



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Příbrami rozhodl samosoudcem JUDr. Josefem Pelcnerem ve věci

žalobce: **Město Příbram**, IČO 00243132,
sídlem Tyršova 108, 261 01 Příbram I,
zastoupený advokátkou Mgr. Monikou Drábkovou,
sídlem Poštovní 4, 261 01 Příbram V – Zdaboř,

proti

žalovanému: ██████████, narozený ██████████,
bytem ██████████,
zastoupený advokátem JUDr. Martinem Skalickým,
sídlem Dlouhá 138, 261 01 Příbram II,

o určení výše nájemného

takto:

- I. Určuje se, že výše nájemného bytu č. █ ve █ nadzemním podlaží budovy č. p. █, objekt k bydlení, který je součástí pozemku parc. č. █, zastavěná plocha a nádvoří, v části obce █, obci a k. ú. █, zapsaného na LV č. █ u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, činí 2 846 Kč měsíčně od 22. 5. 2023.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradu nákladů řízení 22 715,20 Kč k rukám Mgr. Moniky Drábkové do tří dnů od právní moci rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobce podal dne 22. 5. 2023 ke zdejšímu soudu shora uvedenou žalobu s doplněním ze dne 29. 10. 2023, mj. s tím, že je vlastníkem pozemku parc. č. [REDACTED] v Příbrami, jehož součástí je i budova č. p. [REDACTED], objekt k bydlení, v níž se ve [REDACTED]. nadzemním podlaží nachází byt č. [REDACTED] o podlahové ploše 63,61 m², který byl na základě nájemní smlouvy ze dne 21. 6. 1999 ve znění dodatku č. 1 ze dne 5. 7. 2019 pronajat žalovanému, který hradí nájemné ve výši 1 648 Kč měsíčně (bez nájemného za movité vybavení), tj. 25,92 Kč/m². Předmětný bytový dům byl postavený v 60. - 70. letech 20. století, kdy nebyly kladeny požadavky na energetickou hospodárnost budov, byl postaven z příčně děrovaných cihel tloušťky 37,5 mm s dřevěnými okny, omítnutý břízlolitovou fasádou, kdy žalobce musel opakovaně vynakládat vysoké náklady na opravy budovy, a to odstranění zatékání do střechy, havarijní stav omítek, opravy děravých svodů a okapů, odstraňoval rozpadlé zdivo ve štítu, většinou za využití výškové plošiny. Opadávala fasáda, čímž docházelo k zatékání do půdy a bytů pod půdními prostory, opadávající omítkou a zdívkem hrozilo zranění osob pohybujících se po chodníku na velice frekventovaném místě. Skrze původní staré hliníkové výkladce u nebytových prostor docházelo k významným únikům tepla. Nájemci bytů si rovněž opakovaně stěžovali na vysoké náklady za dodávky tepla, na výskyt plísní v bytech pod půdními prostory. Došlo rovněž k výměně většiny původních dřevěných oken v bytové části za okna plastová. Již v roce 2017 byla zpracována studie na realizaci stavebních úprav a zateplení bytového domu č. p. [REDACTED] až [REDACTED], z níž vyplynulo doporučení na zateplení kontaktním atestovaným zateplovacím systémem, zateplení nevyužívaných půdních prostorů, zateplení pochozích částí podlah půdy a na celkovou sanaci stávající střešní krytiny a klempířských prvků. Z průkazu energetické náročnosti budovy, který byl v roce 2017 zpracován, vyplynula energetická náročnost jako E – nevhodná, přičemž bylo odhadováno, že po zateplení dojde ke snížení energetické náročnosti až o 66 %, kdy doporučením zpracovatele bylo vyměnit okna i dveře, které doposud výměnou neprošly, zateplit obvodové zdivo, podlahy v prostoru sklepa a střechy a střechu zrekonstruovat. Na tomto podkladě, který byl v roce 2018 aktualizován, byla zpracována projektová dokumentace pro provádění stavby, dle níž byly realizovány stavební úpravy spočívající ve výměně stávající střešní krytiny za novou včetně laťování, sanace a opravy stávajících konstrukcí vzduchotechniky nad střešní rovinou (vyústění plechových komponentů původní nefunkční vzduchotechniky, nátěry ocelových konstrukcí a podobně), k výměně starých oken za nová plastová na střeše, k výměně výkladců a vstupních dveří v nebytových prostorách v přízemí za nové z hliníku, výměně stávajících vstupních dveří do společných prostor bytových částí domu za nové, k výměně klempířských prvků střechy (její oplechování, výměna okapních žlabů a dešťových svodů), k výměně okenních parapetů, opravě lodžii (nové podlahové konstrukce a nová zábradlí), k demontáži a opětovné montáži stávajících mříží v oknech v 1. nadzemním podlaží po revitalizaci, k zateplení fasády, podlah půdy a stropu v suterénech a k aplikování kabřincového obkladu soklu v původním rozsahu. Po dokončení stavebních prací poskytl energetický specialista [REDACTED] dne 3. 4. 2023 stanovisko, z něhož vyplývá, že provedenými stavebními pracemi došlo ke zlepšení tepelně technických vlastností budovy a k úspoře dodávané energie přibližně v hodnotě 60 %. Náklady vynaložené na stavební úpravy tak byly dle tohoto stanoviska vynaloženy účelně. Nájemci byli o rozsahu stavebních prací před jejich započatím písemně informováni a byli vyzváni k vyklizení půdních i dalších společných prostor chodeb v suterénech, neboť v některých se nacházely jejich věci, a to z důvodu vyklizení staveniště a také z důvodu požární bezpečnosti. Jelikož tyto prostory sami nevyklidili, zajistil toto vyklizení žalobce na své náklady ve výši 25 000 Kč. Dodavatel, který provedl stavební úpravy, byl vybrán na základě zadávacího řízení o veřejné zakázce, jednalo se o společnost [REDACTED], kdy hlavním kritériem výběru byla nejnižší nabídková cena. S uvedenou korporací byla uzavřena dne [REDACTED] smlouva o dílo ve znění dodatku č. 1 ze dne [REDACTED] na částku 11 002 053,36 Kč bez DPH, kdy spolu s DPH činily celkové náklady stavebních prací a ostatní související náklady částku 13 019 888,22 Kč. Ostatní náklady, které nebyly technickým zhodnocením budovy, vyčíslil žalobce na podkladě projektové a související

dokumentace díla na 254 995,22 Kč. Tuto částku odečetl od celkových nákladů a dospěl k závěru, že účelně vynaložené náklady činí 12 764 893 Kč. Rada města Příbram přijala dne [REDACTED] usnesení č. [REDACTED], kterým schválila navýšení nájemného v budově o 10 % z účelně vynaložených nákladů dle § 2250 odst. 1 občanského zákoníku a pro případ, že by nedošlo k dohodě s nájemci, schválila zvýšení nájemného o 3,5 % z účelně vynaložených nákladů ročně dle § 2250 odst. 2 občanského zákoníku. Na podkladě usnesení rady města zveřejnil žalobce záměr navýšení nájemného na úřední desce po dobu patnácti dnů do [REDACTED]. Žalovanému byl současně zaslán návrh na zvýšení nájemného o 10 % z účelně vynaložených nákladů ročně s žádostí o zaujetí stanoviska do 23. 12. 2022, přičemž žalovaný žalobci sdělil, že s návrhem nesouhlasí, proto mu dne 23. 12. 2022 žalobce zaslal návrh na zvýšení nájemného o 3,5 % z účelně vynaložených nákladů ročně s tím, aby své stanovisko sdělil do 13. 1. 2023. Na základě písemné žádosti nájemců bytů o osobní jednání proběhlo dne [REDACTED] jednání za účasti žalobce se zástupci nájemců bytů, na kterém zástupci nájemců návrh na zvýšení nájemného odmítli. Proto byli žalobcem vyzváni k podání vlastního protinávru nejpozději do 15. 2. 2023 tak, aby mohl být předložen radě města, přičemž poslední den lhůty předložila [REDACTED] jménem ostatních nájemců, aniž by doložila plné moci k zastupování, žádost o další jednání s vedením města. Plné moci doložila dne 27. 2. 2023 a vyjádřila nesouhlas s jakýmkoli zvýšením nájemného na základě provedené rekonstrukce v budovách č. p. [REDACTED] - [REDACTED]. Jelikož do nového jednání rady města, které proběhlo dne [REDACTED], nebylo mezi stranami sporu ani ostatními nájemci dosaženo dohody, byla věc předložena radě města k dalšímu postupu, rada usnesením ze dne [REDACTED] rozhodla o zvýšení nájmu o 3,5 % ročně z účelně vynaložených nákladů s tím, že pokud nebude tento návrh do dvou měsíců od jeho doručení nájemci akceptován, schválila rada podání žaloby k soudu. Ke shodě mezi účastníky řízení nedošlo. Celková částka účelně vynaložených nákladů ve výši 12 764 893 Kč byla rozpočtena podle počtu subjektů v jednotlivých domech a následně pak vypočtené účelně vynaložené náklady pro jednotlivá čísla popisná dle velikosti bytů a nebytových prostor v každém domě, přičemž budovy č. p. [REDACTED], [REDACTED] byly vzhledem k vzájemnému propojení posuzovány jako jedna. U budovy č. p. [REDACTED] bylo počítáno se šesti byty a jedním nebytovým prostorem, u budovy č. p. [REDACTED] s osmi byty a jedním nebytovým prostorem a u budov č. p. [REDACTED], [REDACTED] s třinácti byty a dvěma nebytovými prostory. Celkem tak bylo počítáno s 31 byty a nebytovými prostory, přičemž na dům č. p. [REDACTED] připadlo z účelně vynaložených nákladů 2 882 395 Kč, tato částka byla rozpočtena podle podlahové plochy bytů a nebytových prostor, přičemž 3,5 % na předmětný byt pronajatý žalovanému představuje částku 1 198 Kč měsíčně. Spolu se stávajícím nájemným ve výši 1 648 Kč měsíčně by žalovaný měl dle žaloby hradit částku 2 846 Kč měsíčně. Kromě toho hradí ještě 70 Kč měsíčně za movité vybavení bytu, k dohodě mezi účastníky nedošlo.

2. Žalovaný s podanou žalobou nesouhlasil a navrhl její zamítnutí mimo jiné s tím, že na objektu je spousta závad, které dosud žalobce neodstranil, v současné době (sděleno při ústním jednání 2. 11. 2023) by mělo probíhat vypracování znaleckého posudku na kvalitu provedených prací, a tedy i účelně vynaložených nákladů, oslovili advokátní kancelář JUDr. Skalického, rovněž uvedl, že by byl ochoten se dohodnout, ale od žalobce ty opravy vidí jako účelové, aby si nájemci nemohli byty odkoupit, protože pronajímatel objekt získal od [REDACTED] bezplatně a téměř 40 let do něj nic neinvestoval, takže je otázkou, kam šly peníze z toho získané, nakonec pronajímatel mohl požádat o dotaci. Rovněž uvedl, že komfort bydlení v domě se výrazně zhoršil, avizované snížení nákladů na vytápění nebylo žalobcem nijak prokázáno, zateplení objektu bylo provedeno částečně v rozporu se schváleným stavebním projektem, zda došlo k předpokládanému snížení energetické náročnosti, je možno doložit pouze porovnáním spotřeby tepla vyčíslené v gigajoulech v celém objektu před zateplením a po zateplení, jiný ukazatel srovnatelný není, protože ceny a způsob výpočtu nákladů na m² obytné plochy se stále mění, velikost vytápěné plochy je však stejná. Pokud jako nájemci požadovali podrobné informace o provedených a fakturovaných nákladech, nikdy jim to nebylo umožněno, takže se domnívá, že bylo fakturováno dle rozpočtu, nikoli dle skutečně provedených prací, v průběhu

stavby byly vznášeny i námitky, které však nikoho nezajímaly. Pokud jde o tvrzený důvod nezískání dotace na zateplení, nebyl jim nikdy prokázán rozhodnutím příslušného dotačního orgánu, naopak se doslechli, že o dotaci, resp. její proplacení, nebylo nikdy požádáno. Dle jeho názoru je žaloba předčasná a navrhl doplnit dokazování znaleckým posouzením kvality zateplení a porovnání se stavebním povolením, předložením veškeré dokumentace k žádosti o dotaci nákladů na zateplení, prohlídkou bytového domu a vyčíslením spotřeby energie v GJ před zahájením zateplování a po jeho dokončení vždy za celý kalendářní rok buď přeložením ze strany žalobce, nebo vyžádáním od dodavatele tepla.

3. Právní zástupce žalovaného ve svém ústně i písemně podaném vyjádření zejména uvedl, že dle jeho názoru je určitý prostor pro kompromisní řešení, je však nutné odborně posoudit splnění podmínek pro postup dle § 2250 občanského zákoníku, uplatnění nároku žalobce je přinejmenším předčasné, většina úprav popisovaných v žalobě a zahrnutých do účelně vynaložených nákladů nespĺňuje podmínky podle § 2250 odst. 1 občanského zákoníku, ty patrně splňuje položka zateplení fasády, zateplení podlah půdy a stropů v suterénech, ostatní položky spadají do kategorie údržby a prostých oprav a úprav bytů či domu, k nimž je pronajímatel povinen dle § 2257 občanského zákoníku, zejména u výměny střešní krytiny či opravy stávajících konstrukcí vzduchotechniky, výměny starých oken a dveří, okapních žlabů a dešťových svodů, opravy lodžii. Proto navrhl vypracování odpovídajícího odborného vyjádření, které si sami nechají nájemci vypracovat, což považuje za hospodárnější postup, než kdyby tak bylo číněno prostřednictvím soudu k návrhu strany žalované. Rovněž uvedl, že stavební práce byly provedeny nekvalitně, v důsledku čehož došlo ke zhoršení užitné hodnoty pronajatého bytu, v bytě i domě došlo ke zvýšení vlhkosti až zatuchlosti a výskytu plísně. Zároveň navrhl doplnit dokazování výsledkem svědků [REDACTED] a [REDACTED].
4. Z informativního výpisu z katastru nemovitostí, dodatku č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 5. 8. 2019 a evidenčního listu soud zjistil a vzal za prokázané, že žalobce je vlastníkem pozemku parc. č. [REDACTED] v k. ú. a obci [REDACTED], na němž stojí dům č. p. [REDACTED], objekt k bydlení, v němž se nachází 6 bytů a 1 nebytový prostor, žalovaný obývá byt č. [REDACTED] o velikosti 2+1 s příslušenstvím, který se nachází ve [REDACTED]. nadzemním podlaží o rozloze 63,61 m², nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou od 1. 7. 1999 s posledním dohodnutým nájemným ve výši 1 648 Kč měsíčně bez nájemného za movité vybavení.
5. Z průkazu energetické náročnosti budovy vypracovaného [REDACTED] dne 2. 10. 2018 bylo zjištěno, že průkaz byl vydán na objekt bytového domu sestávající z budov č. p. [REDACTED] až [REDACTED], přičemž energetický specialista navrhl energeticky úsporná opatření, a to jednak ve vztahu k obvodovým stěnám bytového domu, které posoudil z hlediska stávajících tepelně technických norem za nevyhovující a navrhl obvodový plášť domu dodatečně zateplít zateplovacím systémem na bázi minerální vlny o tloušťce 160 mm. Jde-li o stropy pod půdou, i ty byly v době vypracování průkazu energetické náročnosti již nevyhovující technickým normám, a proto bylo navrženo zateplít strop v 5. nadzemním podlaží opět zateplovacím systémem na bázi minerální vlny o celkové tloušťce 280 mm, jde-li o betonové podlahy nad sklepem, doporučil [REDACTED] zateplít dodatečně podlahy v prostoru sklepa zateplovacím systémem na bázi expandovaného polystyrenu tl. 100 mm, zrekonstruovat střechu jím uvedenou tepelnou izolací, doporučil dokončit výměnu oken a dveří v 1. nadzemním podlaží (v bytech a na schodišti byla osazena nová plastová okna) s tím, že po zateplení obálky budovy dosáhne budova klasifikační třídy C (úsporná) celkové dodané energie, neboť doposud dosahoval klasifikační třídy E, tedy nevhodné.
6. Ze smlouvy o dílo uzavřené mezi žalobcem a společností [REDACTED] ze dne [REDACTED] včetně dodatku ze dne [REDACTED] bylo zjištěno, že zhotovitel měl provést dílo spočívající ve stavebních pracích na akci „Stavební úpravy – zateplení řadových bytových domů č. p. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] v [REDACTED]“ dle vypracované projektové dokumentace, přičemž podle sdělení žalobce byl

zhotovitel vybrán v rámci zadané veřejné zakázky a rozhodujícím kritériem byla nejnižší cena díla. Ta byla sjednána na 10 855 258 Kč bez DPH, přičemž dodatkem č. 1 z [REDAKCE] došlo ke změně ceny díla na částku 11 002 053,36 Kč bez DPH s ohledem na nutné vícepráce a méněpráce. Zhotovitel účtoval provedené práce dílčími fakturami, jimiž žalobce výši účelně vynaložených nákladů prokazoval. Fakturou z 31. 1. 2021 vyúčtoval zhotovitel práce za 1 087 522 Kč, fakturou vystavenou dne 31. 3. 2021 práce za 2 562 513 Kč včetně DPH, fakturou z 30. 4. 2021 práce v hodnotě 1 878 353 Kč, dne 31. 5. 2021 práce za 1 391 555 Kč, dne 12. 7. 2021 práce za 2 739 023 Kč, dne 12. 8. 2021 práce za 997 436 Kč a dne 14. 3. 2022 práce za 2 015 961 Kč. Dne 6. 12. 2019 vyúčtoval [REDAKCE] žalobci částku 94 380 Kč včetně DPH za práce na projektové dokumentaci týkající se oprav na bytovém domě, v němž má žalovaná předmětný byt a dne 23. 11. 2020 částku 18 150 Kč za aktualizaci dokumentace a rozpočtu a konzultaci při výběrovém řízení na dodavatele stavebních prací. Celkově vyfakturovaná suma činí částku 12 764 893 Kč, přičemž k jednotlivým fakturám byly doloženy žalobcem i krycí listy, položkové rozpočty a zjišťovací protokoly.

7. Z usnesení Rady města Příbram ze dne 31. 10. 2022, ze dne [REDAKCE] a ze dne [REDAKCE], výzev žalobce na uzavření dodatku ohledně zvýšení nájmu ze dne 23. 12. 2022, ze dne 23. 1. 2023 a ze dne 8. 3. 2023 včetně dodejek a reakce žalovaného bylo zjištěno, že rada města přijala dne [REDAKCE] usnesení, jímž schválila zvýšení nájemného v bytech a nebytových prostorách v budovách č. p. [REDAKCE] až [REDAKCE] v [REDAKCE] o 10 % z účelně vynaložených nákladů ročně a pro případ, že by nedošlo k dohodě s nájemci dle § 2250 odst. 1 občanského zákoníku, schválila navýšení nájemného o 3,5 % ročně z účelně vynaložených nákladů. Žalovaný byl písemnou výzvou ze dne 23. 12. 2022 vyzván, aby sdělil své stanovisko ke zvýšení nájemného o 3,5 % ročně z účelně vynaložených nákladů, které byly v této výzvě specifikovány včetně výpočtu, k výzvě byly přiloženy i kopie faktur. Žalovaný ji převzal dne 23. 12. 2022, nájemci návrh žalobce odmítl. Další výzvu učinil žalobce vůči žalovanému dne 23. 1. 2023, v níž rekapituloval jednání mezi ním a nájemci, kteří byli společně zastoupeni zvolenými zástupci, jakož i navrhované možnosti řešení s tím, že má zájem na smírném vyřešení věci a vyzval žalovaného, aby do 15. 2. 2023 sdělil své stanovisko, popřípadě navrhl způsob řešení dané situace tak, aby tento návrh mohl být předložen na jednání radě města, k uzavření dohody nedošlo, dne 27. 2. 2023 byl ze strany nájemců doručen přepis, kterým paní [REDAKCE] doložila zplnomocnění od nájemců včetně žalovaného k jednání se žalobcem o zvýšení nájmu v domech č. p. [REDAKCE] - [REDAKCE] a vyjádřila nesouhlas s jakýmkoli zvýšením nájemného na základě provedené rekonstrukce v budovách. Při zasedání rady města dne [REDAKCE] bylo konstatováno, že i přes veškerá jednání s nájemci bytů a nebytových prostor v předmětném bytovém domě nedošlo k dohodě o zvýšení nájmu, a proto rada schválila podání žalob. Na základě toho dne 8. 3. 2023 navrhl žalobce žalovanému zvýšení nájmu dle § 2250 odst. 2 občanského zákoníku o 3,5 % ročně z účelně vynaložených nákladů, součástí tohoto oznámení byl i způsob výpočtu daného zvýšení, popis průběhu dosavadních jednání mezi žalobcem a nájemci bytů a nebytových prostor s tím, že žalovanému byla poskytnuta lhůta dvou měsíců od doručení nového návrhu na zaujetí stanoviska, současně mu byly zaslány i přílohy, a to rozúčtování nákladů a jednotlivé faktury. Oznámení žalovaný převzal dne 9. 3. 2023, a jelikož k dohodě mezi účastníky nedošlo, podal žalobce dne 22. 5. 2023 předmětnou žalobu, což vzala Rada města na svém zasedání dne [REDAKCE] na vědomí.
8. Z průkazu energetické náročnosti vystaveného dne 9. 3. 2023 energetickým specialistou [REDAKCE] a jeho stanoviska z 3. 4. 2023, stanoviska zhotovitele díla [REDAKCE] - [REDAKCE], jeho vyjádření z 13. 4. 2023 a z vyjádření [REDAKCE] z téhož data bylo zjištěno, že v důsledku zateplení objektu došlo ke zlepšení jeho tepelně technických vlastností a k úspoře dodané energie přibližně v hodnotě 60 %. Z tohoto pohledu byly investiční náklady na rekonstrukci objektu (zateplení) vynaloženy účelně. Podle energetického šitku má předmětná budova klasifikační třídu A (hodnota mimořádně úsporná). Z vyjádření zhotovitele vyplynulo, že stavbu prováděl

v souladu s projektovou dokumentací a použil předepsané materiály včetně výplní otvorů dle PENB, což potvrdil i projektant, [REDAKCE] s tím, že problematika zvýšené vzdušné vlhkosti, která se objevila v půdním prostoru, je řešena s investorem stavby a budou provedena opatření pro vyřešení problému s tím, že je nutné prostor nad difuzní fólií odvětrat, kdy navrhl, aby do každého pásu dvojic krokví byla vložena jedna odvětrávací taška, čímž bude zajištěno odvětrávání tzv. komínovým efektem, kdy u římsy bude vzduch nasáván a větracími taškami v horní části střechy bude prostor opouštět. Dalším opatřením by bylo zabránění možnosti vniku teplého vzduchu z vnitřních prostor domu do půdního prostoru, kdy dalším zdrojem projevené vlhkosti na půdách může být srážení vodní páry na procházejících potrubích VZT a kanalizace. Nápravou by byla kontrola spojů, jejich vytěsnění, oprava prorezivění a následné obalení tepelnou izolací. Potvrdil, že podlaha půdy byla zateplena vrstvou minerální vaty v souladu se zpracovaným průkazem energetické náročnosti budovy a požárně bezpečnostním řešením s tím, že stávající vedení VZT v půdním prostoru nebylo součástí projektové dokumentace, kdy bylo počítáno, že potrubí bude zachováno a bude opětovně napojeno na původní místa vyústění. Příčina zápachu linoucího se ze sklepních prostor, podle projektanta nesouvisí s prováděcími pracemi, nicméně navrhl, aby, pokud jsou v průchodech potrubí stěnami otvory, byly tyto utěsněny.

9. Z přeučtování dokončené investiční akce ze dne 17. 8. 2022, rozpisu účelně vynaložených nákladů a rozpisu podílu těchto nákladů na jednotlivé byty žalobce prokazoval, že celkové náklady díla činily 13 019 888,22 Kč, od nichž byla odečtena částka 254 995,22 Kč, která nebyla technickým zhodnocením budovy, kdy se jednalo například o náklady spojené s BOZP, autorským dohledem a podobně, takže částka, která byla rozúčtována na jednotlivé budovy a následně byty a nebytové prostory, činila 12 764 893 Kč. V bytovém domě č. p. [REDAKCE] až [REDAKCE] se nachází celkem 31 bytů a nebytových prostor a na dům č. p. [REDAKCE] vyšla poměrná částka 2 882 395 Kč, 3,5 % z ní činilo 100 883,82 Kč. Celková podlahová plocha bytů a nebytových prostor v daném domě činí 446,21 m², byt v nájmu žalovaného pak 63,61 m². Měsíční zvýšení u něho propočítal žalobce na částku 1 198 Kč.
10. Na základě podrobně provedeného dokazování soud zjistil následující skutkový stav věci: Žalobce je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. [REDAKCE], jehož součástí je budova č. p. [REDAKCE], objekt k bydlení, v ulici [REDAKCE], v části obce [REDAKCE], zapsaného pro obec a katastrální území [REDAKCE] na LV č. [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště [REDAKCE], přičemž ve [REDAKCE] nadzemním podlaží budovy se nachází byt č. [REDAKCE] o podlahové ploše 63,61 m², který užívá žalovaný na základě nájemní smlouvy ze dne 21. 6. 1999 ve znění dodatku č. 1 ze dne 5. 8. 2019, nájem byl uzavřen na dobu neurčitou od 1. 7. 1999 s posledním nájemným ve výši 1 648 Kč bez nájemného za movité vybavení bytu. Předmětná budova byla postavena v 60. - 70. letech minulého století, z průkazu energetické náročnosti budovy, aktualizovaného ke dni 2. 10. 2018, vyplynula energetická náročnost budovy jako „E“ – nevhodná, zpracovatel [REDAKCE] doporučil zateplení obvodového zdiva, podlah v prostoru sklepa a střechy, včetně rekonstrukce střechy s dokončením výměny oken a dveří. Dne 25. 11. 2020 uzavřel žalobce jako investor se společností [REDAKCE] smlouvu o dílo s dodatkem ze dne 11. 3. 2022, spočívající ve stavebních pracích na akci „Stavební úpravy – zateplení řadových bytových domů č. p. [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE] v [REDAKCE]“ dle vypracované projektové dokumentace, přičemž podle sdělení žalobce byl zhotovitel vybrán v rámci zadané veřejné zakázky a rozhodujícím kritériem byla nejnížší cena díla. Ta byla sjednána na 10 855 258 Kč bez DPH, přičemž dodatkem č. 1 z [REDAKCE] došlo ke změně ceny díla na částku 11 002 053,36 Kč bez DPH s ohledem na nutné vícepráce a méněpráce. Zhotovitel účtoval provedené práce dílčími fakturami, jimiž žalobce vyšší účelně vynaložených nákladů prokazoval. Fakturou z 31. 1. 2021 vyúčtoval zhotovitel práce za 1 087 522 Kč, fakturou vystavenou dne 31. 3. 2021 práce za 2 562 513 Kč včetně DPH, fakturou z 30. 4. 2021 práce v hodnotě 1 878 353 Kč, dne 31. 5. 2021 práce za 1 391 555 Kč, dne 12. 7. 2021 práce za 2 739 023 Kč, dne 12. 8. 2021 práce za 997 436 Kč a dne 14. 3. 2022 práce

za 2 015 961 Kč. Dne 6. 12. 2019 vyúčtoval [redacted] žalobci částku 94 380 Kč včetně DPH za práce na projektové dokumentaci týkající se oprav na bytovém domě, v němž má žalovaná předmětný byt a dne 23. 11. 2020 částku 18 150 Kč za aktualizaci dokumentace a rozpočtu a konzultaci při výběrovém řízení na dodavatele stavebních prací. Celkově vyfakturovaná suma činí částku 12 764 893 Kč, přičemž k jednotlivým fakturám byly doloženy žalobcem i krycí listy, položkové rozpočty a zjišťovací protokoly. Žalobce se se žalovaným nedohodl na zvýšení nájemného o 10% z účelně vynaložených nákladů ročně, proto Rada města nakonec schválila navýšení nájemného o 3,5% ročně z účelně vynaložených nákladů, žalovaný byl vyzván výzvou z 23. 12. 2022 k zaujetí stanoviska, výzvu převzal téhož dne, s postupem žalobce nesouhlasil, k dohodě mezi účastníky nedošlo, Rada města Příbram schválila na svém zasedání dne [redacted] podání žalob, předmětná žaloba byla podána dne 22. 5. 2023.

11. Podle § 2250 odst. 1, 2 občanského zákoníku, provede-li pronajímatel stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody, může se s nájemci dohodnout o zvýšení nájemného, nejvýše však o 10 % z účelně vynaložených nákladů ročně. Souhlasí-li s návrhem na takové zvýšení nájemného alespoň nájemci 2/3 bytů v domě, platí zvýšené nájemné i pro ostatní nájemce. Nedojde-li k dohodě podle odst. 1, může pronajímatel navrhnout zvýšení nájemného z těchto důvodů ročně o 3,5 % z vynaložených nákladů; má se za to, že náklady byly vynaloženy účelně.
12. S ohledem na shora popsany skutkový stav věci dospěl soud k závěru, že žaloba byla podána po právu, a proto rozhodl tak, jak je ve výroku uvedeno, neboť žalobce prokázal vlastnické právo k předmětnému bytu, tudíž je ve sporu aktivně věcně legitimován, žalovaný pak jako nájemce nepřistoupil na návrh žalobce se zvýšením nájemného o 3,5 z účelně vynaložených nákladů, tudíž je pasivně věcně legitimován. Žalobce listinnými důkazy prokázal, že v rámci energetické úspory na bytový dům č. p. [redacted] - [redacted] v [redacted] vynaložil celkem 13 019 888,22 Kč vč. DPH, z toho účelně vynaložené náklady činily 12 764 893 Kč, přičemž s jednotlivými nájemci bytových a nebytových prostor se snažil od listopadu 2022 dohodnout na zvýšení nájemného postupem podle odstavce 1, popřípadě odstavce 2 shora citovaného zákonného ustanovení, k uzavření dohody ale nedošlo. Proto se pak domáhal zvýšení nájemného podle § 2250 odst. 2 občanského zákoníku o 3,5 % z účelně vynaložených nákladů, kdy zákon předpokládá fikci, že náklady byly vynaloženy účelně, což ve svém důsledku vede k tomu, že pokud žalobce prokáže výši nákladů, má se za to, že tyto náklady jsou účelně vynaloženými a opak musí prokázat žalovaná strana. Pokud tedy žalobce listinnými důkazy prokázal, že na základě smlouvy o dílo uhradil za jeho provedení shora uvedenou částku, přičemž dílo bylo provedeno dle projektové dokumentace a vedlo ke zlepšení tepelně technických vlastností budovy a k úspoře dodané energie (dle [redacted] [redacted] o 60%), považoval soud dané náklady za účelně vynaložené a nezbylo mu, než žalobě vyhovět, v žádném případě se nejednalo v řadě stavebních činností o běžnou údržbu ve smyslu § 2257 občanského zákoníku, jak namítl právní zástupce žalovaného. Jde-li o samotný výpočet zvýšeného nájmu, soud vycházel z celkové sumy účelně vynaložených nákladů ve výši 12 764 893 Kč, když budova č. p. [redacted] - [redacted] čítá 31 bytů a nebytových prostor, tedy na jeden byt, popřípadě nebytový prostor připadá částka 411 770,74 Kč, přičemž v domě č. p. [redacted] je 6 bytů a jeden nebytový prostor, takže tuto částku vynásobil soud číslem 7 a dospěl k celkové sumě ve výši 2 882 395 Kč, která na daný dům připadla, když 3,5 % z této částky pak představuje částka 100 883,82 Kč. Celková podlahová plocha bytů a nebytových prostor v daném domě je 446,21 m², kdy soud částku 100 883,82 Kč vydělil celkovou podlahovou plochou a vynásobil podlahovou plochou bytu, který užívá žalovaný, tedy 63,61 m² a dospěl tak k částce 14 381,613 Kč/ročně, měsíčně tedy 1 198 Kč, takže zvýšené nájemné činí celkem 2 846 Kč (stávající činí 1 648 Kč a zvýšené o 3,5% dalších 1 198 Kč). Za této situace považuje prvostupňový soud za nezbytné uvést, že žalobce se žalovaným jako nájemcem dostatečně komunikoval, nabízel mu různá řešení, jeho jednání tak nelze případně považovat za jednání v rozporu s dobrými mravy ve

smyslu § 580 odst. 1 občanského zákoníku, spíše naopak, když žalobce užívá předmětný byt za nájemné násobně nižší, než obvyklé. V tomto konkrétním případě jsou splněny požadavky ustanovení § 2250 občanského zákoníku, kdy prokazatelně došlo ke zlepšení tepelně-izolačních vlastností budovy, a to až o 60% oproti původnímu stavu (viz odborné vyjádření [REDAKCE]), přičemž předmětem tohoto sporu není revitalizace budovy a kvalita provedených prací, pouze a jenom pak účelně vynaložené náklady, ke kterým došlo, neboť převážná většina z nich vedla k trvalým úsporám energie. Podle názoru prvostupňového soudu není v tomto sporu podstatné, zda dílo má případně nějaké vady, nýbrž že bylo provedeno za přiměřenou částku, kterou žalobce na účelně vynaložené náklady ještě použil (zaokrouhlil) směrem dolů (celkové investiční náklady činily 13 019 888,22 Kč vč. DPH, účelně vynaložené náklady pak 12 764 893 Kč vč. DPH).

13. S ohledem na soudem zaujatý právní názor a zjištěný skutkový stav věci pak soud neprováděl důkaz výsledky svědků [REDAKCE] a [REDAKCE] ani dokumentací k čerpání dotace či vypracováním odborného vyjádření ohledně žalobcem provedených stavebních úprav objektu v souvislosti s námitkou žalovaného k účelně vynaloženým nákladům, neboť provedení těchto důkazů by nemohlo mít bezprostřední vliv na již dostatečně zjištěný skutkový stav věci, pouze by se jednalo o neodůvodněné prodlužování tohoto řízení. V tomto sporu se totiž neřeší případná sleva z nájmu, nýbrž určení výše nájmu, a díky zvolenému způsobu výpočtu žalobcem (pronajímatelem) pak pouze účelně vynaložené náklady spojené s příslušnou stavební činností. Pokud se jedná o námitku žalovaného ohledně možného čerpání dotace, tak k tomu nelze než uvést, že se jedná o nenárokovou položku a záleží pouze a jenom na žalobci, zda o dotaci požádá či nikoli.
14. Pro úplnost soud uvádí, že pokud jde o lhůtu pro podání žaloby, pak ustanovení § 2250 občanského zákoníku ji nestanoví, analogicky je možno vycházet z § 2249 odst. 3 téhož zákona, podle něhož, pokud nájemce ve lhůtě dvou měsíců od dojití návrhu na zvýšení nájemného nesdělí, že s ním souhlasí, může pronajímatel ve lhůtě dalších tří měsíců podat žalobu k soudu. V daném případě návrh na zvýšení nájemného o 3,5 % učiněný výzvou žalobce z 23. 12. 2022 byl žalovanému doručen v uvedený den a celková lhůta pěti měsíců by uplynula dne 23. 5. 2023. Žaloba byla k soudu podána dne 22. 5. 2023, tedy včas. Návrh na zvýšení nájemného přitom obsahoval náležitosti stanovené § 2250 odst. 2 věty druhé, tedy specifikaci výše nájemného i splnění podmínek pro tento postup, kdy kromě jednotlivých faktur byl žalovanému spolu s výzvou k vyjádření zaslán i rozpis celkových účelně vynaložených nákladů a z výzvy vyplývá i způsob výpočtu zvýšeného nájmu, ze strany žalobce se jednalo o předvídatelné kroky, s přihlédnutím na veškerá předchozí jednání se žalovaným jako nájemcem. K tíži žalobce pak nemůže jít jeho „nečinnost“ do doby, než se rozhodl pro provedení generální opravy předmětného objektu k bydlení, protože z toho měli prospěch nepochybně pouze nájemci ve formě značně podhodnoceného nájemného.
15. Ve smyslu § 142 odst. 1 o. s. ř. rozhodl soud o nákladech řízení a uložil povinnost procesně neúspěšnému žalovanému zaplatit procesně úspěšnému žalobci k rukám jeho právní zástupkyně celkem 22 715,20 Kč (4 úkony právní služby po 3 980 Kč, když soud vycházel z pětinasobku ročního plnění, o které mělo dojít ke zvýšení nájmu, tedy o částku 1 980 Kč, celkem tedy tarifní hodnota činila 71 880 Kč a z ní pak odměna 3 980 Kč za jeden úkon právní služby dle § 7 bod 5 vyhl. č. 177/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů, čtyři režijní paušály po 300 Kč dle § 13 odst. 3 citované vyhlášky, 3 595,20 Kč DPH ve výši 31% z uvedených částek a 2 000 Kč soudní poplatek).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání prostřednictvím Okresního soudu v Příbrami ke Krajskému soudu v Praze, a to písemně do 15 dnů ode dne jeho doručení.

Pokud by povinný dobrovolně nesplnil povinnost uloženou mu tímto rozhodnutím, má oprávněný právo podat návrh na soudní výkon rozhodnutí (§ 251 o. s. ř.) nebo za podmínek daných zvláštním zákonem návrh na pověření soudního exekutora provedením exekuce (zák. č. 120/2001 Sb.).

Příbram 6. prosince 2023.

JUDr. Josef Pelcner
samosoudce

14 C 77/2023