SPRÁVA DOMŮ s.r.o., Čéčova 44, 370 22 České Budějovice

Vážená paní

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE:	NAŠE ZNAČKA:	VYŘIZUJE / TEL.:	ČESKÉ BUDĚJOVICE
Kp-ZM/601/2012	3/2011	JUDr. Jaromír Toufar 387784114	1.10.2012

Věc: Dotaz občanky – užívání bytu v ul. Hroznová – odpověď

Vážená paní .

na základě Vašich dotazů na zastupitelstvu města České Budějovice Vám sdělujeme následující odpovědi:

1. Na základě nájemní smlouvy ze dne 24.4.2002 užívali manželé a byt č. 1, o velikosti 82,43 m2, nacházejícím se ve 3. nadzemním podlaží, na adrese Hroznová č.p. 156/21, České Budějovice. Výše nájemného činí 80,10 Kč/m2 měsíčně. Dopisem ze dne 19.7.2008 oznámil ve smyslu § 708 pan opuštění společné domácnosti a odstěhování paní z bytu. Současně pak oznámil změny v počtu osob užívajících předmětný byt. Konkrétně nahlásil do bytu paní a paní , užívající nebytový prostor v přízemí domu. Šetřením SPRÁVY DOMŮ s.r.o. bylo zjištěno, že manželé jsou vlastníky rozestavěného (doposud nezkolaudovaného) domu na p.č. 1335/13 v katastrálním území Homole, který rovněž společně užívají. S ohledem na tuto skutečnost jim byla vlastníkem dne 28.1.2009 dána výpověď z důvodu uvedených v § 711 odst. 2 písm. c) a d) OZ. Proti výpovědi podali manželé opakovaně žalobu na neplatnost výpovědi z nájmu bytu. Vzhledem k tomu, že manželé po skončení nájemního poměru byt nevyklidili a nepředali vlastníkovi, bude vůči nim podána žaloba na vyklizení bytu v době po skončení řízení na neplatnost výpovědi.

   Řízení o neplatnost výpovědi doposud není skončeno z důvodů průtahů v rámci zákona na straně manželů

Soudní spory s manželi ve věci výpovědi z nájmu a vyklizení bytu–

1. Jak je obstaráván majetek města, když v něm bydlí několik osob v bytě po p , který se v r. 2008 odstěhoval

- RM České Budějovice dne 14.1.2009 odsouhlasila podání výpovědi – č. usnesení 31/2009 vůči manželům z důvodu dvou bytů (vlastní rodinný dům)

- 28.1.2009 podána výpověď z nájmu bytu manželům s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počala běžet prvního dne po doručení výpovědi oběma nájemcům (manželům Z oznámení o doručení zásilky vyšlo najevo, že si vyzvedl zásilku dne 19.2.2009 a paní pak dne 12.3.2009. Výpovědní doba začala běžet 1.42009 a skončila 30.6.2009. Dne 29.7.2009 byla po předchozím prověření na Okresním soudě v Českých Budějovicích (zda nebyla podána u místně příslušného soudu žaloba na neplatnost výpovědi) podána žaloba na vyklizení.

  V průběhu tohoto řízení bylo zjištěno, že nájemci (žalovaní) podali žalobu na neplatnost výpovědi a to ke Krajskému soudu v Č. Budějovicích. Prvotně bylo řízení o vyklizení přerušeno. Žalovaní se odvolali proti usnesení o přerušení řízení a v řízení pokračováno. Okresní soud v Českých Budějovicích žalobu na vyklizení zamítnul, jako předčasnou, neboť byla podána žaloba na neplatnost výpovědi ze strany pana Rozhodnutí OS Č. Budějovice následně potvrdil i Krajský soud v Českých Budějovicích.
- Dne 7.5.2009 podali manželé žalobu na neplatnost výpovědi ke Krajskému soudu v Č. Budějovicích (věcně příslušný je Okresní soud v Českých Budějovicích – viz předchozí bod). Rozsudkem ze dne 21.1.2011 byla žaloba žalobců manželů na neplatnost výpovědi zamítnuta a to z důvodu platnosti podané výpovědi a existence výpovědních důvodů. Soud potvrdil, že na straně pronajímatele byly dány důvody výpovědi a posoudil výpověď jako platnou. Následně nájemci jako žalobci vzali po vydání rozsudku žalobu zpět. Soud usnesením řízení zastavil.

- Dne 7.3.2011 byla SPRÁVOU DOMŮ s.r.o. opakovaně podána žaloba na vyklizení. V průběhu tohoto řízení bylo zjištěno, že si zásilku s výpovědí převzal bratr namísto nájemce pana . Česká pošta s.p. zde vydala zásilku určenou do vlastních rukou nájemce jeho bratrovi panu , který se při převzetí podepsal jako (iniciály totožné s nájemcem), když bylo při převzetí zaznamenáno jeho číslo občanského průkazu. Tato skutečnost vyšla najevo až při námitkách žalovaného (pana) před faktickým zahájením soudního řízení při jednání. Vzhledem k této skutečnosti byla žaloba ze strany pronajímatele zpětvzata, protože by řízení nebylo úspěšné, neboť výpověď je nutné nájemci doručit před podáním žaloby na vyklizení a žalobu je možné podat až po uplynutí výpovědní lhůty a zajištění přístřeší.

- Z důvodu závady v doručení způsobené Českou poštou s.p. musela být výpověď zaslána opakovaně, a nájemci začala teprve běžet výpovědní lhůta. Při opakovaném doručení si zásilku s výpovědí tentokrát osobně převzal pan dne 22.8.2011. Výpovědní lhůta počala běžet dne 1.9.2011 a skončila 30.11.2011. Paní , jež nebylo nutné zásilku s výpovědí doručovat, neboť ta si ji převzala již v roce 2009. V zákonné lhůtě podal nájemce žalobu na neplatnost výpovědi. Tentokrát byla žaloba podána jmenovaným ke Krajskému soudu v Ostravě. Jednalo se o místně nepříslušný soud. Proti usnesení o nepříslušnosti soudu se nájemce (jako žalobce) odvolal k Vrchnímu soudu v Olomouci. O místní příslušnosti rozhodl Vrchní soud v Olomouci a věc byla následně předána věcně příslušnému soudu tj. Okresnímu soudu v Českých Budějovicích. Okresní soud v Českých Budějovicích vyzval žalobce k zaplacení soudního poplatku, který doposud nebyl uhrazen. OS Č. Budějovice řízení z důvodu nezaplacení soudního poplatku zastavil. V odvolací lhůtě žalobce soudní poplatek zaplatil a odvolací soud (KS v Českých Budějovicích) usnesení o zastavení řízení zrušil a věc vrátil Okresnímu soudu v Českých Budějovicích k projednání. Řízení je vedeno pod č.j. 33 C 64/2012. Doposud nebylo nařízeno v dané věci jednání.

Z výše uvedeného je zřejmé, že nájemce účelovým postupem v rámci zákonů co nejdéle se snaží řízení protahovat, když jen s pomocí České pošty s.p. se mu podařilo natáhnout výpovědní dobu o téměř dva roky. Nájemci rovněž účelově žalují na neplatnost výpovědi k místně a věcně nepříslušným soudům (Krajský soud v Českých Budějovicích, Krajský soud v Ostravě), ač velmi dobře vědí jaký soud je ve věci příslušný. Vedle toho rovněž mimo jiné žádají soudy např. o prominutí zaplacení soudních poplatků (při podání žaloby) a to i vzhledem k jejich solventnosti - oba působí jako advokáti v Českých Budějovicích. Proti veškerým usnesením soudů se odvolávají a prodlužují tak dobu řízení.
V dané věci je nutné, aby soud projednal žalobu na neplatnost výpovědi a až poté je možné žalovat na vyklizení bytu. Po vydání rozsudku o vyklizení bytu je možné realizovat výkon rozhodnutí.

2. Kolik osob je po p odváděn poplatek za odpady

V předmětném bytě jsou hlášeny tři osoby a za ně je vybírán poplatek za odpad.

3. Od kdy je veden soudní spor s panem – vystěhování z bytu

Soudní spory jsou se jmenovaným vedeny od roku 2009 a doposud nejsou skončeny. Viz bod 1.

4. Jaký je právní vztah PIZZERIE v ul. Hroznová 21, České Budějovice k nebytový, prostorům v domě: chodby, sklepy v domě.

S firmou Fresh CZ s.r.o. byl ukončen nájemní poměr výpovědí. Do jejích práv vstoupila firma JUST salad s.r.o. v důsledku smlouvy o prodeji podniku. Rozsudek kterým soud určil povinnost vyklidit nebytové prostory ještě nenabyl právní moci, neboť se žalovaný odvolal ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích. Společné prostory domu mohou uživatelé nebytových prostor užívat na základě předchozího nájemního vztahu do doby jejich vyklizení.

5. Zda SPRÁVA DOMŮ za roční období zálohově dotuje energie, vodné stočné v uvedeném domě.

Nájemníci hradí pravidelně měsíční zálohy na služby spojené s užíváním prostor v domě, které odpovídají jejich předpokládané spotřebě. Po skončení kalendářního roku se provádí vyúčtování. V případě nízkých záloh jsou pro následující období navýšeny tak, aby nedocházelo k vysokým nedoplatkům a dotování nájemce.

6. Pan a jsou bydlištěm vedeni na Magistrátu města, a kdo za ně odvádí poplatky za odpad.

Poplatky za odpad jsou hrazeny a vybírány dle místa trvalého pobytu. Jmenovaní je tudíž hradí přímo městu České Budějovice. Paní je poplatek za odpad účtován v předpisu nájemného. Pan ení v bytě hlášen tudíž si jej musí odvádět sám vůči městu České Budějovice.

S úctou a pozdravem

JUDr. Jaromír Toufar

ved. org. právního odd.

SPRÁVA DOMŮ s.r.o.
ředitelství společnosti
Čéčova 44
370 22 České Budějovice
DIČ CZ25157337
č. 6