

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

Zrušení údaje o trvalém bydlišti k návrhu vlastníka nemovitosti

Přinášíme článek k problematice, která sice nebývá v praxi denně řešena, avšak je velmi důležitá z hlediska ochrany práv a oprávněných zájmů vlastníků nemovitostí. Žádný z vlastníků nemovitosti nemá zájem na tom, aby v jeho nemovitosti měly zapsáno trvalé bydliště osoby, u kterých to není žádoucí. Zde máme na mysli zejména osoby, jimž právní titul k užívání nemovitosti zanikl, tyto se odstěhovaly, ale samy dobrovolně informace o trvalém bydlišti v příslušné evidenci nezměnily, a kdy hrozí exekuce či neohlášené návštěvy soudních vykonavatelů. V takových situacích může být reálně ohrožen vylučný majetek vlastníka, který se osoby mohou snažit zabavovat či zpeněžovat.

Jaké právní nástroje tedy vlastníci mají, pokud je v jejich nemovitosti hlášena k trvalému pobytu osoba, u které to není žádoucí, a jak docílit zrušení tohoto údaje? Následující text přináší srozumitelný vhled i praktický návod, jak postupovat a co v procesu neopomenout.

Vlastník objektu nebo oprávněná osoba uvedená v § 10 odst. 6 písm. c) zákona o evidenci obyvatel má nárok na to, aby k jejímu návrhu správní orgán přezkoumal, zda jsou dány důvody pro zrušení údaje místa trvalého pobytu dle § 12 odst. 1 písm. c) tohoto zákona, a v případě jejich naplnění i na výmaz daného údaje ze zmíněného důvodu. Vlastníku nemovitosti, který chce zrušit trvalé bydliště jiné osobě ve své nemovitosti, dává k naznačenému postupu návod zejména právní úprava zakotvená v zákoně č. [133/2000](#) Sb., o evidenci obyvatel, a to konkrétně jeho § 12, který stanoví, že údaj o místě trvalého pobytu lze zrušit za následujících podmínek:

(1) Ohlašovna rozhodne o zrušení údaje o místu trvalého pobytu, a) byl-li zápis proveden na základě pozměněných, neplatných, neúplných nebo padělaných dokladů nebo nepravdivě nebo nesprávně uvedených skutečností,

b) byl-li objekt, na jehož adrese je občan hlášen k trvalému pobytu, odstraněn nebo zanikl nebo je podle zvláštních právních předpisů nezpůsobilý k užívání za účelem bydlení, nebo

c) zaniklo-li užívací právo občana k objektu nebo vymezené části objektu, jehož adresa je v evidenci obyvatel uvedena jako místo trvalého pobytu občana a neužívá-li občan tento objekt nebo jeho vymezenou část.

(2) Ohlašovna rozhodne o zrušení údaje o místě trvalého pobytu podle odstavce 1 písm. c) jen na návrh vlastníka objektu nebo jeho vymezené části nebo na návrh oprávněné osoby uvedené v § 10 odst. 6 písm. c). Navrhovatel je v takovém případě povinen existenci důvodů uvedených v odstavci 1 písm. c) ohlašově prokázat.

(3) Zrušení údaje o místu trvalého pobytu se uvede v informačním systému.

Ze shora uvedených ustanovení se zaměříme na možnosti zrušení údaje o trvalém bydlišti na návrh vlastníka nemovitosti, tedy na postup předvídaný v § 12 odst. 1 písm. c) zákona o evidenci obyvatel a úskalí, která se k takovému řízení mohou pojit.

Podle tohoto ustanovení může vlastník nemovitosti podat žádost na zrušení údaje o trvalém bydlišti

na místně příslušnou ohlašovnu - tj. k obecnímu úřadu v místě trvalého pobytu dotčené osoby; v Praze a statutárních městech pak na úřadech městských částech či obvodech, je-li tak stanoveno. Návrh musí vedle obecných náležitostí (adresát, navrhovatel, vymezení věci) obsahovat vyličení skutečností, které naplňují obě kumulativní podmínky dle § 12 odst. 1 písm. c) - tedy zánik užívacího práva a faktické neužívání, a obě tyto podmínky musí být správnímu orgánu ve správním řízení prokázány. Byť by se mohlo zdát, že je jednoduché takové skutečnosti správnímu orgánu tvrdit a prokázat, ne vždy tomu tak je a správní orgán, v případě pochybností o úplnosti, či správnosti navrhovatelem uváděných skutečností, je oprávněn jej vyzvat k doplnění žádosti a v případě řádného nesplnění výzvy správního orgánu, řízení o zrušení údaje o místu trvalého bydliště s odkazem na § 66 odst. 1 písm. c) správního řádu zastavit.

Správní orgán tedy v rámci správního řízení provádí posuzování vlastníkem uváděných tvrzení zahrnující správní uvážení a hodnotí jím předložené důkazy.

V okamžiku, kdy dotčená osoba již nemovitost neužívá a potvrdí, ať již prohlášením vlastníkovu nemovitosti s ověřeným podpisem, nebo přímo prohlášením před dotčeným správním orgánem, že již nemovitost neužívá, rozhodne správní orgán o zrušení údaje o místu trvalého pobytu této osoby. To bývá typicky jednodušší případ, který lze zvládnout bez právní pomoci.

Splnění obou podmínek lze také prokazovat např.:

- svědeckými výpověďmi,
- prohlídkou nemovitosti,
- dohodou o odstěhování,
- listinami prokazujícími zánik právního titulu (např. výpověď nebo ukončení nájemní smlouvy),
- či jinými důkazy, které prokazují, že osoba objekt již fakticky neužívá.

Zcela jiná situace nastává v případě, kdy dotčená osoba přes zánik užívacího titulu k nemovitosti tvrdí, že nemovitost stále užívá, nebo ji skutečně užívá. V takovém případě se na nás již klienti obracují, neboť si nejsou jisti, jak správně pro zrušení trvalého bydliště dále postupovat.

V těchto případech je třeba, aby vlastník nemovitosti učinil více úkonů, než jen podal žádost o zrušení trvalého bydliště.

Předně je zapotřebí, aby vlastník nemovitosti písemně vyzval dotčenou osobu k vyklizení nemovitosti a v této výzvě mu jasně stanovil termín, do kdy musí nemovitost opustit a současně aby jej poučil o následcích nesplnění této výzvy. V případě marného uplynutí lhůty k vyklizení, by měl vlastník nemovitosti podat k místně příslušnému soudu žalobu na vyklizení nemovitosti. Pokud dotčená osoba nerespektuje ani rozsudek o vyklizení, může se vlastník domáhat exekuce vyklizením nemovitosti, čímž by zcela jednoznačně a v konečné fázi prokázal splnění podmínky neužívání nemovitosti dotčenou osobou.

Na nutné splnění těchto podmínek pamatuje i judikatura, a je zřejmé, že se nejedná o okrajovou problematiku, ale skutečně o téma našimi klienty hojně řešené.

Vybíráme pak rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR pod sp. zn. 9 As 62/2012 - 61, který stanovil, že je možné zrušit údaj o místě trvalého pobytu k návrhu vlastníka nemovitosti jen tehdy, pokud jsou současně splněny dvě podmínky: zaniklo užívací právo občana k objektu (či jeho části) a občan jej fakticky neužívá. Vyjádřil poté rovněž názor, že pokud nájemník byt stále užívá, i když užívací právo

zaniklo (např. zánikem právního titulu a jedná se tedy o užívání neoprávněné), není možné trvalý pobyt zrušit.

Další judikát zabývající se touto otázkou - rozsudek Nejvyššího správního soudu (sp. zn.: 4 Azs 382/2021) potvrdil, že zrušení trvalého bydliště je možné pouze na základě zákonných podmínek a správní orgán musí posoudit skutečný stav užívání nemovitosti.

Za pozornost pak stojí zmínit i skutečnost, že ani soukromoprávní dohody (např. v rámci vypořádání společného jmění manželů, kdy se jeden z manželů zaváže vypořádávanou nemovitost do určitého data vyklidit a následně změnit místo svého trvalého bydliště) nepostačují samy o sobě pro zrušení údaje o místě trvalého pobytu. Taková dohoda může být důkazem pouze o zániku užívacího práva, avšak nenahrazuje důkaz o faktickém vyklizení nemovitosti. Dokud osoba v nemovitosti reálně bydlí, byť v rozporu s dohodou, správní orgán návrhu na zrušení trvalého pobytu nevyhoví. I v tomto případě je nutné postupovat shodně jak uvedeno shora - tedy osobu nejprve písemně vyzvat k opuštění, v případě neúspěchu podat žalobu na vyklizení, případně nechat exekučně vyklidit a až následně (po faktickém ukončení užívání) návrh doložit ohlašovně.

Při plánování jednotlivých kroků a vytváření časového harmonogramu pro vyřízení věci je však třeba vlastníka upozornit na soudní a exekuční poplatky spojené s vyklizením nemovitosti a délku exekučního řízení. Dotčená osoba se totiž samozřejmě v rámci exekučního řízení může každému rozhodnutí exekutora a následně i soudu I. stupně bránit odvoláním, a proces samotného vyklizení se tak může protáhnout až na několik měsíců.

Žádost o zrušení trvalého bydliště je zpoplatněna správním poplatkem ve výši 100,- Kč za každou osobu, které se ruší trvalý pobyt. Lhůta pro vyřízení žádosti ze strany správního orgánu je 60 dnů, ale může být z ospravedlnitelných důvodů prodloužena. Je-li žádosti následně vyhověno a neurčí-li si dotčená osoba novou adresu trvalého pobytu, je mu po nabytí právní moci rozhodnutí o zrušení údaje o místě trvalého pobytu přidělena adresa ohlašovny úřadu v jehož správním obvodu, byl trvalý pobyt ve správním řízení zrušen.

Jak je ze shora uvedeného patrné, ne vždy je zrušení trvalého bydliště k návrhu vlastníka nemovitosti jednoduché, a dokonce se může v případě komplikací se splněním kumulativních podmínek stanovených zákonem jednat o tzv. běh na dlouhou trať. Proto ani v tomto, dalo by se říci drobném problému není vhodné cokoliv podcenit, či opomenout.

Věříme, že jsme Vám naším článkem přinesli nové a obohacující informace týkající se možnosti, jak zrušit trvalý pobyt osobě v nemovitosti, jíž jste Vy nebo Vaši klienti vlastníky. Jaké podmínky je nutné splnit a jak řešit případné problémy, které mohou v souvislosti se žádostí o zrušení místa trvalého bydliště vyvstat a jak je vhodné je řešit. Závěrem znovu musíme uvést, že se jedná o problematiku, která není zcela neobvyklá a pro vlastníky nemovitostí je dokonce významná.

JUDr. Markéta Nováková,
advokát



Velké náměstí 135/19
500 03 Hradec Králové

Tel.: +420 495 512 831-2
Fax: +420 495 512 838
e-mail: pps@ppsadvokati.cz

Zdroje:

Beck on-line

Aspi

Nejvyšší soud ČR

Ústavní soud ČR

Zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád

Zákon č. [182/2006](#) Sb., insolvenční zákon

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

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](#)