



# PRAVO

ZORIENTUJTE SE S NÁMI  
V NUTNÝCH POVOLENÍCH,  
DETAILECH SMLUV,  
PRONÁJMŮ I KOUPI

## NÁJEMNÍK BEZ PLATNÉ SMLOUVY

Jsem majitelem činžovního domu, v jednom z mých bytů žije nájemník, který zde má hlášené trvalé bydliště, ale nikoliv platnou nájemní smlouvu. Mohu se ho nějak zbavit?

RADOVAN H., E-MAIL



foto Profimedia.cz



**MGR. LUCIE  
DIETSCHOVÁ**  
advokátka  
Vejmelka &  
Wünsch

Právním prostředkem ochrany proti neoprávněnému užívání bytu třetí osobou – tj. takovému užívání, které se neopírá o žádný právní důvod (např. nájemní smlouvu), a to ani o odvozený (např. přijetí druhá nebo družky nájemcem do bytu) – je zejména žaloba na vyklizení bytu podle § 126 občanského zákoníku.

V žalobě je třeba tvrdit rozhodné skutečnosti, o něž opíráte své žalobní právo (vlastnictví domu, v němž se nachází byt, užívání bytu žalovaným bez právního důvodu) a příslušnou žalobní žádost (vyklizení bytu) a k žalobě přiložit listinné důkazy, z nichž tvrzené skutečnosti vyplývají a/nebo navrhnout provedení i jiných důkazů (např. svědecké výpovědi) k prokázání tvrzených skutečností. Žalobu je třeba podat ve třech vyhotoveních u okresního/obvodního soudu, v jehož obvodu se byt nachází. Soudní poplatek za podání žaloby činí 5 000 Kč. Před podáním žaloby na vyklizení bytu lze doporučit, abyste osobě neoprávněně užívající byt ve vašem domě zaslal doporučený dopis, kterým ji ve stanovené lhůtě vyzvete k vyklizení bytu a zároveň ji upozorníte, že když v uvedené lhůtě výzvě nevyhoví, podáte žalobu na vyklizení bytu s tím, že touto žalobou budete požadovat rovněž přiznání náhrady nákladů soudního řízení, příp. právního zastoupení.

Vedle podání žaloby na vyklizení bytu lze zvážit i podání trestního oznámení resp. oznámení o přestupku, neboť nelze vyloučit, že osoba neoprávněně užívající byt ve vašem domě mohla svým jednáním naplnit znaky skutkové podstaty trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru podle § 208 trestního zákona, resp. znaky skutkové podstaty přestupku proti majetku podle § 50 odst. 1 písm. b) přestupkového zákona, spočívajícího v úmyslném neoprávněném užívání cizího majetku bez přivolení oprávněné osoby.

Pokud jde o zrušení trvalého pobytu osoby neoprávněně užívající byt, komplikuje je okolnost, že tato osoba byt stále fakticky užívá. Podmínkou pro vyhovění žádosti vlastníka domu o zrušení údaje místa trvalého pobytu v evidenci obyvatel je nejenom zánik užívacího práva k bytu, jehož adresa je v evidenci obyvatel uvedena jako místo trvalého pobytu, ale rovněž skutečnost, že tato osoba byt fakticky neužívá. Takovou žádost lze tedy podat až poté, co neoprávněný uživatel přestane byt fakticky užívat.