

Obsah

Předmluva k prvnímu vydání	11
Předmluva k druhému vydání	12
ČÁST PRVNÍ: VLASTNICTVÍ BYTŮ	13
Úvod	13
I. VZNIK	15
1. NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K BYTU	15
OD DOSAVADNÍHO VLASTNÍKA DOMU	15
1.1. Prohlášení vlastníka budovy	17
1.1.1. Právní povaha prohlášení	17
1.1.2. Náležitosti	18
1.2. Smlouva o převodu bytu	26
1.2.1. Právní povaha smluv o převodu	26
1.2.2. Náležitosti	30
1.2.3. Vklad do katastru nemovitostí	33
1.2.4. Zvláštní podmínky pro převod bytů	35
1.2.4.1. Nedružstevní byty	35
1.2.4.2. Družstevní byty	44
2. VÝSTAVBA DOMU	46
2.1. Výstavba jako právní skutečnost	46
2.2. Vznik vlastnického práva k bytům	47
2.3. Smlouva o výstavbě, vznik, obsah	49
2.3.1. Náležitosti smlouvy	49
2.3.2. Přílohy smlouvy	52
2.3.3. Změny a doplňky smlouvy	52
2.4. Přechod práv a povinností	53
2.5. Vyznačení domu v katastru nemovitostí	53
2.6. Přístavba, vestavba, nástavba a stavební úpravy	54
2.7. Dodatečná smlouva o výstavbě	54
3. VYPOŘÁDÁNÍ SPOLUVLASTNICTVÍ	55
3.1. Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví	55

3.2. Vypořádání společného jmění manželů	56
4. OSTATNÍ ZPŮSOBY NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA	
K BYTU	57
4.1. Kritéria rozlišování	57
4.2. Převody	57
4.3. Přechody	58
4.4. Důsledky převodů a přechodů	59
4.5. Vydržení	60
II. PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA BYTU	60
1. PŘEHLED PRÁV A POVINNOSTÍ	61
1.1. Právo držby	62
1.2. Právo užívání a požívání	62
1.3. Dispoziční oprávnění	64
1.4. Právo a povinnost účasti na správě	70
1.4.1. Obsah správy	70
1.4.2. Správce	75
1.4.2.1. Správce v období od 1. 5. 1994 do 30. 6. 2000	75
1.4.2.2. Správce v období po 1. 7. 2000	82
2. OMEZENÍ PRÁV A POVINNOSTÍ	84
3. NÁSLEDKY PORUŠENÍ PRÁV A POVINNOSTÍ	85
3.1. Nařízení prodeje bytu	85
3.2. Pohledávky ostatních vlastníků, jejich ochrana ...	87
4. OCHRANA VLASTNICKÉHO PRÁVA K BYTU	90
ČÁST DRUHÁ: NÁJEM BYTU	91
1. NÁJEM BYTU JAKO PRÁVNÍ DŮVOD BYDLENÍ	91
1.1. Pojem bytu	94
2. VZNIK NÁJMU BYTU	96
2.1. Nájemní smlouva	96
2.2. Jiné způsoby vzniku nájmu bytu	99
3. PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU	101
3.1. Užívání bytu nájemcem	102
3.2. Údržba, opravy a úpravy bytu	104

3.3. Dispoziční oprávnění nájemce bytu	111
3.3.1. Dohoda o výměně bytu	112
3.4. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu	115
3.4.1. Určení výše nájemného	116
3.4.2. Způsob stanovení výše úhrady za plnění spojená s užíváním bytu	122
3.4.3. Sleva z nájemného a z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu	125
3.4.4. Zajištění práva pronajímatele na nájemné	127
3.5. Ochrana práv z nájmu bytu v občanském soudním řízení	129
4. ZMĚNA V SUBJEKTECH PRÁVNÍHO VZTAHU NÁJMU BYTU	137
4.1. Obecně o změně subjektů nájemního vztahu k bytu na straně pronajímatele a nájemce	137
4.2. Smrt nájemce bytu	140
4.3. Trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem bytu	146
5. ZÁNİK NÁJMU BYTU	147
5.1. Zánik nájmu bytu dohodou pronajímatele a nájemce	149
5.2. Zánik nájmu bytu uplynutím doby, na niž byl sjednán	150
5.3. Zánik nájmu bytu výpovědí nájemce	152
5.4. Zánik nájmu bytu výpovědí pronajímatele	152
5.4.1. Výpovědní důvody	157
5.4.1.1. Výpověď z důvodu potřeby bytu pro pronajímatele a další osoby podle § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák.	159
5.4.1.2. Výpověď z důvodu potřeby pronajímatele služebního bytu podle § 711 odst. 1 písm. b) obč. zák.	160

5.4.1.3.	Výpověď pro chování nájemce podle § 711 odst. 1 písm. c) a d) obč. zák.	162
5.4.1.4.	Výpověď z důvodu veřejného zájmu a nutných oprav bytu či domu podle § 711 odst. 1 písm. e) obč. zák.	167
5.4.1.5.	Výpověď z důvodu potřeby nájemce nebo vlastníka nebytových prostor podle § 711 odst. 1 písm. f) obč. zák.	169
5.4.1.6.	Výpověď pro užívání dvou nebo více bytů nájemcem podle § 711 odst. 1 písm. g) obč. zák.	170
5.4.1.7.	Výpověď z důvodu neužívání bytu bez závažných důvodů podle § 711 odst. 1 písm. h) obč. zák.	172
5.4.1.8.	Výpověď z nájmu bytu zvláštního určení a bytu v domě zvláštního určení podle § 711 odst. 1 písm. i) obč. zák.	173
5.4.2.	Rozhodnutí soudu v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu dané pronajímatelem	173
5.4.3.	Důsledky nevyužití bytu k účelu, pro který soud přivolil k výpovědi z nájmu bytu	178
6.	PRÁVNÍ NÁSLEDKY ZÁNIKU NÁJMU BYTU	179
6.1.	Bytová náhrada při zániku práva nájmu bytu	181
6.2.	Formy bytové náhrady	185
6.3.	Právní vztah bydlení do zajištění bytové náhrady	190
6.4.	Způsoby zajištění bytové náhrady	192
6.5.	Výkon rozhodnutí vyklizením bytu	193
7.	SPOLEČNÉ NÁJEMNÍ VZTAHY K BYTU	198
7.1.	Společný nájem bytu	198
7.1.1.	Vznik práva společného nájmu bytu	199
7.1.2.	Práva a povinnosti společných nájemců bytu	200

7.1.3.	Zánik práva společného nájmu bytu	203
7.2.	Společný nájem bytu manžely	206
7.2.1.	Vznik práva společného nájmu bytu manžely	207
7.2.2.	Práva a povinnosti manželů, společných nájemců bytu	209
7.2.3.	Zánik práva společného nájmu bytu manžely	210
7.2.3.1.	Zánik za trvání manželství	210
7.2.3.2.	Zánik v souvislosti se zánikem manželství	213
8.	ZVLÁŠTNOSTI PRÁVNÍ ÚPRAVY NÁJMU NĚKTERÝCH BYTŮ	220
8.1.	Nájem družstevního bytu	221
8.1.1.	Vymezení pojmu družstevní byt	221
8.1.2.	Vznik a zánik nájmu družstevního bytu	221
8.1.3.	Přechod práva nájmu družstevního bytu	222
8.1.3.1.	Smrt nájemce družstevního bytu	222
8.1.4.	Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce	224
8.1.5.	Právo společného nájmu družstevního bytu manžely	226
8.1.5.1.	Vznik společného nájmu družstevního bytu manžely	227
8.1.5.2.	Zánik práva společného nájmu družstevního bytu manžely	228
8.2.	Nájem bytu služebního, bytu zvláštního určení a bytu v domě zvláštního určení	233
8.2.1.	Pojem bytu služebního, bytu zvláštního určení a bytu v domě zvláštního určení	233
8.2.2.	Vznik a zánik nájmu služebního bytu, bytu zvláštního určení a bytu v domě zvláštního určení	236

ČÁST TŘETÍ: JINÉ PRÁVNÍ DŮVODY BYDLENÍ	237
1. Věcné břemeno jako právní důvod bydlení	237
2. Nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení	240
3. Podnájem bytu (jeho části)	242
4. Užívání bytu příslušníky domácnosti	246
Rejstřík	255