



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Tachově rozhodl samosoudcem Mgr. Petrem Kleinem ve věci

žalobce: [redacted] IČO [redacted] se sídlem nám. [redacted]

zastoupený JUDr. [redacted], advokátem se sídlem [redacted]

proti

žalovaným: 1. [redacted], narozený [redacted], bytem [redacted]

2. [redacted], narozený [redacted], bytem [redacted]

o zaplacení 31 252 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaní jsou povinni zaplatit žalobci společně a nerozdílně částku 31 252 Kč s úrokem z prodlení ve výši 9,75 % ročně z částky 3 800 Kč od 30. 4. 2019 do 29. 5. 2019, s úrokem z prodlení ve výši 9,75 % ročně z částky 7 600 Kč od 30. 5. 2019 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 10 % ročně z částky 18 370 Kč od 12. 7. 2019 do 5. 8. 2019, s úrokem z prodlení ve výši 10 % ročně z částky 21 180 Kč od 6. 8. 2019 do 15. 8. 2019 a s úrokem z prodlení ve výši 10 % ročně z částky 23 652 Kč od 16. 8. 2019 do zaplacení, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Žalovaní jsou povinni zaplatit žalobci společně a nerozdílně náhradu nákladů řízení v částce 9 539,50 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobce.

Odůvodnění:

1. Žalobce se domáhal rozhodnutí, kterým by byla žalovaným uložena povinnost zaplatit žalobci 31 252 Kč s příslušenstvím. Žaloba byla odůvodněna tím, že žalobce jako vlastník domu čp. [redacted] v ulici [redacted] dne [redacted] uzavřel s oběma žalovanými nájemní smlouvu a dodatky smlouvy č. 1 až č. 7, na základě které žalovaní užívali bytovou jednotku č. [redacted] v domě čp. [redacted] v ulici [redacted] na dobu určitou od [redacted]. Žalovaní nehradili předepsané nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu a neuhradili ani náklady spojené

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted]

s vyklizením bytu a jeho opravou. Žalobce po žalovaných požaduje částku celkem [REDACTED] Kč a úroky z prodlení.

2. Účastníci řízení na základě výzvy soudu svým postojem dali najevo souhlas s tím, aby soud ve věci rozhodl bez nařízení jednání. Soud proto ve věci postupoval podle ustanovení § 115a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, (dále jen „o. s. ř.“), dle kterého k projednání věci samé není třeba nařizovat jednání, jestliže ve věci lze rozhodnout jen na základě účastníky předložených listinných důkazů a účastníci se práva účasti na projednávání věci vzdali, popřípadě s rozhodnutím ve věci bez nařízení jednání souhlasí.
3. Z předložené kopie Informací z katastru nemovitostí soud zjistil, že žalobce je vlastníkem jednotky – bytu č. [REDACTED], nacházejícím se v domě čp. [REDACTED] v ulici [REDACTED]. Ze smlouvy o nájmu předmětného bytu bylo zjištěno, že tato byla mezi žalobcem a oběma žalovanými uzavřena dne [REDACTED] na dobu určitou od [REDACTED] a dodatky č. 1 až č. 7 bylo nájemní období prodlouženo, nájemné a zálohy na služby bylo sjednáno ve výši [REDACTED] Kč měsíčně, splatné do 24. dne příslušného kalendářního měsíce. Dále bylo smlouvou ujednáno, že žalovaní jsou ze smlouvy zavázáni společně a nerozdílně. Ze smlouvy o poskytnutí peněžitě jistoty bylo zjištěno, že žalovaní složili dne [REDACTED] k rukám žalobce jistotu ve výši [REDACTED] Kč. Z konta uživatele bytu bylo zjištěno, že žalovaní neuhradili nájemné za měsíc [REDACTED] ve výši [REDACTED] Kč a [REDACTED] ve výši [REDACTED] Kč. Z protokolu o převzetí a předání bytu bylo zjištěno, že žalovaní žalobci byt č. [REDACTED] v bytovém domě čp. [REDACTED] v obci a katastrálním území [REDACTED] předali dne [REDACTED] špinavý a nebyl odstěhován všechn nábytek, byly poškozené spotřebiče a nebyl vyklizen sklep. Žalovaní dali souhlas s tím, aby byt byl vyklizen žalobcem s tím, že uhradí veškeré náklady spojené s vyklizením bytu a jeho opravou. Z faktury č. [REDACTED] bylo zjištěno, že žalobce vyfaktoval za vyklizení bytu žalovaným částku [REDACTED] Kč se splatností [REDACTED]. Z faktury č. [REDACTED] bylo zjištěno, že za vymalování bytu žalobkyně vyúčtovala žalovaným částku [REDACTED] Kč se splatností [REDACTED]. Po zápočtu jistoty ve výši [REDACTED] Kč navýšené o úroky byla tato faktura částečně uhrazena částkou [REDACTED] Kč, zbývá z ní tak uhradit [REDACTED] Kč. Z vyúčtování topné sezóny za rok [REDACTED] bylo zjištěno, že za byt č. [REDACTED] v bytovém domě čp. [REDACTED] v ulici [REDACTED] vznikl nedoplatek ve výši celkem [REDACTED] Kč splatný ke dni [REDACTED]. Žalovaným [REDACTED] a [REDACTED] žalobce zaslal výzvu k zaplacení dlužné částky celkem [REDACTED] Kč do [REDACTED] s tím, že v případě nezaplacení bude tuto částku vymáhat.
4. Podle § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, (dále jen „o. z.“) nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Dle § 2213 téhož zákona nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednáno, k účelu obvyklému, a platit nájemné. Dle § 2246 odst. 1 občanského zákoníku strany ujednají nájemné pevnou částkou. Má se za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc. Dle § 2251 občanského zákoníku (1) Nájemce platí nájemné předem na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období, nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednáno den pozdější. Společně s nájemným platí nájemce zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel; o těchto zálohách a nákladech platí § 2253 obdobně. (2) Pronajímatel nesmí požadovat po nájemci jiná plnění než uvedená v odstavci 1, ať již ve formě vkladu nebo jinak, ani platbu nájemného později datovaným šekem nebo jiným obdobným způsobem. 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. Dle § 2254 o. z. (1) 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. (2) 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.

5.

6. Nájemní smlouvou a její výpovědí bylo prokázáno, že mezi účastníky trval ve výše uvedeném období, od [redacted] nejméně do [redacted], právní vztah založený smlouvou o nájmu. Smlouvou o poskytnutí peněžitě jistoty bylo prokázáno, že žalovaní složili dne [redacted] k rukám žalobce jistotu ve výši [redacted] Kč. Dále má soud za prokázané, že žalovaní doposud neuhradili nájemné a zálohu na služby za [redacted] ve výši [redacted] Kč, splatné do [redacted], za [redacted] ve výši [redacted] Kč, splatné do [redacted], nedoplatek z vyúčtování služeb za rok [redacted] ve výši [redacted] Kč, splatný do [redacted], náklady na vyklizení bytu ve výši [redacted] Kč, splatné [redacted], ani doplatek nákladů na vymalování ve výši [redacted] Kč, splatné [redacted]. Soud tak má za prokázané, že žalobci žalovaní dluží celkem částku [redacted] Kč.
7. Vzhledem k tomu, že se žalobci předloženými listinnými důkazy podařilo prokázat tvrzení obsažená v žalobě, rozhodl soud s odkazem na citovaná zákonná ustanovení tak, je uvedeno ve výroku I. tohoto rozsudku. Protože žalovaní nezaplatili žalovanou částku, octlí se s placením dluhu v prodlení. Soud proto žalobci přiznal i úroky z prodlení dle § 1970 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb.
8. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že přiznal žalobci, jenž byl v řízení zcela úspěšný, nárok na náhradu nákladů řízení v částce [redacted] Kč. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku v částce [redacted] 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 [redacted] Kč sestávající z částky [redacted] Kč za každý ze dvou úkonů uvedených v § 11 odst. 1 a. t. a z částky [redacted] Kč za jeden úkon právní služby uvedený v § 11 odst. 2 a. t. včetně tří paušálních náhrad výdajů po [redacted] Kč dle § 13 odst. 4 a. t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky [redacted] Kč ve výši [redacted] Kč.

Poučení:

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

Nesplní-li žalovaní povinnosti uložené jim tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalobce domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Tachov 30. října 2020

Mgr. Petr Klein v. r.
samosoudce

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted].