

# OBSAH

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Předmluva . . . . .               | 5 |
| Seznam použitých zkratk . . . . . | 7 |
| Úvod . . . . .                    | 9 |

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Část první<br>NEODVOZENÉ PRÁVNÍ DŮVODY UŽÍVÁNÍ<br>BYTU . . . . . | 13 |
|------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Hlava první<br>UŽÍVACÍ PRÁVA UPRAVENÁ V ČÁSTI TŘETÍ<br>OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU . . . . . | 15 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| Oddíl první<br>PRÁVO UŽÍVÁNÍ NEDRUŽSTEVNÍHO<br>BYTU . . . . . | 15 |
|---------------------------------------------------------------|----|

|                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------|----|
| A. VZNIK PRÁVA OSOBNÍHO UŽÍVÁNÍ BYTU . . . . .                            | 16 |
| 1. Přidělení bytu místním národním výborem . . . . .                      | 16 |
| 2. Dohoda o odevzdání a převzetí bytu . . . . .                           | 20 |
| B. OBSAH OSOBNÍHO UŽÍVÁNÍ BYTU . . . . .                                  | 24 |
| 1. Podíl uživatelů na správě a údržbě bytového<br>majetku . . . . .       | 24 |
| 2. Právo a povinnost uživatele řádně užívat byt . . . . .                 | 26 |
| 3. Práva a povinnosti bytové organizace vůči uživatelům<br>bytu . . . . . | 31 |
| 4. Odstraňování závad a provádění oprav v bytě . . . . .                  | 34 |
| 5. Stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě . . . . .                | 39 |
| 6. Úhrada za užívání bytu . . . . .                                       | 43 |
| 7. Úhrada za služby spojené s užíváním bytů . . . . .                     | 54 |
| a) Úhrada za dodávku tepla a teplé vody . . . . .                         | 54 |
| b) Úhrada za používání výtahu . . . . .                                   | 63 |
| c) Úhrada za úklid společných prostor . . . . .                           | 63 |
| d) Úhrada za dodávku vody a odvádění odpadních<br>vod . . . . .           | 64 |
| e) Úhrada za užívání domovní (blokové) prádelny . . . . .                 | 66 |
| f) Úhrada za služby, které nejsou spojeny s užíváním<br>bytu . . . . .    | 66 |
| g) Úhrada za dodávku elektřiny . . . . .                                  | 66 |
| h) Úhrada za dodávku plynu . . . . .                                      | 68 |

|                                                                                         |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| C. ZÁNİK PRÁVA OSOBNÍHO UŽÍVÁNÍ BYTU . . . . .                                          | 69  |
| 1. Zánik písemným prohlášením uživatele . . . . .                                       | 69  |
| 2. Dohoda o zániku práva užívat byt . . . . .                                           | 71  |
| 3. Zánik práva osobního užívání bytu rozhodnutím soudu . . . . .                        | 72  |
| a) Zrušení práva užívat byt pro chování uživatele (§184 písm. b) obč. zák.) . . . . .   | 72  |
| b) Zrušení práva užívat byt pro dvojí byt (§ 184 písm. c) obč. zák.) . . . . .          | 74  |
| c) Zrušení práva uživatele, který byt neužívá (§ 184 písm. d) obč. zák.) . . . . .      | 75  |
| 4. Zánik práva osobního užívání bytu rozhodnutím národního výboru . . . . .             | 77  |
| a) Zrušení práva užívat byt pro nadměrnost . . . . .                                    | 77  |
| b) Zrušení práva užívat byt z důvodů obecného zájmu . . . . .                           | 79  |
| 5. Vrácení bytu uživatelem . . . . .                                                    | 81  |
| D. PŘECHOD UŽÍVACÍCH PRÁV . . . . .                                                     | 82  |
| E. DOHODA O VÝMĚNĚ BYTU . . . . .                                                       | 88  |
| F. SPOLEČNÉ UŽÍVÁNÍ BYTU OSOBAMI, KTERÉ NEJSOU MANŽELY . . . . .                        | 93  |
| G. SPOLEČNÉ UŽÍVÁNÍ BYTU MANŽELY . . . . .                                              | 96  |
| 1. Vznik práva společného užívání bytu manžely . . . . .                                | 96  |
| 2. Obsah práva společného užívání bytu manžely . . . . .                                | 97  |
| 3. Zánik práva společného užívání bytu manžely . . . . .                                | 98  |
| a) Obecné způsoby zániku práva společného užívání bytu manžely . . . . .                | 99  |
| b) Dohoda rozvedených manželů o zániku práva společného užívání bytu . . . . .          | 99  |
| c) Rozhodování soudu o zrušení práva společného užívání bytu manžely . . . . .          | 103 |
| H. OSOBNÍ UŽÍVÁNÍ BYTŮ TRVALE URČENÝCH PRO UBYTOVÁNÍ PRACOVNÍKŮ ORGANIZACE . . . . .    | 108 |
| 1. Pojem bytu trvale určeného pro ubytování pracovníků organizace . . . . .             | 108 |
| a) Byty podnikové . . . . .                                                             | 108 |
| b) Byty vystavěné v podnikové výstavbě z vlastních volných prostředků podniku . . . . . | 111 |
| c) Byty služební . . . . .                                                              | 112 |
| d) Byty vojenské a byty ministerstva vnitra . . . . .                                   | 113 |
| 2. Přidělování bytů trvale určených pro ubytování pracovníků organizace . . . . .       | 114 |

|                                                                                           |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3. Odchytky od obecné úpravy práva osobního užívání bytu . . . . .                        | 114 |
| 4. Zánik práva užívání bytu trvale určeného pro ubytování pracovníka organizace . . . . . | 117 |
| 5. Výměna bytu trvale určeného pro ubytování pracovníků organizace . . . . .              | 124 |
| 6. Problematika tzv. stabilizačních bytů . . . . .                                        | 125 |
| a) Stabilizační družstevní výstavba . . . . .                                             | 125 |
| b) Stabilizační podnikové byty . . . . .                                                  | 126 |
| c) Příklad stabilizačního bytu . . . . .                                                  | 128 |
| I. UŽÍVÁNÍ BYTŮ LIDOVÝCH BYTOVÝCH DRUŽSTEV . . . . .                                      | 129 |
| J. PRÁVO OSOBNÍHO UŽÍVÁNÍ BYTU V RODINNÉM DOMKU . . . . .                                 | 131 |
| 1. Vznik práva . . . . .                                                                  | 132 |
| 2. Obsah práva . . . . .                                                                  | 133 |
| 3. Zánik práva . . . . .                                                                  | 134 |
| 4. Místní poplatek z bytů . . . . .                                                       | 137 |
| K. UŽÍVÁNÍ BYTU V DOMĚ V SOUKROMÉM VLASTNICTVÍ . . . . .                                  | 139 |

## Oddíl druhý

### PRÁVO OSOBNÍHO UŽÍVÁNÍ

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| DRUŽSTEVNÍHO BYTU . . . . . | 139 |
|-----------------------------|-----|

#### A. VZNIK PRÁVA OSOBNÍHO UŽÍVÁNÍ

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| DRUŽSTEVNÍHO BYTU . . . . . | 139 |
|-----------------------------|-----|

|                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Vznik práva osobního užívání družstevního bytu dohodou . . . . . | 140 |
| 2. Vznik práva užívání bytu děděním . . . . .                       | 144 |

#### B. OBSAH PRÁVA UŽÍVÁNÍ DRUŽSTEVNÍHO

|                |     |
|----------------|-----|
| BYTU . . . . . | 146 |
|----------------|-----|

|                                                                                      |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Úhrada za užívání bytu a za služby spojené s užíváním družstevního bytu . . . . . | 147 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|

#### C. PŘEVOD ČLENSKÝCH PRÁV A POVINNOSTÍ . . . . .

#### D. ZÁNİK PRÁVA OSOBNÍHO UŽÍVÁNÍ

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| DRUŽSTEVNÍHO BYTU . . . . . | 155 |
|-----------------------------|-----|

|                                                                             |     |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Zánik členství . . . . .                                                 | 156 |
| 2. Ostatní důvody zániku práva osobního užívání družstevního bytu . . . . . | 161 |
| 3. Byty členů družstva zdržujících se v cizině . . . . .                    | 162 |

|                                                                                                |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>E. PRÁVO SPOLEČNÉHO UŽÍVÁNÍ DRUŽSTEVNÍHO BYTU MANŽELY . . . . .</b>                         | <b>164</b> |
| 1. Vznik práva společného užívání družstevního bytu manžely . . . . .                          | 164        |
| 2. Obsah práva společného užívání družstevního bytu manžely . . . . .                          | 166        |
| 3. Zánik práva společného užívání družstevního bytu manžely . . . . .                          | 167        |
| a) <i>Obecné způsoby zániku</i> . . . . .                                                      | 167        |
| b) <i>Zánik práva smrtí jednoho z manželů</i> . . . . .                                        | 167        |
| c) <i>Dohoda rozvedených manželů a rozhodnutí soudu</i> . . . . .                              | 168        |
| d) <i>Souvislost se zánikem a vypořádáním bezpodílového spoluvlastnictví manželů</i> . . . . . | 170        |
| <b>F. DRUŽSTEVNÍ STABILIZAČNÍ BYTY . . . . .</b>                                               | <b>171</b> |

## **Hlava druhá**

|                                                                                          |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>DALŠÍ NEODVOZENÁ UŽIVACÍ PRÁVA K BYTU . . . . .</b>                                   | <b>175</b> |
| <b>A. UŽÍVÁNÍ BYTU V RODINNÉM DOMKU JEHO VLASTNÍKEM . . . . .</b>                        | <b>175</b> |
| 1. Spoluvlastnictví k rodinnému domku a bytová práva spoluvlastníků . . . . .            | 181        |
| a) <i>Podílové spoluvlastnictví</i> . . . . .                                            | 181        |
| b) <i>Bezpodílové spoluvlastnictví manželů</i> . . . . .                                 | 185        |
| <b>B. UŽÍVÁNÍ DOMU V SOUKROMÉM VLASTNICTVÍ JEHO VLASTNÍKEM . . . . .</b>                 | <b>192</b> |
| <b>C. UŽÍVÁNÍ BYTU V OSOBNÍM VLASTNICTVÍ . . . . .</b>                                   | <b>194</b> |
| <b>D. UŽÍVÁNÍ BYTU PRÁVEM VĚCNÉHO BŘEMENE . . . . .</b>                                  | <b>199</b> |
| <b>E. UŽÍVÁNÍ BYTU NA ZÁKLADĚ NEPOJMENOVANÉ SMLOUVY PODLE § 51 OBČ. ZÁKONA . . . . .</b> | <b>201</b> |
| <b>F. PŘENECHÁNÍ BYTU K DOČASNÉMU UŽÍVÁNÍ VLASTNÍKEM (SPRÁVCEM) DOMU . . . . .</b>       | <b>204</b> |

## **Část druhá**

|                                                      |            |
|------------------------------------------------------|------------|
| <b>ODVOZENÉ PRÁVNÍ DŮVODY UŽÍVÁNÍ BYTU . . . . .</b> | <b>207</b> |
| <b>A. PŘENECHÁNÍ ČÁSTI BYTU K UŽÍVÁNÍ . . . . .</b>  | <b>209</b> |
| 1. Dohoda o přenechání části bytu . . . . .          | 209        |
| 2. Přivolení příslušného orgánu . . . . .            | 210        |
| 3. Obsah práva užívání části bytu . . . . .          | 211        |

|                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------|-----|
| a) Výše úhrady za užívání části bytu . . . . .                      | 213 |
| 4. Zánik užívání části bytu . . . . .                               | 213 |
| 5. Příkaz k vystěhování z části bytu . . . . .                      | 216 |
| 6. Užívání části bytu manžely . . . . .                             | 216 |
| B. PŘENECHÁNÍ ČÁSTI DRUŽSTEVNÍHO BYTU . . . . .                     | 218 |
| C. PŘÍSLUŠNÍCI DOMÁCNOSTI . . . . .                                 | 218 |
| D. SPOLEČNÉ BYDLENÍ DALŠÍCH OSOB . . . . .                          | 225 |
| E. PŘENECHÁNÍ BYTU K DOČASNÉMU UŽÍVÁNÍ<br>JEHO UŽIVATELEM . . . . . | 227 |
| F. PŘENECHÁNÍ DRUŽSTEVNÍHO BYTU<br>K DOČASNÉMU UŽÍVÁNÍ . . . . .    | 228 |

### Část třetí

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| PROTIPRÁVNÍ UŽÍVÁNÍ BYTU . . . . . | 229 |
|------------------------------------|-----|

### Část čtvrtá

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| NÁHRADA ZA BYT . . . . . | 235 |
|--------------------------|-----|

|                                                                                              |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| A. FORMY A PŘIDĚLOVÁNÍ NÁHRADY ZA BYT . . . . .                                              | 237 |
| B. ROZHODOVÁNÍ SOUDŮ O BYTOVÉ<br>NÁHRADĚ . . . . .                                           | 240 |
| 1. Důvody užívání, při jejichž zániku existuje nárok na<br>přiznání náhrady za byt . . . . . | 241 |
| 2. Důvody užívání, které při zániku nezakládají nárok na<br>náhradu za byt . . . . .         | 244 |
| C. VÝROK O NÁHRADĚ ZA BYT . . . . .                                                          | 248 |
| D. PRÁVO NA BYDLENÍ VE SMYSLU § 186 ODS. 3<br>OBČ. ZÁKONA . . . . .                          | 251 |
| E. STĚHOVACÍ NÁKLADY . . . . .                                                               | 252 |

### Část pátá

|                                 |     |
|---------------------------------|-----|
| OCHRANA BYTOVÝCH PRÁV . . . . . | 253 |
|---------------------------------|-----|

|                                                                                     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| A. OCHRANA BYTOVÝCH PRÁV ORGÁNY<br>NÁRODNÍCH VÝBORŮ VE SPRÁVNÍM<br>ŘÍZENÍ . . . . . | 255 |
| B. OCHRANA BYTOVÝCH PRÁV SVĚPOMOCÍ . . . . .                                        | 257 |
| C. OCHRANA BYTOVÝCH PRÁV V OBČANSKÉM<br>SOUDNÍM ŘÍZENÍ . . . . .                    | 258 |

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| D. SOUDNÍ VÝKON ROZHODNUTÍ V BYTOVÝCH |     |
| VĚCECH . . . . .                      | 262 |
| Věcný rejstřík . . . . .              | 266 |