

Obsah

Předmluva k prvnímu vydání	11
Předmluva k druhému vydání	11
Předmluva ke třetímu vydání	12
ČÁST PRVNÍ: VLASTNICTVÍ BYTŮ	13
Úvod	13
I. VZNIK	15
1. NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K BYTU OD DOSAVADNÍHO VLASTNÍKA DOMU	15
1.1. Prohlášení vlastníka budovy	17
1.1.1. Právní povaha prohlášení	17
1.1.2. Náležitosti	18
1.2. Smlouva o převodu bytu	26
1.2.1. Právní povaha smluv o převodu	26
1.2.2. Náležitosti	31
1.2.3. Vklad do katastru nemovitostí	34
1.2.4. Zvláštní podmínky pro převod bytů	36
1.2.4.1. Nedružstevní byty	36
1.2.4.2. Družstevní byty	44
2. VÝSTAVBA DOMU	47
2.1. Výstavba jako právní skutečnost	47
2.2. Vznik vlastnického práva k bytům	48
2.3. Smlouva o výstavbě, vznik, obsah	49
2.3.1. Náležitosti smlouvy	50
2.3.2. Přílohy smlouvy	53
2.3.3. Změny a doplňky smlouvy	53
2.4. Přechod práv a povinností	53
2.5. Vyznačení domu v katastru nemovitostí	54
2.6. Přístavba, vestavba, nástavba a stavební úpravy	55
2.7. Dodatečná smlouva o výstavbě	55

3. VYPOŘÁDÁNÍ SPOLUVLASTNICTVÍ	56
3.1. Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ..	56
3.2. Vypořádání společného jmění manželů	57
4. OSTATNÍ ZPŮSOBY NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K BYTU	58
4.1. Kritéria rozlišování	58
4.2. Převody	58
4.3. Přechody	59
4.4. Důsledky převodů a přechodů	60
4.5. Vydržení	61
II. PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA BYTU	61
1. PŘEHLED PRÁV A POVINNOSTÍ	62
1.1. Právo držby	63
1.2. Právo užívání a požívání	63
1.3. Dispoziční oprávnění	65
1.4. Právo a povinnost účasti na správě	71
1.4.1. Obsah správy	71
1.4.2. Správce	76
1.4.2.1. Správce v období od 1. 5. 1994 do 30. 6. 2000	76
1.4.2.2. Správce v období po 1. 7. 2000	83
2. OMEZENÍ PRÁV A POVINNOSTÍ	87
3. NÁSLEDKY PORUŠENÍ PRÁV A POVINNOSTÍ	88
3.1. Nařízení prodeje bytu	88
3.2. Pohledávky ostatních vlastníků, jejich ochrana ...	90
4. OCHRANA VLASTNICKÉHO PRÁVA K BYTU	93
ČÁST DRUHÁ: NÁJEM BYTU	95
1. NÁJEM BYTU JAKO PRÁVNÍ DŮVOD BYDLENÍ	95
1.1. Pojem bytu	98
2. VZNIK NÁJMU BYTU	100
2.1. Nájemní smlouva	101
2.2. Jiné způsoby vzniku nájmu bytu	104
2.3. K zákonné transformaci práva osobního užívání bytu na právo nájmu bytu	105

3. PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU	108
3.1. Užívání bytu nájemcem	109
3.2. Údržba, opravy a úpravy bytu	112
3.3. Dispoziční oprávnění nájemce bytu	119
3.3.1. Dohoda o výměně bytu	119
3.4. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu	123
3.4.1. Zajištění práva pronajímatele na nájemné	127
3.5. Ochrana práv z nájmu bytu v občanském soudním řízení	128
3.5.1. Nalézací řízení	128
3.5.2. Řízení o výkon rozhodnutí	155
3.5.3. Výkon rozhodnutí vyklizením bytu	167
3.5.3.1. Vyklizení bez náhrady	167
3.5.3.2. Vyklizení bytu se zajištěním bytové náhrady nebo přístřeší	169
4. ZMĚNA V SUBJEKTECH PRÁVNÍHO VZTAHU NÁJMU BYTU	176
4.1. Obecně o změně subjektů nájemního vztahu k bytu na straně pronajímatele a nájemce	176
4.2. Smrt nájemce bytu	179
4.3. Trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem bytu	185
5. ZÁNİK NÁJMU BYTU	187
5.1. Zánik nájmu bytu dohodou pronajímatele a nájemce	191
5.2. Zánik nájmu bytu uplynutím doby, na niž byl sjednán	193
5.3. Zánik nájmu bytu výpovědí nájemce	195
5.4. Zánik nájmu bytu výpovědí pronajímatele	196

5.4.1. Výpovědní důvody	204
5.4.1.1. Výpověď z důvodu potřeby bytu pro pronajímatele a další osoby podle § 711 odst. 1 písm. a) obč. zák.	205
5.4.1.2. Výpověď z důvodu potřeby pronajímatele služebního bytu podle § 711 odst. 1 písm. b) obč. zák.	208
5.4.1.3. Výpověď pro chování nájemce podle § 711 odst. 1 písm. c) a d) obč. zák.	211
5.4.1.4. Výpověď z důvodu veřejného zájmu a nutných oprav bytu či domu podle § 711 odst. 1 písm. e) obč. zák.	217
5.4.1.5. Výpověď z důvodu potřeby nájemce nebo vlastníka nebytových prostor podle § 711 odst. 1 písm. f) obč. zák.	220
5.4.1.6. Výpověď pro užívání dvou nebo více bytů nájemcem podle § 711 odst. 1 písm. g) obč. zák.	222
5.4.1.7. Výpověď z důvodu neužívání bytu bez vážných důvodů podle § 711 odst. 1 písm. h) obč. zák.	224
5.4.1.8. Výpověď z nájmu bytu zvláštního určení a bytu v domě zvláštního určení podle § 711 odst. 1 písm. i) obč. zák.	225
5.4.2. Rozhodnutí soudu v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu dané pronajímatelem	226
5.4.3. Důsledky nevyužití bytu k účelu, pro který soud přivolil k výpovědi z nájmu bytu	231
6. PRÁVNÍ NÁSLEDKY ZÁNIKU NÁJMU BYTU	233
6.1. Bytová náhrada při zániku práva nájmu bytu a v jiných případech	237
6.2. Formy bytové náhrady	246

6.3.	Právní vztah bydlení do zajištění bytové náhrady	254
6.4.	Způsoby zajištění bytové náhrady	256
7.	SPOLEČNÉ NÁJEMNÍ VZTAHY K BYTU	259
7.1.	Společný nájem bytu	259
7.1.1.	Vznik práva společného nájmu bytu	260
7.1.2.	Práva a povinnosti společných nájemců bytu	261
7.1.3.	Zánik práva společného nájmu bytu	263
7.2.	Společný nájem bytu manžely	266
7.2.1.	Vznik práva společného nájmu nedružstevního bytu manžely	267
7.2.2.	Práva a povinnosti manželů, společných nájemců bytu	271
7.2.3.	Zánik práva společného nájmu nedružstevního bytu manžely	272
	7.2.3.1. Zánik za trvání manželství	272
	7.2.3.2. Zánik v souvislosti se zánikem manželství	274
8.	ZVLÁŠTNOSTI PRÁVNÍ ÚPRAVY NÁJMU NĚKTERÝCH BYTŮ	282
8.1.	Nájem družstevního bytu	282
8.1.1.	Vymezení pojmu družstevní byt	282
8.1.2.	Vznik a zánik nájmu družstevního bytu ...	283
8.1.3.	Přechod práva nájmu družstevního bytu ..	283
	8.1.3.1. Smrt nájemce družstevního bytu	283
8.1.4.	Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce	285
8.1.5.	Právo společného nájmu družstevního bytu manžely	287
	8.1.5.1. Vznik společného nájmu družstevního bytu manžely	288
	8.1.5.2. Zánik práva společného nájmu družstevního bytu manžely	290

8.2. Nájem bytu služebního, bytu zvláštního určení a bytu v domě zvláštního určení	295
8.2.1. Pojem bytu služebního, bytu zvláštního určení a bytu v domě zvláštního určení . . .	295
8.2.2. Vznik a zánik nájmu služebního bytu, bytu zvláštního určení a bytu v domě zvláštního určení	298

ČÁST TŘETÍ: JINÉ PRÁVNÍ DŮVODY BYDLENÍ . . . 300

1. Věcné břemeno jako právní důvod bydlení	300
2. Nájem obytných místností v zařízeních určených k trvalému bydlení	303
3. Podnájem bytu (jeho části)	304
4. Užívání bytu příslušníky domácnosti	308