

# OBSAH

O autorech .....	IX
Části zpracované jednotlivými autory .....	X
Seznam zkratk .....	XI
Úvodem .....	XIII

## ČÁST PRVNÍ VZNIK NÁJMU BYTU A DOMU

I.	Obecně .....	1
II.	Účel nájmu .....	2
III.	Subjekty nájmu .....	5
IV.	Předmět nájmu .....	8
	1. Obecně .....	8
	2. Příslušenství bytu .....	18
V.	Vznik nájmu na základě smlouvy .....	23
	1. Kontraktace .....	23
	2. Subjekty nájemní smlouvy .....	25
	3. Obsah smlouvy .....	28
	4. Forma smlouvy .....	41
	5. Neplatnost a zdánlivost .....	42
VI.	Jiné způsoby vzniku nájmu .....	48
	1. „Vydržení“ nájemního práva .....	49
	2. Vznik nájmu manželovi nájemce .....	51
	3. Přistoupení ke smlouvě se souhlasem stran .....	52
	4. Vznik nájmu ze zákona .....	53

## ČÁST DRUHÁ PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU ČI DOMU

I.	Obecně .....	55
II.	Odevzdání bytu .....	56
III.	Nájemné a jiné platby .....	60
	1. Změna výše nájemného prostřednictvím novace .....	61
	2. Změna výše nájemného dle § 2249 obč. zák. ....	62

	3. Změna výše nájemného dle § 2250 obč. zák. ....	66
	4. Další platby .....	68
	5. Splatnost .....	70
	6. Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků .....	70
	7. Sporná výše nájemného a dalších plateb .....	72
IV.	Práva a povinnosti stran .....	73
	1. Užívání bytu či domu .....	73
	2. Výkon práce (podnikání) v bytě či domě .....	74
	3. Pořádek v domě .....	75
	4. Udržování stavu bytu (domu) .....	76
	5. Chov zvířete .....	77
V.	Úpravy a jiné změny bytu nebo domu .....	79
	1. Úpravy prováděné pronajímatelem .....	79
	2. Úpravy prováděné nájemcem .....	82
VI.	Odstranění poškození nebo vad (opravy) .....	84
VII.	Oznamovací povinnosti nájemce .....	87
	1. Poškození nebo vada .....	87
	2. Nepřítomnost .....	88
	3. Změna počtu osob v domácnosti .....	89
	4. Oznámení porušení povinnosti .....	90
	5. Prohlídka bytu či domu .....	90
VIII.	Více osob v bytě či domě (spolubydlení) .....	91
	1. Společný nájem .....	91
	2. Nájem části bytu či domu .....	93
	3. Bydlení manželů .....	94
	4. Členové nájemcovy domácnosti .....	95
	5. Část bytu daná do podnájmu .....	98
IX.	Podnájem .....	99
X.	Změna v obsahu závazku .....	102
XI.	Porušení povinnosti .....	103
	1. Prodlení .....	104
	2. Náhrada škody .....	107

## **ČÁST TŘETÍ ZÁNİK NÁJMU BYTU (DOMU)**

I.	Obecně .....	113
II.	Zánik nájmu dohodou stran .....	115
	1. Nedodržení písemné formy .....	116

---

	2. Konkludentní projev vůle .....	117
III.	Zánik nájmu uplynutím doby .....	119
	1. Obnova nájmu .....	119
IV.	Zničení (zánik) předmětu plnění .....	123
V.	Splynutí osoby pronajímatele a nájemce .....	124
VI.	Výpověď daná nájemcem .....	125
	1. Dojití výpovědi do sféry pronajímatele .....	125
	2. Výpovědní doba .....	127
	3. Nájem sjednaný na dobu neurčitou .....	129
	4. Nájem sjednaný na dobu určitou .....	130
	5. Zvláštní zákonné okolnosti pro výpověď .....	132
	6. Smluvní důvody k výpovědi nájmu .....	133
VII.	Výpověď daná pronajímatelem .....	134
	1. Náležitosti výpovědi .....	135
	2. Námitky proti výpovědi .....	137
	3. Přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem .....	137
	4. Důvody výpovědi .....	138
	5. Dojití výpovědi do sféry nájemce .....	139
	6. Výpovědní doba .....	140
	7. Porušení povinnosti nájemcem .....	141
	8. Výpověď s výpovědní dobou .....	144
	9. Výpověď nájmu na dobu neurčitou s výpovědní dobou ...	153
	10. Výpověď bez výpovědní doby .....	155
	11. Zvláštní zákonné okolnosti pro výpověď .....	167
	12. Ochrana nájemce před neoprávněnou výpovědí .....	167
	13. Přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem .....	169
	14. Právo na bydlení .....	175
	15. Výpověď nájmu a přechodná ustanovení obč. zák. ....	177
VIII.	Odstoupení od smlouvy .....	178
IX.	Prohlášení o nepokračování v nájmu .....	179
X.	Zánik nájmu vyklizením po smrti výlučného nájemce .....	180
XI.	Zánik nájmu smrtí nájemce .....	182
XII.	Opuštění předmětu nájmu .....	183
XIII.	Postoupení smlouvy .....	186
XIV.	Dohoda o výměně bytu (domu) .....	189
XV.	Změna vlastnického práva .....	189
	1. Právní postavení pronajímatele .....	190

	2. Právní postavení nájemce .....	196
XVI.	Přechod nájmu po smrti nájemce .....	197
	1. Zesnulý nebyl výlučným nájemcem (společný nájem) ....	198
	2. Zesnulý byl výlučným nájemcem a v bytě s ním nežila jiná osoba .....	198
	3. Zesnulý byl výlučným nájemcem a v bytě s ním žila jiná osoba .....	199
	4. Změna v právech a povinnostech v souvislosti s přechodem nájmu .....	206
	5. Přechod práva nájmu na více subjektů .....	207
	6. Důkazní břemeno o přechodu nájmu .....	208
XVII.	Smrt nájemce spojená s univerzální sukcesí .....	209
	1. Právo nájemce vypovědět zděděný nájem .....	210
	2. Právo pronajímatele vypovědět zděděný nájem .....	210
XVIII.	Vrácení předmětu plnění (odevzdání pronajímateli) .....	212
	1. Prodlení nájmu s odevzdáním bytu (domu) .....	216
	2. Věci nájemce zanechané v bytě .....	216
XIX.	Zánik společného nájmu bytu (domu) .....	217
	1. Zánik společného nájemního práva manželů .....	218

## **ČÁST ČTVRTÁ ZVLÁŠTNÍ TYPY NÁJMU BYTU (DOMU)**

I.	Nájem služebního bytu (domu) .....	221
II.	Nájem bytu zvláštního určení .....	223

## **ČÁST PÁTÁ NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

I.	Vznik nájmu družstevního bytu .....	225
	1. Vznik členství .....	227
	2. Převod družstevního podílu .....	228
	3. Přechod družstevního podílu .....	231
II.	Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce .....	232
III.	Zánik nájmu družstevního bytu .....	233
	Seznam literatury .....	237
	Seznam judikatury .....	239
	Věcný rejstřík .....	243