalovaná byla žalobkyní upozorněna na smluvní ujednání nájemní smlouvy, že výpovědní doba trvá tři měsíce (*viz e-mail ze dne 4.3.2024*). Navazující e-mailovou komunikací probíhala mezi smluvními stranami jednání ohledně dlužných úhrad nájemného od března 2024 (*viz e-maily*). Žalovaná předala žalobkyni předmětný byt dne 11.3.2024 (*viz protokol o předání a převzetí bytu*). Mimořádným vyúčtováním zálohových plateb na služby spojených s užíváním bytu za období od 1.1.2024 do 31.5.2024 vznikl žalované přeplatek ve výši 1 030 Kč (*viz mimořádné vyúčtování*). Žalobkyně dne 6.6.2024 vyzvala žalovanou k úhradě dlužné částky 16 976 Kč, ke které dospěla postupem uvedeným v bodě 1 tohoto rozsudku, ve lhůtě 30 dnů (*viz e-mail*). O úhradu dlužné částky 16 976 Kč byla žalovaná žalobkyní následně urgována (*viz e-mail ze dne 11.7.2024, viz výzva k úhradě dluhu ze dne 11.7.2024*). Žalobkyně byla ochotna uzavřít se žalovanou splátkový kalendář k úhradě dlužné částky, k čemuž nakonec nedošlo (*viz e-mailová komunikace mezi stranami, viz žalovanou nepodepsané uznání dluhu a dohody o plnění dluhu ve splátkách*). Dne 14.8.2024 zaslala žalobkyně žalované předžalobní výzvu (*viz e-mail ze dne 14.8.2024, viz předžalobní výzva ze dne 14.8.2024*).

5. Po právní stránce posoudil soud věc následovně:

Mezi účastníky byla dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o.z.“), uzavřena 3.1.2019 nájemní smlouva, dle které se žalobkyně jako pronajímatelka zavázala přenechat žalované jako nájemci předmětný byt k dočasnému užívání a žalovaná se zavázala platit žalobkyni za užívání bytu a parkovacího místa nájemné sjednané měsíčně pevnou částkou dle § 2246 odst.1 o.z. a § 2217 o.z. spolu se zálohami na služby spojenými s užíváním bytu dle § 2251 odst.1 o.z., které žalobkyně žalované zajišťovala ve smyslu § 2247 o.z. Nájemní smlouva uzavřená na dobu neurčitou skončila výpovědí žalované ze dne 12.2.2024 dle § 2286 odst. 1 o.z. po uplynutí tří měsíční výpovědní doby ke dni 31.5.2024 ve smyslu § 2231 o.z. Žalovaná své povinnosti z nájemní smlouvy porušila, neboť neuhradila žalobkyni řádně a včas nájemné za užívání bytu a parkovacího místa, a to od března 2024 do května 2024, a ve lhůtě dle § 2252 odst. 2 o.z. nedoplatek na vyúčtovaných službách spojených s užíváním bytu za období roku 2023. Žalobkyně pak na dlužnou částku na nájemném (3x 11 290 Kč) a nedoplatek z vyúčtovaných služeb za rok 2023 (částka 136 Kč) započítala přeplatek z vyúčtovaných záloh za období od 1.1.2024 do 31.5.2024 (částka 1 030 Kč).

Shodu s prvopisem potvrzuje Jitka Stejskalová.

Kč) a peněžitou jistotu (částka 16 000 Kč) dle § 2254 odst. 2 o.z. a § 1982 o.z. Na nájemném tak zůstal dluh 16 976 Kč, který byla žalovaná povinna žalobkyni zaplatit. Žalovaná v řízení netvrdila ničeho jiného, po celou dobu řízení byla pasivní, soud tak má tvrzení žalobkyně dle provedených důkazů za prokázaná.

6. Vzhledem k tomu, že se žalobkyni předloženými listinnými důkazy podařilo prokázat tvrzení obsažená v žalobě, rozhodl soud s odkazem na citovaná zákonná ustanovení tak, že žalobě v plném rozsahu vyhověl (výrok II. tohoto rozsudku) včetně úroku z prodlení, na který má žalobkyně nárok dle § 1970 o.z. a § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Soud ve shodě se žalobou žalobkyni přiznal úrok z prodlení z dlužné částky ode dne následujícího po dni její splatnosti, tj. ode dne 8.7.2024.
7. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl ve výroku II. tohoto rozsudku dle § 142 odst. 1 o.s.ř. Náklady žalobkyně tvoří zaplacený soudní poplatek ve výši 1 000 Kč.
8. Lhůtu ke splnění rozsudkem uložených povinností určil soud v délce tří dnů od právní moci rozsudku dle § 160 odst. 1 o.s.ř., jelikož pro uložení jiné lhůty neshledal důvod.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, prostřednictvím Okresního soudu v Mostě. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Nesplní-li žalovaná povinnosti uložené jí tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalobkyně domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Most 6. února 2025

Mgr. Jana Čermáková v.r.  
samosoudkyně