

**Příloha č. 1: Vybraná ustanovení o výpovědních důvodech dle nařízení č.83/1918 Sb.,  
o ochraně nájemců  
vydaného  
na základě zákona ze dne 24. července 1917, z. ř. čís. 307**

Obvod použití nařízení.

§ 1

(1.) Dále uvedená ustanovení vztahují se k nájmu bytů a jednotlivých částí bytů a k nájmu obchodních místností.

(2.) Na pronájem při provozování živnosti přechovávání cizinců se ustanovení ta nevztahují.

§ 7

(1.) Pronajimatel může nájemní smlouvu vypovědět jen z důležitých důvodů.

(2.) Za důležitý důvod buď pokládáno obzvláště,

1. je-li nájemce s placením činže nad obvyklou neb jemu dosud přiznanou dodatečnou lhůtu v prodlení nebo

2. zdráhá-li se svoliti ke zvýšení činže, za přípustné uznanému (§§ 2 až 2b, 4, 5 a 10) aneb ku dovolenému obnovení dřívější vyšší činže (§ 4) anebo

3. ztrpčuje-li neustálým nebo hrubým přestupováním platného domácího řádu nebo svým bezohledným, urážlivým nebo jinak nenáležitým chováním spolubydlitelům bydlení v domě, anebo porušuje-li těžce pořádek v domě; totéž co o nájemci platí také o chování se osob, které nájemce přijal do místností jím najatých, pokud opominul zjednatí nápravu jemu možnou;

4. lze-li podle § 1118 obč. z. žádati zrušení smlouvy bez výpovědi;

5. potřebuje-li pronajimatel nutně nájemního předmětu sám pro sebe anebo pro příbuzné neb sešvagřené v přímé linii a utrpěl-li by značnou újmu, kdyby smlouvu nájemní v platnosti ponechal. Nabyt-li pronajimatel nemovitosti teprve po 21. lednu 1918, může nad to z důvodu č. 5 smlouvu nájemní, která již dříve byla v platnosti, pouze tehdy vypovědět, vzejde-li mu ze zachování platnosti smlouvy nájemní nepoměrně větší újma nežli nájemci z výpovědi;

6. potřebuje-li pronájemce nájemního předmětu, který až doposud určen byl k obývání dělníky nebo

jinými zřízenci jeho vlastního závodu, nutně pro tento účel;

7. přenechá-li nájemce nájemní předmět zcela nebo z části se zařízením anebo bez něho někomu jinému za vzájemné plnění vzhledem k nájemnému, které sám platí, nepoměrně vysoké.

(3.) Jsou-li proti výpovědi podány námitky, jest věcí pronajimatele prokázati, že tu je důležitý důvod k výpovědi. Byl-li nájem vypovězen z toho důvodu, že nájemce se zpečoval souhlasiti se zvýšením nájemného, které bylo podle § 5 uznáno přípustným, anebo s obnovením původně smluveného vyššího nájemného, má se, nehledě ku případné povinnosti nájemcově k náhradě škody, výpověď zrušiti, prohlásil-li nájemce ihned, jakmile mu bylo soudním usnesením oznámeno rozhodnutí o přípustnosti zvýšení, že souhlasí se zvýšením aneb opětným zvýšením nájemného.

(4.) Předchozích předpisů sluší použití také tehdy, byla-li sice smlouva nájemní uzavřena na určitou dobu, avšak podle úmluvy pokládá se za mlčky obnovenou, poněvadž nepředcházela včasná výpověď aneb podobné prohlášení strany. Je-li ve smlouvě vymíněno, že, nebude-li včas dána výpověď (prohlášení), platí obnovení nikoliv na neurčitou, nýbrž na určitou dobu, může každá strana oznámiti straně druhé před uplynutím lhůty pro výpověď (prohlášení) stanovené, že odmítá obnovení na určitou dobu; smlouva nájemní považuje se pak za obnovenou na neurčitou dobu.

#### § 7a

Smlouvy nájemní, které zanikají projitím času bez výpovědi a jichž smluvní doba převyšuje půl roku, pokládají se za obnoveny na neurčitou dobu, vyjímaje případ, že před uplynutím nájemní doby a zachováváje v místě obvyklou výpovědní lhůtu buď nájemce prohlásí, že v nájmu nechce pokračovati, aneb pronajimatel žádá za zrušení nájmu z důležitých důvodů. Na tento požadavek použití jest obdobně předpisů o výpovědi nájmu.

#### Přechodná ustanovení.

#### § 21

(1.) Účinnost tohoto nařízení nastává pátým dnem po jeho vyhlášení. Současně pozbývá platnosti ministerské nařízení ze dne 20. ledna 1918, z. ř. čís. 21.

(2.) Převyšuje-li plnění za podnájem před počítím účinnosti tohoto nařízení smluvené, výměru přípustnou dle § 2b, může podnájemce žádati za jeho snížení na přiměřený obnos s účinkem pro nové činžovní období.

(3.) Ustanovení § 6, odst. 2, jest použito také na úmluvy, které byly učiněny před vyhlášením tohoto nařízení, ale v den vyhlášení nebyly splněny.

(4.) Ustanovení § 7 jest použito také na výpověď podnájmu jednotlivých součástí bytů hlavním nájemcem samým užívaného, byla-li výpověď v den vyhlášky tohoto nařízení již dána, ale nenabyla-li dosud právní moci.

(5.) Prošel-li již v den vyhlášky tohoto nařízení v místě obvyklý výpovědní termín, ve kterém u nájemní smlouvy na určitou dobu (§ 7a) nájemce má prohlásiti, že v nájmu nebude pokračovati, a pronajimatel žádati za rozvázání smlouvy, dostačí, bude-li takové prohlášení učiněno neb taková žádost podána do 14 dnů poté, kdy toto nařízení bylo vyhlášeno.

(6.) Za důležitý důvod k výpovědi smluv a podnájmu jednotlivých součástí bytu hlavním nájemcem samým spoluužívaného nebo k žádosti za rozvázání nájemní smlouvy na určitou dobu dlužno jmenovitě pokládati, prokáže-li pronajimatel, že předmět nájemní znovu pronajal již přede dnem vyhlášky tohoto nařízení.

(7.) Toto nařízení pozbude platnosti dnem 31. prosince 1919.

Švehla v. r.      Dr. Kramář v. r.

Habermann v. r.      Dr. Rašín v. r.

Dr. Hruban v. r.      Dr. Soukup v. r.

Staněk v. r.      Dr. Zahradník v. r.

Dr. Winter v. r.      Prášek v. r.

Stříbrný v. r.      Dr. Vrbenský v. r.

Dr. Stránský v. r.

**Příloha č. 2:**  
**Vybraná ustanovení zák.č. 44/1928 Sb., o ochraně nájemníků**

Změna: 30/1930 Sb.

Změna: 167/1930 Sb.

Změna: 210/1931 Sb.

Změna: 104/1932 Sb.

Změna: 139/1932 Sb.

Změna: 164/1932 Sb.

Změna: 54/1933 Sb.

Změna: 244/1933 Sb.

Změna: 32/1934 Sb.

Změna: 259/1935 Sb.

Změna: 66/1936 Sb.

Národní shromáždění republiky Československé usneslo se na tomto zákoně:

O výpovědi.

§ 1

(1) Pronajimatelé bytů mohou vypovědět smlouvu nájemní nebo podnájemní jen, svolí-li k tomu okresní soud, v jehož obvodu jest byt. Svolení k výpovědi budiž dáno pouze z důležitých důvodů.

(2) Za důležitý důvod buď pokládáno zvláště:

1. nezaplatil-li nájemník smlouveného nebo v přípustné míře zvýšeného (§§ 8 až 13, 15, 16, 21 a 22) nájemného, pokud jeho výše není sporná, byv po uplynutí obvyklé nebo ku placení nájemného ujednané lhůty upomenut, do konce lhůty, kterou mu pronajimatel alespoň na 24 hodiny od upomínky povolil;

2. byl-li nájemník odsouzen pro trestný čin, který se stíhá z úřední moci, spáchaný na pronajimateli nebo na jeho choti v domě bydlící, nebo pro trestný čin proti bezpečnosti cti spáchaný na těchto osobách zlým nakládáním nebo pro trestný čin proti cizímu majetku spáchaný na obyvatelích domu;

3. byl-li nájemník vypovězen z území republiky Československé nebo nájemník, jenž v bytě sám přebývá, vyhoštěn z obce;
4. má-li nájemník jiný a dostatečný byt v obci a nepotřebuje-li bytu pro výkon nebo při výkonu svého povolání, anebo nebydlí-li v bytě trvale, protože má přiměřený byt jinde;
5. užívá-li nájemník bytu k jiným účelům než k bydlení bez povolení nutného podle zákona;
6. porušují-li nájemník, členové jeho domácnosti neb osoby, které nájemník přijal do bytu nebo do svých služeb, opětovně hrubě pořádek v domě nebo způsobují-li svým chováním v domě oprávněné pohoršení, a nezjednal-li nájemník, byv k tomu vyzván, možné nápravy; tohoto ustanovení lze užití obdobně na výpověď podnájemníka, který porušuje pořádek nebo způsobuje pohoršení v bytě;
7. dal-li nájemník proti smluvnímu zákazu nebo bez svolení vlastníka domu do podnájmu celý byt nebo sice jen část bytu, ale sám bydlí trvale jinde;
8. dal-li nájemník najaté místnosti zcela nebo z části, se zařízením nebo bez něho, do podnájmu za úplatu, která jest vzhledem k nájemnému, které sám platí, nepřiměřeně vysoká;
9. prokáže-li pronajimatel pravoplatné úřední povolení k užitečnější stavbě, kterou nelze provést bez vyklizení najatých místností. Výpověď lze dáti podle tohoto ustanovení nejméně na tři měsíce. Jestliže pronajimatel ze své viny buď nezapočne se stavbou do 3 měsíců po odevzdání bytu anebo v ní nepokračuje nepřetržitě, je povinen nájemníkovi pronajmouti znovu byt, zaplatiti útraty stěhovací a nahraditi jinou škodu;
10. chce-li se vlastník domku nastěhovati na trvalo do bytu ve svém domku, který má pouze jeden nebo dva byty a jehož vlastnictví nabyl před 31. prosincem 1931;
11. potřebuje-li majetník podniku továrního, živnostenského nebo zemědělského k účelům provozním pro svého zaměstnance nutně bytu, zřízeného při podniku pro ubytování zaměstnanců podniku;
12. chce-li se pronajimatel nastěhovati do bytu ve svém domě, jehož vlastnictví nabyl nejméně dva roky před podáním návrhu na výpověď; jde-li o byt skládající se z jedné obytné místnosti a kuchyně

s příslušenstvím nebo o byt menší, lze dáti výpověď, jen opatří-li pronajimatel nájemníkovi náhradní byt, který soud uzná za dostatečný. Ustanovení toho nelze užíti, má-li pronajimatel přiměřený byt v domě svém nebo manželově, nebo je-li v jeho domě nebo v domě manželově přiměřený byt, který nepodléhá ustanovením tohoto zákona a není obýván příslušníky rodiny pronajimatelovy;

13. potřebuje-li pronajimatel bytu v domě, jehož vlastnictví nabyt nejméně dva roky před podáním návrhu na výpověď, pro své ženaté nebo vdané děti nebo pro děti, které sňatkem hodlají založiti vlastní domácnost, a nemají dostatečného bytu vlastního; jde-li o byt skládající se z jedné obytné místnosti a kuchyně s příslušenstvím nebo o byt menší, lze dáti výpověď, jen opatří-li pronajimatel nájemníkovi náhradní byt, který soud uzná za dostatečný. Ustanovení toho nelze užíti, je-li v domě pronajimatelově, jeho manžela, osob, které chce pronajimatel do bytu nastěhovati, nebo jejich rodičů přiměřený byt, který nepodléhá ustanovením tohoto zákona a není obýván pronajimatelem nebo příslušníky jeho rodiny. Byla-li podle tohoto ustanovení dána výpověď z jiného bytu v témže domě, nelze tohoto ustanovení užíti před uplynutím jednoho roku;

14. potřebuje-li pronajimatel provozovny v domě, jehož vlastnictví nabyt nejméně dva roky před podáním návrhu na výpověď, pro sebe, svého manžela nebo své dítě. Ustanovení toho nelze užíti, je-li v domě pronajimatelově, jeho manžela nebo jeho dítěte přiměřená provozovna nepodléhající ustanovením tohoto zákona;

15. má-li nájemník v obci, v níž bydlí nebo vykonává své povolání, dům, ve kterém jest přiměřeně veliký byt nepodléhající ustanovením tohoto zákona; ustanovení tohoto lze užíti pouze na místnosti užívané k účelům bytovým;

16. byl-li nájemník pravoplatným rozsudkem nebo výrokem živnostenského úřadu zbaven živnostenského oprávnění nebo byl-li odsouzen soudem pro lichvu nebo pro trestné činy, uvedené v § 205a) a 486 tr. zák. ze dne 27. května 1852, č. 117 ř. z., ve znění čl. X cís. nař. ze dne 10. prosince 1914, č. 337 ř. z., jímž se zavádí řád konkursní, vyrovnávací a odpůrcí, v § 414, 416 a 387 zák. čl. V/1878 (uh. trestního zák.) a v § 4 zák. čl. V/1916 o nuceném vyrovnání mimo konkurs a o změně některých ustanovení konkursního řádu. Z těchto důvodů lze dáti výpověď jen z místností užívaných k provozování živnosti, které nejsou částí bytu; vztahovala-li se nájemní smlouva také na jiné místnosti, určí k návrhu nájemné na tyto místnosti připadající soud vykonaje potřebné šetření;

17. prokáže-li cizí stát, který jest vlastníkem domu, že potřebuje místností pro účely své

díplomatické misse nebo svého konsulárního úřadu nebo že jich nutně potřebuje pro ubytování zaměstnanců této misse neb úřadu, ač nabyli-li vlastnictví domu před účinností tohoto zákona a požívá-li Československá republika týchž výhod ve státě, o který jde. Prohlášení o tom, zda vzájemnost je zachovávána, dává soudu v případech pochybných ministr spravedlnosti v dohodě s ministrem zahraničních věcí; toto prohlášení jest pro soud závazné.

### **Příloha č.3: Vybraná ust. zák.č. 40/1964 Sb. účinného od 1.7.1988**

#### **Zánik práva užívání bytu**

##### **§ 183**

Právo užívat byt zanikne písemnou dohodou mezi organizací a uživatelem nebo písemným oznámením uživatele, že nechce byt užívat. V písemném oznámení musí být uvedena lhůta, kdy má užívání skončit, a to nejméně jeden měsíc tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce; není-li lhůta uvedena, skončí užívání koncem měsíce následujícího po měsíci, v němž oznámení došlo organizaci.

##### **§ 184**

Soud může na návrh organizace zrušit právo užívat byt:

- a) trvale určený pro ubytování pracovníka organizace, jestliže dosavadní uživatel přestal pro ni pracovat a organizace naléhavě potřebuje byt pro jiného svého pracovníka. V odůvodněných případech může soud uložit organizaci povinnost nahradit uživateli stěhovací náklady;
- b) jestliže uživatel nebo ti, kdož s ním bydlí, přes výstrahu porušují hrubě zásady socialistického soužití nebo jestliže uživatel hrubě porušuje své povinnosti, zejména tím, že neplatí úhradu za užívání bytu nebo za služby po dobu delší než tři měsíce;
- c) má-li uživatel dva byty;
- d) neužívá-li bez vážných důvodů uživatel bytu vůbec nebo užívá-li ho jen občas.

##### **§ 185**

Místní národní výbor může právo užívat byt zrušit:

- a) jde-li o byt nadměrný podle předpisů o hospodaření s byty;
- b) je-li třeba naložit s bytem nebo s domem tak, že byt nelze dále užívat.

##### **§ 186**

(1) Uživatel není povinen se z bytu vystěhovat, dokud mu není přidělen přiměřený náhradní byt. I bez přidělení náhradního bytu je povinen se z bytu vystěhovat, jestliže podle zákona stačí poskytnout náhradní ubytování anebo jestliže není třeba poskytnout ani náhradní byt, ani náhradní ubytování.

(2) Je-li uživatel povinen se z bytu vystěhovat proto, že byt bez vážných důvodů užívá jen občas, stačí poskytnout místo náhradního bytu náhradní ubytování. Ani náhradní byt, ani náhradní ubytování se neposkytne, je-li uživatel povinen se z bytu vystěhovat proto, že má dva byty nebo že bez vážných důvodů neužívá byt vůbec.

(3) V případech, kde zákon stanoví, že uživatel bytu není povinen se vystěhovat, dokud mu není přidělen přiměřený náhradní byt nebo zajištěno náhradní ubytování, zanikne právo užívat byt teprve dnem, kdy dojde k přidělení náhradního bytu nebo k zajištění náhradního ubytování.

##### **§ 187**

(1) Jestliže byt trvale určený pro ubytování pracovníka organizace po jeho smrti nebo po rozvodu jeho manželství užívají dále manžel, popřípadě osoby uvedené v § 179 odst. 1, nejsou povinny se z bytu vystěhovat, dokud jim není přidělen přiměřený náhradní byt, nestačí-li podle zákona poskytnout náhradní ubytování. To platí i v případě, jestliže pracovník organizace opustí trvale společnou domácnost.

(2) Zánikem členství uživatele ve stavebním bytovém družstvu zanikne právo užívat družstevní byt. Uživatel není povinen se z bytu vystěhovat, dokud mu není přidělen přiměřený náhradní byt. Vrácení členského podílu se může člen domáhat teprve po vystěhování z bytu.



**Příloha č. 4**  
**zák.č. 40/1964 Sb., s účinností od 1.11.2011**

§ 711

(1) Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v zákoně.

(2) Pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu:

a) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě;

b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky ► podle § 686a odst. 3;

c) má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;

d) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas;

e) jde-li o byt zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba; toto ustanovení se nepoužije, pokud nájemce dovršil 70 let věku.

(3) Výpověď musí být nájemci doručena. V písemné výpovědi musí být uveden důvod výpovědi, výpovědní lhůta (§ 710 odst. 2) a poučení nájemce o možnosti podat do 60 dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu. Nájemce je povinen byt vyklidit do 15 dnů ode dne zajištění přístřeší.



(4) Nájemce není povinen byt vyklidit, pokud podá ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi a řízení není ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu.

§ 711a

(1) Pronajímatel může vypovědět nájem pouze s přivolením soudu v těchto případech:

a) potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence;



b) je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat;

c) jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat.

(2) Písemná výpověď pronajímatele musí být doručena nájemci. V písemné výpovědi musí být uveden důvod výpovědi a výpovědní lhůta (§ 710 odst. 2). Jestliže soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu, určí současně délku výpovědní lhůty a rozhodne o povinnosti byt vyklidit. Výpovědní lhůta počne běžet až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozhodnutí soudu.

(3) V případě výpovědi dané z důvodů uvedených v odstavci 1 ► je pronajímatel povinen uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, pokud nedojde k jiné dohodě.



(4) Jestliže pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který vypověděl nájem bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatel je povinen dodatečně uhradit nájemci, který byt uvolnil, stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Soud může dále uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu. Právo nájemce na úhradu rozdílu v nájemném se v období pěti let nepromlčí. Jiné nároky nájemce tím nejsou dotčeny. Dále soud může na návrh toho, kdo poskytl bytovou náhradu, uložit pronajímateli, aby mu uhradil přiměřenou náhradu.

(5) Má-li nájemce právo na bytovou náhradu, je povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění odpovídající bytové náhrad

## Příloha č. 5

### Vybraná ust. zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

#### Skončení nájmu

##### § 2285

Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednáán na tutéž dobu, na jakou byl ujednáán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.

##### § 2286

(1) Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

(2) Vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.

##### § 2287

Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.

##### § 2288

(1) Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době,

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
- b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
- d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

(2) Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že

- a) má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,
- b) potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

(3) Vypoví-li pronajímatel nájem z důvodů uvedených v odstavcích 1 a 2, uvede výpovědní důvod ve výpovědi.

##### § 2289

Dal-li pronajímatel nájemci výpověď z některého z důvodů uvedených v § 2288 odst. 2, je povinen nájemci byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu, nevyužil-li byt do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem k účelu uvedenému jako výpovědní důvod. Tato lhůta neběží po dobu

potřebnou k úpravě bytu, bylo-li s úpravou započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a je-li v ní řádně pokračováno.

#### § 2290

Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.

#### § 2291

(1) Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť 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.

(2) Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu

alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívali neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

(3) 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.

#### § 2292

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.

#### § 2293

(1) Nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je

povinen odstranit pronajímatel.

(2) Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu

nájemce uvede byt do původního stavu.

(3) Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění

změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila.

Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

#### § 2294

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo

bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele.

Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

#### § 2295

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

#### § 2296

(1) Je-li v bytě věc, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevzme-li nájemce tuto věc bez

zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí.

(2) Ustanovení odstavce 1 se nepoužije, jedná-li se o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil.