



Obec
NELAHOZEVES

VNITŘNÍ SMĚRNICE

č. 7

POSTUP PŘI PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR V MAJETKU OBCE

Obec Nelahozeves

Vypracovala: Bc. Monika Ocásková

Dne: 25.02.2026

SMĚRNICE STANOVUJÍCÍ POSTUP PŘI PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR V MAJETKU OBCE NELAHOZEVES

Úvodní ustanovení

Vnitřní předpis stanovující postup při pronájmu nebytových prostor v majetku Obce Nelahozeves (dále jen „nebytový prostor (objekt)“) vydává starosta Obce Nelahozeves příslušný k vydání v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“).

Článek 1 Předmět směrnice

Tato směrnice řeší podmínky sledování obsazenosti nebytových prostor, výběru jejich nájemce/pachtýře, uzavírání nájemních/pachtovních* smluv, prodlužování a ukončování nájemních/pachtovních vztahů v nebytových prostorech a objektech v majetku obce, není-li dřívejšími platnými smlouvami o nájmu/pachtu nebytových prostor a objektů stanoveno jinak.

**Nájem = užívání věci nájemcem.*

Pacht = užívání věci nájemcem + právo pobírat výnosy (plody, zisk) nájemcem.

Článek 2 Sledování volných nebytových prostor a objektů

Volné nebytové prostory a objekty sleduje odbor správce majetku, který do 30 pracovních dnů ode dne prokazatelného zjištění uvolnění nebytového prostoru (objektu) nebo řádného předání nebytového prostoru (objektu) správci zveřejní záměr obce pronajmout nebytový prostor (objekt) na úřední desce OÚ, na internetových stránkách, popř. i jiným vhodným způsobem.

Článek 3 Zveřejnění záměru

1. Záměr nájmu/pachtu nebytových prostor a objektů zveřejňuje na úřední desce odbor správce majetku, a to v souladu s ustanovením § 39 odst. 1) zák. č. 128/2000Sb., o obcích.
2. Ve zveřejnění záměru nájmu dle odst. 1 čl. 3 Směrnice je zejména uvedeno:
 - a) základní informace o nebytovém prostoru nebo objektu (alokace, výměra a další specifické podmínky)
 - b) podmínky výběrového řízení pro žadatele o nájem
 - c) cena nájmu/pachtu schválená zastupitelstvem.

Článek 4 Podmínky a způsob výběru nájemce

1. Podmínkou zařazení zájemce o nájem dle odst. 1 čl. 3 Směrnice do výběru je úplné vyplnění předepsaného tiskopisu žádosti, který je nedílnou součástí tohoto předpisu – příloha č. 1, její včasné podání do podatelny obecního úřadu, podle podmínek záměru, a to v zalepené

- obálce označené nápisem „Nájem/pacht nebytového prostoru (objektu) - neotevírat“ + adresa a označení nebytového prostoru (objektu).
2. Zájemce o nájem/pacht nebytového prostoru (objektu) nesmí mít finanční či jiné závazky po lhůtě splatnosti vůči Obci Nelahozeves či jiným orgánům státní správy.
 3. Obálky obsahující žádosti zájemců o nájem dle odst. 1 čl. 4 Směrnice budou otevírány komisí. Tato komise musí mít lichý počet členů, min. tříčlenná (zpravidla – zástupce vedení Obce Nelahozeves, zástupce Správy a údržby obce Nelahozeves a poradce GDPR nebo člen/členové zastupitelstva), a to vždy pro vyhodnocení žádostí o konkrétní obcí nabízený nebytový prostor (objekt) k pronájmu. O otevírání obálek sepíše referent správy majetku protokol, který podepíší všichni přítomní členové komise.

Článek 5

Nájemné a platební podmínky

1. Cena nájmu/pachtu je zpravidla určená Zastupitelstvem obce Nelahozeves.
2. Nájemné/pacht je splatné vždy do pátého dne příslušného kalendářního měsíce (v případě čtvrtletních splátek do pátého dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí), pokud nebude ve smlouvě dohodnuto jinak. Nájemné/pachtovné je hrazeno na účet zástupce pronajímatele Správou a údržbou obce Nelahozeves, IČ: 11839902, Zagarolská 316, 277 51 Nelahozeves.

Článek 6

Doba nájmu/pachtu

1. Smlouva o nájmu/Pachtovní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to zpravidla na pět let, není – li uvedeno ve smlouvě jinak.
2. Smlouva bude uzavřena se Správou a údržbou obce Nelahozeves, IČ: 11839902, Zagarolská 316, 277 51 Nelahozeves, údaje ze smlouvy jsou zaznamenány v informačním systému Správy a údržby obce Nelahozeves a odpovídají údajům na evidenčním listu.
3. O předání Pronajímané nemovitosti nájemci/pachtýři se sepisuje předávací protokol.
4. Nájemní/pachtovní poměr sjednaný smlouvou končí:
 - uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - dohodou smluvních stran,
 - zanikne-li předmět nájmu/pachtu během doby pronájmu,
 - z jiných zákonných či sjednaných důvodů.

Nájemce může vypovědět nájem/pacht s tříměsíční výpovědní dobou z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

Pronajímatel může vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi. S ohledem na ustanovení výpovědního důvodu dle ust. § 2309 písm. b) občanského zák. si smluvní strany výslovně stanovují, co považují za hrubé porušení povinnosti nájemce takto:

- a) Nájemce dá předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.
- b) Nájemce brání, popř. jakkoliv bránil pronajímateli v přístupu do předmětu nájmu za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby objektu.
- c) Nájemce opakovaně porušuje i přes písemnou výzvu pronajímatele k odstranění nedostatků svoje povinnosti uvedené ve smlouvě.

Pronajímatel má rovněž právo okamžitě vypovědět nájem bez výpovědní doby s odůvodněním, porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem. Smluvní strany si proto výslovně stanovují, co považují za zvláště závažné porušení povinnosti nájemce takto:

- a) Nájemce provádí úpravy na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele.
- b) Nájemce provedl úpravy na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a na žádost pronajímatele neuvedl předmět nájmu v poskytnuté lhůtě do původního stavu.
- c) Nájemce brání, popř. jakkoliv bránil pronajímateli v přístupu do předmětu nájmu za účelem nezbytnému zabránění škodě nebo hrozícímu nebezpečí z prodlení.
- d) Nájemce je po dobu delší než tři měsíce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru.

Článek 7

Prodloužení nájemního vztahu

1. Nájemce může obec požádat o prodloužení smlouvy o nájmu/pachtu nebytových prostor (objektu), a to písemně, nejdříve začátkem posledního roku trvání smlouvy o nájmu/pachtu, nejpozději tři měsíce před uplynutím doby nájmu dohodnuté ve smlouvě o nájmu. Na žádosti doručené dříve než je uvedeno nebude obcí brán ohled.
2. Prodloužení smlouvy o nájmu/pachtu předchází zveřejnění záměru pronajmout předmětný nebytový prostor (objekt) na další období. Pokud nájemce řádně plnil všechna ustanovení dosavadní smlouvy o nájmu nebytových prostor (objektu) a k datu podání žádosti nemá vůči obci žádné závazky, bude zveřejněn záměr nájmu předem určenému zájemci – současnému nájemci, pokud starosta obce nerozhodne jinak. Součástí materiálu pro starostu obce bude zápis z místního šetření o aktuálním stavu nebytového prostoru. Zápis zpracuje odbor správce majetku. Na základě tohoto zápisu starosta obce rozhodne o dalším postupu. O prodloužení nájemního vztahu rozhoduje starosta obce. Nájemní vztah lze prodloužit na dobu dle čl. 6, odst. 1 této směrnice, a to dodatkem ke smlouvě o nájmu/pachtu.

Článek 8

Další podmínky nájmu nebytových prostor (objektu)

Smlouva o nájmu/pachtu musí být písemná a obsahovat základní náležitosti stanovené zákonem občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Kromě těchto základních náležitostí bude ve smlouvě o nájmu ujednáno:

- a) inflační doložka pro možnost dalšího zvyšování nájemného/pachtu z nebytových prostor,
- b) ustanovení o uplatnění smluvních pokut pro zvýšení právní jistoty pronajímatele.

Pokud nájemce nepodepíše Smlouvu o nájmu/pachtu nebytových prostor do 15 pracovních dnů od doručení výzvy k podpisu smlouvy, odbor správce majetku opětovně zveřejní záměr obce pronajmu nebytového prostoru.

Článek 9

Úprava, oprava, změna předmětu nájmu

1. Veškeré opravy, údržbu a úpravy pronajatého nebytového prostoru (předmětu nájmu) pro své účely provádí nájemce na své vlastní náklady, pokud nebude starostou obce rozhodnuto jinak.

2. Každá rozsáhlejší stavební oprava, úprava či změna předmětu nájmu/pachtu je možná pouze na základě písemného souhlasu vlastníka – pronajímatele (obce), a to prostřednictvím uzavření smlouvy k právu o provedení stavby.
3. V průběhu nájmu/pachtu, ani při skončení nájmu/pachtu nemá nájemce právo na náhradu/vyrovnání žádných nákladů spojených s opravou, úpravou či změnou předmětu nájmu (včetně technického zhodnocení) ve smyslu § 2220 občanského zákoníku, ani na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu v průběhu nájmu, pokud nebude starostou obce rozhodnuto jinak. Toto je s nájemcem ujednáno písemně ve smlouvě o nájmu/pachtu nebytových prostor a ve smlouvě k právu o provedení stavby.

Článek 10. Účinnost Směrnice

1. Vnitřní směrnice stanovující postup při pronájmu nebytových prostor v objektech v majetku Obce Nelahozeves byla schválena Zastupitelstvem Obce Nelahozeves usnesením č. 11/03/2026 ze dne 16.03.2026.
2. V případě, že ke dni účinnosti této Směrnice je již vyvěšen záměr obce pronajmout nebytový prostor (objekt), bude v takových případech postupováno podle této Směrnice o pronájmech nebytových prostor v objektech v majetku Obce Nelahozeves.

Směrnice nabývá účinnosti 16.03.2026

V Nelahozevsi dne 24.03.2026


Jakub BRYNDA
starosta obce

Žádost o nájem/pacht nebytového prostoru v majetku obce, zveřejněného na úřední desce

1. Označení nebytového prostoru

Pořadové číslo zveřejnění

Adresa.....

Umístění.....

2. Účel užívání (zamýšlený způsob využití, sortiment, druh služby apod. – podrobně specifikovat; uvedení pouze předmětu podnikání dle ŽL apod. není dostačující)

.....

.....

3. Žadatel:

FYZICKÁ OSOBA:

Jméno a příjmení.....

Trvalé bydliště.....

Kontaktní adresa, telefon, e-mail.....

IČ.....

PRÁVNICKÁ OSOBA:

Obchodní jméno.....

Sídlo společnosti.....

Kontakt, telefon, e-mail.....

IČ.....

4. Povinné přílohy:

- kopie oprávnění k provozování podnikatelské činnosti z bodu 2. (výpis z ŽR, výpis z OR apod.)

5. Poznámky (možno uvést na druhé straně, popř. na zvláštním listu):

Prohlašuji na svou čest, že proti mně není vedeno žádné jednání v trestní věci, že nejsem dlužníkem obce nebo jiného orgánu státní správy a že mnou vyplněné údaje jsou pravdivé.

V dne

Podpis, eventuálně razítko

Žádost se podává do podatelny OÚ, event. zasílá poštou v zalepené obálce označené „Pronájem nebytového prostoru + adresa a označení nebytového prostoru“, adresovaná na Obecní úřad Nelahozeves, Školní 19, 277 51 Nelahozeves.

Text žádosti nesmí být upravován ani nijak měněn. Pozměněná nebo upravená žádost bude z nabídkového řízení vyřazena.