

OBSAH

| | |
|---|----|
| Informace pro čtenáře příručky | 5 |
| I. Vznik práva osobního užívání bytu (práva nájemního k bytu); zúčastněné osoby a orgány; výčet práv a povinností nájemníka | |
| 1. Předmětem příručky je jen právo k bytu | 6 |
| 2. Právo osobního užívání bytu (právo nájemní) | 6 |
| 3. Různé druhy užívání bytu | 7 |
| a) Užívání bytu právem vlastníka domu | 7 |
| b) Užívání bytu právem vlastníka bytu | 7 |
| c) Užívání bytu družstevního | 7 |
| d) Užívání bytu podle jiných zvláštních práv | 7 |
| e) Jiné (mimořádné) případy práv na užívání bytu | 7 |
| f) Nájem bytu | 8 |
| g) Podnájem | 8 |
| h) Osobní užívání obytných místností | 8 |
| 4. Družstevní byty nejsou předmětem příručky | 9 |
| 5. Podmínky vzniku nájmu bytu jako práva | 9 |
| a) Rozhodnutí o přidělení bytu | 9 |
| b) Uzavření dohody o odevzdání a převzetí bytu | 10 |
| c) Nastěhování | 12 |
| 6. Kdo je pronajímatel | 12 |
| 7. Jak se dostat do přiděleného bytu | 13 |
| 8. Zápis o dohodě o převzetí a odevzdání bytu | 14 |
| 9. Kdo je nájemníkem bytu | 15 |
| a) Spolunájemníci | 15 |

| | |
|--|----|
| b) Změna v osobě nájemníka | 17 |
| 10. Příslušníci domácnosti | 17 |
| a) Manžel | 17 |
| b) Děti, vnuci, rodiče, sourozenci a zeť (snacha) | 18 |
| c) Jiné osoby | 18 |
| 11. Podnájemníci | 23 |
| 12. Dočasné užívání | 25 |
| 13. Hosté | 26 |
| 14. Odpovědnost nájemníka za chování osob sdílejících s ním byt | 26 |
| 15. Postavení zaměstnávající organizace | 27 |
| 16. Národní výbory a prokurátor | 27 |
| 17. Společenská organizace | 28 |
| 18. Stručné shrnutí práv a povinností nájemníka | 28 |
| a) Práva nájemníka | 29 |
| b) Povinnosti nájemníka | 30 |
| II. Byt jako předmět nájmu | 31 |
| 1. Byt jako předmět nájmu a obytné místnosti | 31 |
| 2. Příslušenství a vedlejší místnosti | 33 |
| 3. Společné prostory | 35 |
| 4. Užívání zahrádky, dvorku | 35 |
| 5. Garáž, ateliér, skladiště | 36 |
| 6. Změny v užívání | 37 |
| 7. Základy pro výpočet podlahové plochy | 37 |
| a) Byt přeplněný | 38 |
| b) Byt zdravotně nevhodný | 38 |
| c) Byt zdravotně závadný | 39 |
| d) Byt nadměrný | 39 |
| 8. Orgány rozhodující o vlastnostech bytů | 40 |

| | |
|---|----|
| III. Úhrada za užívání bytu a za služby | 41 |
| 1. Nájemné a úhrada za služby | 41 |
| 2. Určení výše nájemného | 41 |
| 3. Bytové kategorie | 42 |
| a) I. kategorie | 42 |
| b) II. kategorie | 43 |
| c) III. kategorie | 43 |
| d) IV. kategorie | 44 |
| 4. Výpočet nájemného | 44 |
| 5. Objektivní okolnosti rozhodné pro výši nájemného | 45 |
| 6. Subjektivní hlediska | 50 |
| 7. Stanovení nájemného u bytů IV. kategorie | 53 |
| 8. Nájemné v rodinných domcích | 54 |
| 9. Změny ve výši nájemného | 54 |
| 10. Pravomoc národního výboru a pravomoc soudu ve věcech nájemného | 56 |
| 11. Úhrada za služby spojené s užíváním bytu | 56 |
| 12. Úhrada za ústřední (či dálkové) vytápění a dodávku teplé vody | 57 |
| 13. Úhrada za dodávku vody z veřejných vodovodů a vodáren a odvádění odpadních vod veřejnými kanalizacemi | 61 |
| 14. Některé další úplatné služby | 62 |
| 15. Služby zahrnuté do nájemného | 62 |
| 16. Služby, které neposkytuje pronajímatel | 63 |
| 17. Splatnost nájemného | 63 |
| 18. Splatnost úhrady za služby | 63 |
| 19. Měsíční výše částek úhrady za služby | 63 |
| 20. Soustředěné inkaso | 64 |
| 21. Vyúčtování záloh | 68 |
| 22. Poplatky z prodlení | 69 |

| | |
|---|----|
| 23. Jiné sankce pro neplacení nájemného a služeb | 69 |
| 24. Slevy z nájemného a z úhrady za služby | 70 |
| 25. Nárok na slevu z úhrady za služby | 72 |
| 26. Lhůta pro uplatnění slev | 72 |
| 27. Slevy ze služeb, které neposkytuje pronajímatel | 72 |
| | |
| IV. Užívání najatého bytu | 73 |
| 1. Rozsah práva nájemního | 73 |
| 2. Způsob užívání | 73 |
| a) Řádné užívání | 74 |
| b) Jaké prostředí má být v domě vytvořeno? | 74 |
| 3. Od pronajímatele se požaduje, aby zajistil nájemníkovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu | 74 |
| 4. Co má udělat nájemník, jestliže pronajímatel neplní své povinnosti údržby | 79 |
| 5. Následky nesplnění povinnosti údržby | 80 |
| 6. Stavební úpravy prováděné nájemníkem | 82 |
| 7. Stavební úpravy prováděné pronajímatelem | 84 |
| 8. Instalace různých zařízení | 86 |
| 9. Domovní řád | 86 |
| 10. Nájemník nemůže libovolně rozšiřovat své užívání | 89 |
| 11. Klíče, uzamčení a přístup do domu a bytu | 90 |
| 12. Zajištění pořádku a čistoty ve společných prostorách | 91 |
| 13. Chodníky | 93 |
| 14. Požární bezpečnost | 93 |

| | |
|--|-----|
| 15. Odvoz popela a smetí | 94 |
| 16. Žumpy na odpadky | 94 |
| 17. Kde se lze domáhat nápravy vad v úklidu | 95 |
| 18. Zdůraznění nebezpečí vzniku povinnosti nahradit vzniklou škodu | 95 |
| 19. Podíl nájemníků na správě domu | 96 |
| 20. Vstup pronajímatele do bytu | 96 |
| | |
| V. Spolužívání bytu, sousedské vztahy, ochrana práv, vymáhání povinností | 97 |
| 1. Spolužívání bytu | 97 |
| 2. Sousedské vztahy | 99 |
| 3. Ochrana práv nájemníků | 100 |
| 4. Otázky odpovědnosti | 105 |
| | |
| VI. Změny v osobě nájemníka a skončení nájemního práva k bytu | 107 |
| 1. Rozhodnutí o bytě manželů po rozvodu | 107 |
| 2. Smrt nájemníka; trvalé opuštění bytu nájemníkem | 108 |
| 3. Výměna bytů | 109 |
| 4. Jiné způsoby zániku nájmu | 110 |
| a) Dohoda o zániku nájmu | 110 |
| b) Oznámení nájemníka o skončení užívání | 111 |
| c) Faktické vystěhování | 111 |
| d) Zrušení nájemního práva | 112 |
| 5. Náhradní byt | 114 |
| | |
| VII. Sdružené pojištění domácnosti | 116 |
| 1. Pojištění majetku | 117 |
| 2. Pojištění odpovědnosti za škodu | 123 |

Přílohy

| | |
|--|-----|
| A. Z občanského zákoníku č. <u>40/1964</u> Sb. | 126 |
| B. Vyhláška Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. <u>177/1964</u> Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty | 135 |
| C. Vyhláška ministerstva spravedlnosti č. <u>45/1964</u> Sb., kterou se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku | 137 |
| D. Vyhláška Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. <u>60/1964</u> Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu | 143 |
| E. Vyhláška ministerstva místního hospodářství č. <u>197/1957</u> Sb., o úplatě za ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody | 154 |
| F. Vyhláška ministra lesů a dřevařského průmyslu č. <u>58/1954</u> Ú. l., o úplatách za dodávku vody z veřejných vodovodů a vodáren a za odvádění odpadních vod veřejnými kanalizacemi | 165 |
| G. Vyhláška Ústřední správy energetiky č. <u>107/1965</u> Sb., o dodávce elektřiny obyvatelstvu | 172 |
| H. Vyhláška ministerstva paliv č. <u>108/1965</u> Sb., o dodávce topných plynů obyvatelstvu | 182 |
| Dodatek (zák. opatření č. 15/1970 Sb.) | 194 |
| Rejstřík | 195 |