



Tisková zpráva ze dne 13. května 2021

dTest: Nesouhlasíte s výpovědí z nájmu bytu? Braňte se

Doba, kdy pronajímatel potřeboval souhlas soudu k výpovědi nájemce z bytu, je již dávnou minulostí. Přesto i dnes soudy problémy se skončením nájmu bytu řeší. Nájemce se totiž může proti výpovědi bránit u soudu žalobou o přezkum její oprávněnosti. Jak by měla taková žaloba vypadat a v jaké lhůtě ji musíte podat, pokud s výpovědí z nájmu nesouhlasíte?

Žalobu o přezkum oprávněnosti výpovědi můžete podat do dvou měsíců ode dne, kdy jste ji obdrželi. A to jak v případě výpovědi s výpovědní dobou, tak i tehdy, jedná-li se o výpověď bez výpovědní doby, typicky v případě závažného porušování povinností nájemcem. Po uplynutí dvouměsíční lhůty právo podat žalobu zaniká.

„Pokud vám došla výpověď například 10. května, musí být žaloba o přezkoumání výpovědi doručena soudu nejpozději 10. července. Nestačí tedy žalobu 10. července podat na poštu,“ vysvětluje Eduarda Hekšová, ředitelka spotřebitelské organizace dTest. A dodává: „Před podáním žaloby není nutné sdělit námítky proti výpovědi pronajímateli.“

Žaloba se podává u okresního soudu v místě, kde se nachází byt. Musí v ní být označení pronajímatel a nájemce. V žalobě musíte kromě jiného vylíčit, z jakého důvodu jste obdrželi výpověď a proč ji považujete za neoprávněnou. Jako důkazy byste měli předložit alespoň kopii nájemní smlouvy, výpovědi z nájmu a výpis z katastru nemovitostí prokazující vlastnické právo pronajímatele.

Soud pak buď rozhodne, že výpověď je neoprávněná, nebo žalobu naopak zamítne. Konkrétně soud zkoumá, zda jsou skutečnosti uváděné pronajímatelem pravdivé a jestli představují zákonný důvod k výpovědi z nájmu. Pokud je důvodem nezaplacení nájemného nebo plateb za služby, lze obvykle snadno dokázat, zda a kolik nájemce platil či neplatil. „Je-li však důvodem výpovědi takzvané hrubé porušení povinností ze strany nájemce, není situace tak jednoduchá. Tento důvod se posuzuje případ od případu a soud může dospět k závěru, že i když jsou skutečnosti tvrzené pronajímatelem pravdivé, nedosahují takové intenzity, že je lze považovat za hrubé porušení povinností,“ popisuje Eduarda Hekšová.

O neoprávněnosti výpovědi soud rozhodne i v případě, že během soudního řízení zjistí, že výpověď je z nějakého důvodu neplatná. Například tehdy, jestliže neobsahuje poučení o právu nájemce podat žalobu o přezkum její oprávněnosti. Pokud soud žalobě nevyhoví, tedy potvrdí oprávněnost výpovědi, uloží nájemci byt v určité lhůtě vyklidit. Soud tak ale rozhodne jen v případě, že vyklizení navrhne pronajímatel.

dTest, o.p.s.

Černomořská 419/10
101 00 Praha 10
tel.: +420 241 404 922
fax: +420 241 406 533
dtest@dtest.cz
www.dtest.cz

IČ: 45770760
DIČ: CZ45770760
zápis u Městského
soudu v Praze,
oddíl O, vložka 1277

bankovní účet:
2700029989/2010
Fio banka, a. s.

Kontakt pro média:

Lucie Korbéliusová, media@dtest.cz, tel.: +420 604 556 874

dTest, o.p.s. je největší českou spotřebitelskou organizací, která v ČR působí již od roku 1992. Je vydavatelem spotřebitelského časopisu dTest, na jehož stránkách jsou publikovány výsledky nezávislých a objektivních testů produktů, varování před nebezpečnými a zdravotně závadnými výrobky, informace o spotřebitelských právech a rady, jak tato práva účinně uplatňovat. dTest je součástí mezinárodní organizace International Consumer Research and Testing (ICRT) a evropské spotřebitelské organizace BEUC.

Poradenská linka časopisu dTest – 299 149 009 – je v provozu každý pracovní den od 9 do 17 hodin a spotřebitelé na ní mohou konzultovat s právními poradci časopisu dTest nejrůznější spotřebitelské problémy, a to za cenu běžného tarifu volání. Od spuštění v roce 2010 této možnosti využily již desetitisíce spotřebitelů a poradenská linka časopisu dTest se tak stala první a nejvyhledávanější cestou k řešení potíží, se kterými se zákazníci na trhu setkávají.