24. 10. 2025

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

Práva pronajímatele při vyklizení pronajatých prostor

Nájemní smlouva je v oblasti práva nemovitostí jednou z nejčastěji uzavíraných smluv. Skončení nájemního vztahu však může přinést mnohá úskalí, na která by si pronajímatelé měli dát pozor. Jedním z nich je vyklizení nemovitosti po skončení nájemního vztahu v případě, že nájemce nechce nemovitost vyklidit dobrovolně.

Problematika vyklizení nemovitosti u nespolupracujícího nájemce byla a stále je hojně řešena jak odbornou veřejností, tak soudy. Zejména v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu došlo v poslední době k několika důležitým změnám.

Připomeňme si, že v roce 2020 Nejvyšší soud ve věci vedené pod sp. zn. 26 Cdo 2085/2019 rozhodl, že notářský zápis se svolením k vykonatelnosti nemůže být zásadně exekučním titulem pro vymožení povinnosti vyklidit nemovitost po skončení nájemního vztahu. Konkrétně Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí uvedl, že: *„Má-li povinnost vyklidit nemovitosti základ v ochraně vlastnického práva, nikoli v závazkovém právním vztahu (ten již zanikl anebo nikdy neexistoval), nemůže být předmětem dohody notářského zápisu podle § 71b not. ř. Nelze tedy svolit k vykonatelnosti notářského zápisu podle § 71b not. ř. má-li jím být poskytnuta ochrana vlastnického práva. Notářský zápis, jímž má být vymožena povinnost, která nevyplývá ze závazkového vztahu, nemá znaky notářského zápisu podle § 71b not. ř. a není proto exekučním titulem*.“

Tento verdikt způsobil mnoha pronajímatelům značné komplikace, protože právě notářské zápisy s přímou vykonatelností byly svého času oblíbeným nástrojem, jak si „pojistit“ bezproblémové vyklizení pronajatých prostor. Pokud nájemce po skončení nájmu odmítl nemovitost vyklidit, měli pronajímatelé kvůli rozhodnutí Nejvyššího soudu v zásadě jedinou možnost – podat žalobu na vyklizení nemovitosti. Řízení o žalobě na vyklizení nemovitosti však může představovat velmi zdlouhavý proces. Soudní řízení mohou trvat měsíce až roky, což pro pronajímatele znamená období nejistoty, během kterého navíc zpravidla bývalý nájemce neplatí ani nájemné, ani náklady na služby.

V roce 2024 však Nejvyšší soud svůj výše uvedený názor přehodnotil a ve věci vedené pod sp. zn. 31 Cdo 225/2024 uvedl, že: *„Byť nárok na vyklizení nemovitosti (bytu) je také výrazem ochrany vlastnického práva – žaloba na vydání věci, kterou je i vyklizení nemovitosti, je upravena v občanském zákoníku v části týkající se absolutních majetkových práv a řadí se mezi tzv. vlastnické žaloby (§ 1040 o. z.) – vyplývá tento nárok rovněž ze závazkového vztahu mezi stranami. Skončil-li závazkový vztah, jehož předmětem bylo přenechání a užívání nemovitosti (bytu), je povinností osoby, která nemovitost (byt) užívala, ji vyklidit a předat osobě, která jí nemovitost přenechala do užívání. Také v případě, že povinná osoba právní důvod k užívání nemovitosti (bytu) nikdy neměla, může se na vyklizení s vlastníkem dohodnout (zavázat se k vyklizení).“ Nejvyšší soud dále také uvedl, že: „Notářský zápis se svolením k vykonatelnosti, kterým má být vymožena povinnost vyklidit nemovitost, je notářským zápisem ve smyslu § 71b not. ř. a může být exekučním titulem*.” Ačkoliv byla proti tomuto rozhodnutí Nejvyššího soudu podána ústavní stížnost, Ústavní soud ji pro zjevnou neopodstatněnost usnesením odmítl (sp. zn. I. ÚS 1959/24).

Proces vyklizení na základě notářského zápisu je oproti žalobě na vyklizení nemovitosti rychlejší a

umožní pronajímateli rychlejší opětovný pronájem nemovitosti. Navíc náklady na notářský zápis jsou obvykle nižší než náklady na soudní řízení, které může být v případě průtahů značně finančně náročné. Existence notářského zápisu současně působí jako prevence sporů, protože nájemce si je vědom, že nevyklizení nemovitosti může vést k rychlé exekuci. Z hlediska pronajímatele tak jde o silný nástroj zajišťující vyklizení problémového nájemce.

Aby mohla být výše uvedená dohoda formou notářského zápisu uzavřena, je potřeba splnit několik předpokladů. Prvním je existence závazkového právního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem. Dohoda musí obsahovat a) označení osoby, která se zavázala ke splnění pohledávky nebo jiného nároku (tzn. nájemce), b) označení osoby, jejíž pohledávka nebo jiný nárok mají být splněny (tzn. pronajímatele), c) skutečnosti, na nichž se pohledávka nebo jiný nárok zakládá, d) předmět plnění, e) dobu plnění (tzn. do kdy je nemovitost potřeba vyklidit) a f) prohlášení povinné osoby (tzn. nájemce) o svolení k vykonatelnému zápisu (tzn. souhlas k vyklizení předmětné nemovitosti, pokud sám nájemce nemovitost včas nevyklidí).

Pokud je však dohoda sepisována v době, kdy již nájemní vztah skončil, avšak nájemce nemovitost nevyklidil, musí být v dohodě kromě svolení k vykonatelnosti notářského zápisu také určena (nová) doba, do kdy má nájemce možnost nemovitost dobrovolně vyklidit.

Při sjednávání dohody lze pronajímatelům doporučit, aby v notářském zápisu zohlednili kromě uplynutí sjednané doby nájmu také jiné možné důvody ukončení nájemního vztahu, které aktivují povinnost nájemce nemovitost vyklidit. Typické další důvody ukončení nájemní smlouvy jsou různé druhy porušení ze strany nájemce, ale může jít i o předčasné ukončení nájmu dohodou smluvních stran. Proto je vhodné se ohledně vhodné formulace textu dohody formou notářského zápisu poradit předem s odborníkem, aby bylo zajištěno, že se pronajímatel domůže vyklizení ve všech případech, kdy to je třeba.

Možnou alternativu k výše uvedené žalobě na vyklizení nemovitosti či notářskému zápisu se svolením k vykonatelnosti může do budoucna představovat v souvislosti s byty či domy nový institut rozkazu k vyklizení. Rozkaz k vyklizení byl zaveden zákonem č. 176/2025 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o podpoře bydlení. Tento zákon vstoupil v platnost dne 16. 6. 2025 a právní úprava v něm obsažená – včetně rozkazu k vyklizení – má stanovenou účinnost dnem 1. 1. 2026.

Rozkaz k vyklizení je inspirován platebním rozkazem, avšak místo peněžitého plnění se zde jedná o povinnost vyklidit nemovitost. Peněžitá plnění, tedy například nároky z titulu dlužného nájemného či služeb, se budou nadále vymáhat standardní žalobou nebo právě platebním rozkazem.

Rozkaz k vyklizení může soud vydat na návrh pronajímatele, pokud jsou splněny určité podmínky. Předně musí nájemce užívat byt nebo dům i po dni, kdy mu právo užívání zaniklo z důvodu skončení nájmu (tzn. rozkaz k vyklizení nelze použít například na podnájemní vztahy nebo jiné formy užívání nemovitosti bez právního titulu). Pronajímatel je zároveň povinen předložit důkazy o jeho existujícím vlastnickém právu k nemovitosti a zániku nájmu, například výpověď nájemní smlouvy nebo dohodu o ukončení nájmu. Nezbytnou podmínkou je také to, že pronajímatel nejméně 14 dní před podáním návrhu písemně vyzval nájemce k dobrovolnému vyklizení. Pokud pronajímatel výzvu podle předchozí věty nezaslal nebo probíhá-li soudní řízení o oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu nebo domu nebo o užívacím právu žalovaného nájemce k bytu nebo domu, nelze rozkaz k vyklizení vydat.

Pokud soud shledá návrh na vydání rozkazu k vyklizení oprávněným, rozkaz vydá a uloží v něm nájemci povinnost vyklidit byt či dům do 15 dnů od doručení rozkazu. Rozkaz k vyklizení je třeba doručit žalovanému do vlastních rukou. Náhradní doručení je vyloučeno; to neplatí, doručuje-li se prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky. Pokud nájemce proti rozkazu nepodá odpor,

stává se tento rozkaz pravomocným a vykonatelným, což umožňuje jeho přímé vymáhání prostřednictvím exekuce. Pokud nájemce odpor podá, rozkaz se zruší a věc se projedná v soudním řízení, ve kterém má soud povinnost vydat rozhodnutí ve věci samé do 6 měsíců od zahájení řízení, nejsou-li dány důvody zvláštního zřetele hodné. Aby se předešlo umělému prodloužení příslušného řízení podáním tzv. blanketního odporu ze strany nájemce, soud má povinnost nájemci zaslat spolu s rozkazem k vyklizení také výzvu k podání vyjádření s třicetidenní lhůtou pro podání takového vyjádření.

Problematika vyklizení nájemce představuje pro pronajímatele dlouhodobě složitou právní i praktickou výzvu. Od roku 2026 se pronajímatelům otevře nová možnost v podobě rozkazu k vyklizení, který má potenciál zjednodušit a zrychlit soudní řízení v případech, kdy nájemce setrvává v užívání bytu či domu, ačkoliv došlo ke skončení nájemního vztahu. Než se ale pronajímatelé rozkazu k vyklizení dočkají a než se ukáže, jaká je praktická využitelnost tohoto nástroje, je rozhodnutí Nejvyššího soudu z roku 2024 rozhodně vítaným řešením situace pronajímatelů. Notářský zápis tak zůstává i přes určité vícenáklady související s jeho vyhotovením praktickým prostředkem, který může výrazně urychlit proces vyklizení nemovitosti.

Dominika Veselá,
partnerka

Adam Šimice,
advokát

EVERSHEDS
SUTHERLAND

Eversheds Sutherland, advokátní kancelář, s.r.o.

Oasis Florenc

Pobřežní 394/12
186 00 Praha 8

Tel.: +420 255 706 500
e-mail: praha@eversheds-sutherland.cz

Další články:

- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe
- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026
- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele