

# OBSAH

I.	BYDLENÍ V NÁJMU .....	13
1.	Přechodná ustanovení – nájemní smlouvy uzavřené do 31. 12. 2013 .....	14
2.	Uzavírání nájemní smlouvy .....	16
2.1	Nájem bytu k rekreačním, krátkodobým a k jiným účelům .....	20
2.2	Trvání nájmu .....	22
2.3	Nájem bez písemné nájemní smlouvy .....	23
3.	Zakázaná ujednání .....	26
4.	Nájem bytu družstevního nebo bytu právnické osoby .....	28
5.	Odevzdání bytu po uzavření smlouvy .....	30
5.1	Rozestavěný byt .....	32
5.2	Byt k nastěhování .....	33
5.3	Odmítnutí se nastěhovat .....	34
5.4	Nájemné, když se nájemce nenastěhuje .....	36
6.	Nájemné je především věcí dohody .....	37
6.1	Zajišťování služeb spojených s bydlením .....	39
6.2	Rozúčtování služeb .....	40
6.3	Vyúčtování, přeplatek a nedoplatek .....	43
6.4	Zvyšování nájemného .....	45
6.5	Není sjednána dohoda o zvyšování nájemného .....	47
6.6	Co to je obvyklé a srovnatelné nájemné .....	52
6.7	Zvyšování nájemného stanoveného podle dřívější právní úpravy .....	54
6.8	Zvyšování nájemného po úpravách domu nebo bytu .....	55
6.9	Placení nájemného .....	57
6.10	Uložení nájemného v případě sporu .....	59



---

6.11	Útulek pro osobu s nebezpečnými vlastnostmi .....	61
7.	Jistota neboli kauce a smluvní pokuta .....	62
7.1	Vrácení jistoty .....	65
8.	Práva a povinnosti stran .....	67
8.1	V bytě lze i pracovat .....	68
8.2	Náležitý pořádek a obvyklá pravidla .....	70
8.3	Rozumné pokyny .....	72
8.4	Byt způsobilý k užívání .....	73
8.5	Chov zvířat v bytě .....	75
9.	Úpravy a jiné změny bytu nebo domu .....	78
9.1	Kdy nájemce musí a kdy nemusí dát souhlas s úpravami .....	78
9.2	I když bez souhlasu nájemce, nikoliv však bez povinností pronajímatele .....	81
9.3	Lhůty nezbytné k zahájení prací .....	83
9.4	Nevyklizení bytu nájemcem .....	83
9.5	Důležité: zanikne-li byt, zanikne i nájem .....	84
9.6	Co když nájemce odmítne byt vyklidit .....	85
9.7	Souhlas pronajímatele se stavebními úpravami prováděnými nájemcem .....	86
9.8	Placení oprav a běžné údržby v bytě .....	89
10.	Odstraňování poškození nebo vad .....	91
11.	Předpokládaná nepřítomnost nájemce v bytě .....	95
12.	Společný nájem .....	99
13.	Domácnost nájemce .....	101
13.1	Oznámení o počtu osob v domácnosti .....	103
14.	Podnájem .....	107
15.	Následky smrti nájemce – přechod nájmu .....	112
15.1	Přechod nájmu – zákon dává přednost potomkům .....	117
15.2	Jistota od toho, na koho přešel nájem .....	118
15.3	Vrácení předplaceného nájmu po přechodu nájmu .....	118



15.4	Dědění nájmu .....	119
15.5	Vypovězení nájmu dědice .....	122
15.6	Není-li dědic znám, má pronajímatel právo byt vyklidit .....	123
15.7	Uložení věcí v bytě se nacházejících .....	124
16.	<b>Skončení nájmu .....</b>	<b>125</b>
16.1	Obnovení nájmu .....	126
16.2	Výpověď z nájmu .....	128
16.3	Poučení o námitkách a žalobě .....	129
16.4	Výpověď daná nájemcem .....	131
16.5	Výpovědní důvody pronajímatele .....	132
16.6	Výpověď z důvodu potřeby bytu pronajímatelem .....	137
16.7	Obrana proti zneužití výpovědního důvodu .....	138
16.8	Pronajímatel vyklizený byt opravuje .....	140
16.9	Výpověď bez výpovědní doby – okamžité vyklizení bytu .....	140
16.10	Výzva před podáním výpovědi a odůvodnění výpovědi .....	142
16.11	Koronavirus a omezení výpovědi pronajímatele .....	145
17.	<b>Přezkoumání výpovědi soudem .....</b>	<b>146</b>
17.1	Doručení (dojití) výpovědi .....	147
17.2	Žaloba proti výpovědi .....	148
17.3	Vystěhování nájemce před rozhodnutím soudu o žalobě na přezkum oprávněnosti výpovědi .....	152
17.4	Zpětvzetí výpovědi .....	153
18.	<b>Odevzdání bytu pronajímateli a opuštění bytu .....</b>	<b>153</b>
18.1	Jak to je se stavem bytu při předávání pronajímateli .....	155
18.2	Co je připevněno ke zdi .....	157
18.3	Věci zanechané v bytě nájemcem .....	159
18.4	Placení za užívání po skončení nájmu .....	160



---

19.	Nájem služebního bytu .....	161
19.1	Skončení nájmu služebního bytu .....	162
20.	Nájem bytu zvláštního určení .....	165
<b>II.</b>	<b>BYDLENÍ MANŽELŮ .....</b>	<b>167</b>
1.	Rodinná domácnost .....	168
2.	Bydlení v bytě (domě) jednoho z manželů .....	170
2.1	Omezení vlastnických práv při společném bydlení .....	171
2.2	Ohrožení bydlení .....	172
3.	Společný nájem manželů .....	174
3.1	Omezení nájemních práv při společném bydlení .....	176
3.2	Manželé se mohou (písemně) dohodnout i jinak .....	177
3.3	Dohoda nesmí ohrozit nezletilé děti .....	177
3.4	Předběžná opatrnost .....	178
4.	Bydlení po zániku manželství smrtí jednoho manžela .....	179
4.1	Manželství zaniklo smrtí jednoho z manželů a manželé bydleli v nájmu .....	179
4.2	Manželství zaniklo smrtí jednoho z manželů a manželé bydleli ve vlastním bytě .....	180
5.	Bydlení po zániku manželství rozvodem .....	183
5.1	Manželství zaniklo rozvodem a manželé měli k bytu společné právo .....	183
5.2	Rozhodnutí soudu o bydlení rozvedených manželů .....	184
5.3	Rozhodnutí soudu o náhradě a vyklizení bytu .....	185
5.4	Právo na bydlení založené rozhodnutím soudu .....	187
5.5	Manželství zaniklo rozvodem a manželé neměli k bytu stejná práva .....	188



---

III. BYDLENÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU .....	189
1. Bytové družstvo a družstevní byt .....	191
2. Zákaz změny povahy družstva .....	193
3. Stanovy bytového družstva .....	193
4. Členství v bytovém družstvu .....	196
5. Nájem družstevního bytu .....	199
6. Nájem družstevního bytu manžely .....	200
7. Vyloučení člena z bytového družstva .....	202
8. Rozdělení družstevního podílu .....	205
9. Podíl člena na ztrátách družstva .....	206
10. Vypořádací podíl .....	207
11. Omezení hospodaření bytového družstva .....	208
12. Samospráva bytového družstva .....	210
13. Likvidace bytového družstva .....	213
IV. SOCIÁLNÍ PODPORA DOSTUPNÉHO BYDLENÍ .....	215
1. Příspěvek na bydlení .....	216
2. Doplatek na bydlení .....	218
3. Koncepce sociálního bydlení .....	220
POUŽITÁ LITERATURA .....	223
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK .....	224