

13.2.2026

č. j. 9 C 226/2025-22

tohoto rozhodnutí bylo právní moci
výrok 1. - II. dne 18.3.2026
výrok dne 9.4.2026
a je vykonatelné dnem
V Chebu
dne 7. 04. 2026



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Chebu rozhodl samosoudkyně Mgr. Miroslavou Theissovou ve věci

žalobce: **Město Luby**, IČO 00254053
sídlem nám. 5. května 164, 351 37 Luby
zastoupený advokátem JUDr. Miroslavem Bukovjanem
sídlem Jánské náměstí 266/6, 350 02 Cheb

proti
žalovanému: **Pavel Mikyta**, narozený 25. 7. 1996
bytem Družstevní 439, 351 37 Luby

o vyklizení bytu

takto:

- I. Žalovaný je povinen vyklidit a předat žalobci byt č. 1, 2+1, v prvním podlaží, v domě č.p. 96, na adrese Na Louce č.p. 96, na pozemku p. č. st. 888, vše v katastrální území Luby I a obec Luby, vedené u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb. To vše do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradu nákladů řízení částku 13 591 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám právního zástupce žalobce.

Odůvodnění:

1. Žalobce se domáhal vyklizení bytu uvedeného ve výroku (dále jen byt), neboť žalobce jako pronajímatel uzavřel s žalovaným nájemní smlouvu dne 8.8.2018, na dobu neurčitou. Žalovaný neplatil nájemné za 2/2024-5/2024, nájemné ani zálohy za služby za 4/2025-7/2025, ani vyúčtování služeb za rok 2024. Žalobce po marné výzvě k úhradě nájemného podal žalobce

Shodu s prvopisem potvrzuje: Veronika Moghrani.

výpověď z nájmu bytu bez výpovědní doby. Ta byla doručena třetí pracovní den po odeslání dle § 573 občanského zákoníku, k uložení zásilky pro žalovaného došlo 9.10.2025. Nájemní vztah skončil 15.10.2025. Žalovaný byt nevyklidil, ačkolí mu byla uložena lhůta k vyklizení do 15.11.2025.

2. Žalovaný k se k věci nevyjádřil.
3. Soud rozhodoval bez nařízení jednání dle § 115 o. s. ř., neboť strany s tím souhlasily. Soud nerozhodoval rozkazem k vyklizení dle § 175a o.s.ř, neboť je u něj náhradní doručení vyloučeno a žalovaný nepřebírá poštu, vždy bylo doručeno náhradním způsobem.
4. **Soud má za prokázaný tento skutkový stav:** Z výpisu z katastru nemovitostí je prokázáno, že žalobce je vlastníkem nemovitosti pozemku p. č. st. 888, na kterém stojí stavba č.p. 96 vše v katastrální území Luby I a obec Luby, vedené u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb, ve které se nachází předmětný byt.
5. Ze smlouvy o nájmu bytu ze dne 8.8.2018 mezi žalobcem jako pronajímatelem a žalovaným jako nájemcem je prokázáno, že žalovaný uzavřel jako nájemce nájemní smlouvu se žalobcem jako pronajímatelem na byt, a to na dobu neurčitou.
6. Z výzvy k zaplacení dlužného nájemného je prokázáno, že žalovaný byl vyzván k doplacení dlužného nájemného za 2/2024-5/2024 a nájemného a služeb za 4/2025-7/2025, a dále vyúčtování služeb za rok 2024. Dle z podací stvrzenky č.l. 8 a obálky č.l. 8 a 9 byla výzva podána k poštovní přepravě 22.9.2025.
7. Z výpovědi ze dne 7.10.2025 je prokázáno, že žalobce dal žalovanému výpověď z nájmu předmětného bytu pro neplacení nájemného a služeb za měsíce uvedené ve výzvě v celkové výši 77 231 Kč a zároveň ho vyzval k vyklizení bytu do 15.11.2025. Z podací stvrzenky a obálky je prokázáno, že výpověď z nájmu bytu byla podána k poštovní přepravě dne 8.10.2025.(č.l.10 a 11)
8. **Závěr o skutkovém stavu je tento:** Žalobce je vlastníkem domu, ve kterém se nachází předmětný byt. Žalobce jako pronajímatel uzavřel s žalovaným dne 8.8.2018 jako nájemcem nájemní smlouvu na dobu neurčitou, ohledně předmětného bytu. Žalobce žalovaného vyzval k zaplacení dluhu na nájemném za 2/2024-5/2024 a nájemném a služeb za 4/2025-7/2025 a vyúčtování služeb za rok 2024; výzvu dal k poštovní přepravě dne 22.9.2025.
9. Žalobce dal žalovanému výpověď z nájmu bytu pro neplacení nájemného, ohledně měsíců odkázal na předchozí výzvu, výpověď je ze dne 7.10.2025. Zároveň vyzval žalovaného k vyklizení do 15.11.2025. Výpověď z nájmu bytu byla dána k poštovní přepravě dne 8.10.2025.
10. Podle § 2201 občanského zákoníku nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
11. Dle § 2291 odst. 1 občanského zákoníku, 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.
12. Dle § 2291 odst. 2 občanského zákoníku nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

13. Dle § 2291 odst. 3 občanského zákoníku neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.
14. Žalovaný jako nájemce nezaplatil nájemné za 2/2024-5/2024 a nájemné a služby za 4/2025-7/2025, ani vyúčtování služeb za rok 2024, žalobce podal nejprve výzvu v čem spatřuje závažné porušení povinnosti a poté i výpověď z nájmu bytu bez výpovědní lhůty, závadné chování řádně popsal. Výpověď byla zaslána k poštovní přepravě dne 8.10.2025. Výpověď byla tedy doručena třetí pracovní den po odeslání, (§ 573 občanského zákoníku), tedy dne 13.10.2025. Nájemní právo skončilo den následující, tedy dne 14.10.2025.
15. Podle § 2292 občanského zákoníku 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. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned. Nájem skončil dne 14.10.2025, žalovaný byt nevyklidil a ze zákona mu vyplývá povinnost po skončení nájmu bytu odevzdat, tedy vyklidit, proto soud žalobě vyhověl.
16. O nákladech řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 a přiznal je úspěšnému žalobci. Soud přiznal soudní poplatek 5 000 Kč. Dále soud přiznal 2,5 úkony právní služby po 2300 Kč dle § 7 bod 4 vyhlášky 177/1996 Sb. a § 9 odst. 1 vyhlášky 177/96 Sb., dle něž nelze-li hodnotu práva vyjádřit v penězích, činí tarifní hodnota 30 000 Kč, tedy 5 750 Kč. Dále soud přiznal tři režijní paušály po 450 Kč a DPH 1 491 Kč. Soud tedy přiznal SOP 5 000 Kč, odměnu 5 750 Kč, režijní paušály 1 350 Kč a DPH 1 491 Kč, tedy celkem 13 591 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je odvolání přípustné, do 15 dnů od doručení, ke Krajskému soudu v Plzni, Veleslavínova 40 Plzeň, prostřednictvím soudu zdejšího. Nebude-li plněno dobrovolně, lze podat návrh na výkon rozhodnutí.

Cheb 12. února 2026

Mgr. Miroslava Theissová v. r.
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje: Veronika Moghrani.

12. 

Doložka z konverze dokumentu do listinné podoby – na žádost

Dokument 9-C-226-2025-Rozsudek.PDF vznikl převedením elektronického dokumentu do listinného dokumentu pod pořadovým číslem 177564908-115179-260213111144. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: 3

Vstupní dokument byl:

podepsán kvalifikovaným elektronickým podpisem. Ověření podpisu 13.02.2026 09:18:39. Podpis byl shledán platným a integrity dokumentu nebyla porušena nebo jinak změněna. Ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis bylo provedeno vůči zveřejněnému seznamu zneplatněných certifikátů vydanému k datu 13.02.2026 10:50:32. Údaje o kvalifikovaném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis 01 63 0F A3, který byl vydán kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru PostSignum Qualified CA 4, Česká pošta, s.p. pro podepisující osobu Veronika Moghrani, Okresní soud v Chebu, 380, Okresní soud v Chebu. Podpis byl označen platným kvalifikovaným časovým razítkem nebo kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem vydaným kvalifikovaným poskytovatelem. Platnost kvalifikovaného časového razítka byla ověřena dne 13.02.2026 09:18:39. Údaje o časovém razítku: 13.02.2026 09:18:39, číslo kvalifikovaného certifikátu pro časové razítko 6A F2 09 C3, kvalifikovaný poskytovatel: ACAeID3 - Root Certificate, eIdentity a.s..

Dokument neobsahuje vizualizaci podpisu.

Konverzi provedl subjekt: Bukovjan Miroslav, JUDr., IČ: 47721839

Pracoviště: Bukovjan Miroslav, JUDr.

Datum vyhotovení: 13.02.2026

Jméno, příjmení a podpis úředníka: MIROSLAV BUKOVJAN

Otisk úředního razítka:

JUDr. Miroslav Bukovjan
advokát, ev. č. ČAK 5744
Jánské nám. 266/6, 350 02 Cheb
IČ: 477 21 839



177564908-115179-260213111144

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.gov.cz/overovacidolozky>.