



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

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

žalobce: **Město Mariánské Lázně**, IČO 00254061, se sídlem Ruská 155/3, Mariánské Lázně,
proti

žalované: **Nikola Makaloušová**, narozená 14. 3. 1991, bytem náměstí Svobody 1, Planá,

o zaplacení částky 4 884,09 Kč s přísl.

takto:

- I. **Žalovaná je povinna zaplatit žalobci částku 4 884,09 Kč** s úrokem z prodlení ve výši 12 % ročně z částky 4 884,09 Kč od 11. 2. 2025 do zaplacení, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. **Žalovaná je povinna zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení v částce 1 900 Kč**, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou, podanou dne 6. 8. 2025, domáhá po žalované zaplacení částky 4 884,09 Kč představující nedoplatek z vyúčtování služeb souvisejících s užíváním nebytového prostoru, a dále zákonného úroku z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb. z této částky od 11. 2. 2025 do zaplacení a náhrady nákladů řízení. V žalobě žalobce tvrdí, že dne 29. 9. 2023 uzavřel se žalovanou smlouvu o nájmu nebytového prostoru, jejímž předmětem bylo přenechání nebytové jednotky B2 – VI v objektu č. p. 833 na stavební parcele 3084 v k. ú. Úšovice (Mariánské Lázně, ul. Franze Kafky) k dočasnému užívání za účelem provozu dětské skupiny, a to na dobu určitou od 1. 10. 2023 do 30. 9. 2028. Nájem byl sjednán jako podmíněný s rozvazovací podmínkou pro případ, že nájemce nejpozději do 31. 12. 2023 nedoloží oprávnění k poskytování služby péče o dítě v dětské skupině, popřípadě nebude do tohoto data v předmětu nájmu účel nájmu aktivně provozován. Žalobce tvrdí, že žalovaná podmínku nesplnila, nájemní vztah proto zanikl ke dni 31. 12. 2023. Žalovaná však předmět nájmu včas nevrátila, žalobce jí proto dne 3. 1. 2024 zaslal vyrozumění o ukončení nájemního vztahu a výzvu k předání nebytového prostoru. K předání došlo, na žádost žalované, až dne 16. 1. 2024. Žalobce dále popisuje, že v souvislosti s užíváním prostoru evidoval za období od 1. 10. 2023 do 16. 1. 2024 dřívější nedoplatek 15 647 Kč, o němž již bylo rozhodnuto rozsudkem Okresního soudu v Tachově ze dne 24. 6. 2025, č. j. 10 C

366/2024-40, kterým byla žalované uložena povinnost uhradit žalobci uvedený nedoplatek s úrokem z prodlení, smluvní pokutu 15 000 Kč a náklady řízení 2 432,50 Kč, přičemž nyní uplatňovaný nárok žalobce označuje jako samostatný nedoplatek z vyúčtování služeb nad rámec tohoto dříve přiznaného dluhu. K vlastnímu základu nynější žaloby žalobce tvrdí, že správce budovy, Bytové družstvo Mariánské Lázně, provedl dne 6. 1. 2025 vyúčtování služeb za období 2023/09–2024/08 a zjistil nedoplatek žalované za služby ve výši 4 884,09 Kč, který žalobce vztahuje k období užívání nebytového prostoru od 1. 10. 2023 do 16. 1. 2024, přičemž žalovaná tento nedoplatek neuhradila. Žalobce uvádí, že správce zaslal žalované dne 6. 1. 2025 předžalobní upomínku s výzvou k úhradě se splatností do 15 dnů od převzetí, žalovaná si zásilku nepřevzala a poštovní zásilka byla dne 24. 1. 2025 vrácena správci, přičemž žalobce tento den považuje za okamžik doručení fikcí a z toho dovozuje splatnost nedoplatku do 10. 2. 2025, načež při neuhracení požaduje úrok z prodlení od 11. 2. 2025. Žalobce dále tvrdí, že k úhradě žalovanou opakovaně vyzýval i sám, a to dne 10. 2. 2025, 24. 3. 2025 a 28. 5. 2025 prostřednictvím datové schránky, přičemž ani tyto výzvy žalovaná nevyzvedla a byly podle žalobce doručeny fikcí, avšak do dne podání žaloby zůstala bez reakce a dlužná částka 4 884,09 Kč nebyla uhrazena. Žalobce k prokázání svých tvrzení navrhuje provést důkaz smlouvou o nájmu nebytového prostoru ze dne 29. 9. 2023, dále listinami ke skončení nájemního vztahu a předání prostoru, rozsudkem Okresního soudu v Tachově ze dne 24. 6. 2025, č. j. 10 C 366/2024-40, a zejména předžalobní upomínkou správce ze dne 6. 1. 2025 s doručenkou včetně protokolu o vyúčtování služeb za období 2023/09–2024/08 ze dne 6. 1. 2025 a následnými upomínkami žalobce s doručenkami ze dne 10. 2. 2025, 24. 3. 2025 a 28. 5. 2025.

2. Žalovaná ve svém podání doručeném soudu dne 28. 8. 2025 nesouhlasí s uplatněným nárokem. Argumentuje zejména nevhodností pronajatých prostor pro provoz dětské skupiny, přičemž uvádí, že při sjednání nájemního vztahu spoléhala na informace poskytnuté pronajímatelem a že plnění smluvních povinností v deklarovaném režimu nebylo možné. Dále popisuje průběh předání ke dni 16. 1. 2024, při němž měl být přítomen technik, a tvrdí, že byla fakticky donucena podepsat předávací protokol, v němž údaje o stavech měřidel neodpovídají skutečnosti. Tvrdí existenci neobvyklých hodnot, zejména u jednoho radiátoru. V této souvislosti zpochybňuje správnost vyúčtování služeb, a to s odkazem na nesoulad mezi reálným užíváním a naměřenou spotřebou, a současně vyjadřuje nesouhlas s doručováním písemností v předchozím soudním řízení a uvádí, že v důsledku postupu pronajímatele jí vznikla majetková újma.
3. Na výzvu, aby se účastníci vyjádřili ve smyslu § 115a občanského soudního řádu, zda souhlasí s rozhodnutím ve věci bez nařízení jednání, žalovaná nereagovala, žalobce souhlasil. S ohledem na nekonkrétní námitky žalované vůči vyúčtování, které je předmětem tohoto řízení, se však soud rozhodl jednání nařídit a žalované možnost své výhrady vysvětlit dát.
4. Žalovaná, které bylo, protože její datová schránka byla znepřístupněna, předvolání na adresu jejího trvalého pobytu doručeno dne 27. 3. 2026 postupem dle § 46b písmeno a) občanského soudního řádu ve spojení s § 49 odst. 2 téhož zákona, se k jednání nedostavila, bylo proto jednáno v její nepřítomnosti. Zástupkyně žalobce setrvala na podaném návrhu s tím, že na jeho odůvodnění odkazuje a že od podání žaloby žalovaná ničeho neuhradila. Na závěr konstatovala, že má za to, že je návrh důvodný a byl prokázán předloženými listinami. Za prokázané má, že žalobce provedl vyúčtování služeb spojených s užíváním nebytového prostoru řádně a v souladu s právními předpisy, že vyúčtování bylo žalované doručeno a že žalovaná proti němu nevznesla žádné námitky. Vyúčtováním bylo zjištěno, že žalované vznikl nedoplatek na službách ve výši 4 884,09 Kč, který přes opakované výzvy žalobce neuhradila. Rovněž nájemní smlouvu považuje za uzavřenou řádně, když žalovaná byla seznámena s podmínkami užívání nebytového prostoru i s povinností hradit zálohy a případné nedoplatky za služby spojené s jeho užíváním. Má proto za to, že žalovaná užívala nebytový prostor s vědomím povinnosti hradit služby s užíváním spojené a že úhrada vzniklého nedoplatku je požadován po právu. Navrhla proto, aby soud žalobě v plném rozsahu vyhověl a žalobci přiznal právo na náhradu nákladů řízení v zákonné výši dle výsledku řízení.

5. Z předložených listinných důkazů vyplynulo, že dle nájemní smlouvy uzavřené dne 29. 9. 2023 mezi žalobcem jako pronajímatelem a žalovanou jako nájemkyní byla předmětem nájmu nebytová jednotka B2–VI, č. p. 833, na stav. parcele č. 3084 v k. ú. Úšovice, obec Mariánské Lázně, o výměře 78,16 m². Jednotka byla určena k provozu dětské skupinky s maximální kapacitou 12 dětí. Nájem byl sjednán na dobu určitou od 1. 10. 2023 do 30. 9. 2028, avšak s rozvazovací podmínkou, že pokud nájemkyně do 31. 12. 2023 nedoloží oprávnění k poskytování služby péče o dítě v dětské skupině dle zákona č. 247/2014 Sb., popř. pokud do 31. 12. 2023 nebude v předmětu nájmu účel nájmu aktivně provozován, nájemní vztah zanikne ke dni 31. 12. 2023. Roční nájemné bylo sjednáno ve výši 33 000 Kč, splatné v měsíčních splátkách po 2 750 Kč, přičemž nájemkyně byla dále povinna hradit zálohy a náklady na služby spojené s užíváním prostoru, které měly být hrazeny na základě faktur vystavovaných správcem nemovitosti, jenž je oprávněn provádět i řádné vyúčtování záloh. Smlouva obsahuje ustanovení o smluvní pokutě ve výši 5 000 Kč za každý započatý týden prodlení s odevzdáním předmětu nájmu po skončení nájmu, dále upravuje možnost pronajímatele zadržet věci nájemce k zajištění pohledávek a zpeněžit je i mimo dražbu, a výslovně obsahuje prorogační doložku, podle níž je pro případ sporu místně příslušný soud pronajímatele.
- 5.1. Z kopie korespondence mezi žalobcem a žalovanou plyne, že žalobce žalovanou vyzval k předání nebytového prostoru s tím, že nájemní vztah zanikl ke dni 31. 12. 2023, a současně ji upozornil na smluvní pokutu dle článku IV odst. 7 nájemní smlouvy. Z dopisu odboru správy majetku města ze dne 3. 1. 2024 soud zjistil, že žalovaná byla vyzvána k předání předmětu nájmu původně dne 15. 1. 2024, přičemž na její žádost byl termín předání změněn na 16. 1. 2024.
- 5.2. Z dopisu finančního odboru města ze dne 5. 3. 2024 a z e mailové komunikace ze dne 19. 2. 2024 dále vyplynulo, že žalobce považuje předání dne 16. 1. 2024 za prodlení se splněním povinnosti odevzdat předmět nájmu v den skončení nájmu a z toho dovozuje vyčíslení smluvní pokuty ve výši 15 000 Kč, odpovídající třem započatým týdnům prodlení.
- 5.3. Žalovaná ve svém vyjádření ze dne 1. 2. 2024 uvedla, že si není vědoma porušení smluvních podmínek a požadovala odůvodnění, a ve vyjádření ze dne 20. 2. 2024 namítala mimo jiné, že postupovala podle pokynů zástupkyně města, že jí nebylo umožněno změnit účel nájmu a že prostory nebyly bez rozsáhlé rekonstrukce způsobilé k provozu dětské skupiny, přičemž zdůraznila, že termín předání byl posunut jen o jeden den oproti původně navrženému termínu.
- 5.4. Z předžalobní upomínky správce nemovitosti, Bytového družstva Mariánské Lázně, ze dne 6. 1. 2025 soud zjistil, že správce při kontrole úhrad souvisejících s užíváním nebytového prostoru č. 12 na ulici Fr. Kafky 833 v Mariánských Lázních za období od 1. 10. 2023 do 16. 1. 2024 evidoval na účtu žalované nedoplatek ve výši 15 647 Kč a dále nedoplatek z vyúčtování služeb za období od 1. 10. 2023 do 16. 1. 2024 ve výši 4 884,09 Kč, splatný k 31. 12. 2024, a vyzval žalovanou k úhradě souhrnné částky 20 531,09 Kč do 15 dnů od převzetí upomínky. Z připojeného přehledu vývoje plateb soud zjistil, že k 15. 1. 2024 byl evidován zůstatek běžných předpisů ve výši 15 647 Kč a dne 31. 12. 2024 byla do evidence zaúčtována položka vyúčtování ve výši 4 884,09 Kč, čímž celkový zůstatek činil 20 531,09 Kč.
- 5.5. Z protokolu o vyúčtování služeb za období 2023/09–2024/08 s přesným datumovým rozmezím od 1. 10. 2023 do 16. 1. 2024 soud zjistil, že předepsané zálohy na služby činily celkem 5 977,5 Kč, skutečné náklady na služby činily celkem 10 861,59 Kč a výsledkem vyúčtování byl nedoplatek ve výši 4 884,09 Kč. Tento nedoplatek vznikl zejména u položky tepla, kde byla předepsaná záloha 3 516 Kč a skutečný náklad činil 9 634,19 Kč, a u položky elektrické energie výměňkové a předávací stanice, kde byla předepsaná záloha 351,5 Kč a skutečný náklad 547,07 Kč. U položek teplé užitkové vody a vodného a stočného vyúčtování naopak vykazovalo přeplatky. Z poštovních dokladů připojených k předžalobní upomínce správce soud zjistil, že zásilka byla vrácena jako nevyzvednutá s vyznačeným datem 24. 1. 2025.
- 5.6. Z první upomínky o zaplacení nedoplatku z vyúčtování služeb vystavené Městem Mariánské Lázně, odborem finančním, dne 10. 2. 2025 soud zjistil, že žalovaná byla vyzvána k úhradě nedoplatku z vyúčtování služeb za období od 1. 10. 2023 do 16. 1. 2024 ve výši 4 884,09 Kč, přičemž upomínka uvádí splatnost tohoto nedoplatku k 31. 12. 2024 a stanoví lhůtu k úhradě v délce 8 pracovních dnů od doručení s upozorněním na možnost soudního vymáhání a účtování

- úroku z prodlení. Z doručení datové zprávy soud zjistil, že tato upomínka byla dodána do datové schránky žalované dne 10. 2. 2025 a doručena fikcí dne 20. 2. 2025.
- 5.7. Z druhé upomínky o zaplacení nedoplatku z vyúčtování služeb vystavené Městem Mariánské Lázně, odborem finančním, dne 24. 3. 2025 soud zjistil, že žalovaná byla opětovně vyzvána k úhradě nedoplatku z vyúčtování služeb za období od 1. 10. 2023 do 16. 1. 2024 ve výši 4 884,09 Kč, s uvedením splatnosti k 31. 12. 2024 a se stanovením lhůty k úhradě v délce 8 pracovních dnů od doručení. Z doručení datové zprávy soud zjistil, že tato upomínka byla dodána do datové schránky žalované dne 24. 3. 2025 a doručena fikcí dne 3. 4. 2025.
6. 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 ujednan, 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 ujednan 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. má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byl skutečně odevzdá.
7. Soud posoudil námitky žalované vznesené proti vyúčtování služeb za zúčtovací období 2023/09–2024/08 z hlediska § 8 zákona č. 67/2013 Sb., jenž dopadá i na nebytové prostory v domě s byty (§ 1 odst. 2). Ten příjemci služeb ukládá povinnost uplatnit případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování do 30 dnů od doručení vyúčtování, popřípadě od doložení vyžádaných podkladů. Neuplatní-li příjemce služeb námitky v této lhůtě, „*platí, že se způsobem a obsahem vyúčtování souhlasí*“ (§ 8 odst. 2 zákona). Včas uplatněné námitky je poskytovatel povinen vyřídit do 30 dnů (§ 8 odst. 2 zákona) a vyúčtování musí současně splňovat zákonné náležitosti dle § 7 odst. 2 téhož zákona a být doručeno nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období (§ 7 odst. 1 zákona). Finanční vypořádání pak musí být provedeno nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení (§ 7 odst. 3 zákona).
8. V projednávané věci žalovaná neuplatnila vůči vyúčtování konkrétní a věcně vymezené námitky ve lhůtě § 8 odst. 2 zák. č. 67/2013 Sb.. Teprve až s časovým odstupem předložila obecné výhrady bez předložení vlastních odečtů, alternativních výpočtů či jiných důkazů svého tvrzení. Za tohoto stavu soud zohlednil, že opožděné a nekonkrétní námitky neotevírají prostor k meritornímu přepočítávání čísel (odečtů, koeficientů, rozdělení), neboť po marném uplynutí lhůty se uplatní zákonná fikce souhlasu se způsobem a obsahem vyúčtování (§ 8 odst. 2 zákona). Současně však soud přihlédl k judikatuře Nejvyššího soudu, podle níž je i bez včasných námitek povinen z úřední povinnosti posoudit „*řádnost*“ vyúčtování, tj. zda vyúčtování obsahuje všechny právními předpisy předepsané náležitosti a je srozumitelné a kontrolovatelné, kdežto věcnou správnost přezkoumává jen na základě konkrétních (včas) tvrzených výhrad příjemce služeb. Způsob vyřízení námitek poskytovatelem přitom sám o sobě nerozhoduje o řádnosti vyúčtování (srov. závěry Nejvyššího soudu ČR ve věcech sp. zn. 26 Cdo 773/2022, 26 Cdo 1528/2020; 26 Cdo 2178/2020 nebo Ústavního soudu ČR pod sp. zn. II. ÚS 2232/22).
9. Po provedeném dokazování soud uzavřel, že žalobcem předložené vyúčtování splňuje náležitosti dle § 7 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb., bylo žalované řádně doručeno a včasné a věcně konkrétní námitky proti jeho způsobu a obsahu nebyly ve lhůtě podle § 8 odst. 2 z. č. 67/2013 Sb. uplatněny. Nedoplatek ve výši 4 884,09 Kč je tudíž vyúčtován řádně a je ve smyslu § 7 odst. 3 téhož zákona splatný. Jelikož nebyl ve stanovené lhůtě uhrazen, je jeho úhrada žalobcem po právu požadována.

10. K příslušenství soud dodává, že prodlení žalované se zaplacením nedoplatku se posuzuje podle § 7 odst. 3 zákona č. 67/2013 Sb. ve spojení s úpravou zákonného úroku z prodlení. Nebyla-li prokázána smluvní dohoda stran o kratší lhůtě splatnosti, považuje se za nejzazší okamžik splatnosti uplynutí čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování, úrok z prodlení tak žalobci náleží od následujícího dne. Byla-li v řízení prokázána splatnost stanovená v návaznosti na doručení vyúčtování (např. patnáctidenní lhůta vyplývající z ujednání stran, na které žalobce odkazuje), přizná soud úrok z prodlení od dřívějšího smluvního termínu; v opačném případě od uplynutí zákonné čtyřměsíční lhůty po doručení vyúčtování (§ 7 odst. 3 zákona).
11. 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 žalovaná nezaplatila žalovanou částku ani na základě předžalobní výzvy, ani následných upomínek, octla se s placením dluhu v prodlení. Splatnost nedoplatku byla ve výzvě k úhradě, doručené dne 24. 1. 2025, určena nejpozději ke dni 10. 2. 2025, od 11. 2. 2025 je žalovaná 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.
12. 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 1 900 Kč. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku v částce 1 000 Kč a nákladů řízení uplatněných v souladu s § 151 odst. 3 o. s. ř. za použití vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 254/2015 Sb., dle které účastníkovi řízení, jenž nebyl zastoupen zástupcem podle § 151 odst. 3 o. s. ř. a nedoložil výši hotových výdajů, náleží částka 900 Kč představující 300 Kč za každý ze tří úkonů dle § 2 odst. 3 uvedené vyhlášky.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku není odvolání přípustné (ustanovení § 202 odst. 2 o. s. ř.).

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

Tachov 14. dubna 2026

Mgr. Petr Klein v. r.
soudce

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Coufalová.

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 28.05.2026 a vykonatelnosti dne 02.06.2026.

Připojení doložky provedla Martina Coufalová dne 15.06.2026.