

10/2026 Nájem a pacht

Klíčová slova: nájem, pacht, nájemní smlouva, pachtovní smlouva, pronajímatel, propachtovatel, doba neurčitá, doba určitá, 311, 314, 321, 324, 384, 459, 469, 518, 603, 921, 922, 933, 934, 968, 972, 973, 974, 2111, 2132, 5164, 5169

10. 1 Nájem a pacht – obecně

- (1) Nájem směřuje pouze k užívání (s omezenou možností brát z věci i užitky pro svou potřebu). Pacht znamená přenechání věci k užívání a požívání za úplatu (pachtovné). Od nájmu se odlišuje tím, že kromě práva věc užívat obsahuje ještě navíc právo požívat věc, tudíž brát z ní užitky. To, zda se jedná o nájem nebo o pacht, určujeme podle hospodářského účelu závazku, tj. k čemu směřuje vůle smluvních stran.
- (2) V případě, že účetní případ dosáhne hladiny významnosti, kterou má obec či DSO stanovenou ve vnitřním předpisu, je nutné účtovat o podmíněné pohledávce z jiných smluv (SÚ 933 nebo 934), či z důvodu úplatného užívání majetku jinou osobou (SÚ 921 nebo 922).
- (3) K **odúčtování podmíněné pohledávky** (SÚ 933 a 934) u smluv, kdy obec je v pozici pronajímatele/propachtovatele, dochází:
 - a) na dobu neurčitou až při ukončení nebo změně smluvního vztahu,
 - b) na dobu určitou průběžně při předpisu na účet 311, nebo 469.
- (4) K **odúčtování podmíněného závazku** (SÚ 973 a 974) u smluv, kdy obec je v pozici nájemce/pachtýře, dochází:
 - a) na dobu neurčitou až při ukončení nebo změně smluvního vztahu,
 - b) na dobu určitou dochází průběžně při předpisu na účet 321, nebo 459.
- (5) Metodický postup zaúčtování u nájemních smluv a pachtovních smluv je obdobný.

10. 2 Účtování o nájmu a pachtu

10. 2. 1 Nájemní nebo pachtovní smlouva na dobu neurčitou – obec v pozici pronajímatele nebo propachtovatele

- (1) Obec uzavřela nájemní/pachtovní smlouvu na dobu neurčitou ve výši 1 000 000 Kč nájemného za daný rok, smluvní sankce v nájemní/pachtovní smlouvě jsou stanoveny na maximální částku 1 500 000 Kč a pro obec jde o významnou informaci dle vnitřního předpisu.

10. 2. 1. 1 Předpis k datu nabytí platnosti a účinnosti nájemní/pachtovní smlouvy – evidence dlouhodobé budoucí pohledávky z titulu případné nemožnosti vrácení majetku obce úplatně užívané jinou osobou, například z důvodu zničení nebo odcizení nebo z důvodu významného znehodnocení tohoto majetku, a to ve výši případného peněžitého plnění vůči účetní jednotce

SU	AU	§	položka	UZ	PJ	N	MU	Partner	MD	D
922	0***								1 500 000	
999	0922									1 500 000

10. 2. 1. 2 Předpis výše nájemného k datu nabytí platnosti a účinnosti nájemní/pachtovní smlouvy (podmíněná pohledávka u smluv na dobu neurčitou účtována v souladu s nastavenými pravidly oceňování ve vnitřním předpisu účetní jednotky)

SU	AU	§	položka	UZ	PJ	N	MU	Partner	MD	D
934	0***								X	
999	0934									X

10. 2. 1. 3 Předpis ročního nájemného/pachtovního

SU	AU	§	položka	UZ	PJ	N	MU	Partner	MD	D
311	0***								1 000 000	
603	03** – 09**									1 000 000

10. 2. 1. 4 Inkaso ročního nájemného/pachtovního

SU	AU	§	položka	UZ	PJ	N	MU	Partner	MD	D
231	0***	****	2132						1 000 000	
311	0***									1 000 000

10. 2. 1. 5 Inkaso zálohy na služby spojené s nájmem/pachtem

SU	AU	§	položka	UZ	PJ	N	MU	Partner	MD	D
231	0***	****	2111						X	
324	0***									X

10. 2. 1. 6 Odúčtování výše nájemného/pachtovního z podrozvahy k okamžiku ukončení smluvního vztahu

SU	AU	§	položka	UZ	PJ	N	MU	Partner	MD	D
999	0934								X	
934	0***									X

10. 2. 1. 7 Odúčtování dlouhodobé budoucí pohledávky z titulu případné nemožnosti vrácení majetku obce k okamžiku ukončení smluvního vztahu

SU	AU	§	položka	UZ	PJ	N	MU	Partner	MD	D
999	0922								1 500 000	
922	0***									1 500 000

10. 2. 2 Předplacené nájemné nebo pachtovné – obec v pozici pronajímatele nebo propachtovatele

10. 2. 2. 1 Inkaso předplaceného nájemného/pachtovního na několik let dopředu (např. 300 000 Kč; 6 let)

SU	AU	§	položka	UZ	PJ	N	MU	Partner	MD	D
231	0***	****	213x						300 000	
384	0***									300 000

10. 2. 2. 2 Předpis nájemného/pachtovního v běžném kalendářním roce (300 000 Kč : 6)

SU	AU	§	položka	UZ	PJ	N	MU	Partner	MD	D
384	0***								50 000	
603	03** – 09**									50 000

10. 2. 3 Nájemní nebo pachtovní smlouva na dobu určitou – obec v pozici nájemce nebo pachtýře

- (1) Obec uzavřela nájemní/pachtovní smlouvu na období 5 let, částka ročního nájemného/pachtovního činí 100 000 Kč, splatnost je pololetně vždy k 15. dni následujícího pololetí. Smlouva je platná a účinná od 1.ledna daného roku. Smluvní sankce

v nájemní/pachtovní smlouvě jsou stanoveny na maximální částku 2 000 000 Kč. Účetní jednotka vyhodnotila tuto informaci za významnou dle vnitřního účetního předpisu.

10. 2. 3. 1 Předpis k okamžiku platnosti a účinnosti nájemní/pachtovní smlouvy – evidence dlouhodobého budoucího závazku z titulu případné nemožnosti vrácení majetku jiné osoby užívaného úplatně obcí, například z důvodu zničení nebo odcizení nebo z důvodu významného znehodnocení tohoto majetku, a to ve výši případného peněžitého plnění účetní jednotkou (v daném případě odpovídá tržní hodnotě pronajatého/propachtovaného prostoru)

SU	AU	§	položka	UZ	PJ	N	MU	Partner	MD	D
999	0968								2 000 000	
968	0***									2 000 000

10. 2. 3. 2 Předpis výše nájemného/pachtovného (5 x 100 000 Kč) k okamžiku nabytí platnosti a účinnosti nájemní/pachtovní smlouvy

SU	AU	§	položka	UZ	PJ	N	MU	Partner	MD	D
999	0974								500 000	
974	0***									500 000

10. 2. 3. 3 Předpis závazku k 1. lednu daného období za nájemné/pachtovné prvního pololetí daného roku

SU	AU	§	položka	UZ	PJ	N	MU	Partner	MD	D
518	03** – 09**								50 000	
321	00**									50 000

10. 2. 3. 4 Odúčtování výše nájemného/pachtovného z podrozvahy k okamžiku zaúčtování na účet 321 – Dodavatelé

SU	AU	§	položka	UZ	PJ	N	MU	Partner	MD	D
974	0***								50 000	
999	0974									50 000

10. 2. 3. 5 Platba nájemného/pachtovného za první pololetí

SU	AU	§	položka	UZ	PJ	N	MU	Partner	MD	D
321	00**								50 000	
231	0***	****	5164							50 000

10. 2. 3. 6 Platba zálohy na služby spojené s nájmem/pachtem

SU	AU	§	položka	UZ	PJ	N	MU	Partner	MD	D
314	0***								X	
231	0***	****	5169							X

10. 2. 3. 7 Předpis závazku k 1. červenci daného období za nájemné/pachtovné druhého pololetí daného roku

SU	AU	§	položka	UZ	PJ	N	MU	Partner	MD	D
518	03** – 09**								50 000	
321	00**									50 000

10. 2. 3. 8 Odúčtování výše nájemného/pachtovného z podrozvahy k okamžiku zaúčtování na účet 321 – Dodavatelé

SU	AU	§	položka	UZ	PJ	N	MU	Partner	MD	D
974	0***								50 000	
999	0974									50 000

10. 2. 3. 9 Odúčtování dlouhodobého budoucího závazku z titulu případné nemožnosti vrácení majetku k okamžiku ukončení platnosti nájemní/pachtovní smlouvy

SU	AU	§	položka	UZ	PJ	N	MU	Partner	MD	D
968	0***								2 000 000	
999	0968									2 000 000

10. 3 Závěrem

Tento doporučený postup nevyjadřuje jediný možný způsob účtování v souladu s předpisy v oblasti účetnictví platnými a účinnými pro rok 2026 a není právně závazný, neboť k závazným výkladům (stanoviskům) právních předpisů je oprávněn pouze příslušný soud a zároveň tato informace není radou dle § 2950 občanského zákoníku.

Dne: 29. 9. 2026

Vypracovaly: Ing. Jitka Ročárková, vedoucí oddělení výkaznictví, Ing. Lenka Bulantová

Bere na vědomí výše uvedené metodické postupy: Ing. Lucie Eliášová, vedoucí oddělení přezkumu a metodiky hospodaření obcí

Vydáno na internetu na adrese: <http://metodikaucetnictvi.kraj-jihocesky.cz>