

**OBSAH**

Úvod	9
1. Úprava práv a povinností spojených s nájmem bytu podle občanského zákoníku po novele provedené zákonem č. 107/2006 Sb. a zákonem č. 150/2009 Sb.	11
1.1. Povinnosti a práva pronajímatele	12
a) Povinnost předat byt	12
b) Udržovací povinnost	13
c) Důsledky nesplnění udržovací povinnosti	14
d) Provádění stavebních úprav bytu nebo jiných podstatných změn v bytě a domě podle stavebního zákona – č. 183/2006 Sb.	16
e) Provádění údržby domů a udržovací práce podle stavebního zákona – č. 183/2006 Sb.	18
1.2. Povinnosti a práva nájemce bytu	21
a) Právo užívat byt a společné prostory a zařízení domu	21
b) Povinnost řádně užívat byt	22
c) Výkon práva užívat byt podle domovního řádu	23
d) Oznamovací povinnost o bydlících osobách	25
e) Oznamovací povinnost a umožnění provedení oprav	26
f) Povinnost umožnit kontrolu užívání bytu	27
g) Povinnost umožnit instalaci a údržbu měřidel a přístup k technickým zařízením	27
h) Povinnost odstranit závady a poškození v domě	28
i) Provádění stavebních úprav nebo jiných podstatných změn v bytě	28
Úhrada nákladů u bytů se společným příslušenstvím	30
1.3. Stanovení nájemného a jeho jednostranné zvýšení podle zákona č. 107/2006 Sb., ve znění zákona č. 150/2009 Sb., slevy z nájemného a z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu	31
1. Stanovení nájemného a jeho jednostranné zvýšení podle zákona č. 107/2006 Sb., ve znění zákona č. 150/2009 Sb.	31

2. Slevy z nájemného a z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu	34
a) Sleva z nájemného	35
b) Slevy z cen služeb	38
3. Postup při uplatňování práva na slevu z nájemného a úhrady za služby	39
4. Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, ve znění nařízení vlády č. 163/2005 Sb.	41
5. Žaloba na zaplacení dlužného nájemného	42
Vzor žaloby na zaplacení dlužného nájemného	43
6. Výpověď nájmu bytu z důvodu neplacení nájemného	46
2. Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu podle nařízení vlády č. 258/1995 Sb., ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb.	49
2.1. Změny právní úpravy provedené nařízením vlády č. 174/2009 Sb.	49
2.2. Drobné opravy v bytě podle § 5 nařízení vlády	51
K prvnímu odstavci § 5 nařízení vlády	52
Ke druhému odstavci § 5 nařízení vlády	56
Ke třetímu odstavci § 5 nařízení vlády	61
Ke čtvrtému odstavci § 5 nařízení vlády	62
Příklady drobných oprav a výměn drobných součástí, které hradí nájemce a součástí, které hradí pronajímatel	63
K pátému odstavci § 5 nařízení vlády	71
K šestému odstavci § 5 nařízení vlády	73
K sedmému odstavci § 5 nařízení vlády	74
2.3. Náklady spojené s běžnou údržbou bytu podle § 6 nařízení vlády	74
Výklad k § 6 nařízení vlády	74



3. Úhrada nákladů na větší opravy a na výměny předmětů vybavení bytu	77
3.1. Kdy je nutné předmět vnitřního vybavení bytu vyměnit	77
3.2. Dohoda o finanční účasti nájemce bytu na větších opravách a výměnách předmětů vnitřního vybavení bytu	78
3.3. Rozsah vybavení bytu	80
4. Úhrada oprav v privatizovaných bytech, které užívají jejich vlastníci	82
4.1. Práva a povinnosti vlastníků jednotek	82
4.2. Příspěvek do fondu oprav (rozhodování o jeho výši, splatnosti, použití fondu a použití případného zůstatku fondu)	87
Přílohy	
1. Vybraná ustanovení občanského zákoníku	91
2. Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb.	102
3. Vybrané části zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů	106
4. Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, ve znění nařízení vlády č. 163/2005 Sb.	117
5. Smlouva o nájmu bytu	119
6. Oznámení pronajímatele o nutnosti zpřístupnění bytu	125