

# 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



2.3 Slevy z nájemného a z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu .....	27
1. Sleva z nájemného .....	28
2. Slevy z cen služeb .....	30
3. Postup při uplatňování práva na slevu z nájemného a z úhrady za služby .....	31
3. Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu podle nařízení vlády č. 258/1995 Sb. ....	34
3.1 Drobné opravy v bytě .....	34
K prvnímu odstavci § 5 nařízení vlády .....	35
Ke druhému odstavci § 5 nařízení vlády .....	39
K třetímu odstavci § 5 nařízení vlády .....	42
Ke čtvrtému odstavci § 5 nařízení vlády .....	43
Příklady drobných oprav a výměn drobných součástí, které hradí nájemce a součástí, které hradí pronajímatel .....	44
K pátému odstavci § 5 nařízení vlády .....	52
3.2 Náklady spojené s běžnou údržbou bytu .....	53
3.3 Účinnost nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku .....	55
4. Úhrada nákladů na větší opravy a na výměny předmětů vnitřního vybavení bytu .....	57
4.1 Kdy je nutné předmět vnitřního vybavení bytu vyměnit .....	57
4.2 Dohoda o finanční účasti nájemce bytu na větších opravách a výměnách předmětů vnitřního vybavení bytu .....	58
4.3 Rozsah vybavení bytu .....	60

5. Nájemné za vybavení bytu .....	61
5.1 Možné způsoby stanovení nájemného za vybavení bytu .....	61
5.2 Předpoklady pro stanovení nájemného za vybavení bytu procentem ročního opotřebení .....	62
5.3 Kdy použijeme stanovení nájemného za vybavení bytu měsíční sazbou .....	65
5.4 Příklady určení výše nájemného za vybavení bytu .....	66
6. Zvýšení regulovaného nájemného z bytů od 1. července 1997 podle vyhlášky č. 86/1997 Sb. a Výměru MF č. 02/97 .....	70
6.1 Regulované nájemné podle platné právní úpravy .....	73
6.2 Jak jsme počítali nájemné od 1. 7. 1996 a jak je počítáme od 1. 7. 1997 .....	77
6.3 Oznámení nájemci o zvýšení nájemného .....	80
6.4 Je třeba měnit při každém zvýšení nájemného nájemní smlouvu? .....	81
6.5 Poplatek z prodlení a úrok z prodlení podle nařízení vlády č. 142/1994 Sb. ....	83

## PŘÍLOHY

1. Vybraná ustanovení občanského zákoníku .....	89
2. Vzor oznámení pronajímatele o nutnosti zprístupnění bytu .....	96
3. Vybrané části stavebního zákona .....	99
4. Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník .....	103
5. Smlouva o nájmu bytu .....	106



6. Vyhláška č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění vyhlášky č. 30/1995 Sb., č. 274/1995 Sb. a č. 86/1997 Sb. .... 112
7. Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku ..... 128
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 ..... 129
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 (podle § 9 vyhl. o nájemném) ..... 131
10. Pasport bytu ..... 132