

Obsah

Úvod	9
1. Bydlení v otázkách a odpovědích	11
1.1 Nájem bytu, nájemní smlouva a její obsah	11
1.2 Kauce	17
1.3 Stav a kvalita bytu, užívání společných prostor	20
1.4 Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele při změně počtu osob v domácnosti nájemce, výhrada pronajímatele s přijetím další osoby do bytu, dlouhodobá nepřítomnost nájemce v bytě	29
1.5 Závady a poškození v domě a bytě, kontrola bytu, stavební úpravy	32
1.6 Drobné opravy a běžná údržba bytu	38
1.7 Nájemné, sjednávání nájemného po deregulaci	43
1.8 Služby spojené s užíváním bytu	50
1.9 Společný nájem bytu	59
1.10 Přejetí nájmu bytu	62
1.11 Zánik nájmu bytu	67
1.12 Bytové náhrady	75
1.13 Výměna bytu, podnájem bytu	78
1.14 Byt zvláštního určení a byt s nájemní smlouvou sjednanou na dobu výkonu určité práce nájemce	81
1.15 Správa nemovitosti, její rozsah a poskytování služeb	84
2. Příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení	87
3. Vzory smluv a podání	93
3.1 Smlouva o nájmu bytu	93
3.2 Oznámení nájemce o změně počtu osob v domácnosti	97
3.3 Uplatnění práva na přiměřenou slevu z nájemného	98
3.4 Uplatnění práva na náhradu účelně vynaložených nákladů na odstranění závady, která brání řádnému užívání bytu nebo kterou je výkon uživatelova práva ohrožen	100
3.5 Žádost nájemce bytu o doložení cen jednotlivých služeb poskytovaných s užíváním bytu, způsobu jejich rozúčtování, stanovení výše záloh a provedení vyúčtování	101
3.6 Dohoda o výměně bytu	102
3.7 Dohoda o zániku nájmu bytu	104
3.8 Výpověď z nájmu bytu daná nájemcem	105

3.9	Výpověď z nájmu bytu daná pronajímatelem bez přivolení soudu	106
3.10	Žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu	107
3.11	Žaloba na přivolení k výpovědi z nájmu bytu	109
3.12	Žaloba pronajímatele o vyklizení bytu po uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán	111
3.13	Odvolání povinného proti usnesení o výkonu rozhodnutí vyklizení bytu se zajištěním přiměřeného náhradního bytu	112
3.14	Návrh povinného na odklad výkonu rozhodnutí	114
3.15	Žaloba nájemce, který byt uvolnil, na úhradu stěhovacích nákladů a dalších nákladů spojených s potřebnou úpravou náhradního bytu a na zaplacení rozdílu ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního až za dobu pěti let proti pronajímateli, který byt nevyužil k účelu, pro který vypověděl nájem	115
3.16	Žaloba na určení nájemného, které je v místě a čase obvyklé	117
3.17	Žaloba na zrušení společného nájmu bytu po rozvodu	119
3.18	Žaloba jednoho ze společných nájemců na určení užívání bytu	121
3.19	Žaloba jednoho ze společných nájemců na zaplacení poměrné částky nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s nájmem bytu	123
3.20	Žaloba nájemce o vyklizení bytu příslušníkem domácnosti	125
4.	Výběr základních právních předpisů	127
4.1	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů	127
4.2	Zákon č. 132/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů	153
4.3	Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů	155
4.4	Nařízení vlády č. 258/1995 Sb.	158
4.5	Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku	161
4.6	Výměr MF ze dne 28. listopadu 2011, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami	163

4.7	Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele	165
4.8	Vyhláška Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb. ze dne 16. listopadu 2001, kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích)	175
4.9	Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)	177
4.10	Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů	205
4.11	Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře	220
4.12	Zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi v platném znění	224
4.13	Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění	227
4.14	Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění	232
4.15	Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek	234
5.	Přehled dalších právních předpisů vztahujících se k problematice bydlení	248
6.	Použitá literatura	250