

**Žaloby o vyklizení bytu****Důvodová zpráva**

Nesplní-li nájemce svoji povinnost vyklidit po skončení nájmu byt či nebytový prostor, může se pronajímatel bránit u soudu. Nejdříve musí podat žalobu na vyklizení předmětného bytu, později – když nájemce byt nevyklidí ani v přiměřené lhůtě, kterou mu stanoví soud, může přijít na řadu výkon rozhodnutí (exekuce). Žaloba je legálním nástrojem pro dosažení vystěhování a vyklizení nemovitosti. Žalobou o vyklizení bytu se lze domáhat ochrany vlastnického práva proti osobám, jejichž nájemní právo byt užívat zaniklo dobou určitou.

Společným nájemcům bytu č. 3 (1+0) v čp. 619 Sokolovská, skončil nájem uplynutím doby určité k 30.09.2016 proto, že nesplnili podmínku pro jeho prodloužení. První výzvu (čj: MM 62903/2016 ze dne 05.10.2016) k vyklizení a předání předmětu nájmu a s upozorněním na nedoplatek si jmenovaní převzali dne 05.10.2016. Vzhledem k tomu, že tato zůstala bez reakce, byla jim zaslána druhá výzva (čj: MM 69813/2016 ze dne 03.11.2016), kterou si převzali dne 03.11.2016, ale opět nereagovali. Dne 26.01.2017 OISM v součinnosti s OSV provedl osobně šetření v předmětném bytě. S ohledem na narozené dítě byl dohodnut prodloužený termín předání bytu do konce února 2017 s tím, že všechny osoby budou mít zajištěné jiné bydlení. Ústní příslib nebyl opět ze strany jmenovaných plněn.

Společným nájemcům bytu č. 13 (2+1) v čp. 147 Riegrova, skončil nájem uplynutím doby určité k 31.12.2016 proto, že nesplnili podmínku pro jeho prodloužení. První výzvu (čj: MM 00327/2017 ze dne 04.01.2017) k vyklizení a předání předmětu nájmu a s upozorněním na nedoplatek si jmenovaní nepřevzali. Proto jim byla každému zvlášť z důvodu rozlišných míst pobytu zaslána prostřednictvím České pošty druhá výzva (čj: MM 02757/2017 ze dne 23.01.2017), kterou si jeden z nájemců převzal v Praze dne 26.01.2017. Druhý nájemce si uloženou písemnost v Milevsku nevyzvedl. Dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 570 *Právní jednání působí vůči nepřítomné osobě od okamžiku, kdy jí projev vůle dojde; zmaří-li vědomě druhá strana dojití, platí, že řádně došlo. A § 573 Domněnka doby dojití: Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla pracovní den po odeslání,...* (fikce doručení – písemnost je považována za doručenou, přestože se adresát s jejím obsahem neseznámil, tedy ji nepřevzal či ji nečetl).

Jmenovaní byli v průběhu trvání nájemního vztahu telefonicky, osobně i písemně upozorňováni na nedoplatky a plnění důvodů pro vypovězení nájmu. Platební morálka se nezlepšila. V obou případech a s odkazem na nájemní smlouvu byl nájem ukončen uplynutím doby, na kterou byl sjednán a nájemce byl povinen vrátit pronajatý byt. Předcházely pokusy o mimosoudní vyřešení sporu tím, že druhá strana byla opakovaně vyzývána k dobrovolnému splnění povinnosti. Vzhledem k uvedeným skutečnostem a dluhům, které se navyšují o předpisy za bezdůvodné užívání prostoru, OISM doporučuje, aby ve věci podání žaloby o vyklizení soudní město zastupoval v řízení právní zástupce (advokát). OISM standardně a operativně spolupracuje s advokátem ve všech fázích jednotlivých probíhajících řízení.