

OBSAH

I. BYT JAKO PŘEDMĚT OBČANSKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ.....	15
1. Co to je vlastně byt?.....	15
2. Musí být byt kolaudován, a co to vlastně znamená?.....	17
3. Mohu bydlet i v „bytě“, který není kolaudován?.....	17
4. Co to je příslušenství bytu?.....	19
5. Co to je rodinný dům?.....	19
II. NÁJEM, NÁJEMNÍ SMLOUVA, PRÁVA A POVINNOSTI.....	20
6. Lze přenechat do nájmu byt, ve kterém se zatím nedá bydlet?.....	20
7. Platí ještě staré kategorie bytu?.....	21
8. Prý mám „byt se sníženou kvalitou“. Co to je?.....	21
9. Musím mít k bydlení nájemní smlouvu?.....	22
10. Jaké jsou práva a povinnosti nájemce?.....	23
11. Jaké povinnosti má podle zákona pronajímatel?.....	24
12. Rodiče manželky nás nechali bydlet ve svém bytě bez jakékoliv s mlouvy. Máme k němu nějaké právo?.....	24
13. Co to je „výpůjčka“?.....	25
14. Jaké jsou náležitosti nájemní smlouvy, co tam má a nemá být?.....	26
15. Co v nájemní smlouvě být nemusí, co si lidé mohou upravit mimo smlouvu?.....	28
16. Jak vzniká nájem družstevního bytu?.....	28
17. Na jak dlouhou dobu lze nájemní smlouvu uzavřít?.....	30
18. Pronajímatel přislíbil, že mi trvání nájmu bude prodlužovat. Je to možné?.....	30
19. Mohu nájemné platit předem? Co když se v mezidobí změní majitel?.....	32
20. Mohu nájemní smlouvu uzavřít na „99 let“?.....	32
21. Mohu uzavřít nájemní smlouvu „na dobu trvání pracovního poměru“? Co pak?.....	33
22. Slyšel sem, že se nájem uzavřený na dobu určitou někdy automaticky prodlužuje?.....	34
23. Jak lze měnit nájemní smlouvu?.....	35
24. Lze od nájemní smlouvy odstoupit?.....	36

25. Nájemník bytu se odstěhoval bez jakéhokoliv jednání. Zanikl mu tím nájem bytu?	36
26. Nájemník se stal vlastníkem domu, ve kterém bydlel. Zanikl mu nájem? A když vlastníkem být přestane, obnoví se mu opět nájem k bytu?	38
27. Kdy může být nájemní smlouva neplatná?	38
28. Co to jsou nápadně nevýhodné podmínky nájemní smlouvy?	39
29. Platí ještě dnes staré „dekrety“ na byt?	40
30. Musím majitele pustit do bytu, kdy chce on?	41
31. Může pronajímatel provádět „rekonstrukci“ anebo stavební úpravy v bytě, ve kterém bydlím, a ztrpčovat mi tak bydlení?	41
32. Co to jsou „administrativně rozdělené byty“?	42
33. Co když se uvolní část „administrativně rozděleného“ bytu?	44
34. Co to je „služební byt“?	45
35. Mám služební byt a odcházím do důchodu. Budu se muset vystěhovat?	46
36. Mám podnikový byt s tím, že budu v podniku 10 let pracovat. Má to dnes význam?	47
37. Dostal jsem jako voják vojenský byt. Co to dnes znamená?	47
38. Co to je „byt zvláštního určení“?	49
39. Nový majitel domu chce, abychom uzavřeli nové nájemní smlouvy. Musíme?	50
40. Majitel nám dal jen jeden klíč od domu. Prý na víc klíčů nemáme nárok. Je to tak?	50
41. Dosud jsme věšeli prádlo na půdě. Může nám to pronajímatel zakázat?	51
42. Může nám pronajímatel zakázat vstup na dvorek domu?	51
43. Může majitel zakázat chov zvířat v bytě?	52
44. Může majitel požadovat klíče od našeho bytu? Prý pro případ havárie.	53
45. V přízemí domu zřídil majitel hlučnou hospodu. Ruší nás. Máme možnost obrany?	53
46. Na chodbě domu máme malý botník a majitel chce, abychom ho odstranili. Musíme?	54
47. Platí ještě něco jako je „noční klid“?	55
48. Sousedé v bytě nás neustále ruší hlukem. Jak se můžeme bránit?	55

49. Zaniklo vlastnictví, obnoví se nájem?	56
III. PODNIKÁNÍ V BYTĚ	57
50. Mohu v bytě podnikat?	57
51. Jakými předpisy se řídí dnes podnikání v bytě?	57
52. Doma vypisují faktury pro zákazníky a pronajímatel tvrdí, že porušuji kolaudaci bytu.	58
53. Do bytu za mnou chodí zájemci o pojištění, které sjednávám. Porušuji něco?	59
IV. PŘIHLÁŠENÍ K POBYTU	60
55. Jsem v bytě sestry hlášen k trvalému pobytu. Mám k tomuto bytu nějaké právo?	60
56. Potřebuji jako vnuk nájemce k přihlášení k pobytu souhlas majitele?	61
57. Má pronajímatel nějaké povinnosti k osobám, které jsou v bytech v domě přihlášeny k trvalému pobytu?	62
58. V našem bytě je hlášen syn, který dělá dluhy. Ohrožuje nás to?	62
V. SPOLEČNÝ NÁJEM BYTU A SPOLEČNÉ BYDLENÍ	63
59. Může být byt ve společném nájmu více osob?	63
60. Může být byt ve společném nájmu i jiných osob než manželů?	66
61. Jak je to u družstevních bytů? Může zde vzniknout společný nájem?	66
62. Jak takový společný nájem bytu vzniká?	67
63. Jaké mají společní nájemci povinnosti a práva?	68
64. Náš dosud služební byt přestal být bytem služebním. Vznikl nám společný nájem bytu?	68
65. Co to je vlastně „společná domácnost“?	69
66. Po smrti rodičů žijeme v bytě s bratrem. Jde o společnou domácnost?	70
67. V mém bytě bydlí rodina dcery. Sami si hospodaří. Jde o společnou domácnost?	70
68. S kým může nájemce vést společnou domácnost?	71
69. Potřebuje nájemce souhlas pronajímatele k vedení společné domácnosti? Může majitel rozhodovat o tom, s kým mohu žít v bytě?	71

70. Má nájemce nějakou ohlašovací povinnost? Musím majiteli hlásit, s kým chci bydlet?	72
71. Co to je vlastně návštěva?	73
72. Kdo odpovídá za škodu, kterou způsobí návštěva v domě?	75
73. Majitel si prý návštěvy nájemníků v domě nepřeje. Musíme to respektovat?	75
74. Jak může zaniknout společný nájem bytu?	75
75. Rozvedli jsme se. Komu byt připadne?	77
76. Mohu nájemní byt přenechat někomu jinému?	79
77. Komu připadne služební byt po rozvodu?	80
78. Dá se právo nájmu bytu dědit?	80
79. Mohu odmítnout společné bydlení svým dětem?	82
VI. PŘECHOD NÁJMU	84
80. Přechází nájem bytu na jiné osoby?	84
81. Tatínek se od nás odstěhoval. Co to pro nás znamená, pokud jde o bydlení?	89
82. Bydlel jsem v bytě s babičkou a pomáhal jsem jí. Budu mít právo na byt?	89
83. Byl jsem přihlášen v bytě rodičů, ale moc jsem se tam nezdržoval. Přejde na mě byt?	91
84. Bydlel jsem s rodiči, ale nyní studuji v cizině. Přejde na mě nájem bytu?	92
85. Uzavřely jsme s přítelkyní registrované partnerství. Má to vliv na práva k bytu?	92
86. Může na manželku přejít nájem služebního bytu po zemřelém manželovi?	93
VII. OPRAVY A ÚPRAVY V BYTĚ	95
87. Co si mohu v bytě změnit sám bez souhlasu majitele?	95
88. Chceme si vybudovat na půdě byt a majitelka nám dala ústní souhlas. Stačí to?	95
89. Které opravy v bytě si musí provádět nájemce na své náklady? Které opravy v bytě musí provádět majitel?	96
90. Může nájemce odstranit závadu sám bez souhlasu majitele?	98
91. Mám v bytě sporák, který opravář označil za neopravitelný. Kdo mi ho vymění?	99

92. Mohu požadovat výměnu kuchyňské linky, kterou mám v bytě 35 let?	99
93. Kdo zajišťuje opravy a nátěry oken?	99
94. Pokud je u zařizovacích předmětů uvedena doba životnosti, musí být pak vyměněny?	100
95. Nájemce se o byt nestará a neprovádí údržbu. Jak se má majitel bránit?	100
96. Může pronajímatel provádět práce v bytě, ve kterém bydlím?	101
97. Majitel chce změnit způsob vytápění bytu. Musím souhlasit a nebudu pak platit víc?	101
98. Zatéká nám střechem do bytu a to nám ničí věci. Kdo nám nahradí škodu?	102
99. Je pronajímatel povinen zajistit nám do bytu dodávku elektřiny a vody?	102
100. Majitel nám vypnul dodávku vody. Že prý jde o havárii. Co máme dělat?	102
101. Mohu se odpojit od dodávky tepla? Je to pro mě neekonomické. ...	103
102. Máme velký rozdíl mezi vodoměry v bytech a na hlavním vodoměru. Jak se to platí?	104
103. Jak se platí dodávka tepla a teplé užitkové vody?	104
104. Nemáme v bytě komín a přesto majitel chce, abychom ho platili. Může?	105
105. Chci si pořídit plynový spotřebič, k jehož užívání je třeba tzv. vyvločkování komína. Je povinností pronajímatele toto zajistit?	106
106. Pronajímatel tvrdí, že je oprávněn provádět přestavbu našeho bytu, neboť má vydané stavební povolení. Je tomu tak?	106
107. Když neprovádím v bytě běžnou údržbu, je pronajímatel povinen toto provést na svůj náklad sám?	107
108. Provedli jsem stavební úpravy bez souhlasu majitele, ale již před 30 lety. Majitel je chce nyní odstranit. Není to už promlčeno?	107
VIII. PLACENÍ SLUŽEB	108
109. Jak se platí služby, které nám jsou poskytovány s bydlením?	108
110. Jak vysoké zálohy na služby může pronajímatel vyžadovat?	108

111. Přestože máme přeplatek, zvyšuje nám pronajímatel zálohy. Musíme je platit?	109
112. Musím zálohy na služby platit každý měsíc nebo stačí za delší období?	110
113. V domě se neuklízí, ačkoliv úklid zálohově platíme. Jak můžeme zjednat nápravu?	110
114. Majitel tvrdí, že výtah mohou užívat jen nájemci, kteří mu více platí. Má pravdu?	111
115. Do kdy nám majitel musí vyúčtovat zaplacené zálohy na služby?	111
116. Majitel mi nechce dát k nahlédnutí faktury. Jak mám vyúčtování přezkontrolovat?	111
117. Musím platit přeplatek na vyúčtování, i když s ním nesouhlasím?	112
118. Majitel nám přeplatek nevrací, prý si ho nechá jako zálohu na příští rok. Může?	113
119. Majitel hodlá zavádět v domě ostrahu a prý ji musíme platit. Musíme?	113
120. Majitel chce, abychom platili i úklid chodníku. Musíme?	113
121. Je nám účtována spotřeba vody, i když majitel zalévá zahradu, kterou neužíváme.	114
122. V domě jsou garáže, ale ve vyúčtování služeb nejsou uvedeny. Je to správné?	114
123. Jeden byt slouží jako ubytovna, střídají se tam nájemci. Jak se to pak účtuje?	115
IX. VÝMĚNA BYTU	116
124. Mohu si vyměnit byt, který mám v nájmu?	116
125. Potřebuji k výměně souhlas majitele?	119
126. Jaké podmínky si může majitel pro povolení výměny stanovit?	120
127. Může majitel odmítnout souhlas s výměnou bytu bez jakéhokoli důvodu?	120
128. Může soud nahradit nesouhlas majitele s výměnou?	121
129. Lze vyměnit družstevní byt za byt obecní nebo za byt u majitele?	122
130. Jak musí vypadat dohoda o výměně bytů?	123
131. Jakou smlouvu s majitelem uzavírá ten, kdo si vyměnil byt?	124
132. Majitel prý může stanovit novému nájemci „tržní“ nájemné. Je to pravda?	125

133. Schválenou výměnu jsme si rozmysleli. Může nás k ní někdo nutit?.....	125
X. PODNÁJEM	127
134. Byt je pro mě velký. Mohu si vzít do bytu podnajírníka?.....	127
135. Musí majitel souhlasit s podnajírníkem?	127
136. Jak vysokou mohu požadovat platbu za podnájem?	128
137. Musím podnajírníce přihlásit na služby v domě?.....	128
138. Jak mohu vystěhovat podnajírníka?	129
XI. KAUCE	130
139. Majitel chce, abych zaplatil nějakou kauci. Co to je?.....	130
140. Bydlím v bytě již dlouho a najednou přišel majitel s požadavkem na kauci. Může?.....	132
141. Jak vysokou kauci může majitel požadovat?.....	133
142. Na co může majitel kauci použít?.....	134
143. Prý jsme způsobili škodu v domě a bude opravena z naší kauce. Je to možné?.....	135
144. Musím kauci doplňovat na pokyn majitele?.....	135
145. Co když kauci nedoplním?	136
146. Majitel má peníze z kauce doma, aby prý mohl hradit platby. Je to možné?.....	136
147. Kdo hradí náklady na vedení účtu u banky? Hradí se z kauce?	136
148. Chci se z bytu vystěhovat. Musí mi majitel kauci vrátit i s úroky? ...	137
XII. NÁJEMNÉ	138
149. Jak vysoké nájemné může majitel požadovat?.....	138
150. Jak často může majitel nájemné zvýšit?.....	139
151. Musí nám majitel oznámit zvýšení nájmu předem?	139
152. Jak musí vypadat takové oznámení a co v něm musí být?	139
153. Jak se stanoví plocha bytu pro výpočet nájemného?.....	140
154. Platí se ještě „nájemné“ za vybavení bytu?	140
155. Nájemník neplatí nájemné z vybavení bytu, které se souhlasem majitele sám koupil.	140
156. Může nás majitel žalovat u soudu na zvýšení nájemného, když řádně platíme?	141

157. Mohu se já jako nájemce bránit proti stanovení výše nájemného, která neodpovídá zákonu?	141
158. Jaký je vlastně rozdíl mezi tržním, volným a regulovaným nájmem?	142
159. Byty, ve kterých se platí regulovaný nájem, jsou byty sociální?	143
160. Existuje ještě právo na slevu z nájmu?	143
161. Jak vysoká může být sleva z nájmu?	144
162. Do kdy musím zaplatit nájem? Co to znamená „platit nájemné včas“?	145
163. Pokud někdo nezaplatí nájemné včas, musí zaplatit nějaké poplatky za zpoždění?	145
164. Majitel chce vybírat nájemné osobně při návštěvě v bytě. Je to možné?	146
165. Řádně platíme nájem, ale majitel nám ho vrací. Co máme dělat?	146
166. Nevíme, komu a jak platit nájem. Majitel s námi nekomunikuje... ..	147
167. V domě je více majitelů. Nevíme, komu z nich máme platit nájem.	147
168. Platíme řádně za služby, ale vodárna nás upozornila, že jí vlastník domu za vodu neplatí a že nám tedy přívod vody odpojí. Co máme dělat?	148
XIII. SKONČENÍ NÁJMU, VÝPOVĚĎ	149
169. Jak může nájem skončit?	149
170. Může si pronajímatel v nájemní smlouvě stanovit podmínky skončení nájmu?	149
171. Může nájem skončit dohodou a co má taková dohoda obsahovat?	150
172. Mohu dostat výpověď z nájmu, který mám uzavřený na dobu určitou?	151
173. Může nájem skončit za odstupné?	151
174. Může nám dát majitel výpověď i bez soudního rozhodnutí?	152
175. Jak má vypadat žaloba na neplatnost výpovědi?	153
176. Kdy potřebuje majitel k výpovědi přivolení soudu?	154
177. Jestliže majitel potřebuje k výpovědi přivolení soudu, jak má doručit výpověď?	154

178. Jaké jsou podmínky doručení výpovědi tehdy, pokud majitel přivolení soudu k výpovědi nepotřebuje?	157
179. Mám vůbec nějakou ochranu před neoprávněnou výpovědí?	160
180. Dostali jsme od majitele dopis s tím, že jde o výpověď z nájmu. Co máme dělat?	161
181. Mohou si majitel a nájemci dohodnout i jiné důvody výpovědi, než jsou v zákoně?	162
182. Mohou si nájemci a majitel dohodnout jiné lhůty pro výpověď nebo vyklizení bytu?	162
183. Odpovídá nájemce i za chování těch, kteří s ním bydlí?	163
184. Odpovídá nájemce i za chování návštěv, pokud jde o výpověď?	163
185. Kdy je porušování dobrých mravů důvodem k výpovědi a co to vlastně znamená?	164
186. Co to znamená „porušení povinností nájemce“ jako důvod k výpovědi?	167
187. Kdy je podnikání v bytě hrubým porušováním povinností nájemce?	174
188. Jak se má majitel bránit proti neslušným nájemníkům?	174
189. Může mít nájemce více bytů? Je to důvod k výpovědi?	175
190. Já mám garsonku, manžel je nájemcem bytu 1+1. Máme děti. Hrozí nám výpověď?	179
191. Majitel nám napsal, že byt neužíváme nebo užíváme jen občas. Co to znamená?	180
192. Je užívání rekreační chaty důvodem k výpovědi?	184
193. Majitel prý potřebuje byt pro své příbuzné. Má právo nám dát výpověď?	185
194. Jsem nájemcem služebního bytu a přestal jsem pro majitele pracovat. Musím se stěhovat?	191
195. Majitel chce dům modernizovat. Budeme se muset vystěhovat?	193
196. Náš dům prý vyžaduje opravy, a proto se máme vystěhovat. Opravdu to je důvod?	194
197. Náš byt prý sousedí s prostory pro podnikání a prý ho musíme vyklidit. Opravdu?	198
198. Máme při výpovědi právo na zaplacení stěhovacích nákladů?	200
199. Dostali jsme výpověď, ale majitel byt užívá jinak, než tvrdil u soudu.	202

200. Může dát výpověď nájemce pronajímateli?	203
201. Může soud odmítnout pronajímateli právo na vyklizení bytu třeba s ohledem na dobré mravy?	204
XIV. NÁHRADNÍ BYT	205
202. Kdy máme právo na náhradní byt?	205
203. Jak má náhradní byt vypadat?	206
204. Co to znamená „rovnocenný“ a „přiměřený“ byt?	208
205. Kdy může nájemce dostat byt o menší podlahové ploše a kdy mimo obec?	211
206. Jaké nájemné budu platit v náhradním bytě?	214
207. Jak je to s náhradním bytem po rozvodu?	215
208. Jak je to s náhradním bytem po rozvodu nájemců družstevního bytu?	215
209. Co to je náhradní ubytování?	216
210. Co to je přístřeší?	216
211. Po výpovědi mi skončil nájem a čekám na náhradní byt. Jaké mám práva k bytu?	218
212. Jsou některá jednání v souvislosti s užíváním bytu trestná?	218
XV. PRIVATIZACE BYTOVÉHO FONDU	220
213. Dostali jsme nabídku na privatizaci domu. Jak má vypadat a co musí obsahovat?	220
214. Dostali jsme nabídku na koupi bytu, ve kterém bydlíme. Co musí obsahovat?	221
215. Dostali jsme nabídku, která se nám nezdá, nejsou v ní všechny podrobnosti a cena je přemrštěná. Můžeme se nějak bránit?	222
216. Jaký je rozdíl mezi privatizací domu a bytu?	222
217. Musím se privatizace účastnit, abych nepřišla o byt?	223
218. Co když můj byt koupí někdo jiný? A je to vůbec možné?	223
219. Zůstane po privatizaci domu zachován společný nájem bytu?	224
XVI. LEPŠÍ BUDOUCNOST?	225
220. Budou u nás „ghetta nebydlících“?	225
221. Jak je to se sociálním bydlením u nás?	225
222. Existují u nás nějaká sdružení nájemníků, která chrání jejich práva?	226
Věcný rejstřík	227