

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., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku	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 1997 podle vyhlášky č. 86/1997 Sb. a Výměru MF č. 02/97	62
6.1 Regulované nájemné podle platné právní úpravy	65
6.2 Jak jsme počítali nájemné od 1. 7. 1996 a jak je budeme počítat od 1. 7. 1997	69
6.3 Oznámení nájemci o zvýšení nájemného	72
6.4 Je třeba měnit při každém zvýšení nájemného nájemní smlouvu?	73

PŘÍLOHY

1. Vybraná ustanovení občanského zákoníku	76
2. Vzor oznámení pronajímatele o nutnosti zpřístupnění bytu	83
3. Vybrané části stavebního zákona	86
4. Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník	90
5. Smlouva o nájmu bytu	93
6. Vyhláška o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu po novelizaci vyhláškami č. 30/1995 Sb., č. 274/1995 Sb. a č. 86/1997 Sb.	99
7. Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku	115
8. Sdělení MF ČR ke zvýšení maximálního nájemného z bytu pro období od 1. července 1997 do 30. června 1998 a Výměr MF č. 02/97, kterým se stanoví koeficient růstu nájemného vyjadřující míru inflace a koeficient rozhodovací	116
9. Vzor obecně závazné vyhlášky ke stanovení koeficientu růstu nájemného podle velikosti obce; obdobně pro vybrané lokality či objekty v obci pro výhodnou či nevýhodnou polohu	118
10. Pasport bytu	119