**Obecné pokyny příspěvkovým organizacím zřízeným Libereckým krajem**

**pro uzavírání nájemních smluv**

Nájem věcí se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen občanský zákoník) a to ustanoveními § 2201 – 2315.

V souladu se zřizovacími listinami je příspěvkovým organizacím, které jsou zřízeny Libereckým krajem (dále jen organizace), předáván movitý a nemovitý majetek, který má sloužit k plnění hlavního účelu a předmětu činnosti těchto organizací.

Dle platných a účinných zřizovacích listin jsou organizace oprávněny pronajímat movitý a nemovitý majetek na dobu delší než 1 rok pouze po předchozím souhlasu zřizovatele. To znamená, že organizace je bez předchozího souhlasu zřizovatele oprávněna pronajmout movitý nebo nemovitý majetek pouze na 1 rok **a nelze tak činit opakovaně**.

Předmětem nájmu:

* nemovitá věc nebo její část,
* movitá věc.

Doba nájmu:

* na dobu určitou,
* na dobu neurčitou.

**Obecná pravidla pro uzavírání nájemních smluv nemovité věci nebo její části:**

1. Neznámému nájemci nebo na jeho žádost pronajme organizace věc nejdříve na dobu určitou, nejdéle na 1 rok.
2. Před uplynutím doby nájmu organizace rozhodne, zda má zájem pokračovat se stávajícím nájemcem v nájmu. Dále zjistí, zda stávající nájemce má zájem pokračovat v nájmu. Pokud ano, požádá organizace před ukončením doby nájmu o souhlas s dalším nájmem na dobu určitou nebo neurčitou Radu Libereckého kraje (dále jen rada).
3. Po vydání souhlasu radou uzavře organizace s nájemcem novou nájemní smlouvu.
4. Výše nájemného musí být stanovena nejméně ve výši, která je v místě nájmu obvyklá. Dohodou smluvních stran může být nájemné stanoveno i vyšší.
5. Stanovení nájemného nižšího, než je v místě nájmu obvyklé, je možné pouze tehdy, jsou‑li s užíváním pronajaté věci spojena nějaká omezení (zvonění ve škole, strpění výkonu nějakého cizího práva nebo výkon nějaké povinnosti, které jsou spojené s pronajatou věcí apod.).
6. Nájemní smlouva na dobu určitou delší než 1 rok a na dobu neurčitou **musí** obsahovat ujednání o inflační doložce, která bude organizaci opravňovat k jednostrannému zvýšení nájemného o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to k určitému datu následujícího kalendářního roku. Zvyšování nájmu na základě inflační doložky není nutné každoročně opakovaně schvalovat radou kraje.
7. Je-li organizace a nájemce plátcem DPH a nájemní smlouva je uzavřena na nájem nemovité věci pro účely uskutečňování nájemcovi ekonomické činnosti, je v nájemní smlouvě možné dohodnout, že výše nájemného bude stanovena včetně DPH. Tato možnost **neplatí** pro nájem obytného prostoru.
8. Nájemní smlouva **musí** obsahovat ustanovení o technickém zhodnocení pronajaté věcí a způsobu jeho vypořádání po ukončení nájmu.
9. Nájemní smlouva musí obsahovat ustanovení o tom, které služby bude zajišťovat organizace a které si nájemce nasmlouvá sám.
10. Pro odběr energií a vodného a stočného zajistí organizace instalaci samostatných měřidel.

**Specifická pravidla pro uzavírání nájemních smluv nemovité věci nebo její části:**

**Prostor sloužící k podnikání:**

1. Jde o nájem prostoru, který nájemce chce používat k podnikání a následně k podnikání **skutečně, alespoň převážně**, slouží.
2. V nájemní smlouvě nemusí být uvedeno, že jde o nájem prostoru sloužícího k podnikání. Smluvní strany však s touto skutečností musí být srozuměny.
3. Nájemcem může být osoba fyzická i právnická.
4. V nájemní smlouvě by mělo být uvedeno, že nájemce nesmí změnit činnost (předmět podnikání) nebo její způsob nebo podmínky jejího výkonu bez předchozího písemného souhlasu organizace.

**Služební byt (dům):**

1. V nájemní smlouvě musí být výslovně uvedeno, že se jedná o nájem **služebního** bytu (domu).
2. Nájem služebního bytu (domu) musí být sjednán v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce.
3. V nájemní smlouvě mohou být práva nájemce omezena (např. zákaz podnájmu, zákaz podnikání, zákaz přijmout do domácnosti jinou osobu než blízkou apod.)
4. Nájem k služebnímu bytu (domu) končí k poslednímu dni měsíce následujícím po dni, kdy nájemce přestane vykonávat práci, v souvislosti s níž byl nájem ujednán.
5. U nájmu služebního bytu (domu) nedochází k jeho přechodu, smrtí nájemce nájem končí. Osoby, které s nájemcem společně bydlely, mají právo dál služební byt (dům) užívat. K vyklizení služebního bytu (domu) musí organizace tyto osoby vyzvat. Povinnost vyklizení je stanovena nejpozději do tří měsíců ode dne obdržení výzvy.

**Prostory nesloužící k podnikání ani k bydlení:**

1. Nájem prostoru, který neslouží k podnikání ani k bydlení (garáž, prádelna, sušárna, studovna, klubovna apod.) se posuzuje jako obecný nájem.
2. V nájemní smlouvě se upraví konkrétní podmínky užívání prostoru.