Jednací číslo: 25 C 59/2026-32

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud Plzeň-město rozhodl samosoudkyní JUDr. Martinou Folkovou ve věci

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

proti
žalovanému: **Jozef Bondra**, narozený 28. 12. 1975
k pobytu hlášen na adrese Blatnice 45, 330 25 Blatnice

o 19 342 Kč s příslušenstvím

takto:

I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku 19 342 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 15 % ročně z částky 440 Kč od 1. 11. 2023 do zaplacení a s úrokem z prodlení ve výši 12,75 % ročně z částky 18 902 Kč od 1. 9. 2024 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 2 010 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobce.

Odůvodnění:

1. Žalobce se domáhal vydání rozhodnutí, jímž by soud uložil žalovanému povinnost zaplatit mu částku 19 342 Kč spolu s úrokem z prodlení v zákonné výši. Žalobu odůvodnil tím, že žalobce, který je vlastníkem pozemku č.p. 3180, jehož součástí je stavba - budova č.p. 123 na adrese Plzeň, Na Celchu č.o. 4, nemovitost je zapsaná na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město pro k.ú. a obec Plzeň, pronajal v návaznosti na nájemní smlouvu, kterou uzavřel dne 17. 3. 2020 se žalovaným, byt č. 6 umístěný ve 3. nadzemním

Shodu s prvopisem potvrzuje Markéta Kroftová.

podlaží shora označené nemovitosti. Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou do 30. 9. 2020 s možností prodlužování vždy o šest kalendářních měsíců, pokud pronajímatel neoznámí písemně nájemci do 30 dnů před ukončením nájmu, že trvá na ukončení nájemního poměru. Nájem skončil uplynutím doby určité ke dni 30. 9. 2023. Byt byl žalobci předán dne 3. 10. 2023. Splatnost nájemného byla stanovena vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce. Nájemné činilo ke dni skončení nájmu částku 4 549 Kč měsíčně. Žalovaný ani přes upomínku neuhradil nájemné za období od 1. 10. 2023 do 3. 10. 2023 ve výši 440 Kč a nedoplatek na vyúčtování služeb za rok 2023 ve výši 18 902 Kč, jenž byl splatný dne 31. 8. 2023. Dluh v celkové výši 19 342 Kč neuhradil ani přes upomínky.

2. Žalovaný se ve věci nevyjádřil. Listiny mu byly doručovány v souladu s § 45 a násl. zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o.s.ř.“) na adresu uvedenou v registru obyvatel a na další soudem zjištěné adresy. V souladu s § 115a o.s.ř. ve spojení s § 101 odst. 4 o.s.ř. soud nenařizoval jednání a rozhodl na základě listinných důkazů předložených žalobcem.

3. Z listinných důkazů soud zjistil následující skutečnosti. Žalobce, jakožto vlastník pozemku č.p. 3180, jehož součástí je stavba - budova č.p. 123 na adrese Plzeň, Na Celchu č.o. 4, uzavřel se žalovaným dne 17. 3. 2020 nájemní smlouvu, kterou pronajal žalovanému (nájemci) bytovou jednotku č. 6 umístěnou ve 3. nadzemním podlaží shora specifikované nemovitosti, zapsané u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město na LV č. 1 v k.ú. a obec Plzeň (citovaná smlouva, výpis z katastru nemovitostí). Smlouva byla uzavřena na dobu určitou do 30. 9. 2020. Pokud by pronajímatel neoznámil písemně do 30 dnů před dnem ukončení nájmu, že trvá na ukončení nájemní smlouvy, došlo by k obnově nájemní smlouvy za týž podmínek na dobu šesti kalendářních měsíců. Účastníci sjednali výši nájemného, a to v částce 86,86 Kč za m^2 podlahové plochy bytu nájemné v měsíční výši. Žalovaný se zavázal platit měsíčně i zálohy na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu, přičemž nájemné včetně záloh byl povinen platit měsíčně se splatností k poslednímu kalendářnímu dni běžného měsíce (citovaná smlouva včetně příloh a evidenční doložky dokumentu). Z evidenčního listu platného od 1. 4. 2020 je patrné, že nájem včetně služeb činil částku 6 274 Kč. Z evidenčního listu platného od 1. 9. 2023 je zřejmé, že nájem včetně služeb činil částku 7 249 Kč. Žalobce dopisem ze dne 1. 8. 2023 oznámil žalovanému ukončení nájemního vztahu uplynutím doby určité a vyzval ho k opuštění a k odevzdání bytu do 30. 9. 2023 (označený dopis z uvedeného dne včetně doručenky). Žalobce předmětný byt převzal dne 3. 10. 2023 (protokol o převzetí bytu). Z nevyrovnaných předpisů ke dni 13. 8. 2025 soud ověřil, že žalovaný mj. dluží za nájem částku 440 Kč a vyúčtované služby částku 18 902 Kč. Tato částka mu byla vyúčtována za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 jako nájemné a nedoplatek za služby spojené s užíváním bytu včetně vyúčtování služeb (nevyrovnané předpisy k uvedenému dni). Z rozúčtování služeb za období roku 2023 vyplývá, že celkový nedoplatek činil částku 21 902 Kč. V řízení nebylo zjištěno, že by žalovaný svůj závazek vůči žalobci ani přes upomínku ze dne 21. 7. 2025 (předžalobní upomínka z uvedeného dne včetně doručenky) splnil.

4. Podle § 2251 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o.z.“) nájemce platí nájemné předem na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období, nejpozději do 5. 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 ustanovení § 2253 obdobně.

5. Podle § 2295 o.z. pronajímatel má 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

Shodu s prvopisem potvrzuje Markéta Kroftová.

6. Soud dospěl k závěru, že mezi účastníky byla platně uzavřena v souladu s § 2235 a násl. o.z. nájemní smlouva, na jejímž základě žalovanému vzniklo právo nájmu k předmětné bytové jednotce. Žalovaný byl v souladu s výše citovaným § 2251 odst. 1 o.z. ve spojení s § 2201 o.z. povinen hradit sjednané nájemné, jež bylo splatné k poslednímu dni kalendářního měsíce, za nějž se nájemné hradí a zálohy na služby spojené s užíváním bytu. Žalovaný své povinnosti řádně neplnil. Nájemní vztah skončil uplynutím doby určité dne 30. 9. 2023. Ode dne následujícího (1. 10. 2023) až do 3. 10. 2023 žalovaný užíval předmětný byt bez právního důvodu, tento byt převzal žalobce dne 3. 10. 2023. Povinnost žalovaného hradit náhradu ve výši ujednaného nájemného, pokud byt neodevzdá pronajímateli v den skončení nájmu, a to až do dne, kdy jej skutečně předá pronajímateli, vyplývá z ust. § 2295 o.z., přičemž v řízení byla požadována poměrná část za měsíc říjen 2023 ve výši 440 Kč. Dále žalobci náleží v souladu s výše citovaným § 2251 o.z. i částka 18 902 Kč, která byla žalovanému řádně vyúčtována v souvislosti s vyúčtováním služeb za užívání předmětného bytu za rok 2023. Z tvrzení žalobce, které žalovaný žádným způsobem nerozporoval, vyplynulo, že žalovaný z částky v celkové výši 19 342 Kč neuhradil ničeho, vznik dluhu ani jeho výši nesporoval. Vzhledem k prodlení žalovaného s úhradou jeho závazků, má žalobce v souladu s ust. § 1970 o.z. ve spojení s ust. § 2 nařízení č. 351/2013 Sb. rovněž právo na přiznání úroku z prodlení. Žalobci byl proto přiznán i úrok z prodlení v zákonné sazbě tak, jak je uvedeno ve výroku I. tohoto rozsudku. Soud tedy žalobě v plném rozsahu vyhověl, přičemž lhůtu k plnění určil dle § 160 odst. 1 o.s.ř. jako běžnou třídenní.

7. Výrok o náhradě nákladů řízení vychází z § 142 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s § 142a odst. 1 o.s.ř. a § 151 odst. 2 část věty za středníkem o.s.ř. Žalobci, který byl v řízení zcela úspěšný, náleží právo na plnou náhradu účelně vynaložených nákladů řízení. Náklady řízení tvoří zaplacený soudní poplatek ve výši 800 Kč, odměna za zastoupení účastníka advokátem za dva úkony právní služby (převzetí zastoupení a sepis žaloby) á 400 Kč dle § 14b odst. 1, bod 2 vyhlášky č. 177/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „AT“) a náhrada hotových výdajů za dva úkony právní služby po 100 Kč dle § 14b odst. 6 AT. Podle § 137 odst. 1 o.s.ř. se částka odměny a náhrad advokáta dále zvyšuje o 21 % DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., tj. o částku 210 Kč. Celkem tedy žalobci náleží náhrada nákladů řízení ve výši 2 010 Kč, splatná rovněž v zákonné třídenní lhůtě dle § 160 odst. 1 o.s.ř., přičemž platební místo pro úhradu nákladů řízení bylo stanoveno v souladu s § 149 odst. 1 o.s.ř.

8. Soud pro úplnost dodává, že je na místě aplikovat § 14b AT, neboť podání bylo vypracováno na ustáleném vzoru uplatněném týmž žalobcem opakovaně ve skutkově i právně obdobných věcech, jejichž tarifní hodnota nepřevyšuje částku 50 000 Kč. Obdobně jako v jiných žalobních návrzích žalobce opakovaně vymáhá pohledávky z určitého typu adhézních smluv, kdy dochází pouze k částečné úpravě (záměně) některých individuálních údajů, týkajících se především generálií žalované osoby, jednotlivých částek a dat. Je taktéž nerozhodné, zda žalobce je v obdobných věcech zastupován různými právními zástupci. V tomto směru soud poukazuje i na obdobné závěry Krajského soudu v Plzni (např. usnesení ze dne 11. 2. 2016 č.j. 25Co 31/2016-41).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je přípustné odvolání, které lze podat do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Plzni prostřednictvím Okresního soudu Plzeň-město.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí nebo nařízení exekuce.

Shodu s prvopisem potvrzuje Markéta Kroftová.

Plzeň 21. května 2026

JUDr. Martina Folková v. r.
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Markéta Kroftová.

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 01.07.2026 a vykonatelnosti dne 08.07.2026.
Připojení doložky provedla Žaneta Pinkeová dne 19.08.2026.