

Toto rozhodnutí nabylo právní moci
v řízení dne 19.4.2024

v řízení dne

a je vykonatelné dnem 19.4.2024

V Táboře

11.3.2025



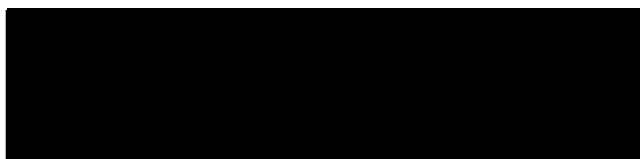
ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Táboře, předsedkyně senátu Mgr. Jaroslava Novotná jako samosoudkyně,
rozhodl ve věci

žalobce:



proti

žalované:

Active Union com s.r.o., IČ 24223379
sídlem Měšická 2868, 390 02 Tábor



o zaplacení částky 23 511 Kč s příslušenstvím

takto:

I. Řízení o části žaloby, v níž se žalobce domáhal na žalované zaplacení úroku z prodlení ve výši 11,75% ročně z částky 189 Kč od 21. 6. 2022 do zaplacení a ve výši 15% ročně z částky 9 511 Kč od 14. 7. 2022 do 20. 8. 2022, se **zastavuje**.

II. Žalovaná je **povinna** zaplatit žalobci částku **22 961 Kč** s úrokem z prodlení ve výši 11,75% ročně z částky 13 261 Kč od 21. 6. 2022 do zaplacení a ve výši 15% ročně z částky 9 700 Kč od 21. 8. 2022 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje Štěpánka Kubecová.

III. Žaloba se v části, v níž se žalobce domáhal na žalované zaplacení částky 550 Kč s úrokem z prodlení ve výši 11,75% ročně od 21. 6. 2022 do zaplacení, **zamítá**.

IV. Žalovaná je **povinna** zaplatit žalobci k rukám právního zástupce [REDAKCE] náklady řízení ve výši **18 309,60 Kč** do tří dnů od právní moci rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobce se původně podanou žalobou domáhal na žalované zaplacení částky 23 511 Kč s příslušenstvím s odůvodněním, že jako vlastník bytové jednotky číslo [REDAKCE] vymezené v domě č. p. [REDAKCE] stojící na pozemku p.č. [REDAKCE] v obci a k.ú. Tábor pronajal žalované nájemními smlouvami ze dne 1. 8. 2021 a 1. 4. 2022 uvedený byt, a to v období od 1. 8. 2021 do 31. 8. 2022. Do 31. 3. 2022 bylo nájemné sjednáno ve výši 10 000 Kč měsíčně, od 1. 4. 2022 pak ve výši 12 000 Kč měsíčně. Zálohy na služby činily podle obou smluv 2 000 Kč měsíčně. Nájemné i zálohy na služby byly splatné do 20. dne příslušného kalendářního měsíce. Žalovaná zaplatila žalobci kauci ve výši 9 700 Kč. Nájemní vztah skončil uplynutím doby dne 31. 8. 2022, dne 1. 9. 2022 byl byt předán žalobci. Při předání bytu došlo k odečtu energií, vyjma otopu. Žalovaná nezaplatila nájemné a zálohy za služby v měsíční částce 14 000 Kč za měsíce červen a srpen 2022. Žalobce vyúčtoval žalované na základě vyúčtování SVJ domu náklady za služby spojené s užíváním předmětné bytové jednotky za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022. Vzhledem k částečné nesprávnosti vyúčtování zaslal žalované opravné vyúčtování právní zástupce žalobce. Žalovaná ho převzala 12. 7. 2023, nedoplatek činil 15 236,55 Kč. Protože náklady za otop, společnou elektřinu a úklid společných prostor byly nesprávné i v opravném vyúčtování účtovány za celý rok 2022, ale žalovaná měla byt v nájmu pouze do 31. 8. 2022, ponížil žalobce v žalobě uvedené položky tak, že nadále počítá s jednou polovinou celkových nákladů na otop, když náklady na topení počátkem roku a koncem roku jsou obecně podobné, navíc byt nebyl od 1. 9. 2022 do konce roku užíván a vytápěn. Na společnou elektřinu počítal žalobce částku 654 Kč (8/12 ročních nákladů) a na úklid společných prostor 732 Kč do (8/12 ročních nákladů). Náklady na služby tak po uvedené úpravě činily 25 511 Kč, zálohy (zaplacené i nezaplacené) činily 16 000 Kč. Po jejich odečtení zůstalo neuhrazeno 9 511 Kč. Na uvedený dluh provedl žalobce zápočet kauce 9 700 Kč, čímž dluh z vyúčtování zanikl a zbytek kauce 189 Kč započtl na dluh na nájemném za červen 2022, který poté činí 11 811 Kč. Na dluh na nájemném a zálohách za služby na srpen 2022 započtl žalobce kauci 9 700 Kč a 4 300 Kč za věci zakoupené žalovaným a ponechané v bytě. Předmětem žaloby pak žalobce učinil dluh na vyúčtování služeb za rok 2022 v částce 9 511 Kč, dluh na nájemném a službách za červen 2022 ve výši 14 000 Kč. K tomu pak požadoval zákonný úrok z prodlení z částky 14 000 Kč od 21. 6. 2022 do zaplacení a z částky 9 511 Kč od 14. 7. 2022 do zaplacení.
2. Okresní soud v Táboře ve věci vydal dne 7. 9. 2023 pod č. j. 11 C 224/2023-19 platební rozkaz, kterým bylo žalobě vyhověno.
3. Proti uvedenému platebnímu rozkazu podala žalovaná v zákonné lhůtě odpor. V něm uvedla, že vyúčtování nákladů za užívání bytu za rok 2022 ze dne 12. 7. 2023, které je formálním a právním důvodem pro úhradu části předmětu řízení, je nesprávné, neúplné, nepřezkoumatelné. S odkazem na rozsudek Nejvyššího soudu ČR 26 Cdo 4742/2010 považuje proto návrh z titulu vyúčtování služeb za rok 2022 ve výši 9 511 Kč za nedůvodný. Navíc, i kdyby byl důvodný, započtl ho žalobce na kauci a tím zanikl. Pokud jde o nárok žalobce definovaný jako záloha na služby za červen 2022 ve výši 2 000 Kč, ten je zcela nedůvodný. Žalobce by se měl domáhat nedoplatku nákladů za služby, nikoliv zálohy. Žalobce přitom ve vyúčtování započítává zaplacené i nezaplacené zálohy, zohledňuje tedy i tuto zálohu. Žalobce pak vůči nájemnému za červen 2022 započtl zbytek kauce v částce 189 Kč, takže po zápočtu dluh činí 11 811 Kč, žalobou však požaduje celou částku 12 000 Kč, což je v rozporu s jeho tvrzením o zápočtu. Vzhledem k tomu, že nárok žalobce na zaplacení služeb je nedůvodný, když není splatný, je nedůvodný i žalobcem

provedený zápočet dle bodu V žaloby. Vzhledem k tomu pak žalovaná započítává část kauce po zápočtu 189 Kč ve výši 9 511 Kč na nájemné za červen 2022. Dále žalovaná v odporu uplatnila dle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, pokutu ve výši 50 Kč za každý započatý den prodlení se splněním povinnosti včas doručit vyúčtování služeb za období od 1. 1. 2022 do 31. 8. 2022, které mělo být doručeno nejpozději do 30. 4. 2023, a to za dobu od 1. 5. 2023 do 25. 10. 2023, tedy za 177 dní ve výši 8 850 Kč. Vzhledem k tomu, že ani vyúčtování nákladů za období od 1. 8. 2021 do 31. 12. 2021 nebylo doručeno žalované řádně a včas, uplatnila žalovaná pokutu 50 Kč za každý den prodlení také za dobu od 1. 5. 2022 do 25. 10. 2023, tedy za 542 dnů, v celkové výši 27 100 Kč. Žalovaná vyzvala žalobce k zaplacení obou vyúčtovaných pokut do tří dnů od doručení odporu k rukám jejího právního zástupce.

4. Podáním ze dne 11. 12. 2023, označeném jako upřesnění žaloby, žalobce doplnil, že vyúčtování služeb za rok 2022 provedl tak, že žalované zaslal dne 18. 4. 2023 e-mailem vyúčtování SVJ se zvýrazněním položek, které se žalované jako nájemce týkají a vyčíslil nedoplatek na 15 411 Kč jako rozdíl celkových nákladů na příslušných službách ve výši 31 411 Kč a záloh předepsaných žalované, tedy 16 000 Kč. Pak následovaly výpočty ze dne 12. 7. 2023 a v rámci článku V žaloby. Výpočet nedoplatku 9 511 Kč považuje žalobce za správný. Vůči tomuto nedoplatku na službách započtl kauci 9 700 Kč, ze které zbylo 189 Kč, které následně započtl na nájemné za červen 2022. Poslední odstavce článku V a celý článek VI žaloby jsou však zmatečné. Žalobce tedy opravuje stav dluhu po shora uvedeném započtení tak, že činí na nájemném za červen 2022 11 811 Kč, na záloze za červen 2020 2 000 Kč, na nájemném za srpen 2022 12 000 Kč a na záloze na službách za srpen 2022 2 000 Kč. Proti nájemnému za srpen 2022 pak započtl částku 4 300 Kč za věci zakoupené žalovanou a ponechané v bytě. Tím se snižuje dluh na nájemném za srpen na 7 700 Kč. Celkově se žalovaná částka nemění a nadále činí 23 511 Kč. Zároveň pak žalobce upřesnil petit co do úroků z prodlení, které nadále požaduje z částky 13 811 Kč od 21. 6. 2022 do zaplacení ve výši 11,75 % ročně a ve výši 15 % ročně z částky 9 700 Kč od 21. 8. 2022 do zaplacení.
5. Při jednání dne 11. 12. 2023 právní zástupce žalované opětovně uvedl, že dluh na vyúčtování za rok 2022 nebyl splatný, nemůže být platný ani žalobcem provedený zápočet kauce. Žalovaná již v odporu (bod 15) započtla kauci 9 700 Kč na dlužné nájemné za červen 2022, na zbytek dluhu za červen, zálohy za červen a dále na dluh nájemného a zálohy za srpen 2022 pak započtla zákonnou pokutu vyčíslenou v odporu za rok 2021 ve výši 27 100 Kč, k jejímuž zaplacení v odporu zároveň žalobce vyzvala.
6. Usnesením ze dne 3. 1. 2024, č.j. 11 C 224/2023-33 připustil soud změnu žaloby ve smyslu shora uvedeného s tím, že předmětem žaloby je nadále nájemné za měsíc červen 2022 ve výši 11 811 Kč, dluh na službách za měsíc červen 2022 ve výši 2 000 Kč, dlužné nájemné za srpen 2022 ve výši 7 700 Kč a dluh na službách za srpen 2022 ve výši 2 000 Kč s tím, že úrok z prodlení nadále žalobce požaduje v zákonné výši z částky 13 811 Kč od 21. 6. 2022 do zaplacení a z částky 9 700 Kč od 21. 8. 2022 do zaplacení.
7. Z internetové informace o jednotce je zřejmé, že žalobce je vlastníkem bytové jednotky číslo [REDAKCE] v domě č. p. [REDAKCE] v k. ú. Tábor zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor na LV číslo [REDAKCE] pro obec a k. ú. Tábor.
8. Z nájemní smlouvy ze dne 1. 8. 2021 vyplývá, že žalobce pronajal shora uvedený byt žalované na dobu od 1. 8. 2021 do 31. 3. 2022. Nájemné bylo sjednáno ve výši 10 000 Kč měsíčně, zálohy na služby 2 000 Kč měsíčně, vše splatné nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce, na který se nájemné a zálohy na služby platí. V den podpisu smlouvy uhradil nájemce jistotu 9 700 Kč.
9. Nájemní smlouvou ze dne 1. 4. 2022 byla doba nájmu dohodnuta od 1. 4. 2022 do 31. 8. 2022. Nájemné bylo stanoveno ve výši 12 000 Kč měsíčně, zálohy na služby a splatnost byly stejné jako

v předchozí nájemní smlouvě. Dne 1. 9. 2022 byl předmětný byt vrácen nájemcem pronajímateli, byl sepsán protokol o předání a převzetí bytu.

10. Dne 18. 4. 2023 zaslal žalobce žalované e-mailem vyúčtování služeb za rok 2022 s tím, aby žalovaná zaplatila nedoplatek 15 411 Kč do 31. 5. 2023. K námitkám žalované jí bylo zasláno opravné vyúčtování nákladů ve výzvě právního zástupce žalobce ze dne 12. 7. 2023 (nedoplatek 15 236,55 Kč). Konečně pak v žalobě ze dne 23. 8. 2023 žalobce ponížil náklady na otop, společnou elektřinu a úklid společných prostor, a po započtení zaplacených i nezaplacených záloh činil nedoplatek 9 511 Kč.
11. Výpisem z běžného účtu žalované bylo prokázáno, že dne 26. 7. 2022 zaplatila žalobci částku 14 000 Kč. Právní zástupce žalované při jednání dne 17. 1. 2024 k této platbě uvedl, že vzhledem k tomu, že není blíže označena, je nutno ji ze zákona započítat na úhradu nejstaršího dluhu, tedy nájemného a služeb za červen 2022, který tím zanikl.
12. Z e-mailové komunikace žalobce a jednatele žalované je zřejmé, že vyúčtování nákladů za rok 2021 zaslal žalobce žalované 11. 5. 2022 s výzvou k úhradě do 31. 6. 2022.
13. Z výsledku žalobce soud zjistil, že v předmětném bytě bydlel [REDAKCE] s rodinou někdy od konce roku 2018. Zpočátku probíhal nájem bez problémů, nájemné bylo hrazeno včas. Později ho již musel o nájemné upomínat. To, aby byla nájemní smlouva uzavřena na společnost chtěl pan [REDAKCE] proto bylo pak do nájemní smlouvy zahrnuto ručení fyzickou osobou. Vyúčtování dělal žalobce každý rok stejným způsobem, přeposlal vyúčtování SVJ s tím, že vyznačil položky týkající se žalované a odečetl zálohy. [REDAKCE] nikdy nezpochybnil vyúčtování, ale 3 poslední nezaplatil.
14. Svědek [REDAKCE] uvedl, že do bytu se s rodinou nastěhoval někdy v srpnu 2018. Nájemné platil přes banku zpočátku pravidelně, pak bylo občas zpoždění. Dluh vždy doplatil. Asi 2× nebo 3× pro žalobce provedl stavební práce, které pak byly započteny vůči dlužnému nájemnému. Zápočty byly písemné. Pravidelně mu bylo mailem zasíláno i vyúčtování. Je přesvědčen, že vše je uhrazeno, má o tom písemné doklady, které je schopen soudu doložit. Námitky proti vyúčtování nikdy neměl, vyúčtování ani podrobně nezkoumal, s výjimkou vyúčtování za rok 2022, když bylo počítáno za celý rok, ale oni tam od září 2022 již nebydleli. Pokud žalobci něco hradil v hotovosti, vždy mu na to žalobce vystavil písemný doklad.
15. Podle § 2201 občanského zákoníku nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
16. Podle § 2251 odst. 1 občanského zákoníku, nájemce platí nájemné předem na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období, nejpozději do 5. dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednan den pozdější. Společně s nájemným platí nájemce zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel.
17. Podle § 2254 občanského zákoníku ujednají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, nesmí být jistota vyšší než šestnásobek měsíčního nájemného. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom co mu nájemce případně z nájmu dluží.
18. Podle § 13 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a nebytových prostorů v domě s byty, jestliže poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost stanovenou tímto zákonem, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladu k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat

nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany. Nedojde-li k ujednání s nájemci nebo rozhodnutí družstva anebo společenství, činí výše pokuty 50 Kč za každý započatý den prodlení.

19. V daném případě má soud za prokázané, že na základě uzavřené nájemní smlouvy měla žalovaná hradit pravidelně nájemné 12 000 Kč a zálohy na služby ve výši 2 000 Kč měsíčně. Žalovaná nezaplatila tyto platby za červen a srpen 2022, celkově tak dlužila 28 000 Kč. Pokud žalovaná doložila, že v červenci 2022 zaplatila dne 26. 7. 2022 na účet žalobce částku 14 000 Kč, o níž v průběhu řízení začala tvrdit, že jde o platbu za červen 2022 (která byla předmětem žaloby), soud toto tvrzení považuje za účelové, když nebylo doloženo, že by v červenci 2022 žalovaná zaplatila tuto částku 2x (v případě, že by tato platba byla považována za úhradu nájemného za červen, by pak dlužila za červenec 2022) a hlavně již v odporu proti platebnímu rozkazu v bodě 15 sama žalovaná započítla část kaucy na nájemné za červen 2022 (tím potvrzuje, že nájemné za červen skutečně za zaplacené sama nepovažovala).
20. Správným pak shledává soud v žalobě vyčíslený nedoplatek z vyúčtování služeb za rok 2022 v částce 9 511 Kč. Toto vyúčtování vychází z vyúčtování provedeného SVJ domu, v němž jsou vyznačené položky týkající se předmětného bytu, přičemž ve výpočtu uvedeném v žalobě je zohledněno, že byt žalovaná užívala jen do 31. 8. 2022. Od vyčíslených nákladů 25 511 Kč pak byly odečteny předepsané zálohy (i nezaplacené, kterých se žalobce domáhá touto žalobou) za leden až srpen 2022 v celkové částce 16 000 Kč. Nedoplatek z vyúčtování tak skutečně činí 9 511 Kč. Celkový dluh žalované tedy činil 37 511 Kč (28 000 Kč dlužné nájemné a dluh na službách za červen a srpen 2022 a nedoplatek z vyúčtování 9 511 Kč) po provedení zápočtu kaucy (9 700 Kč a věci ponechaných žalovanou v bytě 4 300 Kč), pak je dlužná částka požadovaná žalobcem skutečně 23 511 Kč a zahrnuje dlužné nájemné za červen 2022 po zápočtu ve výši 11 811 Kč, nájemné za srpen 2022 po zápočtu ve výši 7 700 Kč a dluh z vyúčtování záloh na červen a srpen po 2 000 Kč měsíčně. Žalobu proto soud shledal důvodnou.
21. Následně se soud zabýval obranou žalované, která uplatnila vůči žalobci zápočet zákonné pokuty dle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. v částce 27 100 Kč, když tvrdí, že žalobce neprovedl řádně a včas vyúčtování nákladů za užívání bytu v období od 1. 8. 2021 do 31. 12. 2021, které mělo být žalované doručeno do 30. 4. 2022. Pokutu vyčíslila žalovaná v odporu proti platebnímu rozkazu za prodlení v délce 542 dnů (od 1. 5. 2022 do 25. 10. 2023) po 50 Kč denně, přičemž zároveň vyzvala žalobce k zaplacení této pokuty, a to do tří dnů od doručení odporu.
22. Jak vyplývá z provedeného dokazování, vyúčtování nákladů za užívání bytu za rok 2021 zaslal žalobce žalované (jednateli) mailem dne 11. 5. 2022. Zákon č. 67/2013 Sb. spojuje vznik povinnosti platit pokutu dle § 13 pouze s prodlením doručení vyúčtování (nijak se nezohledňuje jeho kvalita). Pokud tedy vyúčtování za rok 2021 mělo být žalované doručeno do 30. 4. 2022 (§ 7 odst. 1 zákona 67/2013 Sb.), ale skutečně doručeno bylo až 11. 5. 2022, může žalovaná důvodně požadovat tuto pokutu pouze za dobu od 1. 5. 2022 do 11. 5. 2022 a ne až do jí požadovaného 25. 10. 2023. Pokuta tak činí pouhých 550 Kč, které mohou být započteny vůči žalobě. Na základě výše uvedeného tedy soud vyhověl žalobě co do částky 22 961 Kč spolu se žalobcem požadovaným zákonným úrokem z prodlení ve výši dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb. a to ode dne následujícího po splatnosti jednotlivých nájmů. Ohledně částky 550 Kč s příslušným zákonným úrokem z prodlení soud žalobu zamítl na základě obrany žalované. Podle § 96 odst. 2 o.s.ř. pak částečně řízení zastavil co do žalobcem požadovaného úroku z prodlení, když podání žalobce ze dne 11. 2. 2023 posoudil soud, pokud jde o úroky z prodlení, jako částečné zpětvzetí žaloby.
23. O nákladech řízení rozhodoval soud podle § 142 odst. 3 o.s.ř. za situace, kdy žalobce byl neúspěšný v poměrně nepatrné části (pouze ze 2,5 %), proto má nárok na plnou náhradu nákladů řízení, které představuje zaplacený soudní poplatek ve výši 1 176 Kč a náklady právního zastoupení, a to odměna advokáta v částce 12 360 Kč (1 úkon 2 060 Kč - § 7 bod 5 vyhlášky 177/96 Sb.), 6 paušálních částech náhrady nákladů po 300 Kč (§ 13 odst. 3 vyhlášky 177/96 Sb. -

převzetí zastoupení, sepis žaloby, jednání 11. 12. 2023, 17. 1. 2024 a 12. 2. 2024 a vyjádření ze dne 16. 1. 2024) v celkové částce 1 800 Kč a 21% DPH ve výši 2 973,60 Kč. Soud nepřiznal odměnu a paušální částku za podání označené jako doplnění žaloby, když toto podání v podstatě odstraňovalo chyby v žalobě. Celkem tak byly žalobci přiznány náklady ve výši 18 309,60 Kč a jejich splatnost vyplývá z § 149 odst. 1 o.s.ř.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat do 15 dnů od doručení jeho písemného vyhotovení odvolání ve 4 vyhotoveních ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích, prostřednictvím soudu podepsaného.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na jeho soudní výkon.

Tábor 18. března 2024

Mgr. Jaroslava Novotná v. r.
předsedkyně senátu



Shodu s prvopisem potvrzuje Štěpánka Kúbecová.