



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**  
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Písku rozhodl soudkyní Mgr. Markétou Česánkovou ve věci

žalobce: [osobní údaje žalobce]

proti

žalované: [osobní údaje žalované]

**o vyklizení bytu**

**takto:**

- I. Žalovaná je povinna vyklidit byt [číslo] I. kategorie, nacházející se v domě [adresa] v [obec], v ulici [ulice], sestávající ze 3 pokojů, kuchyně a příslušenství, a to do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 5 900 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

**Odůvodnění:**

1. Žalobce se svou žalobou ze dne 24. 8. 2023 domáhá vůči žalované vyklizení bytu [číslo] nacházejícího se v domě [adresa] v [obec], v ulici [ulice] (dále jen, „předmětný byt“). Podání žaloby odůvodnil tím, že žalobce je vlastníkem domu [adresa] v ulici [ulice] v [obec] včetně bytu [číslo]. Správu domu zajišťuje na základě zřizovací listiny ze dne 18. 4. 2016 [právní osoba] [anonymizována tři slova] [územní celek]. Na základě rozhodnutí Rady [územní celek] ze dne 14. 11. 2022 a navazující smlouvy o nájmu bytu ze dne 21. 11. 2022 se nájemcem předmětného bytu stala žalovaná, a to na dobu určitou do 31. 10. 2023. Žalovaná dlužila za nájemné a plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu alespoň tří měsíců, čímž porušila povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem. Dne 3. 5. 2023 žalobce zaslal žalované výzvu k odstranění závadného chování. Jelikož žalovaná závadné chování neodstranila (dluh neuhradila), byla jí žalobcem dána výpověď z nájmu bytu bez výpovědní doby podle ustanovení § 2291 občanského

zákoníku, kterou si žalovaná převzala dne 31. 5. 2023. Nájem předmětného bytu skončil dnem doručení výpovědi, žalovaná však byt bez zbytečného odkladu neodevzdala, přestože k tomu byla žalobcem v rámci výpovědi z nájmu bytu vyzvána. Ke dni podání žaloby žalovaná dlužila na nájemném a na nákladech na služby spojené s užíváním bytu částku 71 327 Kč, ke dni rozhodování soudu dlužila již částku 96 119 Kč, dluh neuhradila ani částečně, a proto dle žalobce není možné nájemní vztah se žalovanou obnovit.

2. Žalovaná uvedla, že jelikož přítel přišel o práci, neměla z čeho nájemné hradit. Po výpovědi smlouvy přišla i o příspěvky na bydlení. S úhradou dluhu na nájemném jí pomůže rodina, neboť přítel si našel od 1. 9. 2023 novou práci, takže budou mít na úhradu dlužného i běžného nájemného. Žalovaná dále sdělila, že se bude snažit dluh na nájemném zaplatit do třech měsíců, aby jí žalobce obnovil nájemní smlouvu a nemuseli se tak z bytu vystěhovat.

3. Z internetového výpisu z katastru nemovitostí - informací o pozemku ke dni 21. 8. 2023 vyplývá, že žalobce je vlastníkem pozemku parc. č. St. [číslo], jehož součástí je stavba - objekt k bydlení [adresa], zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, [stát. instituce], na [list vlastnictví] pro obec a [katastrální území].

4. Dle protokolu o převzetí bytu [číslo] v domě [adresa] v ulici [ulice] v [obec] žalovaná převzala předmětný byt dne 8. 10. 2018.

5. Z evidenčního listu se podává, že v předmětném bytě bydlí kromě žalované její partner [jméno] [příjmení] a jejich dvě dcery.

6. Usnesením ze zasedání Rady [územní celek] ze dne 14. 11. 2022 [jméno] města schválila obnovení nájemního vztahu k bytu [číslo] v [adresa], [ulice], [obec] pro žalovanou o jeden rok.

7. Ze smlouvy o nájmu bytu ze dne 21. 11. 2022 soud zjistil, že žalobce uzavřel se žalovanou smlouvu o nájmu bytu [číslo] o velikosti 3+1 s příslušenstvím, v domě [adresa], v ulici [ulice] v [obec] na dobu od 1. 11. 2022 do 31. 10. 2023. Nájemné bylo sjednáno bodem IV. smlouvy ve výši 85 Kč/m<sup>2</sup> měsíčně, přičemž konkrétní výše nájemného a měsíčních záloh na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu je podle smlouvy uvedena v evidenčním listě nájemníka, který je přílohou smlouvy. Dle smlouvy žalobce jako pronajímatel může změnit cenu a měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny plnění.

8. Z konta (předpisů/plateb) za období od 1. 1. 2022 do 24. 8. 2023 bylo soudem zjištěno, že ke dni 31. 7. 2023 činil dluh žalované na nájemném a na plnění poskytovaném v souvislosti s užíváním bytu celkem částku 71 327 Kč.

9. Z listiny označené jako, „Výzva před podáním výpovědi z nájmu bytu podle ustanovení § 2291 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník“ ze dne 3. 5. 2023 vyplývá, že žalobce vyzval žalovanou k odstranění závadného chování spočívajícího v tom, že žalovaná ke dni 30. 4. 2023 dlužila žalobci na nájemném a nákladech na služby poskytované s užíváním bytu částku 38 732 Kč, a to ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení této výzvy. Žalovaná byla současně upozorněna na možnost výpovědi z nájmu bytu žalobcem v případě nezaplacení dlužné částky, a to bez výpovědní doby. Výzva byla dle připojené doručky doručena do vlastních rukou žalované dne 5. 5. 2023.

10. Z výpovědi z nájmu bytu [číslo] ze dne 22. 5. 2023 soud zjistil, že žalobce vypověděl žalované nájem předmětného bytu bez výpovědní doby. Za výpovědní důvod označil skutečnost, že žalovaná ani přes výzvu ze dne 3. 5. 2023 neodstranila závadný stav spočívající v tom, že dluží za nájemné a náklady na služby spojené s užíváním bytu za dobu alespoň tří měsíců (měsíce listopad 2022, prosinec 2022 a březen 2023), čímž porušuje povinnosti vyplývající z nájmu bytu zvláště závažným způsobem. K odevzdání bytu stanovil žalobce žalované lhůtu jednoho měsíce. Žalovaná byla současně žalobcem ve smyslu § 2286 odst. 2 občanského zákoníku poučena o

možnosti vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Výpověď žalovaná podle připojené doručky osobně převzala dne 31. 5. 2023.

11. Podle zřizovací listiny ze dne 18. 4. 2016 je [územní celek] zastoupeno v oblasti správy bytového hospodářství [právníká osoba] [anonymizována tři slova] [územní celek], [IČO].

12. Z pracovní smlouvy ze dne 1. 9. 2023 vyplývá že přítel žalované [jméno] [příjmení] je od tohoto data zaměstnán jako dlaždič a stavební dělník na dobu určitou do 31. 8. 2024 se základní hrubou mzdou ve výši 25 000 Kč měsíčně.

13. Po provedeném dokazování má soud za prokázané, že žalobce je vlastníkem bytu [číslo] nacházejícího se ve 4. poschodí domu [adresa] v [obec], v ulici [ulice], který sestává ze 3 pokojů, kuchyně a příslušenství. Nájemní smlouvou ze dne 21. 11. 2022 přenechal žalobce předmětný byt do nájmu žalované, a to na dobu určitou do 31. 10. 2023. Dne 31. 5. 2023 došlo k předčasnému ukončení nájemního vztahu jednostrannou výpovědí žalobce z důvodu porušení povinnosti žalovanou jako nájemcem zvláště závažným způsobem. Do dnešního dne žalovaná bytovou jednotku nevyklidila, byt jí k tomu byla žalobcem stanovena lhůta jednoho měsíce od skončení nájmu.

14. Podle § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), se nájemní smlouvou pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

15. Podle § 2290 o. z. nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.

16. Podle § 2291 odst. 1 o. z. poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Podle odstavce 2 citovaného ustanovení nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívají-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

17. Podle § 2292 věta první a druhá o. z. nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání.

18. Podle § 1040 odst. 1 o. z. kdo věc neprávem zadržuje, může být vlastníkem žalován, aby ji vydal.

19. Žalobce prokázal, že žalovaná užívá předmětný byt ve vlastnictví žalobce neoprávněně, neboť nájemní vztah k tomuto bytu byl ukončen dnem 31. 5. 2023, kdy byla žalované doručena výpověď z nájmu bytu bez výpovědní doby. Žalovaná byla povinna odevzdat vyklizený byt žalobci ve stanovené lhůtě, tj. nejpozději ve lhůtě jednoho měsíce ode dne skončení nájmu bytu. Jelikož tak žalovaná neučinila, užívá nyní bytovou jednotku bez právního důvodu. Na základě této skutečnosti shledal soud žalobu důvodnou a vyhověl jí v plném rozsahu, a to v souladu s § 1040 odst. 1 o. z. Lhůta k vyklizení bytu byla žalované stanovena v souladu s § 160 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o. s. ř.“), v délce 15 dnů ode dne právní moci tohoto rozsudku, když soud neshledal žádné důvody pro její prodloužení. Žalovaná při jednání konaném dne 10. 10. 2023 uvedla, že se bude snažit dluh na nájemném uhradit žalobci do třech měsíců. Dle názoru soudu však žalovaná měla dostatek času pro úhradu svého dluhu, když k úhradě dlužné částky ve výši 38 732 Kč byla žalobcem vyzvána již výzvou ze dne 3. 5. 2023, doručenou jí dne 5. 5. 2023. Žalovaná přesto dluh neuhradila. Ke dni podání žaloby dne 24. 8. 2023 činil dluh žalované částku 71 327 Kč a ke dni vyhlášení tohoto rozsudku dne

10. 10. 2023 činil částku 96 119 Kč. Žalovaná tedy dluh na nájemném a na plnění poskytovaném s užíváním bytu neuhradila ani částečně, naopak její dluh vůči žalobci dále narůstá. Žalobce žalované poskytl dostatek času (nájemní vztah byl ukončen ke dni 31. 5. 2023, žalobce podal žalobu na vyklizení až dne 24. 8. 2023) k úhradě dlužného nájemného. Pokud by tak žalovaná učinila, dá se předpokládat, že žalobce by se žalovanou uzavřel novou nájemní smlouvu. Žalovaná však této šance nevyužila a za užívání bytu žalobci nadále žádnou částku nehradila. Dluh tak vzrostl až na částku 96 119 Kč. Za této situace se nemůže žalovaná divit, že s ní žalobce novou smlouvu o nájmu neuzavřel. Je na žalované, zda využije dobu od vyhlášení tohoto rozsudku do okamžiku, kdy bude nucena byt vyklidit, k tomu, aby žalobci dluh splatila a přesvědčila ho tak, aby s ní uzavřel novou smlouvu.

20. Žalobce byl ve sporu plně úspěšný, má proto právo na náhradu svých nákladů řízení podle § 142 odst. 1 o. s. ř., podle něhož účastníku, který měl ve věci plný úspěch, přízná soud náhradu nákladů potřebných k účelnému uplatňování nebo bránění práva proti účastníku, který ve věci úspěch neměl. Náklady řízení žalobce tvoří zaplacený soudní poplatek ve výši 5 000 Kč a náhrada hotových výdajů žalobce ve výši 900 Kč, a to za 3 úkony po 300 Kč podle § 151 odst. 3 o. s. ř. a § 2 odst. 3 ve spojení s § 1 vyhlášky č. 254/2015 Sb. (žaloba, příprava účasti na jednání, účast na jednání). Celkem tak náklady řízení žalobce činí částku 5 900 Kč, kterou je žalovaná podle § 160 odst. 1 o. s. ř. povinna zaplatit žalobci ve lhůtě 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím Okresního soudu v Písku.

Nebudou-li povinnosti uložené vykonatelným rozsudkem splněny řádně a včas, může se oprávněný jejich splnění domáhat návrhem na výkon rozhodnutí nebo exekuci.

Písek 10. října 2023

Mgr. Markéta Česánková  
soudkyně

Rozhodnutí nabylo právní moci dne 2. prosince 2023.