

Mgr. Robert Pšenko
Mgr. Lukáš Obšasník

Vyznejte se v paragrafech bydlení

Vybrané
kapitoly
z nového
občanského
zákoníku

Mgr. Robert Pšenko

Mgr. Lukáš Obšasník

Vyznejte se v paragrafech bydlení

Vybrané kapitoly z nového občanského zákoníku

BizBooks

Brno

2014

Vyznejte se v paragrafech bydlení

Mgr. Robert Pšenko
Mgr. Lukáš Obšasník

Obálka: Petr Holub
Sazba: Martina Mojzesová
Odpovědná redaktorka: Martina Skovajsová
Technický redaktor: Jiří Matoušek

Objednávky knih:
www.albatrosmedia.cz
eshop@albatrosmedia.cz
bezplatná linka 800 555 513
ISBN 978-80-265-0265-4

Vydalo nakladatelství BizBooks v Brně roku 2014 ve společnosti Albatros Media a. s. se sídlem Na Pankráci 30, Praha 4. Číslo publikace 16 698.

© Albatros Media a. s. Všechna práva vyhrazena. Žádná část této publikace nesmí být kopírována a rozmnožována za účelem rozšiřování v jakékoli formě či jakýmkoli způsobem bez písemného souhlasu vydavatele.

1. vydání

ALBATROS  **MEDIA** a.s.

Obsah

Předmluva.....	7
----------------	---

Část I. Nájemní bydlení 9

1. Bytová potřeba 10

Co je to vlastně nájem?	11
Nájem bytu i domu, vždy za účelem bydlení	13

2. Nájemní smlouva..... 15

Obsah nájemní smlouvy – jak se nenechat nachytat?	17
Smluvní strany – kdo a s kým?	17
Předmět nájmu – co si vlastně můžeme pronajmout?	18
Označení bytu a jeho vybavení – tak copak to tu máme?	20
Nájemné a další platby – za co to platím?	21
Jistota alias kauce – a co když nezaplatím?	26
Zvyšování a snižování nájemného – tak kolik?	27

3. A budeme se stěhovat!..... 29

Ono se to rozbilo...	32
Kdopak nám ji opraví?	32
Rekonstrukce	34
Vaši domácí mazlíčci	37
Hlavně klid a pořádek v domě	39
Podnájem – jak ušetřit a nestěhovat se do menšího	43
Společný nájem	47
Přechod nájmu	48

4. Zánik nájmu..... 49

Dohoda	49
Uplynutí doby nájmu	49
Výpověď	50
Výpověď nájemce	51
Výpověď pronajímatele	52

5. A to není všechno	58
Zadržovací právo	58
Družstevní byt	58
Služební byt	59
Byt zvláštního určení	60
Část II. Bytové vlastnictví	61
6. Bytové vlastnictví	62
Máme byt v osobním vlastnictví aneb které nemovitosti mohou být bytem	63
Co jsou společné části domu	64
Nové pravidlo	65
7. Kdy vzniká bytová jednotka	68
Jaké jsou náležitosti smlouvy o výstavbě	69
Jaké jsou náležitosti prohlášení vlastníka při rozdělení domu na dům s jednotkami	72
8. Práva a povinnosti vlastníka bytové jednotky	75
Jaké jsou povinnosti a práva vlastníka jednotky?	75
Kolik nás tu bydlí?	76
Vlastník jednotky má právo znát správce	78
Příspěvek na péči o dům	79
Účty v domě	80
Stavební úpravy	81
Odpovědnost za škodu	83
Rozdělení jednotky na podíly	83
Chci převést vlastnické právo k jednotce, jak na to?	85
Dluhy	86
Předkupní právo	86
9. Správa domu a pozemku	88
Co se skrývá za pojmem správa domu a pozemku	88
Jak funguje správa domu a pozemku bez vzniku společenství vlastníků	89
10. Společenství vlastníků	91
Je nutné mít v domě společenství vlastníků?	91
Jak nakládá společenství vlastníků s majetkem?	92
Jaké jsou předpoklady k založení společenství vlastníků	94

Jaká jsou pravidla správy domu a pozemku při zakládání společenství vlastníků	96
Kdy a jak vzniká společenství vlastníků	97
Co musí minimálně obsahovat stanovy společenství vlastníků	98
Jak je to s platností dosavadních stanov společenství vlastníků jednotek	99
Jaké existují orgány společenství vlastníků	100
Jaká je působnost jednotlivých orgánů společenství vlastníků	100
Jaká je struktura orgánů společenství vlastníků	101
Členství v orgánech společenství vlastníků	101
Má člen orgánů společenství vlastníků odpovědnost?	102
Působnost shromáždění	104
Co je to rozhodování shromáždění formou per rollam	106
Je možné společenství vlastníků zrušit?	107
O autorech	109

Předmluva

Bydlení a nový občanský zákoník

Nový občanský zákoník autoři psali více než jedenáct let, zákon byl po mnohých tahačích podepsán prezidentem republiky 20. února 2012. Můžeme o něm říci, že tvoří základní kámen soukromého práva České republiky.

Možná se ptáte, co je to vlastně soukromé právo a proč by mělo zajímat zrovna vás. Je to však jednoduché a napoví jeho definice: Soukromé právo zahrnuje téměř všechny vztahy v každodenním životě, jak obchodní, spotřebitelské, tak sousedské, dědické, dále ochranu osob a osobnosti, úpravu subjektů práv a rodinného života. A kromě těchto také upravuje vztahy spojené s bydlením.

Nový občanský zákoník je tedy určen všem občanům – podnikateli malému i velkému, spotřebiteli, zákazníkovi, nájemníkovi, pronajímateli. Dopad na každého z nás a velký rozsah zákoníku přímo svádí ke vzniku problémů při praktické aplikaci a používání tohoto zákona v běžném životě.

Nový občanský zákoník například zmiňuje problematiku spojenou s bydlením „ve vlastním“. Podrobně totiž upravuje sousedská a vlastnická práva. Tato kniha se ale také zaměřuje na problémy spojené s nájemním bydlením, což často není jen dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem, ale také vztahy v rámci bytového domu, ať již se jedná o dům v majetku společenství vlastníků, nebo bytového družstva.

Tato kniha se spolu s dalšími publikacemi této edice zaměří na nejpálčivější problémy nové zákonné úpravy, které jsou každému z nás nejbližší. Měla by čtenářům, ať již v pozici pronajímatele či nájemce, posloužit jako rychlá příručka, vodítko, které je vezme za ruku a povede při proplétání složitou sítí právních předpisů.

Ať již tuto knihu držíte v ruce z jakéhokoli důvodu, mějte na paměti, že každá mince má dvě strany, a právě u tématu bydlení to platí dvojnásob.

V případě bydlení zákon stanoví k právům nájemníka odpovídající povinnosti pronajímatele a povinnostem nájemce pak práva pronajímatele. Předem zdůrazňujeme, že je nejlepším řešením, když se strany přes všechny své rozpory rozumně dohodnou. Především tuto myšlenku totiž prosazuje nová úprava, která ale slabší stranu, tedy nájemce, chrání a stanovuje minimální rozsah práv, jichž se nemůže vzdát ani dohodou.

Buďte tedy ostražití, nenechte se nacytat a v případě nejistoty se nebojte podívat do zákona.

Tato publikace vychází ze znění zákona č. 89/2012 Sb. k 1. 7. 2014 a věnuje se základním institutům spojeným s oblastí bydlení s důrazem na změny oproti staré úpravě. Není to ale přímo právní rada – v případě řešení konkrétního právního problému se vždy můžete obrátit na odborníka. Stejně jako v životě, tak i v právu, které by jej mělo odrážet, totiž platí, že je lepší být přehnaně opatrný, než později litovat.

Mgr. Robert Pšenko

Mgr. Lukáš Obšasník

Část I.

Nájemní bydlení

Mgr. Robert Pšenko



Bytová potřeba

Příklad

Pan Zručný dostal novou v práci v jiném městě a hledal si vybavené bydlení. Přes inzerát si našel telefonní číslo pana Poctivého, na které zavolał, a smluvil si prohlídku bytu. Ten se mu velmi líbil a s panem Poctivým uzavřeli smlouvu.

O několik dní později byl pan Zručný uprostřed noci probuzen hlídkou městské policie. Zavolał jí nějaký muž s tím, že je majitel bytu, že pana Zručného nezná a ten že nemá v bytě co pohledávat. Pan Zručný předložil hlídce smlouvu, která ovšem nebyla platná, protože majitel bytu panu Poctivému – svému nájemci – nikdy nedal souhlas s podnájemem. Pan Zručný tak se svými věcmi skončil uprostřed noci na ulici.

Nájem bytu je jedním z nejčastějších způsobů uspokojování bytové potřeby. Uspokojování bytové potřeby může znít až přespříliš vznešeně, ale každý z nás potřebuje někde bydlet. Pod bydlením si pak snadno představíme jednotlivé aspekty, které se všechny skrývají také pod bytovou potřebou, ať už se jedná o místo, kde si můžeme nechat své věci, kde můžeme usnout bez obav z probuzení městskou policií nebo rozzuřeným majitelem bytu. Bydlení je závislé na mnoha faktorech – rodině, finančních možnostech, práci. Bydlení je součástí základního živobytí, které si každý z nás musí vyřešit, aby se mohl věnovat jiným, podstatně zábavnějším činnostem.

Počátkem roku 2014 vstoupil v účinnost nový občanský zákoník, který má dopad na celou sféru soukromého práva. Jeho součástí je také úprava