

## ÚPLNÉ ZNĚNÍ

**směrnice č. 5/2019 o nájmu nebytových prostor, pozemků a parkovacích míst  
s účinností od 1. 5. 2025**

### OBSAH:

|                  |                                                                      |          |
|------------------|----------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Část I.</b>   | <b>Obecná část</b>                                                   | <b>2</b> |
|                  | 1. Účel směrnice                                                     | 2        |
|                  | 2. Působnost                                                         |          |
|                  | 3. Základní pojmy                                                    | 2        |
|                  | 3.1. Nebytový prostor (dále též NP)                                  | 2        |
|                  | 3.2. Pozemek (dále též P)                                            | 2        |
|                  | 3.3. Parkovací místo (dále též PM)                                   | 2        |
| <b>Část II.</b>  | <b>Hospodaření s nebytovými prostory, pozemky, parkovacími místy</b> | <b>2</b> |
|                  | 4. Podmínky pronájmu                                                 | 2        |
|                  | 5. Činnosti před zahájením pronájmu NP, P, PM                        | 3        |
| <b>Část III.</b> | <b>Obchodní správa</b>                                               | <b>4</b> |
|                  | 6. Součinnost Obchodní správy                                        | 4        |
| <b>Část IV.</b>  | <b>Jistota a nájemné</b>                                             | <b>4</b> |
|                  | 7. Podmínky pro stanovení jistoty                                    | 5        |
|                  | 8. Podmínky pro stanovení nájemného a inflace                        | 5        |
| <b>Část V.</b>   | <b>Závěrečná ustanovení</b>                                          | <b>6</b> |

## I. Obecná část

---

### 1. Účel

- 1) Účelem vydání této směrnice je určit pravidla pro uzavírání nájemních smluv včetně výše nájemného za užívání nebytových prostor (dále též „NP“) ve vlastnictví Stavebního bytového družstva Havířov (dále jen „SBD“ nebo „družstva“).
- 2) Není-li stanoveno jinak, použijí se ustanovení této směrnice také pro nájmy pozemků či parkovacích míst družstva.

### 2. Působnost

Tato směrnice se vztahuje na hospodaření se všemi nebytovými jednotkami ve vlastnictví družstva a zavazuje zaměstnance Správy družstva k respektování postupů v níže uvedených ustanoveních. V rámci působnosti této směrnice je výkonem kompetencí představenstva pověřena Komise pro obchodní záležitosti (dále též „Obchodní komise“).

### 3. Základní pojmy

#### 3.1. Nebytový prostor (dále též NP) je:

nebytový prostor ve výlučném vlastnictví družstva a družstvo ho poskytlo do nájmu nájemci, který splnil podmínky k uzavření smlouvy o nájmu stanovené touto směrnicí

#### 3.2. Pozemek (dále též PZ) je:

nemovitost ve výlučném vlastnictví družstva a družstvo ho poskytlo do nájmu nájemci, který splnil podmínky k uzavření smlouvy o nájmu stanovené touto směrnicí

#### 3.3. Parkovací místo (dále též PM) je:

vymezená část na nemovitosti ve výlučném vlastnictví družstva (v areálu sídla družstva) a družstvo ho poskytlo do nájmu nájemci, který splnil podmínky k uzavření smlouvy o nájmu stanovené touto směrnicí

## II.

### Hospodaření s nebytovými prostory, pozemky, parkovacími místy

---

### 4. Podmínky pronájmu nebytových prostor

#### 4.1. Okruh fyzických či právnických osob, se kterými lze uzavřít smlouvu o pronájmu NP:

- a) vítěz výběrového řízení o pronájem NP
- b) fyzická či právnická osoba, která převzala dluh váznoucí na příslušném nebytovém prostoru ve smyslu 1892 občanského zákoníku, ve výši pohledávky družstva váznoucí na tomto nebytovém prostoru,
- c) jiná fyzická či právnická osoba, na základě usnesení představenstva

- 4.2. Okruh fyzických či právnických osob, se kterými nelze uzavřít smlouvu o pronájmu NP:
- a) fyzická či právnická osoba, která již byla nájemcem nebytových prostor družstva, avšak nájem byl z důvodu porušení smlouvy o nájmu ukončen výpovědí,
  - b) fyzická či právnická osoba, za kterou je vedeno exekuční či insolvenční řízení, nebo jiné právní skutečnosti, které by mohli vést k neplatnosti uzavření smlouvy
- 4.3. V případě vzniku či uvolnění vhodných nebytových prostor pro nájem **zveřejní** pracovník Obchodní správy (dále jen „OS“) na webových stránkách družstva a další vhodnou formou výzvu k podání nabídky na nájem předmětného NP.
- 4.4. **Výzva k podání nabídky** obsahuje nejméně: umístění a výměru nebytového prostoru v m<sup>2</sup>, jeho stavebně technický účel, předpokládanou dobu vzniku a trvání nájmu, termín případné prohlídky a hodnocené údaje (kritéria): minimální výši nájemného, účel nájmu a další určené podmínky. Přílohou výzvy je Žádost o uzavření smlouvy o nájmu NP a návrh nájemní smlouvy.
- 4.5. Řádně zájemcem vyplněná a podepsaná žádost o uzavření nájemní smlouvy tvoří **Nabídku**, kterou posoudí Obchodní komise.  
Nabídky se podávají v zalepených a nepoškozených obálkách osobně nebo poštou na podatelnu družstva. Obálka musí být označena heslem „Neotvírat – nabídka k nebytovému prostoru č. .... na adrese .....“
- 4.6. Nabídky, které nebudou doručeny dle podmínek stanovených čl. II. odst. 4.5 této směrnice, nebudou do výběrového řízení zařazeny.
- 4.7. Ke zveřejnění nabídky uvolněného nebytového prostoru může být upuštěno v případě, že je družstvem evidována žádost zájemce o daný nebytový prostor a jeho nabídka je výhodná pro družstvo nebo pokud vede k jejímu uzavření důvod zvláštního zřetele hodný. V textu nájemní smlouvy však musí být takový důvod vždy uveden.
- 4.8. Nebytový prostor lze **předat k užívání** na základě uzavřené nájemní smlouvy se zájemcem, jehož nabídka byla vyhodnocena jako nejvýhodnější pro družstvo.
- 4.9. V případě doručení jediné nabídky porovná Obchodní komise hodnocené údaje s údaji o nájmech NP obvyklými v Havířově v době podání nabídky. Nabídka je nejvýhodnější, jsou-li v takovém případě nabízené podmínky lepší, než obvyklé, nebo nejméně stejné.
- 5.0. Činnost výběrové komise zajišťuje Obchodní komise v termínu a způsobem zveřejněným ve výzvě k podání nabídek. Členem komise nesmí být zájemce či osoba blízká žadatele podávající nabídku.
- 5. Činnosti před zahájením pronájmu nebytového prostoru**
- 5.1. Převzetí NP při ukončení předchozího nájmu (předání do technického režimu)  
Pracovnice příslušné Obvodní provozní správy sepiše s předávajícím nájemcem protokol o převzetí NP (zejména celkový stav interiéru a konečné stavy elektroměru, plynoměru, SV a teplé vody a ITN, ETN (včetně fotodokumentace) a předá kopii protokolu (elektronicky) TS, ÚČV a klíče od NP případně i klíče od domu, kde se NP nachází, technické správě.
- 5.2. Posouzení potřebnosti a rozsahu nutných oprav  
Po převzetí protokolu a klíčů provedou: technická správa/technický dozor v daném nebytovém prostoru posouzení „výchozího“ technického stavu NP, určí rozsah potřebných nevhodnějších oprav, a to dle možného účelu užívání daného NP.

### 5.3. Postup při zajišťování oprav

V případě potřeby oprav NP do částky 150 tis. Kč bez DPH, zajistí příslušná správa přímou objednávkou dodavatele a Technická správa zajistí výkon TD (smluvně/zaměstnancem družstva). V případě potřeby oprav NP nad 150 tis. Kč zajistí dodavatele formou zjednodušeného nebo standardního výběrového řízení Obchodní správa a TS zajistí výkon TD (podle rámcové smlouvy).

### 5.4. Převzetí oprav NP

Po/při ukončení oprav NP, převezme klíče a dílo (provedené opravy) TS, který podepíše předávající protokol za přítomnosti pracovníka obchodní správy, který následně v případě, že není již evidována žádost o přidělení dané ekonomické jednotky, zahájí nabídkové řízení za účelem uzavření nájemní smlouvy. TD zašle předávající protokol (elektronicky) příslušné OPS, ÚČV.

### 5.5. Předání nebytového prostoru nájemci

Předání nebytového prostoru provede pracovnice příslušné OPS, která zpracuje předávací protokol obsahující zejména celkový stav interiéru-omítek, podlah, kuchyňské linky, sociál. Zařízení a stavy elektroměru, plynoměru, SV a teplé vody a ITN, ETN obsahující technický stav a stavy měřidel (včetně fotodokumentace). Předávací protokol zašle příslušná OPS (elektronicky) na ÚČV a TS a zaeviduje v elektronickém systému družstva (IS).

### 5.6. Nebytový prostor lze začít užívat, pokud jsou splněny tyto podmínky:

- a) byla uzavřena písemná nájemní smlouva,
- b) byla zaplacená jistota
- c) NP byl písemně předán k užívání nájemci

## III.

### Obchodní správa

---

## 6. Součinnost Obchodní správy

6.1. Obchodní správa (dále „OS“) zajišťuje v průběhu relevantního období (od okamžiku výpovědi nájmu do vzniku nového nájmu NP) povinnosti uložené v této směrnici.

6.2. Obchodní správa vykonává marketingové činnosti – zajišťování, predikce, ovlivňování a uspokojení potřeb či přání potencionálních zájemců o pronájem NP.

6.3. Nabídku uvolněného NP Obchodní správa zveřejní do 5 dnů po ukončení oprav NP a předání dle čl. II. odst. 5. této směrnice na webových stránkách družstva a dalších informačních platformách.

## IV.

### Jistota a nájemné

---

## 7. Podmínky pro stanovení jistoty

7.1. Zájemce je povinen uhradit na účet družstva jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného uvedeného v nabídce nejpozději den před vznikem nájmu (účinnosti nájemní smlouvy). Den úhrady je den, kdy byla jistota připsána na účet družstva. V případě prodloužení s úhradou jistoty platí, že družstvo nabídku odmítlo.

- 7.2. V případech zvláštního zřetele hodných je Obchodní komise oprávněna stanovit jinou výši jistoty, než je stanovena odst.1 tohoto článku.
- 7.3. V případě, že celková výše jistoty přesáhne částku 50.000,- Kč, může být s nájemcem uzavřena dohoda o splátkách jistoty s tím, že výše splátek bude určena tak, aby celá jistota byla uhrazena nejpozději do jednoho roku ode dne uzavření nájemní smlouvy.
- 7.4. Jistota slouží k zápočtu případného dluhu na nájemném, zálohách na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním NP a vzniklých škod způsobených nájemcem.
- 7.5. Pokud budou ke dni skončení nájmu všechny závazky ze strany nájemce splněny, vrátí družstvo jistotu na účet nájemce ve lhůtě 30 dnů ode dne vyklizení a předání NP družstvu. V případě prodloužení nájmu s předáním NP delším, než 90 dnů, jistota propadá ve prospěch družstva, jako smluvní pokuta a družstvo je oprávněno naložit s majetkem nájemce dle rozhodnutí Obchodní komise.

## **8. Podmínky pro stanovení nájemného**

- 8.1. Výše minimálního ročního nájemného z 1 m<sup>2</sup> plochy nebytového prostoru je stanovena v příloze č. 1 této směrnice, která je její nedílnou součástí.
- 8.2. Pro výpočet nájemného se příslušenství nebytových prostor (sociální zařízení, chodby, sklepní kóje, komory) započítává do podlahové plochy v rozsahu ½ jejich výměry.
- 8.3. V případě, že jsou nebytové prostory umístěny v suterénních nebo podzemních podlažích může být výše nájemného stanovena obchodní komisí v minimální výši 100,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.
- 8.4. V případě prokazatelně ztížených podmínek užívání nebytového prostoru, doložených znaleckým posudkem, může být minimální výše nájemného stanovena obchodní komisí v minimální výši 50,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.
- 8.5. Obchodní komise je oprávněna rozhodnout o počtu parkovacích míst, které budou součástí nájmu nebytových prostor včetně zvýhodněné výše nájemného za tato parkovací místa.
- 8.6. Obchodní komise je oprávněna v individuálních případech z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout o poskytnutí slevy na nájmu.
- 8.7. Obchodní komise může rozhodnout o poskytnutí slevy na nájmu v případě nájmu NP, kde bude nutno provést změnu účelu užívání, případně budou-li probíhat na domě rozsáhlejší opravy, které by nájemci bránily v užívání NP dle sjednaných podmínek, maximálně však ve výši 50 % a po dobu nejvýše šesti měsíců od účinnosti smlouvy či zahájení oprav.
- 8.8. Výše záloh na plnění poskytovaná s užíváním nebytového prostoru (služby) a jejich vyúčtování je stanoveno vnitřním předpisem družstva a bude prováděno nejméně 1 x ročně.
- 8.9. Krátkodobý pronájem nebytových prostor hostům družstva, členům orgánů družstva, zaměstnancům družstva a důchodcům družstva je poskytován bezplatně.

**V.**  
**Závěrečná ustanovení**

---

- 9.1. Práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti směrnice se dokončí podle dosavadního znění směrnice.
- 9.2. Změnu této směrnice lze provést, kromě schválení jejího dodatku představenstvem, také nahrazením přílohy č. 1 rozhodnutím Obchodní komise.
- 9.3. Platnost směrnice nastává dnem schválení představenstvem a účinnost pro všechny členy orgánů následujícího po jejím schválení.
- 9.4. Všichni vedoucí odborných správ jsou povinni zajistit proškolení příslušných podřízených zaměstnanců a ověřit, že jejich podpisy pod tímto textem: „S úplným zněním této směrnice jsem byl/a podrobně seznámen/a a porozuměl/a jsem jejímu obsahu, účelu a uloženým povinnostem.“ odpovídají skutečnosti.

Přílohy:

č. 1 – Stanovení výše minimálního nájemného

č. 2 – Žádost o uzavření smlouvy o nájmu nebytového prostoru

č. 3 – Postup nabídkového řízení

Datum:

Zpracoval: 30.04.2025

Za Představenstvo družstva

Jiří Hurých  
předseda představenstva