



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Obvodní soud pro Prahu 10 rozhodl samosoudkyní JUDr. Helenou Kolbabovou ve věci

žalobkyně: **Městská část Praha 10**, IČO 00063941  
sídlem Vršovická 1429/68, 101 38 Praha 10  
zastoupená advokátem Mgr. Vojtěchem Suchardou  
sídlem AK Plzeňská 3350/18, 150 00 Praha 5

proti  
žalovanému:   
bytem Elektrárenská 983/5, 101 00 Praha 10

**o určení výše nájemného**

**takto:**

- I. Určuje se, že žalovaný je povinen s účinností od 1. 12. 2020 platit žalobkyni měsíční nájemné za užívání bytu číslo 1, nacházejícího se v prvním podlaží domu na adrese Elektrárenská 982/3, 101 00, Praha 10, jež stojí na pozemku p. č. 3023 zapsaném na LV číslo 1825 vedeném pro k. ú. Michle Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu Katastrální pracoviště Praha ve výši 5 200 Kč.
- II. Žaloba s tím, aby byl žalovaný povinen hradit nájemné ve zbývajících, výši 505 Kč měsíčně za užívání bytu číslo 1, nacházejícího se v prvním podlaží domu na adrese Elektrárenská 982/3, 101 00, Praha 10, jež stojí na pozemku p. č. 3023 zapsaném na LV číslo 1825 vedeném pro k. ú. Michle Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu Katastrální pracoviště Praha, se zamítá.
- III. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení částku 10 890 Kč, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobkyně.

**Odůvodnění:**

1. Žalobkyně se žalobou ze dne 1. 12. 2020 domáhala rozhodnutí, kterým by bylo určeno, že je žalovaný povinen platit žalobkyni měsíční nájemné ve výši 5 705 Kč za užívání bytu č. 1 nacházejícího se ve 1. podlaží domu na adrese Elektrárenská 982/3, Praha 10, jež stojí na pozemku par. č. 3023, zapsaném na LV č. 1825, vedeném pro katastrální území Michle, katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha a jehož svěřenou správu vykonává žalobkyně. Žalovaný užívá byt od roku 2008; na nájemné hradí částku 1 598 Kč měsíčně, přičemž tato částka je hluboko pod výší obvyklého nájemného v daném místě. Žalobkyně navrhla zvýšení nájemného v červenci 2020, a to na částku 2 281 Kč měsíčně, avšak žalovaný ve lhůtě dvou měsíců návrh na zvýšení nepřijal, tudíž žalobkyni nezbylo, než v dalších třech měsících podat návrh na zvýšení u soudu. Žalobkyně při požadované výši měsíčního nájemného vychází ze znaleckého posudku Ing. Látaala č. 3860-83/2019, který dospěl k nájemnému ke srovnatelnému bytu ve výši 350 Kč/m<sup>2</sup> měsíčně. Žalovaný nereagoval ani na předžalobní upomínku, v jejímž textu byla navržena možnost smírného vyřešení věci.
2. Žalovaný se k žalobě nevyjádřil.
3. Žalovaný ač řádně předvolán, se k jednání soudu nedostavil, ani včas nepožádal o jeho odročení, soud proto jednal a rozhodl v jeho nepřítomnosti v souladu s § 101 odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o.s.ř.“), když přitom vycházel z obsahu spisu a z provedených důkazů.
4. Na základě provedeného dokazování, kdy soud důkazy zhodnotil podle své úvahy, a to každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti, přičemž pečlivě přihlížel ke všemu, co vyšlo za řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci, učinil tento skutkový závěr:
5. Žalovaný, jenž se stal nájemcem bytu (kategorie – byt se sníženou kvalitou) dne 14. 10. 2008 označeném jako byt č. 1, nacházející se v 1. podlaží domu na adrese Elektrárenská 982/3, Praha 10, jež stojí na pozemku par. č. 3023, zapsaném na LV č. 1825, v katastrálním území Michle, jehož vlastníkem je hl. m. Praha a žalobkyni je svěřen výkon správy, poté, co jej vyměnil s panem [redacted] za svůj původní byt, jež měl v pronájmu od 1. 1. 1984 (prokázáno *informacemi o pozemku parc. č. 3023, k.ú. Michle, obec Praha, LV č. 1825, pořízené nahlášením do katastru nemovitostí den 10. 11. 2020, smlouvou o nájmu bytu na dobu neurčitou ze dne 14. 10. 2008 včetně evidenčního listu platného ode dne 1. 11. 2008, dohodou o výměně bytů mezi žalovaným a [redacted] ze dne 30. 6. 2008, dohodou u užívání bytu k 1. 1. 1984 žalovaným a soublasem pronajímatele s výměnou bytu adresovanou žalovanému a [redacted] ze dne 25. 8. 2008*). Na nájemné hradí žalovaný dosud částku 1 598 Kč měsíčně, přičemž tato částka je zjevně hluboko pod výší obvyklého nájemného v daném místě (prokázáno *smlouvou o nájmu bytu na dobu neurčitou ze dne 14. 10. 2008 a evidenčním listem platným od 1. 1. 2020*). Žalobkyně navrhla v červenci 2020 žalovanému zvýšení nájemného od 1. 10. 2020, a to na částku 2 281 Kč měsíčně – 140 Kč/m<sup>2</sup> x 16,30 m<sup>2</sup> (prokázáno *návrhem na zvýšení nájemného od 1. 10. 2020 ze dne 15. 7. 2020 a doručenkou ze dne 27. 7. 2020*). Dne 12. 10. 2020 žalobkyně žalovanému zaslala předžalobní výzvu (prokázáno *předžalobní výzvou ze dne 12. 10. 2020 a podacím archem ze dne 12. 10. 2020*). Nájemné v prosinci 2020 za byt typu garsoniéra či 1+kk, o výměře od 20 m<sup>2</sup> do 27 m<sup>2</sup>, činilo v oblasti Michle od 7 000 Kč do 9 000 Kč, a to za byt ve velmi dobrém stavu (prokázáno *inzerátem č. 666868 byt Jiblavská, garsoniéra 27 m<sup>2</sup>, inzerátem č. 603618 byt Čapkovská, 1 + kk 20 m<sup>2</sup> a inzerátem č. 552842 byt Počátecká, garsoniéra 20 m<sup>2</sup>*).
6. Z dalších za řízení provedených listinných důkazů (znalecký posudek č. 3860-83/2019, vypracovaný znalcem Ing. Jaroslavem Látalem, ze dne 27. 11. 2019) nezjistil soud žádná

pro rozhodnutí věci podstatná skutková zjištění, když předmětem znaleckého zkoumání nebyl byt typu garsoniéra, ale nejmenším byl byt o velikosti 1+1.

7. Na základě učiněného skutkového závěru učinil soud **následující právní závěr:**

8. *Podle § 3074 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.z.“) se nájem řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. To neplatí pro nájem movité věci ani pro pacht (odst. 1). Ustanovení § 2249 odst. 1 se nepoužije v případě, že nájemné nebylo určeno ujednáním pronajímatele a nájemce nebo rozhodnutím soudu, ale na základě jiného právního předpisu. V takovém případě má pronajímatel právo navrhnout v písemné formě nájemci zvýšení nájemného; ustanovení § 2249 odst. 3 se použije obdobně (odst. 2).*
9. Jelikož dosavadní výše nájmu předmětného bytu nebyla určena dohodou pronajímatele a nájemce, nelze postupovat dle § 2249 odst. 1 o.z.
10. Žalovaný užíval předmětný byt na základě smlouvy o nájmu bytu, a to podle ust. § 685 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění platném a účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „obč. zák.“). Výše nájmu předmětného bytu byla nejprve v souladu s § 696 odst. 1 obč. z. stanovena dle vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a posléze dle zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, případně následně dohodou stran ve smyslu § 696 odst. 1 obč. z. Tudíž, jak bylo uvedeno shora, nelze v této věci (určení výše nájmu předmětného bytu) postupovat podle § 2249 odst. 1 o. z.
11. *Podle § 2249 odst. 3 o.z. souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné, jak bylo navrženo. Nesdělí-li nájemce v písemné formě pronajímateli do dvou měsíců od dojití návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud; návrhu podanému po uplynutí této lhůty soud nevyhoví, namítne-li nájemce, že návrh byl podán opožděně. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o nájemném do výše, která je v místě a čase obvyklá s účinky ode dne podání návrhu soudu.*
12. Soud zohlednil více faktorů, které svědčí pro možnost stanovení vyššího i nižšího nájemné, než jakého se domáhala žalobkyně, přičemž se ubíral úvahami jak o tom, že žalovaný je nájemcem bytu, který je vlastnictvím města, jež svěřilo výkon správy městské části, a že v případě těchto bytů nedochází ke zvyšování nájemného tak často, jak tomu bývá u bytů, které jsou ve vlastnictví soukromých fyzických či právnických osob, tak o tom, že se jedná o nájem na dobu neurčitou, že je předmětný byt vybaven, dosud bylo hrazeno měsíční nájemné v částce, která je naprosto v minimální výši v porovnání s tržními nájmy, a pakliže by žalovaný hledal jiné bydlení, kromě nájemného by musel vynaložit další, leckdy ne úplně nízké, částky na poplatky, složit kauce a v některých případech i nevratné provize, což je třeba do celkové částky, kterou bude/by musel žalovaný vynakládat, též zohlednit. V neposlední řadě soud reflektoval aktuální situaci na trhu, která je v případě nájemního bydlení značně ovlivněna pandemií COVID-19, která jako jeden z vedlejších efektů přináší to, že se nájemné snižuje, a to v některých lokalitách i dosti výrazně, neboť je značný úbytek nabídek souvisejících s turismem. Avšak je třeba brát v potaz, že tato situace nebude trvat „věčně“ a jakmile se situace zlepší, bude větší zájem o krátkodobé pronájmy, tudíž lze důvodně předpokládat, že jednotliví vlastníci budou zvyšovat nájemné a že není vyloučeno, že by se jednalo o podstatné zvyšování, přičemž, jak je uvedeno shora, v případě „městských bytů“ není zvyšováno nájemné tak často, jak se tomu děje v případě standardního tržního nájemného a tak se dnes výhodně vyhlížející nabídka může v horizontu roku či dvou

značně změnit. Taktéž soud vycházel z vlastních zkušeností a znalostí s nájmy bytů a z informací, které má k dispozici o výši nájemného od více osob, které nájemní bydlení v Praze, a to i na území MČ Prahy 10, využívají. Soud s ohledem na shora uvedené dospěl k přesvědčení, že adekvátní výše měsíčního nájemného v tomto konkrétním případě v aktuální době je o něco nižší (o 18 %), než jakou požadovala žalobkyně, která ve svých závěrech vycházela pouze z ní předložených inzerátů, které ovšem nabízení byty ve velmi dobrém stavu, ovšem žalovanému je pronajímán byt se sníženou kvalitou.

13. V návaznosti na provedené důkazy a uváděné právní posouzení dospěl soud k závěru, že je žaloba důvodná. Žaloba byla podána dne 1. 12. 2020, tudíž soud v souladu s poslední větou třetího odstavce § 2249 o.z. určil měsíční nájemné ode dne 1. 12. 2020, přičemž výše, která je v místě a čase obvyklá, je dle shora uváděného posouzení soudu 5 200 Kč (výrok I.). Ve zbývající části, která byla žalobkyní požadována (rozdíl 5 705 Kč – 5 200 Kč = 505 Kč), soud žalobu zamítl, neboť ji, resp. požadavek na zvýšení nájemného do této výše neshledal důvodným (výrok II.).
14. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 3 o. s. ř. tak, že přiznal žalobkyni, jež byla v řízení úspěšná, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 10 890 Kč. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku v částce 2 000 Kč a nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 9 odst. 1, § 6 odst. 1 a § 7 vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 10 000 Kč sestávající z částky 1 500 Kč za každý ze pěti úkonů uvedených v § 11 odst. 1 a. t. (převzetí zastoupení, předžalobní výzva, návrh ve věci samé, účast na jednání soudu ve dnech 1. 6. 2021 a 27. 7. 2021) včetně pěti paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t. a náhrady za daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 9 000 Kč ve výši 1 890 Kč, neboť soud vycházel z toho, že předmětem řízení je určovací žaloba, jejíž hodnotu nelze vyjádřit v penězích, když jde o určení nájemného na dobu neurčitou, nikoli opětující se plnění (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 26 Cdo 1486/2016, ze dne 24. 10. 2017).

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to k Městskému soudu v Praze, prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 10. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

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

Praha 27. července 2021

JUDr. Helena Kolbabová v.r.  
samosoudkyně