

12. 3. 2026

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

Nový institut rozkazu k vyklizení

Od 1.1.2026 byl do zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu (dále jen „OSŘ“), zaveden nový institut tzv. rozkazu k vyklizení. Cílem této legislativní novinky je zrychlit a zefektivnit proces nuceného vyklizení bytu či domu v případě jeho neoprávněného užívání. Zákonodárce tím reaguje na skutečnost, že průměrná délka řízení ve věci vyklizení nemovitosti dnes trvá přibližně jeden rok, což bývá komplikací především u problémových nájemníků.

Ti totiž mohou při troše „právní obratnosti“ nemovitost užívat bez právního důvodu dlouhé měsíce a někdy i roky. Zejména pokud soudně napadnou platnost pronajímatelem podané výpovědi, který musí nejprve čekat na soudní rozhodnutí ve věci platnosti výpovědi z nájmu a následně na soudní verdikt ve věci žaloby na vyklizení nemovitosti. I když rozkaz k vyklizení není všelékem, představuje relativně silnou zbraň proti notorickým neplatičům.

Institut rozkazu k vyklizení je jakousi obdobou (elektronického) platebního rozkazu, který se běžně využívá u peněžitých sporů – pouze se v daném případě aplikuje v oblasti vyklizení nemovitosti. Rozkaz k vyklizení je ze strany soudu vydáván bez předchozího slyšení nájemce (tj. bez nařízení ústního jednání) a doručuje se do jeho vlastních rukou. Po doručení rozkazu nájemci následně běží patnáctidenní lhůta k podání odporu. Marným uplynutím této lhůty rozkaz k vyklizení nabývá právní moci a stává se exekučním titulem, na jehož základě může pronajímatel podat návrh na nucený výkon rozhodnutí prostřednictvím soudu nebo exekutora.

Podmínky pro vydání rozkazu k vyklizení

Pro vydání rozkazu k vyklizení musí být splněny dvě zákonné podmínky. První z nich je platné ukončení nájemního vztahu (např. uplynutím doby, dohodou či výpovědí). Pokud nájemní vztah nebyl řádně ukončen nebo jsou o jeho ukončení určité pochybnosti, soud rozkaz k vyklizení nevydává. V praxi půjde zpravidla o situace, kdy u soudu probíhá řízení o návrhu na přezkum oprávněnosti výpovědi z nájmu nebo o užívacím právu nájemce k nemovitosti.

Druhou podmínkou je povinnost pronajímatele nejméně 14 dní před podáním návrhu na vydání rozkazu k vyklizení písemně vyzvat nájemce, aby nemovitost dobrovolně vyklidil. Písemná výzva k vyklizení se nájemci zasílá buď na adresu pro doručování, nebo na poslední známou adresu. Až poté, co po zaslání výzvy nájemce byt dobrovolně nevyklidí, je možné podat návrh na vydání rozkazu k vyklizení k příslušnému soudu.

Návrh se podává k okresnímu soudu, v jehož obvodu se nemovitost nachází. K návrhu je nutné přiložit zejména nájemní smlouvu, doklad o skončení nájmu (např. výpověď či dohodu o ukončení), písemnou výzvu k vyklizení nemovitosti a doklad o vlastnictví bytu (např. výpis z katastru nemovitostí). Soud na základě předložených důkazů posoudí opodstatněnost nároku pronajímatele a pokud z předložených listinných důkazů dospěje k závěru, že je návrh důvodný, vydá rozkaz k vyklizení. V něm nájemci uloží povinnost vyklidit nemovitost ve lhůtě 15 dnů od doručení rozkazu k vyklizení, anebo v téže lhůtě podat odpor.

Výhody rozkazu k vyklizení

Hlavním přínosem nového institutu je, že v rozkazním řízení soud neprovádí složité dokazování, což výrazně zkracuje dobu pro vydání rozhodnutí. Je ovšem třeba mít na paměti, že rozkaz k vyklizení musí být nájemci doručen do vlastních rukou a nájemce má právo proti němu podat odpor. V případě, že nájemce odpor v zákonné lhůtě podá, rozkaz se tím automaticky ruší a soud musí věc projednat standardním způsobem. Tento krok vede k výraznému prodloužení řízení, jelikož se následně postupuje podle běžných procesních postupů, kdy soud nařídí ústní jednání ve věci. Pokud ovšem nájemce odpor nepodá, rozkaz k vyklizení nabude právní moci a stane se vykonatelným exekučním titulem, na jehož základě lze efektivně zrealizovat nucené vyklizení nemovitosti.

Závěr

Institut rozkazu k vyklizení bezesporu posílí pozici pronajímatelů vůči nájemníkům užívajícím nemovitost bez právního důvodu. Vedle zavedení nového institutu rozkazu k vyklizení nastaly i další důležité procesní změny, které by měly situaci v dané oblasti zlepšit. Soudům například vznikla povinnost vydat rozhodnutí ve věci samé do 6 měsíců od zahájení řízení, pokud nenastanou důvody zvláštního zřetele hodné. Jakkoliv tato povinnost není absolutní, jelikož při nedodržení lhůty soud pouze musí v odůvodnění rozhodnutí objasnit příčiny nastalého průtahy, měla by na soudce vytvořit větší tlak na včasné rozhodování.

Neméně důležitou změnou je omezení možnosti bezdůvodně odročovat řízení na žádost účastníků (v praxi typicky žalovaných). Nově tak bude možné ústní jednání na žádost každého z účastníků odročit pouze jedenkrát. Tím by se mělo zamezit zbytečným a účelovým průtahům soudního řízení na vyklizení nemovitosti. Ve spojení s institutem rozkazu k vyklizení tak můžeme očekávat výrazné zrychlení celého procesu.



JUDr. Jiří Matzner, Ph.D., LL.M.
zakladatel advokátní kanceláře Matzner & Vítek



[Matzner & Vítek](#)

Anny Letenské 34/7
120 00 Praha 2

Tel.: +420 222 254 555
e-mail: info@matznervitek.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: regulační 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](#)