

Vyklizení bytu po skončení NÁJEMNÍHO VZTAHU

Zdědil jsem byt a rozhodl jsem se jej pronajmout. Do bytu se nastěhovali rodiče s malým dítětem, nájemní smlouvu jsme uzavřeli na jeden rok. Po roce jsem jim dal výpověď z nájmu. Nájemci však již pět měsíců odmítají byt opustit, a dokonce úplně přestali platit nájemné. Chtěl bych se zeptat, jak mohu v této situaci postupovat a na koho se obrátit. Mám právo se sám jít do bytu podívat, abych zkontroloval jeho současný stav, než se situace vyřeší?

Od chvíle skončení nájemního vztahu nájemci užívají váš byt bez právního důvodu a tudíž neoprávněně. Po uplynutí sjednané doby nájmu sjednané v nájemní smlouvě, tj. jednoho roku, byli nájemci povinni byt vyklidit a předat vám jej ve vhodném stavu zpět.

Pronajímatel má v těchto případech možnost se obrátit na soud a podat žalobu na vyklizení bytu. Soud po provedeném řízení v rozsudku rozhodne o povinnosti (bývalého) nájemce byt vyklidit a stanoví lhůtu pro splnění této povinnosti. Rozsudek nařizující vyklizení obecně obsahuje i povinnost nájemce nahradit náklady řízení pronajímateli. Pokud ani na základě pravomocného rozsudku nájemce svou povinnost nesplní a byt nevyklidí, může pronajímatel přistoupit k provedení nuceného vyklizení, které vykonává soudní exekutor, který zajistí fyzické vyklizení bytu.

Je však nutné konstatovat, že proces řízení o vyklizení bývá celkem časově náročný, přičemž ve většině případů trvá několik měsíců, někdy i roky. V důsledku toho dochází k situaci, kdy pronajímatel dlouhodobě nemůže se svou nemovitostí volně nakládat a často i musí vynaložit nemalé finanční prostředky na právní zastoupení v rámci řízení. Z důvodu dlouhodobé kritiky délky tohoto procesu byla přijata novela účinná od začátku příštího roku, tj. od 1. 1. 2026. Novelou byl mj. zaveden nový institut rozkazu k vyklizení. Podmínkou jeho využití je mj. (prokazatelné) doručení písemné výzvy k vyklizení osobě neoprávněně užívající nemovitost nejméně 14 dnů před podáním žaloby. Dále nemůže např. současně probíhat řízení o přezkumu oprávněnosti výpovědi z nájmu.

Rozkazem k vyklizení je osobě neoprávněně užívající nemovitosti uloženo, aby do 15 dnů od jeho doručení nemovitost vyklidila nebo aby podala vůči rozkazu odpor.



Podá-li daná osoba proti rozkazu k vyklizení odpor, soud nařídí jednání a bude pokračovat ve výše uvedeném řízení o vyklizení podle standardního postupu. Novela také ukládá soudům povinnost mimo výjimečné případy vydat rozhodnutí ve věci vyklizení do šesti měsíců od zahájení řízení. Dále je zavedeno pravidlo, kdy na žádost každého účastníka bude možné jednání ve věci odročit pouze jednou. Na základě těchto změn je možné předpokládat, že řízení o vyklizení budou do budoucna probíhat výrazně rychleji.

Je důležité uvést, že po skončení nájmu má pronajímatel nárok na finanční náhradu za dobu, po kterou je danou osobou neoprávněně nemovitost užívána. Tento nárok vzniká v souvislosti s pozdním odevzdáním bytu, které pronajímateli znemožňuje mj. jej pronajmout jiné osobě. Výše této náhrady je určena výší ujednaného nájemného (bez záloh za služby), které může pronajímatel po nájemci požadovat až do dne faktického předání bytu. Částek uhrazených za nájemce za energie a další přijaté služby je samozřejmě rovněž možné

vymáhat, avšak jakožto bezdůvodné obohacení, nikoliv jako náhradu nájemného.

Pokud jde o váš dotaz ohledně prohlídky stavu bytu, zákon pronajímateli umožňuje za účelem kontroly uskutečnit prohlídku pronajatého bytu. Prohlídku je však nutné nájemci předem oznámit a je možné ji provést pouze za jeho souhlasu. Konkrétní vlastnosti oznámení, včetně lhůty pro jeho doručení a jeho podoby, jsou často upraveny přímo v nájemní smlouvě. Pokud lhůta smlouvou určena není, je doporučeno oznámení učinit alespoň několik dní před termínem prohlídky. Termín prohlídky můžete jako pronajímatel jednostranně určit, avšak obecně je vhodné se na něm s nájemci nejprve pokusit dohodnout. S ohledem na skutečnost, že s vámi nájemci odmítají komunikovat, lze doporučit prohlídku oznámit písemně a prokazatelně ji nájemci doručit, tj. zejména doporučeným dopisem s dodejkou či jejím zasláním do datové schránky. Také je vhodné k prohlídce přizvat svědky. Za účelem předejití sporům a zvýšení pravděpodobnosti umožnění prohlídky lze dále doporučit určení termínu, který je s ohledem na povahu vztahu vhodný (např. mimo období vánočních svátků a zohlednit např. informaci od sousedů o tom, kdy se nájemci v bytě zdržují). Pokud si k bytu zjednáte přístup protiprávně, může takové jednání být posouzeno jako přestupek a v krajních případech i jako trestný čin porušování domovní svobody.

Ve vašem případě je tudíž v první řadě vhodné kontaktovat nájemce písemně, aby byt bezodkladně vyklidil a předal vám jej. V této souvislosti by mělo dojít také k předání veškerých přístupových klíčů nebo čipů k nemovitosti. Jelikož jste nájemce již vyzval e-mailem, dalším vhodným krokem je vyzvat jej doporučeným dopisem k vyklizení bytu. Bylo by rovněž vhodné jej současně upozornit na povinnost uhradit vám výše popsanou náhradu za neoprávněné užívání bytu. Pokud ani tento postup nepovede k vyklizení bytu, nezbyvá než se s vašimi nároky obrátit na soud. Pouze vydání rozsudku (případně nově rozkazu k vyklizení) a následné exekuční řízení vám zajistí vyklizení zákonným způsobem. Po převzetí bytu je z bezpečnostních důvodů rovněž vhodné vyměnit zámky a sepsat předávací protokol popisující stav bytu a jeho vybavení. Předávací protokol může mj. být užitečný v řízení o případné náhradě škody způsobené na bytě. ■

Tereza Louková,
bpv BRAUN PARTNERS