Obvodní soud pro Prahu 7

Ovocný trh 587/14,

110 00 Praha 1 - Staré Město

v Praha dne 7.2.2015

**Žalobce:** Jan Novák, r.č. 510112/162**,** bytem Tusarova 59, Praha 7 170 00

**Žalovaná:** Colloseum, a.s., IČO: 123456789, se sídlem Tusarova 59, 170 00 Praha 7

ŽALOBA NÁJEMCE NA PŘEZKOUMÁNÍ NEPLATNOSTI VÝPOVĚDI Z NÁJMU BYTU DLE § 2290 OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

Datovou schránkou

Další přílohy dle textu

**I.**

Na základě nájemní smlouvy ze dne 30.10.2011 uzavřené mezi mnou a předchozím vlastníkem nemovitosti společností Colloseum, a.s. jsem nájemcem bytu č. 4 na adrese Tusarova 59, Praha 7 – Holešovice. Tento byt je umístěn ve 2. nadzemním podlaží a je o rozloze 49,5 m2, přičemž zahrnuje 2 místnosti, předsíň, koupelnu a WC.

V současné době je vlastníkem budovy žalovaná společnost. Toto mi bylo oznámeno nedatovaným a nepodepsaným oznámením o změně vlastníka, které mi bylo předáno vrátnou domu.

Dne 9.7.2014 mi byla opět vrátnou domu pí. Novou předána výpověď z nájmu bytu podepsaná Ing. Tomášem Vrábelem, statutárním ředitelem žalované. Tato výpověď mi byla dána pro údajné neplacení záloh na služby spojené s nájmem bytu. Jako výpovědní důvod je ve výpovědi uvedeno „*výpověď dle § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.*“

Vzhledem k tomu, že tvrzení žalované se nezakládají na pravdě, podávám tímto v souladu s § 2290 občanského zákoníku tuto **žalobu na přezkoumání a určení neplatnosti výpovědi**.

**II.**

Napadená výpověď předně neodpovídá požadavkům § 2288 odst. 3 občanského zákoníku, neboť důvodem výpovědi má být ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Toto ustanovení nicméně občanský zákoník vůbec neobsahuje.

Je zřejmé, že zde žalovaná spojila ustanovení starého občanského zákoníku, který se nicméně na výpověď z nájmu bytu nemůže vztahovat dle § 3074 nového občanského zákoníku, a číselným označením nového občanského zákoníku. Výsledkem nicméně je, že nelze jednoznačně určit zákonný výpovědní důvod, který by měl být označen příslušným zákonným ustanovením, o něž se opírá. Výpověď tedy lze považovat za neplatnou pro porušení ustanovení § 2288 odst. 3 občanského zákoníku.

Důkazy:

* Výpověď z nájmu bytu ze dne 8. 9. 2014

**II.**

Tvrzení žalované, že jí dlužím za vyúčtované služby, se nezakládá na pravdě. Výše záloh na služby je upravena v bodě IV. Nájemní smlouvy. Zde jsou zálohy stanoveny ve výši 1525,- Kč. Přitom je řečeno, že vyúčtování případných přeplatků nebo nedoplatků proběhne vždy ke konci zúčtovacího období.

Nájem i zálohy za služby ve výši dle smlouvy, jsem vždy platil a platím řádně a včas, což dokládám ústřižky přiložených složenek. V nedatovaném nepodepsaném oznámení o změně vlastníka, které mi předala vrátná na výzvu žalované, je výslovně řečeno, že se změnou pronajímatele dochází pouze ke změně čísla účtu, na něž má být zasílán nájem a zálohy, jinak veškeré další ustanovení nájemní smlouvy zůstávají v platnosti.

Ze strany žalované mi nebylo žádné vyúčtování za uvedené služby předáno a nebyla po mě požadována úhrada případných nedoplatků. Uvedené částky ostatně považuji za velmi nadsazené, neboť v domě je možné z rozhodnutí pronajímatele užívat teplou vodu a topení pouze několik hodin denně. Tato skutečnost by měla být spíše důvodem ke snížení záloh a ke snížení nájemného, neboť pronajímatel neplní své povinnosti zajistit nájemci nerušený výkon jeho práv dle bodu V odst. 3 nájemní smlouvy.

Pokud jde o novou výši záloh, je sice pravda, že mi v květnu 2014 bylo předáno oznámení o zvýšení plateb za služby na 3349,- Kč. Mám nicméně za to, že tímto jednostranným oznámením nelze změnit ustanovení nájemní smlouvy, které v bodě IV jednoznačně stanovuje výši záloh na služby, aniž by zde byl zakotven jakýkoli jednostranný mechanismus zvýšení těchto záloh. Mám tedy za to, že případné nedoplatky má pronajímatel řešit předáním vyúčtování nedoplatků dle smlouvy, což neučinil.

Přesto jsem ale novou výši služeb akceptoval, především proto, aby nebylo ohroženo mé bydlení. Vzhledem k tomu, že jsem nemajetný a nemám takové příjmy, které by mi umožnily, abych zvýšil placené zálohy, musel jsem počkat do září 2014, kdy mi byl vyplacen doplatek na bydlení, který mi umožňuje hradit zálohy ve zvýšené výši. Poprvé jsem zálohy v této vyšší výměře zaplatil v září 2014.

Z výše uvedených důvodů mám za to, že v současné době nemám vůči pronajímateli žádný dluh na nájemném ani na službách spojených s nájmem bytu.

**Důkazy:**

* Nájemní smlouva ze dne 31.10.2011
* Fotokopie složenek s úhradami za nájem a zálohy spojené s nájmem bytu
* Oznámení o změně vlastníka
* Oznámení o změně výše záloh ze dne 21.5.2014

**III.**

Z výše uvedeného důvodu žádám, aby soud vydal tento rozsudek:

1. **Určuje se, že výpověď z nájmu bytu č. 4 na adrese Tusarova 59, Praha 7 – Holešovice doručená žalobci dne 9. 9.2014 není oprávněná a je proto neplatná.**
2. **Žalovaná je povinna uhradit náklady řízení k rukám právního zástupce žalobce do tří dnů od právní moci rozsudku**

Jan Novák