

OBSAH

SEZNAM ZKRATEK	9
I. NÁJEM BYTU	11
I.1 Definice bytu, obytného domu a rodinného domku	11
I.2 Nájemní smlouva	15
I.3 Odstoupení od nájemní smlouvy, její neplatnost, tíseň a nápadně nevýhodné podmínky	25
I.4 Administrativně rozdělené byty	30
I.5 Služební byty a byty zvláštního určení	36
I.6 Bydlení v prostorách neurčených k bydlení	39
I.7 Společný nájem bytu	42
I.7.1 Zánik práva společného nájmu bytu manžely	46
I. 8 Přechod práva nájmu a společná domácnost	52
I. 9 Družstevní byt a dědictví	58
I.10 Právo bydlení, jiný právní důvod užívání bytu	64
II. SKONČENÍ NÁJMU BYTU	69
II.1 Dohoda o zániku nájmu	71
II.2 Ukončení nájmu sjednaného na dobu určitou	72
III. VÝPOVĚĎ Z NÁJMU BYTU	75
III.1 Obecné okolnosti výpovědi z nájmu bytu	75
III.2 Přehled dřívějších právních předpisů upravujících výpověď z nájmu bytu	77

III.3	Některá rozhodnutí Ústavního soudu ohledně výpovědi z nájmu bytu	78
III.4	Výpověď jako hmotněprávní úkon	84
III.5	Náležitosti výpovědi z nájmu bytu	85
III.6	Lhůty ve výpovědi z nájmu bytu	87
III.7	Doručování výpovědi z nájmu bytu	95
III.8	Odmítnutí soudu zabývat se důvody výpovědi z nájmu bytu	103
	III.8.1 Neexistence nájmu bytu	103
	III.8.2 Vypovídání není nájemcem bytu	108
III.9	Smír ohledně výpovědi z nájmu bytu	114
III.10	Výpověď daná nájemcem pronajímateli	115
IV.	VÝPOVĚDNÍ DŮVODY	117
IV.1	Zákonnost výpovědních důvodů při výpovědi dané pronajímatelem	117
IV.2	Výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. a) – potřeba pronajímatele	119
IV.3	Výpověď podle § 711 odst. 1 písm. b) – výpověď ze služebních bytů	130
IV.4	Výpověď podle § 711 odst. 1 písm. c) – porušování dobrých mravů v domě	136
IV.5	Výpověď podle § 711 odst. 1 písm. d) – hrubé porušování povinností nájemce	141
IV.6	Výpověď podle § 711 odst. 1 písm. d) – neplacení nájemného a služeb	148
IV.7	Výpověď podle § 711 odst. 1 písm. d) a § 719 odst. 1, 2 – nedovolený podnájem bytu	156
IV.8	Výpověď podle § 711 odst. 1 písm. e) – veřejný zájem na opravách v domě a bytě	160
IV.9	Výpověď podle § 711 odst. 1 písm. f) – byt souvisí s prostory pro podnikání	165
IV.10	Výpověď podle § 711 odst. 1 písm. g) – nájemce má dva nebo více bytů	166

IV.11	Výpověď podle § 711 odst. 1 písm. h) – nájemce byt bez vážných důvodů neužívá nebo jen občas	172
IV.12	Výpověď podle § 711 odst. 1 písm. i) – byt zvláštního určení	179
IV.13	Kumulace výpovědních důvodů	180
IV.14	Některé zvláštní případy zamítnutí žaloby na přivolení k výpovědi z nájmu bytu	181
IV.15	Zneužití výpovědi z nájmu bytu	183
V.	BYTOVÉ NÁHRADY	189
V.1	Druhy a náležitosti bytových náhrad	189
V.2	Některé zvláštní případy rozhodnutí soudu ohledně bytových náhrad	206
V.3	Změna vyklizovacích podmínek	213
VI.	NĚKTERÉ DALŠÍ AKTUÁLNÍ PROBLÉMY BYTOVÉHO PRÁVA	215
VI.1	Přihlášení k trvalému pobytu	215
VI.2	Kauce	219
VI.3	Výměna bytů	220
	§ 249a) trestního zákona	228
VII.	NÁJEMNÉ A PLACENÍ SLUŽEB	233
PŘÍLOHY	241
	Nájemné v jednotlivých formách bydlení	241
	Úplné znění regulačních pravidel pro rok 2002	243
	Přehled maximálního základního nájemného podle kategorií bytů a velikosti obcí od roku 1994 do roku 2002	253