

1. Vlastnictví domů a bytů a péče o ně	7
2. Práva a povinnosti vlastníků domů podle občanského zákoníku	12
2.1. Vlastník domu jako pronajímatel bytů a nebytových prostor	12
2.2. Smlouva o nájmu bytu, její náležitosti, služební byty	15
2.2.1. Náležitosti smlouvy o nájmu bytu	16
2.2.2. Příklad smlouvy o nájmu bytu	17
2.2.3. Stanovení nájemného, termín placení, sankce	25
2.2.4. Jednostranné zvyšování nájemného podle zákona č. 107/2006 Sb.	32
2.2.5. Smlouva o kauci	35
2.2.6. Služební byty	40
2.2.7. Slevy z nájemného	55
2.2.8. Výpovědní důvody	59
2.3. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce bytu	65
2.3.1. Práva a povinnosti pronajímatele	65
2.3.2. Práva a povinnosti nájemce bytu	69
2.4. Vlastník domu jako pronajímatel nebytových prostor	75
2.5. Smlouva o nájmu nebytových prostor	76
2.5.1. Náležitosti smlouvy	78
2.5.2. Příklad smlouvy o nájmu nebytového prostoru	81
2.5.3. Stanovení nájemného, termín placení, sankce	88
2.6. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce nebytového prostoru	90
2.6.1. Práva a povinnosti pronajímatele	91
2.6.2. Práva a povinnosti nájemce nebytového prostoru	94
3. Práva a povinnosti vlastníků domů podle stavebního zákona	96
3.1. Údržba domu	100
Příklad smlouvy o zajištění havarijní služby	103
3.2. Údržba bytů a rozsah finanční spoluúčasti nájemce	106
3.2.1. Podle dohody ve smlouvě	108
3.2.2. Podle nařízení vlády č. 258/1995 Sb.	108
3.2.3. Některé příklady drobných oprav a výměn drobných součástí, které hradí nájemce a součástí, které hradí pronajímatel	110
3.3. Výměna předmětů vybavení bytu	113
3.4. Zpřístupnění bytu	115
Příklad oznámení pronajímatele o nutnosti zpřístupnění bytu	116
3.5. Stavební úpravy a změna užívání stavby	119



3.6. Písemnosti ke stavbě	123
4. Práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor jako jednotek	124
4.1. Podle zákona o vlastnictví bytů	124
4.2. Podle stanov společenství vlastníků jednotek	127
4.3. Úloha společenství a pravomoc jeho orgánů	129
4.31. Shromáždění společenství vlastníků jednotek	132
4.32. Výbor společenství, pověřený vlastníkem	135
4.33. Kontrolní komise, revizor	137
5. Zabezpečení správy a provozu domů a bytů	139
5.1. Rozsah správy domů a bytů	139
5.2. Výběr správce.....	142
5.3. Obstaravatelská smlouva (příklad)	143
5.4. Postup při převzetí do správy, jakou vyžadovat dokumentaci, předávací protokol, příklad	154
5.5. Evidence pro správu domů a bytů – pasporty, příklady	160
5.6. Provoz technických zařízení, revize, elektrozařízení, komíny, kotelny, plynová zařízení, výtahy	173
5.7. Služby poskytované pronajímatelem, jejich rozsah, ceny a způsob vyúčtování	181
5.8. Zajišťování údržby, oprav a dalších činností, uzavírání smluv	187

Přílohy

1. Vybraná ustanovení občanského zákoníku	190
2. Zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů	221
3. Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení, ve znění nařízení vlády č. 163/2005 Sb.	227
4. Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník	229
5. Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů	232
6. Vybraná ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů	239
7. Vybraná ustanovení zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů	249