

# Směrnice



Evidenční číslo:	VLS-IMS-S-2022-583-1900	Řízený:	ANO
Ze dne:	22.12.2022	Počet stran:	24
		Přílohy/strany:	0

**Směrnice pro hospodaření s byty, nebytovými  
prostory, domy určenými k bydlení, prostory  
sloužícími k podnikání a ubytovnami**

Zpracoval :



P r a h a 2 0 2 2

## OBSAH:

OBSAH:.....	2
Čl. I Úvodní ustanovení .....	4
1.1 Účel směrnice .....	4
1.2 Vymezení zkratek a pojmů .....	4
1.3 Odpovědnost za hospodaření a pronájem bytů, domů, nebytových prostor a prostor sloužících k podnikání .....	6
Čl. II Správa bytů, domů a prostor sloužících k podnikání .....	6
2.1 Činnost a agenda správy .....	6
2.2 Pasportizace .....	7
2.3 Zajištění správy .....	8
Čl. III Právní úpravy užívání a pronájmu bytů, domů, nebytových prostor a prostor sloužících k podnikání .....	8
3.1 Základní právní úpravy .....	8
Čl. IV Byty, domy a ostatní prostory, určené pro bydlení osob.....	8
4.1 Druhy bytů a domů určených pro bydlení osob.....	8
4.2 Druhy bytů podle umístění a uspořádání .....	9
4.3 Charakter bytů.....	9
Čl. V Pronajímání bytů a domů určených k bydlení .....	9
5.1 Přidělování bytů.....	9
5.2 Předmět nájmu .....	10
5.3 Doba nájmu bytů a domů určených k bydlení .....	10
5.4 Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele.....	10
5.5 Členové nájemcovy domácnosti a podnájem.....	12
5.6 Společný nájem.....	13
5.7 Následky smrti nájemce, výměna bytu .....	13
5.8 Skončení nájmu bytu .....	13
5.9 Náležitosti nájemních smluv.....	15
5.10 Stanovení nájemného u bytů a domů určených k bydlení .....	15
5.11 Slevy z nájemného .....	16
5.12 Služby poskytované s užíváním bytu či nemovitosti a stanovení jejich úhrady .....	17
5.13 Úhrada nájemného a zálohy na služby poskytované s užíváním bytu.....	18
5.14 Pojištění bytů a nemovitostí určených k bydlení .....	18
Čl. VI Nájem prostoru sloužícího k podnikání .....	18
6.1 Působnost zákona k nájmu prostoru sloužícího k podnikání .....	18
6.2 Vznik nájmu.....	18
6.3 Skončení nájmu.....	18

6.4	Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání .....	19
6.5	Práva a povinnosti účastníků nájemního vztahu.....	20
Čl. VII.....		21
Ubytování v ubytovacích zařízeních VLS ČR .....		21
7.1	Ubytování se pro účely této směrnice rozumí poskytnutí ubytování:.....	21
7.2	Druh ubytování .....	21
7.3	Ubytování zaměstnanců na služebních cestách .....	22
7.4	Ubytování cizích osob .....	22
7.5	Povinnosti ubytovatele.....	22
7.6	Ceny za ubytování .....	22
7.7	Všeobecná ustanovení.....	22
Čl. VIII . Závěrečná ustanovení .....		23
Autorizace .....		24

## Čl. I Úvodní ustanovení

### 1.1 Účel směrnice

- 1.1.1 Stanovit jednotná pravidla, podmínky a postupy pro hospodaření s byty, domy, nebytovými prostory, prostory sloužícími k podnikání a ostatními nemovitými věcmi, s nimiž má právo hospodařit VLS ČR, s. p. (dále jen „VLS ČR“).
- 1.1.2 Stanovit vzájemné vztahy mezi VLS ČR a zaměstnanci VLS ČR (dále jen „zaměstnanci“) při administraci agendy hospodaření s byty, domy, nebytovými prostory, prostory sloužícími k podnikání a ostatními nemovitými věcmi, s nimiž má právo hospodařit VLS ČR.
- 1.1.3 Dosáhnout hospodárné, účelné a efektivní správy a pronajímání těchto bytů, domů, nebytových prostor, prostor sloužících k podnikání a ostatními nemovitými věcmi ve prospěch VLS ČR, při respektování jejich umístění (ve vojenských újezdech i mimo ně).
- 1.1.4 Sjednotit formu a podmínky uzavírání smluv a provádění dalších právních úkonů spojených s právem hospodařit k bytům, domům, nebytovým prostorům sloužícím k podnikání a jejich správou.
- 1.1.5 Zajistit ochranu práv a plnění povinností VLS ČR jako pronajímatele jejich objasněním a dále předcházet vzniku škod, potenciálně způsobených nájemci a případným soudním sporům s nimi.
- 1.1.6 Sjednotit a zjednodušit přiznávání slev nájemného u zaměstnanců s preferovanou pracovní funkcí.
- 1.1.7 Stanovit kritéria pro ubytování v ubytovacích zařízeních VLS ČR a vymezit okruh osob, kterým tato služba může být poskytnuta a za jakých podmínek.

### 1.2 Vymezení zkratk a pojmů

#### 1.2.1 Význam zkratk

Zkratka	Pojem	Význam
VLS ČR	Vojenské lesy a statky ČR, s.p.	Pojem platný pro celý státní podnik, tj. ředitelství s.p., divize a správy
ŘSP	Ředitelství státního podniku	Pojem platný pro organizační jednotku VLS ČR
OSM ŘSP	Oddělení správy majetku ředitelství státního podniku	Příslušná vnitropodniková součást v podřízenosti ekonomického náměstka ředitele státního podniku
Divize	Divize Vojenských lesů a statků ČR, s. p.	Pojem pro příslušnou vnitropodnikovou organizační jednotku
O.Z.	Občanský zákoník	Zákon č. 89/2012 Sb., v platném znění

#### 1.2.2 Význam pojmů

Pojem	Definice – význam
Nemovitá věc	Pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá (pozemky, podzemní stavby se samostatným účelovým určením - např. metro, podzemní garáže, věcná práva k pozemkům a podzemním stavbám se samostatným účelovým určením - např. zástavní právo, práva, která za nemovité věci prohlásí zákon - např. právo stavby, věc, o které právní předpis stanoví, že není součástí pozemku, a nelze-li ji přenést z místa na místo bez narušení její podstaty - např. letiště, inženýrské sítě, vyhrazené ložisko, jeskyně, některé dočasné stavby,

	jednotky, stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti O.Z. ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku => až do okamžiku, kdy se vlastníkem takové stavby a pozemku stane jedna a ta samá osoba. (dle O.Z.).
Součást pozemku	Je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech; není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek; rostlinstvo na něm vzešlé. (dle O.Z.)
Příslušenství věci	Je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. Právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství. V pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí. Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo. (dle O.Z.).
Podlaží	Je soubor všech místností a prostorů v budově ležících v téže úrovni. Jsou nadzemní a podzemní. Číslovají se od úrovně vstupů nahoru a dolů. Podzemní podlaží se nazývají též suterény.
Jednotka	Zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a rovněž podíl na společných částech nemovité věci. Místo bytu může jednotka zahrnovat též nebytový prostor nebo soubor bytů nebo nebytových prostorů. Jednotka se výslovně prohlašuje za věc nemovitou. (dle O.Z.)
Obytná místnost	Je část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m <sup>2</sup> . Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m <sup>2</sup> a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m <sup>2</sup> ; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m (dle zákona č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění).
Podlahová plocha bytu (pro účely nájmu)	Je půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny atd. a započítává se také plocha zakrytá zabudovanými předměty (skříně ve zdech, vany a jiné zařízení předměty). Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Vypočtená podlahová plocha se uvádí v m <sup>2</sup> a zaokrouhluje se na jedno desetinné místo (dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, v platném znění).
Společné části domu části domu	Vodorovné a svislé konstrukce obvodové stěny domu, střecha, komíny, zápraží, schody, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, lodžie, domovní kotelny, výtahy, půdy, kolárny, kočárkárny, prádelny, sušárny, obvodové stěny a nosné svislé konstrukce uvnitř bytu vyjma povrchových úprav, přípojky od hlavního řádu, rozvody elektrické energie k bytovému jističi, rozvody teplé a studené vody, rozvody tepla včetně radiátorů a termostatických ventilů, vzduchotechnika, rozvod televizního signálu a datových sítí, rozvody telefonu, domácí zvonky (podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, v platném znění).
Nájemné	Úplata, kterou je nájemce povinen platit pronajímateli podle nájemní smlouvy.

Nebytový prostor	Je místnost nebo prostor, který neslouží k bydlení, ale který slouží k užítku člověku, jeho rodiny pro rozvíjení obecně prospěšné a přitom nevýdělečné (př. garáž, prádelna, klubovna). Nájem se spravuje podle obecných ustanovení o nájemní smlouvě, záleží na stranách, jaké podmínky si ujednají. (dle důvodové zprávy k O.Z.).
Krátkodobé ubytování	Je ubytování do 1 měsíce.
Dlouhodobé ubytování	Je ubytování na dobu delší než 1 měsíc na základě smlouvy.
Odpovědný zaměstnanec	Je pověřený zaměstnanec ředitelem organizační jednotky.
Ceník	Je vnitropodnikový ceník.
Ubytovací zařízení	Jsou neveřejné ubytovny, objekty upravené pro ubytování osob, lovecké chaty, inspekční pokoje, apod.
Ubytovny	Jsou vlastní i pronajaté ubytovací prostory určené k přechodnému ubytování zaměstnanců, kteří jsou ve vztahu k VLS ČR v pracovním poměru.
Zaměstnanci s preferovanou pracovní funkcí	Zaměstnanci plnící stěžejní úkoly podniku v dané lokalitě a jejichž ubytování v místě pracovního zařazení je nezbytné.

### 1.3 Odpovědnost za hospodaření a pronájem bytů, domů, nebytových prostor a prostor sloužících k podnikání

- 1.3.1 Za hospodaření a pronájem bytů, domů, nebytových prostor a prostor sloužících k podnikání v působnosti divizí VLS ČR odpovídají ředitelé divizí, kteří mají v této oblasti právo rozhodovat a podepisovat související dokumenty. Bezprostřední odpovědnost má pracovník zajišťující správu majetku divize.
- 1.3.2 Za hospodaření a pronájem bytů a domů v působnosti ŘSP (včetně nebytových prostor, prostorů sloužících k podnikání a ubytoven) odpovídá ekonomický náměstek. Právo rozhodovat o nájmech a podepisovat související dokumenty podle této směrnice má ve vybraných případech ředitel státního podniku.
- 1.3.3 Na přípravě smluvních případů se kromě zaměstnanců správy majetku podílejí také další zaměstnanci, kteří jsou nezbytní pro řádnou přípravu dokumentace potřebnou k uzavření nájemní smlouvy (účetní, právník, atd.).
- 1.3.4 V případě potřeby jsou ke smluvním dokumentům vyžadována právní stanoviska.
- 1.3.5 Každá nájemní smlouva (a dodatek ke smlouvě) musí projít připomínkovým řízením v souladu se spisovým řádem.
- 1.3.6 Hospodaření a pronájem bytů, domů, nebytových prostor a prostorů sloužících k podnikání je metodicky řízen z úrovně OSM ŘSP.

## Čl. II

### Správa bytů, domů a prostor sloužících k podnikání

#### 2.1 Činnost a agenda správy

- 2.1.1 Administrativní činností prováděnou pracovníkem správy majetku rozumíme zejména:
  - vedení evidence o bytech, domech, dalších prostorech vhodných k bydlení, nebytových prostorách, prostorech sloužících k podnikání, ubytoven a jejich využití, vedení technickoekonomické dokumentace a jejich aktualizaci;
  - uzavírání nájemních smluv a vedení jejich evidence;

- stanovení výše nájemného a záloh na služby poskytované s užíváním bytů, domů, nebytových prostor a prostor sloužících k podnikání;
- zpracování podkladů pro placení nájemného, záloh na služby, daní z nemovitostí a poplatků, vedení evidenčních listů pro výpočet nájemného;
- kontrolu placení nájemného, záloh na služby, daní z nemovitostí atd.;
- fyzické předávání a přejímání bytů, domů, nebytových prostor a prostor sloužících k podnikání mezi pronajímatelem a nájemci;
- vedení a zajišťování vymáhání pohledávek plynoucích z nájmu bytů, domů, nebytových prostor a prostorů sloužících k podnikání a zajišťování služeb k nim;
- zabezpečování prohlídek bytů, domů, nebytových prostorů a prostor sloužících k podnikání (fyzickou kontrolu provádět 1x ročně a vést o ní zápis);
- organizování služeb spojených s užíváním bytů, domů, nebytových prostor a prostor sloužících k podnikání, běžné i havarijní údržby bytového fondu, dodávek všech médií nutných pro provoz domů, úklidu společných prostor v domě, provozu zařízení a vybavení domu (např. výtahy, společné televizní antény, domovní prádelny, mandlovny).

2.1.2 Ekonomickou agendou rozumíme zejména:

- vedení účetnictví spojeného s provozem a správou bytového hospodářství;
- provedení rozúčtování nákladů na služby poskytované s užíváním bytů, domů, prostor sloužících k podnikání a nebytových prostor v rozsahu stanoveném dohodou nebo zvláštními předpisy;
- inkaso nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu;
- úhrada poplatků a daní, plateb za běžnou a havarijní údržbu bytového fondu, dodávek všech médií nutných pro provoz domů a dalších služeb spojených s užíváním bytů, nebytových prostor a prostor sloužících k podnikání;
- úhrada oprav, revizí, odborných prohlídek, rekonstrukcí a modernizací bytového fondu.

2.1.3 Technickou agendou rozumíme zejména:

- vedení dokumentace o stavebně technickém stavu bytů, domů, nebytových prostor a prostor sloužících k podnikání (viz pasportizace, odst. 2.2.);
- obstarávání oprav, udržování a provoz bytového fondu a s tím spojených předepsaných kontrol, zkoušek a revizí technických zařízení a odstraňování závad zjištěných těmito kontrolami, zkouškami a revizemi;
- vedení evidence spotřeby energií, přehledu o stavu domovních měřidel a zajišťování dalších služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor;
- objednávání dodávek všech médií nutných pro provoz domů a dalších služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor a vedení evidence smluv o nich;
- objednávání, přejímání a kontrolu oprav bytového fondu a jeho zařízení a vybavení;
- vedení dokumentace o revizích, zabezpečování povinných revizí, odborných prohlídek či zkoušek, které pro vlastníka vyplývají ze zvláštních předpisů;
- vypracování návrhů na provedení rozsáhlejších oprav bytového fondu či jeho rekonstrukcí a modernizací, včetně odhadů rozpočtových nákladů, zajišťování rekonstrukcí a modernizací bytového fondu.

## 2.2 Pasportizace

- 2.2.1 Je jednou z možností evidence bytů a domů, která slouží VLS ČR ke sledování aktuálního stavebně technického stavu, jak domu jako celku, tak i jednotlivých bytů, nebytových prostor a prostor sloužících k podnikání.
- 2.2.2 Údaje z pasportů v programovém vybavení FAMA+ poskytují VLS ČR potřebné informace o rozsahu, charakteru a kvalitě domovního majetku, o potřebách finančních i materiálových prostředků na jejich údržbu, opravy a modernizaci. Výstupy z nich jsou tak podkladem pro plánování údržby, oprav a modernizace.

## 2.3 Zajištění správy

- 2.3.1 Veškerou agendu dle odst. 2.1 zajišťuje příslušná divize VLS ČR, u objektů v působnosti ŘSP pracovníci OSM ŘSP v souladu s odst. 1.3 (dále jen „pověřený subjekt“).
- 2.3.2 Administrativní činnosti dle bodu 2.1.1 je pověřený subjekt povinen vést v programovém vybavení FAMA+, pokud to tento program umožňuje (historie nájemních vztahů bude zachována v původním softwarovém nástroji WINDOMY), a to především z důvodu zjednodušení práce a dále pro operativní zajišťování výstupů a informací nejen pro OSM ŘSP a vedení podniku.

## Čl. III

### Právní úpravy užívání a pronájmu bytů, domů, nebytových prostor a prostor sloužících k podnikání

#### 3.1 Základní právní úpravy

- 3.1.1 Povolení staveb a jejich změn, užívání a odstraňování staveb, povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb, atd. řeší zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.
- 3.1.2 Základem právní úpravy nájmu bytů, domů a prostor sloužících k podnikání je O.Z., který v části čtvrté, hlava II, oddíl tři, v § 2201 až 2331 upravuje nájemní vztahy.
- 3.1.3 Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění. Zákon upravuje postup při určování záloh na služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby.
- 3.1.4 Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, v platném znění. Nařízení vlády upravuje způsob výpočtu podlahové plochy bytu, společné části nemovitých věcí, vztahuje se i na nebytový prostor.

## Čl. IV

### Byty, domy a ostatní prostory, určené pro bydlení osob

#### 4.1 Druhy bytů a domů určených pro bydlení osob

- 4.1.1 Rodinné domy jsou stavby pro bydlení, které svým stavebním uspořádáním odpovídají požadavkům na rodinné bydlení a v nichž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Příslušenství rodinného domu, například stavby plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (garáže, zahradní altány, kůlny, skladové prostory pro dům atd.), je pronajímáno společně s ním.
- 4.1.2 Bytové domy jsou stavby pro bydlení, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a jsou k tomuto účelu určeny.
- 4.1.3 Byty jsou soubory místností, popřípadě jednotlivé obytné místnosti, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení (určí stavební úřad).
- 4.1.4 Jiné stavby a zemědělské stavby (např. administrativní budovy, budovy lesních správ, apod.), v nichž se nachází minimálně jeden byt, popřípadě jednotlivá obytná místnost, která svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na bydlení a je k tomuto účelu užívání vhodná. I zde může hlavní stavba zahrnovat příslušenství, například stavby plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní.



## 4.2 Druhy bytů podle umístění a uspořádání

- 4.2.1 Byty v rodinných domech, v nichž se nachází jen jeden byt. Předmětem nájmu je celý dům, nikoliv jen byt. Předmětem nájmu jsou i prostory, které za byty nelze považovat (společné a vedlejší prostory), vedlejší stavby, pozemky zastavěné rodinným domem a vedlejšími stavbami a také související pozemky, tvořící s rodinným domem jeden celek.
- 4.2.2 Byty v rodinných domech, v nichž se nachází více než jeden byt a zpravidla jen s jedním vchodem. Na každý konkrétní byt se uzavírá smlouva o nájmu bytu.
- 4.2.3 Byty v rodinných domech (dvojdomech, trojdomech, v řadové zástavbě), v nichž se nacházejí samostatné byty se samostatným vchodem. Předmětem nájmu je část domu, nikoliv jen byt. Tato část musí být přesně specifikovaná. Předmětem nájmu jsou i prostory, které za byty nelze považovat (společné a vedlejší prostory).
- 4.2.4 Byty v bytových domech. Na každý byt se uzavírá samostatná smlouva o nájmu bytu.
- 4.2.5 Byty v ostatních stavbách s převažujícím způsobem využití pro jiné účely než pro bydlení, v nichž se nachází jeden nebo více samostatných bytů. Na každý byt se uzavírá samostatná smlouva o nájmu bytu.
- 4.2.6 Vestavěná nebo přistavená část domu s byty (garážové stání, garáž, kůlna, apod.) je kolaudačním rozhodnutím nebo rozhodnutím pronajímatele příslušenstvím konkrétně určeného bytu a její pronájem je řešen v rámci smlouvy o nájmu bytu. Samostatně stojící garáž či jiná stavba je předmětem samostatné nájemní smlouvy podle obecné úpravy O.Z.

## 4.3 Charakter bytů

- 4.3.1 Služební byty a služební domy určené k bydlení v právu hospodařit VLS ČR jsou pronajímány zaměstnancům, kterým lze z titulu jejich pracovního zařazení poskytnout bydlení v místě výkonu práce.
- 4.3.2 Seznam služebních bytů a domů určených k bydlení, které jsou určeny pro bydlení zaměstnanců, se stanoví rozhodnutím ředitele státního podniku a na úrovni divize rozhodnutím ředitele divize (po předchozím schválení ředitelem státního podniku).
- 4.3.3 Seznam služebních bytů a domů určených k bydlení, které jsou určeny pro bydlení zaměstnanců, se průběžně aktualizuje, a tvoří jej nemovitosti a byty v právu hospodařit VLS ČR, které svým umístěním a technickým stavem nejlépe odpovídají potřebám služebního bydlení.
- 4.3.4 Se **zaměstnanci s preferovanou pracovní funkcí (viz. čl. 5.11.2)** lze uzavřít nájemní smlouvu na užívání služebního bytu nebo domu určeného k bydlení, v níž bude vždy uvedeno **konkrétní pracovní zařazení a místo výkonu práce**. V případě obsazení služebního bytu nebo domu určeného k bydlení jiným zaměstnancem lze uzavřít nájemní smlouvu bez odkazu na konkrétní pracovní zařazení a místo výkonu práce.
- 4.3.5 Za **ostatní byty a domy určené k bydlení** se považují nemovitosti neuvedené v seznamech služebních bytů a domů, které jsou efektivně využívány ostatními zaměstnanci, případně dalšími osobami.

## Čl. V

### Pronajímání bytů a domů určených k bydlení

#### 5.1 Přidělování bytů

- 5.1.1 O přidělení bytů a domů určených k bydlení zaměstnanců rozhoduje písemnou formou:

- a) ředitel státního podniku v případě zaměstnanců ŘSP na základě žádosti příslušného vedoucího pracovníka toho zaměstnance, který o přidělení bytu nebo domu žádá,
- b) ředitel státního podniku v případě ředitelů divizí na základě žádosti ředitele divize, který si o přidělení bytu nebo domu žádá,
- c) ředitel divize v případě zaměstnanců divizí na základě žádosti příslušného vedoucího pracovníka toho zaměstnance, který o přidělení bytu nebo domu žádá.

5.1.2 Každý subjekt, který je pověřen správou těchto nemovitostí a bytů určených ke služebnímu bydlení, je povinen poskytovat ubytování v nich přednostně zaměstnancům, pokud zaměstnanci tento zájem projeví nebo se tato potřeba předpokládá v souvislosti se zamýšleným přijetím nových zaměstnanců. V opačném případě subjekt zajišťující správu pronajme nemovitost nebo byt jinému zájemci, aby byl tento subjekt schopen z úhrady nájemného udržovat tyto nemovitosti v co nejpříjemnějším stavu.

## 5.2 Předmět nájmu

5.2.1 Byt a příslušenství bytu. Příslušenství bytu bude v nájemní smlouvě vždy uvedeno. Smlouva o nájmu bytu se upravuje dle toho, zda se jedná o byt dle bodu 4.3.1 nebo dle bodu 4.3.5.

5.2.2 Nebytový prostor. Nebytové prostory lze pronajímat k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny.

5.2.3 Domy určené k bydlení jako celek. Stavba, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na bydlení a v níž je nejvýše jeden samostatný byt na jeden samostatný vchod, případně i několik nebytových prostor mimo byt a další stavby s doplňkovou funkcí určené k tomu, aby s touto stavbou byly trvale užívány (např. hospodářské budovy, kůlny, stáje, garáže, případně další drobné stavby, apod.) **je předmětem pronájmu jako celek.** Jedná se zejména o rodinné domy (hájovny), malé zemědělské usedlosti, ale případně i dvojdomky (trojdomky, řadové domky), mající každý samostatný byt, přičemž každý celek je oddělen od ostatních a není průchozí. Na každou z těchto staveb, nebo na její část (např. polovinu dvojdomku) a k nim náležící příslušenství, musí být **uzavřena samostatná nájemní smlouva podle O.Z.**

## 5.3 Doba nájmu bytů a domů určených k bydlení

5.3.1 Nájemní smlouvy o nájmu bytů a domů určených k bydlení v právu hospodařit VLS ČR **se zaměstnanci lze uzavírat pouze na dobu určitou, a to nejdéle na dobu trvání pracovního poměru u VLS ČR, maximálně však na dobu 3 let.** Další prodloužení doby nájmu se realizuje písemným dodatkem ke smlouvě, který opět respektuje podmínky doby nájmu dle tohoto odstavce.

5.3.2 Nájemní smlouvy o nájmu bytů a domů určených k bydlení v právu hospodařit VLS ČR, momentálně nevyužitých pro bydlení zaměstnanců, lze s **ostatními nájemci** uzavírat **pouze na dobu určitou, maximálně však na dobu 5 let.** Další prodloužení doby nájmu se realizuje písemným dodatkem ke smlouvě, který opět respektuje podmínky doby nájmu dle tohoto odstavce.

5.3.3 Nemovitosti a byty určené ke služebnímu bydlení, ve kterých nejsou ubytováni zaměstnanci, se považují za nemovitosti a byty, pro které platí obecná úprava o nájmech nemovitostí a bytů a nelze k nim pak uzavřít smlouvu o nájmu služebního bytu.

## 5.4 Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

5.4.1 Povinnosti pronajímatele:

- a) přenechá věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu; udržuje věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla

pronajata; zajistí nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu (obecné ustanovení k nájůmům dle O.Z.).

- b) odevzdá nájemci věc se vším, co je třeba k řádnému užívání a v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá (obecné ustanovení k nájůmům dle O.Z.).

***Rozsah vybavení u bytu předávat jen s minimální vybavením, pokud se v bytě nachází a je v dobrém stavu. Nájemné za vybavení bytu je pouze věcí dohody mezi pronajímatelem a nájemce, neupravuje ho žádný právní předpis. Před výměnou vybavení bytu je třeba s nájemcem uzavřít písemnou dohodu, kde nájemce souhlasí s výměnou a případným navýšením nájemného za vybavení.***

- c) **po dobu nájmu** provádí běžnou údržbu věci nájemce, ledaže se k ní zavázal pronajímatel. Ostatní údržbu věci a její nezbytné opravy provádí pronajímatel, ledaže se k některému způsobu nebo druhu údržby a k opravě některých vad zavázal nájemce. Pronajímatel nemá právo během nájmu pronajatou věc měnit, vyjma veřejného zájmu, na základě zvláštního zákona, soudního a úředního rozhodnutí (obecné ustanovení k nájůmům dle O.Z.).

***Běžná údržba v bytě (domu určeného k bydlení, nebytovém prostoru) související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou ve smlouvě předem jinak. Pokud není učiněna dohoda stran, např. sjednáno, že běžnou údržbu, kterou bude činit nájemce, jsou všechny opravy v souhrnné hodnotě 12 000 Kč/rok, tak se může podřídně použít ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., kterým se provádí O.Z., kde jsou popsány druh oprav a jakých věcí v objektech se běžná údržba týká. Nájemce je vždy povinen provést dohodnutou běžnou údržbu ve smlouvě a odstranit poškození, které způsobil on nebo osoby s ním spolubydlící. Pokud tak neučiní, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.***

- d) pronajímateli je zakázáno smluvně zavazovat nájemce povinnostmi ke smluvní pokutě a zakazují se též ujednání ukládající nájemci zjevně nepřiměřené povinnosti (zakázané ujednání dle O.Z., zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu).
- e) udržuje po dobu nájmu v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů a udržuje byt a dům ve stavu způsobitelném k užívání (zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu dle O.Z.).

#### 5.4.2 Povinnosti nájemce:

- a) nájemce je povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, platit nájemné a provádět běžnou údržbu pronajaté věci dle smluvních ujednání s pronajímatelem (obecné ustanovení k nájůmům dle O.Z.);
- b) nájemce má právo provést změnu věci jen s předchozím souhlasem pronajímatele; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formou. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad. Provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby (obecné ustanovení k nájůmům dle O.Z.);
- c) oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení (obecné ustanovení k nájůmům dle O.Z.);
- d) nájemce užívá byt v souladu s nájemní smlouvou, nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může v bytě i pracovat nebo podnikat; dodržuje po dobu nájmu

pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku, má právo chovat v bytě zvíře, chov nesmí způsobit obtíže pronajímateli ani ostatním nájemníkům (zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu dle O.Z.);

- e) ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel (zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu dle O.Z.);
- f) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli, který poškození nebo vadu v přiměřené době odstraní. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu, nemá právo na náhradu nákladů, odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného (zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu dle O.Z.);
- g) nájemce je povinen odstranit poškození nebo vadu, které způsobil, pokud tak neučiní, odstraní vadu nebo poškození pronajímatel na náklady nájemce (zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu dle O.Z.);
- h) nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, která zvyšuje hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma; v ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce (zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu dle O.Z.);
- i) nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu pouze se souhlasem pronajímatele, bez souhlasu pronajímatele hrubě porušil nájemce svou povinnost (zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu dle O.Z.);
- j) při skončení nájmu odevzdá nájemce byt pronajímateli ve stavu, v jakém byt převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel (zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu dle O.Z.).

## **5.5 Členové nájemcovy domácnosti a podnájem**

- 5.5.1 Počet osob v pronajatém bytě je rozhodný při rozúčtování a následném vyúčtování nákladů za služby poskytované s užíváním bytu.
- 5.5.2 Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Sníží-li se počet členů nájemcovy domácnosti, oznámí to nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu.
- 5.5.3 Pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a v hygienicky vyhovujících podmínkách. Dále si pronajímatel může vyhradit v nájemní smlouvě právo písemného souhlasu s přijetím další osoby do bytu. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo o další případy zvláštního zřetele hodné. Osobou blízkou je, dle O.Z., příbuzná v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner podle jiného zákona upravující registrované partnerství. O.Z. zakládá vyvratitelnou právní domněnku, že osobami blízkými jsou i osoby sešvagřené nebo osoby, které spolu trvale bydlí.
- 5.5.4 Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele (musí dodržet ustanovení o nahlášení zvýšení počtu osob v bytě dle bodu 5.5.2 a přiměřeného počtu osob dle bodu 5.5.3). V případě, že

nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Pokud nedodrží podmínky v tomto odstavci výše uvedené, tak hrubě porušil svou povinnost. Podnájem skončí nejpozději s nájmem.

## 5.6 Společný nájem

- 5.6.1 Uzavře-li nájemní smlouvu s pronajímatelem více osob, stanou se společnými nájemci bytu; společným nájemcem bytu se stane i osoba, která se souhlasem stran přistoupí ke smlouvě. Společní nájemci mají stejná práva a povinnosti.

## 5.7 Následky smrti nájemce, výměna bytu

- 5.7.1 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. Nájem bytu po jeho přechodu skončí nejpozději uplynutím 2 let od okamžiku přechodu nájmu. Toto neplatí 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 a v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla k okamžiku přechodu nájmu věku 70 let. Pokud nájem přejde na více osob, tak přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně, v případě, že je mezi těmito osobami nájemcův potomek, přejdou práva a povinnosti z nájmu na něj.

- 5.7.2 Pronajímatel může nájem vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti nepřešla a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost. Není-li nájemcův dědic znám ani do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti, může pronajímatel byt vyklidit; tím nájem zaniká. Věci z bytu pronajímatel uloží na náklad nájemcova dědice ve veřejném skladišti nebo u jiného schovatele; nepřevzme-li nájemcův dědic věci bez zbytečného odkladu, může je pronajímatel na jeho účet vhodným způsobem prodat.

- 5.7.3 Zemře-li nájemce služebního bytu, tak nájem skončil. Osoba, která v bytě bydlela společně s nájemcem, má právo v bytě bydlet; vyzve-li ji však pronajímatel, aby byt vyklidila, je povinna tak učinit nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží.

- 5.7.4 Výměna bytů je možná jen se souhlasem obou jejich účastníků a musí mít písemnou formu (dohoda o výměně bytů). K tomu, aby dohoda byla platně uzavřena je třeba předchozí písemný souhlas pronajímatele (případné výhrady k výměně apod.), který se stane přílohou dohody o výměně bytu. Pokud výměna bytu není v souladu se zásadami o hospodaření s byty u VLS ČR, souhlas se neuděluje.

## 5.8 Skončení nájmu bytu

- 5.8.1 Vzhledem k podmínkám doby nájmu dle odst. 5. 3. je nejčastějším způsobem zániku nájmu bytu uplynutí sjednané doby nebo posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal vykonávat určité práce, aniž k tomu měl vážný důvod (služební byt).

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

- 5.8.2 Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil,

platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu. **V nájemních smlouvách bude vždy uvedena povinnost písemné výzvy před ukončením doby nájmu na straně nájemce. Doba nájmu bude vždy prodlužována na základě písemného dodatku nebo na základě nové nájemní smlouvy.**

#### 5.8.3 Nájem bytu může dále zaniknout výpovědí:

- Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď byla doručena druhé straně. Vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.
- **Nájemce** může vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
- Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době, a to v případech, kdy nájemce poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu; je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází; má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu. Ve výpovědi musí být uveden výpovědní důvod. Dal-li pronajímatel nájemci výpověď z některého z důvodů uvedených v předchozím bodu, je povinen nájemci byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu, nevyužil-li byt do jednoho měsíce od jeho vyklizení nájemcem k účelu uvedenému jako výpovědní důvod. Tato lhůta neběží po dobu potřebnou k úpravě bytu, bylo-li s úpravou započato nejdéle do dvou týdnů po vyklizení bytu a je-li v ní řádně pokračováno.
- Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. Pronajímatel uvede, v čem spatřuje důvod zvlášť závažného porušení a vyzve před doručením výpovědi nájemce k odstranění protiprávního stavu.

#### 5.8.4 Odevzdání bytu po skončení nájmu.

- Nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skočený, má se byt za odevzdaný ihned.
- Nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu,

teré bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

- Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatel. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
- Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá. Je-li v bytě věc, o které lez mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se o pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí.

## 5.9 Náležitosti nájemních smluv

5.9.1 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. Není-li dohodnuta doba nájmu, má se za to, že smlouva o nájmu bytu byla uzavřena na dobu neurčitou.

### 5.9.2 Účastníci nájemního vztahu

Účastníky nájemního vztahu jsou na jedné straně pronajímatel a na druhé straně nájemce. Na straně pronajímatele vystupuje VLS ČR, jednající ředitelem státního podniku nebo dalšími „pověřenými osobami“ dle odst. 1.3.1 na základě pověření k právním úkonům (zmocnění). Na straně nájemce to mohou být právnické i fyzické osoby.

V případě, že nájemcem je fyzická osoba, uvede se ve smlouvě její jméno, příjmení, trvalé bydliště, datum narození (nepoužívat rodné číslo). Právnická osoba musí být ve smlouvě označena obchodní firmou, sídlem, IČ a osobou, která je oprávněna za právnickou osobu jednat.

prostory, prostory sloužícími k podnikání a ostatními nemovitými věcmi, s nimiž má právo hospodařit VLS ČR Byt v nájemní smlouvě bude vždy označen číslem bytu, jeho umístěním v domě (přízemí, podlaží, apod.), označením čísla domu, ulice a obce, kde se nachází a parcelním číslem pozemku, na kterém se budova s bytem nachází. Dále je třeba určit i počet místností, rozsah příslušenství a jeho vybavení. Rovněž je třeba popsat stav bytu a jeho vybavení. Jsou-li jako součást (resp. příslušenství) bytu kolaudovány další vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (v bytě např. komora, koupelna, WC, šatna, předsíň, spíž, apod., mimo byt např. chodba, sklep, půda, dřevník, kolna, stáj, garáž, apod.), pak budou tyto uvedeny v nájemní smlouvě. Pokud bude nájemce užívat současně s bytem nebytové prostory, tak budou pronajaty společně s bytem v jedné nájemní smlouvě.

### 5.9.4 Doba nájmu

Doba nájmu u bytů a nemovitostí určených k bydlení je uzavírána pouze na dobu určitou viz článek 5.3. U služebních bytů a domů určených k bydlení uvádět i k době určité i vázanost na trvání výkonu určité práce nájemce, nutno napsat konkrétní funkci a určení místa výkonu (např. „lesník pro Lesní správu Bruntál“). Je vhodné do smlouvy uvést povinnost nájemce oznámit změnu funkce a místa výkonu (změna je řešena dodatkem ke smlouvě).

## 5.10 Stanovení nájemného u bytů a domů určených k bydlení

### 5.10.1 Nájemné při uzavírání nájemních smluv

- a) Nájemné při uzavírání nájemní smlouvy na byt nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem. Neujednají-li strany výši nájemného, tak vznikne pronajímateli právo na nájemné v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě a čase obvyklá u obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek.
- b) U nových nájemních vztahů se měsíční nájemné bude sjednávat ve výši obvyklé v dané lokalitě a v daném čase, tj. nájemné tržní. Pro stanovení výše tržního nájemného mohou být využity tyto způsoby:
  - zveřejněné mapy nájemného připravené Ministerstvem pro místní rozvoj (odkaz: <<http://www.mmr.cz/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Prechod-na-smluvni-najemne/Mapa-najemneho>>);
  - porovnání cen nájemného se třemi srovnatelnými byty ve stejné nebo srovnatelné lokalitě;
  - cílové nájemné v Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu dle přílohy č. 3 sdělení Ministerstva pro místní rozvoj č. 180/2009 Sb., o rozřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu obyvatel, o územním rozčlenění obcí seskupením katastrálních území, o výši základních cen za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytů, o cílových hodnotách měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, o maximálních přírůstcích měsíčního nájemného a o postupu při vyhledání maximálního přírůstku nájemného pro konkrétní byt. Výše uvedeného sdělení MMR již pozbylo platnosti, ale bud používáno podpůrně pro stanovení spodní hranice nájemného za 1 m<sup>2</sup>.
- c) Výběr způsobu stanovení výše měsíčního nájemného musí být zvolen tak, aby příslušná organizační jednotka nehosponařila s byty s finanční ztrátou.
- d) Ve smlouvě je třeba uvést konkrétní údaj o výši nájemného, popřípadě způsob jeho určení a odkaz na příslušnou přílohu nájemní smlouvy (evidenční list).
- e) Dále je nutné u nájemních smluv s dobou nájmu alespoň 1 rok (včetně nájemních smluv pravidelně prodlužovaných dodatky nebo novou smlouvou s tím samým nájemníkem) dbát na to, aby byl údaj o nájemném doplněn smluvním ujednáním, podle kterého bude možné nájemné pravidelně navyšovat o průměrný růst úhrnného indexu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce zveřejňovaného Českým statistickým úřadem (inflační doložka).

## 5.11 Slevy z nájemného

- 5.11.1 Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 5.11.2 Slevu na nájemném lze poskytnout **zaměstnancům s preferovanou pracovní funkcí**, za které se považuje:
  - a) ředitel divize,
  - b) vedoucí lesní správy,
  - c) technik v lesnictví,
  - d) adjunkt,
  - e) technik lesního hospodářství (nadlesní, lesní),
  - f) technik v rybářství,
  - g) dělník,
  - h) vedoucí školkařského střediska.



U ostatních pracovních zařazení v rámci podniku jen ve výjimečných případech a po předchozím schválení ředitelem státního podniku.

5.11.3 Podmínky poskytování slevy z nájemného zaměstnancům s preferovanou pracovní funkcí jsou:

- a) slevu lze stanovit pouze z „čistého“ nájemného (bez záloh na služby a bez náhrady za vybavení bytu), které svou výší dosáhlo cílové hodnoty měsíčního nájemného dle zákona č. 150/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
- b) slevu lze přiznat pouze u nájemného, které dosáhlo cílového nájemného (pokud se tak nestalo, nemá zaměstnanec na slevu nárok),
- c) maximální výše slevy může dosáhnout 25% z cílového nájemného, přičemž o výši slevy u jednotlivých zaměstnanců rozhoduje na základě návrhu ředitele divize ředitel státního podniku.

5.11.4 O výši slevy u jednotlivých zaměstnanců rozhoduje na základě návrhu ředitele divize ředitel státního podniku.

5.11.5 Slevy dle tohoto rozhodnutí ředitele se přiznávají zpravidla v těchto případech:

- a) odloučenost objektu bydlení,
- b) špatná dostupnost služeb,
- c) umístění objektu bydlení ve Vojenském újezdu mimo sídelní útvary,
- d) špatný stav (stáří) nemovitosti.

5.11.6 Slevu z nájemného lze poskytnout jen zaměstnancům. Ve výjimečných případech může být sleva poskytnuta i bývalým zaměstnancům, kterým VLS ČR dosud pronajímá byt. O výjimce rozhoduje ředitel státního podniku.

5.11.7 O přiznání slevy na nájemném u zaměstnanců divizí rozhodne ředitel státního podniku na základě návrhu ředitele divize. O přiznání slevy na nájemném u ředitelů divizí a zaměstnanců ŘSP rozhodne ředitel státního podniku. Sleva se poskytuje vždy v souvislosti s konkrétním nájemním vztahem, tj. přiděluje se konkrétnímu zaměstnanci užívajícímu konkrétní objekt.

5.11.8 Přiznaná výše slevy nájemného podléhá dani z příjmu fyzických osob v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, v platném znění.

## 5.12 Služby poskytované s užíváním bytu či nemovitosti a stanovení jejich úhrady

### 5.12.1 Rozsah služeb poskytovaných s užíváním bytu

Pronajímatel si s nájemcem v nájemní smlouvě ujednají rozsah služeb spojených s užíváním bytu. Pokud ujednání chybí, tak pronajímatel zajistí nezbytné služby spojené s užíváním bytu – dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných prostor domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případě provoz výtahů (dle O.Z.). Pro VLS ČR je výhodnější dohodnout ve smlouvě jen nezbytně nutný rozsah poskytovaných služeb ze strany VLS ČR a u ostatních služeb uvést jejich zabezpečení ze strany nájemcem na své náklady.

### 5.12.2 Stanovení výše záloh na služby poskytované s užíváním bytu

Výše zálohy na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním bytu se stanoví dohodou s nájemcem. Měsíční zálohy za jednotlivé druhy služeb se stanoví jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, nebo z ceny odvozené z předpokládaných cen běžného roku, jestliže některé služby v uplynulém období nebyly placeny nebo poskytovány. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo

z důvodu změny rozsahu nebo kvality služby, změny počtu členů domácnosti. Změněnou měsíční zálohu na služby může pronajímatel požadovat nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po písemném a zdůvodněném oznámení nové výše zálohy nájemci (dle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění).

### 5.13 Úhrada nájemného a zálohy na služby poskytované s užíváním bytu

- a) V nájemní smlouvě je nutno stanovit termín a způsob úhrady nájemného a zálohy na služby poskytované s užíváním bytu, popřípadě způsob rozúčtování cen a služeb poskytovaných s užíváním bytu.
- b) Nájemné i zálohy na služby se zpravidla hradí měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se nájemné a zálohy na služby platí.
- c) Pronajímatel je oprávněn při uzavření smlouvy požadovat, aby nájemce složil peněžitou jistotu k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu ve výši maximálně šestinásobku měsíčního nájemného. Po ukončení nájmu jistotu pronajímatel vrátí nájemci, započte si, co mu nájemce případně dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejích poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.
- d) S ohledem na náročnost zasílání složenek a faktur za nájem a záloh za služby je žádoucí sjednávat bezhotovostní způsob placení prostřednictvím např. bankovního účtu na číslo účtu a variabilní symbol pronajímatele. Ve smlouvě musí být způsob platby výslovně uveden.

### 5.14 Pojištění bytů a nemovitostí určených k bydlení

VLS ČR neodpovídá za jakékoliv škody, zejména za škody způsobené na vnesených věcech a na movitých věcech ve vlastnictví nájemce a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Nájemce má možnost, aby proti těmto škodám předmět nájmu nechal na své náklady pojistit.

## Čl. VI

### Nájem prostoru sloužícího k podnikání

#### 6.1 Působnost zákona k nájmu prostoru sloužícího k podnikání

- 6.1.1 Obecnou úpravu nájmu a podnájmu nebytových prostor řeší O.Z.
- 6.1.2 Za prostor sloužící k podnikání dle O.Z. se považuje prostor nebo místnost, je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti a nebo slouží-li prostor nebo místnost alespoň převážně k podnikání.

*V místnostech se provozují kanceláře, studia, závody restauračního typu, svobodná povolání, umělecká tvorba, **prostory** slouží zejména k výkonu či provozu živnosti maloobchodní, restaurační, hospodské, roznáškové, hotelové, řemeslnické, výrobní, skladovací nebo k poskytování služeb bez ohledu na to, zda bude docházet ke styku s veřejností či nikoliv (dle důvodové zprávy k O.Z.).*

#### 6.2 Vznik nájmu

- 6.2.1 Nájem prostoru sloužícího k podnikání vzniká na základě písemné nájemní smlouvy, kterou pronajímatel (VLS ČR) přenechává nájemci za nájemné prostor sloužící k podnikání do užívání.

#### 6.3 Skončení nájmu

- 6.3.1 Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
- 6.3.2 Nájem na dobu určitou může nájemce vypovědět i před uplynutím ujednané doby:

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící k podnikání určen;
  - b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor;
  - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci;
- 6.3.3 Nájem na dobu určitou má pronajímatel právo vypovědět i před uplynutím ujednané doby:
- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící k podnikání nachází, odstraněna, nebo představována tak, že brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat;
  - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že nemovitou věc, kde se nachází prostor sloužící k podnikání, opatřil bez písemného souhlasu pronajímatele v nepřiměřeném rozsahu štíty a návěstími a neodstranil je ani po výzvě nebo je dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání.
- 6.3.4 Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba je tříměsíční.
- 6.3.5 V případě ukončení nájmu, je nájemce povinen vrátit prostor sloužící k podnikání ve stavu v jakém ho převzal, nehledě na běžné opotřebení při smluveném užívání. Za účelem kontroly stavu prostoru před i po ukončení nájemního vztahu je pronajímatel povinen pořizovat předávací protokol, který je přílohou nájemní smlouvy.

#### **6.4 Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

- 6.4.1 Nájemní smlouva musí mít písemnou formu a obsahovat: předmět a účel nájmu, výši nájemného a úhrady za služby poskytované v souvislosti s nájmem prostoru sloužícího k podnikání, a dobu, na kterou se nájem uzavírá.
- 6.4.2 V označení předmětu nájmu je nutné konkrétně uvést charakter a druh prostoru sloužícího k podnikání, např. kancelář, dílna sklad, garáž, apod., a to v souladu se stavebním určením těchto prostor. V nájemní smlouvě je nutné uvést přesně polohu pronajatých prostor sloužících k podnikání (příslušné podlaží v budově nebo jeho část, popř. čísla místností a prostor). K identifikaci je zapotřebí uvádět parcelní číslo stavební parcely, na níž nemovitost stojí. Ve smlouvě by mělo být uvedeno rovněž příslušenství prostoru sloužícího k podnikání, tj. konkrétní místnosti a prostory, které jsou určeny, aby s prostorem sloužícím k podnikání byly využívány.
- Přílohou nájemní smlouvy musí být i plánek pronajímaného prostoru sloužícího k podnikání, včetně příslušenství.
- 6.4.3 Účel užívání prostoru sloužícího k podnikání vychází ze stavebních technického určení. Účel užívání bude ve smlouvě vždy vymezen konkrétně. Není nutné uvádět, zda má nájemce oprávnění vykonávat příslušnou činnost.
- 6.4.4 Nájem prostoru sloužícího k podnikání v právu hospodařit VLS ČR se sjednává pouze na dobu určitou, a to v maximální délce trvání 5 let.
- 6.4.5 Výše nájemného z prostoru sloužícího k podnikání se sjednává dohodou smluvních stran s tím, že výše stanovená pronajímatelem je v místě a čase obvyklá, zahrnuje oprávněné náklady a přiměřený zisk

V nájemních smlouvách je nutné uvádět ujednání o pravidelném každoročním navyšování nájemného o průměrný růst úhrnného indexu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce zveřejňovaného Českým statistickým úřadem (inflační doložka).

Pokud pronajímatel poskytuje nájemci služby v souvislosti s nájmem prostoru sloužícího k podnikání, tak do smlouvy uvede dohodnutou výši záloh (odvozené z nákladů minulých období nebo z předpokládaných cen běžného roku) a způsob rozúčtování. Pokud je to technicky možné, tak si pronajímatel dohodne s nájemcem ve smlouvě, že služby spojené s nájmem prostoru sloužícího k podnikání si zajistí nájemce sám, stane se přímým odběratelem služeb.

- 6.4.6 V nájemní smlouvě je dále nutno uvést dohodu nájemce s pronajímatelem o termínu placení nájemného a služeb spojených s nájmem prostoru sloužících k podnikání, a to placení předem za příslušné období. Smluvní strany se mohou však dle charakteru nájemního poměru dohodnout i o jiné splatnosti těchto úhrad, například o placení nájemného čtvrtletně vždy k 15. dni druhého měsíce čtvrtletí, jak je to dosud v mnoha případech běžné. Pokud by nebyl termín dohodnut ve smlouvě, tak dle O.Z. se nájemné a služby spojené s nájmem platí měsíčně pozadu.
- 6.4.7 Důležité je v nájemní smlouvě dohodnout i způsob placení nájemného a záloh za služby. Zpravidla bezhotovostním způsobem platby např. trvalého příkazu z bankovního účtu nájemce na účet a variabilní symbol pronajímatele.

## **6.5 Práva a povinnosti účastníků nájemního vztahu**

- 6.5.1 Pronajímatel (VLS ČR) předá prostor sloužící k podnikání nájemci tak, aby jej mohl využívat k ujednanému účelu, udržovat ho ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s nájmem prostoru sloužícího k podnikání, a zajistit nájemci nerušené užívání prostoru sloužícího k podnikání po dobu nájmu.
- 6.5.2 Pronajímatel může dohodnout ve smlouvě a prostor sloužící k podnikání odevzdat nájemci ve stavu nezpůsobilém k užívání, přičemž nájemce v něm provede opravy (rekonstrukci) vlastním nákladem s tím, že pronajímatel dá nájemci písemný souhlas ke stavebním úpravám předmětu nájmu.
- 6.5.3 Dohoda o odchylných podmínkách odevzdání prostoru sloužícího k podnikání musí být uvedena ve smlouvě (př. uvést závady, které dělají prostor nezpůsobilý, rozsah stavebních úprav, způsob úhrady nákladů na odstranění závad).
- 6.5.4 Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání smluvních stran.
- 6.5.5 Nájemce je oprávněn užívat prostor sloužící k podnikání v rozsahu dohodnutém ve smlouvě. Pro VLS ČR je rovněž výhodnější dohodnout ve smlouvě povinnost nájemce udržovat prostor sloužící k podnikání ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání na své náklady. Nebo alespoň zmínit ve smlouvě povinnost nájemce provádět po dobu nájmu běžnou údržbu a stanovit limit v jaké výši (s ohledem na stav nemovité věci účel nájmu apod.).
- 6.5.6 Obdobně v případě poskytování služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání je pro VLS ČR výhodnější dohodnout ve smlouvě jejich poskytování ze strany pronajímatele jen v rozsahu nezbytně nutném, vycházející z charakteru předmětu nájmu, a ostatní služby, aby si zabezpečoval sám nájemce. Rozsah služeb poskytovaných ze strany pronajímatele závisí na zařízení a vybavení domu, ve kterém se nebytový prostor nachází. Pokud pronajímatel poskytuje nájemci služby v souvislosti s nájmem prostoru sloužícího k podnikání, tak do smlouvy uvede dohodnutou výši záloh (odvozené z nákladů minulých období nebo z předpokládaných cen běžného roku) a způsob rozúčtování.
- 6.5.7 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla.

- 6.5.8 Ve smlouvě je třeba uvést, že pronajímatel je oprávněn přiměřeným způsobem požadovat přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným a nájemce je povinen mu přístup umožnit.
- 6.5.9 Není-li dohodnuto jinak, je nájemce oprávněn přenechat prostor sloužící k podnikání nebo jeho část do podnájmu pouze na dobu určitou a jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele; smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu. Pokud zřídí nájemce podnájem bez písemného souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností.
- 6.5.10 Pronajímatel neručí za škody způsobené na vnesených věcech nájemce, nájemce má možnost tyto věci nechat na svůj náklad pojistit.
- 6.5.11 Ve smlouvě je žádoucí upozornit nájemce, že změny na věci je nájemce oprávněn provádět jen s písemným souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může požadovat nájemce jen v případě, že se k tomu pronajímatel ve smlouvě zavázal. Proveďte-li nájemce změny na věci bez souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu prostoru sloužícího pro podnikání. Neuvede-li nájemce prostor určený k podnikání do původního stavu na žádost pronajímatele, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 6.5.12 Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící k podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními, pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li k tomu vážný důvod. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

## **Čl. VII**

### **Ubytování v ubytovacích zařízeních VLS ČR**

#### **7.1 Ubytování se pro účely této směrnice rozumí poskytnutí ubytování:**

- zaměstnancům a jejich rodinným příslušníkům;
- zaměstnancům organizací pracujících ve prospěch VLS ČR;
- dalším osobám, pokud je to v zájmu VLS ČR (např. lovečtí hosté).
- a dalším osobám v doprovodu zaměstnance

#### **7.2 Druh ubytování**

7.2.1 Krátkodobé ubytování se poskytuje za cenu dle ceníku schváleného ředitelem státního podniku (stanoveno v Rozhodnutí ředitele státního podniku).

Rodinným příslušníkům zaměstnanců se poskytuje pouze krátkodobé ubytování při návštěvě zaměstnance. Návštěvou se rozumí pobyt kratší 7 kalendářních dnů po sobě jdoucích. Rodinným příslušníkem pro účely této směrnice se rozumí rodiče, manžel, manželka, registrovaný partner, druh, družka a děti zaměstnance. Ubytování se poskytuje za ceny stanovené v souladu s Rozhodnutím ředitele státního podniku, neuzavírá se smlouva a úhrada ceny za ubytování je splatná společně s měsíčním vyúčtováním ubytování příslušného zaměstnance na základě měsíčního přehledu.

7.2.2 Dlouhodobé ubytování v ubytovacích zařízeních VLS ČR se poskytuje za cenu dle ceníku na základě smlouvy o ubytování.

Stanovená cena je účtována již od prvního dne ubytování a to vždy za celý kalendářní měsíc (průměrný počet dní v měsíci je 30 dní bez ohledu na obsazení lůžka) mimo první měsíc, pokud den ubytování není prvním dnem v měsíci. Potom se počítá počet dní do konce kalendářního měsíce.

### **7.3 Ubytování zaměstnanců na služebních cestách**

- 7.3.1 Zaměstnanci, kterým bylo poskytnuto při pracovních cestách ubytování péčí kteréhokoli ubytovacího zařízení VLS ČR, zásadně za poskytnuté ubytování neplatí v hotovosti.
- 7.3.2 Pro účel evidence a pozdějšího vyúčtování za ubytování se vydává jednotný tiskopis.
- 7.3.3 Ředitel divize (ředitel státního podniku pro ubytovnu ŘSP) určí správce ubytovacích zařízení, případně jiné osoby odpovědné za vedení průkazné evidence o ubytování v ubytovacím zařízení VLS ČR.
- 7.3.4 Evidence na jednotném tiskopisu se vede zvlášť pro každou divizi.

### **7.4 Ubytování cizích osob**

- 7.4.1 Ubytování cizích osob, pokud je to v zájmu VLS ČR, loveckých hostů, osob firem spolupracujících s VLS ČR se řídí předpisy dle předchozích odstavců.
- 7.4.2 Výdaje za poskytované ubytování je možno hradit na místě v hotovosti nebo případně bezhotovostně na základě faktury.
- 7.4.3 Zaměstnancům organizací, kteří provádějí práce a služby výhradně ve prospěch VLS ČR lze poskytnout:
- ubytování na ubytovnách na základě smlouvy o ubytování za ceny stanovené platným ceníkem;
  - výpočet ceny (cena + aktuální sazbu DPH) se provede na „Výpočtovém listu“ (identifikace ubytovatele a ubytovaného, datum a délka ubytování, počet ubytovaných osob, celková částka za ubytování, poplatek z ubytovací kapacity, podpisy a datum).

### **7.5 Povinnosti ubytovatele**

- 7.5.1 Za stav, využití a vlastní provoz ubytovny odpovídá zaměstnanec dle čl. 7.3.3.
- 7.5.2 Příslušný ředitel (metodik správy majetku u ředitelství VLS ČR) je povinen zabezpečit zpracování „Ubytovacího řádu“ a jeho zveřejnění v ubytovacích zařízeních.
- 7.5.3 V „Ubytovacím řádu“ musí být uvedeno zejména:
- a) určení zaměstnance odpovědného za provoz zařízení a správce zařízení;
  - b) organizační opatření k užívání společných prostorů;
  - c) stanovení doby nočního klidu.

### **7.6 Ceny za ubytování**

- 7.6.1 Ubytování se poskytuje za minimální ceny stanovené ceníkem, který schvaluje ředitel státního podniku. Ceník rozlišuje jednotlivé typy a druhy ubytování a jeho kategorizaci.
- 7.6.2 Ředitel divize stanoví svým rozhodnutím ceny pro jednotlivé typy ubytování, které mohou být vyšší ceny v ceníku dle bodu 7.6.1, ale nikdy nižší.
- 7.6.3 Účtování a platby se řídí platnými vnitřními předpisy VLS ČR.

### **7.7 Všeobecná ustanovení**

- 7.7.1 Ředitel divize svým rozhodnutím stanoví kategorie, do jakých se zařazují ubytovací zařízení VLS ČR v působnosti divize.

## **Čl. VIII. Závěrečná ustanovení**

- 8.1 Nové nájemní smlouvy na byty, nebytové prostory a nemovitosti určené k bydlení uzavírat jen v souladu s touto směrnicí.
- 8.2 Všechny smlouvy na pronájem bytů, nemovitostí určených k bydlení či nebytových prostor uzavřené v minulosti, které dosud nepozbyly platnosti, se řídí dle ustanovení těchto smluv a právními předpisy v jejich aktuálním znění.
- 8.3 Tato směrnice nabývá platnosti a účinnosti dnem schválení.
- 8.4 Dnem nabytí účinnosti této směrnice se ruší směrnice VLS-IMS-S-2022-0355-1900.
- 8.5 Dnem nabytí účinnosti této směrnice se ruší rozhodnutí ředitele státního podniku VLS-IMS-RR-2018-0537-1900.

### Autorizace

Zpracoval:	<u>22. prosince 2022</u> Datum	<u>vedoucí OSM</u> funkce / jméno
Předkládá:	<u>22. prosince 2022</u> Datum	<u>EN</u> funkce / jméno
Přezkoušel:	<u>22. prosince 2022</u> Datum	<u>PVVIMS</u> funkce / jméno
Schválil:	<u>22. prosince 2022</u> Datum	<u>ředitel s.p.</u> funkce / jméno