

Obsah

Seznam použitých zkratk	XI
Předmluva	XIII
1. Nájem bytu	1
1.1 Charakteristika nájemních vztahů, právní úprava nájmu bytů	1
1.2 Vymezení pojmu byt	4
1.3 Vznik nájmu bytu	5
1.4 Doba nájmu bytu	6
1.5 Náležitosti nájemní smlouvy	6
1.6 Práva a povinnosti účastníků nájemního vztahu	7
1.6.1 Práva a povinnosti pronajímatele	7
1.6.2 Práva a povinnosti nájemce	9
1.7 Společný nájem bytu	15
1.8 Společný nájem bytu manžely	16
1.9 Přihlašování osob do bytu	18
1.10 Přejedání nájmu bytu	21
1.11 Skončení nájmu bytu	22
1.12 Jednotlivé výpovědní důvody ze strany pronajímatele	24
1.13 Bytové náhrady	29
1.14 Vykližení bytu	34
1.14.1 Vykližení bytu, za který nepřísluší bytová náhrada	34
1.14.2 Vykližení bytu, za který přísluší bytová náhrada nebo přístřeší	35
1.14.3 Vykližení bytu po úmrtí nájemce	36
1.14.4 Práva a povinnosti pronajímatele a osob, které se v bytě zdržují po skončení nájmu	38
1.15 Služební byty – jejich pojem a právní režim	39
1.15.1 Služební byty podle současné právní úpravy	40
1.15.2 Základní odlišnosti právní úpravy nájmu služebních bytů	43
2. Podnájem bytu	46
2.1 Vznik podnájmu	46
2.2 Náležitosti podnájemní smlouvy	47
2.3 Skončení podnájmu	47

3. Nájemné	49
3.1 Co je nájemné	49
3.2 Základní nájemné a jeho maximální výše	50
3.2.1 Rozdělení bytů do kategorií	50
3.2.2 Maximální základní nájemné do 30. června 1999	50
3.2.3 Maximální základní nájemné od 1. července 1999	52
3.2.4 Maximální základní nájemné od 1. července 2000	53
3.3 Věcně usměrňované nájemné	53
3.4 Nájemné v bytě, jehož nájemcem je osoba s trvalým pobytem mimo území ČR	54
3.5 Nájemné při provádění stavebních úprav v bytě nájemce	55
3.6 Nájemné za vybavení bytu	55
3.6.1 Nájemné z předmětů, jejichž životnost neuplynula	56
3.6.2 Nájemné z předmětů, jejichž životnost již uplynula	57
3.6.3 Jak se stanoví nájemné za kuchyňskou linku dodanou v roce 1995? ..	57
3.7 Úprava nájemného s ohledem na kvalitu bytu a polohu domu v obci	57
3.8 Rozsah plnění poskytovaných s užíváním bytu (služeb) a výše záloh	59
3.9 Vyúčtování nákladů na plnění poskytovaná s užíváním bytu	60
3.10 Změny výše nájemného a s tím spojené úkony	64
3.11 Termíny a formy úhrady nájemného a plnění poskytovaných s užíváním bytu	65
3.12 Poplatky z prodlení při opožděném placení nájemného	66
3.13 Slevy z nájemného	68
3.14 Podnikání v bytě	69
4. Opravy bytu a jeho zařízení	70
4.1 Jak postupovat při zjištění závady v bytě	70
4.2 Rozsah smluvní volnosti při sjednávání úhrady oprav v bytě	72
4.3 Opravy, které hradí nájemce bytu	72
4.4 Opravy, které hradí pronajímatel	75
5. Výměna bytu	77
5.1 Pojem výměny bytu	77
5.2 Dohoda o výměně bytu	78
5.3 Souhlas pronajímatele s výměnou bytu	79
5.4 Ukončení nájmu k původním bytům a sjednání nájmu k bytům vyměněným ..	80
6. Stavební úpravy bytu, rekonstrukce bytu	82
6.1 Provádění stavebních úprav podle občanského zákoníku	82
6.2 Povinnosti vlastníka bytového domu stanovené stavebním zákonem	84
6.3 Stavebně technické pojmy	85
6.3.1 Pojmy ze stavebního zákona	85
6.3.2 Pojmy z vyhlášky o obecných technických požadavcích na výstavbu	89

6.3.3	Pojmy z vyhlášky, kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona	90
6.4	Nájemné v bytě po provedených stavebních úpravách a po rekonstrukci. . .	92
6.5	Příklad stavebních úprav (rekonstrukce) – přestavba bytového jádra nájemcem a co je třeba v souvislosti s tím udělat. . .	94
7.	Přehled a stručná charakteristika obsahu právních předpisů z oblasti bydlení.	98
7.1	Charakteristika obsahu nejdůležitějších předpisů	98
7.2	Přehled dalších právních předpisů souvisejících s bydlením a správou a provozem bytového fondu	111
8.	Rozhodnutí soudů v bytových záležitostech	116
	Přílohy	123
	Rejstřík	151