

Pronájem nemovitosti

Velká část organizačních jednotek má ve vlastnictví nebo v dlouhodobém pronájmu nemovitost, kterou dále pronajímá. Na co si dát při pronájmu pozor?

Vysvětlení pojmů:

Nájem (označován také „pronájem“) Vlastník nemovitosti (pronajímatel) uzavírá s nájemcem nájemní smlouvu, v níž se zavazuje přenechat nájemci nemovitost či její část k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

Podnájem je na rozdíl od nájmu smluvním vztahem mezi nájemníkem a jeho podnájemníkem a je nájemnímu vztahu podřízen. Může vzniknout pouze se souhlasem vlastníka nemovitosti, a to pouze na dobu trvání nájemního vztahu.

Poskytování ubytování je na rozdíl od uzavření nájemního vztahu podnikáním, u nějž je vyžadováno živnostenské oprávnění. Hlavní rozdíl mezi nájmem a poskytováním ubytování je v tom, zda jsou pronajímatelem poskytovány i jiné než základní služby zajišťující řádný provoz nemovitosti (dodávka energií, vody, vývoz odpadu). Pokud pronajímatel nabízí úklid, výměnu lůžkovin apod., jedná se o poskytování ubytování.

Problematice nájmu se také věnuje **Metodický list: Nájem a vše kolem**, který se věnuje účetním a daňovým souvislostem, kalkulaci nájemného a řešení situace, kdy pronajímanou nemovitost využíváte i pro vlastní činnost OJ.

 [Metodický list: Nájem a vše kolem](#)

pdf, 94.13 kB



Stáhnout

Ve Spisovně najdete vzor nájemní smlouvy s komentářem:

[Nájemní smlouva - vzor](#)



Spisovna > Formuláře a vzory > Vzory smluv

Typy pronájmu

Krátkodobý pronájem (např. občasný pronájem klubovny)

- Nájemní smlouva může být uzavřena jak písemnou formou, tak ústně.
- Platba za pronájem je možná v hotovosti (s pokladním dokladem) nebo bezhotovostně na základě faktury nebo podepsané smlouvy.
- Předmětem plnění je vždy pronájem prostor (i pokud bychom jej rádi pojali jako „příspěvek na energie“ – i tak by na něj finanční úřad pohlížel jako na pronájem, rovněž nepište „ubytování“).
- Pronájem prostor je vždy předmětem daně z příjmu právnických osob a zakládá povinnost podat daňové přiznání.
- Energie a jiné služby v klubovně, kterou několikrát za rok pronajmeme, nedotujeme v plné výši.

Dlouhodobý pronájem – skautská OJ v roli pronajímatele (OJ je majitelem nemovitosti)

Pokud chce OJ pronajmout nemovitost na 10 let a více, musí si v souladu s [Hospodářským řádem](#) Junáka – českého skauta vždy vyžádat souhlas [Výkonné Rady Junáka](#).

[Doporučení pro dlouhodobý pronájem](#)

Dlouhodobý pronájem – skautská OJ v roli nájemce

Pokud si pronajímáte klubovnu, uzavřete smlouvu vždy pouze se skutečným vlastníkem nemovitosti, kterého si ověříte [v katastru nemovitostí](#) [↗](#). Je-li vlastníkem nemovitosti právnická osoba (např. farnost atd.), dbejte na to, ať nájemní smlouvu podepíše člověk, který je k podpisu skutečně oprávněn (typicky statutární zástupce, zmocněnec na základě platné plné moci).

Vyhláška o místních poplatcích

Pokud pronajímáte svoji nemovitost a v rámci pronájmu dojde k přespání, může se na vás vztahovat obecně závazná vyhláška o místních poplatcích – poplatek z ubytování. Ověřte si, zda má obec, kde máte pronajímanou nemovitost, vyhlášku o poplatku z ubytování. Většina pobytů bude sice od poplatku jako takového osvobozena, ale stále

platí povinnost evidence všech ubytovaných. Více v článku [Místní poplatek z pobytu a povinná evidence. Kdy se týká oddílových výprav, skautských základen a jak to celé řešit?](#)

Viz zákon 565/1990 o místních poplatcích ve znění pozdějších předpisů zejména novely zákona č. 278/2019

Databáze základen

Pro sdílení skautských základen existuje [Databáze základen](#) ↗, nebo [FB skupina Skautské základny](#) ↗ – nabídka, poptávka a tipy, kde naleznete i ty neskautské.

Co zadat do skautISu, aby vás ostatní v [databázi základen](#) ↗ našli? Podívejte se do nápovědy skautISu na článek [Nemovitosti a základny](#) ↗.

Další podrobnosti o pronájmu se také dozvíte v [Metodickém listu k pronájmům](#).