



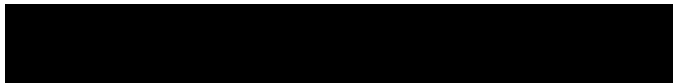
ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudkyní Mgr. Denisou Hamerskou ve věci

žalobkyně:



proti

žalované:



o 22 073,03 Kč s příslušenstvím

takto:

Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni částku 22 073,03 Kč s 15 % úrokem z prodlení z dlužné částky od 1. 6. 2023 do zaplacení a na nákladech řízení částku 1 484 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se domáhala zaplacení výše uvedené částky peněz, která představuje dlužné nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu č. 8 v domě č. [redacted] za období září 2022 ve výši 894 Kč z titulu nájemního vztahu mezi žalobkyní jako pronajímatelem a žalovanou jako nájemcem předmětného bytu. Dále se žalobkyně domáhala nájemného za užívání předmětného bytu žalovanou za období října 2022 po ukončení nájemního vztahu ve výši nájemného. Dále se žalobkyně domáhala nedoplatku na vyúčtování služeb poskytovaných spolu s užíváním předmětného bytu v období od ledna 2022 do prosince 2022 ve výši 13 047,03 Kč. Žalobkyně uvedla, že žalovaná nehradila nájemné již od srpna 2022, avšak na dlužné nájemné za období od srpna 2022 do září 2022 započítala složenou jistotu ve výši 23 502 Kč, a proto se domáhá dlužného nájemného za září 2022 pouze v částce 894 Kč ($8\,132\text{ Kč} \times 3 = 24\,396\text{ Kč} - 23\,502\text{ Kč} = 894\text{ Kč}$).

Shodu s prvopisem potvrzuje Kateřina Ješinová.

2. Žalovaná se ve věci nevyjádřila.
3. Soud ve věci nenařídil jednání, neboť postupoval v souladu s § 115a o. s. ř., dle kterého k projednání věci samé není třeba nařizovat jednání, jestliže ve věci lze rozhodnout jen na základě účastníků předložených listinných důkazů a účastníci se práva účasti na projednání věci vzdali, popřípadě s rozhodnutím věci bez nařízení jednání souhlasí; to neplatí ve věcech uvedených v § 120 odst. 2. Účastníci byli vyzváni k vyjádření, zda souhlasí s rozhodnutím ve věci bez nařízení jednání s tím, že nevyjádří-li se ve stanovené lhůtě, soud bude mít za to, že k tomuto postupu nemají námitky (§ 101 odst. 4 o. s. ř.). Žalobkyně s uvedeným postupem souhlasila, žalovaná se ve stanovené lhůtě nevyjádřila.
4. Z listinných důkazů soud zjistit následující skutečnosti: Z výpisu z katastru nemovitostí soud zjistil, že Česká republika je vlastníkem pozemku parc. č. 6934 v Mostě, k. ú. Most II, na němž stojí dům, v němž se nachází předmětný byt. Žalobkyně má právo hospodařit s předmětným majetkem státu.
5. Ze smlouvy o nájmu bytu uzavřené dne 24. 3. 2021 soud zjistil, že žalobkyně jako pronajímatel a žalovaná jako nájemce uzavřeli předmětnou smlouvu, v níž se žalobkyně zavázala přenechat žalované předmětný byt do užívání na dobu od 1. 4. 2021 do 31. 3. 2022 (viz čl. VI. odst. 1 smlouvy). Měsíční nájemné bylo sjednáno ve výši 7 834 Kč (viz čl. III. odst. 1 smlouvy). Žalovaná v souladu s čl. III. odst. 3 složila jistotu ve výši 23 502 Kč.
6. Z dodatku č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 31. 3. 2022 bylo zjištěno, že nájem byl prodloužen do 30. 9. 2022 a výše nájemného byla změněna na částku 8 132 Kč.
7. Z písemného pokusu o smír a předžalobní výzvy k vyklizení nemovitostí ze dne 21. 11. 2022 soud zjistil, že žalobkyně uvedeného dne vyzvala opakovaně žalovanou k předání bytu, k níž žalovaná měla právo nájmu pouze do 30. 9. 2022.
8. Z řádného vyúčtování služeb poskytovaných spolu s užíváním předmětného bytu ze dne 11. 4. 2023 soud zjistil, že žalované vznikl nedoplatek na úhradách služeb za období od 1. 1. 2022 do 31. 10. 2022 ve výši 13 047,03 Kč splatný dne 31. 5. 2022.
9. Předžalobní upomínkou ze dne 25. 1. 2024 byla žalovaná vyzvána k zaplacení žalované částky (viz předžalobní upomínka ze dne 25. 1. 2024).
10. Po provedeném dokazování soud učinil skutkový závěr, že žalovaná jako nájemce předmětného bytu nezaplatila v žalovaném období stanovené nájemné a nedoplatek z vyúčtování služeb poskytovaných spolu s užíváním bytu.
11. Soud učinil následující právní posouzení věci: Vztah mezi účastníky z titulu nájemní smlouvy soud posoudil podle § 2201 a násl. o. z. jako vztah plynoucí z nájemní smlouvy. Podle § 2201 o. z. nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
12. Právní posouzení se dále opírá o § 2235 a násl. o. z. upravující mj. nájem bytu. Podle § 2246 odst. 1 o. z. strany ujednají nájemné pevnou částkou. Má se za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc.
13. Podle § 2251 odst. 1 o. z. nájemce platí nájemné předem na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období, nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednan den pozdější. Společně s nájemným platí nájemce zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel; o těchto zálohách a nákladech platí § 2253 obdobně.
14. Podle § 2254 odst. 2 o. z. 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.
15. Podle § 2295 o. z. pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

16. Žalovaná jako nájemce předmětného bytu však nájemné za žalované období včetně nedoplatku z vyúčtování služeb žalobkyni za žalované období nájmu dosud neuhradila, ač její nájemní vztah k předmětnému bytu v uvedeném období trval, rovněž pak užívala byt i po skončení nájmu (měsíc říjen 2022). Žalobkyně v souladu s § 2254 o. z. započítala vůči své pohledávce na nájemné jistotu složenou žalovanou při uzavření nájemní smlouvy. Soud proto žalobě vyhověl.
17. Podle § 1970 o. z. po dlužníkovi, který je v prodlení se splácením peněžitého dluhu, může věřitel, který řádně splnil své smluvní a zákonné povinnosti, požadovat zaplacení úroku z prodlení, ledaže dlužník není za prodlení odpovědný. Výši úroku z prodlení stanoví vláda nařízením; neujednají-li strany výši úroku z prodlení, považuje se za ujednanou výše takto stanovená.
18. O nákladech řízení bylo rozhodnuto v souladu s § 142 odst. 1 o. s. ř., podle kterého účastníku, který měl ve věci plný úspěch, přizná soud náhradu nákladů potřebných k účelnému uplatňování nebo bránění práva proti účastníku, který ve věci úspěch neměl.
19. Podle § 151 odst. 3 o. s. ř. účastníku, který nebyl v řízení zastoupen zástupcem podle § 137 odst. 2 a který nedoložil výši hotových výdajů svých nebo svého jiného zástupce, přizná soud náhradu v paušální výši určené zvláštním právním předpisem. Paušální náhrada zahrnuje hotové výdaje účastníka a jeho zástupce; nezahrnuje však náhradu soudního poplatku.
20. Podle § 2 odst. 3 vyhl. č. 254/2015 Sb. činí výše paušální náhrady 300 Kč za každý úkon.
21. Podle § 1 odst. 3 téže vyhlášky se úkonem rozumí zejména: a) písemné podání nebo návrh ve věci samé, výzva k plnění, b) příprava účasti na jednání, c) účast na jednání před soudem, a to každé započaté dvě hodiny, d) jednání s protistranou, a to každé dvě započaté hodiny, e) návrh na předběžné opatření, odvolání proti rozhodnutí o předběžném opatření a vyjádření k nim, f) odvolání, návrh na obnovu řízení, žaloba pro zmatečnost, g) návrh na zajištění důkazu nebo dědictví, h) návrh na opravu odůvodnění rozhodnutí, na odstranění následků zmeškání lhůty a na změnu rozhodnutí odsuzujícího k plnění v budoucnu splatných dávek nebo k plnění ve splátkách, i) účast při přípravě jednání.
22. Náklady řízení plně úspěšné žalobkyně jsou představovány částkou 884 Kč za soudní poplatek a paušální náhradou ve výši 600 Kč (2 úkony po 300 Kč podle § 1, § 2 vyhl. č. 254/2015 Sb. v podobě žaloby a výzvy k plnění).

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 30. ledna 2025

Mgr. Denisa Hamerská v. r.
samosoudkyně