



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud Plzeň – město rozhodl samosoudcem Mgr. Jiřím Fikarem ve věci

žalobce: **Statutární město Plzeň**, IČO 00075370
sídlem náměstí Republiky 1/1, 301 16 Plzeň
zastoupený advokátem Mgr. Mariánem Byszowiecem
sídlem Husova 722/13, 301 00 Plzeň

proti
žalované: **Monika Loritzová**, narozená 8. 9. 1979
bytem Staniční 54, 312 11 Plzeň
zastoupená advokátkou Mgr. Michaelou Klímovou
sídlem Perlová 7, 301 00 Plzeň

o zaplacení 32 255 Kč s přísl. + 20 682 Kč s přísl. + 4 927 Kč s přísl.

takto:

- I. Řízení se pro zaplacení částky ve výši 7 188 Kč s příslušenstvím zastavuje.
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci částku ve výši 50 676 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 1 895 Kč jdoucím od 1. 2. 2023 do zaplacení, z částky 5 060 Kč jdoucím od 1. 3. 2023 do 31. 8. 2024, z částky 3 862 Kč jdoucím od 1. 9. 2024 do zaplacení, z částky 5 060 Kč jdoucím od 1. 4. 2023 do 31. 8. 2024, z částky 3 862 Kč jdoucím od 1. 9. 2024 do zaplacení, z částky 5 060 Kč jdoucím od 1. 6. 2023 do 31. 8. 2024, z částky 3 862 Kč jdoucím od 1. 9. 2024 do zaplacení, z částky 5 060 Kč jdoucím od 1. 8. 2023 do 31. 8. 2024, z částky 3 862 Kč jdoucím od 1. 9. 2024 do zaplacení, z částky 5 060 Kč jdoucím od 1. 10. 2023 do 31. 8. 2024, z částky 3 862 Kč jdoucím od 1. 9. 2024 do zaplacení, z částky 5 060 Kč jdoucím od 1. 11. 2023 do 31. 8. 2024, z částky 3 862 Kč jdoucím od 1. 9. 2024 do zaplacení, a dále spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 14,75 % ročně, a to z částky 5 060 Kč jdoucím od 1. 2. 2024 do

Shodu s prvopisem potvrzuje Tereza Šmůlová.

zaplacení, z částky 5 060 Kč jdoucím od 1. 3. 2024 do zaplacení, z částky 5 281 Kč jdoucím od 1. 4. 2024 do zaplacení, z částky 5 281 Kč jdoucím od 1. 5. 2024 do zaplacení z částky 1 712 Kč jdoucím od 1. 6. 2024 do zaplacení, a dále spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši 12,75 % ročně, a to z částky 3 215 Kč jdoucím od 1. 9. 2024 do zaplacení, a to vše v pravidelných měsíčních splátkách po 1 400 Kč splatných ke každému 25. dni příslušného měsíce, počínaje měsícem následujícím po měsíci, v němž tento rozsudek nabyde právní moci, a to až do úplného zaplacení pod ztrátou výhody splátek při nezaplacení byt' jedině z nich.

- III. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení, a to v rozsahu 10 % z těchto, kdy konkrétní částka bude specifikována v písemném vyhotovení tohoto rozsudku, a to taktéž v pravidelných měsíčních splátkách po 100 Kč splatných za stejných podmínek a společně se splátkami určenými ve výroku I. tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

Žalobou podanou u zdejšího soudu dne 22. 5. 2024 a zapsanou pod sp. zn. 21 C 299/2024 se žalobce domáhal po žalované zaplacení částky ve výši 32 255 Kč s příslušenstvím. Žalobou podanou u zdejšího soudu dne 6. 6. 2024 a zapsanou pod sp. zn. 21 C 337/2024 se žalobce domáhal po žalované zaplacení částky ve výši 20 682 Kč s příslušenstvím a žalobou podanou u zdejšího soudu dne 16. 11. 2024 a zapsanou pod sp. zn. 21 C 25/2025 se žalobce domáhal po žalované zaplacení částky ve výši 4 927 Kč s příslušenstvím. Všechny tři žaloby byly odůvodněny tím, že žalobce je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 9599, jehož součástí je stavba – dům č. p. 585, na adrese Plzeň, Husovo náměstí č. o. 3, nemovitě věci zapsané na listu vlastnictví číslo 1 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, pro katastrální území a obec Plzeň. Dne 20. 2. 2017 uzavřeli účastníci nájemní smlouvu (č. 2017/000844), která byla změněna dodatkem č. 1 (2017/000844/N) ze dne 14. 9. 2020, jejímž předmětem byl nájem bytu č. 3, který se nachází ve II. nadzemním podlaží shora uvedeného domu. Dle čl. VIII. bodu 1. ve spojení s čl. X. bodem 6. předmětné nájemní smlouvy ve znění pozdějších dodatků byl nájem uzavřen na dobu určitou, a to od 1. 3. 2017 do 30. 9. 2017 s tím, že pokud žalobce neoznámí žalované písemně do 30 dnů přede dnem ukončením nájmu, že na ukončení nájmu trvá, obnovuje se nájem za týchž podmínek, za jakých byl sjednán původně, přičemž se nájem obnovuje vždy na dobu šesti po sobě jdoucích kalendářních měsíců. V souladu s Čl. V. odst. 6. shora specifikované nájemní smlouvy ve znění pozdějších dodatků bylo nájemné včetně záloh na služby splatné měsíčně, a to vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce, za který se platí nájemné včetně záloh na služby. Nájemné dle smlouvy činilo od 1. 3. 2022 částku ve výši 3 862 Kč měsíčně a zálohy na služby činily od 1. 6. 2022 částku 1 198 Kč měsíčně. Žalobce požadoval po žalované nedoplatek na nájemném za měsíc leden roku 2023 ve výši 1 895 Kč (nájemné činilo částku 3 862 Kč, uhrazeno byla toliko 1 967 Kč), nájemné a zálohy na služby za období únor 2023, březen 2023, květen 2023, červenec 2023, září 2023 a říjen 2023 ve výši 5 060 Kč měsíčně, tj. 30 360 Kč (měsíční nájemné činilo 3 862 Kč a záloh na služby 1 198 Kč). Žalovaná svůj dluh na nedoplatku na nájemném za leden 2023, nájemném za únor 2023, březen 2023, květen 2023 a červenec 2023 a zálohách na služby za únor 2023, březen 2023, květen 2023 a červenec 2023 uznala co do důvodu i co do výše Prohlášením o uznání dluhu ze dne 13. 9. 2023. Dluh tak činí za toto období částku ve výši 32 255 Kč s příslušenstvím (uplatněno žalobou pod sp. zn. 21 C 299/2024). Následně zaslal žalobce žalované oznámení o ukončení nájmu uplynutím doby určité ke dni 31. 3. 2024 a vyzval ji k vyklizení a předání bytu k tomuto datu. Žalovaná však byt nevyklidila. Nájemné činilo od 1. 3. 2024 částku ve výši 4 083 Kč, zálohy na služby zůstaly ve stejné výši, jak je uvedeno shora. Žalobce tak požaduje po žalované nájemné a zálohy na služby za období leden 2024 a únor 2024 ve výši 5 060 Kč měsíčně, tj. 10 120 Kč (měsíční nájemné 3 862 Kč a měsíční zálohy na služby 1 198 Kč) a nájemné a zálohy na služby za období březen 2024 ve výši 5 281 Kč (měsíční nájemné 4 083 Kč a měsíční zálohy na služby 1 198 Kč).

Shodu s prvopisem potvrzuje Tereza Šmúlová.

Vzhledem k tomu, že nájemní poměr mezi účastníky skončil ke dni 31. 3. 2024 požaduje žalobce po žalované náhradu ve výši ujednaného nájemného a záloh na služby, a to částku odpovídající nájemnému a zálohám na služby za období duben 2024 ve výši 5 281 Kč (ekvivalent měsíčního nájemného 4 083 Kč a ekvivalent měsíčních záloh na služby 1 198 Kč). Celkem tak za měsíce leden až duben roku 2024 činí dluh žalované 20 682 Kč (5 060 Kč + 5 060 Kč + 5 281 Kč + 5 281 Kč) (tato částka byla uplatněna žalobou pod sp. zn. 21 C 377/2024). Vzhledem k tomu, že žalovaná byt i nadále užívala požaduje žalobce po této dále náhradu ve výši ujednaného nájemného, a to za květen roku 2024 (tj. od 1. 5. 2024 do 13. 5. 2024) ve výši 1 712 Kč (ekvivalent měsíčního nájemného činil částku 4 083 Kč). A dále nedoplatek na vyúčtování služeb za rok 2023 splatný dne 31. 8. 2024 ve výši 3 215 Kč. Celkem tak částku ve výši 4 927 Kč (uplatněno žalobou sp. zn. 21 C 25/2025). Žádnou z těchto částek žalovaná žalobci neuhradila.

Usneseními zdejšího soudu ze dne 11. 10. 2024 č.j. 21 C 337/2024-23 a ze dne 20. 1. 2025 č.j. 21 C 25/2025-26 byla všechna tři řízení spojena ke společnému projednání.

Podáním ze dne 7. 11. 2024 a 28. 2. 2025 se žalovaná vyjádřila k žalobě v tom směru, že s žalobou nesouhlasí, neboť dle jejích informací by dlužná částka měla činit toliko 50 676 Kč. Dále namítla, že v bytové jednotce provedla řadu zhodnocení, kdy tyto žádala promítnout v dlužné částce.

Ještě před začátkem jednání soudu vzal žalobce žalobu částečně zpět (dospesifikováno v podání ze dne 9. 5. 2025), a to o částku 7 188 Kč s příslušenstvím, představující část požadovaných záloh za služby spojené s užíváním bytu, neboť v mezidobí od podání žaloby bylo provedeno vyúčtování těchto za rok 2023, a výše uvedená částka představuje rozdíl mezi faktickou spotřebou a zálohami. Soud tak postupoval dle ustanovení § 96 odst. 1, 2 a 3 občanského soudního řádu (dále jen o. s. ř.) a řízení v tomto rozsahu zastavil (výrok I. tohoto rozsudku), neboť v této fázi řízení nebylo souhlasu žalované se zpětvzetím třeba.

Po provedeném dokazování dospěl soud k následujícímu skutkovému závěru. Žalobce je vlastníkem shora popsané bytové jednotky (prokázáno výpisem z katastru nemovitostí). Účastníci spolu dne 20. 2. 2017 uzavřeli k této nájemní smlouvu, kterou se žalobce zavázal přenechat tuto žalované k užívání, a tato hradit měsíční nájemné ve výši 82,10 Kč za m² a zálohy na služby ve výši specifikované přílohami této. 14.9.2020 byl uzavřen Dodatek č. 1 k této ve kterém byla mimo jiné výše nájmu výšena na 86,86 Kč za m². Z předložených evidenčních listů pak vyplývají rozměry a stanovená výše nájemného a záloh za služby, což koresponduje s tvrzeními žalobce a je ostatně mezi stranami nesporné. Z výpisu nevyrovnaných předpisů k datu 7. 11. 2023 a výpisu plateb žalovanou vyplývá, že dluh žalované k tomuto datu činil 32 255 Kč. Dne 3. 7. 2023 žalovaná uznala svůj dluh na nájemném ve výši 17 075 Kč a dne 13.9.2023 žalovaná uznala svůj dluh na nájemném ve výši 22 135 Kč. Z výpisu nevyrovnaných předpisů k datu 7. 11. 2024 vyplývá, že dluh žalované k tomuto datu činil 50 676 Kč. (mezi účastníky též nesporné). Dle rozúčtování služeb za období 1. 1. 2023 až 31. 12. 2023 činil nedoplatek žalované částku 3 215 Kč. Oznámením o ukončení nájemního vztahu ze dne 11.10.2023 bylo žalované oznámeno, že s ní již nebude nájem obnoven a tento skončí k datu 31. 3. 2024. Žalovaná předala protokolárně byt žalobci dne 13. 5. 2024, zde je pak uvedeno, že k datu 30. 4. 2024 činí dluh žalované částku 52 937 Kč, a že strany se dohodly na tom, že žalovaná nemá žádný nárok na náhradu za případné zhodnocení bytu a jeho příslušenství, s čímž výslovně souhlasí. Žalovaná shodnou bytovou jednotku užívala již od 14. 12. 2005 (prokázáno nájemní smlouvou mezi účastníky a předávacím protokolem k této). Ze sdělení žalované ze dne 30. 7. 2009 vyplývá, že v bytě nechala instalovat nové topení a termostat k tomuto a dne 9. 1. 2008 zakoupila nový kotel a dne 18. 1. 2007 uhradila zálohu na kuchyňskou linku. Z faktury ze dne 20. 12. 2005 vyplývá že žalovaná nakoupila obkladový materiál. Dne 20. 12. 2005 jí byl instalován nový plynoměr. V emailové komunikaci předložené žalovanou, tato opakovaně vysvětluje svoji finanční situaci a dne 16. 5. 2024 po žádosti o zohlednění jejích investic do bytové jednotky je jí žalobcem

Shodu s prvopisem potvrzuje Tereza Šmůlová.

odpovězeno, že s ohledem na stáří těchto nelze již toto zohlednit. Předžalobními upomínkami ze dne 2. 11. 2023 a 3. 4. 2024 byla žalovaná upomínána o úhradu shora uvedených částek. Zde soud uvádí, že část důkazů předložených žalobkyní neprováděl, neboť se týkaly historie toho, jak byt nabyla, případně jejích žádostí o zohlednění jejího zhodnocení bytové jednotky, kdy ale tyto byly bez relevance k souzenému případu a nešlo z nich učinit, žádná právně relevantní skutková zjištění.

Podle ustanovení § 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 ustanovení § 2247 odst. 1, 3 a 4 o. z. stanoví, že strany si ujednají, která plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby zajistí pronajímatel, že způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví jiný právní předpis a že si strany ujednají způsob rozúčtování cen a úhrady případných dalších služeb, není-li stanoven jiným právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu.

Dle ustanovení § 2295 o. z. má pronajímatel 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.

Po právním zhodnocení shora zjištěného skutkového stavu dospěl soud k závěru, že žaloba po jejím omezení je důvodná. Mezi účastníky nebylo sporu o tom, že žalovaná uzavřela s žalobcem shora uvedenou nájemní smlouvu a byt po dobu tvrzenou žalobcem užívala, a to dokonce i po skončení nájmu. Žalobce má tak nárok dle shora citovaných ustanovení zákona na to, aby mu žalovaná hradila sjednaný nájem a služby a po skončení nájemního poměru ekvivalent tohoto. Mezi účastníky bylo též nesporné, že za rozhodné období žalovaná dluží žalobci na nájemném a službách celkem částku ve výši 50 676 Kč. Procesní obrana žalované pak spočívala v tom, že měla v průběhu nájemního vztahu předmětnou bytovou jednotku zhodnotit a požadovala, aby tato skutečnost byla zohledněna ve shora uvedené částce. K tomuto pak nutno uvést, že dokazováním bylo prokázáno, že úpravy provedené žalovanou byly provedeny jednak za účinnosti předešlé nájemní smlouvy, nikoli tedy té, která je citována výše, a navíc v letech 2005 až 2010. Ostatně žalobce též vznesl námitku promlčení provedení těchto (dle ustanovení § 629 o. z.), kdy zcela jistě již uplynula 3letá promlčecí doba. Navíc se účastníci v předávacím protokole ze dne 13. 5. 2024 dohodli, že žalovaná nemá žádný nárok na náhradu za případné zhodnocení bytové jednotky a jejího příslušenství. Ze shora uvedených důvodů tak soud k těmto skutečnostem ve vztahu k výši dlužné částky nemohl přihlídnout a přiznal tak tuto v plné výši (po jejím omezení zpětvzetím viz výše), a to včetně příslušenství, a to zákonného úroku z prodlení dle ustanovení § 1970 o. z., neboť se žalovaná dostala s plněním svých závazků do prodlení. Výše žalobkyní požadovaného úroku pak odpovídá ustanovení § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb. a jeho běh počíná dnem následujícím po splatnosti jednotlivých nájemných a vyúčtování služeb. Lhůta k plnění dlužné částky vč. jejího příslušenství byla žalované stanovena ve splátkách, a to s ohledem na její životní situaci, kdy žalovaná je osobou nemajetnou (viz též již usnesení zdejšího soudu o přiznání zástupce z řad advokátů ze dne 2. 4. 2025 č.j. 21 C 299/2024-195) a se zdravotním omezením (k tomu ještě viz dále). Nebylo možné žalované vyhovět v její žádosti o úhradu dlužné částky ve splátkách po 100Kč měsíčně, když takto by splácela svůj dluh 42 let. Za dané situace i vzhledem k výši dluhu a majetkovým možnostem žalované, která aktuálně pobírá toliko invalidní důchod I. stupně ve výši 11 514Kč (doloženo na č. l. 65 spisu), neboť je dlouhodobě v pracovní neschopnosti, a hradí další své dluhy a 8 500Kč za ubytování (žije v azylovém domě, určil soud částku ve výši 1 400Kč měsíčně, kdy takto by žalovaná svůj dluh uhradila ve lhůtě tři let.

O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle ustanovení § 150 o. s. ř. kdy shledal, že jsou zde důvody hodné zvláštního zřetele, neboť žalovaná se zcela jistě do současné životní situace nedostala jen vlastní vinou, a to zejména s ohledem na její zdravotní stav, kdy tato trpí schizoafektivní poruchou, která u ní trvá již řadu let. Při zohlednění této skutečnosti přiznal soud žalobci, jenž by byl v řízení jinak zcela úspěšný (k omezení žaloby došlo bez jeho viny, neboť v době jejího podání ještě nebylo vyhotoveno vyúčtování služeb za rok 2023) nárok na náhradu nákladů řízení toliko v rozsahu 10% z jejich celkové částky 23 875,5Kč. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku v částce 1 291 Kč, 828Kč a 400Kč (za tři podané žaloby, celkem 2 519Kč), a dále nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle ustanovení § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 50 676 Kč (zde soud uvádí, že vzhledem k tomu, že žaloby nebyly podány s takovým časovým odstupem, bylo je možno vtělit toliko do žaloby jedné, a takto též soud posuzoval jednotlivé úkony). Náklady tak sestávají z částky 3 140 Kč za každý z pěti úkonů uvedených v § 11 odst. 1 a. t. (příprava a převzetí zastoupení, podání ve věci samé a účast na 3 jednáních soudu ve dnech 6. 1. 2025, 10. 3. 2025 a 14. 5. 2025) včetně dvou paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t. (úkony provedené do 31. 12. 2024) a tří paušálních náhrad výdajů po 450Kč (za úkony provedené od 1. 1. 2025) a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 17 650 Kč ve výši 3 706,50 Kč. Celkem tak po jejich zkrácení ve výši 2 387,55Kč. I v tomto případě bylo rozhodnuto o plnění povinnosti žalované ve splátkách, tentokrát po 100 Kč s odkazem na již výše uvedené.

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 Plzeň – město. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

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

Plzeň 14. května 2025

Mgr. Jiří Fikar v. r.

samosoudce

Toto rozhodnutí nabylo ve výroku I. a III. právní moci dne 25. 7. 2025, ve výroku II. právní moci dne 28. 11. 2025, ve výroku II. vykonatelnosti dne 26. 12. 2025 a ve výroku III. vykonatelnosti dne 26. 8. 2025 ve spojení s opravným usnesením č. 1. 215 a usnesením Krajského soudu v Plzni č.j. 11 Co 206/2025-243 ze dne 21. 10. 2025.

Doložku právní moci připojila dne 9. 2. 2026 Tereza Šmúlová.

Shodu s prvopisem potvrzuje Tereza Šmúlová.

USNESENÍ

Okresní soud Plzeň - město rozhodl soudcem Mgr. Jiřím Fikarem ve věci

žalobce: **Statutární město Plzeň**, IČO 00075370
sídlem náměstí Republiky 1/1, 301 16 Plzeň
zastoupený advokátem Mgr. Mariánem Byszowiecem
sídlem Husova 722/13, 301 00 Plzeň

proti
žalované: **Monika Loritzová**, narozená 8. 9. 1979
bytem Staniční 54, 312 11 Plzeň
zastoupená advokátkou Mgr. Michaelou Klímovou
sídlem Perlová 7, 301 00 Plzeň

o zaplacení 32 255 Kč s přísl. + 20 682 Kč s přísl. + 4 927 Kč s přísl.

takto:

Rozsudek Okresního soudu Plzeň - město ze dne 14. 5. 2025, č. j. 21 C 299/2024-206 se ve výrokové části pod bodem III. opravuje tak, že se chybně uvedený text ve znění: „kdy konkrétní částka bude specifikována v písemném vyhotovení tohoto rozsudku“ nahrazuje takto: „v částce 2 387,55 Kč“.

Odůvodnění:

Při přepisu shora specifikovaného rozhodnutí došlo ke zjevné nesprávnosti patrné i z obsahu spisu.

Soud proto v souladu s ustanovením § 164 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu uvedenou zjevnou nesprávnost tímto usnesením opravil.

Poučení:

Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do patnácti dnů od jeho doručení ke Krajskému soudu v Plzni podáním u soudu podepsaného ve trojím vyhotovení. Po právní moci tohoto opravného usnesení počíná znovu běžet patnáctidenní lhůta k podání odvolání proti opravovanému rozsudku, přičemž odvolání lze podat ke Krajskému soudu v Plzni podáním u soudu podepsaného.

Plzeň 1. července 2025

Mgr. Jiří Fikar v. r.
soudce

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 25. 7. 2025.

Doložku právní moci připojila dne 9. 2. 2026 Tereza Šmúlová.

Shodu s prvopisem potvrzuje Tereza Šmúlová.