



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Chebu rozhodl samosoudkyně JUDr. Annou Veselou ve věci

žalobce: **Město Cheb**, IČO 00253979
sídlem náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 02 Cheb
zastoupený advokátem Mgr. Miroslavem Kutílkem
sídlem náměstí Před Bateriemi 692/18, Střešovice, 162 00 Praha

proti
žalované: **Iveta Králová**, narozená 30. 7. 1969
bydliště nezjištěno
hlášena k pobytu na adrese ohlašovny MěÚ města Cheb

o zaplacení částky 64 038,54 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci částku 64 038,54 Kč s úrokem z prodlení ve výši 11,75 % ročně z částky 690 Kč za období od 27. 5. 2022 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 3 206 Kč za období od 27. 7. 2022 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 3 206 Kč za období od 27. 8. 2022 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 3 206 Kč za období od 27. 9. 2022 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 3 206 Kč za období od 27. 10. 2022 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 3 206 Kč za období od 27. 11. 2022 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 3 206 Kč za období od 27. 12. 2022 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 3 206 Kč za období od 27. 1. 2023 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 15 271,54 Kč za období od 24. 5. 2023 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 22 740 Kč za období od 1. 8. 2023 do zaplacení, s úrokem z prodlení

Shodu s prvopisem potvrzuje Dana Vosyková

ve výši 12,75 % ročně z částky 2 895 Kč za období od 1. 8. 2024 do zaplacení, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení k rukám zástupce žalobce částku 17 903,50 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobce se domáhal vydání rozhodnutí, jímž by soud uložil žalované povinnost zaplatit žalobci částku s příslušenstvím uvedenou ve výroku I. tohoto rozsudku. Žalobu odůvodnil tím, že žalovaná na základě smlouvy o nájmu bytu č. SM/4093/2021–B ze dne 17. 3. 2021, ve znění dodatku č. 1 ze dne 13. 1. 2022, užívala coby nájemce byt č. 19 v domě na adrese K Viaduktu 2331/7 v Chebu, kdy tento byt je ve výlučném vlastnictví žalobce. Nájem byl ujednáán na dobu určitou, a to do 31. 12. 2022. Nájemné za předmětný byt bylo ujednáno na částku 4 444 Kč měsíčně (nájemné bytu 3 101 Kč, nájemné za zařízení bytu 105 Kč, náklady za výtah 14 Kč, náklady za osvětlení 24 Kč, náklady za studenou vodu 200 Kč, náklady za teplou užitkovou vodu 300 Kč a náklady za teplo 700 Kč). Nájem skončil ke dni 31. 12. 2022 uplynutím nájemní doby. Předmětný byt byl žalobcem však převzat až dne 6. 2. 2023, a to na základě předání klíčů od bytu domovníkovi domu na adrese K Viaduktu 2331/7, Cheb, které mu žalovaná předala až dne 31. 1. 2023, tedy měsíc po skončení nájemního vztahu. Předmětný byt bylo nutné vyklidit z důvodu nepořádku (několik pytlů s oblečením a odpadky). Vyklizení provedla společnost CHETES s.r.o. na základě objednávky žalobce ze dne 29. 3. 2023. Náklady na vyklizení byly vyúčtovány žalobci fakturou č. 238250100 ze dne 4. 4. 2023, následně byla tato částka vyúčtována žalované fakturou č. 2023100110 ze dne 17. 4. 2023 se splatností dne 23. 5. 2023 znějící na částku 15 271,54 Kč. Po dobu užívání bytu žalovaná neuhradila část nájmu za měsíc květen 2022 v částce 690 Kč a dále neuhradila nájemné ve výši 3 206 Kč za měsíce červenec až prosinec 2022, dále neuhradila nedoplatky za vyúčtování plnění poskytovaných společně s nájmem předmětného bytu za rok 2022 ve výši 22 740 Kč a za rok 2023 ve výši 2 895 Kč. Žalovaná se také bezdůvodně obohatila, když užívala byt po dobu jednoho měsíce po skončení nájemního vztahu, tj. v měsíci lednu 2023. Žalovaná dne 14. 11. 2022 uznala část předmětného dluhu Prohlášením dlužníka o uznání dluhu ze dne 14. 11. 2022, který vůči žalobci v té době představoval částku ve výši 21 704 Kč, se splatností ke dni 15. 12. 2022. Žalovaná byla opakovaně, nejprve prostřednictvím výzvy žalobce ze dne 10. 1. 2024 a 24. 9. 2024, a následně také prostřednictvím předžalobní výzvy ze dne 6. 12. 2024 vyzvána k uhrazení dlužné částky, což však neučinila. Proto se žalobce dále domáhal zaplacení zákonného úroku z prodlení podle výroku I.
2. Před samotným projednáním věci se soud zabýval tím, zda je s ohledem na neznámý pobyt žalované a její procesní pasivitu pro další vedení řízení nebytné chránit procesní zájmy žalované ustanovením opatrovníka postupem podle § 29 odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o.s.ř.“). Soud v průběhu řízení nezjistil, že by se žalobce, nebo jiná osoba snažily právě s ohledem na tuto skutečnost získat pro sebe neoprávněnou výhodu. Proto s odkazem na ustanovení § 18 odst. 1 věta první o.s.ř. soud procesní zastupování žalované nezajišťoval, neboť kvalifikované zastoupení účastníka, který nemá zájem v řízení aktivně bránit svá práva, na náklady státu a z ingerence soudu by bylo porušením zásady rovnosti účastníků, zakotvené v § 18 odst. 1 o.s.ř.
3. Žalovaná se k žalobě nevyjádřila.

4. Žalobce i žalovaná dali souhlas k tomu, aby soud ve věci rozhodl ve smyslu § 115a o.s.ř bez nařízení jednání.
5. Z listinných důkazů předložených žalobcem dospěl soud k následujícímu závěru o skutkovém stavu ve věci. Soud má ze smlouvy o nájmu bytu č. SM/4093/2021–B ze dne 17. 3. 2021, ve znění dodatku č. 1 ze dne 13. 1. 2022, za prokázané, že žalovaná užívala coby nájemce byt č. 19 v domě na adrese K Viaduktu 2331/7 v Chebu, kdy tento byt je ve výlučném vlastnictví žalobce. Nájem byl ujedнан na dobu určitou, a to do 31. 12. 2022. Z evidenčního listu nájemníka má soud za prokázané, že nájemné za předmětný byt bylo ujednané na částku 4 444 Kč měsíčně (nájemné bytu 3 101 Kč, nájemné za zařízení bytu 105 Kč, náklady za výtah 14 Kč, náklady za osvětlení 24 Kč, náklady za studenou vodu 200 Kč, náklady za teplou užitkovou vodu 300 Kč a náklady za teplo 700 Kč). Žalovaná neuhradila nájem za měsíc květen 2022 v částce 690 Kč a dále po 3 206 Kč za měsíce červenec až prosinec 2022. Žalované v souvislosti s užíváním předmětné jednotky vznikly nedoplatky za vyúčtování plnění poskytovaných společně s nájmem předmětného bytu za rok 2022 ve výši 22 740 Kč a za rok 2023 ve výši 2 895 Kč. Z Prohlášení dlužníka o uznání dluhu ze dne 14. 11. 2022 bylo prokázano, že žalovaná dne 14. 11. 2022 uznala část předmětného dluhu ve výši 21 704 Kč. Z Protokolu o předání a převzetí bytu ze dne 6. 2. 2023 vyplývá, že žalovaná předala dne 31. 1. 2023 klíče od bytu domovníkovi domu na adrese K Viaduktu 2331/7, Cheb, tedy jeden měsíc po skončení nájemního vztahu. Byt byl převzat žalobcem dne 6. 2. 2023. Žalobce si dne 27. 3. 2023 objednávkou č. 24624 objednal u společnosti CHETES s.r.o. vyklizení bytu užívaného žalovanou z důvodu nepořádku, kdy žalovaná řádně byt nevyklidila, když v bytě zanechala své věci. Náklady na vyklizení byly vyúčtovány žalobci fakturou č. 238250100 ze dne 4. 4. 2023, následně žalované přefakturovány fakturou č. 2023100110 ze dne 17. 4. 2023 se splatností dne 23. 5. 2023 na částku 15 271,54 Kč. Žalobce tvrdil a doložil listinnými důkazy nárok na zaplacení celkové částky 64 038,54 Kč, přičemž současně tvrdil, že žalovaná tuto částku neuhradila. Bylo na žalované, aby v případě, že s tímto tvrzením zcela či zčásti nesouhlasí, anebo se chce bránit uvedením jiné významné skutečnosti, ve smyslu ustanovení § 101 o.s.ř., takové tvrzení v tomto soudním řízení uvedla a pokud jej žalobce neučiní nesporným, též prokázala. Žalovaná však byla v řízení zcela pasivní, soud tudíž vychází z toho, že žalovanou částku skutečně nezaplatila a na její straně není ani žádná právně významná skutečnost. Žalovaná byla vyzvána k zaplacení dlužné částky výzvou ze dne 6. 12. 2024, která byla žalované zaslána dne 13. 12. 2024, jak vyplývá z dodejky.
6. Podle § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“) se nájemní smlouvou pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
7. Podle § 2205 o. z. nájemní smlouva pronajímatele zavazuje přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata, zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.
8. Podle § 2213 o. z. je nájemce i bez zvláštního ujednání povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednan, k účelu obvyklému, a platit nájemné.
9. Podle § 2217 o. z. se nájemné platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek. Podle § 2251 o. z. nájemce platí nájemné předem na každý měsíc

nebo na jiné ujednané platební období, nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednán den pozdější. Společně s nájemným platí nájemce zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel; o těchto zálohách a nákladech platí § 2253 obdobně. 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.

10. Podle § 2225 o. z. při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli věc v místě, kde ji převzal, a v takovém stavu, v jakém byla v době, kdy ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, ledaže věc zanikla nebo se znehodnotila; odevzdáním se rozumí i předání vyklizené nemovité věci. Byl-li při odevzdání věci nájemci pořízen zápis obsahující popis věci, přihlédně se při odevzdání věci pronajímateli také k němu. Při odevzdání věci si nájemce oddělí a vezme vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.
11. Podle § 2292 o. z. nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.
12. Podle § 2293 odst. 1 o. z. nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.
13. Podle § 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.
14. Shora zjištěný skutkový stav soud po právní stránce posoudil následovně. Žalobce a žalovaná uzavřeli smlouvu o nájmu bytu ve smyslu ustanovení § 2235 a násl. o.z., na jejímž základě žalobce přenechal žalované k zajištění jejích bytových potřeb shora specifikovaný byt a žalovaná se zavázala platit žalobci za užívání předmětného bytu nájemné a zálohy na služby související s užíváním bytu ve výši specifikované v nájemní smlouvě. Soud má za prokázané, že žalovaná v květnu 2022 a dále v období od července 2022 do října 2022 nehradila řádně a včas nájemné a zálohy na služby. Žalovaná pak prohlášením ze dne 14. 11. 2022 část svého dluhu vůči žalobci co do důvodu i výše (tj. 21 704 Kč) uznala, přičemž její prohlášení splňuje formální i obsahové náležitosti uznání dluhu na něj ustanovením § 2053 o.z. kladené. Protože žalovaná užívala předmětný byt i po skončení nájemního vztahu, a to až do ledna 2023, má žalobce v souladu s ustanovením § 2991 o.z. ve spojení s ustanovením § 2295 o.z. právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, tj. právo na náhradu výši 3 206 Kč. Žalovaná je v souladu se smluvním ujednáním povinna rovněž k úhradě nedoplatku služeb za rok 2022, současně je povinna k úhradě nedoplatku za služby za rok 2023, když její povinnost k úhradě nedoplatku za služby za rok 2023 vyplývá z § 2991 o.z. Nárok na zaplacení částky 15 271,54 Kč pak vyplývá z ustanovení o náhradě škody podle § 2910 a násl. o.z., kdy žalovaná nevyklidila a nepředala byt žalobci v souladu se smluvním ujednáním, žalobce tak byl nucen tento na náklady žalované vyklidit. Soud tak uzavřel, že žalobce svoji povinnost splnil, žalovaná nikoli. Tím, že žalovaná nezaplatila uváděné pohledávky žalobce, dostala se do prodlení s plněním peněžitého dluhu. Žalobci tak vzniklo právo žádat po žalované vedle uváděných částek od prvního dne prodlení také úroky z prodlení, a to dle § 1970 o.z., když

žalobcem požadovaný úrok z prodlení považuje soud za zákonný ve smyslu § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb.

15. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 o.s.ř. tak, že přiznal žalobci, jenž byl v řízení zcela úspěšný, právo na náhradu nákladů řízení v částce 17 903,50 Kč. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 3 202 Kč a z nákladů zastoupení žalobce advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „advokátní tarif“) z tarifní hodnoty ve výši 64 038,54 Kč sestávající z částky 3 700 Kč za každý ze tří úkonů uvedených v § 11 odst. 1 advokátního tarifu (převzetí a příprava zastoupení, výzva k plnění, návrh ve věci samé) včetně dvou paušálních náhrad výdajů po 300 Kč a jeden po 450 Kč dle § 13 odst. 4 advokátního tarifu, vše vyjma soudního poplatku dle § 137 odst. 3 o.s.ř. spolu s DPH ve výši 21 %, neboť žalobce zastupující advokát je registrován jako plátce DPH; o místě splatnosti těchto nákladů bylo rozhodnuto podle § 149 odst. 1 o.s.ř. O všech lhůtách k plnění bylo rozhodnuto podle § 160 o.s.ř.

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

Cheb 29. srpna 2025

JUDr. Anna Veselá v. r.
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Dana Vasyková

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 22.10.2025 a vykonatelnosti dne 28.10.2025.
Připojení doložky provedla Jana Simonová dne 02.02.2026.

**Jana
Simonová**
vá

Digitálně
podepsal Jana
Simonová
Datum:
2026.02.02
15:01:00 +01'00'