

# Obsah

Úvod	7
Úvodní slovo	8
<b>1. Nájem bytu a domu v otázkách a odpovědích</b>	<b>9</b>
1.1 Nájemní smlouva, předmět nájmu, obsahové náležitosti	9
1.2 Nájemné, sjednávání nájemného	18
1.3 Služby spojené s užíváním bytu	27
1.4 Jistota	32
1.5 Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele	35
1.6 Stav a kvalita bytu	45
1.7 Závady a poškození v domě a bytě, kontrola bytu, stavební úpravy	53
1.8 Společný nájem bytu, bydlení manželů, členové nájemcovy domácnosti	60
1.9 Podnájem bytu	67
1.10 Následky smrti nájemce, přechod nájmu bytu	70
1.11 Skončení nájmu	74
1.12 Vyklizení bytu po skončení nájmu	81
1.13 Nájem služebního bytu a bytu zvláštního určení	84
<b>2. Nájem prostoru sloužícího podnikání v otázkách a odpovědích</b>	<b>86</b>
2.1 Nájemní smlouva, předmět nájmu, obsahové náležitosti	86
2.2 Nájemné a platby za služby spojené s užíváním pronajatých prostor	90
2.3 Některá práva a povinnosti spojené s nájmem prostoru sloužícího podnikání	92
2.4 Skončení nájmu a vyklizení prostoru sloužícího podnikání	96
<b>3. Vzory smluv a podání</b>	<b>103</b>
3.1 Smlouva o nájmu bytu	103
3.2 Oznámení nájemce o zvýšení počtu osob v bytě	108
3.3 Uplatnění práva na slevu z nájemného	109
3.4 Uplatnění práva na náhradu odůvodněných nákladů vynaložených na odstranění závady, která brání řádnému užívání bytu	110
3.5 Námitky nájemce ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu	111
3.6 Dohoda o zániku nájmu bytu	112
3.7 Výpověď nájemce z nájmu bytu na dobu neurčitou	113
3.8 Výpověď nájemce z nájmu bytu na dobu určitou	114
3.9 Výpověď pronajímatele z nájmu bytu s tříměsíční výpovědní dobou	115

3.10	Výzva pronajímatele před podáním výpovědi nájemci pro zvlášť závažné porušení povinností . . . . .	116
3.11	Výpověď pronajímatele z nájmu bytu bez výpovědní doby pro zvlášť závažné porušení povinností nájemce . . . . .	117
3.12	Námitky nájemce proti výpovědi pronajímatele . . . . .	118
3.13	Žaloba na přezkum oprávněnosti výpovědi z nájmu bytu . . . . .	119
3.14	Žaloba pronajímatele o vyklizení bytu po uplynutí sjednané doby nájmu . . . . .	121
3.15	Návrh povinného na odklad výkonu rozhodnutí o vyklizení bytu . . . . .	122
3.16	Návrh pronajímatel na zvýšení nájemného z bytu . . . . .	123
3.17	Žaloba na určení výše srovnatelného nájemného obvyklého . . . . .	124
3.18	Žaloba na zrušení společného nájemního práva k bytu po rozvodu manželství . . . . .	126
3.19	Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání . . . . .	128
3.20	Výpověď nájemce z nájmu prostoru sloužícího podnikání sjednaného na dobu určitou . . . . .	132
3.21	Výpověď pronajímatele z nájmu prostoru sloužícího podnikání sjednaného na dobu určitou . . . . .	133
3.22	Protokol o předání a převzetí pronajatého prostoru . . . . .	134
3.23	Předžalobní výzva k zaplacení pokuty za nedodané vyúčtování služeb . . . . .	136
<b>4.</b>	<b>Výběr základních právních předpisů . . . . .</b>	<b>137</b>
4.1	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník . . . . .	137
4.2	Nářízení vlády č. 453/2013 Sb. . . . .	231
4.3	Nářízení vlády č. 351/2013 Sb. . . . .	237
4.4	Nářízení vlády č. 308/2015 Sb. . . . .	243
4.5	Nářízení vlády č. 366/2013 Sb., . . . . .	246
4.6	Zákon č. 67/2013 Sb. . . . .	254
4.7	Vyhláška č. 428/2001 Sb. Ministerstva zemědělství, . . . . .	261
4.8	Vyhláška č. 269/2015 Sb. . . . .	264
4.9	Zákon č. 90/2012 Sb. . . . .	273
<b>5.</b>	<b>Přehled dalších právních předpisů vztahujících se k problematice nájmu . . . . .</b>	<b>320</b>
<b>6.</b>	<b>Použitá literatura . . . . .</b>	<b>323</b>