

OBSAH

Vlastnictví nebytových prostorů	1
ÚVOD	1
I. Vznik vlastnictví nebytových prostorů	5
1. NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEBYTOVÉMU PROSTORU OD DOSAVADNÍHO VLASTNÍKA DOMU	6
1.1. PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA BUDOVY	7
1.1.1. Právní povaha prohlášení	7
1.1.2. Náležitosti	8
1.2. SMLOUVA O PŘEVODU NEBYTOVÉHO PROSTORU	14
1.2.1 Právní povaha smluv o převodu	14
1.2.2 Náležitosti	18
1.2.3 Vklad do katastru nemovitostí	21
1.2.4 Zvláštní podmínky pro převod nebytových prostorů	22
2. VÝSTAVBA DOMU	29
2.1 VÝSTAVBA JAKO PRÁVNÍ SKUTEČNOST	29
2.2 VZNIK VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEBYTOVÝM PROSTORŮM	30
2.3 SMLOUVA O VÝSTAVBĚ, VZNIK, OBSAH	31
2.3.1 Náležitosti smlouvy	31
2.3.2 Přílohy smlouvy	34
2.3.3 Změny a doplňky smlouvy	34
2.4. PŘECHOD PRÁV A POVINNOSTÍ	35
2.5 VYZNAČENÍ DOMU V KATASTRU NEMOVITOSTÍ	35
2.6. PŘÍSTAVBA A NÁSTAVBA	36
2.7. DODATEČNÁ SMLOUVA O VÝSTAVBĚ	36
3. VYPOŘÁDÁNÍ SPOLUVLASTNICTVÍ	37
3.1. ZRUŠENÍ A VYPOŘÁDÁNÍ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ	38
3.2. VYPOŘÁDÁNÍ SPOLEČNÉHO JMĚNÍ MANŽELŮ	39
4. OSTATNÍ ZPŮSOBY NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEBYTOVÉMU PROSTORU	39
4.1 KRITÉRIA ROZLIŠOVÁNÍ	39
4.2 PŘEVODY	41
4.3. PŘECHODY	42
4.4. DŮSLEDKY PŘEVODŮ A PŘECHODŮ	42
4.5. VYDRŽENÍ	43

II. Práva a povinnosti vlastníka nebytového prostoru	45
1. PŘEHLED PRÁV A POVINNOSTÍ	45
1.1. PRÁVO DRŽBY	47
1.2. PRÁVO UŽÍVÁNÍ A POŽÍVÁNÍ	47
1.3. DISPOZIČNÍ OPRÁVNĚNÍ	49
1.4. PRÁVO A POVINNOST ÚČASTI NA SPRÁVĚ	54
1.4.1. Obsah správy	54
1.4.2. Správce	58
2. OMEZENÍ PRÁV A POVINNOSTÍ	68
3. NÁSLEDKY PORUŠENÍ PRÁV A POVINNOSTÍ	70
3.1. NAŘÍZENÍ PRODEJE NEBYTOVÉHO PROSTORU	70
3.2. POHLEDÁVKY OSTATNÍCH VLASTNÍKŮ, JEJICH OCHRANA	72
4. OCHRANA VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEBYTOVÉMU PROSTORU	74
III. Zánik	77
1. OBECNĚ	77
2. JEDNOTLIVÉ ZPŮSOBY ZÁNIKU BYTOVÉHO VLASTNICTVÍ	78
2.1. ZÁNİK NA ZÁKLADĚ PROJEVU VŮLE DOSAVADNÍHO VLASTNÍKA	79
2.1.1. Zrušení vymezení jednotek	79
2.1.2. Derelikce	80
2.1.3. Zničení jednotky a zničení budovy	81
2.2. ZÁNİK NEZÁVISLE NA VŮLI VLASTNÍKA	81
2.2.1. Zánik jednotky a zánik budovy	81
2.2.2. Smrtí vlastníka	81
2.2.3. Vydržení	81
2.2.4. Rozhodnutí státního orgánu	81
IV. Nájem a podnájem nebytových prostorů	83
1 NEBYTOVÝ PROSTOR JAKO PŘEDMĚT NÁJMU	83
2 NÁJEMNÍ SMLOUVA	89
2.1 SUBJEKTY NÁJEMNÍ SMLOUVY	89
2.2 OBSAHOVÉ NÁLEŽITOSTI NÁJEMNÍ SMLOUVY	94
2.3 PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN	109
2.4 STAVEBNÍ ÚPRAVY A JINÉ ZMĚNY NEBYTOVÉHO PROSTORU	115
3 ZÁNİK NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU	121
3.1 SKONČENÍ NÁJMU BYTU DOHODOU A UPLYNUTÍM DOBY	122
3.2 VÝPOVĚĎ NÁJMU NA DOBU NEURČITOU	125
3.3 VÝPOVĚĎ NÁJMU NA DOBU URČITOU	129
3.3.1 Nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou	132
3.3.2 Nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby	134
3.3.3 Nájemce neposkytuje protislužby řádně a včas	137
3.3.4 Nájemce porušuje klid nebo pořádek	139

3.3.5 Nájemce je povinen vyklidit byt, na který je vázáno užívání nebytového prostoru	142
3.3.6 Bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání	150
3.3.7 Nájemce přenechal nebytový prostor do podnájmu bez souhlasu pronajímatele	158
3.3.8 Výpověď nájmu nebytového prostoru a náprava majetkových křivd	159
3.3.9 Nájemce změnil předmět podnikání bez souhlasu pronajímatele	163
3.3.10 Nájemce ztratil způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor pronajal	165
3.3.11 Nebytový prostor je nezpůsobilý ke smluvenému užívání	169
3.3.12 Pronajímatel neplní své povinnosti	170
4 PODNÁJEM	172
Seznam použité literatury a pramenů	175
Judikatura	178
Seznam vzorů umístěných na CD	179
Rejstřík	181