

OBSAH

I. BYDLENÍ V NÁJMU	11
1. Uzavírání nájemní smlouvy	12
1.2 Nájem bytu k rekreačním nebo krátkodobým účelům	16
1.3 Trvání nájmu	17
1.4 Nájem bez písemné nájemní smlouvy	18
2. Zakázaná ujednání	19
3. Nájem bytu družstevního nebo bytu právnícké osoby	21
4. Odevzdání bytu	22
4.1 Rozestavěný byt	24
4.2 Byt k nastěhování	25
4.3 Odmítnutí se nastěhovat	26
4.4 Nájemné, když se nenastěhuji	28
5. Nájemné je především věcí dohody	29
5.1 Zajišťování služeb spojených s bydlením	31
5.2 Rozúčtování služeb	32
5.3 Zvyšování nájemného	34
5.4 Nedojde-li k dohodě o zvyšování nájemného	35
5.5 Co to je obvyklé a srovnatelné nájemné	39
5.6 Zvyšování nájemného po úpravách domu nebo bytu	41
5.7 Placení nájemného	43
5.8 Vyúčtování, přeplatek a nedoplatek	44
5.9 Uložení nájemného v případě sporu	46
5.10 Co s dnešními nájmy	49
5.11 Útulek pro osobu s nebezpečnými vlastnostmi	49

6.	Jistota neboli kauce	51
6.1	Vrácení jistoty	53
7.	Práva a povinnosti stran	54
7.1	V bytě lze i pracovat	55
7.2	Náležitý pořádek a obvyklá pravidla	57
7.3	Rozumné pokyny	58
7.4	Byt způsobilý k užívání	60
7.5	Chování zvířete v bytě	61
8.	Úpravy a jiné změny bytu nebo domu	64
8.1	Kdy nájemce musí dát souhlas s úpravami, a kdy nemusí	65
8.2	I když bez souhlasu nájemce, nikoliv však bez povinností pronajímatele	67
8.3	Lhůty nezbytné k zahájení prací	69
8.4	Nevyklizení bytu nájemcem	69
8.5	Důležité: zanikne-li byt, zanikne i nájem	70
8.6	Co když nájemce odmítne byt vyklidit	71
8.7	Souhlas pronajímatele se stavebními úpravami prováděnými nájemcem	73
9.	Odstraňování poškození nebo vad	75
10.	Nové ustanovení: předpokládaná nepřítomnost nájemce v bytě	80
11.	Společný nájem	84
12.	Domácnost nájemce	86
12.1	Oznámení o počtu osob v domácnosti	88
13.	Podnájem	91
14.	Následky smrti nájemce – přechod nájmu	97
14.1	Přechod nájmu – zákon dává přednost potomkům	102
14.2	Jistota od toho, na koho přešel nájem	102
14.3	Vrácení předplaceného nájmu po přechodu nájmu	103
14.4	Novinka: dědění nájmu	104

14.5	Vypovězení nájmu dědice	105
14.6	Není-li dědic znám, má pronajímatel právo byt vyklidit	106
14.7	Uložení věcí v bytě se nacházejících	107
15.	Skončení nájmu	108
15.1	Obnovení nájmu	108
15.2	Výpověď z nájmu	110
15.3	Poučení o námitkách a žalobě	111
15.4	Výpověď daná nájemcem	112
15.5	Výpovědní důvody	113
15.6	Výpověď z důvodu potřeby bytu pronajímatelem	117
15.7	Obrana proti zneužití výpovědního důvodu	119
15.8	Pronajímatel vyklizený byt opravuje	120
15.9	Přezkoumání výpovědi soudem	121
15.10	Klíčový okamžik: doručení (dojití) výpovědi	121
15.11	Žaloba proti výpovědi	122
15.12	Vystěhování nájemce před rozhodnutím soudu o námitkách	124
15.13	Zpětvzetí výpovědi	124
16.	Výpověď bez lhůty – okamžité vyklizení bytu!	125
16.1	Odůvodnění takové výpovědi	126
16.2	Přezkoumání důvodů okamžité výpovědi	127
17.	Odevzdání bytu pronajímateli a opuštění bytu	128
17.1	Jak to je se stavem bytu při předávání pronajímateli.	129
17.2	Co je připevněno ke zdi	132
17.3	Věci zanechané v bytě nájemcem	134
18.	Nájem služebního bytu	135
18.1	Skončení nájmu služebního bytu	138
19.	Nájem bytu zvláštního určení	141

II. BYDLENÍ MANŽELŮ	143
1. Rodinná domácnost	144
2. Bydlení v bytě (domě) jednoho z manželů.	146
3. Společný nájem manželů	147
3.1 Omezení vlastnických práv při společném bydlení	150
3.2 Ohroženost bydlení	152
3.3 Omezení nájemních práv při společném bydlení	153
3.4 Manželé se mohou (písemně) dohodnout i jinak	155
3.5 Dohodou však nesmí ohrozit nezletilé děti ...	155
3.6 Předběžná opatrnost	157
4. Bydlení po zániku manželství	158
4.1 Manželství zaniklo smrtí jednoho z manželů a manželé bydleli v nájmu	158
4.2 Manželství zaniklo smrtí jednoho z manželů a manželé bydleli ve vlastním bytě	160
4.3 Manželství zaniklo rozvodem a manželé bydleli v nájmu	162
5. Rozhodnutí soudu o bydlení rozvedeného manžela	164
5.1 Bydlení po rozsudku	165
5.2 Právo na bydlení založené rozhodnutím soudu	166
6. Manželství zaniklo rozvodem a manželé bydleli ve vlastním	167
III. BYDLENÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU	169
1. Bytové družstvo a družstevní byt	171
2. Zákaz změny povahy družstva	173
3. Stanovy bytového družstva	174
4. Členství v bytovém družstvu	176
5. Nájem družstevního bytu	178

6.	Nájem družstevního bytu manžely	179
7.	Vyloučení člena z bytového družstva	180
8.	Rozdělení družstevního podílu	182
9.	Podíl člena na ztrátách družstva	183
10.	Vypořádací podíl	184
11.	Omezení hospodaření bytového družstva	185
12.	Samospráva bytového družstva	187
13.	Likvidace bytového družstva	189
IV.	SOCIÁLNÍ PODPORA DOSTUPNÉHO BYDLENÍ	191
1.	Příspěvek na bydlení	192
2.	Doplatek na bydlení	197
	PŘÍLOHY	199
	Část zákona č. 89/2012 Sb., ze dne 3. 2. 2012, občanský zákoník, věnovaná nájmu bytu.	200
	Zákon č. 67 /2013 Sb., ze dne 19. února 2013, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty	214
	Část zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o korporacích), věnovaná družstvům a bytovým družstvům	219
	Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., ze dne 11. 12. 2013, o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě	264
	Použitá literatura	271
	Seznam použitých zkratk	272