

OBSAH

ÚVOD	11
I. BYDLENÍ V NÁJMU	13
1. Uzavírání nájemní smlouvy	14
1.1 Nájem bytu k rekreačním, krátkodobým a k jiným účelům	17
1.2 Trvání nájmu	19
1.3 Nájem bez písemné nájemní smlouvy	20
2. Zakázaná ujednání	21
3. Nájem bytu družstevního nebo bytu právnické osoby	23
4. Odevzdání bytu	25
4.1 Rozestavěný byt	27
4.2 Byt k nastěhování	28
4.3 Odmítnutí se nastěhovat	29
4.4 Nájemné, když se nenastěhuji	31
5. Nájemné je především věcí dohody	32
5.1 Zajišťování služeb spojených s bydlením	33
5.2 Rozúčtování služeb	35
5.3 Zvyšování nájemného	37
5.4 Nedojde-li k dohodě o zvyšování nájemného	38
5.5 Co to je obvyklé a srovnatelné nájemné	41
5.6 Zvyšování nájemného po úpravách domu nebo bytu	43
5.7 Placení nájemného	45
5.8 Vyúčtování, přeplatek a nedoplatek	46
5.9 Uložení nájemného v případě sporu	48
5.10 Co s dnešními nájmy	51
5.11 Útulek pro osobu s nebezpečnými vlastnostmi	52

6.	Jistota neboli kauce	53
6.1	Vrácení jistoty	55
7.	Práva a povinnosti stran	56
7.1	V bytě lze i pracovat	57
7.2	Náležitý pořádek a obvyklá pravidla	60
7.3	Rozumné pokyny	62
7.4	Byt způsobilý k užívání	63
7.5	Chování zvířete v bytě	64
8.	Úpravy a jiné změny bytu nebo domu	67
8.1	Kdy nájemce musí dát souhlas s úpravami, a kdy nemusí	68
8.2	I když bez souhlasu nájemce, nikoliv však bez povinností pronajímatele	70
8.3	Lhůty nezbytné k zahájení prací	72
8.4	Nevyklizení bytu nájemcem	73
8.5	Důležité: zanikne-li byt, zanikne i nájem	73
8.6	Co když nájemce odmítne byt vyklidit	74
8.7	Souhlas pronajímatele se stavebními úpravami prováděnými nájemcem	76
8.8	Nová úprava placení oprav v bytě	78
9.	Odstraňování poškození nebo vad	80
10.	Nové ustanovení: předpokládaná nepřítomnost nájemce v bytě	85
11.	Společný nájem	89
12.	Domácnost nájemce	91
12.1	Oznámení o počtu osob v domácnosti	93
13.	Podnájem	96
14.	Následky smrti nájemce – přechod nájmu	102
14.1	Přechod nájmu – zákon dává přednost potomkům	107
14.2	Jistota od toho, na koho přešel nájem	107
14.3	Vrácení předplaceného nájmu po přechodu nájmu	108
14.4	Novinka: dědění nájmu	109

14.5	Vypovězení nájmu dědice	110
14.6	Není-li dědic znám, má pronajímatel právo byt vyklidit	111
14.7	Uložení věcí v bytě se nacházejících	112
15.	Skončení nájmu	113
15.1	Obnovení nájmu	113
15.2	Výpověď z nájmu	115
15.3	Poučení o námitkách a žalobě	116
15.4	Výpověď daná nájemcem	117
15.5	Výpovědní důvody	118
15.6	Výpověď z důvodu potřeby bytu pronajímatelem	122
15.7	Obrana proti zneužití výpovědního důvodu	124
15.8	Pronajímatel vyklizený byt opravuje	125
15.9	Přezkoumání výpovědi soudem	126
15.10	Klíčový okamžik: doručení (dojití) výpovědi	126
15.11	Žaloba proti výpovědi	127
15.12	Vystěhování nájemce před rozhodnutím soudu o námitkách	128
15.13	Zpětvzetí výpovědi	129
16.	Výpověď bez lhůty – okamžité vyklizení bytu?	130
16.1	Odůvodnění takové výpovědi	131
16.2	Přezkoumání důvodů okamžité výpovědi	132
17.	Odevzdání bytu pronajímateli a opuštění bytu	133
17.1	Jak to je se stavem bytu při předávání pronajímateli	134
17.2	Co je připevněno ke zdi	137
17.3	Věci zanechané v bytě nájemcem	138
18.	Nájem služebního bytu	140
18.1	Skončení nájmu služebního bytu	142
19.	Nájem bytu zvláštního určení	146

II. BYDLENÍ MANŽELŮ	147
1. Rodinná domácnost	148
2. Bydlení v bytě (domě) jednoho z manželů	150
3. Společný nájem manželů	151
3.1 Omezení vlastnických práv při společném bydlení	154
3.2 Ohroženost bydlení	156
3.3 Omezení nájemních práv při společném bydlení	157
3.4 Manželé se mohou (písemně) dohodnout i jinak	158
3.5 Dohodou však nesmí ohrozit nezletilé děti	159
3.6 Předběžná opatrnost	161
4. Bydlení po zániku manželství	162
4.1 Manželství zaniklo smrtí jednoho z manželů a manželé bydleli v nájmu	162
4.2 Manželství zaniklo smrtí jednoho z manželů a manželé bydleli ve vlastním bytě	163
4.3 Manželství zaniklo rozvodem a manželé bydleli v nájmu	166
5. Rozhodnutí soudu o bydlení rozvedeného manžela	167
5.1 Bydlení po rozsudku	168
5.2 Právo na bydlení založené rozhodnutím soudu	169
6. Manželství zaniklo rozvodem a manželé bydleli ve vlastním	170
III. BYDLENÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU	171
1. Bytové družstvo a družstevní byt	173
2. Zákaz změny povahy družstva	175
3. Stanovy bytového družstva	176

4.	Členství v bytovém družstvu	178
5.	Nájem družstevního bytu	180
6.	Nájem družstevního bytu manžely	181
7.	Vyloučení člena z bytového družstva	182
8.	Rozdělení družstevního podílu	184
9.	Podíl člena na ztrátách družstva	185
10.	Vypořádací podíl	186
11.	Omezení hospodaření bytového družstva	187
12.	Samospráva bytového družstva	188
13.	Likvidace bytového družstva	190
IV.	SOCIÁLNÍ PODPORA DOSTUPNÉHO BYDLENÍ	193
1.	Příspěvek na bydlení	194
2.	Doplatek na bydlení	196
3.	Připravovaný zákon o sociálním bydlení	198
PŘÍLOHY	201
	Část zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, věnovaná nájmu bytu	202
	Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty	219
	Část zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), věnovaná družstvům a bytovým družstvům	226
	Nářízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě	271

Obsah

Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu	278
POUŽITÁ LITERATURA	281
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	283