

OBSAH

PŘEHLED PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, NA KTERÉ SE V TEXTU VÝKLADU ODKAZUJE, NEBO KTERÉ PŘÍMO SOUVISEJÍ S VÝKLADEM.	9
---	----------

I. ČÁST

ÚVOD - CHARAKTERISTIKA PRÁVNÍ ÚPRAVY NÁJMU BYTU PODLE NOVELY OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU A ZÁKONA ČNR Č. 102/1992 SB.	12
A) NÁJEM BYTU A NÁJEMNÍ SMLOUVY	14
1. Změny v základních pojmech spojených s nájmem bytu ve srovnání s předchozí právní úpravou platnou do 31.12.1991	14
2. Nájem bytu a nájemní smlouvy	16
a) Nájem na dobu určitou a na dobu neurčitou	17
b) Náležitosti nájemní smlouvy	18
c) Které podmínky nelze sjednat v nájemní smlouvě	19
d) Vzor nájemní smlouvy	21
e) Uzavírání nájemních smluv v domech vydaných jejich vlastníkům podle tzv. restitučních zákonů	23
f) Společný nájem více osob	24
g) Společný nájem manžely	25
3. Služební byty, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení	26
a) Které byty se považují za byty služební	27
b) Služební byty - byty ozbrojených složek	29
c) Za jakých podmínek lze uzavřít smlouvu o nájmu služebního bytu	31
d) Byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení a za jakých podmínek lze uzavřít smlouvu o nájmu těchto bytů	33

B) PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÉ S NÁJMEM BYTU	33
1. Práva a povinnosti nájemce	33
a) Právo nájemce užívat byt a společné prostory a zařízení domu	33
b) Povinnost nájemce řádně užívat byt	34
c) Výkon práva užívat byt podle domovního řádu	35
d) Způsob účasti nájemců na správě domu	36
e) Oznamovací povinnost a umožnění oprav	36
f) Povinnost nájemce umožnit kontrolu užívání bytu	37
g) Povinnost nájemce odstranit závady a poškození v domě	37
h) Provádění stavebních úprav nebo jiných podstatných změn v bytě nájemce	38
ch) Které opravy a náklady spojené s užíváním bytu hradí nájemce (seznam vyjmenovaných drobných oprav)	39
i) Kdy nájemce není povinen hradit náklady na drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu	44
2. Práva a povinnosti pronajímatele	45
a) Povinnost pronajímatele předat byt	45
b) Udržovací povinnost pronajímatele	46
c) Důsledky nesplnění udržovací povinnosti pronajímatelem	46
d) Provádění stavebních úprav bytu nebo jiných podstatných změn v bytě pronajímatelem	48
C) PŘECHOD NÁJMU BYTU	49
1. Okruh fyzických osob, na které nájem bytu přechází	49
2. Podmínky stanovené pro přechod nájmu bytu v případě úmrtí nájemce - vzor Ozná- mení o přechodu nájmu bytu	49
3. Trvalé opuštění společné domácnosti nájem- cem	51
4. Důsledky přechodu nájmu bytu	52
5. Řešení případů, kdy v bytě zůstaly bydlet osoby, na které nájem bytu nepřešel	52

D) ZÁNÍK NÁJMU BYTU	52
1. Písemná dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem - vzor Dohody o zániku nájmu bytu	53
2. Uplynutí doby sjednané nájemní smlouvou na dobu určitou	54
3. Písemná výpověď nájemce - vzor Výpovědi nájmu bytu	54
4. Písemná výpověď pronajímatele - výpovědní důvody	56
a) Pronajímatel potřebuje byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zeteř nebo snachu, své rodiče a sourozence	56
b) Nájemce přestal vykonávat práci, ke které je nájem služebního bytu vázán a pronajímatel potřebuje byt pro jiného nájemce, který bude tuto práci vykonávat	57
c) Nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výhradu hrubě porušují dobré mravy v domě	58
d) Nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce - vzor Návrhu na přivolení k výpovědi nájmu bytu	58
e) Z veřejného zájmu je potřebné s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat, nebo byt nebo dům vyžaduje opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům po delší dobu užívat	61
f) Jde o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostor chce tento byt užívat	63
g) Nájemce má dva nebo více bytů	64
h) Nájemce byt bez vážných důvodů neužívá - vzor Výpovědi nájmu	65

5. Zánik společného nájmu bytu	67
a) Zánik společného nájmu bytu více osob - vzor Návrhu na zrušení společného nájmu bytu	67
b) Zánik společného nájmu bytu manžely - vzor Návrhu na zrušení společného nájmu bytu manžely	69
6. Náhrada stěhovacích nákladů	72
E) BYTOVÉ NÁHRADY	73
1. Pojem bytové náhrady	73
2. Kdy je třeba poskytnou náhradní byt a kdy ná- hradní ubytování	74
3. Kdy není nárok na náhradní byt ani na náhrad- ní ubytování	76
4. Kdy může být náhradní byt zajištěn v jiné ob- ci	77
5. Zajišťování bytové náhrady při vyklizení bytu	78
a) Postup při vyklizení bytu, není-li právo na by- tovou náhradu	78
b) Postup při vyklizení bytu, za nějž přísluší bytová náhrada - vzor Návrhu na nařízení vý- konu rozhodnutí vyklizením bytu a přestěho- váním do náhradního bytu	78
c) Zajišťování bytové náhrady	82
d) Zajištění bytové náhrady obcí	82
F) VÝMĚNY BYTŮ	84
G) PODNÁJEM	86
H) PŘIJETÍ DALŠÍCH OSOB DO BYTU	88
CH) POSTUP ORGÁNŮ OBCE V OTÁZ- KÁCH SPOJENÝCH S NÁJMEM BYTŮ	90
1. Důsledky zrušení zákona č. 41/1964 Sb., o hos- podaření s byty, na správní řízení v bytových zá- ležitostech zahájené před 1. lednem 1992	90
2. Zastavení řízení	91
3. Přezkoumání pravomocných rozhodnutí vyda- ných podle zrušeného bytového zákona	91

II. ČÁST

NÁJEMNÉ Z BYTU A ÚHRADA ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁ- NÍM BYTU 93

A) POVINNOST PLATIT NÁJEMNÉ A Ú- HRADU ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU 93

B) STANOVENÍ NÁJEMNÉHO A ÚHRAD ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁ- NÍM BYTU 94

1. Charakter nájemného a úhrad za plnění poskyto-
vaná s užíváním bytu jako ceny 95
2. Úplné znění vyhlášky a vysvětlivky k jednotlivým
ustanovením 96

C) SLEVY Z NÁJEMNÉHO A Z ÚHRADY ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁ- NÍM BYTU 133

1. Slevy z nájemného 133
2. Slevy z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním
bytu 134
3. Společná ustanovení o slevách 134
4. Lhůty, v nichž je nutno právo na slevu uplatnit 135
5. Komentář federálního ministerstva financí k vy-
hlášce - výňatek 136
6. Ukázka výpočtu nájemného 141

III. ČÁST

PRÁVNÍ POSTAVENÍ BYDLÍCÍCH ČLENŮ BYTOVÝCH DRUŽSTEV 150

A) VZNIK NÁJEMNÍHO POMĚRU 150

B) PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU 150

C) NÁJEMNÉ A ÚHRADA ZA PLNĚNÍ PO- SKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU	151
1. Lidová bytová družstva	151
2. Stavební bytová družstva	151
D) SPOLEČNÝ NÁJEM BYTU MANŽELY	153
E) PŘECHOD NÁJMU BYTU	154
F) DISPOZICE S BYTY	155
1. Vzájemná výměna bytů	155
2. Podnájem bytu (části bytu)	155
3. Dohoda o převodu členských práv a povinností	153
- Vzor dohody	
- Vzor prohlášení o vzájemném majetkovém vypořádání při převodu členských práv k družstvu	
4. Převod bytu do vlastnictví	160
- Vzor smlouvy	
G) SEZNAM NEJDŮLEŽITĚJŠÍCH POVIN- NÝCH REVIZÍ BEZPEČNOSTI A O- CHRANY ZDRAVÍ PŘI PRÁCI A PO- ŽÁRNÍ OCHRANY PŘI PROVOZU BY- TOVÝCH DOMŮ	171