**Okresnímu soudu Praha – Východ**

Na poříčí 1044/20

110 00 Praha

V Praze dne 1.7.2018

**Žalobce: Miroslav Skromný, r.č. 123456/789**

 bytem Krcálkova 23, 12345 Praha

**Žalovaný: Jan Skrblík, r.č. 987654/321**

 bytem Houbová 32, 12345 Čestlice

**Žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu**

Žalovaný je výlučným vlastníkem bytu č. 3 umístěného v budově č.p. 666 postavené na pozemku parc. č. 66 v katastrálním území Čestlice, obec Čestlice (dále jen „byt“).

Dne 12.3.2014 jsem s žalovaným uzavřel nájemní smlouvu, kterou mi žalovaný přenechal výše uvedený byt k užívání, a to na dobu neurčitou.

Důkaz: Výpisem z katastru nemovitostí

 Nájemní smlouvou ze dne 12.3.2014

Dne 6.6.2018 jsem obdržel od žalovaného dopis, v němž mi sděluje, že vypovídá Nájemní smlouvu ze dne 12.3.2014 z důvodu, že jsem za měsíc duben 2018 nezaplatil nájemné a tedy jsem hrubým způsobem porušil své povinnosti vyplývající z nájmu. Z tohoto důvodu byla ze strany žalovaného podána výpověď bez výpovědní doby. Proti výpovědi jsem dopisem dne 7.6.2018 uplatnil vůči pronajímateli námitky, na které však pronajímatel do dnešního dne nijak nereagoval.

Důkaz: Dopisem (výpovědí pronajímatele) ze dne 6.6.2016

 Dopisem ze dne 7.6.2018 s dodejkou

Tuto výpověď považuji za neplatnou. Podle ust. § 2291 odst. 1 občanského zákoníku může pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní doby pouze v případě, že nájemce poruší svá práva zvlášť závažným způsobem. Dle odst. 2 citovaného ustanovení porušuje nájemce svou povinnost zvlášť hrubým způsobem, pokud nezaplatil nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců. Z důvodu neuhrazení nájemného za jeden měsíc tedy pronajímatel nemůže ukončit nájemní vztah výpovědí bez výpovědní doby. Rovněž uvádím, že mne pronajímatel před doručením výpovědi nevyzval, abych dlužnou částku za nájem uhradil, tak jak mu to ukládá ust. § 2291 odst. 3 občanského zákoníku.

Pronajímatel navíc nedostál ani své povinnosti dle ust. § 2286 občanského zákoníku a nepoučil mne o mém právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.

Z výše uvedených důvodů mám proto za to, že je předmětná výpověď neplatná a navrhuji, aby nadepsaný soud vydal následující rozsudek:

1. **Určuje se, že výpověď z nájmu bytu č. 3 umístěného v budově č.p. 666 postavené na pozemku parc. č. 66 v katastrálním území Čestlice, obec Čestlice, daná dne 6.6.2018 žalovaným žalobci je neplatná.**
2. **Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.**

Miroslav Skromný