

OBSAH

Předmluva.....	8
Seznam použitých zkratk 9	9
1. Dopad nového občanského zákoníku na nájmy vzniklé před 1. lednem 2014.....	10
2. Způsoby skončení nájmu bytu (domu).....	13
2.1 Dovolené způsoby skončení nájmu.....	13
2.2 Nedovolené způsoby skončení nájmu	15
3. Dohoda o skončení nájmu bytu	17
3.1 Obsahové náležitosti dohody	17
3.2 Forma dohody.....	17
3.3 Více subjektů na straně pronajímatele nebo nájemce	18
4. Narovnání.....	21
5. Výpověď z nájmu bytu	22
5.1 Obecná charakteristika	22
5.2 Více subjektů na vypovídající straně	22
5.3 Zastoupení při výpovědi.....	24
5.4 Doručení výpovědi	25
5.5 Zachování účinků výpovědi v případě právního nástupnictví.....	28
5.6 Promlčení práva výpovědi z nájmu bytu	29
6. Výpověď pronajímatele	30
6.1 Forma výpovědi.....	30
6.2 Obsahové náležitosti výpovědi	30
6.2.1 Obecné obsahové náležitosti	31
6.2.2 Zvláštní obsahové náležitosti	32
6.3 Otázka trvání výpovědního důvodu ke dni doručení výpovědi.....	35
6.4 Naplnění výpovědního důvodu v případě více společných nájemců	36
6.5 Obrana nájemce – námitky a návrh soudu na přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudu.....	37
7. Výpověď ze strany pronajímatele – výpovědní důvody na straně nájemce, výpověď z důvodu veřejného zájmu.....	42
7.1 Důvody, pro které může pronajímatel nájem vypovědět okamžitě (§ 2291 NOZ)	42

7.1.1	Nájemce nezaplatil nájemné a náklady za služby za dobu alespoň 3 měsíců.....	44
7.1.2	Nájemce poškozuj e byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem	48
7.1.3	Nájemce způsobuje jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí	49
7.1.4	Nájemce byt neoprávněně užívá jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.....	50
7.2	Důvody, pro které může pronajímatel nájem vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou (§ 2288 odst. 1 NOZ)	51
7.2.1	Nájemce je odsouzen pro úmyslný trestný čin (§ 2288 odst. 1 písm. b) NOZ)	52
7.2.2	Nájemce hrubě poruší svou povinnost (§ 2288 odst. 1 písm. a) NOZ)	53
7.2.3	Povinnost vyklidit byt z důvodu veřejného zájmu (§ 2288 odst. 1 písm. c) NOZ).....	66
7.2.4	Jiný obdobně závažný důvod (§ 2288 odst. 1 písm. d) NOZ).....	69
7.3	Výpověď pronajímatele po smrti nájemce s dvouměsíční výpovědní dobou (§ 2283 odst. 1 NOZ).....	70
8.	Výpověď ze strany pronajímatele	
	- výpovědní důvody na straně pronajímatele	72
8.1	Srovnání s předchozí úpravou.....	72
8.2	Výpovědní důvody.....	73
8.2.1	Byt bude užívat pronajímatel nebo jeho manžel.....	73
8.2.2	Pronajímatel potřebuje byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni	74
8.3	Konkretizace důvodu ve výpovědi.....	75
8.4	Výpovědní důvod a dobré mravy	76
8.5	Zneužití výpovědního důvodu pronajímatelem.....	81
9.	Výpověď ze strany pronajímatele	
	- výpovědní důvody zrušené novým občanským zákoníkem	82
10.	Výpověď ze strany nájemce.....	83
10.1	Rozdíly mezi výpovědí nájemce a výpovědí pronajímatele	83
10.2	Forma výpovědi.....	84
10.3	Obsahové náležitosti výpovědi	84
10.4	Výpověď nájmu na dobu neurčitou	87
10.5	Výpověď nájmu na dobu určitou.....	88

10.6 Okamžitá výpověď – případy zvlášť závažného porušení povinností pronajímatele	89
10.6.1 Pronajímatel neodstraní poškození (vadu) v bytě, za které nájemce neodpovídá, ani v dodatečně přiměřené lhůtě (§ 2266 NOZ)	89
10.6.2 Nájemce je rušen v užívání bytu zásahy třetích osob a pronajímatel mu neposkytne dostatečnou ochranu ani v dodatečné lhůtě (§ 2268 odst. 1 NOZ)	91
10.6.3 Nájemci brání v užívání bytu ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci vydané na základě zákona a pronajímatel nezjedná nápravu ani v dodatečné lhůtě (§ 2268 odst. 2 NOZ)	92
10.6.4 Pronajatý byt zčásti zanikne (§ 2226 odst. 2 NOZ)	93
10.6.5 Byt se stane nepoužitelným k bydlení z důvodů, které nejsou na straně nájemce (§ 2227 NOZ)	93
10.6.6 Pronajímatel zvlášť závažným způsobem porušuje své povinnosti, čímž nájemci působí značnou újmu (§ 2232 NOZ)	94
10.7 Otázka trvání výpovědního důvodu ke dni doručení výpovědi.....	94
10.8 Obrana pronajímatele proti výpovědi	95
10.9 Výpověď ze strany nájemcova dědice	95
10.10 Promlčení práva nájemce nájem vypovědět	96
11. Uplynutí doby, naplnění rozvazovací podmínky nebo časové doložky, obnovení nájmu bytu	97
11.1 Nájem ujednané na neúměrně dlouhou dobu	98
11.2 Obnovení nájmu bytu	99
12. Splynutí nájemce a pronajímatele v jednu osobu	101
13. Zánik bytu a jeho nepoužitelnost k bydlení	102
14. Specifika zániku nájmu služebního bytu – skončení výkonu práce, na kterou je nájem bytu vázán.....	103
15. Specifika skončení nájmu bytu zvláštního určení.....	108
16. Specifika skončení nájmu družstevního bytu	109
17. Skončení nájmu bytu (ve vlastnictví právnické osoby) obývaného členem nebo společníkem právnické osoby z důvodu členství.....	112
18. Skončení nájmu bytu ve zvláštních případech.....	113
18.1 Vylastnění	113

18.2 Soudní výkon rozhodnutí (exekuce)	113
18.3 Veřejná dražba	113
18.4 Insolvenční řízení	114
19. Smrt nájemce, přechod nájmu.....	115
19.1 Nájemcem zůstává pozůstalý manžel (v případě společného nájemního práva k domu nebo bytu)	115
19.2 Přechod nájmu na člena nájemcovy domácnosti	115
19.2.1 Členové nájemcovy domácnosti	116
19.2.2 Podmínky přechodu nájmu bytu	117
19.2.3 Oznámení o nepokračování v nájmu	119
19.2.4 Doba trvání nájmu po jeho přechodu	119
19.2.5 Přechod nájmu družstevního bytu	119
19.2.6 Výjimky z přechodu nájmu - služební byt a byt zvláštního určení.....	119
19.3 Přechod nájmu na nájemcova dědice	120
20. Odevzdání bytu po skončení nájmu.....	121
Vzory právních jednání	124
Dohoda o skončení nájmu bytu (§ 1981 zákona č. 89/2012 Sb.)	124
Předávací protokol.....	126
Výpověď nájmu sjednaného na dobu neurčitou ze strany nájemce (§ 2231 zákona č. 89/2012 Sb.)	128
Výpověď nájmu sjednaného na dobu určitou ze strany nájemce (§ 2287 zákona č. 89/2012 Sb.)	130
Výpověď nájmu bytu ze strany pronajímatele (§ 2288 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.).....	132
Výpověď nájmu bytu ze strany pronajímatele (§ 2288 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.).....	134
Okamžitá výpověď nájmu bytu ze strany pronajímatele (§ 2291 zákona č. 89/2012 Sb.)	136
Okamžitá výpověď nájmu bytu ze strany nájemce (§ 2227 zákona č. 89/2012 Sb.)	139
Vybraná ustanovení právních předpisů	141
Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – výňatky	141
Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) – výňatky	162
Vybraná judikatura.....	169
Seznam použité literatury	180