

## 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
e) Provádění údržby domů a udržovací práce po novele stavebního zákona .....	20
2.2 Povinnosti a práva nájemce bytu .....	24
a) Právo užívat byt a společné prostory a zařízení domu .....	24
b) Povinnost řádně užívat byt .....	25
c) Výkon práva užívat byt podle domovního řádu .....	25
d) Oznamovací povinnost a umožnění provedení oprav .....	27
e) Povinnost umožnit kontrolu užívání bytu .....	28
f) Povinnost umožnit instalaci a údržbu měřidel a přístup k technickým zařízením .....	29
g) Povinnost odstranit závady a poškození v domě .....	29
h) Provádění stavebních úprav nebo jiných podstatných změn v bytě .....	29

2.3 Slevy z nájemného a z úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu .....	31
1. Sleva z nájemného .....	32
2. Slevy z cen služeb .....	35
3. Postup při uplatňování práva na slevu z nájemného a z úhrady za služby .....	36
3. Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu podle nařízení vlády č. 258/1995 Sb. ....	39
3.1 Drobné opravy v bytě .....	39
K prvnímu odstavci § 5 nařízení vlády .....	40
Ke druhému odstavci § 5 nařízení vlády .....	44
K třetímu odstavci § 5 nařízení vlády .....	47
Ke čtvrtému odstavci § 5 nařízení vlády .....	48
Příklady drobných oprav a výměn drobných součástí, které hradí nájemce a součástí, které hradí pronajímatel .....	49
K pátému odstavci § 5 nařízení vlády .....	58
3.2 Náklady spojené s běžnou údržbou bytu .....	59
3.3 Účinnost nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku .....	61
3.4 Žaloba na zaplacení dlužného nájemného a výpověď nájmu bytu z důvodu neplacení nájemného .....	62
Výpověď nájmu bytu z důvodu neplacení nájemného ...	65
4. Úhrada nákladů na větší opravy a na výměny předmětů vnitřního vybavení bytu .....	67
4.1 Kdy je nutné předmět vnitřního vybavení bytu vyměnit .....	67
4.2 Dohoda o finanční účasti nájemce bytu na větších opravách a výměnách předmětů vnitřního vybavení bytu .....	68
4.3 Rozsah vybavení bytu .....	70



5. Úhrada oprav v privatizovaných bytech, které užívají jejich vlastníci .....	71
5.1. Práva a povinnosti vlastníků jednotek .....	71
5.2. Příspěvek do fondu oprav (rozhodování o jeho výši, splatnosti, použití fondu a použití případného zůstatku fondu) .....	76

## PŘÍLOHY

1. Vybraná ustanovení občanského zákoníku .....	79
2. Oznámení pronajímatele o nutnosti zpřístupnění bytu (vzor) .....	86
3. Vybrané části stavebního zákona, ve znění zákona č. 83/1998 Sb. ....	89
4. Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník .....	96
5. Smlouva o nájmu bytu .....	99
6. Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku .....	105
7. Pasport bytu .....	106