

18. 6. 2024

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

Nová právní úprava usnadňující vystěhování problémových nájemníků

Dne 12. června 2024 schválila vláda na návrh ministra spravedlnosti Pavla Blažka novou právní úpravu, která pronajímatelům umožní jednodušší vystěhování problémových bývalých nájemníků, a to za pomoci tzv. rozkazu k vyklizení, respektive tzv. rozkazního řízení. Dojde tak ke zkrácení a především ke zjednodušení řízení před soudem. Jako jeden z důvodů této změny uvádí sám ministr spravedlnosti urychlení ochrany vlastnických práv pronajímatelů před neoprávněným užíváním bytu právě bývalými nájemci.

Konkrétně se tak bude jednat o **nový institut** v rámci zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád (dále jen "OSŘ"), tzv. **rozkazní řízení**, které by mělo dle důvodové zprávy **urychlit ochranu vlastnického práva pronajímatele v případě, že bývalý nájemce užívá předmět nájmu bez právního důvodu, jehož účelem je dosáhnout vyklizení předmětu nájmu**. Toto rozkazní řízení tak bude ve své podstatě kopírovat rozkazní řízení, která již OSŘ upravuje, nicméně se bude jednat o nepeněžité plnění - předmět nájmu.

Toto řízení se bude vztahovat pouze na případy, kdy mezi žalobcem (pronajímatelem) a žalovaným (bývalým nájemcem) dříve existoval **nájemní vztah**, který skončil. Tímto řízením proto nelze řešit případy týkající se věcných práv či jiných závazkových poměrů, a to dokonce ani podnájemní vztah.

Řízení se zahájí na návrh žalobce, který musí v návrhu tvrdit a písemnými důkazy doložit následující:

- a. žalobci svědčí vlastnické právo k bytu či domu;
- b. žalovaný nemá k užívání bytu či domu platný právní důvod. Žalobce tak musí tvrdit, že nájemní vztah zanikl (např. doložením výpovědi nájemní smlouvy, potvrzení o jejím doručení apod.), a toto tvrzení doložit písemnými důkazy, a to např. nájemní smlouvou a dále písemnými důkazy prokazujícími naplnění příslušného výpovědního důvodu (např. výpisy z bankovního účtu), nebo pro doložení zániku nájmu z jiných důvodů.

Pokud by návrh takové náležitosti neobsahoval, tak soud vyzve žalobce dle ust. § 43 odst. 1 OSŘ k odstranění jeho vad. Pokud by žalobce vady neodstranil, tak soud posoudí, zda je návrh projednatelný, a buď nařídí jednání, nebo návrh odmítne dle ust. § 43 odst. 2 OSŘ.

Pro specifika nájemního vztahu a zvýšenou ochranu, kterou nájemce ze zákona požívá, jsou dále upraveny **dvě další podmínky**, při kterých není možné k rozkazu k vyklizení přistoupit.

Jedná se v první řadě o situaci, kdy **žalobce k žalobě nepřiloží písemnou výzvu k vyklizení odeslanou žalovanému před podáním žaloby**. Tuto musí žalobce zaslat žalovanému nejméně 14 dní před podáním žaloby, a to na adresu pro doručování, kterou bude zpravidla adresa uvedená v nájemní smlouvě. Je zde tedy určité podobenství s předžalobní výzvou (§ 142a OSŘ), kdy je ale nájemci ponechán delší časový prostor pro provedení dobrovolného vyklizení.

Bude se jednat taktéž o situaci, kdy **nájemci běží lhůta pro podání žaloby na posouzení oprávněnosti výpovědi** dle § 2290 z. č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen "OZ"). Pokud tedy

nájemce již žalobu v zákonem stanovené lhůtě dvou měsíců podal, nemůže soud rozhodnout rozkazem k vyklizení do doby, než bude řízení o této žalobě nájemce pravomocně skončeno. V tomto případě by tak mělo dojít k přerušení řízení dle § 109 odst. 1 písm. b) OSŘ.

Ve zbylých otázkách se bude toto řízení odkazovat na stávající úpravu platebního rozkazu dle § 172 odst. 2 a 3 a § 173 a 174 OSŘ, kdy tyto obsahují obecnou úpravu použitelnou pro ostatní rozkazní řízení.

Závěrem je nutné zdůraznit, že zavedením tohoto institutu by neměla být dotčena či jinak negativně ovlivněna dosavadní úprava řízení o žalobě na vyklizení v podobě zvýšení požadavků na formální či obsahové náležitosti.

Pokud máte dotazy v souvislosti s tímto tématem či související problematikou, neváhejte se na nás obrátit. Rádi se o Vašem případě dozvíme více a poskytneme Vám příslušnou právní pomoc.



JUDr. Lukáš Doříčák, LL.M., MBA
advokát



Kateřina Chaloupková,
paralegal



ARROWS advokátní kancelář, s.r.o.

Plzeňská 3350/18
150 00 Praha 5 - Smíchov

Tel.: +420 910 058 058
e-mail: office@arws.cz

Další články:

- [Byznys a paragrafy, díl 35: Ručení za dluhy z podnikání u OSVČ a s.r.o.](#)
- [Bezpilotní systémy vlastní konstrukce v kategorii Specific: regulatorní požadavky a praktické aspekty](#)
- [Nefungující rozsah péče o dítě. Cesta přes využití terapie a dalších opatření podle ustanovení § 503 zákona o zvláštních řízeních soudních](#)
- [De iure traktor, de facto nákladní vozidlo, už ne tolik výhodná dualita](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [Pokuta 32 mil. EUR pro Dacia/Renault - evropské soutěžní úřady tvrdě došlapují na no-poaching. Měla by Vaše společnost být na pozoru?](#)
- [Rozdělení společného jmění manželů v případech výdělečné činnosti pouze jednoho z manželů](#)
- [Oběť znásilnění má nárok na peněžitou satisfakci](#)
- [Digitalizace AML povinností: jak technologie mění plnění povinností pro tisíce povinných osob](#)
- [\(Ne\)vypořádání předmětu řízení u soudního smíru](#)
- [Nové limity opatrovnického rozhodování v judikatuře ESLP a Ústavního soudu](#)