



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Mostě rozhodl soudcem JUDr. Karlem Štíčkou ve věci

žalobce: **Společenství vlastníků bl. 80 č.p.2274,2275,2276 ulice Československé armády, IČO 25462270**
se sídlem ČSA 2274/80, 434 01 Most
zastoupený advokátem Mgr. Eduardem Belšánem
se sídlem Husova 386, 252 19 Drahelčice

proti
žalované:

[redacted] narozená [redacted]
bytem **[redacted]**

o zaplacení 19 000 Kč s příslušenstvím,
rozsudek pro uznání,

takto:

- I. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci
- a) částku 16 105 Kč spolu
- se smluvním úrokem z prodlení ve výši 0,10 % denně z částky 1 847 Kč od 1. 9. 2022 do zaplacení,
 - se smluvním úrokem z prodlení ve výši 0,10 % denně z částky 1 847 Kč od 1. 10. 2022 do zaplacení,
 - se smluvním úrokem z prodlení ve výši 0,10 % denně z částky 1 847 Kč od 1. 11. 2022 do zaplacení,
 - se smluvním úrokem z prodlení ve výši 0,10 % denně z částky 1 847 Kč od 1. 12. 2022 do zaplacení,
 - se smluvním úrokem z prodlení ve výši 0,10 % denně z částky 1 847 Kč od 1. 1. 2023 do zaplacení,

Shodu s prvopisem potvrzuje Veronika Kubínová.

- se smluvním úrokem z prodlení ve výši 0,10 % denně z částky 1 374 Kč od 1. 9. 2022 do zaplacení,
 - se smluvním úrokem z prodlení ve výši 0,10 % denně z částky 1 374 Kč od 1. 10. 2022 do zaplacení,
 - se smluvním úrokem z prodlení ve výši 0,10 % denně z částky 1 374 Kč od 1. 11. 2022 do zaplacení,
 - se smluvním úrokem z prodlení ve výši 0,10 % denně z částky 1 374 Kč od 1. 12. 2022 do zaplacení,
 - se smluvním úrokem z prodlení ve výši 0,10 % denně z částky 1 374 Kč od 1. 1. 2023 do zaplacení,
- b) částku ve výši **2 169 Kč**
- se smluvním úrokem z prodlení ve výši 0,10 % denně z částky 11 250 Kč od 1. 3. 2023 do zaplacení,
 - se smluvním úrokem z prodlení ve výši 0,10 % denně z částky 6 800 Kč od 1. 3. 2023 do zaplacení,
- c) částku ve výši **726 Kč**
a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení v částce 6 027,20 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobce.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně domáhala se zaplacení částky **19 000 Kč** a náhrady nákladů řízení.
2. Žalobce v žalobě uvedl, že je společenstvím vlastníků jednotek, které vzniklo na základě zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „Zákon o vlastnictví bytů“ nebo „ZovB“). Žalovaná je vlastníkem bytové jednotky č. [REDACTED] nacházející se v bytovém domě na adrese ul. [REDACTED] (dále jen jako "[REDACTED]") a bytové jednotky č. [REDACTED] nacházející se v bytovém domě na adrese ul. [REDACTED] (dále jen jako "[REDACTED]"). Vzhledem ke shora uvedenému je pak třeba Žalovaného považovat za člena Žalobce i vzhledem k žalovanému období.
3. Právní poměry Žalobce se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „ObčZ“ nebo „Občanský zákoník“) a stanovami Žalobce ze dne 8.12.2016. Dle ustanovení § 1180 odst. 1 ObčZ je Žalovaný povinen přispívat na správu domu a pozemku.
4. Dle ustanovení § 1181 odst. 1 ObčZ je dále žalovaná povinna platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu.
5. Podle čl. 5 odst. 2 lit. b) Stanov je žalovaná povinna hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu a dle čl. 5 odst. 2 lit. c) Stanov je Žalovaný povinen hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky, které vyplývají z vyúčtování.
6. Dle ustanovení čl. 9 odst. 1 a 7 Stanov je žalovaná povinna hradit příspěvky na správu domu a zálohy na úhradu za služby popřípadě další platby v měsíčních intervalech.

Shodu s prvopisem potvrzuje Veronika Kubínová.

7. Žalovaná byla seznámena a vyrozuměna o výši předepsaných plateb.
8. [REDACTED]
9. Žalovaná byla povinna na základě Předpisu pravidelných měsíčních plateb vlastníka a cen služeb za užívání prostoru s platností od 1.7.20[REDACTED] hradit souhrnnou měsíční platbu ve výši 4 097 Kč, z toho pak platba na příspěvek na správu domu a pozemku představovala měsíčně částku ve výši 1 847 Kč, a zálohová platba na služby spojené s užíváním bytu (tj. energie spol. prostor, studená voda, vodné, stočné, teplá užitková voda, vodné, stočné, ohřev TUV, teplo topení) částku ve výši 2 250 Kč.
10. Žalovaná pak nedostála svým povinnostem, když za období srpen 2022 až prosinec 2022 nehradila své závazky řádně a včas a vznikl jí dluh, který k dnešnímu dni činí celkem částku ve výši 9 235 Kč na neuhrazených příspěvcích na správu domu a pozemku.
11. Žalovaná ve výše uvedeném období nehradila ničeho. Žalobci tak rovněž vznikl nárok na úhradu úroku:
-úrok z prodlení ve výši 0,1% denně z částky 1 847 Kč od 1.9.2022 do zaplacení,
-úrok z prodlení ve výši 0,1% denně z částky 1 847 Kč od 1.10.2022 do zaplacení,
-úrok z prodlení ve výši 0,1% denně z částky 1 847 Kč od 1.11.2022 do zaplacení,
-úrok z prodlení ve výši 0,1% denně z částky 1 847 Kč od 1.12.2022 do zaplacení,
-úrok z prodlení ve výši 0,1% denně z částky 1 847 Kč od 1.1.2023 do zaplacení.
12. Výpočet dluhu odpovídá počtu měsíců, ve kterých nebylo ze strany žalované řádně hrazeno, násobený s částkou za platbu v rozsahu předpisu na tzv. pevných, nezúčtovatelných položkách a Žalobci v souvislosti s tím vznikl rovněž nárok za příslušenství ve formě výše uvedené.
13. [REDACTED]
14. Žalovaná byla na základě Předpisu pravidelných měsíčních plateb vlastníka a cen služeb za užívání prostoru s platností od 1.7.20[REDACTED] povinna hradit souhrnnou měsíční platbu ve výši 2 734 Kč, z toho pak platba na příspěvek na správu domu a pozemku představovala měsíčně částku ve výši 1 374 Kč, a zálohová platba na služby spojené s užíváním bytu (tj. energie spol. prostor, studená voda, vodné, stočné, teplá užitková voda, vodné, stočné, ohřev TUV, teplo topení) částku ve výši 1 360 Kč.
15. Žalovaná pak nedostála svým povinnostem, když za období srpen 2022 až prosinec 2022 nehradila své závazky řádně a včas a vznikl jí dluh, který k dnešnímu dni činí celkem částku ve výši 6 870 Kč na neuhrazených příspěvcích na správu domu a pozemku.
16. Žalovaná ve výše uvedeném období nehradila ničeho. Žalobci tak rovněž vznikl nárok na úhradu úroku:
-úrok z prodlení ve výši 0,1% denně z částky 1 374 Kč od 1.9.2022 do zaplacení,
-úrok z prodlení ve výši 0,1% denně z částky 1 374 Kč od 1.10.2022 do zaplacení,
-úrok z prodlení ve výši 0,1% denně z částky 1 374 Kč od 1.11.2022 do zaplacení,
-úrok z prodlení ve výši 0,1% denně z částky 1 374 Kč od 1.12.2022 do zaplacení,

Shodu s prvopisem potvrzuje Veronika Kubínová.

-úrok z prodlení ve výši 0,1% denně z částky 1 374 Kč od 1.1.2023 do zaplacení.

17. Výpočet dluhu pak odpovídá počtu měsíců, ve kterých nebylo ze strany žalované řádně hrazeno, násobený s částkou za platbu v rozsahu předpisu na tzv. pevných, nezúčtovatelných položkách a Žalobci v souvislosti s tím vznikl rovněž nárok za příslušenství ve formě výše uvedené.
18. Příslušenství je pak vypočteno v souladu se stanovami Žalobce (čl. 5 bod 2 lit. d) Stanov), a to ve výši 0,1% denně, když dle citovaného ujednání Stanov Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména: d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši I promile z dlužné částky denně, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení, případně úrok nebo poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem. Je třeba konstatovat, že se jedná o stanovy a úrok schválený v rámci schůze žalobce, v rámci které byly schvalovány Stanovy, tudíž v souladu se zásadou autonomie vůle smluvních stran. Za druhé je pak třeba zdůraznit, že se nejedná o vztah mezi spotřebitelem a podnikatelem, když předmětem činnosti Žalobce není soustavná samostatná činnost za účelem dosažení zisku, ale toliko pouze správa společenství vlastníků jednotek, tudíž ani zde nelze zvažovat možnost postupu optikou práva spotřebitelského. Zároveň Žalovaný si svých povinností vůči SVJ byl a je vědom, když tyto pouze ostentativně ignoruje. V tomto směru se jeví uplatněný úrok jako úrok zcela v souladu se zákonem a objektivně přiznatelný v rámci soudního řízení.
19. Žalovaný tak byl povinen vždy nejpozději k poslednímu dni příslušného měsíce uhradit zálohu na plnění spojená s užíváním nemovitosti, když ode dne následujícího po splatnosti (po posledním dni v měsíci) běžel shora identifikovaný úrok. Vždy za příslušný počet dní byť započatých je tak úrok z prodlení nárokován. Výpočet pak odpovídá vzorci (Výše stanovené zálohy po splatnosti) x (počet dní v prodlení) x (0,1) : 100, vždy se zaokrouhlením na dvě desetinná místa. Zároveň je třeba zdůraznit, že podrobný výpočet je patrný z listiny založené v přítomném řízení jako důkaz, označené jako Přehled dlužných předpisů se započtením úhrad.
20. Žalovaná pak dále nedostála rovněž svým povinnostem vyplývajícím a blíže popsáním výše v tomto podání, když za období srpen 2022 až prosinec 2022 si žalovaná v případě [REDAKCE] a [REDAKCE] neplnila své povinnosti, když v předmětném období nehradila předepsané zálohové platby na služby spojené s užíváním bytu řádně a včas. Žalovaná neuhradila na předepsané zálohové platby v daném období ničeho.
21. Žalobce však nepožaduje uhrazení zálohových plateb jako takových, ale uhrazení úroku z prodlení plynoucího vždy od dne následujícího po splatnosti zálohové platby do data kapitalizace., t.j. 28.02.2023.
22. Žalobci tak vznikl nárok na uhrazení úroku z prodlení, a to konkrétně:
[REDAKCE]:
-smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% denně z částky 2 250 Kč od 1.9.2022 do 28.02.2023 ve výši 407 Kč,

-smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% denně z částky 2 250 Kč od 1.10.2022 do 28.02.2023 ve výši 340 Kč,
-smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% denně z částky 2 250 Kč od 1.11.2022 do 28.02.2023 ve výši 270 Kč,
-smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% denně z částky 2 250 Kč od 1.12.2022 do 28.02.2023 ve výši 203 Kč,
-smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% denně z částky 2 250 Kč od 1.1.2023 do 28.02.2023 ve výši 133 Kč,
a dále smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% denně z částky 11 250 (tj. souhrn neuhrazených zálohových plateb za období srpen 2022 až prosinec 2022) od 1.3.2023 do zaplacení.

■
-smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% denně z částky 1 360 Kč od 1.09.2022 do 28.02.2023 ve výši 246 Kč,

Stránka č. 6 Verze formuláře:34-a

-smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% denně z částky 1 360 Kč od 1.10.2022 do 28.02.2023 ve výši 205 Kč,
-smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% denně z částky 1 360 Kč od 1.11.2022 do 28.02.2023 ve výši 163 Kč,
-smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% denně z částky 1 360 Kč od 1.12.2022 do 28.02.2023 ve výši 122 Kč,
-smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% denně z částky 1 360 Kč od 1.1.2023 do 28.02.2023 ve výši 80 Kč,

a dále smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% denně z částky 6 800 Kč (tj. souhrn neuhrazených zálohových plateb za období srpen 2022 až prosinec 2022) od 1.3.2023 do zaplacení.

23. Žalovaná tedy v daném období neuhradila ničeho, čímž vznikl žalobci nárok na úhradu kapitalizovaného úroku z prodlení za výše uvedené období ve výši 2 169 Kč a současně nárok na uhrazení úroku z prodlení ve výši 0,1% denně z částky 1 250 Kč od 1.3.2023 do zaplacení a rovněž nárok na úhradu úroku z prodlení ve výši 0,1% denně z částky 6 800 Kč (tj. souhrn neuhrazených zálohových plateb za období srpen 2022 až prosinec 2022) od 1.3.2023 do zaplacení.
24. Žalobce dále uvedl, že žalobou jsou uplatněny i náklady za jednotlivé upomínky a předžalobní výzvy. Tento nárok na zaplacení pak vyplývá zejména ze Stanov a zároveň ze Smlouvy o obstarávání správy domu (dále jen jako "Smlouva o správě"). V tomto směru je třeba rozlišit nejprve dva různé typy nároků, který Smlouva o správě domu obsahuje. Konkrétně jsou položky a jejich výše identifikovány v rámci přílohy č. 1 uvedené smlouvy, když se může jednat o:
- a) Předžalobní výzvu k úhradě dluhu, když tato je sankcionována částkou ve výši 300 Kč + DPH, tj. celkem 363 Kč.
 - b) Upomínka na nedoplatek plateb spojených s užíváním bytu, když tato je sankcionována částkou 150 Kč bez DPH, tj. 182 Kč vč. DPH.
25. ■
26. Žalobce zaslal Žalovanému dne 5.1.2023 předžalobní výzvu ze dne 4.1.2023. Žalovaná však na výzvu nereagovala a svou povinnost k dnešnímu dni nesplnila ani z části. Za tuto předžalobní výzvu je pak účtován poplatek ve výši 300 Kč plus DPH (tj. 363 Kč vč. DPH) v souladu s přílohou č. 1 Smlouvy o správě, položka č. 2.

27. [REDACTED]
28. Žalobce také zaslal žalované dne 5.1.2023 předžalobní výzvu ze dne 4.1.2023. Žalovaná však na výzvu nereagovala a svou povinnost k dnešnímu dni nesplnila ani z části. Za tuto předžalobní výzvu je pak účtován poplatek ve výši 300 Kč plus DPH (tj. 363 Kč vč. DPH) v souladu s přílohou č. 1 Smlouvy o správě, položka č. 2.
29. Žalobci tak vznikl nárok na uhrazení částky 600 Kč plus DPH (t.j. 726 Kč) s ohledem na zaslání dvou předžalobních výzev.
30. Dne **11.4.2023** vydal Obvodní soud pro Prahu 8 platební rozkaz č.j. **EPR 71156/2023-8**, ve kterém žalované uložil žalovanou částku zaplatit, včetně nákladů řízení, nebo aby podala ve věci odpor, s povinností se ve lhůtě 30 dnů ode dne uplynutí lhůty k podání odporu proti platebnímu rozkazu písemně v listinné nebo v elektronické podobě vyjádřit ve věci samé k žalobě, která byla doručena spolu s platebním rozkazem.
31. Dne **5.5.2023** bylo soudu doručeno podání žalované označené jako odpor, který žalovaná neodůvodnila. K podanému odporu doplnila námitku místní nepřislušnosti.
32. Důsledně tomu Obvodní soud pro Prahu 8 dne **20.6.2023** rozhodl usnesením č.j. 33C 212/2023-69 o své místní nepřislušnosti a věc postoupil Okresnímu soudu v Mostě.
33. V řízení vedeném před Okresním soudem v Mostě soud hodnotil postoj žalované vyjádřený v podání ze dne **3.5.2023** (podání žalované pojmenované jako odpor) jako blíže neodůvodněný. Tím došlo k uznání žalovaného nároku v celém rozsahu a při splnění podmínek obsažených v ustanovení § 153a odst. 1, 2 a 3 o.s.ř. rozhodl postupem podle ustanovení § 114b odst. 5 o.s.ř. rozsudkem pro uznání. Skutkové okolnosti tvrzené žalobcem v žalobě zůstaly bez dalšího nesporné. Podle dopadajících ustanovení §§ 1180 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (dále jen o.z.), dále podle dopadajících ustanovení zák. č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty a podle stanov žalobce soud posoudil žalovaný nárok v žalovaných jistínách a v příslušenství (smluvní úrok z prodlení) jako důvodný. Žalobě ohledně nich vyhověl a žalované uložil ve výroku shora uvedenou dlužnou částku, k rukám žalobce zaplatit (výrok sub. I).
34. Soud dále rozhodl o náhradě nákladů řízení podle ustanovení §§ 142 odst. 1 a 142a o.s.ř. Účelně vynaložené náklady řízení zcela úspěšného žalobce v tomto případě sestávají ze zaplaceného soudního poplatku 800 Kč, z odměny právního zastoupení určené podle vyhlášky ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb. o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif) (dále AT) počítaných z tarifní hodnoty 19 000 Kč za 2 úkony po 1 860 Kč (úkon za převzetí právního zastoupení a úkon za podání žaloby), dle ustanovení § 11 odst. 1, písm. a, d) AT, ze 2 paušálních náhrad hotových výdajů po 300 Kč a 21% sazby DPH ve výši 907,20 Kč s tím, že výzva k plnění byla žalované zaslána (výrok sub. II).

Poučení:

Proti rozhodnutí ve výroku sub. I není právo odvolání přípustné – ze zákona, ledaže odvolacím důvodem budou vady uvedené v § 205 odst. 2 písm. a) o. s. ř. a skutečnosti nebo důkazy, jimiž

Shodu s prvopisem potvrzuje Veronika Kubínová.

má být prokázáno, že nebyly splněny předpoklady pro vydání tohoto rozhodnutí; v tomto případě lze odvolání podat tímž způsobem a v téže lhůtě jako do výroku sub. II.

Do výroku sub. II a do stanovené lhůty k plnění ve výroku sub. I. lze podat odvolání do 15 – ti dnů od doručení rozhodnutí ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem prostřednictvím Okresního soudu v Mostě, ve dvojím vyhotovení.

Nebude-li plněno dobrovolně co ukládá vykonatelné rozhodnutí, lze se jeho plnění domoci v rámci výkonu rozhodnutí.

Most 14. září 2023

JUDr. Karel Štíčka v.r.
soudce