

# Obsah

Předmluva k prvnímu vydání . . . . .	11
Předmluva k druhému vydání . . . . .	11
Předmluva ke třetímu vydání . . . . .	12
<b>ČÁST PRVNÍ: VLASTNICTVÍ BYTŮ . . . . .</b>	<b>13</b>
Úvod . . . . .	13
<b>I. VZNIK . . . . .</b>	<b>15</b>
<b>1. NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K BYTU</b>	
<b>OD DOSAVADNÍHO VLASTNÍKA DOMU . . . . .</b>	<b>15</b>
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
<b>2. VÝSTAVBA DOMU . . . . .</b>	<b>47</b>
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.	<b>VYPOŘÁDÁNÍ SPOLUVLASTNICTVÍ</b>	56
3.1.	Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví	56
3.2.	Vypořádání společného jmění manželů	57
4.	<b>OSTATNÍ ZPŮSOBY NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K BYTU</b>	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.	<b>PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA BYTU</b>	61
1.	<b>PŘEHLED PRÁV A POVINNOSTÍ</b>	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.	<b>OMEZENÍ PRÁV A POVINNOSTÍ</b>	87
3.	<b>NÁSLEDKY PORUŠENÍ PRÁV A POVINNOSTÍ</b>	88
3.1.	Nařízení prodeje bytu	88
3.2.	Pohledávky ostatních vlastníků, jejich ochrana	90
4.	<b>OCHRANA VLASTNICKÉHO PRÁVA K BYTU</b>	93
	<b>ČÁST DRUHÁ: NÁJEM BYTU</b>	95
1.	<b>NÁJEM BYTU JAKO PRÁVNÍ DŮVOD BYDLENÍ</b>	95
1.1.	Pojem bytu	98
2.	<b>VZNIK NÁJMU BYTU</b>	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



<b>3. PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU</b> .....	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
<b>4. ZMĚNA V SUBJEKTECH PRÁVNÍHO VZTAHU NÁJMU BYTU</b> .....	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
<b>5. ZÁNİK NÁJMU BYTU</b> .....	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



<b>5.4.1. Výpovědní důvody</b> .....	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
<b>5.4.2. Rozhodnutí soudu v řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu dané pronajímatelem</b> .....	226
<b>5.4.3. Důsledky nevyužití bytu k účelu, pro který soud přivolil k výpovědi z nájmu bytu</b> ....	231
<b>6. PRÁVNÍ NÁSLEDKY ZÁNIKU NÁJMU BYTU</b> .....	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.	<b>SPOLEČNÉ NÁJEMNÍ VZTAHY K BYTU</b> .....	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.	<b>ZVLÁŠTNOSTI PRÁVNÍ ÚPRAVY NÁJMU NĚKTERÝCH BYTŮ</b> .....	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

<b>ČÁST TŘETÍ: JINÉ PRÁVNÍ DŮVODY BYDLENÍ . . .</b>	<b>300</b>
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