



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud Plzeň-město rozhodl samosoudcem Mgr. Karlem Stehlíkem 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: **Zlata Žigová**, narozená 7. 5. 1979
bytem Dobřanská 2870/7, 301 00 Plzeň

o zaplacení 106 625 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci 106 625 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 12,75 % ročně z částky 6 073 Kč od 1. 8. 2024 do zaplacení, z částky 6 174 Kč od 1. 9. 2024 do zaplacení, z částky 6 174 Kč od 1. 10. 2024 do zaplacení, z částky 6 174 Kč od 1. 11. 2024 do zaplacení, z částky 6 174 Kč od 1. 12. 2024 do zaplacení, ve výši 12 % ročně z částky 6 174 Kč od 1. 1. 2025 do zaplacení, z částky 20 162 Kč od 1. 2. 2025 do zaplacení, z částky 20 162 Kč od 1. 3. 2025 do zaplacení, z částky 2 304 Kč od 1. 4. 2025 do zaplacení, ve výši 11,50 % ročně z částky 27 054 Kč od 1. 9. 2025 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení 18 374,60 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobce.

Odůvodnění:

1. Žalobce se domáhal vydání rozhodnutí, kterým by byla žalované uložena povinnost zaplatit mu částku 106 625 Kč s příslušenstvím a náhradu nákladů řízení. Žaloba je odůvodněna tím, že žalobce je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 8255, jehož součástí je stavba - bytový dům č. p. 2870 na adrese Plzeň, Dobřanská č. o. 7, nemovitě věci zapsané na listu vlastnictví č. 1 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, pro katastrální území Plzeň a obec Plzeň. Dne 29. 1. 2024 uzavřel žalobce s žalovanou nájemní smlouvu č. 2019/000032/N/1, jejímž

Shodu s prvopisem potvrzuje Dana Biharyová

předmětem byl nájem bytu č. 5 s příslušenstvím, který se nachází ve III. nadzemním podlaží domu č. p. 2870 na adrese Plzeň, Dobřanská č. o. 7. Dle čl. VIII. Bodu 1. ve spojení s čl. X. bodem 6. shora specifikované nájemní smlouvy byl nájem bytu uzavřen na dobu určitou, a to od 1. 2. 2024 do 30. 4. 2024. Nájem skončil uplynutím doby určité, tj. ke dni 30. 4. 2024. Povinnost vyklidit a vyklizený předat byt žalobci byla žalované uložena pravomocným a vykonatelným rozsudkem Okresního soudu Plzeň-město č. j. 21 C 304/2024-37, ze dne 6. 1. 2025. Byt byl žalovanou předán až dne 11. 3. 2025. V souladu s čl. V. odst. 6. shora specifikované nájemní smlouvy 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. Měsíční nájemné činilo ke dni skončení nájmu částku 6 174 Kč (ke dni 1. 3. 2024 došlo v souladu s čl. V odst. 5 shora specifikované nájemní smlouvy ke zvýšení měsíčního nájemného z částky 5 839 Kč na částku 6 174 Kč). Zálohy na služby byly ujednány od 1. 2. 2024 ve výši 15 502 Kč měsíčně, od 1. 7. 2024 činily částku 13 988 Kč. Žalobce požaduje po žalované náhradu ve výši ujednaného nájemného a záloh na služby, a to konkrétně částku odpovídající nedoplatek na nájemném za období červenec 2024 ve výši 6 073 Kč (ekvivalent měsíčního nájemného činil částku 6 174 Kč, uhrazena byla toliko částka 101 Kč), částku odpovídající nájemnému za období srpen 2024 až prosinec 2025 ve výši 6 174 Kč měsíčně, tj. 30 870 Kč (ekvivalent měsíčního nájemného činil částku 6 174 Kč), částku odpovídající nájemnému a zálohám na služby za období leden 2025 až únor 2025 ve výši 20 162 Kč měsíčně, tj. 40 324 Kč (ekvivalent měsíčního nájemného činil částku 6 174 Kč a ekvivalent měsíčních záloh na služby částku 13 988 Kč), částku odpovídající nájemnému za období březen 2025 (tj. od 1. 3. 2025 do 11. 3. 2025 - předání bytu) ve výši 2 304 Kč (ekvivalent měsíčního nájemného činil částku 6 494 Kč). Žalobce rovněž požadoval po žalované nedoplatek na vyúčtování služeb za rok 2024 splatný dne 31. 8. 2024 ve výši 27 054 Kč.

2. Žalovaná se k žalobě nevyjádřila. Žalované byly listiny v tomto řízení řádně doručovány na základě tzv. fikce doručení v souladu s § 45 a násl. o. s. ř. na adresu místa pobytu uvedenou v centrální evidenci obyvatel.
3. Podle ustanovení § 115a o. s. ř. soud ve věci nenařizoval jednání a rozhodl na základě předložených listinných důkazů, ze kterých vyplývají skutečnosti, které jsou dostačující pro rozhodnutí ve věci.
4. Soud provedl listinné důkazy předložené žalobcem a zjistil následující skutkový stav. Mezi účastníky řízení byla dne 29. 1. 2024 uzavřena nájemní smlouva, kterou se žalovaná zavázala hradit nájemné a dále zálohy na služby spojené s užíváním bytu. Podle čl. V odst. 5 a odst. 6, nájemní smlouvy byl pronajímatel oprávněn navyšovat nájemné vždy k 1. březnu každého roku o roční míru inflace a dále byl oprávněn změnit v průběhu roku měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služeb. Měsíční nájemné činilo ke dni skončení nájmu částku 6 174 Kč (ke dni 1. 3. 2024 došlo v souladu s čl. V odst. 5 shora specifikované nájemní smlouvy ke zvýšení měsíčního nájemného z částky 5 839 Kč na částku 6 174 Kč). Zálohy na služby byly ujednány od 1. 2. 2024 ve výši 15 502 Kč měsíčně, od 1. 7. 2024 činily částku 13 988 Kč. Žalovaná má nedoplatek na nájemném za období červenec 2024 ve výši 6 073 Kč (ekvivalent měsíčního nájemného činil částku 6 174 Kč, uhrazena částka 101 Kč), na nájemném za období srpen 2024 až prosinec 2025 ve výši 6 174 Kč měsíčně, tj. 30 870 Kč (ekvivalent měsíčního nájemného činil částku 6 174 Kč), na nájemném a zálohách na služby za období leden 2025 až únor 2025 ve výši 20 162 Kč měsíčně, tj. 40 324 Kč (ekvivalent měsíčního nájemného činil částku 6 174 Kč a ekvivalent měsíčních záloh na služby částku 13 988 Kč), na nájemnému za období březen 2025 (tj. od 1. 3. 2025 do 11. 3. 2025 - předání bytu) ve výši 2 304 Kč (ekvivalent měsíčního nájemného činil částku 6 494 Kč). Tyto skutečnosti byly prokázány z nájemní smlouvy uzavřené mezi účastníky řízení a z jednotlivých evidenčních listů pro příslušná období. Z rozúčtování služeb za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 bylo prokázáno, že žalované vznikl vůči žalobci dluh za úhradu služeb spojených s užíváním bytu za toto období ve výši 27 054 Kč. Žalovaná přitom v řízení netvrdila ani neprokazovala, že by dluh na nájemném a službách spojených s užíváním bytu uhradila. S ohledem na tyto zjištěné skutečnosti dospěl soud k závěru, že je žaloba důvodná, proto ji ve výroku I tohoto rozsudku vyhověl. Protože se žalovaná

dostala do prodlení s plněním svého peněžitého závazku, má žalobce dále právo i na zaplacení úroku z prodlení, a to ve smyslu § 1970 občanského zákoníku, jehož výše je určena v souladu s § 2 nař. vlády č. 351/2013 Sb. Lhůta k plnění pak byla stanovena jako třídní v souladu s § 160 odst. 1 část věty před středníkem o. s. ř.

5. Výrok o náhradě nákladů řízení vychází z ustanovení § 142 odst. 1 o. s. ř., kdy žalobce byl v řízení úspěšný v celém rozsahu. Žalobce tedy má vůči žalované právo na plnou náhradu nákladů účelně vynaložených v tomto řízení. Náklady řízení žalobce pak sestávají ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 4 266 Kč, dvou úkonů právní služby po 5 380 Kč dle § 7 ve spojení s § 11 vyhlášky č. 177/1996 Sb., za přípravu a převzetí zastoupení a sepis žaloby, dvou režijních paušálů po 450 Kč dle § 13 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb. a 21% DPH ve smyslu ustanovení § 137 odst. 3 o. s. ř. ve výši 2 448,60 Kč. Celkem tak náklady řízení žalobce představuje částka 18 374,60 Kč. Lhůta pro zaplacení náhrady nákladů řízení byla stanovena ve smyslu ustanovení § 160 odst. 1 část věty před středníkem 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 Plzeň-město.

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

Plzeň 24. dubna 2026

Mgr. Karel Stehlík, v.r.
soudce

Shodu s prvopisem potvrzuje Dana Biharyová