

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Byznys a paragrafy, díl 10.: (Staro)nová cesta k rychlejšímu vyklizení nemovitosti

Vítáme vás u desátého dílu naší série Byznys a paragrafy, kterou pro vás připravuje advokátní kancelář LAWYA. Naším cílem je přinášet podnikatelům srozumitelné a praktické informace z oblasti práva, daní a účetnictví. Tentokrát se zaměříme na notářský zápis s přímou vykonatelností, který může být exekučním titulem pro vyklizení nemovitosti.

Ať už pronajímáte nemovitost k bydlení nebo podnikání, tak situace, kdy nájemce odmítá prostory opustit, bývá pro vlastníka velmi frustrující a vyklizení nemovitosti ještě do minulého roku často předcházelo zdlouhavé a nákladné soudní řízení. Nejvyšší soud však nově potvrdil, že notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti je opět exekučním titulem pro vyklizení nemovitosti.[\[1\]](#)

Co tato změna přináší a jak ji můžete využít i vy jsme pro vás shrnuli v následujících řádcích.

Přímá vykonatelnost

Přímá vykonatelnost je vlastnost dokumentu sepsaného notářem, která zaručuje, že povinnost, která je přímou vykonatelností chráněna může být již přímo vynucena v exekuci, a to bez nutnosti získání pravomocného rozsudku. Pokud toto aplikujeme na vyklizení nemovitosti, tak notář sepíše dohodu o vyklizení nemovitosti s přímou vykonatelností a když nájemce nemovitost nevyklidí v termínu sjednaném dohodou, tak se může pronajímatel již přímo obrátit na soudního exekutora, který zajistí vyklizení nemovitosti.

Náležitosti notářského zápisu

V notářském zápisu je nezbytné sjednat, do kdy je nájemce povinen nemovitost vyklidit, resp. předat pronajímateli. V takovém případě doporučujeme spíše obecnější formulaci - např. do 15 dnů od skončení nájmu (kratší lhůtu v případě nájmu bytu pro potřeby bydlení z opatrnosti nedoporučujeme).[\[2\]](#) V případě, že by byla sjednána povinnost vyklidit nemovitost ke konkrétnímu datu, tak by při předčasném ukončení nájmu nebylo možné do uvedeného data notářský zápis využít (zahájit jeho exekuci).

K přímé vykonatelnosti dává souhlas zejména povinný (v našem případě nájemce), který musí notářský zápis také podepsat. Podrobné náležitosti notářského zápisu stanoví notářský řád.[\[3\]](#)

Kdy lze notářský zápis pořídít?

Aby mohl být předmětný notářský zápis vůbec sepsán, tak musí existovat závazkový vztah mezi věřitelem a dlužníkem (v našem případě nájemní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem). Notářský zápis tak lze pořídít:

1. Současně s nájemní smlouvou - celá nájemní smlouva může být pořizena prostřednictvím notářského zápisu a její součástí může být právě dohoda o přímé vykonatelnosti.

2. Za trvání nájmu

3. Po skončení nájmu - povinnost k vyklizení bytu trvá i po skončení nájmu a podmínka existujícího závazku tak je splněna. Součástí dohody tak bude nová doba, ve které je nájemce povinen nemovitost vyklidit (opět ideálně nikoliv kratší než 15 dnů).

Průběh exekuce

Pokud u exekutora uplatníte předmětný notářský zápis, tak exekutor nejdříve vyzve k dobrovolnému vystěhování. Pokud nájemce této výzvě nevyhoví, tak exekutor stanoví termín vyklizení a za účasti stěhováků, zámečníka a případně i policie nájemce vystěhuje. Pokud je pronajímatel přítomen, tak mu exekutor nemovitost předá společně s klíči oproti podpisu. Pokud pronajímatel přítomen není, tak exekutor zajistí výměnu zámků, nemovitost uzamkne a klíče předá oprávněné osobě proti podpisu.

Exekutorovi za provedení vyklizení náleží odměna ve výši 10 000 Kč a náhrada hotových výdajů v paušální částce ve výši 3 500 Kč. Pokud náhrada hotových výdajů překročí zmíněných 3 500 Kč, tak exekutorovi náleží jejich náhrada v plné výši.[\[4\]](#)

Výše stručně popsané náklady exekuce hradí většinou povinný (tedy nájemce). Exekutor však může požadovat složení zálohy, kterou je však povinen uhradit pronajímatel.

Závěr

Opětovné zavedení možnosti využít notářský zápis s přímou vykonatelností jako exekuční titul pro vyklizení nemovitosti představuje pro pronajímatele zásadní zjednodušení a urychlení celého procesu vyklizení jeho nemovitosti. Místo zdlouhavého soudního řízení umožňuje přímo zahájit exekuci, pokud nájemce své povinnosti nesplní. Pronajímatel tak naštěstí má opět k dispozici praktický a efektivní nástroj, kterým lze předejít vleklým sporům a lépe chránit svá vlastnická práva.

Budte v obraze

Sledujte další díly seriálu Byznys a paragrafy, a pokud byste se chtěli ze světa práva dozvědět více, jednou měsíčně vydáváme newsletter s nejdůležitějšími novinkami a praktickými tipy.

Přihlásit se k odběru newsletteru můžete >>> [zde](#).

Děkujeme, že jste s námi, a těšíme se na společnou cestu světem práva a podnikání!



Mgr. Jakub Hanák,
advokát

Mgr. Jaroslav Jonáš,
advokátní koncipient

LAWYA

[LAWYA, advokátní kancelář s.r.o.](#)

Sídlo:
Tučapy 240
683 01, Tučapy

Kontaktní adresa:
Králova 298/4
616 00, Brno

tel.: +420 543 216 310
e-mail: info@lawya.cz

[1] Předmětný notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti totiž mohl být exekučním titulem pro vyklizení nemovitosti až do vydání usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 5. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2085/2019, kterým soud přímou vykonatelnost takového notářského zápisu poněkud nepochopitelně zavrhl. Až usnesením Nejvyššího soudu ze dne 10. 4. 2024, sp. zn. 31 Cdo 225/2024 (na které v textu odkazujeme) je možné předmětný notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti opět využít pro vyklizení nemovitosti.

[2] § 160 odst. 1 občanského soudního řádu totiž stanoví minimální lhůtu pro vyklizení bytu na 15 dnů od právní moci rozsudku, kterým bylo jeho vyklizení nařízeno a tato lhůta by tak dle našeho názoru měla být aplikována i pro notářský zápis.

[3] § 71b notářského řádu.

[4] § 7 a § 13 odst. 1 a 2 vyhlášky č. [330/2001](#) Sb., o odměně a náhradách soudního exekutora, o odměně a náhradě hotových výdajů správce podniku a o podmínkách pojištění odpovědnosti za škody způsobené exekutorem.

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)