

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	6
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	9
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	11
c) Nastěhování	13
6. Kdo je pronajímatel	14
7. Jak se dostat do přiděleného bytu	15
8. Zápis o dohodě o převzetí a odevzdání bytu	16
9. Kdo je nájemníkem bytu	17
a) Spolunájemníci	17
b) Změna v osobě nájemníka	19

10. Příslušníci domácnosti	19
a) Manžel	20
b) Děti, vnuci, rodiče, sourozenci a zeť (snacha)	20
c) Jiné osoby	20
11. Podnájemníci	27
12. Dočasné užívání	30
13. Hosté	31
14. Odpovědnost nájemníka za chování osob sdílejících s ním byt	31
15. Postavení zaměstnávající organizace	32
16. Národní výbory a prokurátor	32
17. Společenská organizace	33
18. Stručné shrnutí práv a povinností nájem- níka	33
a) Práva nájemníka	33
b) Povinnosti nájemníka	34
19. Stručné shrnutí práv a povinností pronají- matele	36
a) Povinnosti pronajímatele	36
b) Práva pronajímatele	37
20. Společně o právech a povinnostech nájem- níka a pronajímatele	38
II. Byt jako předmět nájmu	38
1. Byt jako předmět nájmu a obytné míst- nosti	38
2. Příslušenství a vedlejší místnosti	40
3. Společné prostory	41
4. Užívání zahrádky, dvorku	42
5. Garáž, ateliér, skladiště	43
6. Změny v užívání	43
7. Základy pro výpočet podlahové plochy	44
a) Byt přeplněný	45
b) Byt zdravotně nevhodný	45
c) Byt zdravotně závadný	45

d) Byt nadměrný	46
8. Orgány rozhodující o vlastnostech bytů	47
III. Úhrada za užívání bytu a za služby	47
1. Nájemné a úhrada za služby	47
2. Určení výše nájemného	48
3. Bytové kategorie	50
a) I. kategorie	50
b) II. kategorie	50
c) III. kategorie	51
d) IV. kategorie	51
4. Výpočet nájemného	51
5. Objektivní okolnosti rozhodné pro výši nájemného	52
6. Subjektivní hlediska	57
7. Stanovení nájemného u bytů IV. kategorie	61
8. Nájemné v rodinných domcích	61
9. Změny ve výši nájemného	62
10. Pravomoc národního výboru a pravomoc soudu ve věcech nájemného	63
11. Úhrada za služby spojené s užíváním bytu	63
12. Úhrada za ústřední (či dálkové) vytápění a dodávku teplé vody	65
13. Úhrada za dodávku vody z veřejných vodovodů a vodáren a odvádění odpadních vod veřejnými kanalizacemi	68
14. Některé další úplatné služby	69
15. Služby zahrnuté do nájemného	70
16. Služby, které neposkytuje pronajímatel	72
17. Splatnost nájemného	72
18. Splatnost úhrady za služby	72
19. Měsíční výše částek úhrady za služby	72
20. Soustředěné inkaso	73
21. Vyúčtování záloh	77
22. Poplatky z prodlení	77
23. Jiné sankce pro neplacení nájemného	

a služeb	78
24. Slevy z nájemného a z úhrady za služby	78
25. Nárok na slevu z úhrady za služby	81
26. Lhůta pro uplatnění slev	81
27. Slevy ze služeb, které neposkytuje pronajímatel	81
28. Telefon, rozhlas, televize, jiné spotřebiče	82
a) Telefon	82
b) Rozhlas a televize	82
c) Antény	83
d) Magnetofony a gramofony	84
e) Jiné spotřebiče	85
IV. Užívání najatého bytu	85
1. Rozsah práva nájemního	85
2. Způsob užívání	85
a) Řádné užívání	85
b) Jaké prostředí má být v domě vytvořeno?	86
3. Od pronajímatele se požaduje, aby zajistil nájemníkovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu	86
4. Co má udělat nájemník, jestliže pronajímatel neplní své povinnosti údržby	91
5. Následky nesplnění povinnosti údržby	92
6. Stavební úpravy prováděné nájemníkem	94
7. Stavební úpravy prováděné pronajímatelem	97
8. Instalace různých zařízení	100
a) Elektroinstalace	100
b) Topný plyn	100
c) Telefon, rozhlas, televize	102
d) Komíny	102
e) Zapojování topidel	104
f) Voda, vodovod a kanalizace (odpad)	105
g) O takových zařízeních společně	106

9. Domovní řád	107
10. Nájemník nemůže libovolně rozšiřovat své užívání	110
11. Klíče, uzamčení a přístup do domu a bytu	110
12. Zajištění pořádku a čistoty ve společných prostorách	111
13. Chodníky	113
14. Požární bezpečnost	114
15. Odvoz popela a smetí	114
16. Žumpy na odpady	115
17. Kde se lze domáhat nápravy vad v úklidu	115
18. Zdůraznění nebezpečí vzniku povinnosti nahradit vzniklou škodu	116
19. Podíl nájemníků na správě domu	116
20. Vstup pronajímatele do bytu	116
V. Spoluužívání bytu, sousedské vztahy, ochrana práv, vymáhání povinností	118
1. Spoluužívání bytu	118
2. Sousedské vztahy	119
3. Ochrana práv nájemníků	121
4. Otázky odpovědnosti	125
VI. Změny v osobě nájemníka a skončení nájemního práva k bytu	128
1. Rozhodnutí o bytě manželů po rozvodu	128
2. Smrt nájemníka; trvalé opuštění bytu nájemníkem	129
3. Výměna bytů	130
4. Jiné způsoby zániku nájmu	131
a) Dohoda o zániku nájmu	131
b) Oznámení nájemníka o skončení užívání	132
c) Faktické vystěhování	133
d) Zrušení nájemního práva	133
5. Náhradní byt	135
6. Odevzdání bytu nájemníkem pronajímateli	137

VII. Sdružené pojištění domácnosti	138
1. Pojištění majetku	139
2. Pojištění odpovědnosti za škodu	144
Dodatek (zákonné opatření č. 15/1970 Sb.)	147

Přílohy

A. Z občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.	149
B. Vyhláška Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. 177/1964 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty	160
C. Vyhláška ministerstva spravedlnosti č. 45/1964 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku	162
D. Vyhláška Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu	167
E. Vyhláška ministerstva místního hospodářství č. 197/1957 Sb., o úplatě za ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody	178
F. Vyhláška ministra lesů a dřevařského průmyslu č. 58/1954 Ú. l., o úplatách za dodávku vody z veřejných vodovodů a vodáren a za odvádění odpadních vod veřejnými kanalizacemi	188
G. Vyhláška Ústřední správy energetiky č. 107/1965 Sb., o dodávce elektřiny obyvatelstvu	194
H. Vyhláška ministerstva paliv č. 108/1965 Sb., o dodávce topných plynů obyvatelstvu	204
I. Z občanského soudního řádu	216
Vzory listin	218
Rejstřík	223
Obsah	231