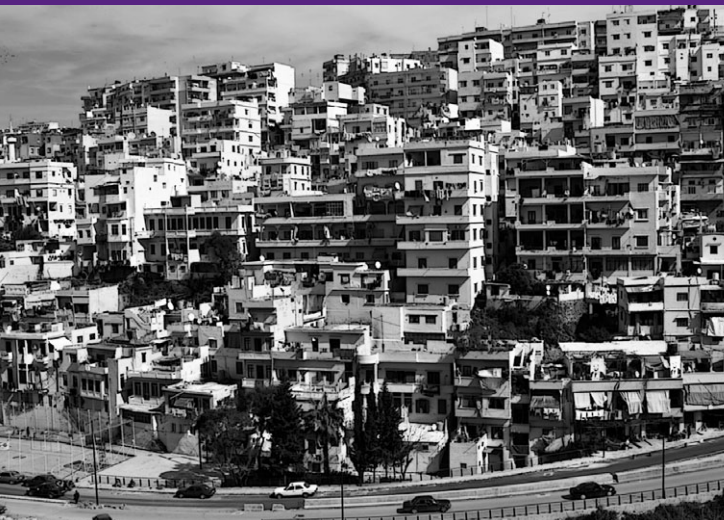


ZAMĚŠTNANEC A BYDLENÍ

2011



**ANEB JAK ZNALOSTÍ PRÁV
A POVINNOSTÍ PŘEDCHÁZET
MOŽNÝM PROBLÉMŮM S BYDLENÍM**



evropský
sociální
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚŠTNANOST



PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

ZAMĚSTNANEC A BYDLENÍ



**ANEB JAK ZNALOSTÍ PRÁV
A POVINNOSTÍ PŘEDCHÁZET MOŽNÝM
PROBLÉMŮM S BYDLENÍM**

Autor: Ing. Milan Taraba

Informační brožura č. 4
zpracovaná v rámci projektu „Posilování sociálního dialogu -
služby pro zaměstnance“,
který je financován z prostředků ESF prostřednictvím
Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a státního
rozpočtu ČR.

© Českomoravská konfederace odborových svazů
www.cmkos.cz
a
Asociace samostatných odborů
www.asocr.cz
Praha 2011

ISBN: 978-80-87137-28-4

OBSAH

1. Úvod	5
2. Právní úprava nájemního bydlení	7
3. Sjednávání nájemného z bytu	11
4. Právní úprava nájmu družstevních bytů	14
5. Vlastnické bydlení	15
6. Služby spojené s užíváním nájemního bytu	17
7. Drobné opravy a běžná údržba bytu	25
8. Vzory smluv a podání	30
Smlouva o nájmu bytu	30
Upomínka	33
Dohoda o zániku nájmu bytu	34
Žaloba o vyklizení bytu	35
Dohoda rozvedených manželů o dalším užívání bytu	37
Výpověď z nájmu bytu daná pronajímatelem bez přivolení soudu dle § 711 občanského zákoníku	38
Žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu	39
Oznámení nájemce o změně počtu osob v domácnosti	40
Žádost nájemce bytu o doložení cen jednotlivých služeb poskytovaných s užíváním bytu, způsobu jejich rozúčtování, stanovení výše záloh a provedení vy- účtování dle této položky.	41
Reklamacce vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu za období	42
9. Předpisy	43
Platné znění navrženou novelou dotčených částí zákonů s vyznačením navr- hovaných změn a doplnění	43
Nařízení vlády 258/1995 Sb.	62
Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník /vybraná ustanovení/	64
10. Použitá literatura	79

1. Úvod

Bydlení patří mezi základní životní potřeby každého člověka, je to důležitá součást životní úrovně a celkové kvality života. Stát a veřejný sektor vůbec proto musí vytvářet podmínky pro usnadnění přístupu k bydlení všem potřebným. Právo na přiměřenou životní úroveň včetně přijatelného bydlení je součástí mnoha mezinárodních dokumentů, např. Všeobecné deklarace lidských práv, Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech nebo Evropské sociální charty. V těchto a dalších dokumentech je obsaženo obecně formulované právo občanů na přiměřené bydlení, za jehož naplňování jsou vlády jednotlivých zemí odpovědné. Konkrétně tak zakotvuje například Evropská sociální charta ve svém článku 31, kde se stanoví, že k uplatnění práva na bydlení se smluvní strany zavazují přijímat opatření podporující dostupnost bydlení přiměřené úrovně, předcházející a omezující bezdomovectví s cílem jeho postupného odstranění.

Kromě jiných nástrojů bytové politiky sehrává významnou roli legislativa. Cílem této publikace je seznámit širokou odbornou i laickou veřejnost se změnami občanského zákoníku v části nájemního, družstevního i vlastnického bydlení, ale též s praxí při zajišťování a vyúčtování služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem bytu a v neposlední řadě s dalšími úpravami, které se předmětné problematiky týkají.

Publikace by měla též sloužit členům odborových svazů k obraně jejich základních lidských práv. Na tomto místě bych chtěl poděkovat za spolupráci na této publikaci Kláře Pačesové.

Ing. Milan T a r a b a
předseda Sdružení nájemníků ČR

2. Právní úprava nájemního bydlení

Zveřejněním ve sbírce zákonů s datem 25. května 2011 pod č. zákona 132/2011 Sb., byla vyhlášena poměrně podstatná novela občanského zákoníku. Mění se především postup při stanovení nájemného, přechod nájmu bytu, oznamovací povinnost nájemce, výměny bytů, režim přijímání osob do bytu, změny v kaucích a též změny v oblasti služebních bytů. K datu 25. května 2011 vstoupila v platnost pouze část novely občanského zákoníku v části § 696 odst. 2 až 4, pro území, kde skončila platnost zákona č. 107/2006 Sb. k 31. prosinci 2010. Zbývající část novely občanského zákoníku nabude účinnosti pro celé území ČR k 1. listopadu 2011. Třetí a závěrečná etapa pak nastane k 1. lednu 2013, kdy nabude účinnosti novelizované znění zmíněného § 696 odst. 2 až 4 u bytů, kterým skončí platnost zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného... až k 31. prosinci 2012.

1. Jednou z nejčastějších otázek je, jak postupovat při jednání o výši nájemného, případně jeho změn...

Nejprve je nutné pokusit se o dohodu. Návrh může předložit pronajímatel i nájemce, přičemž návrh musí mít písemnou formu. V případě shody o výši nájemného je nezbytné tuto dohodu písemně potvrdit a v tom případě nová výše nájemného začne platit od třetího měsíce po doručení původního návrhu.

Pokud pokus o dohodu není úspěšný, může být nájemné určeno soudem. Pokud tedy navrhovatel ve lhůtě dvou měsíců neobdrží písemný souhlas s navrženou změnou nájemného od druhé strany, může se ve lhůtě dalších třech měsíců obrátit na soud.

Podání na soud musí mít podobu žaloby na určení nájemného a soud svým rozhodnutím stanoví nájemné v místě a čase obvyklé, a to zpětně k datu podání návrhu k soudu. Nejlepším způsobem pro určení výše nájemného je bezesporu posudek na konkrétní byt, který zohlední stáří, stav, vybavení a polohu bytu objektivně. Dá se tedy říci, že novelou občanského zákoníku skončí plošné stanovování nájemného bez ohledu na jeho kvalitu a velikost.

2. Postup při projednávání návrhu pronajímatele

Pokud pronajímatel zaslal návrh na zvýšení nájemného a nájemce má vážné důvody nesouhlasit, je třeba si uvědomit, že bez jeho písemného souhlasu ke změně nájemného nemůže dojít. Nájemce by se v takovém případě měl ještě ve lhůtě pro jednání pokusit uplatnit vlastní návrh na uzavření dohody. Když však pronajímatel takový návrh nepřijme, musí nájemce počítat s variantou, že může být podána výše uvedená žaloba k soudu. V případě pasivity nájemníka, který nepodepíše návrh pronajímatele, platí dosavadní podmínky nájemného. Pokud však k dohodě nedojde nebo se nájemce k písemnému návrhu nevyjádří do dvou měsíců, může rozhodnout o výši nájemného soud.

3. Jak postupovat v případech, kdy nájemce na místně obvyklé nájemné nebude mít

Pokud náklady na bydlení přesáhnou 30 % (v Praze 35%) disponibilních příjmů domácnosti lze uplatnit nárok na příspěvek na bydlení podle podmínek určených Ministerstvem práce a sociálních věcí ČR. Žádost o tento příspěvek přijímají úřady práce. V krajních případech lze uplatnit požadavek na doplatek na bydlení, jeho přiznání je však velmi komplikované a prakticky se jedná pouze o případy lidí v hmotné nouzi na hranici chudoby.

4. Postup soudů při zjištění nájemného obvyklého v místě a čase

Jak je uvedené výše, nejpřesnější stanovení nájemného na konkrétní byt je dáno znaleckým posudkem. Existují však i další způsoby, které může soud využít jako např.:

1. porovnání srovnatelných bytů;
2. údaje státních orgánů ve formě zrcadel nájemného či cenových map;
3. údaje subjektů na realitním trhu;
4. případné jiné důkazy vyžádané soudem;

V každém případě je však třeba připomenout, že soud určí výši nájemného ke dni podání návrhu, tzn. že stanovené vyšší nájemné než uhrazené bude nutno zaplatit zpětně.

5. Je nutná změna nájemní smlouvy při sjednávání nájemného?

V této záležitosti se vyskytují zcela zásadní problémy, protože velká část pronajímatelů změny nájemného, dokonce postup na několik let dopředu, vyžaduje. Novela obč. zákoníku změnu nájemní smlouvy či uzavření nové nájemní smlouvy z důvodů stanovení místně obvyklého nájemného nevyžaduje. Naopak je třeba upozornit na rizika případných změn smluvního vztahu, které by mohly nastat při uzavírání nových smluvních podmínek. Sjednávání nájemného tudíž nemá vliv na dobu nájmu, ani nezakládá žádné důvody výpovědi podle občanského zákoníku.

6. Přechod nájmu bytu

Nová úprava ustanovení § 706 obč. zákoníku umožňuje přechod nájmu bytu pouze v případě smrti nájemce. Pokud nájemce zemře, přechází nájem na osobu, která žila v bytě s nájemcem kde dni k jeho smrti ve společné domácnosti a nemá vlastní byt, jedná se o osobu blízkou (druh a družka). Nově je však omezená doba nájmu po přechodu, a to nejpozději uplynutím dvou let od okamžiku přechodu nájmu. Omezení doby nájmu se netýká osoby, která dosáhla v okamžiku přechodu nájmu 70 let a nezletilých. Přechod nájmu již nebude umožněn při opuštění společné domácnosti.

7. Oznamovací povinnost nájemce

Nově se požaduje oznamování změn v počtu uživatelů bytů i dalších údajů (nutných pro zjištění přechodu nájmu, vzniku společného nájmu apod.). Proto je nutné, aby pronajímatel zjistil počáteční stav těchto údajů. Povinnost tyto údaje sdělit trvá však

pouze, když pronajímatel nájemce vyzve ke sdělení těchto údajů ve lhůtě dvou měsíců od účinnosti zákona, tj. do konce roku 2011. Neposkytnutí těchto vyžádaných údajů může být posuzováno jako hrubé porušení povinnosti nájemce a tím založit důvod k výpovědi z nájmu bytu.

8. Souhlas pronajímatele k přijetí jiné osoby jako příslušníka domácnosti

Nájemce bude od 1. listopadu 2011 povinen oznámit pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě, v případě, že předpokládá trvání této změny déle než 2 měsíce. Novela dále přináší právo pronajímatele vyhradit si u nově uzavíraných nájemních smluv nebo jejich změn souhlas s přijetím dalších osob do bytu. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou nebo další případy zvláštního zřetele hodné.

Autor považuje za důležité upozornit na skutečnost, že současné diskuse o úpravě podnájemních vztahů se novely obč. zákoníku netýkají a mohou vstoupit v platnost teprve po schválení nového občanského zákoníku.

9. Změna právní úpravy „kauce“

Oprávnění pronajímatele požadovat, aby nájemce složil při sjednání nájemní smlouvy peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a úhradě jiných svých závazků souvisejících s nájemcem bytu, je nově upraveno ustanovením § 686 a) obč. zákoníku. Došlo k výrazné změně, kdy původně tzv. kogentní ustanovení (od kterých se není možné odchýlit) jsou nově upravena jako ustanovení dispozitivní a též se nevyžaduje složení „kauce“ na zvláštní účet založený pronajímatelem. Záleží především na dohodě smluvních stran, jak budou upraveny podmínky s nakládáním kaucí.

10. Změna úpravy služebních bytů

Nová úprava občanského zákoníku institut služebních bytů zcela ruší. Postavení nájemce takového bytu, který přestal vykonávat práci pro pronajímatele, resp. užívání takového bytu osobou blízkou nájemci, který zemře, řeší přechodná ustanovení této novely. Pozůstalým byla zachována jistá míra ochrany a nadále mohou mít obdobné vztahy realizované v rámci nájmu bytu na dobu výkonu určité práce pro pronajímatele. Bývalé služební byty však mají nadále zvláštní režim. Jestliže takový byt užívá nájemce, který přestal vykonávat práci pro pronajímatele, může pronajímatel nájem vypovědět. Má však povinnost poskytnout mu bytovou náhradu. Povinnost zajištění bytové náhrady zaniká po uplynutí dvou let ode dne účinnosti novely zákona, tj. k 31. říjnu 2013.

Nově bude možné sjednat nájemní smlouvu na dobu výkonu určité práce nájemce. V nájemní smlouvě bude nezbytné přesně vymezit charakter práce, způsob a místo provedení práce apod. Nově bude také upraven zánik nájmu bytu, a to tak, že pokud nájemce přestane vykonávat práci bez vážného důvodu, skončí nájem bytu posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy práce přestal vykonávat. Pokud přestal nájemce vykonávat práci z vážných důvodů, např. zdravotní stav apod.,

skončí nájem bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy nájemce přestal sjednané práce vykonávat.

11. Právo pronajímatele vstoupit do bytu nájemce při jeho delší nepřítomnosti

Takové právo pronajímatel paušálně nemá. Pouze v nejzávažnějších případech, kdy by to bylo nezbytně nutné (vážná havárie, nutnost odvrácení hrozící škody apod.), může pronajímatel případně další osoby do bytu vstoupit na základě obecné úpravy předcházení škodám.

12. Úprava počátku běhu výpovědní lhůty při žalobě na přivolení výpovědi z bytu

Nově byl do občanského zákoníku zařazen v § 711 a) odst. 2, který v případě, že soud přivolił výpovědi z nájmu bytu, soudům umožňuje určit délku výpovědní lhůty. Počátek běhu výpovědní lhůty je ze zákona stanoven na 1. den kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozhodnutí soudu.

13. Úprava bytových náhrad

Novela upravuje podmínky pro poskytnutí přístřeší v případě výpovědi bez přivolení soudu. Zákon též nově stanovuje nezbytně nutnou dobu na zajištění přístřeší pronajímatelem, a to nejdéle na dobu šesti měsíců.

14. Výměny bytů

V § 715 občanského zákoníku nebude již moci soud na návrh nájemce svým rozhodnutím nahradit projev vůle pronajímatele, když tento odepře souhlas s výměnou bytu. To znamená, že výměny bytů nejsou možné bez souhlasu pronajímatele.

3. Sjednávání nájemného z bytu

Novelou občanského zákoníku, která byla vyhlášena ve Sbírce zákonů s datem 25. května 2011 zákonem č. 132/2011 Sb., došlo mimo jiné též k zásadní změně při jednání o výši nájemného z bytu. Podle dřívějšího ustanovení § 696 občanského zákoníku se nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu sjednávalo dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, pokud občanský zákoník nebo zvláštní předpis nestanovil jiný postup. Podle nové právní úpravy občanský zákoník upravuje postup takto: „Nedošlo-li ke sjednání nájemného dohodou, může pronajímatel písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného. Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zvyšuje se nájemné počínaje třetím kalendářním měsícem po doručení návrhu. Nesdělí-li nájemce pronajímateli písemně do dvou měsíců od doručení návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších třech měsíců, aby výši nájemného určil soud. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o určení nájemného, které je v místě a čase obvyklé. Výši nájemného soud určí ke dni podání návrhu soudu. Soud může rozhodnout také v případě nájmu bytu na dobu neurčitou, kde bylo nájemné sjednáno dohodou, jestliže došlo k podstatné změně okolností, z nichž při sjednávání nájemného buď pronajímatel nebo nájemce vycházeli. Obdobný postup, jak je výše uvedeno, se bude týkat i postupu při návrhu nájemce na snížení nájemného. Uvedená ustanovení se nevztahují na určení nájemného u družstevního bytu. Novela občanského zákoníku pro sjednávání nájemného nabyla účinnosti dnem vyhlášení, tj. 25. květnem 2011 pro tu část území České republiky, kde skončila platnost zákona č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného k 31. prosinci 2010. Tam, kde skončí platnost zákona č. 107/2006 Sb. až k 31. prosinci 2012, nastane účinnost úpravy sjednávání nájemného k 1. lednu 2013. V současné době probíhají lhůty ke sjednání nájemného na základě písemných návrhů pronajímatelů. Na poradny Sdružení nájemníků ČR se obrací každý měsíc stovky nájemců, ale též pronajímatelé, mezi nimi odborní pracovníci bytových odborů měst a obcí s nájemními byty, o výklad a upřesnění postupu v procesu sjednávání nájemného. Právě z tohoto důvodu se podrobněji k tématu vrátíme formou dotazů a odpovědí.

1. Jak lze zjistit místně obvyklé nájemné?

Nová právní úprava umožňuje, na rozdíl od minulé praxe plošného stanovení nájemného na určitém území, zohlednit v nájemném kvalitu konkrétního bytu, tj. polohu, stav bytu, vybavení bytu, velikost bytu a druh bytového domu a typ bytu.

V jednom domě mohou být byty různé kvality a s různým nájemným. Nejpresnějším stanovením nájemného je znalecký posudek na konkrétní byt. Pokud se pronajímatel s nájemcem dohodne na společném znalci, je to cesta k dosažení dohody o nájemném a zabránění případnému soudnímu sporu včetně důsledků z rozhodnutí soudu s účinností od podání návrhu k soudu.

Existují i další metody orientace v místně obvyklém nájemném, které se často dlouhodobě osvědčují i v sousedních zemích, např. Německu či Rakousku:

- Mapy (zrcadla) nájemného. Zpracování těchto „map“, je však dlouhodobou záležitostí, protože obsahují údaje smluvně sjednaného nájemného v jednotlivých lokalitách. V ČR proces teprve začíná a údaje v cenových mapách jsou zatím převážně u nově pronajímaných bytů, dohody o změnách nájemného za trvání nájmu se doplňují průběžně;
- Porovnání se třemi srovnatelnými byty. Porovnávat jde byty ve stejné nebo srovnatelné obci, srovnatelné i relevantními znaky domu a bytu. Nelze přihlížet jen k nabídkovým cenám inzerovaných realitními kanceláři nebo přímo vlastníky bytů. Dle našich zkušeností jsou výše skutečně sjednaného nájemného cca o 20 % nižší než nabídky.
- Názor realitního makléře. Seriózní realitní makléř by měl podle nabídky lokálního trhu vyjádřit kvalifikovaný odhad nájemného na konkrétní byt.
- Znalecký posudek. Jak je popsáno výše, jde o nejobektivnější metodu. Problémem je ekonomický náklad za posudek a omezená kapacita znalců v oboru.
- Jiné způsoby, např. odborné konzultace, údaje na internetu, odborné publikace aj.

Pro úplnost je třeba zdůraznit, že v případě soudních sporů bude na příslušném soudu, aby posoudil předložené důkazy a návrhy.

2. Proč se snažit neskončit u soudu?

V případě zvýšení nájemného na základě rozhodnutí soudu může pronajímatel od nájemce požadovat doplacení rozdílu mezi skutečně uhrazeným nájemným zpětně ode dne podání žaloby a zvýšeným nájemným. V případě snížení nájemného může naopak nájemce požadovat od pronajímatele vrácení rozdílu mezi skutečně uhrazeným nájemným zpětně ode dne podání žaloby a nadále bude povinen platit nájemné snížené rozhodnutím příslušného soudu. V případě neúspěšné žaloby zůstane nájemné v původní výši.

Důležité jsou náklady řízení sporu o určení výše nájemného. Výše náhrady nákladů řízení se řídí přesnými pravidly a často žalobce nedosáhne náhrady nákladů, které vynaložil, především na právní zastoupení. Případnou žalobu je třeba zvážit také proto, že neúspěšný žalobce ponese nejen náklady na úhradu nákladů řízení, ale ještě bude povinen hradit náklady řízení protistrany.

3. Jsou obce povinny zvyšovat nájemné ve svých bytech na tržní úroveň?

Obce jako součást veřejného sektoru sehrávají též roli v oblasti sociální. Mohou si tudíž stanovit pravidla postupu a v některých bytech neuplatňovat možnost zvyšování na „tržní“ úroveň. Podobný postup je běžný ve vyspělých zemích EU.

4. Obdržel jsem návrh pronajímatele na zvýšení nájemného, které ze svých příjmů naše domácnost nemůže hradit, protože máme i jiné výdaje. Jak mám postupovat?

V ČR je možno nárokovat příspěvek na bydlení, pokud náklady na bydlení přesáhnou 30 % (v Praze 35 %) příjmů domácnosti. Do nákladů na bydlení se počítá nájemné, služby spojené s užíváním bytu zajišťované pronajímatelem a náklady za dodávky elektřiny a plynu do bytu. Nezapočítávají se náklady na telefon, televizi a rozhlas. Žádost o vyplacení příspěvku se podává na úřadech práce. V případě, že příspěvek na bydlení nestačí, je možno na sociálních odborech obecních úřadů požádat o doplatek na bydlení. Některé obce navíc ještě mají svá pravidla pro pomoc sociálně potřebným rodinám nad rámec pomoci státu.

V budoucnu bude běžné poptávat i levnější bydlení.

5. Pronajímatel mi poslal návrh na zvýšení nájemného již v březnu t.r. s požadavkem, abych zvýšené nájemné platil od 1. dubna 2011. Musím na takový návrh přistoupit?

Nájemce musí písemně souhlasit s návrhem pronajímatele. Většina pronajímatelů na základě našich zkušeností podala po účinnosti novely zákony, tedy po 25. 5. 2011, nové návrhy na nájemné místně obvyklé s poučením, jak má nájemce reagovat.

V každém případě doporučujeme vstoupit s pronajímatelem do jednání a hledat cesty k dohodě. Pokud k dohodě nedojde, tedy i v případě, že se nájemce k písemnému návrhu pronajímatele písemně nevyjádří do dvou měsíců, může o výši nájemného rozhodnout v souladu se zákonem soud.

6. Musím v souvislosti se změnou nájemného podepsat novou smlouvu o nájmu bytu, která je pro mne nevýhodná?

Nájemné se sjednává tak, že se obě strany písemně dohodnou nebo písemně vyjádří souhlas s návrhem protistrany. Není třeba uzavírat novou nájemní smlouvu.

4. Právní úprava nájmu družstevních bytů

Nájem bytu člena bytového družstva, které je vlastníkem domu, je též nájemním bytem. Pro tento nájem platí ustanovení občanského zákoníku přiměřeně, jinak ovšem problematiku bytových družstev řeší obchodní zákoník v § 221 až 260. Specifickým ustanovením pro bytová družstva je skutečnost, že členové bytového družstva mohou převádět nájem bytu současně s převodem ostatních členských práva a povinností podle § 230 obchodního zákoníku, a to dokonce bez souhlasu orgánů družstva. Bytová družstva mají u nás více jak stoletou tradici a pravidla, která jsou na rozdíl od ČR v posledních 20 letech respektována ve všech vyspělých zemích. Jde o rovná práva členů a princip družstevní samosprávy. V žádném případě nejde o vlastnictví bytů, ale o spoluvlastnictví a spoluodpovědnost. Představenstvo družstva i kontrolní orgán je volen a odvoláván členy družstva, kteří mohou rozhodovat mimo jiné i o pravomoci představenstva, protože nejvyšším orgánem družstva je členská schůze, u velkých družstev shromáždění delegátů. Družstvo a jeho orgány mají logicky právo se vyjadřovat k tomu, kdo bude v domě bydlet, aby se předešlo excesům, které jsou časté u společenství vlastníků jednotek. Vlastník bytu totiž může svůj byt pronajmout komukoliv, a to i bez souhlasu orgánů společenství a děje se tak často především ze spekulativních důvodů. V družstevních domech vždy bydlela převážná většina členů, kteří členstvím v družstvu řešili získání bytu pro bydlení své a své rodiny. Forma samosprávy se projevuje např. tím, že členové mohou odvolávat orgány družstva a mohou též na základě většinové vůle členů přijmout usnesení o převodu bytu do vlastnictví. To však neznamená, že všichni členové družstva budou mít o vlastnictví bytu zájem a k převodu jejich bytu do vlastnictví tak nedojde. Po roce 1994 se k družstvům původního typu, např. lidovým bytovým družstvům nebo stavebním bytovým družstvům přiřadila družstva založená nájemci bytů za účelem koupě domu, dále družstva založená právníky osobami a v neposlední řadě též družstva vzniklá po roce 1994 za účelem výstavby podporovaných družstevních bytů. Všechny tyto postupné kroky, žel, výrazným způsobem zhoršily přehlednost legislativy a vedly též ke zhoršení postavení členů bytových družstev.

Člen bytového družstva neručí za závazky družstva, může ručit za závazky jen na základě odsouhlasených stanov s omezením ručení trojnásobkem základního vkladu.

5. Vlastnické bydlení

V roce 1994 byl přijat zákon č. 72/1994 Sb., který upravuje spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastník bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Zákon upravuje vznik spoluvlastnictví budovy, práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostorů, jejich vzájemné vztahy, spoluvlastnictví společných částí budovy a některá práva a povinnosti stavebníků při výstavbě bytů a nebytových prostorů v budově ve spoluvlastnictví podle citovaného zákona. Zákon též upravil práva a povinnosti jiných subjektů v souvislosti se vznikem a s převodem nebo přechodem spoluvlastnictví budovy. Spoluvlastnictví budovy a vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru v ní podle zákona lze nabyt pouze v budovách, které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory a nebo alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor.

Vlastník bytu je tedy nejenom vlastníkem konkrétního bytu, ale též spoluvlastníkem společných částí domu a zastavěných pozemků pod domem. Z tohoto spoluvlastnictví mu vyplývají zcela zásadní povinnosti, tj. starat se o společné části domu a přispívat na péči o ně.

Společnými částmi domu jsou části domu určené ke společnému užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plyn, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény (i když jsou umístěné mimo dům), dále drobné stavby jako příslušenství domu a společná zařízení domu. U domů, kde je ve vlastnictví alespoň 5 jednotek nejméně 3 vlastníků, vzniká ze zákona společenství vlastníků jednotek jako právnická osoba zvláštního druhu, která podléhá registraci a volí si orgány společenství. Společenství vlastníků je tak způsobilé vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnosti související s provozováním technického zařízení v domě, které slouží i jiným subjektům (např. dodávku tepla a teplé užitkové vody apod.). Se souhlasem vlastníka jednotky je společenství oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu, a to k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu. Vlastníci jednotek ručí až do výše ceny jednotky za závazky vyplývající z této smlouvy.

Společenství vlastníků jednotek se zapisuje do obchodního rejstříku, výbor společenství nebo pověřený vlastník jsou povinni do 30 dnů od svého zvolení podat návrh na zápis do obchodního rejstříku. K návrhu na zápis se přikládá notářský zápis o průběhu ustavující schůze, stanovy společenství a ověřené kopie listin o nabytí vlastnického práva k jednotkám.

Společenství musí alespoň 1x ročně konat shromáždění. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnického podílu vlastníka na společných částech domu, přičemž spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky (1 hlas). K přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka, schválení nebo změně stanov, smlouvy o zástavním právu k jednotkám je zapotřebí $\frac{3}{4}$ většiny přítomných hlasů. K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu nebo změně domu nebo podstatných podmínkách a změnách týkajících se společných částí domu je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.

Vlastník jednotky se podílí na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není-li mezi vlastníky jednotek uzavřena jiná dohoda. Povinnost vlastníka jednotky je společenstvím případně soudně vynutitelná.

Vlastník jednotky může bez souhlasu společenství jednotku včetně spoluvlastnického podílu prodat nebo pronajmout formou nájemní smlouvy. Jeho povinnosti vůči společenství v případě nájmu bytu však zůstávají celé v platnosti.

6. Služby spojené s užíváním nájemního bytu

Nájemce má vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Nedohodli se pronajímatel s nájemcem jinak, způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení stanoví zvláštní právní předpis. V současné době je tímto předpisem Cenový výměr č. 01/2010 Ministerstva financí ČR, kde jsou i odkazy na další speciální předpisy pro některé služby. Nejde však o předpis komplexní, jak v minulosti požadoval Ústavní soud. Protože náklady za služby poskytované s užíváním bytu tvoří významnou část celkových nákladů na bydlení, chceme v této publikaci celou problematiku podrobně rozebrat.

1. Zhodnocení stávajícího stavu právní úpravy

Oporou k poskytování služeb spojených s trvalým bydlením jsou ustanovení § 686, 688, 696 a 877 občanského zákoníku. Trvalým bydlením se rozumí stav, kdy fyzická osoba včetně případných členů své domácnosti užívá trvale předmětný byt. Podmínka trvalého bydlení je splněna, jde-li o trvalé bydlení příslušníků rodiny a příslušníků domácnosti oprávněného uživatele bytu. Jedná se o uspokojování bytové potřeby uživatele bytu a příslušníků jeho domácnosti, tj. trvalé užívání předmětného bytu k základním úkonům spojeným s trvalým bydlením, např. ke spaní, vaření, odpočinku apod. Pojem trvalé bydlení nelze zaměňovat s hlášením k trvalému pobytu ve smyslu zákona č. 103/2000 Sb., o evidenci obyvatel. Hlášení k trvalému pobytu ve smyslu tohoto zákona je evidenčním úkonem veřejného práva a nezakládá žádná práva k objektu nebo jeho části, na jehož adrese je občan hlášen a ani k vlastníkovi nemovitosti. Při případném soudním sporu o to, zda člen domácnosti v bytě trvale bydlí, je adresa v občanském průkazu chápána jen jako jeden z důkazních prostředků. Naopak členem společné domácnosti pro rozúčtování nákladů za služby může být i osoba, která je evidována na jiné adrese trvalého pobytu, ale v domácnosti uživatele bytu trvale bydlí.

Podmínky služeb spojených s bydlením, jejich sjednávání a rozúčtování upravuje Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně v § 2, odst.1.

Historicky významným právním předpisem upravujícím podrobněji způsob úhrady za služby spojené s bydlením byla vyhláška č. 60 /1964 Sb. o působnosti v oboru plánování, tvorby a kontroly cen ve znění vyhl. č. 15/1992 Sb. a vyhláška 176/1993 Sb. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Obdobnou funkci plnily následně i části Cenových výměrů Ministerstva financí č. 01/2002 a 06/2002, které byly účinné až do jejich zrušení Ústavním soudem 18.11.2002. Ústavní soud předpokládal, že vyhlášky budou nejdéle do 18 měsíců nahrazeny vyšší právní normou – zákonem. To se však nestalo a tím se situace do budoucna výrazně zkomplikovala.

V poradnách jsme řešili stálé spory a reklamace vyúčtování nákladů za služby spojené s užíváním bytů.

V současné době není k dispozici právní předpis, který by komplexně upravoval problematiku služeb spojených s užíváním bytu. Neexistuje právní úprava, která by zastřešila úpravu těchto služeb, stanovila obecná pravidla pro rozúčtování a upravila práva a povinnosti stran, postupy a lhůty pro rozúčtování. Úpravy obsažené ve zvláštních předpisech tyto otázky řeší jen pro některé služby, u služeb, jejichž poskytování a rozúčtování neexistuje zvláštní předpis, vznikají časté spory. Uzavírání dohod je komplikované a důsledkem jsou reklamace končící často až u soudů.

2. Specifikace jednotlivých služeb

Za služby poskytované pronajímatelem jako plnění spojená s užíváním bytu se považuje vytápění, osvětlení a úklid společných prostor v domě, dodávka pitné vody, dodávka teplé vody, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání výtahu, kontrola a čištění komínů, odvoz splašků a čištění žump, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou a případně další služby, sjednané v nájemní smlouvě. Pronajímatel pro rozúčtování použije cenu příslušné služby sjednanou s dodavatelem služby, maximálně však cenu obvyklou v místě a čase plnění zjištěnou podle zvláštního předpisu. Pravidla rozúčtování pro některé služby určují zvláštní předpisy, pro ostatní služby se ceny služeb rozúčtují na základě dohody mezi pronajímatelem a nadpoloviční většinou nájemců v domě. Nedojde-li k dohodě, rozúčtují se ceny služeb podle podlahových ploch bytů.

- **ústřední vytápění** „dálkově dodávaným teplem“ ze společného zdroje tepla nebo z domovní kotelny:
 - specifický způsob rozúčtování celkových nákladů mezi konečné spotřebitele na základě kritérií spravedlnosti (ocenění podle jednoho měřítka), odborného zdůvodnění (zákonitostí objektivní reality) a možnosti kontroly údajů z vyúčtování služby se určují místními dohodami spolu se závaznými pravidly rozvrhu nákladů služby mezi konečné spotřebitele (vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele). Důležité je uvědomit si, že rozúčtování bude provedeno dvousložkově, tedy za základní a spotřební složku, přičemž základní složku jsou povinni hradit ti nájemci, kteří se na základě povolení vlastníka ze systému odpojili. Základní složka nákladů za tepelnou energii činí 40 nebo 50 % z celkových nákladů.
 - kvantita je posuzována v jednotkách množství tepla a způsoby měření (podle metrologických předpisů - zákon č. 505/1990 Sb., o metrologii; vyhláška č. 262/2000 Sb., kterou se zajišťuje jednotnost a správnost měřidel a měření;

- vyhláška č. 345/2002 Sb., kterou se stanoví měřidla k povinnému ověřování a měřidla podléhající schválení typu);
- obchodní a technické podmínky dodávky tepla (zákon 458/2000 Sb., energetický zákon a podzákoné normy k tomuto zákonu);
 - cena tepla (cenové rozhodnutí ERÚ č. 1/2010 k cenám tepelné energie);
 - kvalitativní znaky služby ústředního vytápění zabezpečují stanovené provozní podmínky vytápění;
 - hospodaření s teplem charakterizuje ukazatel měrná spotřeba tepla;
 - informativním ukazatelem je teplota vnitřního prostředí;
 - náročnost vytápění ve vztahu ke klimatu se vyjadřuje počtem denostupňů (zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií; vyhláška č. 194/2007 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a přípravu teplé vody, měrné ukazatele spotřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům);
- **teplá voda** (centralizované poskytování teplé vody nebo otopné vody k ohřevu vody)
 - vícesložkový způsob rozúčtování (vyhláška č. 372/2001 Sb.) s možností volby ze tří variant posuzování míry čerpání této služby (u varianty s měřením bytovými vodoměry s fakultativní možností modifikace způsobu rozúčtování podle velikosti ztrát množství teplé vody). Při vyúčtování nákladů se přihlíží ke ztrátám tepla nezávisle na velikosti odběru,
 - dodávka teplé vody (zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon; vyhláška č. 194/2007 Sb., vyhláška č. 366/2010 Sb., o způsobu rozdělení nákladů na dodávku tepelné energie při společném měření množství odebrané tepelné energie na přípravu teplé vody pro více odběrných míst; metrologické předpisy – viz měření průtoku kapaliny a množství tepla, MPM 22-2007 k měřícím zařízením);
 - jakost vody a s ní spojené zdravotní požadavky (vyhláška č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody);
 - hospodaření s teplem charakterizuje měrná spotřeba tepla v GJ/m^3 a GJ/m^2 a nepřekročitelné limity těchto hodnot pro nové a stávající budovy (vyhláška č. 194/2007 Sb., § 4);
 - **pitná (studená) voda** (vodné a stočné)
 - dodávka pitné vody do bytového domu (zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů). Dodávka pitné (studené) vody se posuzuje na základě spotřeby zjištěné stanovenými měřidly (vodoměry)[1]/ nebo na základě stanovení spotřeby podle normativů

potřeby vody (podle počtu členů domácnosti a vybavení bytu); při stanovení úhrady na základě měření spotřeby v bytech a jejího podílu v celkovém objemu spotřeby domu (objektu) se přihlíží k celkovým ztrátám vypočteným rozdílem mezi údajem z měření na patě domu a součtem náměrů bytových vodoměrů;

- cena dodávky a její rozvrh v rámci domu /cenové výměry MF k regulovaným cenám zboží, vyhláška č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích);

Cenový výměr MF 01/2010 v konkrétních následně uvedených položkách části II. stanoví:

14. Rozúčtování vodného a stočného jednotlivým spotřebitelům se provede podle dohody uzavřené mezi odběratelem a spotřebiteli účastníci se tohoto rozúčtování. Spotřebitelem se rozumí majitel bytu, uživatel bytu, uživatel nebytových prostorů nebo jiný uživatel nemovitosti včetně odběratelů, kteří nemovitost přímo užívají.

15. Nedojde-li k dohodě podle odst. 14 nejméně s polovinou spotřebitelů, provede se rozúčtování podle počtu obyvatelů bytu v závislosti na vybavení bytu a podle počtu a druhu nebytových prostorů (směrná čísla roční potřeby vody). Pevná složka, je-li zvolena dvousložková forma vodného a stočného, se rozúčtuje podle m² podlahové plochy bytů a nebytových prostorů.

16. Způsob výpočtu záloh dohodne odběratel se spotřebiteli. Nedojde-li k dohodě nejméně s polovinou spotřebitelů, měsíční zálohy za dodávku pitné vody a za odpadní vodu odvedenou se pro každé účtovací období vypočítají ve výši maximálně jedné dvanáctiny dodávek, a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období nebo podle směrných čísel roční potřeby vody, vynásobené cenami sjednanými podle stanovených pravidel věcného usměrňování cen. Tato dohoda musí být uzavřena před počátkem účtovacího období;

- podmínky měření hodnot ukazatelů jakosti vody a referenční metody (vyhláška č. 428/2001 Sb.);
 - hygienické předpisy k úpravě vody (vyhláška č. 252/2004 Sb.).
- **užívání výtahu** - zahrnuje v rámci vyúčtování (ocenění) služeb spotřebu elektrické energie, náklady na výtahového technika a dozorce výtahu, čištění a mazání výtahu, výměnu žárovek, běžné opravy a údržbu, nátěry kabin a šachet, výměnu rozbitých skel výtahu nebo šachetních dveří. Do vyúčtování této služby se nezahrnují opravy výtahu spojené s jeho funkcí, např. výměny hnacího zařízení, lan a vodicích lišt. Kritériem pro poměrný způsob rozúčtování je v praxi variantně použit počet osob nebo podlahová plocha bytu s možnými výjimkami platby za tuto službu u bytů, které jsou umístěny v nižším podlaží domu. Za užívání výtahu hradí provozní náklady zpravidla uživatelé bytů od třetího nadzemního podlaží;

- **osvětlení společných prostor v domě** - spotřeba elektřiny, výměna žárovek a zářivek, opravy vypínačů, výměna rozvodů. Služba se hradí zpravidla tak, že na celkové výši nákladů se podílejí jednotliví uživatelé bytů poměrným způsobem podle počtu členů domácnosti;
- **odvoz zbytných věcí ze sklepů a domácností, splašků a čištění žump** - vyúčtování zahrnuje cenu placenou poskytovatelem služby za provozní realizaci těchto služeb. Služba se uhradí zpravidla tak, že na celkové výši nákladů se podílejí jednotliví uživatelé bytů poměrným způsobem podle počtu členů domácnosti;
- **užívání domovní prádělny, mandlovny a sušárny** - vyúčtování zpravidla zahrnuje náklady na spotřebu el. proudu, vody, příp. plynu, náklady na revize elektroinstalací a el. zařízení a plynu, běžné opravy na pračkách, ždímačkách a mandlech, včetně nákladů na údržbu měřicí a regulační techniky. Tato služba se účtuje jen těm uživatelům služby, kteří předměty vybavení v těchto místnostech využívají. Užívání domovní prádělny, mandlovny a sušárny se oceňuje sazbami za jednu hodinu provozu nebo podle jednotkového výkonu spotřebičů a množství spotřebované vody;
- **vybavení bytu společnou televizní (STA) a rozhlasovou anténou** - vyúčtování zpravidla zahrnuje náklady spojené se spotřebou elektřiny, je-li odděleně měřena, údržbu s dílčí výměnou rozvodů, opravy jednotlivých součástí výměnou jednotlivých částí antén, např. zesilovačů a další běžné opravy a odpisy. Náklady se rozvrhují podle počtu záusek nebo se náklady na provoz zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu prostřednictvím společné antény řídí odpisovou sazbou pořízovacích a provozních nákladů připadajících na jeden byt za kalendářní rok;
- **provoz komínové techniky** - náklady na provoz komínové techniky se rozvrhují mezi jednotlivé uživatele bytů podle počtu využívaných vyústění do komínů v bytě;
- **zabezpečení odvozu komunálního odpadu** - ceny, kapacity směsných nádob a periodicitu odvozu se řídí zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a místními vyhláškami; poskytování této služby může být uskutečněno dvěma způsoby, a to formou přímého „dodavatelско-odběratelského vztahu“, nebo dochází k úhradě za tyto služby prostřednictvím pronajímatele nebo vlastníka objektu. Skládkování odpadů řeší technické normy a předpisy ministerstva životního prostředí.

Kromě popsaných služeb se v poslední době objevují nové služby, např. ostraha domu, recepcie, společný bazén, klimatizace či jiné společné vybavení domu apod. Vyúčtování a rozúčtování se většinou provádí podle dohody, tzn. že na poskytování těchto služeb a jejich úhradě se musí pronajímatel dohodnout nejméně s nadpoloviční většinou nájemců v domě.

3. Vyúčtování nákladů za služby zajišťované s užíváním bytu, reklamace

Nájemce platí pronajímateli za služby poskytované s užíváním bytu zálohy. Tyto zálohy se sjednávají na jednotlivé služby buď podle zvláštního předpisu (ústřední vytápění, teplá užitková voda, studená voda) nebo dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem (ostatní služby). Pokud se strany nedohodnou, stanoví se měsíční zálohy jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny uplynulého roku nebo podle posledního zúčtovacího období nebo z ceny odvozené z předpokládaných cen běžného roku (u záloh nově sjednávaných služeb). Obecně by tedy zálohy měly odpovídat množství a cenové úrovni místně obvyklé. Skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby se vyúčtuje vždy za kalendářní rok nejpozději do 31. května následujícího roku. Speciální právní předpis může stanovit jiný postup a termín a nevylučuje se ani dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem. Je třeba však zdůraznit, že dohoda pronajímatele s jednotlivým nájemcem nesmí poškozovat ostatní nájemce. Nesplní-li pronajímatel svou povinnost předložit rozúčtování nákladů za služby v termínu, měl by nájemce tuto povinnost u pronajímatele urgovat. Žel při nesplnění povinnosti pronajímatele předpisy nestanovují sankce a stává se, že rozúčtování je nájemcům předáváno opožděně, někdy i za 2 roky zpětně. Není-li překročena tříletá promlčecí doba, je nájemce povinen oprávněný nárok pronajímatele i v těchto případech respektovat.

Ve vyúčtování se často vyskytují nedostatky a nájemce má právo si údaje zkontrolovat, případně vyúčtování reklamovat. Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel povinen doložit cenu jednotlivých služeb, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování příslušné položky. Pronajímatel nesmí zahrnout do cen služeb rozúčtovaných nájemcům bytů ceny služeb za služby spojené s užíváním nebytových prostor v domě. Pokud nájemce kontrolou zjistí, že vyúčtování vykazuje nedostatky a chyby, má právo na reklamaci. Reklamační doba nesmí být kratší než 21 dní po doručení vyúčtování. Vzor žádosti nájemce pronajímateli o doložení údajů vyúčtování a vzor reklamace lze najít v této knize v části Vzory smluv a podání. Ve vyhl. 372/2001 Sb. o vyúčtování tepla a teplé užitkové vody jsou stanoveny i termíny pro splatnost nedoplatku či přeplatku vyplývajících z vyúčtování. Splatnost je určena do sedmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Pokud byly uplatněny reklamace, které vlastník uznal, je konečný nedoplatek nebo přeplatek splatný do osmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. To znamená, že vzájemné závazky z vyúčtování mezi pronajímatelem a nájemcem by měly být za předchozí kalendářní rok uhrazeny nejdéle do konce srpna následujícího roku. I když u služeb neupravených zvláštním předpisem není postup úhrad exaktně stanoven, postupuje se u všech služeb stejně jako výše uvedeno, nedohodne-li nájemce a pronajímatel jiné termíny splatnosti.

Často se v poradnách setkáváme s případy, kdy rozpor mezi nájemcem a pronajímatelem ve věci vyúčtování cen služeb není vyřešen. V takových případech se může

každá ze stran sporu obrátit na místně příslušné krajské finanční ředitelství se žádostí o kontrolu výúčtování nebo řešit spor soudní cestou.

Součástí výúčtování každé služby musí být údaje za dům jako celek a jednotlivý byt, aby bylo možné výúčtování zkontrolovat. Měl by být uveden průměrný počet členů domácnosti v zúčtovacím období celkem i za příslušný byt, celková plocha bytů v a plocha nebytových prostor v domě a to jak podlahových, tak započtených. Podlahovou plochou se rozumí podlahová plocha místnosti bytu nebo nebytového prostoru kromě teras, balkónů a lodžii včetně zasklených a vedlejších prostorů umístěných mimo byt (např. sklepy, komory aj.). Do podlahové plochy se započítávají i plochy zastavěné nábytkem, kamny nebo topným tělesem. Nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků, což je rozdíl proti stanovení plochy pro výpočet nájemného z bytu.

Započitatelná podlahová plocha je dána jako podlahová plocha vynásobená koeficienty z přílohy č. 1, v části A. vyhl. č. 372/2001 Sb. Vyskytují se i byty zkosené nebo s rozdílnou výškou stropů v místnostech. Započitatelná plocha těchto místností se vynásobí koeficientem podílu objemu vytápěného prostoru k objemu vypočtenému z podlahové plochy a výšky stropu převládajících místností v zúčtovací jednotce. U bytů s měřidly či indikátory je nezbytné uvádět náměry za celý dům a příslušnou jednotku.

Pronajímatel může jednostranně i v průběhu roku změnit měsíční zálohu jednotlivé služby v míře, která odpovídá změně jednotkové ceny služby nebo z dalších objektivních důvodů, např. změně počtu členů domácnosti, rozsahu či kvality služby. Změnu zálohy nelze požadovat zpětně, ale nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po písemném a zdůvodněném oznámení nové výše záloh nájemci.

4. Současná právní úprava služeb spojených s užíváním družstevních bytů a bytů ve vlastnictví uživatelů.

- Družstevní byty postavené s finanční a úvěrovou politikou státu

Způsob stanovení nájemného a úhrad za služby pro tyto družstevní byty upravovala vyhl. č. 85/1997 Sb. Pravidla oceňování služeb podle této vyhlášky rozlišovala mezi možnostmi upravit způsob stanovení úhrad formou místního ujednání a povinností dodržovat obecný a zvláštní předpis. To se týkalo dodávek tepla, teplé užitkové vody a studené vody. U ostatních služeb bylo možno vycházet z dohody. Důležitý byl neziskový princip úhrady. Citovaná vyhláška byla s účinností od 1. ledna 2011 zrušena. Od tohoto termínu je úprava služeb u bývalých stavebních bytových družstev řešena pouze zvláštními předpisy (vyhl. č. 372/2001 Sb, kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele) nebo dohodou u ostatních služeb. Na tyto byty se ustanovení Cenového výměru č. 01/2010 MF ČR , 5. položka nevztahuje.

a) Družstevní byty postavené od r. 2005 s podporou Státního fondu rozvoje bydlení

Úprava služeb u těchto bytů je řešena podle 5. části Cenového výměru č. 01/2010.

b) Ostatní družstevní byty

Jedná se o byty bytových družstev vzniklých po roce 1992 privatizací nebo výstavbou a byty bývalých lidových bytových družstev. U těchto bytů jsou služby upraveny též Cenovým výměrem MF ČR č. 01/2010 v části 5.

c) Byty ve vlastnictví

Částečně je úprava řešena v zákoně o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. v platném znění. Společenství vlastníků jednotek je podle tohoto zákona (§ 9a, odst. 2) oprávněno rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu. K rozhodnutí o způsobu rozúčtování cen služeb je potřeba tříčtvrtinového souhlasu členů společenství přítomných na shromáždění společenství vlastníků jednotek. Zákon však nevymezuje, které služby společenství vlastníků má poskytovat či zajišťovat.

Závěrem považujeme za potřebné upozornit, že v současné době pracuje Ministerstvo pro místní rozvoj ČR na přípravě zákona o službách poskytovaných s užíváním bytů. Přijetím zákona by se naplnilo jisté vakuum, které vzniklo po zrušení vyhl. č. 176/1993 Sb. rozhodnutím Ústavního soudu, který ve svém rozkladu přijetí zákona požadoval.

7. Drobné opravy a běžná údržba bytu

Nestanoví-li nájemní smlouva jinak, drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce. Toto ustanovení podle § 687 odst. 2 občanského zákoníku dává přednost dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem bytu. Přesto jsou dohody v této věci uzavírány jen ve velmi málo případech. Pokud tedy k dohodě nedojde, hradí náklady na drobné opravy v bytě a běžnou údržbu nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu občanský zákoník neupravuje s odkazem na zvláštní předpis. Tím je v současné době Nařízení vlády č. 258/1995 Sb. v platném znění, kterým se provádí občanský zákoník. Tento předpis lze najít v kapitole přehled právních předpisů této publikace. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit do výše stanoveného limitu nejen drobné opravy bytu, ale i jeho vybavení, které je ve vlastnictví pronajímatele. U vybavení, které je instalováno se souhlasem pronajímatele, přičemž je pořízeno nájemcem, hradí nájemce veškeré opravy, tedy nejen drobné.

Drobné opravy bytu;

A. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů. Splněny musí být obě podmínky. Uvedená právní úprava se netýká předmětů, které nejsou součástí bytu, například osvětlovacích těles, volně stojícího nábytku či jiného vnitřního zařízení bytu. Nezáleží přitom, kdo je vlastníkem těchto předmětů. Druhou podmínkou je, že vybavení je v majetku pronajímatele. Pronajímatel se s nájemcem dohodne, že si nájemce na vlastní náklady pořídí sporák. Vybavení bytu zůstává v majetku nájemce a ten je může po skončení nájmu bytu odebrat a odvézt. Toto vybavení sice je součástí bytu, ale není splněna podmínka vlastnictví pronajímatele.

Úpravou občanského zákoníku je v současné době možné, že pronajímatel předá nájemci byt, který není schopen užívání a předpokládá se, že nájemce byt na vlastní náklady do stavu schopného řádného užívání uvede. V těchto případech je nezbytné uzavřít písemnou smlouvu mezi nájemcem a pronajímatelem, která zakotví práva a povinnosti obou stran, zejména způsob úhrady investice do majetku pronajímatele po skončení nájmu bytu nebo v jeho průběhu. Je nutné zdůraznit, že veškeré stavební úpravy v bytě či změny vybavení bytu může nájemce provést jen se souhlasem pronajímatele a stanovují-li to stavební předpisy, potom jen v souladu s jejich zněním.

B. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů lišt
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, včetně elektrických zámků (i mimo byt na vstupu do domu), zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech
- d) výměny uzavíracích kohoutů u rozvodů plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifónů a lapačů tuku
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů studené a teplé vody

Opravy a výměny výše uvedené se považují za drobné opravy bez ohledu na výši finančního nákladu. Výčet oprav a výměn je taxativní a nelze jej rozšiřovat o další zařízení. Nařízení vlády č. 258/1995 Sb. bylo doplněno i limitem nákladů za drobné opravy v kalendářním roce. Součet nákladů za drobné opravy nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m² podlahové plochy bytu za kalendářní rok, včetně nákladů za dopravu z a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy. Tak např. nájemce bytu o podlahové ploše bytu 70 m² uhradí ročně za drobné opravy maximálně 4.900 Kč, nad tento limit je úhrada povinností vlastníka nebo je drobná oprava provedena až v dalším kalendářním roce. Pronajímatel v těchto případech není oprávněn zajistit drobné opravy při nečinnosti nájemce sám a požadovat úhradu vyšší než zmíněných 4.900 Kč.

Příklady věcného vymezení za drobné opravy:

- a) Nájemce by měl hradit všechny opravy vnitřních částí podlah a podlahových krytin bez ohledu na technologii provedení (např. parkety, palubky, plovoucí podlahy, PVC, podlahy na bázi gumových technologií, dlažby, korek, Jekor, lepené koberce aj.) u obytných místností i u příslušenství bytu, balkónů, lodžii a teras, pokud patří výhradně k jednomu bytu. Bude se jednat např. o opravy uvolněných dlaždic či parket, upevnění až výměnu prahů a podlahových lišt.

V případě poškození či opotřebení podlahy či podlahové krytiny přes řádnou péči nájemce dlouhodobým užíváním a nutností provedení výměny podlahové krytiny, nejde o drobné opravy a pronajímatel zajišťuje a hradí celkovou výměnu krytin na vlastní náklady.

- b) Pokud je nájemce povinen hradit opravy jednotlivých částí oken a dveří, je za jednotlivou část okna třeba považovat celé okenní křídlo, není-li třeba celé křídlo či okno vyměnit a nestačí jen oprava. Nájemce hradí i zasklení okna i v případě rozbití skla povětrnostními vlivy.

Konkrétně tedy nájemce má povinnost hradit

- tmelení dveří a okenních tabulí
 - zasklívání oken či částí oken včetně skleněných výplní lodžií a balkónů a skleněných tabulí dveří
 - opravy a výměny částí obložení okenních parapetů
 - opravy a výměny příclí a lišt oken a zasklených i celodřevěných dveří
 - výměny těsnění oken a dveří
 - opravy a výměny klik, oliv, štítků, tlačítek, nárazníků, mezidveřních spojů, úchytek rolet, západek, kolejničků a závěsů, prismatických skel dveří či oken, kladek, ventilací, řetízků, táhel, zámků, klíčů a vložek zámků
 - opravy všech druhů rolet a žaluzií
- c) Opravami a výměnami elektrických koncových a rozvodných zařízení se rozumí např.:
- vypínače všeho druhu
 - osvětlovací tělesa a jejich části
 - pojistky a jističe v bytě
 - zásuvky, tlačítka, objímky, zvonkové a signalizační zařízení včetně zámku mimo byt (vstupní dveře domu)
 - seřízení a výměny částí domácího telefonu
 - telefonní šňůry
 - vložky domácího telefonu

Opravy elektroinstalace hradí pronajímatel s výjimkou případů poškození členy domácnosti nájemce.

- d) Nájemce hradí také opravy a výměny uzavíracích kohoutů rozvodu plynu kromě hlavního uzávěru plynu, i když je umístěn v bytě. Nájemce neplatí opravy a výměny rozvodů plynu, které zajišťuje a hradí pronajímatel.

- e) Nájemce hradí opravy všech uzavíracích armatur na rozvodech vody v bytě a dále opravy a výměny sifonů a lapačů tuku a jejich částí.

Nájemce neplatí opravu a výměnu hlavního uzávěru vody pro byt. Ten je součástí vodoinstalace v domě a je v péči a odpovědnosti majitele domu.

f) Nařízení vlády stanovuje jako povinnost nájemce hradit opravy individuálních vodoměrů na teplou a studenou vodu, jakož i indikátorů tepla v bytě. V této skupině jsou též náklady na přecejchování bytových vodoměrů. Termoregulační ventily či hlavice jsou v režimu péče pronajímatele.

Třetí odstavec v § 5 Nařízení vlády č. 258/1995 stanovuje ještě další drobné opravy, které jsou povinností nájemce. Jde o opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsávačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub a vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, přistavěných a vestavěných skříní. V rámci zařízení pro vytápění patří mezi drobné opravy např. opravy kamen na tuhá, plynná či kapalná paliva, kotlů etážového vytápění na všechny druhy paliv, uzavíracích a regulačních prvků a termostátů v bytě. Nájemce neplatí náklady za opravy a výměny radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

Přesná specifikace výměny drobných součástí podle čtvrtého odstavce § 5 nařízení vlády je prakticky nemožná vzhledem ke stále se zlepšujícím výrobkům a technologiím. Lze však uvést, že mezi povinnosti nájemce nepatří v rámci drobných oprav hrazení nákladů na výměny topných těles u karem, pečící trouby sporáků, desek pracovních linek kuchyní, trojcestných ventilů etážového topení, hořáků lokálního topení a výměny celých komplexů ovládání.

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny taxativně, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení oprav, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají. Započítávají se však do ročního limitu 70 Kč/m² bytu. Podlahovou plochou bytu se rozumí pro výpočet limitu součet podlahových ploch a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu. Podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi (se stěnami z latění či drátěné struktury), a podlahové plochy balkónů, lodžii a teras se započítávají do celkové plochy bytu polovinou.

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění plynospotřebičů, malování včetně oprav omítek, tapetování a čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn, drátkování, broušení a lakování podlah, čištění zanesených odpadů ke stoupačkám a vnitřní nátěry.

Je třeba připomenout, že do této kapitoly patří též v případě potřeby deratizace, desinfekce a desinsekce bytů. Tyto práce je nezbytné provádět v celém domě včetně společných prostor současně. Není-li zdroj v bytech, platí tyto náklady pronajímatel.

Nájemce dále zajišťuje preventivní prohlídky předmětů vnitřního vybavení bytů a jejich čištění. Neplatí a nezajišťuje pravidelné elektro a plynorevize rozvodů, které jsou povinností pronajímatele. Nájemci hradí pronajímateli též náklad na čištění používaných komínů.

Často se vyskytují dotazy na údržbu odpadů. Mezi povinnosti nájemce patří čištění zanesených odpadů až ke stoupačce. Pronajímatel je povinen zajistit opravy prasklého potrubí mezi dřezem a stoupačkou včetně případných zednických prací. Tyto práce nejsou drobnými opravami v bytě ani údržbou bytů, pokud je nájemce sám nezpůsobil.

Největší spory ve výkladu vznikají při definici vnitřních nátěrů. Jde o nátěry dveří v bytě včetně vchodových do bytu, vnitřní části oken, vestavěných a zabudovaných skříní včetně obkladů v bytě. Může jít o opravu nebo úplnou obnovu nátěrů. Provádí-li se vnější nátěry i vnitřní nátěry současně, bude věcí dohody mezi pronajímatelem a nájemcem, jakým procentem se na nákladech budou podílet. Nedojde-li k dohodě, uhradí nájemce i pronajímatel polovinu nákladů nátěru zdvojených oken a vchodových dveří, u špaletových oken hradí nájemce tři čtvrtiny nákladů.

8. Vzory smluv a podání

Smlouva o nájmu bytu

uzavřená dle § 685 a násl. zákona č. 40/1964 Sb.,
občanského zákoníku v platném znění

Pan.....datum narození..... bytem.....

dále jen „pronajímatel“

a

Paní.....datum narození..... bytem.....

dále jen „nájemce“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto
nájemní smlouvu:

Čl. I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem domu č.p., objektu k bydlení,
na parcele p.č., zapsané na listu vlastnictví č..... pro katastrální území
....., u Katastrálního úřadu....., katastrální pracoviště.....

Čl. II.

Předmět smlouvy a účel nájmu

Předmětem smlouvy je byt. č..... o velikosti.....s příslušenstvím, o výmě-
ře m² nacházející se ve nadzemním podlaží domu č.p.
..... def. v čl. I této smlouvy. Pronajímatel přenechává nájemci předmětný byt do už-
vání výhradně za účelem bydlení.

Byt je předáván ve stavu způsobilém k řádnému užívání, součástí bytu je základní příslušenství
(WC, koupelna), byt je vytápěn..... a vybaven.....

Čl. III.

Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu neurčitou a to od.....

nebo

Nájem se sjednává na dobu určitou oddo

Čl. IV.

Nájemné a služby spojené s užíváním bytu

Nájemné za užívání bytu je sjednáno dohodou stran a činí Nájemné v průběhu trvání nájemní smlouvy může být měněno pouze dohodou stran.

V ceně nájemného nejsou zahrnuty ceny za služby spojené s užíváním bytu.

Nájemce je současně s platbou nájemného povinen hradit platby za služby spojené s užíváním bytu, tj.: a to ve výši Kč měsíčně.

Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Měsíční zálohu ve výši změněné může pronajímatel požadovat nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po písemném a zdůvodněném oznámení nové výše zálohy nájemci. Skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby se vyúčtuje vždy za kalendářní rok, a to nejpozději do 31. května následujícího roku, pokud není jiným právním předpisem stanoven jiný postup, nebo pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodne jinak.

Nájemné a zálohy za služby dle předchozích odstavců v celkové výši Kč Kč bude nájemce hradit pronajímateli v pravidelných rovnoměrných měsíčních splátkách splatných vždy nejpozději k dni měsíce, za který je nájemné hrazeno /dopředu na měsíc následující.

Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele vedený u,
č.ú., variabilní symbol

Nájemné a zálohy za služby za první měsíc vzniku nájmu budou nájemcem uhrazeny při podpisu této smlouvy v hotovosti k rukám pronajímatele/ bezhotovostně na účet pronajímatele.

Čl. V.

Práva a povinnosti smluvních stran

Práva a povinnosti pronajímatele:

- odevzdat nájemci předmětný byt ve stavu způsobilém ke smluvenému, event. obvyklému užívání, a v tomto stavu jej po celou dobu trvání nájmu udržovat
- odstranit závady bránící řádnému užívání bytu nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen
- zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu,

Práva a povinnosti nájemce:

- platit řádně a včas nájemné a veškeré další platby spojené s užíváním bytu, užívat předmětný byt pouze k účelu dohodnutému ve smlouvě a řádně požívat plnění, jejichž

- poskytování je spojeno s užíváním bytu
- při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv
 - hradit drobné opravy a běžnou údržbu v bytě dle nařízení vlády 258/1995 Sb.
 - oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést ze zákona nebo rozhodnutím příslušného státního orgánu a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
 - odstranit závady a poškození, které způsobil sám nebo ti, kdo s ním bydlí či předmětný byt jen krátkodobě navštěvují
 - neprovádět v předmětném bytě žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad; porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností nájemce.
 - oznámit pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě, v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než 2 měsíce; nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli uzavření manželství nebo přechod nájmu; neučiní-li to nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost
 - jestliže nájemce ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost pronajímateli; nájemce současně označí osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné
 - přenechat byt nebo část bytu do podnájmu třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele; porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností nájemce.

Čl. VI.

Zánik nájmu bytu

Nájem bytu zaniká písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí kterékoliv ze stran.

Pronajímatel může dát výpověď pouze z důvodů uvedených v občanském zákoníku, nájemce může dát výpověď bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi.

Nájem bytu zaniká též uplynutím sjednané doby nájmu.

Při skončení nájmu bytu je nájemce povinen předmětný byt vyklidit a odevzdat zpět pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a stavebním úpravám realizovaných s písemným souhlasem pronajímatele.

Čl. VII.

Závěrečná ustanovení

- a) nájemce potvrzuje, že si byt, který je předmětem nájmu dle této smlouvy, prohlédl a shledal ho způsobilým ke smluvenému užívání,
- b) tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení,
- c) tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemného, oboustranně odsouhlaseného dodatku,
- d) obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, a že tato smlouva nebyla ujednána v tísní ani za jinak nápadných podmínek,
- e) v otázkách neupravených touto smlouvou se použijí ustanovení občanského zákoníku.

V..... dne.....

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Upomínka

.....
označení nájemce/ců (u fyzické osoby jméno, příjmení, datum narození a bydliště, u právnické osoby název a sídlo, IČO)

Věc: Upomínka nezaplacené nájemné a úhrada za plnění, jejichž poskytování je spojeno s nájmem bytu

Vážený pane,

musím s politováním konstatovat, že jsem do dnešního dne neobdržel úhradu nájemného a úhradu za plnění poskytovanou v souvislosti s nájmem bytu, který užíváte na základě nájemní smlouvy ze dne

Jedná se o byt v přízemí (patře), domu čp.

.....
v ulici číslo

v (obec), o velikosti

..... příslušenství.

Výše nájemného byla stanovena dohodou ve výši Kč, a zálohy za služby částkou Kč,

se splatností do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné.

K dnešnímu dni, tj. k 1. červenci t. r. činí Vaše nedoplatky za měsíce prosinec loňského roku, únor, březen t. r. a květen a červen t. r. částku, což je částka vyšší než je trojnásobek nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Protože jste dosud splatné nedoplatky neuhradil zasilám Vám tuto upomínku.

V případě, že splatnou částku neuhradíte nejpozději do 30. července t. r., budu nucen přistoupit k výpovědi nájmu bytu, protože bude naplněn výpovědní důvod podle § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku.

V dne

.....
pronajímatel

Dohoda o zániku nájmu bytu

uzavřena dle § 710 odst. 1) zákona č. 40/1964 Sb.,
občanského zákoníku v platném znění

Pan.....dat. naroz..... bytem.....
dále jen „pronajímatel“

a

Paní.....dat. naroz..... bytem.....
dále jen „nájemce“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

dohodu o zániku nájmu bytu

I.

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem bytu č..... o velikosti s příslušenstvím, o výměře m², nacházející se ve nadzemním podlaží domu č. p. v ulici..... č. orient.... v obci.....

Předmětný byt užívá nájemce na základě nájemní smlouvy ze dne

II.

V souladu s ustanovením § 710 odst. 1 Obč. Z. se pronajímatel a nájemce dohodli, že nájem výše uvedeného bytu zaniká dnem

III.

Nájemce se zavazuje vyklidit byt dle čl. I. této smlouvy nejpozději do a vyklizený, v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, jej předat k tomuto datu pronajímateli. O předání bytu bude stranami sepsán předávací protokol.

IV.

Tato dohoda je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

Dohodu lze měnit pouze formou písemného, oboustranně odsouhlaseného dodatku.

Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto dohodu přečetly, a že nebyla ujednána v tísní ani za jinak nápadných podmínek.

V otázkách neupravených touto dohodou se použijí ustanovení občanského zákoníku.

V.....dne.....

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Žaloba o vyklizení bytu
(po uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán)

Okresnímu soudu v.....

Žalobce:, nar....., bytem.....

Žalovaný:, nar....., bytem.....

Žaloba o vyklizení bytu

D v o j m o

SOP 2000,- Kč vylepen na prvopisu žaloby

I.

Jsem vlastníkem bytu č..... o velikosti..... s příslušenstvím, nacházejícího se ve.... nadzemním podlaží domu č.p. v ulici.....č. orient..... v obci..... Na základě nájemní smlouvy uzavřené dne byl nájemcem předmětného bytu žalovaný. Nájem bytu byl sjednán na dobu určitou od..... do.....

Důkaz: Nájemní smlouva ze dne
 Výpis z katastru nemovitostí ze dne

II.

Žalovaného jsem po skončení sjednané doby nájmu dopisem ze dne.....vyzval, aby byt vyklidil a vyklizený jej předal nejpozději do.....Na výzvu žalovaný nereagoval, resp. mi ústně sdělil, že byt nevyklidí, neboť nemá jinou možnost bydlení.

Důkaz: dopis ze dne.....

Vzhledem k uvedeným skutečnostem navrhuji, aby soud vydal tento

r o z s u d e k:

Žalovaný je povinen vyklidit byt č. o velikosti s příslušenstvím, nacházející se ve nadzemním podlaží domu č.p. v ulici č. orient. v obci a vyklizený jej předat žalobci do 15 dnů od právní moci rozsudku

Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náklady řízení, a to do tří dnů od právní moci rozsudku.

V.....dne.....

.....
žalobce

Dohoda rozvedených manželů o dalším užívání bytu

po rozvodu

Dne uzavřeli:

Pan

(jméno, příjmení, rodné číslo, bydliště)

a

Paní

(jméno, příjmení, rodné číslo, bydliště)

jejichž manželství bylo rozvedeno dne rozsudkem Obvodního (městského) soudu v, čj., který nabyl právní moci dne
tuto

dohodu o dalším užívání bytu po rozvodu

I.

Právo společného nájmu bytu smluvních stran této dohody zaniká ke dni podpisu dohody. Výlučnou nájemkyní bytu o velikosti, s následujícím příslušenstvím
v podlaží domu čp., ulice.....
v..... se stává paní
(jméno, příjmení, rodné číslo)

II.

Pan
(jméno, příjmení, rodné číslo)

se zavazuje byt specifikovaný v bodě I. vyklidit do 15 dnů ode dne, kdy získá právní titul užívání k jinému přiměřenému bytu, nejméně o velikosti 0/1.

III.

Účastníci si dohodu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V dne

Podpisy

(Podpisy musí být úředně ověřeny, současně je třeba dohodu zaslat i majiteli domu, případně mu oznámit skutečnosti v ní uvedené, a to nejlépe písemně).

Výpověď z nájmu bytu daná pronajímatelem
bez přivolení soudu dle § 711 občanského zákoníku

Nájemce

.....
.....
.....

Vdne.....

Doporučeně s dodejkou!

Vážený/á pane/i,

dávám Vám touto formou výpověď z nájmu bytu č. o velikosti s příslušenstvím, o výměře m², nacházející se ve..... nadzemním podlaží domu č. p. v ulici..... č. orient.... v obci, který užíváte na základě nájemní smlouvy ze dne.....

Výpověď z nájmu předmětného bytu je Vám dána z důvodu uvedeného v ust. § 711 odst. 2) písm. b) občanského zákoníku, neboť hrubě porušujete své povinnosti vyplývající z nájmu bytu tím, že jste nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající více jak trojnásobku měsíčního nájemného a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Dle evidence přijatých plateb jste v tomto roce neuhradil nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu za měsíce....., za každý jednotlivý měsíc částku ve výši Kč....., tj. celkem na těchto platbách dlužíte částku ve výši Kč..... bez příslušenství (tj. poplatek z prodlení dle nařízení vlády č. 142/1994 Sb.)

Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž Vám byla výpověď doručena.

Zavazuji se Vám zajistit přístřeší. Přístřeším se rozumí dočasné ubytování do doby, než si opatříte řádné ubytování a prostor k uskladnění Vašeho bytového zařízení a ostatních věcí domácnosti osobní potřeby, nejdéle však na dobu 6 měsíců.

Proti této výpovědi můžete podat opravný prostředek /žalobu na určení neplatnosti výpovědi/ k příslušnému soudu, a to do 60 dnů od jejího doručení.

S pozdravem

Pronajímatel

Žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu

Okresnímu soudu v.....

Žalobce: nar....., bytem.....

Žalovaný: nar....., bytem.....

Žaloba na určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu

D v o j m o

SOP 2000,- Kč vylepen na prvopisu žaloby

Přílohy: dle textu

I.

Jsem nájemce bytu č..... o velikosti..... s příslušenstvím, nacházejícího se ve..... nadzemním podlaží domu č.p. v ulici.....č. orient..... v obci....., který je ve vlastnictví žalovaného.

Důkaz: Nájemní smlouva ze dne
Výpis z katastru nemovitostí ze dne

II.

Dne mi byla doručena výpověď z nájmu výše definovaného bytu, ve které se žalovaný opírá o výpovědní důvod uvedený v § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku, tedy o skutečnost, že hrubě porušuji své povinnosti vyplývající z nájmu bytu tím, že dlužím na nájemném a na službách minimálně trojnásobek měsíčního nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu..... konkrétně se jedná o částku ve výši Kč..... za období.....

Důkaz: Výpověď z nájmu bytu ze dne

Výpověď považuji za neplatnou, neboť skutečnosti v ní uvedené se nezakládají na pravdě. Výše uvedený dluh na nájemném a na službách nikdy nevznikl. Řádně platím nájemné a poplatky za služby, tak jak mám předepsáno v evidenčních listech pro konkrétní období.....

Důkaz: Evidenční list ze dne.....
 Výpisem z účtu za období
 S výhradou dalších důkazů

Na základě výše uvedených skutečností proto navrhuji, aby soud vydal tento

r o z s u d e k:

Výpověď z nájmu bytu č. o velikosti s příslušenstvím, nacházejícího se ve ... nadzemním podlaží domu č.p. v ulici č. orient. v obci, ze dne je neplatná.

Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náklady řízení, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

V.....dne.....

.....
 žalobce.

Oznámení nájemce o změně počtu osob v domácnosti

Pronajímatel.....

.....

.....

Vážený pane, vážená paní

Oznamuji Vám, že dne se ke mně do domácnosti přistěhovala má družka..... (jméno, příjmení, datum narození).

Žádám Vás touto formou o zvýšení záloh na služby spojených s užíváním bytu na dvě osoby a o úpravu údajů v evidenčním listě k bytu č..... v domě č.p..... v ulici..... v....., jehož jsem nájemcem.

Podpis nájemce

**Žádost nájemce bytu o doložení cen jednotlivých služeb poskytovaných
s užíváním bytu, způsobu jejich rozúčtování, stanovení výše záloh a provedení
vyúčtování dle této položky.**

Nájemce

.....

.....

.....

V dne.....

Doporučeně s dodejkou!

Vážená/ý paní /e,

žádám touto formou jako nájemce bytu č., na adrese

v souladu s ustanovením Cenového výměru MF ČR č. 01/2010, části 5, odst. 10 o možnost nahlédnout do prvotních dokladů ve smyslu uvedeného v záhlaví tohoto podání. Očekávám sdělení termínu a času schůzky nebo sdělení údajů k předání kopií požadovaných dokladů za úhradu tisku.

Současně žádám o odložení termínu vyrovnání přeplatku (nedoplatku) a změn stanovení záloh za služby spojené s užíváním bytu po termínu dohodnutém po nahlédnutí, předání kopií dokladů nebo řádné reklamaci a 30 dnů k jejímu vyřízení. Zavazuji se uhradit prokázaný nedoplatek (dohodnout úhradu přeplatku) skutečné ceny služeb proti uhrazeným zálohám za služby ve lhůtě 30 dnů poté, co mé žádosti bude vyhověno.

Děkuji a zůstávám s pozdravem

.....
podpis nájemce

Reklamacie vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu za období

Nájemce:

.....
.....
.....

V dne

Doporučeně s dodejkou !

Vážená(-ý) paní(-e),

touto formou Vám děkuji za zaslání vyúčtování nákladů za služby spojené s užíváním bytu č., který na výše uvedené adrese užívám jako nájemce se členy své domácnosti Žel, vyúčtování vykazuje následující nedostatky:

Alternativy (možno uvést všechny, které se případu týkají):

- numerické chyby - uvést konkrétně
- nesoulad s platnými předpisy, především Cenovým výměrem č. 01/2010 MF ČR nebo vyhl. č. 372/2001 Sb. v platném znění
- neodpovídá započtený počet členů domácnosti v zúčtovacím období
- vyúčtování neobsahuje potřebná data za dům a byt, která umožňují kontrolu
- nesouhlasí vstupní data vyúčtování a kontroly prvotních dokladů.

Očekávám odpověď co nejdříve, buď formou opraveného vyúčtování nebo uznáním reklamacie, nejpozději však do 30 kalendářních dnů. Současně v souladu s platnými předpisy žádám o odklad úhrady nedoplatku (přeplatku). Až do vyřízení reklamacie budu hradit nájemné a zálohy za služby poskytované s užíváním bytu v současné výši.

Děkuji za zaslání stanoviska.

S pozdravem

podpis nájemce
(společných nájemců)

9. Předpisy

Platné znění navrženou novelou dotčených částí zákonů s vyznačením navrhaných změn a doplnění

Změna občanského zákoníku – zákon č. 40/1964 Sb.

§ 685

- (1) Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Nájemní smlouvu lze sjednat také na dobu výkonu práce nájemce ~~pro pronajímatele~~.
- (2) U družstevního bytu lze nájemní smlouvu mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva uzavřít pouze za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva.
- (3) Nájem bytu je chráněn; pronajímatel jej může vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně.
- (4) Zvláštní zákon stanoví, co se rozumí služebním bytem, bytem zvláštního určení a bytem v domě zvláštního určení a za jakých podmínek lze uzavřít nájemní smlouvu u služebního bytu, u bytu zvláštního určení a u bytu v domě zvláštního určení.

(4) Byty zvláštního určení jsou byty zvlášť upravené pro bydlení zdravotně postižených osob.

§ 686

- (1) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.
- (2) Nebyla doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

§ 686a

- (1) Pronajímatel je oprávněn při sjednání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem. Pronajímatel uloží složené peněžní prostředky na svůj zvláštní účet, společný pro všechny nájemce, u peněžního ústavu.
- (2) Výše složených peněžních prostředků nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.
- (3) Pronajímatel je oprávněn tyto prostředky použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo vykonatelným rozhodčím nálezem nebo nájemcem písemně uznaných. Uvedené pohledávky má pronajímatel právo započíst proti pohledávce na vrácení úhrady podle odstavce 1.

Nedohodnou-li se pronajímatel s nájemcem jinak, je pronajímatel oprávněn tyto prostředky použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo nájemcem písemně uznaných. Nájemce je povinen po **písemné výzvě** pronajímatele doplnit peněžní prostředky na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce.

(4) Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složené peněžní prostředky s příslušenstvím, pokud nebyly oprávněně čerpány podle odstavce 3, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli:

(4) Po skončení nájmu vrátí pronajímatel nájemci nevyčerpané peněžní prostředky s příslušenstvím, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli, nedohodnou-li se jinak.

(5) Na vyplacení peněžních prostředků ze zvláštního účtu má jinak právo strana, které svědčí rozhodnutí soudu nebo jiného veřejného úřadu se stejnými účinky.

(6) Na nájem bytu nelze použít ustanovení o prodloužení nájmu (§ 676 odst. 2)

§ 687

(1) Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu

(2) V nájemní smlouvě lze dohodnout, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se nájemce s pronajímatelem dohodnul, že provede úpravy předávaného bytu. Současně se pronajímatel a nájemce dohodnou o vzájemném vymezení práv a povinností:

(2) V nájemní smlouvě lze sjednat předání bytu ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud si nájemce s pronajímatelem současně vymezi práva a povinnosti z toho plynoucí, zejména výši a způsob úhrady nákladů na provedení úpravy.

(3) Nestanoví-li nájemní smlouva jinak, drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. **Nedohodnou-li se pronajímatel s nájemcem jinak, drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce.** Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje zvláštní právní předpis.

(4) Práva a povinnosti nájemce, který je členem bytového družstva, při opravách a údržbě družstevního bytu a hrazení nákladů s tím spojených upravují stanovy družstva.

§ 688

Nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva

užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

(1) Nájemce má vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

(2) Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

§ 689

(1) Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem v bytě, jsou povinny řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

(2) Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob.

(3) Nesplní-li nájemce povinnost podle odstavce 2 ani do jednoho měsíce, považuje se to za hrubé porušení povinností podle § 711 odst. 2 písm. b).

(1) Pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách.

(2) Pronajímatel má právo vyhradit si v nájemní smlouvě souhlas s přijetím další osoby do bytu. To neplatí, jedná-li se o nájemcova manžela, partnera, sourozence, rodiče, snachu, zetě, vnuka nebo nájemcovo dítě nebo dítě jeho manžela nebo partnera, popřípadě dítě, které bylo nájemci, jeho manželovi nebo partnerovi svěřeno do péče osobu blízkou anebo o další případy zvláštního zřetele hodné.

(3) Nájemce oznámí pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě, v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než dva měsíce; nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli uzavření manželství nebo přechod nájmu. Neučiní-li to nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost.

(4) Jestliže nájemce ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámí tuto skutečnost pronajímateli. Současně označí osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné.

§ 690

Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát **na to**, aby v domě bylo vytvořeno

prostředí zajišťující ostatním nájemcům **uživatelům domu nerušený** výkon jejich práv.

§ 691

Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

§ 692

(1) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

(2) Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu

.(3) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

§ 693

Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

§ 694

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

§ 695

Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Prováděl-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

§ 696

(1) Nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní právní předpis jinak.

(2) Nedošlo-li ke sjednání nájemného dohodou a neodpovídá-li nájemné v místě a čase obvyklému nájemnému, rozhodne soud na návrh pronajímatele nebo nájemce o určení nájemného, které je v daném místě a čase obvyklé. V rozhodnutí soud též stanoví, od kdy se nájemné určuje; výši nájemného soud určí nejdříve ke dni podání návrhu k soudu.

(3) Soud může rozhodnout podle odstavce 2 také v případě nájmu, kde bylo nájemné sjednáno dohodou, a jde o nájem na dobu neurčitou, jestliže došlo k podstatné změně okolností, z nichž při sjednávání nájemného pronajímatel nebo nájemce vycházel.

(4) Navrhuje-li nájemce snížení nájemného, použijí se ustanovení odstavců 2 a 3 obdobně.

(5) Ustanovení odstavců 2 až 4 se nepoužije pro určení nájemného u družstevního bytu.

(6) Nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak, způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení stanoví zvláštní právní předpis.

§ 697

Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodloužení.

§ 698

(1) Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo.

(2) Stejně právo má nájemce, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.

(3) Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud je pronajímatel řádně a včas neposkytuje.

§ 699

Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, je třeba uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

§ 700

(1) Byt může být ve společném nájmu více osob. Společní nájemci mají stejná práva a povinnosti.

(2) Společný nájem vzniká též dohodou mezi dosavadním nájemcem, další osobou a pronajímatelem.

(3) U družstevního bytu může společný nájem vzniknout jen mezi manžely.

§ 701

(1) Běžné věci, týkající se společného nájmu bytu, může vyřizovat každý ze společných nájemců. V ostatních věcech je třeba souhlasu všech; jinak je právní úkon neplatný.

(2) Z právních úkonů týkajících se společného nájmu bytu jsou oprávněni a povinni všichni společní nájemci společně a nerozdílně.

§ 702

(1) Dojde-li mezi společnými nájemci k neshodě o právech a povinnostech vyplývajících ze společného nájmu bytu, rozhodne na návrh některého z nich soud.

(2) Soud může v případech zvláštního zřetele hodných na návrh společného nájemce zrušit právo společného nájmu bytu, vznikne-li jím nezaviněný stav, který brání společnému užívání bytu společnými nájemci. Zároveň určí, který ze společných nájemců nebo kteří z nich budou byt dále užívat.

§ 703

(1) Jestliže se za trvání manželství manželé nebo jeden z nich stanou nájemci bytu, vznikne společný nájem bytu manžely.

(2) Vznikne-li jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu manžely i společné členství manželů v družstvu; z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně

(3) Ustanovení odstavců 1 a 2 neplatí, jestliže manželé spolu trvale nežijí.

§ 704

(1) Stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství.

(2) Totéž platí, vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

§ 705

(1) Nedohodnou-li se rozvedení manželé o nájmu bytu, soud na návrh jednoho z nich rozhodne, že se zrušuje právo společného nájmu bytu. Současně určí, který z manželů bude byt dále užívat jako nájemce.

(2) Nabyli-li práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu jeden z rozvedených manželů před uzavřením manželství, zanikne právo společného nájmu bytu rozvodem; právo byt užívat zůstane tomu z manželů, který nabyl práva na nájem bytu před uzavřením manželství. V ostatních případech společného nájmu družstevního bytu rozhodne soud, nedohodnou-li se rozvedení manželé, na návrh jednoho z nich o zrušení tohoto práva, jakož i o tom, kdo z nich bude jako člen družstva dále nájemcem bytu; tím zanikne i společné členství rozvedených manželů v družstvu.

(3) Při rozhodování o dalším nájmu bytu vezme soud zřetel zejména na zájmy nezletilých dětí a stanovisko pronajímatele.

§ 705a

(1) Osoba, která uzavřela registrované partnerství (dále jen "partnerství"), má po dobu trvání partnerství právo užívat byt, jenž je v nájmu druhého partnera a práva s tím spojená (§ 688).

(2) Uzavřením partnerství nevzniká společný nájem bytu (družstevního bytu), jehož nájemcem je jeden z partnerů. Stejně tak společný nájem bytu nevzniká, pokud se stane jeden z partnerů nájemcem bytu (družstevního bytu) za trvání partnerství. Ustanovení umožňující vznik společného nájmu bytu dohodou (§ 700) tím nejsou dotčena.

(3) Zrušením, popřípadě vyslovením neplatnosti nebo neexistence partnerství, zaniká právo partnera, který není nájemcem bytu, tento byt nadále užívat.

§ 706

(1) Jestliže nájemce zemře a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, stávají se nájemci (společnými nájemci) jeho děti, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří prokážou, že s ním žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt.

(2) Nájemci (společnými nájemci) se stávají také vnuci nájemce a ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou; jestliže prokážou, že s ním žili ve společné domácnosti nepřetržitě alespoň po dobu tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt. Jde-li o vnuky nájemce, může soud z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že se stávají nájemci, i když soužití ve společné domácnosti s nájemcem netrvalo tři léta. Jde-li o osoby, které nájemce do bytu přijal až po sjednání nájemní smlouvy, vztahuje se na tyto osoby ustanovení věty první pouze tehdy, jestliže se na tom nájemce a pronajímatel písemně dohodli; to neplatí, jde-li o vnuky nájemce.

(3) Jestliže zemře nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice; kterému připadl členský podíl.

§ 706

(1) Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na osobu, která žila v bytě s nájemcem ke dni jeho smrti ve společné domácnosti a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejdou na ni práva a povinnosti z nájmu, jen pokud pronajímatel s jejím bydlením v bytě souhlasil. Pro souhlas se vyžaduje písemná forma.

(2) Nájem bytu po jeho přechodu podle odstavce 1 skončí nejpozději uplynutím

2 let od okamžiku přechodu nájmu. Toto ustanovení se nepoužije v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla k okamžiku přechodu nájmu věku 70 let. Stejně tak se toto ustanovení nepoužije v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla k okamžiku přechodu nájmu věku 18 let; v takovém případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku 20 let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.

(3) Splňuje-li více osob podmínky pro přechod nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně. Je-li však mezi těmito osobami nájemcovo dítě, přejdou práva a povinnosti z nájmu na ně.

(4) Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, že v nájmu nechce pokračovat; dnem oznámení její nájem zaniká.

(5) Jestliže zemře nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.

§ 707

(1) Zemře-li jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu, stane se jediným nájemcem pozůstalý manžel.

(2) Jde-li o byt družstevní, zanikne smrtí jednoho z manželů společný nájem bytu manžely. Bylo-li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství, zůstává členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží členský podíl; k tomu přihlédne soud v řízení o dědictví. Jestliže zemřel manžel, který nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství, přechází jeho smrtí členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž připadl členský podíl. Jde-li o více předmětů nájmu, může členství zůstavitele přejít na více dědiců.

(3) Zemře-li jeden ze společných nájemců, přechází jeho právo na ostatní společné nájemce.

§ 708

Ustanovení § 706 odst. 1 a 2 a § 707 odst. 1 platí i v případě, jestliže nájemce opustí trvale společnou domácnost.

Ustanovení § 707 odst. 1 a 3 platí i v případě, jestliže nájemce opustí trvale společnou domácnost.

§ 709

Ustanovení § 703 až 708 neplatí pro byty služební, pro byty zvláštního určení a pro byty v domech zvláštního určení.

Ustanovení § 703 až 707 neplatí pro byty zvláštního určení.

§ 710

(1) Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nebo písemnou výpovědí **nebo jiným způsobem stanoveným tímto zákonem.**

(2) V písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi, **pokud není dále stanoveno jinak.**

(3) V případě, že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby. **Pokud smlouva nestanoví jinak, na nájem bytu nelze použít ustanovení o obnovení nájmu (§ 676 odst. 2).**

(4) Nájem bytu, který byl sjednán na dobu výkonu **určité práce pro pronajímatele**, skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal ~~bez vážného důvodu na své straně~~ **tyto práce** vykonávat ~~práce pro pronajímatele~~, **aniž k tomu měl vážný důvod.**

(5) Přestane-li nájemce bytu, jehož nájem byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele, vykonávat z vážného důvodu na své straně tyto práce, změní se nájem tohoto bytu na nájem na dobu neurčitou, a to od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal ~~práce pro pronajímatele vykonávat.~~

(5) Přestane-li nájemce vykonávat určité práce, na které je vázán nájem bytu, z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu nebo z jiného vážného důvodu, skončí nájem bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy nájemce přestal určité práce vykonávat.

(6) Za vážný důvod na straně nájemce se považuje zejména splnění podmínek pro přiznání starobního nebo invalidního důchodu, skutečnost, že nájemce nemůže podle lékařského posudku vykonávat sjednanou práci a pronajímatel pro něj nemá jinou vhodnou práci, nebo skončení pracovního poměru výpovědí danou pronajímatelem z důvodu organizačních změn.

§ 711

(1) Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v zákoně.

(2) Pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu:

a) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě;

b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3;

- c) má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;
- d) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas;
- e) jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba;
- e) jde-li o byt zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba; toto ustanovení se nepoužije, pokud nájemce dovršil 70 let věku.

(3) Písemná výpověď pronajímatele musí být doručena nájemci. V písemné výpovědi pronajímatele musí být uveden důvod výpovědi, výpovědní lhůta (§ 710 odst. 2), poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu, a pokud nájemci podle tohoto zákona přísluší bytová náhrada, závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu.

(3) Výpověď musí být nájemci doručena. V písemné výpovědi musí být uveden důvod výpovědi, výpovědní lhůta (§ 710 odst. 2) a poučení nájemce o možnosti podat do 60 dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu. Nájemce je povinen byt vyklidit do 15 dnů ode dne zajištění přístřeší.

(4) Má-li nájemce právo na náhradní byt nebo na náhradní ubytování, je povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování.

(5) **(4)** Nájemce není povinen byt vyklidit, pokud podá ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi a řízení není ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu.

§ 711a

(1) Pronajímatel může vypovědět nájem pouze s přivolením soudu v těchto případech:

- a) potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence;
- b) jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat;
- e) **b)** je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat;

⌘ **c)** jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat.

(2) Písemná výpověď pronajímatele musí být doručena nájemci. V písemné výpovědi pronajímatele musí být uveden důvod výpovědi a výpovědní lhůta (§ 710 odst. 2).

(2) Písemná výpověď pronajímatele musí být doručena nájemci. V písemné výpovědi musí být uveden důvod výpovědi a výpovědní lhůta (§ 710 odst. 2). Jestliže soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu, určí současně délku výpovědní lhůty a rozhodne o povinnosti byt vyklidit. Výpovědní lhůta počne běžet až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozhodnutí soudu.

(3) V případě výpovědi dané z důvodů uvedených v odstavci 1 písm. a), c) a d) je pronajímatele povinen uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, pokud nedojde k jiné dohodě.

(4) Jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení, lze vypovědět nájem podle odstavce 1 jen po předchozím souhlasu toho, kdo svým nákladem takový byt zřídil, podílel se na jeho zřízení, nebo jeho právního nástupce. Pokud byl byt zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze nájem vypovědět jen na základě předchozího rozhodnutí příslušného úřadu.

(5) **(4)** Jestliže pronajímatele bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který vypověděl nájem bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatele je povinen dodatečně uhradit nájemci, který byt uvolnil, stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Soud může dále uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu. Právo nájemce na úhradu rozdílu v nájemném se v období pěti let nepromlčí. Jiné nároky nájemce tím nejsou dotčeny. Dále soud může na návrh toho, kdo poskytl bytovou náhradu, uložit pronajímateli, aby mu uhradil přiměřenou náhradu.

(5) Nájemce je povinen vyklidit byt do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování.

(5) Má-li nájemce právo na bytovou náhradu, je povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění odpovídající bytové náhrady.

§ 712

(1) Bytovými náhradami jsou náhradní byt a náhradní ubytování.

(2) Náhradním bytem je byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele z důvodů podle § 711a odst. 1 písm. a), b), c) a d), **písm. a), b) a c)**, má nájemce právo na náhradní byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má vyklidit (přiměřený náhradní byt). Soud může na návrh pronajímatele z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt. Skončí-li nájemní poměr výpovědí

pronajímatele z důvodů podle § 711a odst. 1 písm. b) a nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Soud může na návrh pronajímatele rozhodnout, že z důvodů zvláštního zřetele hodných má nájemce právo na náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený; popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt, nebo právo na náhradní ubytování.

(3) V případech podle § 705 odst. 2 věty první postačí rozvedenému manželovi, který je povinen byt vyklidit, poskytnout náhradní ubytování; soud však z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodne, že rozvedený manžel má právo na náhradní byt. V případech podle § 705 odst. 1 a odst. 2 věta druhá má rozvedený manžel právo na náhradní byt; soud může, jsou-li proto důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že rozvedený manžel má právo jen na náhradní ubytování.

(4) Náhradním ubytováním se rozumí byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce.

(5) Skončí-li nájemní poměr vypovědí pronajímatele podle § 711 odst. 2 písm. a), b), c) a d), stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Jde-li o rodinu s nezletilými dětmi a skončil-li nájemní poměr vypovědí pronajímatele podle § 711 odst. 1 písm. c) a d), může soud na návrh nájemce, jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní ubytování, popřípadě na náhradní byt. Přístřeším se rozumí provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby; v těchto případech může být bytová náhrada poskytnuta i mimo obec, v níž je vyklizovaný byt.

(5) Skončí-li nájemní poměr vypovědí pronajímatele podle § 711, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Přístřeším se rozumí dočasné ubytování do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby, nejdéle však na dobu 6 měsíců.

(6) Pokud má nájemce právo na bytovou náhradu, není tento nájemce povinen se z bytu vystěhovat a byt vyklidit, dokud pro něj není odpovídající bytová náhrada zajištěna; společní nájemci mají nárok jen na jednu bytovou náhradu.

(6) Společní nájemci mají nárok jen na jednu bytovou náhradu.

§ 712a

V období mezi skončením nájemního poměru a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu mají pronajímatel a osoba, jejíž nájemní poměr skončil, práva a povinnosti v rozsahu odpovídajícím ustanovením § 687 až 699 a přiměřeně § 700 až § 702 odst. 1.

§ 713

(1) Jestliže služební byt po smrti nájemce nebo po rozvodu jeho manželství užívají dále manžel, popřípadě osoby uvedené v § 706 odst. 1, nejsou povinny se z bytu vystěhovat;

dokud jim není zajištěn přiměřený náhradní byt. To platí i v případě, jestliže nájemce služebního bytu opustí trvale společnou domácnost. V odůvodněných případech soud může rozhodnout, že stačí náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt nebo náhradní ubytování.

(2) Ustanovení odstavce 1 se přiměřeně použije i na byty zvláštního určení a na byty v domech zvláštního určení.

§ 713

(1) Jestliže byt zvláštního určení po smrti nájemce nebo po rozvodu jeho manželství užívají dále manžel, bývalý manžel nebo osoby uvedené v § 706 odst. 1, nejsou povinny se z bytu vystěhovat, dokud jim není zajištěna přiměřená bytová náhrada.

(2) Jestliže byt, ke kterému byl sjednán nájem na dobu výkonu určité práce, užívá po smrti nájemce osoba blízká, má právo v bytě bydlet. Vyzve-li ji však pronajímatel, aby byt vyklidila, je povinna tak učinit do tří měsíců ode dne doručení této výzvy. V případě smrti nájemce, k níž došlo v souvislosti s výkonem této práce, není tato osoba povinna se vystěhovat, dokud jí není zajištěna přiměřená bytová náhrada.

(3) Povinnost zajištění bytové náhrady podle odstavců 1 a 2 zaniká po uplynutí 2 let, od smrti nájemce nebo po rozvodu jeho manželství a osoby užívající byt jsou povinny byt vyklidit.

(4) Pokud byt zvláštního určení užívá osoba zdravotně postižená nebo osoba, která dovršila 70 let věku, ustanovení odstavce 3 se nepoužije.

§ 714

Zánikem členství osoby v bytovém družstvu zanikne její nájem bytu. Osoba, jejíž nájem bytu zanikl, není povinna se z bytu vystěhovat, pokud jí není zajištěna bytová náhrada za podmínek uvedených v § 712 odst. 2 a 3, popřípadě poskytnuto přístřeší za podmínek uvedených v § 712 odst. 5. Vracení členského podílu se může člen domáhat teprve po vystěhování z bytu, a to ve lhůtě dané stanovami družstva.

§ 715

Se souhlasem pronajímatelů se mohou nájemci dohodnout o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu. Odepře-li pronajímatel bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle pronajímatele.

§ 716

(1) Právo na splnění dohody o výměně bytu musí být uplatněno u soudu do tří měsíců ode dne, kdy byl s dohodou vysloven souhlas; jinak právo zanikne.

(2) Nastanou-li dodatečně u některého z účastníků takové závažné okolnosti, že není

možno splnění dohody na něm spravedlivě požadovat, může od dohody odstoupit; musí však tak učinit bez zbytečného odkladu. Povinnost k náhradě škody tím není dotčena.

§ 717

(1) V zařízeních určených k trvalému bydlení vzniká nájem obytné místnosti nájemní smlouvou uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem.

(2) Jsou-li na užívání téže místnosti uzavřeny nájemní smlouvy s více nájemci, je každý z nich samostatným nájemcem, a to v rozsahu, který mu byl v dohodě vymezen.

§ 718

Je-li nájemce povinen se z obytné místnosti vystěhovat, stačí mu poskytnout náhradní ubytování, pokud nájemní smlouvou nebylo účastníky dohodnuto něco jiného. ~~V případě, že nájem obytné místnosti skončil z důvodů, pro které lze vypovědět nájem bytu podle § 711 odst. 2 písm. a), b), c) a d), stačí při vyklizení poskytnout přístřeší.~~ **V případě, že nájem obytné místnosti skončil z důvodů, pro které lze vypovědět nájem bytu podle § 711 odst. 2, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší.**

§ 719

(1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez určení doby jen s písemným souhlasem pronajímatele. Není-li splněna tato podmínka, je smlouva neplatná. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti nájemce podle § 711 odst. 2 písm. b). Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu. Nebylo-li dohodnuto jinak, platí, že podnájem lze vypovědět bez uvedení důvodů ve lhůtě podle § 710 odst. 2.

(2) Podnájem sjednaný bez určení doby skončí nejpozději se zánikem nájmu. Byl-li podnájem sjednán na určitou dobu, skončí také uplynutím této doby.

(3) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem.

II. Změna zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

ČÁST PRVNÍ

Působnost obcí při zajišťování bytové náhrady

§ 1

(1) Nemůže-li pronajímatel, který vypověděl nájem bytu s přivolením soudu, nebo ten, v jehož prospěch byla rozhodnutím soudu stanovena jiným osobám povinnost vyklidit

byť, zajistit bytovou náhradu, 1) může požádat o zajištění této náhrady u obce, na jejímž území je byt, který má být vyklizen. Stejně postupuje pronajímatel, jestliže stavební úřad povolil odstranění stavby. 2)

(2) O zajištění bytové náhrady pro toho z rozvedených manželů, který podle rozhodnutí soudu nebo podle dohody rozvedených manželů má povinnost po zrušení společného nájmu se z bytu vystěhovat, může požádat kterýkoliv z rozvedených manželů.

§ 2

(1) Obec zajišťuje bytovou náhradu tím, že navrhne nájemci uzavření smlouvy o nájmu bytu, popřípadě místnosti v domě, který je v jejím vlastnictví, anebo tím, že uzavře smlouvu o nájmu bytu v domě jiné právnické nebo fyzické osoby ve prospěch osoby, která je povinna byt vyklidit. 3)

(2) Zajišťování bytové náhrady patří do samostatné působnosti obcí.

§ 3

(1) Obec určí pořadí žádostí o bytovou náhradu podle naléhavosti. Obec podle místních podmínek přednostně zajišťuje bytové náhrady v případech výpovědi nájmu bytu z důvodů uvedených v § 711 odst. 1 písm. a) zákona č. 509/1991 Sb.

(2) Obec může stanovit pro určení pořadí podrobnější kritéria obecně závaznou vyhláškou.

§ 4

O tom, že je zajištěna bytová náhrada, která je způsobila k nastěhování a k řádnému užívání, vydá obec tomu, kdo o bytovou náhradu žádal potvrzení.

§ 5

Obec, v níž je vyklizovaný byt, může zajistit bytovou náhradu v jiné obci na základě dohody s touto obcí jen za podmínek stanovených v § 711 odst. 1 písm. c) a d) a § 712 odst. 2 občanského zákoníku.

§ 6

(1) Zanikne-li nájem bytu sjednaný na dobu určitou výpovědí před uplynutím sjednané doby, má nájemce právo na bytovou náhradu v rozsahu jako při zániku nájmu bytu.

(2) Právo na bytovou náhradu má nájemce v případě uvedeném v odstavci 1 jen po dobu, na kterou byl nájem původně sjednán.

(3) Zanikne-li nájem bytu sjednaný na dobu určitou delší deseti let uplynutím této doby, má nájemce právo na bytovou náhradu, pokud po uzavření nájemní smlouvy nastanou na jeho straně takové závažné okolnosti, že na něm není možno spravedlivě požadovat vyklizení bytu bez náhrady.

ČÁST DRUHÁ

Služební byty, byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení

§ 7

(1) Služební byty jsou:

a) byty v domech a jiných objektech určené pro ubytování osob, které mají v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů proto, že by jinak byl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání;

b) byty ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků, a rovněž byty v domech ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků;

c) byty ozbrojených složek, za něž se považují byty v domech výhradně určených pro ubytování vojáků z povolání a občanských pracovníků vojenské správy, pracovníků federálního ministerstva vnitra, ministerstva vnitra České republiky a příslušníků Federálního policejního sboru, vojsk federálního ministerstva vnitra, Federální bezpečnostní informační služby, Sboru hradní policie, Policie České republiky a Sboru nápravné výchovy České republiky.

(2) Smlouvu o nájmu služebního bytu uvedeného v odstavci 1 písm. a) a b) lze uzavřít, jestliže se nájemce zavázal zajišťovat práce, na které je nájem tohoto bytu vázán.

§ 8

Byty, které mají přechodně charakter služebních bytů, jsou jednotlivé byty v domech ve vlastnictví obce nebo státu, které získaly federální ministerstvo obrany, federální ministerstvo vnitra, Federální bezpečnostní informační služba, Sbor hradní policie, ministerstvo vnitra České republiky a ministerstvo spravedlnosti České republiky ze státní bytové výstavby pro ubytování vojáků z povolání a příslušníků ozbrojených složek uvedených v § 7 odst. 1 písm. c) tohoto zákona, jestliže jsou jimi užívány ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona; tyto byty pozbudou své povahy, jestliže nájemce není nebo přestal být vojákem z povolání nebo příslušníkem ozbrojené složky nebo jestliže nájemcem se stala i jiná osoba.

§ 9

(1) Byty zvláštního určení jsou byty zvlášť upravené pro ubytování zdravotně postižených osob. Podrobnosti stanoví obecně závazný právní předpis.

(2) Smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, pokud si to vyhradil. Pokud byl byt zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze tuto smlouvu uzavřít jen na doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností, který si před vydáním doporučení vyžádá vyjádření krajského úřadu České republiky.

§ 10

(1) Byty v domech zvláštního určení jsou byty v domech s pečovatelskou službou 5) a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany.

(2) Smlouvu o nájmu bytu v domě zvláštního určení může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce. Pokud byl byt v domě zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze tuto smlouvu uzavřít jen na doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností.

ČÁST TŘETÍ

Stanovení působnosti orgánů místní správy k provádění některých ustanovení občanského zákoníku

§ 11

O návrhu na předběžný zákaz zřejmého zásahu do pokojného stavu a o uložení povinnosti obnovit předešlý stav 6) rozhodují pověřené obecní úřad. 7)

§ 12

zrušen

§ 13

zrušen

§ 14

Působnosti stanovené krajskému úřadu, obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností nebo pověřenému obecnímu úřadu podle tohoto zákona jsou výkonem přenesené působnosti.

ČÁST ČTVRTÁ

Ustanovení přechodná a závěrečná

§ 15

(1) Správní řízení zahájena podle zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty, se dnem 1. ledna 1992 zastavují. Rozhodnutí o zastavení řízení se v těchto případech nevydává, vyznačí se ve spise a účastníci se o tom písemně vyzoomí.

(2) Podle tohoto zákona se postupuje i u žádostí o přidělení náhradního bytu, které byly podány do 31. prosince 1991.

§ 16

Zrušují se:

1. § 2 a 3 zákona České národní rady č. 120/1983 Sb., o stanovení působnosti národních výborů při provádění některých ustanovení občanského zákoníku a notářského řádu,

2. vyhláška č. 66/1979 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku upravující poskytování služeb,
3. vyhláška č. 177/1964 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty,
4. nařízení vlády České republiky č. 205/1990 Sb., kterým se stanoví další případy, kdy lze přidělit byt ve státním zájmu.

§ 17

Tento zákon nabývá účinnosti dnem vyhlášení.

-
- 1) § 712 občanského zákoníku, ve znění zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.
 - 2) § 88 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
 - 3) § 50 občanského zákoníku.
 - 4) § 16 zákon ČNR č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení).
 - 5) § 49 vyhlášky ministerstva práce a sociálních věcí ČR č.182/1991 Sb., kterou se provádí zákon o sociálním zabezpečení a zákon ČNR č. 114/1988 Sb., o působnosti orgánů České republiky v sociálním zabezpečení.
 - 6) § 5 občanského zákoníku.
 - 7) Nařízení vlády České republiky č. 475/1990 Sb., kterým se určují pověřené obecní úřady.

Přechodná ustanovení k zákonu č. 132/2011 Sb. účinném od 1.11.2011

1. Ustanoveními občanského zákoníku, ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, se řídí i právní vztahy vzniklé podle občanského zákoníku a zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona. Vznik těchto právních vztahů a nároky z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.
2. Jestliže služební byt podle občanského zákoníku, ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona a zákona č. 102/1992 Sb., ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, užívá nájemce, který přestal

vykonávat práci pro pronajímatele, může pronajímatel nájem vypovědět způsobem uvedeným v § 711a. Pokud nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. V ostatních případech má nájemce právo na přiměřenou bytovou náhradu. Povinnost zajištění bytové náhrady zaniká po uplynutí 2 let ode dne účinnosti tohoto zákona.

3. Jestliže služební byt podle občanského zákoníku, ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona a zákona č. 102/1992 Sb., ve znění účinném do dne nabytí účinnosti tohoto zákona užívá po smrti nájemce osoba blízká, má právo v bytě bydlet. Vyzve-li ji však pronajímatel, aby byt vyklidila, je povinna tak učinit do tří měsíců ode dne doručení této výzvy. V případě smrti nájemce, k níž došlo v souvislosti s výkonem práce pro pronajímatele, není tato osoba povinna se vystěhovat, dokud jí není zajištěna přiměřená bytová náhrada. Povinnost zajištění bytové náhrady zaniká po uplynutí 2 let ode dne účinnosti tohoto zákona.
4. Pokud pronajímatel vyzve nájemce do dvou měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona, aby mu oznámil údaje, které se týkají osob v bytě, u nichž lze mít za to, že v bytě setrvávají déle než 2 měsíce, zejména jejich jména, příjmení, data narození, a dále uzavření manželství nebo přechod nájmu bytu, je nájemce povinen tak učinit nejpozději do 4 měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona.
5. U bytů v hlavním městě Praze, v obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1. lednu 2009 vyšším než 9 999 a městech České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín se ustanovení § 696 odst. 2 až 4 občanského zákoníku, ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, použije od 1. ledna 2013.

258/1995 Sb.

**NAŘÍZENÍ VLÁDY
ze dne 9. srpna 1995,**

kterým se provádí občanský zákoník

Změna: 174/2009 Sb.

Vláda nařizuje k provedení občanského zákoníku:

§ 1

Odpovědnost za škodu způsobenou na vnesených nebo odložených věcech

(k § 434 odst. 1)

Za klenoty, peníze a jiné cennosti se odpovídá jen do výše 5000 Kč.

§ 2

Průměrný výdělek

(k § 445, 446, § 447 odst. 1 a § 448 odst. 2)

(1) Průměrným výdělkem se rozumí průměrný výdělek zjišťovaný podle zvláštního zákona 1) pro pracovněprávní účely.

(2) Nelze-li průměrný výdělek určit podle odstavce 1, vychází se při jeho určení z okolností jednotlivého případu, zejména z daňového přiznání.

§ 3

Přiměřené náklady spojené s pohřbem

(k § 449 odst. 2)

Přiměřené náklady spojené s pohřbem se určí podle pracovněprávních předpisů o odpovědnosti za škodu při pracovních úrazech a nemocech z povolání; to platí i o výši náhrady nákladů na zřízení pomníku nebo desky. 2)

§ 4

Věc větší hodnoty

(k § 656 odst. 2)

Věcí větší hodnoty je věc, jejíž cena ke dni uzavření smlouvy o opravě nebo úpravě věci přesahuje částku 3000 Kč.

§ 5

Drobné opravy bytu

(k § 687 odst. 3)

(1) Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

(2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

(3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

(4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

(5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6.

(6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m² podlahové plochy bytu za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

(7) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

§ 6

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu

(k § 687 odst. 3)

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 5 odst. 3 (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

§ 7

Zrušuje se vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 45/1964 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku, ve znění vyhlášky č. 32/1965 Sb., vyhlášky č. 183/1982 Sb. a nařízení vlády č. 142/1994 Sb.

§ 8

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem vyhlášení.

Předseda vlády:

Doc. Ing. Klaus CSc. v. r.

Ministr spravedlnosti:

JUDr. Novák v. r.

Ministr hospodářství:

Doc. Ing. Dyba CSc. v. r.

1) § 275 zákoníku práce.

§ 17 zákona č. 1/1992 Sb., o mzdě, odměně za pracovní pohotovost a o průměrném výdělku, ve znění zákona č. 74/1994 Sb.

2) § 37 nařízení vlády č. 108/1994 Sb., kterým se provádí zákoník práce a některé další zákony.

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník /vybraná ustanovení/

Hlava II

Družstvo

Díl I

Základní ustanovení

§ 221

(1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů.

- (2) Družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, je družstvem bytovým.
- (3) Firma družstva musí obsahovat označení "družstvo".
- (4) Družstvo musí mít nejméně pět členů; to neplatí, jsou-li jeho členy alespoň dvě právnické osoby. Na trvání družstva nemá vliv přistoupení dalších členů nebo zánik členství dosavadních členů, splňuje-li družstvo podmínky předcházející věty.

§ 222

- (1) Družstvo je právnickou osobou. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- (2) Členové neručí za závazky družstva. Stanovy mohou určit, že členové družstva nebo někteří z nich mají na základě rozhodnutí členské schůze vůči družstvu do určité výše uhrazovací povinnosti přesahující členský vklad na krytí ztrát družstva. Uhrazovací povinnost člena nemůže však přesáhnout trojnásobek členského vkladu.

§ 223

- (1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů, k jejichž splacení se zavázali členové družstva.
- (2) Stanovy určují výši základního kapitálu družstva, který se zapisuje do obchodního rejstříku (zapisovaný základní kapitál). Zapisovaný základní kapitál musí činit nejméně 50 000 Kč.
- (3) Podmínkou vzniku členství je splacení členského vkladu určeného stanovami (základní členský vklad) anebo ve stanovách určené části základního členského vkladu (vstupní vklad).
- (4) Členové družstva se mohou zavázat, pokud to stanovy připouštějí, k dalšímu členskému vkladu a k další majetkové účasti na podnikání družstva za podmínek určených stanovami.
- (5) Nepeněžitě vklady se ocení způsobem určeným stanovami nebo při založení družstva dohodnutým všemi členy.
- (6) Člen je povinen splatit členský vklad přesahující vstupní vklad do tří let, neurčí-li stanovy lhůtu kratší. Stanovy mohou určit, že členové jsou povinni, vyžaduje-li to ztráta družstva, splatit na základě rozhodnutí členské schůze nesplacenou část členského vkladu ještě před dobou její splatnosti.

§ 224

Založení družstva

- (1) Pro založení družstva se vyžaduje konání ustavující schůze družstva.
- (2) Ustavující schůze družstva:
- a) určuje zapisovaný základní kapitál,
 - b) schvaluje stanovy,
 - c) volí představenstvo a kontrolní komisi.

(3) Na ustavující schůzi družstva jsou oprávněny hlasovat osoby, které podaly přihlášku do družstva. Před rozhodováním o věcech uvedených v odstavci 2 zvolí ustavující členská schůze svého předsedajícího. Do jeho zvolení řídí schůzi svolavatel.

(4) Ustavující schůze družstva volí a přijímá usnesení většinou přítomných. Uchazeč o členství může vzít svou přihlášku zpět ihned po hlasování o stanovách, jestliže hlasoval proti jejich přijetí.

(5) Ustavující schůze družstva vede k jeho založení, jestliže se na ní uchazeči o členství zavázali k členským vkladům dosahujícím stanovené částky zapisovaného základního kapitálu. Základní členský nebo vstupní vklad musí být splacen do 15 dnů od konání ustavující schůze družstva určenému členu představenstva způsobem stanoveným členskou schůzí.

(6) Průběh ustavující schůze družstva se osvědčuje notářským zápisem, jehož přílohou je seznam členů a výše jednotlivých členských vkladů, k nimž se na ustavující schůzi zavázali. O rozhodnutí ustavující schůze o schválení stanov se pořídí notářský zápis, který musí obsahovat též schválený text stanov.

§ 225

(1) Družstvo vzniká dnem zápisu do obchodního rejstříku. Před podáním návrhu na tento zápis musí být splacena alespoň polovina zapisovaného základního kapitálu.

(2) Návrh na zápis je povinno podat představenstvo. Návrh na zápis podepisují všichni členové představenstva.

(3) K návrhu na zápis se přikládá:

- a) stejnopis notářského zápisu o ustavující schůzi družstva a stejnopis notářského zápisu o rozhodnutí ustavující schůze družstva o schválení stanov,
- b) stanovy družstva,
- c) doklad o splacení stanovené části zapisovaného základního kapitálu.

§ 226

(1) Stanovy družstva musí obsahovat:

- a) firmu a sídlo družstva,
- b) předmět podnikání (činnosti),
- c) vznik a zánik členství, práva a povinnosti členů k družstvu a družstva k členům,
- d) výši základního členského vkladu, popřípadě i výši vstupního vkladu, způsob splácení členských vkladů a vypořádání členského podílu při zániku členství,
- e) orgány družstva a počet jejich členů, délku jejich funkčního období, způsob ustavování, působnost a způsob jejich svolávání a jednání,
- f) způsob použití zisku a úhrady případné ztráty,
- g) tvorbu a použití nedělitelného fondu,
- h) další ustanovení, vyplývají-li to z tohoto zákona.

(2) Je-li podle stanov podmínkou členství též pracovní vztah člena k družstvu, mohou stanovy obsahovat úpravu tohoto vztahu. Tato úprava nesmí odporovat pracovněprávním předpisům, ledaže úprava je pro člena výhodnější. Není-li zvláštní úprava ve stanovách, platí pracovněprávní předpisy.

(3) O změně stanov rozhoduje členská schůze. Představenstvo družstva je povinno do 30 dnů od schválení změny stanov uvědomit o tom rejstříkový soud. Ustanovení § 173 odst. 4 se použije obdobně.

Díl II

Vznik a zánik členství

§ 227

(1) Členy družstva mohou být osoby fyzické i právnické. Je-li podle stanov členství podmíněno pracovním vztahem k družstvu, může se členem stát fyzická osoba, která skončila povinnou školní docházkou a dosáhla 15 let svého věku.

(2) Po splnění podmínek vyplývajících ze zákona a stanov vzniká členství:

- a) při založení družstva dnem vzniku družstva,
- b) za trvání družstva přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky,
- c) převodem členství, nebo
- d) jiným způsobem stanoveným zákonem.

(3) Je-li podle stanov podmínkou členství pracovní vztah člena k družstvu a nevyplyvá-li ze stanov něco jiného, vzniká členství dnem, který byl sjednán jako den vzniku pracovního vztahu, a zaniká dnem zániku pracovního vztahu člena k družstvu.

(4) Členství nevzniká před zaplacením vstupního vkladu.

(5) Podrobnější úpravu členství, jeho vzniku a zániku upravují stanovy.

§ 228

Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje kromě firmy nebo názvu a sídla právnické osoby nebo jména a bydliště fyzické osoby jako člena i výše jejího členského vkladu a výše, v níž byl splacen. Do seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Představenstvo umožní každému, kdo osvědčí právní zájem, aby do seznamu nahlédl. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu.

§ 229

(1) Členská práva a povinnosti může člen převést na jiného člena družstva, pokud to stanovy nevylučují. Dohoda o převodu členských práv a povinností na jinou osobu podléhá souhlasu představenstva. Stanovy mohou určit důvody, které převod vylučují. Proti zamítavému rozhodnutí se může člen odvolat k členské schůzi. Rozhodnutím představenstva nebo členské schůze o schválení dohody o převodu členských práv

a povinností se stává nabyvatel členských práv a povinností členem družstva v rozsahu práv a povinností převádějícího člena.

(2) Stanovy mohou určit případy, kdy představenstvo nesmí odmítnout souhlas s převodem členských práv a povinností nebo se nevyžaduje souhlas představenstva.

§ 230

Převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství příslušnému družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile příslušné družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství.

§ 231

(1) Členství zaniká písemnou dohodou, vystoupením, vyloučením, prohlášením konkursu na majetek člena, zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce nebo zánikem družstva.

(2) Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující, jeho členství se obnovuje; jestliže již družstvo vyplatilo jeho vypořádací podíl, musí jej do 2 měsíců od zrušení konkursu družstvu nahradit. To platí obdobně i v případě, že byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena v družstvu nebo pravomocně zastavena exekuce podle zvláštního právního předpisu.

(3) Vystoupením zaniká členství v době určené stanovami, nejdéle však uplynutím šesti měsíců ode dne, kdy člen písemně oznámil vystoupení představenstvu družstva.

(4) Člen může být vyloučen, jestliže opětovně a přes výstrahu porušuje členské povinnosti, nebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách. Fyzická osoba může být vyloučena také, byla-li pravomocně odsouzena pro úmyslný trestný čin, který spáchala proti družstvu nebo členu družstva. O vyloučení, které musí být členu písemně oznámeno, rozhoduje, pokud stanovy neurčují jinak, představenstvo. Proti rozhodnutí o vyloučení má právo podat člen odvolání k členské schůzi. Není-li právo na odvolání uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy se člen dověděl nebo mohl dovědět o rozhodnutí o vyloučení, zaniká.

(5) Soud na návrh člena, jehož se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. Není-li právo na podání návrhu uplatněno do 3 měsíců ode dne konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nebo jestliže nebyla řádně svolána, ode dne, kdy se člen mohl

dovědět o konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nejpozději ale do jednoho roku od jejího konání, zaniká.

(6) Jestliže je důvodem návrhu podle odstavce 5, že tvrzené rozhodnutí členská schůze nepřijala proto, že o něm nehlasovala, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které členská schůze přijala, lze podat návrh do 3 měsíců ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání nebo tvrzeného konání členské schůze.

§ 232

(1) Členství fyzické osoby zaniká smrtí. Dědic členských práv a povinností zůstavitele může požádat družstvo o členství. Zákon nebo stanovy mohou určit, kdy představenstvo nesmí dědicovo členství odmítnout nebo kdy se nevyžaduje souhlas představenstva s nabytím členských práv a povinností dědicem.

(2) Souhlas představenstva se nevyžaduje, jestliže dědic nabyl práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu.

(3) Dědic, který se nestal členem, má nárok na vypořádací podíl člena, jehož členství zaniklo.

(4) Členství právnické osoby v družstvu zaniká jejím vstupem do likvidace nebo prohlášením konkursu, popřípadě jejím zánikem. Má-li právnická osoba právního nástupce, vstupuje nástupce do všech dosavadních jejích členských práv a povinností.

§ 233

(1) Při zániku členství za trvání družstva má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl.

(2) Vypořádací podíl se určí poměrem splaceného členského vkladu dosavadního člena násobeného počtem ukončených roků jeho členství k souhrnu splacených členských vkladů všech členů násobených ukončenými roky jejich členství.

(3) Pro určení vypořádacího podílu je rozhodný stav vlastního kapitálu družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Při určování výše vypořádacího podílu se nepřihlíží ke kapitálu, jenž je v nedělitelném fondu, a jestliže to vyplývá ze stanov, i v jiných zajišťovacích fondech. Rovněž se nepřihlíží k vkladům členů s kratším než ročním členstvím přede dnem, k němuž se řádná účetní závěrka sestavuje.

(4) Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Nárok na podíl na zisku vzniká jen za období trvání členství.

(5) Ustanovení odstavců 2 až 4 se použijí, jen pokud stanovy neurčují jinak

§ 234

(1) Vypořádací podíl se uhrazuje v penězích. Stanovy mohou určit, že v případech, kdy členský vklad spočíval zcela nebo zčásti v převodu vlastnického práva k nemovitosti na družstvo, může člen žádat vypořádání vrácením této nemovitosti, a to v hodnotě, kte-

rá je evidována v majetku družstva v době zániku jeho členství. Je-li výše vypořádacího podílu menší, než činí hodnota vrácené nemovitosti, je nabývací člen povinen uhradit družstvu rozdíl v penězích. Stanovy mohou určit, že obdobně se postupuje i v případě, kdy spočíval členský vklad v poskytnutí jiného věcného plnění. Družstvo odpovídá členovi, jestliže nakládá s majetkem družstva způsobem, jenž by toto vrácení znemožňoval.

(2) Nárok podle odstavce 1 na vrácení zemědělské půdy vložené do družstva má člen i v případě, že tento nárok stanovy neurčují.

§ 235

Nedělitelný fond

(1) Družstvo je povinno při svém vzniku zřídit nedělitelný fond, nejméně ve výši 10 % zapisovaného základního kapitálu. Tento fond družstvo doplňuje, nejméně o 10 % ročního čistého zisku, a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva. Stanovy mohou určit, že se vytváří vyšší nedělitelný fond nebo další zajišťovací fondy.

(2) Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy.

§ 236

Rozdělení zisku

(1) Na určení zisku, který se má rozdělit mezi členy, se usnáší členská schůze při projednání řádné účetní závěrky.

(2) Nevyplývá-li ze stanov něco jiného, určí se podíl člena na zisku určeném k rozdělení mezi členy poměrem výše jeho splaceného vkladu k splaceným vkladům všech členů; u členů, jejichž členství v rozhodném roce trvalo jen část roku, se tento podíl poměrně krátí.

(3) Stanovy družstva nebo usnesení členské schůze, připouštějí-li to stanovy, mohou určit jiný způsob vymezení podílu člena na zisku, který se má rozdělit mezi členy.

Díl III

Orgány družstva

§ 237

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze,
- b) představenstvo,
- c) kontrolní komise,
- d) další orgány družstva podle stanov.

§ 238

(1) Orgánem družstva nebo jeho členem může být jen člen družstva; ustanovení § 244a a zvláštních právních předpisů o volbě členů kontrolní komise zaměstnanci tím nejsou dotčena. Volba učiněná v rozporu s tím je neplatná.

(2) Je-li členem voleného orgánu družstva právnická osoba, vykonává práva a povinnosti spojené s jejím členstvím v orgánu družstva fyzická osoba, která je k tomu zmocněna; plná moc musí mít písemnou formu. Zmocněnec musí splňovat stejné podmínky, jako kdyby byl členem voleného orgánu družstva osobně, kromě členství v družstvu, a nesmí udělit další plnou moc za tímto účelem třetí osobě.

(3) Pokud tento zákon nestanoví jinak, vyžaduje se pro platnost usnesení členské schůze, představenstva a kontrolní komise jejich řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny členů a souhlas většiny hlasů přítomných členů. Tento zákon nebo statuty určují, pro která usnesení je třeba souhlasu kvalifikované většiny.

Členská schůze

§ 239

(1) Nejvyšším orgánem družstva je schůze členů družstva (dále jen "členská schůze").

(2) Členská schůze se schází ve lhůtách určených statuty, nejméně jednou za rok. Svolání členské schůze musí být členům oznámeno způsobem určeným statuty. Na žádost jedné třetiny členů družstva nebo kontrolní komise, popřípadě 3 delegátů zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání členské schůze. Ustanovení § 182 odst. 1 písm. a) se použije přiměřeně.

(3) Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň jedna třetina všech členů družstva, kontrolní komise, jakož i v dalších případech, určují-li tak statuty. Jestliže představenstvo nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do 40 dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání členské schůze, oprávněna svolat členskou schůzi sama. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů, popřípadě delegátů družstva.

(4) Do působnosti členské schůze patří:

- a) měnit statuty,
- b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
- c) schvalovat řádnou účetní závěrku,
- d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty,
- e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
- f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
- g) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací nebo o přeměně družstva,
- h) rozhodovat o uzavření smluv podle § 67a a o jiných významných majetkových dispozicích,

i) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká; to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem.

(5) Členská schůze rozhoduje o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví tento zákon, stanovy, popřípadě pokud si rozhodování o ně které věci vyhradila.

(6) Stanovy družstva mohou určit, že členské schůze budou konány formou dílčích schůzí. Při rozhodování se sčítají hlasy odevzdané na všech dílčích členských schůzích. Dílčí členské schůze nemohou rozhodovat o zániku družstva a v dalších případech, určí-li tak stanovy.

(7) Není-li s ohledem na rozsah družstva dobře možné svolávat členskou schůzi, mohou stanovy určit, že v rozsahu jimi stanoveném plní působnost členské schůze shromáždění delegátů. Každý z delegátů se volí stejným počtem hlasů. Stanovy mohou určit odchylky, pokud jsou nutné vzhledem k organizačnímu uspořádání družstva.

(8) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do 3 týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní členská schůze, nejpozději však 10 dnů před konáním náhradní členské schůze. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na ustanovení § 238 odst. 3. Obdobně se postupuje, byla-li členská schůze konána formou dílčích členských schůzí a schůzí shromáždění delegátů.

§ 240

(1) Při hlasování má každý člen jeden hlas, pokud stanovy neurčují jinak. V případě hlasování o věcech uvedených v § 239 odst. 4 písm. a), g) a h) má každý člen pouze jeden hlas.

(2) Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala.

§ 241

(1) O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

- a) datum a místo konání schůze,
- b) přijatá usnesení,
- c) výsledky hlasování,
- d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

(2) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

(3) Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

(4) O rozhodnutí členské schůze, jímž se mění stanovy družstva, musí být pořízen notářský zápis, který musí obsahovat též schválený text změny stanov.

§ 242

(1) Na návrh člena vysloví soud neplatnost usnesení členské schůze, pokud usnesení je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Návrh soudu může člen podat, požádal-li o zaprotokolování námítky na členské schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námítku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání této schůze, a nebyla-li svolána řádně do jednoho měsíce ode dne, kdy se o jejím konání dověděl, nejdéle však do jednoho roku od konání členské schůze. Návrh soudu lze podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky, nebo od oznámení námítky představenstvu.

(2) Jestliže je důvodem návrhu podle odstavce 1, že tvrzené rozhodnutí členská schůze nepřijala proto, že o něm nehlasovala, anebo, že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které členská schůze přijala, lze podat žalobu do jednoho měsíce ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání nebo tvrzeného konání členské schůze. V ostatním se použijí ustanovení § 131 obdobně.

§ 243

Představenstvo

(1) Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou tímto zákonem nebo stanovami vyhrazeny jinému orgánu.

(2) Představenstvo je statutárním orgánem družstva.

(3) Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost. Nevyplyvá-li ze stanov něco jiného, za představenstvo jedná navenek předseda nebo místopředseda. Je-li však pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisu alespoň dvou členů představenstva.

(4) Představenstvo se schází podle potřeby. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.

(5) Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (představenstva), popřípadě místopředsedu, pokud stanovy neurčují, že jsou voleni členskou schůzí. Místopředseda zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti. Zastupováním mohou být pověřeni i další členové představenstva v určitém pořadí stanoveném představenstvem.

(6) Předseda družstva organizuje a řídí jednání představenstva. Určují-li tak stanovy, organizuje a řídí i běžnou činnost družstva.

(7) Stanovy mohou určit, že běžnou činnost družstva organizuje a řídí ředitel jmenovaný a odvolávaný představenstvem.

(8) Pro členy představenstva, popřípadě členy jiných orgánů podílejících se na řízení platí obdobně § 193 odst. 2, § 194 odst. 2 věta první až pátá a § 194 odst. 4 až 7.

§ 243a

(1) Každý člen je oprávněn podat jménem družstva žalobu proti členovi představenstva nebo proti členovi jiného orgánu podílejícího se na řízení družstva nebo jeho organizační jednotky o náhradu škody, kterou družstvu způsobil. Jiná osoba než člen družstva, který žalobu podal, nebo osoba jím zmocněná nemůže v řízení činit úkony jménem družstva či za družstvo.

(2) Ustanovení odstavce 1 se nepoužije, vymáhá-li náhradu škody představenstvo.

§ 244

Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva. Kontrolní komise má nejméně tři členy.

(2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva.

(3) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.

(4) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.

(5) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, popřípadě místopředsedu, pokud stanovy neurčují, že jsou voleni členskou schůzí.

(6) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Totéž platí i ve vztahu k řediteli.

(7) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.

(8) Pro členy kontrolní komise platí § 243 odst. 8.

§ 244a

(1) Jestliže způsobem a za podmínek stanovených zákonem o přeměnách obchodních společností a družstev vznikne zaměstnancům nástupnického družstva po zápisu přeshraniční fúze do obchodního rejstříku právo volit a odvolávat jednoho nebo více členů kontrolní komise družstva, které má své sídlo po zápisu přeshraniční fúze do obchodního rejstříku na území České republiky, je družstvo povinno zřídit kontrolní komisi; ustanovení § 245 se zde nepoužijí. Počet členů kontrolní komise volených zaměstnanci nikdy nesmí být vyšší než počet členů kontrolní komise volených členskou schůzí. Ustanovení § 200 odst. 5 až 7 se zde použijí obdobně.

(2) Jestliže se družstvo, které má po zápisu přeshraniční fúze do obchodního rejstříku své sídlo na území České republiky a ve kterém mají zaměstnanci právo volit a odvolávat jednoho nebo více členů kontrolní komise, zúčastní ve lhůtě stanovené zákonem o přeměnách obchodních společností a družstev vnitrostátní fúze, mají stejné právo a za stejných podmínek i zaměstnanci nástupnického družstva nebo jeho právního nástupce po zápisu vnitrostátní fúze do obchodního rejstříku; to neplatí, pokud zákon o přeměnách obchodních společností a družstev stanoví něco jiného. Ustanovení věty první se použije i na případy druhé a dalších vnitrostátních fúz, kterých se družstvo nebo jeho právní nástupce, kteří mají po zápisu přeshraniční fúze do obchodního rejstříku své sídlo na území České republiky, a ve kterých mají zaměstnanci právo volit a odvolávat jednoho nebo více členů kontrolní komise, zúčastní ve lhůtě stanovené zákonem o přeměnách obchodních společností a družstev.

(3) Jestliže zaměstnancům zanikne za podmínek a způsobem stanoveným zákonem o přeměnách obchodních společností a družstev právo na členství jedné nebo více osob volených zaměstnanci v kontrolní komisi družstva, zaniká členství osob zvolených zaměstnanci v kontrolní komisi a družstvo může postupovat podle § 245, splňuje-li podmínky tam uvedené.

§ 245

Orgány malého družstva

(1) V družstvu, jež má méně než padesát členů, mohou stanovy určit, že působnost představenstva a kontrolní komise plní členská schůze.

(2) Statutárním orgánem je předseda, popřípadě další člen pověřený členskou schůzí.

(3) V družstvech s členstvím právnických osob, která mají méně než pět členů, určí způsob rozhodování a statutární orgán stanovy.

Společná ustanovení o členství v orgánech družstva

§ 246

(1) Funkční období členů orgánů družstva určují stanovy, nesmí však přesáhnout pět let.

(2) Členové prvních orgánů po založení družstva mohou být voleni jen na období nejvýše tří let.

(3) Neurčují-li stanovy jinak, mohou být členové orgánů družstva voleni opětovně.

§ 247

(1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.

(2) Stanovy mohou určit další případy neslučitelnosti funkcí nebo okolností, pro které člen družstva nemůže být členem některého voleného orgánu družstva.

§ 248

(1) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán oprávněný k tomu podle stanov. Neurčí-li stanovy jinak, projedná odstoupení orgán, který ho zvolil. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dověděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.

(2) Určí-li stanovy, že se volí náhradníci členů orgánů družstva, nastupuje namísto odstoupivšího člena dnem účinnosti odstoupení náhradník podle stanoveného pořadí.

(3) Není-li náhradník zvolen, může orgán povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.

(4) Ustanovení odstavců 2 a 3 platí i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí.

§ 249

Zákaz konkurence

Členové představenstva a kontrolní komise družstva, prokuristé a ředitel nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti. Stanovy mohou upravit rozsah zákazu konkurence jinak.

§ 250

Hlasování v představenstvu a kontrolní komisi

(1) Každému členu představenstva a kontrolní komise družstva náleží jeden hlas. Hlasuje se veřejně, neurčí-li stanovy, že o určitých otázkách se hlasuje tajně. Na tajném hlasování se může v jednotlivých případech usnést jednající orgán.

(2) Pripouští-li tak stanovy, lze usnesení přijmout hlasováním skutečným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné (§ 238 odst. 3).

§ 251

Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena.

Díl IV

Řádná účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření

§ 252

- (1) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.
- (2) Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo i způsob rozdělení a užití zisku, popřípadě způsob úhrady ztrát.
- (3) Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztrát k nahlédnutí.

§ 253

Určují-li tak stanovy nebo zvláštní právní předpis 7), zabezpečí představenstvo vypracování výroční zprávy o hospodaření družstva, která obsahuje přehled obchodní činnosti v uplynulém roce a předpoklady jeho dalšího podnikání, jakož i další skutečnosti určené stanovami. Výroční zprávu předkládá představenstvo spolu s řádnou účetní závěrkou k projednání členské schůzi.

Díl V

Zrušení, likvidace a změna právní formy družstva

§ 254

- (1) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku. Družstvo zúčastněné na přeshraniční fúzi zaniká dnem zápisu přeshraniční fúze do obchodního rejstříku nebo do zahraničního obchodního rejstříku.
- (2) Družstvo se zrušuje:
 - a) usnesením členské schůze,
 - b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek dlužníka je zcela nepostačující,
 - c) rozhodnutím soudu,
 - d) uplynutím doby, na kterou bylo družstvo zřízeno,
 - e) dosažením účelu, k němuž bylo družstvo zřízeno.
- (3) O rozhodnutí členské schůze o zrušení musí být pořízen notářský zápis.

§ 255

zrušen

§ 256

zrušen

§ 257

- (1) Soud může na návrh státního orgánu, orgánu nebo člena družstva nebo osoby, která osvědčí právní zájem, rozhodnout o zrušení družstva a jeho likvidaci, jestliže:

- a) počet členů družstva klesl pod počet stanovený v § 221 odst. 4,
- b) souhrn členských vkladů klesl pod částku stanovenou v § 223 odst. 2,
- c) uplynuly dva roky ode dne, kdy skončilo funkční období orgánů družstva a nebyly zvoleny nové orgány, nebo byla porušena povinnost svolat členskou schůzi, anebo družstvo po dobu delší než dva roky neprovozuje žádnou činnost,
- d) družstvo porušilo povinnost vytvářet nedělitelný fond,
- e) družstvo porušuje ustanovení § 56 odst. 3,
- f) založením, splynutím nebo sloučením družstva byl porušen zákon.

(2) Soud stanoví před rozhodnutím o zrušení družstva lhůtu k odstranění důvodu, pro který bylo zrušení navrženo, jestliže je jeho odstranění možné.

§ 258

(1) Členská schůze může rozhodnout, že družstvo zřízené na dobu určitou bude v činnosti pokračovat i po skončení této doby.

(2) Toto rozhodnutí musí však být učiněno dříve, než bylo započato s rozdělením likvidačního zůstatku.

§ 259

(1) Nestanoví-li zákon jinak, vstupuje zrušené družstvo do likvidace. Likvidátoři jsou jmenováni způsobem uvedeným ve stanovách družstva, jinak je jmenuje členská schůze.

(2) Likvidátoři jsou povinni vypracovat před rozdělením likvidačního zůstatku návrh na jeho rozdělení, který projednává členská schůze. Návrh na rozdělení musí být na požádání předložen každému členu družstva.

(3) Likvidační zůstatek se rozdělí mezi členy způsobem určeným ve stanovách. Neurčí-li stanovy jinak, vyplátí se členům splacená část jejich členského vkladu. Zbytek likvidačního zůstatku se rozdělí mezi členy, jejichž členství ke dni zrušení družstva trvalo alespoň jeden rok. Neurčí-li stanovy jinak, rozdělí se zbytek likvidačního zůstatku mezi tyto členy podle rozsahu, v jakém se podílejí na základním kapitálu družstva. Na vracení nepeněžitých vkladů se použije přiměřeně ustanovení § 234 odst. 1.

(4) Každý člen družstva nebo jiná oprávněná osoba může do tří měsíců ode dne konání členské schůze navrhnout, aby soud prohlásil usnesení členské schůze o rozdělení likvidačního zůstatku za neplatné pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Vyhoví-li soud návrhu, rozhodne zároveň o rozdělení likvidačního zůstatku. Do uplynutí lhůty tří měsíců anebo do pravomocného rozhodnutí soudu nesmí být likvidační zůstatek rozdělen.

§ 260

Použití předpisů o obchodních společnostech

Nestanoví-li se v této hlavě jinak, použijí se na družstvo přiměřeně ustanovení hlavy I díl I (§ 56 až 75b) této části zákona.

10. Použitá literatura

Rádce nájemníka bytu, Taraba M., Grada 2008;

Kdo hradí opravy v bytě, Horák M., Nováková H., Polygon 2006

Správa domu a obnova bytového fondu, Taraba M., Eurounion Praha 2008

Právní změny nájemního bydlení k 1.11.2011, Křeček S., Leges 2011

Byty a právo, Chalupa L., Dvořáková Závodská J., Chadrycká V., ASPI, 2007

Služby poskytované při správě a provozu budov, Skuhra J., Linde Praha 2011

Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu, Korecká V., ASPI Publishing, 2003

Důvodová zpráva PS PČR k zákonu č. 132/2011Sb.

Vydala:

JENA, Jesenické nakladatelství

Vančurova 735/11

787 01 Šumperk

tel.: 583 211 432, E-mail: jena.sumperk@cbox.cz

listopad 2011

Náklad: 10 000 výtisků

WWW.SOCIALNIDIALOG.CZ

