

OBSAH

Úvodem	9
------------------	---

První část SPRÁVA BYTOVÉHO MAJETKU

1	Státní bytový majetek	14
1.1	Organizace a řízení bytového hospodářství	14
1.1.1	Právní postavení organizací bytového hospodářství, jejich zřízení a rušení	15
1.1.2	Úkoly organizace bytového hospodářství	16
1.1.3	Organizační řád	17
1.1.4	Hlavní zásady řízení	17
1.1.5	Vztah organizace bytového hospodářství k národnímu výboru	20
1.1.6	Vztah organizace bytového hospodářství k základní organizaci KSČ a k závodní organizaci ROH	20
1.1.7	Stupně řízení v organizacích bytového hospodářství	22
1.1.8	Odborné úseky a útvary v organizacích bytového hospodářství	25
1.2	Odměňování technickohospodářských pracovníků	25
1.3	Účast uživatelů bytů na správě a údržbě bytového fondu	27
1.4	Operativně technická evidence v organizacích bytového hospodářství	31
1.5	Odpovědnost v provozu	32
1.6	Financování	34
1.7	Odvody, daně a poplatky	36
1.8	Pojištění	38
1.9	Plánování	38
1.10	Účetnictví a statistika	39
2	Bytový majetek lidových bytových družstev	42
2.1	Organizace lidových bytových družstev	42
2.1.1	Vývoj do roku 1950	42
2.1.2	Stav po roce 1950	44
2.2	Správa domů lidových bytových družstev	46
2.2.1	Majetek družstva	46
2.2.2	Hospodaření družstva	47
2.3	Podpora na úhradu provozních nákladů	47
2.4	Právní poměry při užívání bytů	48
3	Bytový majetek stavebních bytových družstev	50
3.1	Organizace stavebních bytových družstev	50
3.1.1	Vývoj, právní postavení a poslání stavebních bytových družstev	50
3.1.2	Organizace řízení družstva	51
3.1.3	Práva a povinnosti členů družstva	53
3.2	Zásady bytové politiky a právní vztahy při užívání bytu	55
3.3	Financování výstavby družstevních bytových domů	58
3.4	Hospodaření stavebních bytových družstev	59
3.5	Družstevně společenská činnost	64
3.6	Pojištění družstevního majetku a odpovědnosti za škody	65
3.7	Pracovněprávní vztahy a odměňování	67

3.7.1	Odměňování funkcionářů družstva	68
3.7.2	Odměňování stálých pracovníků a domovníků	68
3.7.3	Dohody o pracích konaných mimo pracovní poměr	70
3.8	Provoz v domě	71
3.8.1	Účast členů na správě domovního majetku	72
3.8.2	Užívání společných prostor a zařízení v domě	73
3.8.3	Pořádek a čistota v domě	74
3.8.4	Klíče a jejich používání	74
3.8.5	Praní prádla	75
3.8.6	Domácí zvířata	75
3.8.7	Prostranství před domem	75
3.9	Úhrada za užívání družstevních bytů	76
3.9.1	Zásady pro stanovení úhrady za užívání bytu	76
3.9.2	Úhrada za služby spojené s užíváním bytu	77
3.9.3	Slevy z úhrady za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu	79
3.9.4	Placení úhrady za užívání bytu a za služby a následky prodlení	79
3.10	Nebytová vestavěná zařízení	80
3.11	Garáže	81
3.11.1	Výstavba garáží	81
3.11.2	Hospodaření s garážemi	82
3.11.3	Úhrada za užívání družstevních garáží	83
4	Bytový majetek v soukromém vlastnictví	85
4.1	Pojem bytového majetku v soukromém vlastnictví a obsah jeho správy	85
4.2	Domovní daň	86
4.2.1	Sazba daně	87
4.2.2	Příznání a placení daně	88
4.2.3	Daňové úlevy	89
4.3	Daň z příjmů obyvatelstva	90
4.3.1	Sazba daně	90
4.3.2	Příznání a placení daně	91
4.4	Pojištění	92
4.4.1	Typy pojištění	92
4.4.2	Sazby pojištění	93
4.4.3	Práva a povinnosti z pojištění	94
4.5	Zásahy státu do správy soukromých domů	95
4.5.1	Odvádění nájemného na zvláštní účet	96
4.5.2	Zásahy podle stavebního řádu	100
4.5.3	Péče národních výborů o údržbu a úpravy	103
4.5.4	Převod soukromého bytového majetku užívaného socialistickými orga- nizacemi do státního vlastnictví	105
4.5.5	Vyvláštění	107
4.5.6	Darování domu státu a odumrtí	108
5	Rodinné domky a byty v osobním vlastnictví	109
5.1	Rodinné domky	109
5.1.1	Pojem rodinného domku a účel jeho užívání	109
5.1.2	Úhrada za užívání bytů v rodinných domech	110
5.1.3	Domovní daň	112
5.1.4	Pojištění rodinného domku	114
5.1.5	Údržba rodinných domků a čištění chodníků	115
5.1.6	Prodej rodinných domků z národního majetku občanům	118
5.1.7	Vyvláštění rodinného domku	119
5.1.8	Smluvní převod rodinného domku	120
5.2	Byty v osobním vlastnictví	122
5.2.1	Zásady osobního vlastnictví bytu	122

5.2.2	Výstavba domů s byty v osobním vlastnictví	123
5.2.3	Prodej bytů do osobního vlastnictví	124
5.3	Místní poplatek z bytů	125

Druhá část
PROVOZ BYTOVÉHO MAJETKU

6	Osobní užívání bytů	132
6.1	Vznik práva užívat byt	132
6.2	Společné užívání bytu	134
6.3	Povinnosti uživatele bytu	134
6.4	Odpovědnost uživatele bytu za závady, které zavinil	135
6.5	Povinnosti vlastníka domu	136
6.6	Právo uživatele bytu na náhradu nákladů nebo na slevu při závadách v bytě	137
6.7	Zánik práva užívat byt	138
7	Úhrada za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu	139
7.1	Postup při stanovení nájemného	141
7.2	Výklad některých pojmů týkajících se sazeb za plochu obytných a vedlejších místností a za zařízení a vybavení bytu	146
7.3	Výklad některých pojmů týkajících se snížení a zvýšení úhrady podle kvality bytů	149
7.4	Slevy na nezaopatřené děti	151
7.5	Zvýšení úhrady pro větší obytnou plochu bytu	152
7.6	Úhrada za užívání bytů IV. kategorie	152
7.7	Úhrada za úklid a za užívání osobního výtahu	153
7.8	Úhrada za užívání bytů upravených uživateli	154
7.9	Změny ve výši nájemného a řešení sporů	155
8	Úhrada za užívání nebytových prostorů	157
8.1	Postup při stanovení úhrady	157
8.2	Snížení nebo zvýšení úhrady	160
9	Vodné a stočné	164
10	Úhrada za ústřední vytápění a dodávku teplé vody	166
10.1	Úhrn nákladů	166
10.2	Dálkové vytápění	167
10.3	Rozvrh nákladů ústředního topení na uživatele	167
10.4	Rozvrh nákladů na teplou vodu	168
10.5	Rozvrh nákladů při dodávce tepla a teplé vody	168
10.6	Zprůměrování úplaty	168
10.7	Rozvrh podle dohody	169
10.8	Zálohy	169
10.9	Slevy z úplaty	170
11	Placení úhrady za užívání bytu a nebytových prostorů a úhrad za služby spojené s užíváním bytu	171
11.1	Vznik povinnosti placení a její zánik	171
11.2	Splatnost úhrady	172
11.3	Způsob placení	172
12	Povinnosti vlastníka (správce) při zajišťování provozu	175
12.1	Zabezpečování pořádku, čistoty a dozoru v domech	175
12.2	Čištění a úklid chodníků	177

12.3	Preventivní prohlídky domů a bytů	177
12.4	Domovní řád	178
12.5	Chov domácích zvířat v obytných domech	180
12.6	Dodávky energie	181
12.7	Vodovod	182
12.8	Domovní kanalizace	185
12.9	Odvoz odpadků a čištění komínů	186

Třetí část

ÚDRŽBA A OPRAVY BYTOVÉHO MAJETKU

13	Zásady údržby a oprav bytového majetku	190
13.1	Zásady pro organizace bytového hospodářství národních výborů	190
13.2	Zásady pro bytová družstva	192
14	Povinnosti vlastníka domu a uživatele bytu	197
14.1	Povinnosti vlastníka domu	197
14.1.1	Povinnosti vyplývající z občanskoprávních předpisů	197
14.1.2	Hlediska územního plánu	199
14.1.3	Povinnosti vyplývající ze stavebního řádu	200
14.1.4	Hlediska památkové péče	201
14.1.5	Uvedení stavby do užívání	201
14.2	Povinnosti uživatele bytu	202
14.2.1	Ohlašování a odstraňování závad	202
14.2.2	Drobné opravy a obvyklé udržovací práce	203
14.2.3	Odpovědnost za odstraňování závad	207
14.2.4	Důsledky nesplnění udržovací povinností	208
15	Zajišťování oprav	209
15.1	Vymezení udržovacích prací a oprav	209
15.2	Životnost konstrukcí a zařízení domů	210
15.3	Životnost bytových domů	214
15.4	Poměr nákladů na opravy bytových objektů k nákladům na jejich pořízení	215
15.5	Zajišťování oprav v bytovém hospodářství národních výborů	217
15.5.1	Dodavatelský způsob	218
15.5.2	Údržbářské čety	224
15.5.3	Financování oprav	229
15.6	Zajišťování oprav ve stavebních bytových družstvech	230
15.6.1	Údržbářské čety	230
15.6.2	Nákup materiálu na údržbu a opravy	231
15.6.3	Financování údržby a oprav	233
16	Úpravy a modernizace bytů	235
16.1	Perspektivy modernizace bytového fondu	236
16.2	Zajišťování úprav a modernizace bytů	237
16.3	Provádění stavebních úprav a změn v bytě uživatelem	240