



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Chebu rozhodl samosoudkyní JUDr. Lucií Oswaldovou ve věci

žalobkyně: **EUTIT s.r.o.**, IČO 47714930
sídlem Stará Voda 196, 353 01 Mariánské Lázně
zastoupená advokátem JUDr. Ladislavem Jiráskem
sídlem Chebská 746/22, 353 01 Mariánské Lázně

proti
žalovanému: **Vasyl Starzhynskyy**, narozený 7. 6. 1997
bytem Stará Voda 154, 353 01 Stará Voda

o zaplacení 114 715 Kč s přísl.

takto:

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni částku 114 715 Kč, se zákonným úrokem z prodlení ve výši 12 % ročně z částky 114 715 Kč od 26. 3. 2025 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku.**
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 28 060,50 Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám advokáta žalobkyně.**

Odůvodnění:

1. Podanou žalobou se žalobce domáhal po žalovaném zaplacení shora ve výroku I. tohoto rozsudku uvedené částky s příslušenstvím s tím, že žalovaný, coby nájemce, na základě nájemních smluv ze dne 1. 1. 2023 a 1. 1. 2024, kdy obě byly sjednány na dobu určitou v délce trvání jednoho roku, užíval byt č. 2 v bytovém dome s č. p. 335 v obci Stará Voda, jehož je

Shodu s prvopisem potvrzuje Daniela Bártová.

žalobce vlastníkem. Žalovaný dluží žalobci na nájemném, nedoplatecích za vyúčtování plnění poskytovaných spolu s užíváním bytu za rok 2023 částku 92 713 Kč, když nájemné bylo sjednáno ve výši 10 560 Kč měsíčně a zálohy na plnění poskytovaná s užíváním bytu pak ve výši 4 300 Kč měsíčně. Splatnost nájemného a záloh byla stanovena nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce předem. Za rok 2024 dluží žalovaný žalobci na nájemném, nedoplatecích za vyúčtování plnění poskytovaných spolu s užíváním bytu za rok 2024 částku 43 121 Kč, nájemné bylo sjednáno ve výši 10 771 Kč měsíčně a zálohy na plnění poskytovaná s užíváním bytu pak ve výši 6 696 Kč měsíčně. Splatnost nájemného a záloh byla stanovena rovněž nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce předem. Protože žalovaný neplnil své povinnosti vyplývající ze smlouvy, žalobce dne 30. 9. 2024 smlouvu ukončil z důvodu neplacení nájemného v souladu s čl. 8 bodu 4 smlouvy. Na celkový dluh žalovaného ve výši 135 834 Kč byla stran žalobce započtena uhrazená kauce ve výši 21 120 Kč, rozdíl tedy činí částku 114 715 Kč. Žalovanému byla zaslána předžalobní výzva.

2. Žalovaný se k žalobě nevyjádřil. Žalobce i žalovaný dali souhlas k tomu, aby soud ve věci rozhodl ve smyslu § 115a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen OSŘ), bez nařízení jednání.
3. Soudem byl zjištěn následující skutkový stav. Z žalobcem doloženého informativního výpisu z obchodního rejstříku je prokázáno, že předmětem podnikání je mimo jiné pronájem movitého i nemovitého majetku v rámci živnosti volné. Z informativního výpisu z katastru nemovitostí je prokázáno, že žalobce je vlastníkem nemovitosti na parc. pozemku stojícího na pozemku s p. č. st. s č. p. 335 v obci Stará voda. Z nájemní smlouvy ze dne 1. 1. 2023 má soud za prokázané, že žalobce, coby vlastník nemovitosti stojící na pozemku s p. č. st. 335, konkrétně bytového domu s č. p. 154 v obci Stará Voda přenechal žalovanému bytovou jednotku č. 2 ve druhém nadzemním podlaží o velikosti 2 + KK o celkové výměře 67,5 m². Žalovaný se zavázal hradit nájemné za byt ve výši 10 560 Kč měsíčně a částku 4 300 Kč představující zálohu za služby související s nájmem bytové jednotky. Splatnost byla stanovena nejpozději do 15. dne předem příslušného platebního období. Z nájemní smlouvy ze dne 1. 1. 2024 má soud za prokázané, že žalobce, coby vlastník nemovitosti stojící na pozemku s p. č. st. 335, konkrétně bytového domu s č. p. 154 v obci Stará Voda přenechal žalovanému tutéž bytovou, žalovaný se zavázal hradit nájemné za byt ve výši 10 771 Kč měsíčně a částku 6 696 Kč představující zálohu za služby související s nájmem bytové jednotky. Splatnost byla stanovena nejpozději do 15. dne předem příslušného platebního období. Z podepsaného ukončení smlouvy o nájmu bytu je prokázáno, že smlouva byla ukončena pro neplnění závazků ke dni 30. 9. 2024. Z doloženého vyúčtování vyplývá, že za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 činí nedoplatek na nájemném částku 74 300 Kč, nedoplatek na elektřinu částku 19 158 Kč, přeplatek na teplo částku 137 Kč, nedoplatek za vodné a stočné částku 169 Kč, přeplatek na svoz komunálního odpadu částku 778 Kč, celkem nedoplatek žalovaného činí 92 713 Kč. Z doloženého vyúčtování vyplývá, že za období od 1. 1. 2024 do 30. 9. 2024 činí nedoplatek na nájemném částku 31 452 Kč, nedoplatek na elektřinu částku 3 180 Kč, nedoplatek na teplo částku 6 687 Kč, nedoplatek za vodné a stočné částku 1 364 Kč, a nedoplatek na svoz komunálního odpadu částku 438 Kč, celkem 43 121 Kč. Odeslání předžalobní výzvy je prokázáno potvrzením ze dne 17. 3. 2025 stran poštovního doručovatele. Břemeno tvrzení dle § 101 odst. 1 písm. a) OSŘ i břemeno důkazní dle § 120 odst. 1 OSŘ ve vztahu k zaplacení žalované částky leželo na žalovaném, který však žádné skutečnosti netvrdil, ani neoznačil důkazy na podporu takových tvrzení, soud proto vycházel ze shora uvedených tvrzení žalobce ve spojení s žalobcem předloženými důkazy. O hodnověrnosti těchto důkazů neměl soud žádné pochybnosti.

Shodu s prvopisem potvrzuje Daniela Bártová.

4. Výše uvedenou smlouvu mezi žalobcem a žalovaným posoudil soud jako smlouvu o nájmu podle § 2 235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen OZ). Žalovaný byl dle ust. § 246 a násl. OZ povinen hradit nájemné a za plnění spojená s užíváním bytu. Vzhledem k tomu, že žalovaný neuhradil žalobci včas nájemné za výše uvedená období, stejně jako neuhradil nedoplatek na vyúčtování za plnění spojená s užíváním bytu, dospěl soud k závěru, že žaloba byla podána po právu, a proto žalobě bylo vyhověno jak co do výše uvedených nároku, tak i co do zákonného úroku z prodlení, a to dle ustanovení § 1968 a násl. OZ, tedy ve výši stanovené ustanovením § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky. Povinnost plnit byla žalovanému uložena ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku dle § 160 odst. 1 OSŘ.
5. Zcela úspěšnému žalobci vzniklo dle ustanovení § 142 odst. 1 OSŘ vůči žalovanému právo na náhradu nákladů řízení. Náklady sestávají ze soudního poplatku ve výši 5 736 Kč, odměny zástupce žalobce podle vyhlášky č. 177/1996 Sb, advokátní tarif, za 3 úkony právní pomoci (převzetí a příprava zastoupení, podání žaloby, výzva k plnění) dle § 7 a § 11 odst. 1 po 5 700 Kč, dále paušální náhrady hotových výdajů za tři úkony právní služby po 450 Kč dle ustanovení § 13 odst. 4 advokátního tarifu. Advokát žalobce je registrován k placení daně z přidané hodnoty, žalobce proto dle § 137 odst. 3 OSŘ má i právo na náhradu této daně ve výši 21 % z odměny advokáta a náhrady hotových výdajů s výjimkou soudního poplatku, jehož úhrada je osobní povinností žalobce. Povinnost uhradit náklady řízení má žalovaný dle ust. § 149 odst. 1 OSŘ k rukám advokáta žalobce.

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 Chebu. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

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

Cheb 28. listopadu 2025

JUDr. Lucie Oswaldová v. r.
Samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Daniela Bártová.