

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.	Skončení nájmu	125
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.	Přezkoumání výpovědi soudem	146
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.	Odevzdání bytu pronajímateli a opuštění bytu	153
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
II.	BYDLENÍ MANŽELŮ	167
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