

# Obsah

## ČÁST I

## Zákon o vlastnictví bytů

### HLAVA I

### Výklad zákona o vlastnictví bytů

#### DÍL I

#### Zákon o vlastnictví bytů jako základní zákon upravující vlastnictví bytů

KAPITOLA	1.1	Základní charakteristika zákona o vlastnictví bytů . . . .	3
	1.2	Obsah zákona o vlastnictví bytů . . . . .	3
	1.3.	Význam zákona o vlastnictví bytů . . . . .	4
	1.4.	Společenství vlastníků - zvláštní typ právnické osoby . . .	5
	1.5	Vztah zákona o vlastnictví bytů k občanskému zákoníku . . . . .	6

#### DÍL II

#### Formy spoluvlastnictví

KAPITOLA	2.1	Základní rozlišení forem spoluvlastnictví podle obč. zák. . . . .	7
	2.1.1	Podílové spoluvlastnictví podle obč. zák. . . . .	7
	2.1.2	Společné jmění manželů podle obč. zák. . . . .	8
	2.2	Spoluvlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů . . . . .	9

#### DÍL III

#### Základní pojmy zákona o vlastnictví bytů

KAPITOLA	3.1	Vymezení pojmů pro potřebu zákona o vlastnictví bytů . . . . .	10
----------	-----	----------------------------------------------------------------	----

#### DÍL IV

#### Prohlášení vlastníka budovy

KAPITOLA	4.1	Prohlášení vlastníka budovy . . . . .	12
	4.2	Náležitosti Prohlášení vlastníka . . . . .	13
	4.2.1	Označení budovy . . . . .	13
	4.2.2	Popis jednotek . . . . .	14
	4.2.3	Určení společných částí budovy . . . . .	15
	4.2.4	Stanovení spoluvlastnických podílů . . . . .	16
	4.2.5	Označení pozemku . . . . .	16
	4.2.6	Přecházející práva a závazky . . . . .	16
	4.2.7	Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu . . .	17
	4.2.8	Pravidla pro správu společných částí domu . . . .	17
	4.3	Půdorysy všech podlaží . . . . .	17

#### DÍL V

#### Vznik vlastnictví jednotky

KAPITOLA	5.1	Přehled způsobů vzniku vlastnictví jednotky . . . . .	18
	5.2	Vznik vlastnictví jednotky vkladem Prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí . . . . .	18

5.3	Vznik vlastnictví jednotky výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě .....	20
5.4	Dohoda spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy .....	20
5.5	Dohoda nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů .....	21

<b>DÍL VI</b>	<b>Zánik vlastnictví jednotky</b>
---------------	-----------------------------------

KAPITOLA	6.1	Dohoda vlastníků jednotek v domě .....	23
	6.2	Prohlášení jediného vlastníka všech jednotek v domě ..	23

<b>DÍL VII</b>	<b>Spoluvlastnictví společných částí domu</b>
----------------	-----------------------------------------------

<b>DÍL VIII</b>	<b>Společenství vlastníků jednotek</b>
-----------------	----------------------------------------

KAPITOLA	8.1	Charakter Společenství vlastníků jednotek .....	25
	8.2	Vznik členství ve Společenství vlastníků jednotek ....	26
	8.3	Společenství vlastníků jednotek a rejstřík společenství .....	26
	8.4	Orgány Společenství vlastníků jednotek .....	27
	8.4.1	Shromáždění vlastníků jednotek .....	28
	8.4.2	Výbor Společenství nebo vlastník pověřený výkonem funkce výboru .....	28
	8.5	Právní úkony společenství .....	29
	8.5.1	Obecně .....	29
	8.5.2	Společenství a finanční úřad .....	30
	8.5.3	Stanovy Společenství vlastníků jednotek .....	30
	8.5.4	Shromáždění Společenství vlastníků jednotek .....	30
	8.5.5	Přijímání důležitých rozhodnutí na Shromáždění Společenství vlastníků .....	31
	8.5.6	Zvláštní úprava hlasování .....	32
	8.5.7	Vyloučení solidárního postavení .....	32

<b>DÍL IX</b>	<b>Práva a povinnosti vlastníků jednotek</b>
---------------	----------------------------------------------

KAPITOLA	9.1	Práva vlastníků jednotek .....	33
	9.2	Povinnosti vlastníků jednotek .....	33
	9.3	Smlouva o zástavním právu k jednotce .....	34
	9.4	Sankce za zasahování do práv ostatních vlastníků jednotek .....	35

<b>DÍL X</b>	<b>Zánik společenství</b>
--------------	---------------------------

KAPITOLA	10.1	Zánikem domu .....	36
	10.2	Dohodou spoluvlastníků jednotek .....	36
	10.3	Prohlášením jediného vlastníka všech jednotek v domě .....	36



<b>DÍL XI</b>		<b>Náklady spojené se správou domu a pozemku</b>	
KAPITOLA	11.1	Povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku .....	37
	11.2	Co jsou náklady spojené se správou domu a pozemku .....	38
	11.3	Formy úhrad a z nich vyplývající důsledky .....	38
	11.4	Změna výpočtu a změna výše úroků z prodlení .....	39
	11.5	Zajištění pravomocně prisouzených pohledávek (příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku) .....	40
<b>DÍL XII</b>		<b>Pořadí uspokojování pohledávek</b>	
KAPITOLA	12.1	Obecně .....	41
	12.2	Uspokojování pohledávek vzniklých odstraňováním způsobené škody .....	41
	12.3	Uspokojování pohledávek vzniklých porušením povinnosti přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku .....	42
<b>DÍL XIII</b>		<b>Výstavba domu</b>	
KAPITOLA	13.1.	Obecně .....	45
	13.2.	Význam Smlouvy o výstavbě .....	45
	13.3	Co musí Smlouva o výstavbě obsahovat? .....	46
<b>DÍL XIV</b>		<b>Převod a přechod jednotky</b>	
<b>DÍL XV</b>		<b>Práva k pozemku</b>	
<b>DÍL XVI</b>		<b>Právo přednostního nabytí bytu</b>	
KAPITOLA	16.1	Obecně o zákonném předkupním právu .....	51
	16.2	Právní podstata předkupního práva .....	51
	16.3	Povinnost nabídky k převodu bytu nájemci .....	52
	16.4	Jednotky, kterých se přednostní nabytí týká .....	52
	16.5	Právo první koupě .....	53
	16.6	Obsah nabídky .....	53
	16.7	Důsledek nevyužití práva první koupě .....	53
	16.8	Smlouvu o převodu vlastnictví bytu zvláštního určení a bytu v domě zvláštního určení .....	54
<b>DÍL XVII</b>		<b>Převody jednotek bytových družstev</b>	
KAPITOLA	17.1	Obecně .....	55
	17.2	Výrovnání vypořádacího podílu .....	56
	17.3	Úvěry poskytnuté bankou .....	57
	17.4	Věcná břemena .....	58

17.5 Vyčlenění části družstva .....	58
-------------------------------------	----

<b>DÍL XVIII</b>	<b>Vztahy vzniklé před účinností zákona o vlastnictví bytů</b>
------------------	----------------------------------------------------------------

**ČÁST II****Užívání bytů****HLAVA I****Byt a právní důvody užívání bytu**

<b>DÍL I</b>	<b>Byt a jeho příslušenství</b>
--------------	---------------------------------

KAPITOLA	1.1	Obecně .....	63
	1.2	Definice bytu do 1. 4. 1964 a návrh nového obč. zákona .....	62
	1.3	Příslušenství bytu .....	63
	1.4	Rozdílnost bytu a jeho příslušenství .....	63
	1.5	Základní pojmy bytového práva .....	67

<b>DÍL II</b>	<b>Právní důvody užívání bytu</b>
---------------	-----------------------------------

KAPITOLA	2.1	Smlouva o nájmu bytu .....	70
	2.1.1	Obecně .....	70
	2.1.2	Obsah smlouvy o nájmu bytu .....	71
	2.1.2.1	Označení bytu a jeho příslušenství .....	71
	2.1.2.2	Rozsah užívání bytu .....	72
	2.1.2.3	Způsob výpočtu nájemného a služeb nebo jejich výše .....	72
	2.1.3	Uzavření smlouvy o nájmu na základě plné moci .....	72
	2.1.4	Změna smlouvy o nájmu bytu .....	73
	2.1.5	Manželé spolu trvale nežijí .....	73
	2.1.6	Vyloučení vzniku nájmu bytu .....	74
	2.1.7	Částečná neplatnost smlouvy o nájmu .....	74
	2.1.8	Absolutní neplatnost smlouvy o nájmu .....	75
	2.1.9	Smlouva o nájmu na dobu určitou .....	75
	2.1.10	Smlouva o nájmu bytu uzavřená ústně či konkludentně .....	76
	2.2	Smlouva o nájmu části bytu .....	78
	2.3	Užívání bytu na základě nepojmenované smlouvy ...	80
	2.3.1	Obecně .....	81
	2.3.2	Obsah smlouvy .....	81
	2.3.3	Rozdíl od věčného břemene .....	82
	2.3.4	Převzetí závazku dalším nabyvatelem .....	82
	2.3.5	Zrušení smlouvy .....	82
	2.3.6	Promlčení práva .....	83
	2.3.7	Smlouva o výpůjčce bytu či domu .....	83
	2.3.8	Nepojmenovaná smlouva členů domácnosti ...	85
	2.4	Užívání bytu či domu jeho spoluvlastníkem .....	86
	2.4.1	Obecně .....	86



2.4.2	Neužívání volného bytu .....	87
2.4.3	Náhrada za neužívání bytů .....	88
2.4.4	Užívání bytu rovnodílnými spoluvlastníky .....	88
2.4.5	Správa domu (bytu) .....	87
2.4.6	Pronájem společného bytu nájemci .....	90
2.4.7	Souhlas spoluvlastníka s výpovědí a vyklizením bytu (domu) .....	90
2.4.8	Rozhodnutí majoritních spoluvlastníků a náhrada škody .....	92
2.4.9	Sjednání neúměrně nízkého nájemného majoritním spoluvlastníkem se spřízněnou osobou .....	94
2.5	Smlouva o podnájmu bytu .....	97
2.5.1	Případy, kdy se nejedná o podnájem .....	97
2.5.2	Vznik smlouvy o podnájmu .....	98
2.5.3	Souhlas pronajímatele .....	98
2.5.4	Úplatnost smlouvy o podnájmu .....	99
2.5.5	Podnájem bytu bez souhlasu pronajímatele ...	100
2.5.6	Zánik smlouvy o podnájmu .....	101
2.6	Užívání bytu právem věcného břemene .....	101
2.6.1	Obecně .....	102
2.6.2	Způsoby zřízení věcného břemene .....	103
2.6.3	Způsoby zániku věcného břemene .....	103
2.6.4	Zřízení věcného břemene ve prospěch třetí osoby .....	103
2.6.5	Povinnost nést přiměřené náklady na zachování a opravy .....	104
2.6.6	Zrušení věcného břemene .....	105
2.6.7	Bydlení členů společné domácnosti .....	106
2.6.8	Ochrana osoby oprávněné z věcného břemene .....	106
2.6.9	Neexistence věcného břemene .....	107
2.6.10	Promlčení práva věcného břemene .....	107
2.7	Právo na bydlení .....	108
2.7.1	Právní povaha práva na bydlení .....	108
2.7.2	Práva a povinnosti vyplývající z práva na bydlení .....	111
2.7.3	Transformace práva na bydlení ke dni 1. 1. 1992 .....	112
2.7.4	Vznik práva na bydlení rozhodnutím soudu ...	112
2.7.5	Právo na bydlení manžela a spoluvlastnictví bytu (domu) .....	112
2.7.6	Zánik práva na bydlení dobrovolným vyklizením bytu .....	113
2.7.7	Zánik práva na bydlení vzdáním se práva ...	114
2.7.8	Nemožnost přezkoumávat rozsudek o právu na bydlení .....	114

2.7.9	Určení zániku práva na bydlení soudem . . . . .	115
2.7.10	Přechod práva na bydlení . . . . .	115
2.7.11	Zánik práva na bydlení a exekuce . . . . .	116
2.8	Právo registrovaného partnera užívat byt . . . . .	117
2.8.1	Definice partnerství a jeho vznik . . . . .	117
2.8.2	Povinnosti a práva partnerů . . . . .	118
2.8.2	Vztahy k nájemnímu bytu v registrovaném partnerství . . . . .	118

### **DÍL III Společný nájem bytu**

KAPITOLA	3.1	Příklady, kdy vzniká a kdy nevzniká společný nájem bytu . . . . .	120
	3.2	Vznik společného nájmu bytu . . . . .	122
	3.2.1	Práva a povinnosti ze společného nájmu bytu . . . . .	122
	3.3	Zánik společného nájmu bytu . . . . .	123
	3.4	Vznik společného nájmu bytu manžely . . . . .	124
	3.5	Zánik společného nájmu bytu manžely . . . . .	127
	3.5.1	Smrtí . . . . .	127
	3.5.2	Opuštěním společné domácnosti . . . . .	129
	3.5.3	Dohodou rozvedených manželů . . . . .	130
	3.5.4	Rozsudkem soudu . . . . .	131
	3.6	Vypořádání členského podílu v bytovém družstvu . . . . .	132
	3.7	Právo bydlení do poskytnutí bytové náhrady . . . . .	134

### **DÍL IV Práva a povinnosti z nájmu bytu**

KAPITOLA	4.1	Stav bytu . . . . .	136
	4.2	Oznamovací povinnost nájemce o počtu osob v bytě a následky nesplnění . . . . .	137
	4.3	Přístup do bytu . . . . .	137
	4.4	Stavební úpravy . . . . .	137
	4.5	Právo na úhradu nákladů . . . . .	138
	4.6	Povinnost pojištění . . . . .	138
	4.7	Právo na odstranění závad . . . . .	138
	4.7.1	Oznamovací povinnost nájemce . . . . .	138
	4.7.2	Právo nájemce na odstranění závad . . . . .	139
	4.7.3	Drobné opravy bytu . . . . .	139
	4.8	Právo na slevu z nájemného . . . . .	140

## **HLAVA II Nájemné**

### **DÍL I Nájemné a služby v nedružstevních bytech**

KAPITOLA	1.1	Regulované nájemné do 31. 3. 2006 . . . . .	142
	1.2	Působnost zákona o jednostranném zvýšení nájemného od 31. 3. 2006 . . . . .	145



1.2.1	Jednostranné zvýšení nájemného .....	147
1.2.2	Prováděcí vyhláška o jednostranném zvyšování nájemného .....	148
1.3	Kauce na nájemné a služby .....	151
1.4	Služby v nedružstevních bytech .....	151

<b>DÍL II</b>	<b>Nájemné a služby v družstevních bytech</b>
---------------	-----------------------------------------------

KAPITOLA	2.1	Věcně usměrňované nájemné .....	155
	2.2	Ceny služeb u družstevních bytů .....	156
	2.2.1	Splatnost nájemného a záloh a služby .....	157
	2.2.2	Změna rozhodných skutečností .....	158
	2.2.3	Zvláštní případy aplikace vyhl. č. 85/1997 Sb. ....	158
	2.3	Nájemné a změna vlastnictví družstevního bytu ....	159

<b>DÍL III</b>	<b>Zajištění a vypořádání nájemného (mezi uživateli bytu)</b>
----------------	---------------------------------------------------------------

KAPITOLA	3.1	Uložení dlužného nájemného a služeb do úřední úschovy .....	162
	3.1.1	Řízení o uložení do úschovy .....	162
	3.1.2	Důvod pro uložení do úschovy .....	163
	3.1.3	Zánik závazku uložením do úschovy .....	164
	3.1.4	Sporný závazek a uložení .....	164
	3.2	Zajištění nájemného zástavním a zadržovacím právem .....	165
	3.3	Vypořádání nájemného a služeb po zrušení společné domácnosti manželů .....	167
	3.3.1	Obecně .....	167
	3.3.2	Povinnost platit nájemné a služby do budoucná .....	168
	3.3.3	Zaplacení nájemného a služeb z výlučných prostředků .....	168
	3.4	Vypořádání nájemného a služeb mezi uživateli ....	169
	3.4.1	Vypořádání nájemného mezi společnými nájemci .....	170
	3.4.2	Vypořádání nájemného mezi nájemcem a osobou s právem na bydlení .....	170
	3.4.3	Úhrada za bydlení nezletilých dětí .....	171
	3.5	Poplatky z prodlení .....	172
	3.6	Úroky z prodlení .....	173

<b>HLAVA III</b>	<b>Přechod a převod nájemce a pronajímatele</b>
------------------	-------------------------------------------------

<b>DÍL I</b>	<b>Dohoda o výměně bytu</b>
--------------	-----------------------------

KAPITOLA	1.1	Souhlas pronajímatele .....	178
	1.2	Určitost projevu vůle .....	178
	1.3	Předmět výměny bytu .....	179

1.4	Vstup do práv a povinností směněného bytu . . . . .	180
1.5	Řízení o nahrazení projevu vůle pronajímatele s výměnou bytu . . . . .	180
1.6	Právo na splnění dohody o výměně bytu . . . . .	181
1.7	Odstoupení od dohody o výměně bytu . . . . .	181

<b>DÍL II</b>	<b>Vstup nového pronajímatele do práva nájmu bytu</b>
---------------	-------------------------------------------------------

KAPITOLA	2.1	Rozsah vstupu do právního postavení nájemce . . . . .	183
	2.2	Přechod ujednání o nájemném a službách . . . . .	184
	2.3	Přechod práva na bydlení . . . . .	184
	2.4	Zhodnocení bytu . . . . .	184
	2.5	Neplatnost či zrušení nabývacího titulu . . . . .	185
	2.6	Okamžik vstupu do práv a povinností . . . . .	185
	2.7	Změna družstevního vlastnictví na nedružstevní . . .	185
	2.8	Uzavření nové smlouvy o nájmu . . . . .	186
	2.9	Přechod práva a povinností a restituce . . . . .	187
	2.10	Nárok uživatele na zhodnocení restituovaného bytu . . . . .	188

<b>DÍL III</b>	<b>Přechod nájmu bytu trvalým opuštěním společné domácnosti</b>
----------------	-----------------------------------------------------------------

KAPITOLA	3.1	Obecně . . . . .	190
	3.2	Přechod nájmu ve prospěch vnuka nájemce . . . . .	191
	3.3	Přechod nájmu bytu podmíněný souhlasem pronajímatele . . . . .	192
	3.4	Uznání přechodu nájmu pronajímatelem . . . . .	192
	3.5	Společná domácnost . . . . .	193
	3.6	Více společných domácností . . . . .	194
	3.7	Trvalé opuštění společné domácnosti . . . . .	194
	3.8	Opuštění společné domácnosti společnými nájemci . . . . .	196
	3.9	Vlastní byt . . . . .	196

<b>DÍL IV</b>	<b>Přechod výlučného nájmu nedružstevního bytu smrtí nájemce</b>
---------------	------------------------------------------------------------------

KAPITOLA	4.1	Obecně . . . . .	198
	4.2	Přechod nájmu ve prospěch vnuka . . . . .	200
	4.3	Přechod nájmu bytu podmíněný souhlasem pronajímatele . . . . .	200
	4.4	Společná domácnost . . . . .	201
	4.5	Více společných domácností . . . . .	202
	4.6	Péče o společnou domácnost nebo odkázanost výživou . . . . .	202
	4.7	Vlastní byt . . . . .	203
	4.8	Přechod nájmu ve prospěch více osob . . . . .	204
	4.9	Smrt osoby, jež svědčí právo na bydlení . . . . .	204



4.10 Právní postavení nového nájemce bytu .....	205
4.11 Dobré mravy .....	205

<b>DÍL V</b>	<b>Přechod nájmu družstevního bytu</b>
--------------	----------------------------------------

KAPITOLA	5.1 Právní následky smrti nájemce družstevního bytu .....	206
	5.2 Přechod společného nájmu smrtí jednoho z manželů .....	207
	5.3 Současná smrt obou společných nájemců .....	207
	5.4 Smrt společného člena před vypořádáním zaniklého SJM .....	208
	5.5 Přechod členského podílu na pozůstalém o manžela .....	208
	5.6 Vyklizení bytu manželem, který nebyl členem družstva .....	209

<b>DÍL VI</b>	<b>Uznání přechodu práva nájmu bytu</b>
---------------	-----------------------------------------

KAPITOLA	6.1. Obecně .....	210
----------	-------------------	-----

<b>HLAVA IV</b>	<b>Zánik práva nájmu bytu</b>
-----------------	-------------------------------

<b>DÍL I</b>	<b>Výpověď z nájmu bytu</b>
--------------	-----------------------------

KAPITOLA	1.1 Pojem výpovědi z nájmu bytu .....	212
	1.1.1 Obecně .....	213
	1.1.2 Délka výpovědní lhůty .....	214
	1.1.3 Doručení výpovědi .....	214
	1.1.4 Výpověď prostřednictvím zástupce .....	215
	1.1.5 Právní postavení manželů jako společných nájemců .....	215
	1.1.6 Uzavření manželství po doručení výpovědi ...	216
	1.1.7 Neplatnost výpovědi .....	216
	1.1.8 Úmrtí nájemce po doručení výpovědi .....	217
	1.2 Náležitost výpovědi z nájmu bytu .....	217
	1.2.1 Formulace výpovědi .....	217
	1.2.2 Výpověď z nájmu bytu a změna označení bytu .....	219
	1.3. Výpověď z nájmu bytu bez přivolení soudu .....	220
	1.3.1 Výpovědní důvody .....	221
	1.3.2 Náležitosti výpovědi .....	221
	1.3.3 Výpověď pro hrubé porušování dobrých mravů .....	222
	1.3.4 Výpověď pro hrubé porušení povinností nájemce .....	224
	1.3.4.1 Neplacení nájemného a služeb .....	224
	1.3.4.2 Dobré mravy .....	225
	1.3.4.3 Nedoplnění jistoty .....	224

1.3.4.4	Výměna bytu bez souhlasu pronajímatele .....	225
1.3.4.5	Nedovolený podnájem bytu .....	225
1.3.4.6	Nedovolené stavební úpravy .....	225
1.3.5	Výpověď pro dva nebo více bytů nájemce .....	228
1.3.6	Výpověď pro neužívání bytu bez vážných důvodů anebo jen občas .....	230
1.3.7	Výpověď bytu zvláštního určení, protože nájemce není zdravotně postiženou osobou ...	231
1.3.8	Žaloba o neplatnost výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu .....	233
1.4	Výpověď z nájmu bytu s přivolením soudu .....	235
1.4.1	Právní povaha přivolení .....	235
1.4.2	Výpovědní důvody .....	236
1.4.3	Obsah výpovědi .....	237
1.4.4	Výpověď pro bytovou potřebu pronajímatele a blízkých osob .....	238
1.4.5	Výpověď, protože nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele .....	239
1.4.6	Výpověď, protože byt nebo dům vyžaduje opravy vylučující užívání bytu .....	241
1.4.7	Výpověď, protože byt stavebně souvisí s prostory k podnikání .....	242

**DÍL II****Bytové náhrady**

KAPITOLA	2.1	Zajištění bytové náhrady na dobu neurčitou .....	244
	2.2	Náhradní byt .....	245
	2.3	Přiměřený náhradní byt .....	246
	2.4	Náhradní ubytování .....	249
	2.5	Přístřeší .....	250
	2.6	Bytové náhrady v případě zániku či zrušení společného nájmu bytu manželů .....	251
	2.7	Aplikace ustanovení o dobrých mravech .....	252
	2.8	Změna poměrů v době do zajištění bytové náhrady ..	253
	2.9	Právo na náhradu po vystěhování .....	254

**DÍL III****Zánik nájmu bytu dohodou a dalšími právními skutečnostmi**

KAPITOLA	3.1	Zánik nájmu bytu uplynutím času .....	254
	3.2	Zánik nájmu bytu dohodou a dalšími právními důvody .....	255
	3.2.1	Dohoda .....	256
	3.3	Další důvody zániku nájmu bytu .....	258
	3.4	Promlčení práva nájmu bytu a práva na bydlení .....	259
	3.5	Dohoda o převodu členství v bytovém družstvu .....	262
	3.5.1	Forma dohody .....	262
	3.5.2	Právní účinky dohody .....	263



3.5.3	Přechod práv a povinností .....	263
3.5.4	Náležitosti dohody .....	264
3.5.5	Dohoda o převodu společného členství .....	265
3.5.6	Výměna bytu a převod členství .....	265
3.5.7	Konkurence více dohod .....	266
3.6	Oznámení o převodu členství v družstvu .....	266
3.6.1	Vztah dohody o převodu a oznámení družstvu ..	266
3.6.2	Souhlas druhého manžela .....	267
3.6.3	Zpětná účinnost smlouvy o nájmu bytu .....	268

**ČÁST III****Ochrana práv uživatele****HLAVA I****Výkon rozhodnutí v bytových věcech****DÍL I****Vyklizení bytu, exekuce**

KAPITOLA	1.1	Obecná charakteristika .....	273
	1.2	Vyklizení bez náhrdy .....	273
	1.3	Vyklizení se zajištěním bytové náhrady nebo přístřeší .....	274
	1.4	Exekuční řád .....	276
	1.5	Povinnost oprávněného hradit náklady exekuce ....	277

**HLAVA II****Bytové žaloby a ochrana práva užívání bytu****DÍL I****Žaloby o vlastnictví a užívání bytu (domu)**

KAPITOLA	1.1	Žaloba o vyklizení bytu a domu .....	279
	1.2	Žaloba o určení práva nájmu bytu .....	283
	1.3	Žaloba o určení vlastnictví bytu nebo domu .....	284
	1.4	Žaloba nájemce o vlastnictví bytu, domu .....	285
	1.5	Dědická žaloba o určení vlastnictví zůstavitele ....	285
	1.6	Vrácení darovaného bytu či domu obdarovaným ...	286
	1.7	Žaloba o neplatnost smlouvy o převodu vlastnictví bytu či domu .....	287
	1.8	Změna rozhodnutí soudu o bytové náhradě .....	287
	1.9	Žaloba o vrácení plnění z neplatné či zrušené smlouvy o nájmu bytu či domu .....	288
	1.10	Rozsouzená věc .....	290
	1.11	Žaloba na určení anebo vyklizení? .....	291

**DÍL II****Ochrana pokojného stavu užívání bytu či domu**

KAPITOLA	2.1	Účel ochrany pokojného stavu .....	294
	2.2	Řízení o obnovení pokojného stavu .....	295

**DÍL III****Předběžné opatření**

KAPITOLA	3.1	Obecně .....	297
	3.2	Předběžné opatření opuštění obydlí a zákazu setkání ..	298

3.3	Jistota u předběžného opatření	299
3.4	Narižení předběžného opatření	300
3.5	Vyhlášení a doručení předběžného opatření	301
3.6	Vykonatelnost předběžného opatření	301
3.7	Závaznost předběžného opatření	301
3.8	Neplatnost právního úkonu pro rozpor s předběžným opatřením	302
3.9	Zánik předběžného opatření	302
3.10	Náhrada škody navrhovatelem	302

#### **DÍL IV Oprávnění policie**

KAPITOLA	4.1	Vykázání agresivního uživatele bytu	304
	4.1.1	Důvody vykázání agresivního uživatele	304
	4.1.2	Vydání rozhodnutí o vykázání	305
	4.1.3	Vykázání z bytu	305
	4.1.4	Trvání vykázání	306
	4.2	Oprávnění policie otevřít byt nebo jiný prostor	306

#### **DÍL V Trestný čin neoprávněného bránění užívání bytu, domu a nebytového prostoru**

KAPITOLA	5.1	Základní pojmy	308
	5.2	Sporné oprávnění užívat dům či byt	309
	5.3	Stupeň nebezpečnosti jednání	310
	5.4	Podmínka trestní odpovědnosti	311
	5.5	Včasné nevyklizení bytu	311
	5.6	Napadání manželky (rozvedené manželky)	312
	5.7	Nezkolaudovaný byt užívaný v dobré víře	312
	5.8	Svépomoc	313
	5.9	Neoprávněné stavební úpravy majitelem bytu	314

#### **DÍL VI Odpovědnost státu za škodu nepřiměřenou délkou soudního řízení**

KAPITOLA	6.1	Obecně	315
	6.2	Nesprávný úřední postup	315
	6.3	Uplatnění nároku	316
	6.4	Zadostiučení za vzniklou nemajetkovou újmu	316
	6.5	Promlčecí doby	317

### **ČÁST IV**

#### **Další problematika bytového práva**

### **HLAVA II**

#### **Výkon rozhodnutí v bytových věcech**

#### **DÍL I Družstevní byt**

KAPITOLA	1.1	Bývalá lidová bytová družstva	321
	1.2	Svépomocná bytová výstavba	324



1.3	Stanovisko pronajímatele . . . . .	325
1.4	Vypořádání darovaného či zděděného členského podílu . . . . .	327
1.5	Vypořádání členství v bytovém družstvu . . . . .	329
1.5.1	Obecně . . . . .	329
1.5.2	Způsoby ocenění členství . . . . .	329
1.5.3	Majetkový charakter práva nájmu . . . . .	330
1.5.4	Redukce členského podílu . . . . .	331
1.5.5	Zánik práva na bydlení výplatou podílu . . . . .	332
1.5.6	Znění petitu . . . . .	332
1.6	Vyloučení člena z bytového družstva . . . . .	333
1.6.1	Charakter rozhodnutí o vyloučení . . . . .	333
1.6.2	Možnost přezkumu platnosti rozhodnutí představitelstva o vyloučení jako právního úkonu . . . . .	334
1.6.3	Společné členství a vyloučení . . . . .	335
1.6.4	Odeslání oznámení o vyloučení . . . . .	335
1.6.5	Nutnost poučení o právu odvolat se proti vyloučení . . . . .	336
1.6.6	Zpětná účinnost zákona č. 370/2000 Sb. . . . .	336
1.6.7	Zrušení vyloučení z bytového družstva mimo odvolací lhůtu . . . . .	337

**DÍL II****Byty a domy ve vlastnictví**

## KAPITOLA

2.1	Vznik společného jmění jednotky za trvání manželství . . . . .	341
2.1.1	Obecně . . . . .	341
2.1.2	Výlučné vlastnictví jednotky převedené za trvání manželství . . . . .	341
2.1.3	Zrušení členství po doručení výzvy . . . . .	343
2.2	Vypořádání investic při zrušení spoluvlastnictví . . . . .	344
2.2.1	Druh investic a jejich naléhavost . . . . .	344
2.2.2	Promlčení investic do bytu (domu) . . . . .	345
2.2.3	Vypořádání investic . . . . .	345
2.3	Vrácení bytu či domu z neplatné či zrušené smlouvy . . . . .	347
2.3.1	Právní povaha vrácení plnění . . . . .	347
2.3.2	Znění petitu žaloby . . . . .	348
2.3.3	Vrácení plnění manželky . . . . .	349
2.3.4	Určení vlastnictví . . . . .	349
2.3.5	Vrácení plnění jen jedním z manželů . . . . .	350
2.4	Vzdání se nabytí vlastnictví bytu či domu jedním z manželů . . . . .	351
2.5	Prohlášení vlastníka budovy v rozporu s kolaudací . . . . .	353
2.6	Odstranění domu a bytu postaveného bez stavebního povolení . . . . .	355

2.6.1	Odstranění staveb .....	356
2.6.2	Nařízení zabezpečovacích prací .....	357
2.6.3	Státní stavební příspěvek .....	357
2.6.4	Vyklizení stavby .....	357
2.6.5	Účastníci řízení .....	358
2.6.6	Nevykonatelnost rozhodnutí o odstranění stavby pro nedostatek právní moci .....	358
2.7	Výkon předkupního práva k bytu (domu) .....	360
2.7.1	Nabídka předkupního práva k věcem .....	360
2.7.2	Uzavření kupní smlouvy .....	361
2.7.3	Nabídka předkupního práva k bytové jednotce .....	362
2.7.4	Náležitosti nabídky .....	363
2.7.5	Uzavření kupní smlouvy (podle zákona o vlastnictví bytů) .....	364
2.8	Úprava rozsahu společného jmění manželů .....	366
2.8.1	Zánik společného jmění .....	366
2.8.2	Forma zúžení či rozšíření SJM .....	367
2.8.3	Etapy společného jmění .....	367
2.8.4	Právní následky rozšíření či zúžení SJM .....	368
2.9	Specifika bytu v domě ve vlastnictví společnosti s ručením omezeným a domě zakoupeném družstvem .....	370
2.9.1	Byt v domě ve vlastnictví s ručením omezeným .....	370
2.9.1.1	Společnost s ručením omezeným .....	370
2.9.1.2	Obchodní podíl a společné jmění manželů .....	370
2.9.1.3	Relativní neplatnost smlouvy o převodu obchodního podílu .....	372
2.9.1.4	Smlouva o převodu obchodního podílu .....	373
2.9.1.5	Smrt společníka .....	374
2.9.2.	Změna vlastnického vztahu k bytovému domu spojená se změnou charakteru bytu na byt družstevní .....	374
2.9.3	Přikázání bytu či domu v podílovém spoluvlastnictví zatíženém zástavním právem .....	375

**DÍL III****Užívání bytu**

KAPITOLA	3.1	Podnikání nájemce v bytě .....	379
	3.2	Trvalý pobyt uživatele bytu .....	380
	3.3	Drobné opravy a údržba bytu nájemcem .....	382
	3.3.1	Drobné opravy .....	383
	3.3.2	Náklady spojené s běžnou údržbou .....	383
	3.3.3	Úhrada drobných oprav a údržby .....	384



## Přílohy

## Příloha č. 1 Vzory dokumentů

Vzor č. 1	Uplatnění zástavního a zadržovacího práva .....	389
Vzor č. 2	Výpověď bez přivolení soudu .....	390
Vzor č. 3	Nájemní smlouva .....	391
Vzor č. 4	Dohoda o ukončení nájmu .....	395
Vzor č. 5	Dohoda o ukončení nájmu a odstupném .....	396
Vzor č. 6	Žaloba na vyklizení bytu, kde skončil nájem .....	398
Vzor č. 7	Žaloba nájemce na vyklizení bytu příslušníkem domácnosti .....	400
Vzor č. 8	Žaloba na přivolení k výpovědi z nájmu bytu, který pronajímatelé potřebují pro dítě .....	402
Vzor č. 9	Žaloba na přivolení k výpovědi z nájmu bytu z důvodu oprav domu, při jejichž provádění nelze dům delší dobu užívat .....	405
Vzor č. 10	Žaloba na přivolení k výpovědi z nájmu služebního bytu dle ustanovení § 711a odst. 1 písm. b) obč. zák. ....	407
Vzor č. 11	Výpověď z nájmu bytu daná nájemci z důvodu neplacení nájemného a úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu nebo nedoplnění peněžních prostředků na účtu (kauce) .....	409
Vzor č. 12	Výpověď z nájmu bytu daná nájemci z důvodu dvou bytů .....	410
Vzor č. 13	Žaloba nájemce, který byt uvolnil, na úhradu stěhovacích nákladů a dalších nákladů spojených s potřebnou úpravou náhradního bytu a na zaplacení rozdílu ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního až za dobu pěti let proti pronajímateli, který byt nevyužil k účelu, pro který vypověděl nájem .....	411
Vzor č. 14	Výpověď z nájmu bytu daná nájemci z důvodu, že má dva nebo více bytů .....	413
Vzor č. 15	Výpověď z nájmu bytu daná nájemci z důvodu, že nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí před písemnou výstrahou hrubě porušují dobré mravy v domě .....	414
Vzor č. 16	Výpověď z nájmu bytu daná nájemci pro hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu bytu, neboť nesplnil svoji povinnost písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které s ním žijí v bytě, a to do patnácti dnů ode dne, kdy ke změně došlo .....	415
Vzor č. 17	Žaloba nájemce na určení neplatnosti výpovědi dané pronajímatelem .....	416
Vzor č. 18	Žaloba na určení, že vyklizení bytu není vázáno na zajištění bytové náhrady .....	418

Vzor č. 19	Dohoda rozvedených manželů o nájmu družstevního bytu . . . . .	420
Vzor č. 20	Žaloba na zrušení společného nájmu družstevního bytu po rozvodu . . . . .	421
Vzor č. 21	Vyjádření žalovaného k žalobě na zrušení společného nájmu bytu po rozvodu . . . . .	423
Vzor č. 22	Žaloba na připadnutí členského podílu v bytovém družstvu zděděného dvěma osobami (ne manžely) . . . . .	424
Vzor č. 23	Prohlášení o trvalém opuštění společné domácnosti . . . . .	426
Vzor č. 24	Smlouva o vypořádání vzájemných majetkových vztahů, práv a povinností bydlení a případné vyživovací povinnosti pro dobu po rozvodu manželství . . . . .	427
Vzor č. 25	Žaloba jednoho ze společných nájemců na zaplacení poměrné částky nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s nájmem bytu . . . . .	430
Vzor č. 26	Žaloba jednoho ze společných nájemců na určení užívání bytu . . . . .	432
Vzor č. 27	Žaloba na zaplacení dlužného nájemného . . . . .	434
Vzor č. 28	Žaloba na vydání bezdůvodného obohacení . . . . .	436
Vzor č. 29	Uplatnění práva na slevu z nájemného . . . . .	438
Vzor č. 30	Dohoda o převodu členských práv a povinností . . . . .	439
Vzor č. 31	Kupní smlouva o převodu bytové jednotky a spoluvlastnických podílů na domě a pozemku . . . . .	442
Vzor č. 32	Návrh na povolení vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí . . . . .	445
Vzor č. 33	Prohlášení vlastníka budovy . . . . .	446
Vzor č. 34	Dohoda spoluvlastníků budovy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy a pozemků . . . . .	459
Vzor č. 35	Dohoda spoluvlastníků budovy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy . . . . .	461
Vzor č. 36	Žaloba na uložení povinnosti zdržet se obtěžování souseda . . . . .	473
Vzor č. 37	Smlouva o věcném břemenu . . . . .	475
Vzor č. 38	Závěť . . . . .	477
Vzor č. 39	Návrh na výkon rozhodnutí vyklizením bytu bez náhrady . . . . .	478
Vzor č. 40	Návrh na výkon rozhodnutí vyklizením bytu se zajištěním bytové náhrady . . . . .	479
Vzor č. 41	Návrh na nařízení exekuce podle zák. č. 120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti . . . . .	481
Vzor č. 42	Odvolání povinného proti usnesení o výkonu rozhodnutí vyklizením bytu se zajištěním přiměřeného náhradního bytu . . . . .	482
Vzor č. 43	Návrh povinného na odklad výkonu rozhodnutí dle ust. § 266 odst. 1 o. s. ř. . . . .	483



**Příloha č. 2 Právní předpisy**

Zákon č. 40/1964 Sb. ....	487
Zákon č. 102/1992 Sb. ....	496
Zákon č. 72/1994 Sb. ....	500
Nářízení vlády č. 371/2004 Sb. ....	521
Sdělení MMR č. 333/2006 Sb. ....	533
<b>Věcný rejstřík</b> .....	<b>549</b>