

Obsah

Úvod	9
1. K předchozí právní úpravě podle vyhlášky č. 45/1964 Sb.	11
1.1 Drobné opravy	11
1.2 Obvyklé udržovací náklady	12
1.3 Úhrada nákladů v jiných případech	13
1.4 Úhrada nákladů u společného příslušenství	14
2. Úprava práv a povinností spojených s nájmem bytu podle občanského zákoníku	15
2.1 Povinnosti a práva pronajímatele	15
a) Povinnost předat byt	15
b) Udržovací povinnost	16
c) Důsledky nesplnění udržovací povinnosti ...	17
d) Provádění stavebních úprav bytu nebo jiných podstatných změn v bytě	19
2.2 Povinnosti a práva nájemce bytu	20
a) Právo užívat byt a společné prostory a zařízení domu	20
b) Povinnost řádně užívat byt	20
c) Výkon práva užívat byt podle domovního řádu	21
d) Oznamovací povinnost a umožnění provedení oprav	23
e) Povinnost umožnit kontrolu užívání bytu ...	24



f)	Povinnost umožnit instalaci a údržbu měřidel a přístup k technickým zařízením ...	24
g)	Povinnost odstranit závady a poškození v domě	25
h)	Provádění stavebních úprav nebo jiných podstatných změn v bytě	25
3.	Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu podle nařízení vlády č. 258/1995 Sb.	28
3.1	Drobné opravy v bytě	28
K	prvnímu odstavci § 5	29
Ke	druhému odstavci § 5	33
K	třetímu odstavci § 5	36
Ke	čtvrtému odstavci § 5	37
Příklady	drobných oprav a výměn drobných součástí, které hradí nájemce a součástí, které hradí pronajímatel	38
K	pátému odstavci § 5 nařízení vlády	46
3.2	Náklady spojené s běžnou údržbou bytu	47
Účinnost	nařízení vlády č. 142/1994 Sb.	49
4.	Úhrada nákladů na větší opravy a na výměny předmětů vnitřního vybavení bytu	50
4.1	Kdy je nutné předmět vnitřního vybavení bytu vyměnit	50
4.2	Dohoda o finanční účasti nájemce bytu na větších opravách a výměnách předmětů vnitřního vybavení bytu	51

5. Nájemné za vybavení bytu	53
5.1 Možné způsoby stanovení nájemného za vybavení bytu	53
5.2 Předpoklady pro stanovení nájemného za vybavení bytu procentem ročního opotřebení	54
5.3 Kdy použijeme stanovení nájemného za vybavení bytu měsíční sazbou	57
5.4 Příklady určení výše nájemného za vybavení bytu	58
6. Zvýšení regulovaného nájemného z bytů od 1. července 1996	62
6.1 Regulované nájemné podle dosavadní právní úpravy	65
6.2 Jak budeme počítat nájemné od 1. 7. 1996	68
6.3 Oznámení nájemci o zvýšení nájemného	70
6.4 Je třeba měnit při každém zvýšení nájemného nájemní smlouvu?	71

Přílohy

1. Vybraná ustanovení občanského zákoníku	74
2. Vzor oznámení pronajímatele o nutnosti zpřístupnění bytu	81
3. Vybrané části stavebního zákona	84
4. Nařízení vlády č. 258/1995 Sb.	88
5. Smlouva o nájmu bytu	91
6. Vybraná ustanovení vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájmem	97



7. Nařízení vlády č. 142/1994 Sb.,
kterým se stanoví výše úroků z prodlení
a poplatku z prodlení podle
občanského zákoníku 107
8. Sdělení MF ČR ke zvýšení maximálního
nájemného z bytu pro období
od 1. července 1996 do 30. června 1997
a výňatek z Výměru MF č. 02/96,
kterým se stanoví koeficient růstu
nájemného vyjadřující míru inflace
a koeficient rozhodovací 108