

Obsah

Úvod	11
1. Bydlení, bytová výstavba v ČR a jiných zemích.....	13
1.1. Charakteristika bytové výstavby současného období	15
2. Cíle státní bytové politiky.....	18
2.1. Vztahy mezi pronajimateli a nájemci bytů	20
2.2. Vlastnické vztahy k bytovému majetku	20
2.3. Sociální aspekty bydlení a nájemné	21
2.4. Podpora výstavby nových bytů.....	22
3. Struktura bytového fondu podle vlastnických forem, změny v důsledku převodu obytných domů do majetku obcí	25
3.1. Struktura bytového fondu podle sčítání.....	25
Přehled o počtu bytů a jejich struktuře.....	25
Přehled o počtu domů a jejich struktuře podle vlastníků.....	26
3.2. Převod obytných domů do vlastnictví obcí	27
4. Bytová politika obcí a jejich právní postavení jako pronajimatelů	31
4.1. Bytový fond ve vlastnictví obcí.....	31

4.2. Bytová politika obcí.....	32
4.3. Právní postavení obcí jako pronajimatelů bytů.....	33
5. Správa a provoz bytového fondu, možnosti za- bezpečení	35
5.1. Vymezení některých pojmů ve vztahu k bytovému fondu	35
5.2. Vlastnictví a péče o bytový fond	39
5.3. Převzetí obytného domu do správy	41
5.4. Možnosti zabezpečení správy.....	43
Výkon správy, její účel z časového hledis- ka.....	45
Správa obecního bytového fondu.....	46
Možnosti zabezpečení správy obecního bytového fondu	48
5.5. Podnikatelské subjekty podle obchodní- ho zákoníku.....	52
Společnost s ručením omezeným.....	55
5.6. Smlouvy obstaravatelského typu a vzory smluv pro zajištění správy a provozu by- tového fondu.....	62
Mandátní smlouva.....	63
Příklad mandátní smlouvy	64
Komisionářská smlouva	75
Příklad komisionářské smlouvy	77
6. Povinnosti vlastníka či správce a evidence ke správě a provozu bytového fondu	88
6.1. Charakteristika vlastnických forem.....	88
6.2. Ekonomická situace vlastníků bytových domů	90

Pojištění majetku	92
Pojištění majetku obcí.....	93
6.3. Daně a poplatky související s vlastnic- tvím nemovitostí.....	93
Daně.....	93
Daň z příjmů.....	94
Daň z přidané hodnoty	95
Daň z nemovitostí	96
Daň z převodu nemovitostí	98
Správní poplatky.....	98
6.4. Povinnosti vlastníka obytného domu a nájemce bytu	100
Povinnosti založené občanským zákoní- kem	100
Povinnosti založené stavebním zákonem.....	102
Věcná břemena a ostatní práva a povin- nosti správců staveb pro rozvod energií	103
6.5. Evidence ke správě a provozu nemovitos- ti.....	106
Základní písemnosti.....	106
Písemnosti o stavebně technickém stavu nemovitosti	109
Písemnosti k daním a poplatkům	117
Smlouvy s peněžními ústavy, doklady o půjčkách a příspěvcích	117
Písemnosti související s nájmem bytů a nebytových prostor	118
Písemnosti související s prováděním oprav a dalších stavebních prací a zajišťo- váním služeb.....	119

Písemnosti související s výpočtem nájemného a úhrad za služby.....	120
Účetní doklady.....	121
Pracovní smlouvy a další dohody o pracích.....	122
7. Právní úprava nájmu v občanském zákoníku a dalších předpisech platná po 1. lednu 1995	125
7.1. Nájem bytu v občanském zákoníku.....	125
7.2. Zajišťování bytových náhrad, byty služební, zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení.....	133
8. Vlastnictví bytů a nebytových prostor a regulace nájemného při jejich pronájmu	137
8.1. Charakteristika předchozí právní úpravy	137
8.2. Nová právní úprava vlastnictví bytů zákonem 72/1994 Sb.....	138
8.3. Regulace nájemného při pronájmu bytů ve vlastnictví	140
9. Důvody regulace nájemného z bytů a způsob výpočtu v roce 1995 podle vyhl. 176/1993 Sb, ve znění vyhlášky č. 30/1995 Sb.	142
9.1. Charakteristika výchozího stavu	142
9.2. Důvody uplatňování regulace nájemného	145
9.3. Charakteristika nové právní úpravy pro rok 1995 a léta další	146
9.4. Poznámky k jednotlivým ustanovením nové vyhlášky	149
9.5. Uzavírání nájemní smlouvy a její náležitosti ve vztahu k regulaci nájemného.....	167
10. Příspěvek na nájemné podle zákona 319/1993 Sb.	170

10.1. Důvody pro řešení formou samostatného zákona	170
10.2. Pojetí příspěvku na nájemné a zdroje jeho krytí.....	171
10.3. Východiska pro poskytování příspěvku na nájemné.....	172
10.4. Pár poznámek k zákonu 319/1993 Sb., o příspěvku	173
10.5. Předpokládaný vývoj příspěvku na nájemné v dalším období	176
11. Ceny služeb spojených s bydlením a způsob jejich rozúčtování	178
11.1. Ceny služeb podle vyhlášky o nájemném (č. 176/1993 Sb. ve znění č. 30/1995 Sb.).....	178
11.2. Ceny služeb podle zvláštních předpisů.....	183
Dodávky tepla a teplé vody.....	183
Dodávka vody a odvádění odpadních vod	185
12. Účast nájemce bytu na opravách v bytě	187
12.1. Vymezení pojmu drobných oprav v bytě	187
12.2. Návrh změn finanční účasti nájemce bytu na provádění oprav v bytě	189
12.3. Výměna zařízení v bytě	190
13. Přehled právních předpisů souvisejících s vlastnictvím a správou bytového fondu	191
13.1. Základní předpisy upravující vlastnictví domovního majetku, nájem bytů a nebytových prostor a regulaci nájemného	191
13.2. Předpisy související s bydlením, správou a provozem obytných domů	193
Seznam použité literatury	196