



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Kladně rozhodl soudkyně JUDr. Adrianou Hasmanovou ve věci

žalobkyně: **A** spol. s r.o., IČO [redacted]  
sídlem B [redacted]  
zastoupená advokátem Mgr. Petrem Volšíkem  
sídlem Sokolovská 161/2170, 180 00 Praha 8

proti  
žalované: **Helena K** [redacted], narozená [redacted]  
bytem [redacted]

**zaplacení částky 90 058 Kč s příslušenstvím**

**takto:**

- I. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni částku ve výši 90 058 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku.
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni na nákladech řízení částku ve výši 14 583 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalobkyně.

**Odůvodnění:**

1. Žalobkyně žalobou požadovala po žalované zaplatit nájemné za užívání nemovitosti na adrese [redacted], [redacted] ve výši 27 665 Kč a náklady spojené s vyklizením nemovitosti ve výši 62 393 Kč. Žalobu odůvodnila tím, že účastníci uzavřeli nájemní smlouvu na užívání nemovitosti se sjednáním nájemného ve výši 5 533 Kč měsíčně. Žalovaná uhradila za období od ledna do června 2018 pouze částku 5 533 Kč a to v únoru 2018. Protože žalovaná po opuštění nemovitosti tuto řádně nepředala žalobkyni, vznikly jí náklady spojené s vyklizením nemovitosti.
2. Soud ve věci vydal platební rozkaz, tento se nepodařilo doručit do vlastních rukou žalované, proto byl následně soudem zrušen.

Shodu s prvopisem potvrzuje Š. Voborová.

3. Soud ve věci nařídil jednání. Žalobkyně ani žalovaná se k jednání bez omluvy nedostavily, ačkoli byly řádně předvolány. Žalovaná se k žalobě nevyjádřila.
4. Z nájemní smlouvy ze dne 7. 7. 2017 soud zjistil, že žalobkyně pronajala žalované nemovitost se sídlem [REDAKCE] a to na dobu určitou od 7. 7. 2017 do 7. 10. 2017. Výpisem z katastru nemovitostí osvědčila žalobkyně své vlastnické právo k nemovitosti, nájemné za užívání nemovitosti bylo sjednáno ve výši 5 533 Kč měsíčně. Žalovaná se zavázala na své náklady udržovat nemovitost ve stavu, v jakém ji převzala, a zavázala se k povinnosti zajistit na své náklady údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Z výpovědi ze dne 16. 4. 2018 soud zjistil, že žalované byla dána výpověď z nájmu nemovitosti z důvodu porušení povinností – neplacení nájemného s tím, že byla poučena o možnosti podat k soudu návrh na přezkoumání této výpovědi. Žalobkyně osvědčila, že výpověď odesílala doporučeně dne 17. 4. 2018. Protože nedošlo k dobrovolnému opuštění nemovitosti, byla žalovaná dne 15. 5. 2018 vyzvána k vyklizení nemovitosti, neboť nedošlo k vyklizení ve lhůtě, o kterou požádala. Rovněž byla upozorněna na možnost vyklizení firmou s možným finančním dopadem. Z faktury č. [REDAKCE] ze dne 28. 6. 2018 a splatností dne 5. 7. 2018 soud zjistil, že za vyklízecí práce a odvoz odpadu z pronajatého objektu bylo účtováno 62 393 Kč. Rozsah prací při vyklizení nemovitosti osvědčila žalobkyně fotodokumentací založenou do spisu.
5. Soudem bylo zjištěno, že účastníky byla uzavřena smlouva o nájmu nemovitosti na dobu určitou, žalobkyně poté tvrdila a žalovaná toto nezpochybnila, že následně došlo k prodloužení nájmu dle § 2285 občanského zákoníku (dále jen „o. z.“), o čemž svědčí i údaj ve výpovědi ze dne 16. 4. 2018. Soud věc posoudil dle § 2201 o. z., dle kterého se nájemní smlouvou pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Podle § 2202 o. z. lze pronajmout věc nemovitou i nezužitelnou věc movitou. Pronajmout lze i část nemovité věci. Nájemce je dle § 2213 o. z. i bez zvláštního ujednání povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému, a platit nájemné. Nájemné se dle § 2217 o. z. 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 § 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. Podle § 2230 o. z. lze nájemní smlouvu opětovně uzavřít i po uplynutí nájemní doby s tím, že podle § 2232 o. z. porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Podle § 2991 o. z. kdo se na úkor jiného bez spravedlivého důvodu obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil. Bezdůvodně se obohatí zvláště ten, kdo získá majetkový prospěch plněním bez právního důvodu, plněním z právního důvodu, který odpadl, protiprávním užitím cizí hodnoty, nebo tím, že za něho bylo plněno, co měl po právu plnit sám.
6. Soud vyhodnotil nárok žalobkyně v posuzovaném případě za oprávněný, proto žalobě plně vyhověl.
7. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, tak, že přiznal žalobkyni, jež byla v řízení zcela úspěšná, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 14 583 Kč. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku v částce 4 503 Kč a nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 90 058 Kč sestávající z částky 4 740 Kč za převzetí a přípravu zastoupení dle § 11 odst. 1 písm. a) a. t. a z částky 4 740 Kč za výzvu k plnění se základním skutkovým a právním rozbohem předcházející návrhu ve věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t. včetně dvou paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t.

**Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu.

Nebude-li povinnost stanovená tímto rozhodnutím splněna dobrovolně, lze navrhnout výkon rozhodnutí (exekuci).

Kladno 1. červenci 2019

JUDr. Adriana Hasmanová v. r.  
soudkyně