

# Obsah

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Vlastnictví domů a bytů a péče o ně</b>                         | <b>9</b>  |
| <b>2. Práva a povinnosti vlastníků domů podle občanského zákoníku</b> | <b>14</b> |
| 2.1 Vlastník domu jako pronajímatel bytů                              | 14        |
| 2.2 Smlouva o nájmu bytu, její náležitosti, služební byty             | 15        |
| 2.21 Náležitosti smlouvy o nájmu bytu                                 | 16        |
| 2.22 Vzor smlouvy o nájmu bytu                                        | 17        |
| 2.23 Stanovení nájemného, termín placení, sankce                      | 23        |
| 2.24 Smlouva o kauci na byt, vzor                                     | 29        |
| 2.25 Služební byty, odlišnosti, vzor smlouvy                          | 32        |
| 2.26 Slevy z nájemného                                                | 45        |
| 2.27 Výpovědní důvody                                                 | 48        |
| 2.3 Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce bytu                   | 54        |
| 2.31 Práva a povinnosti pronajímatele                                 | 54        |
| 2.32 Práva a povinnosti nájemce bytu                                  | 57        |
| 2.4 Vlastník domu jako pronajímatel nebytových prostor                | 61        |
| 2.5 Smlouva o nájmu nebytových prostor                                | 62        |
| 2.51 Náležitosti smlouvy                                              | 63        |
| 2.52 Vzor smlouvy o nájmu nebytového prostoru                         | 66        |
| 2.53 Stanovení nájemného, termín placení, sankce                      | 72        |
| 2.6 Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce nebytového prostoru    | 74        |
| 2.61 Práva a povinnosti pronajímatele                                 | 75        |
| 2.62 Práva a povinnosti nájemce nebytového prostoru                   | 77        |
| <b>3. Práva a povinnosti vlastníků domů podle stavebního zákona</b>   | <b>79</b> |
| 3.1 Údržba domu                                                       | 81        |
| 3.2 Údržba bytů a rozsah finanční spoluúčasti nájemce                 | 86        |
| 3.21 Podle dohody ve smlouvě                                          | 87        |
| 3.22 Podle nařízení vlády č. 258/1995 Sb.                             | 88        |
| 3.23 Některé příklady drobných oprav                                  | 90        |
| 3.3 Výměna zařizovacích předmětů                                      | 94        |
| 3.4 Zpřístupnění bytu                                                 | 95        |
| Vzor výzvy ke zpřístupnění                                            | 96        |
| 3.5 Stavební úpravy a změna užívání stavby                            | 98        |
| 3.6 Písemnosti ke stavbě                                              | 102       |



|                                                                                                                                      |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>4. Práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostor jako jednotek</b>                                                       | <b>103</b> |
| 4.1 Podle zákona o vlastnictví bytů                                                                                                  | 103        |
| 4.2 Podle stanov společenství vlastníků jednotek                                                                                     | 105        |
| 4.3 Úloha společenství a pravomoc jeho orgánů                                                                                        | 107        |
| 4.31 Shromáždění společenství vlastníků jednotek                                                                                     | 109        |
| 4.32 Výbor společenství, pověřený vlastníkem                                                                                         | 112        |
| 4.33 Kontrolní komise, revizor                                                                                                       | 114        |
| <b>5. Zabezpečení správy a provozu domů a bytů</b>                                                                                   | <b>115</b> |
| 5.1 Rozsah správy                                                                                                                    | 115        |
| 5.2 Výběr správce                                                                                                                    | 116        |
| 5.3 Obstaravatelská smlouva, příklad                                                                                                 | 117        |
| 5.4 Postup při převzetí do správy, jakou vyžadovat dokumentaci, předávací protokol, příklad                                          | 126        |
| 5.5 Evidence pro správu domů a bytů – pasporty, příklady                                                                             | 132        |
| 5.6 Provoz technických zařízení, revize, elektrozařízení a hromosvody, komíny, kotelny, plynová zařízení, výtahy, požární bezpečnost | 144        |
| 5.7 Služby poskytované pronajímatelem, jejich rozsah, ceny a způsob vyúčtování                                                       | 149        |
| 5.8 Zajišťování údržby, oprav a dalších činností, uzavírání smluv                                                                    | 153        |
| <b>Přílohy:</b>                                                                                                                      |            |
| 1. Vybraná ustanovení občanského zákoníku                                                                                            | 157        |
| 2. Zákon č. 102/1992 Sb.                                                                                                             | 183        |
| 3. Nařízení vlády č. 142/1994 Sb. (poplatek z prodlení)                                                                              | 198        |
| 4. Nařízení vlády č. 258/1995 Sb. (drobné opravy)                                                                                    | 199        |
| 5. Zákon č. 116/1990 Sb. (nebytové prostory)                                                                                         | 202        |
| 6. Vybraná ustanovení stavebního zákona                                                                                              | 209        |
| 7. Vybraná ustanovení zákona o vlastnictví bytů                                                                                      | 217        |
| 8. Nařízení vlády č. 371/2004 Sb. (stanovy společenství)                                                                             | 234        |
| 9. Vyhláška č. 372/2001 Sb. (rozúčtování tepla a TUV)                                                                                | 253        |