



ZÁSADY PRO NÁJEM A PACHT POZEMKŮ VE VLASTNICTVÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA OPAVY

Účinnost od:	1.1.2026
Nahrazuje	Zásady pro nájem pozemků ve vlastnictví Statutárního města Opavy, schválené Radou statutárního města Opavy dne 20.7.2016 usnesením č. 1450/42 RM 16 + Dodatek č. 1 schválený dne 18.11.2020 usnesením č. 2403/55/RM/20
Schváleno:	Radou statutárního města Opavy dne 17.6.2025 usnesením č. 3769/78/RM/25
Zpracoval:	Odbor majetku města Odbor právní a organizační
Garant:	Odbor majetku města

OBSAH

Čl. I. Účel zásad	3
Čl. II. Podnět k uzavření nájemní smlouvy nebo pachtovní smlouvy	3
Čl. III. Záměr pronájmu nebo propachtování Pozemku	3
Čl. IV. Výše nájmeného a pachtovného a doba nájmu a pachtu	3
Čl. V. Ujednání o jednostranné změně výše nájemného nebo pachtovného	4
Čl. VI. Důsledky těchto Zásad na existující nájemní smlouvy a pachtovní smlouvy	4
Čl. VII. Závěrečná ustanovení	4
Čl. VIII. Zrušovací ustanovení	5
Čl. IX. Účinnost	5

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Zásady	tyto Zásady pro nájem a pacht pozemků ve vlastnictví statutárního města Opavy schválené Radou statutárního města Opavy dne 17.6.2025 usnesením č. 3769/78/RM/25
Město	Statutární město Opava
Pozemek	pozemek ve vlastnictví statutárního města Opavy, který není veřejným statkem
Smlouva	nájemní smlouva nebo pachtovní smlouva
Zájemce	osoba, která má zájem o pronájem nebo propachtování Pozemku
Odbor majetku města	odbor majetku města Magistrátu města Opavy
Rada	Rada statutárního města Opavy
Základní podmínky	některé základní podmínky, za kterých Město přenechává Pozemek do nájmu nebo do pachtu, a to výše nájemného nebo pachtovného a doba nájmu nebo pachtu včetně délky výpovědní doby, kteréžto podmínky jsou stanoveny v Příloze č. 1 Zásad
Existující smlouva	nájemní smlouva nebo pachtovní smlouva existující ke dni nabytí účinnosti těchto Zásad

Článek I. Účel zásad

Tyto Zásady pro nájem a pacht pozemků ve vlastnictví statutárního města Opavy (dále také jen „**Zásady**“) určují některá základní pravidla pro uzavírání nájemních smluv a pachtovních smluv, jimiž statutární město Opava (dále také jen „**Město**“) přenechává pozemek, jehož je vlastníkem a který není veřejným statkem¹ (dále také jen „**Pozemek**“), do nájmu² nebo do pachtu³.

Článek II. Podnět k uzavření nájemní smlouvy nebo pachtovní smlouvy

1. Podnět k uzavření nájemní smlouvy nebo pachtovní smlouvy (dále také jen „**Smlouva**“) dává svou žádostí osoba, která má zájem o pronájem nebo propachtování Pozemku (dále také jen „**Zájemce**“), nebo samo Město.
2. Žádost o pronájem nebo propachtování Pozemku podává Zájemce u odboru majetku města Magistrátu města Opavy (dále také jen „**Odbor majetku města**“).
3. Město v rámci plnění povinností, které zákon o obcích pro hospodaření s obecním majetkem stanoví⁴, usiluje o to, aby ke každému Pozemku, který užívá jiná osoba nebo který Město nepotřebuje pro výkon své působnosti, byla uzavřena příslušná Smlouva.
4. Není-li příslušná Smlouva uzavřena, ačkoli jiná osoba užívá Pozemek, Město vůči této osobě uplatňuje právo na vydání bezdůvodného obohacení⁵.

Článek III. Záměr pronájmu nebo propachtování pozemku

1. O zveřejnění záměru Města pronajmout nebo propachtovat Pozemek dle zákona o obcích⁶ rozhoduje Rada statutárního města Opavy (dále také jen „**Rada**“).
2. V případech, které nesnesou odkladu, je o zveřejnění záměru oprávněn rozhodnout Odbor majetku města.
3. Zveřejnění záměru není návrhem na uzavření smlouvy, ani veřejnou nabídkou, ani veřejnou soutěží o nejvhodnější nabídku a Město nezavazuje k uzavření Smlouvy, neboť se jedná pouze o splnění zákonné informační povinnosti jakožto nutného předpokladu platného uzavření Smlouvy a to, zda se Smlouva uzavře a jaký bude mít případně uzavřená Smlouva obsah, je ve výlučné kompetenci příslušného orgánu Města, jehož rozhodnutí nelze předjímat. V tomto smyslu jsou i tyto Zásady východiskem, od něhož se rozhodující orgán Města může s ohledem na konkrétní okolnosti případu odchýlit.

Článek IV. Výše nájemného a pachtovného a doba nájmu a pachtu

1. Některé základní podmínky, za kterých Město přenechává Pozemek do nájmu nebo do pachtu, a to výše nájemného a pachtovného a doba nájmu a pachtu včetně délky výpovědní doby (dále také jen „**Základní podmínky**“), jsou stanoveny v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí těchto Zásad.

¹ § 490 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

² § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

³ § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁴ zejména § 38 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)

⁵ § 38 odst. 6 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), § 2991 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁶ § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)

2. Základní podmínky jsou stanoveny vždy pro určitý druh Smlouvy uvedený v Příloze č. 1 těchto Zásad. Jednotlivé druhy Smlouvy se liší podle povahy Pozemku a účelu, k němuž se daný Pozemek pronajímá nebo propachtovává.
3. Podmínky, za nichž Město uzavírá Smlouvu, již nelze zařadit do žádného z druhů Smlouvy uvedených v Příloze č. 1, budou určeny individuálně dle konkrétních okolností daného případu.

Článek V.

Ujednání o jednostranné změně výše nájemného nebo pachtovného

Smlouva obsahuje ujednání o právu Města jako pronajímatele nebo propachtovatele jednostranně měnit výši nájemného nebo pachtovného tak, aby výše nájemného nebo pachtovného byla v souladu s platným rozhodnutím Rady, s platným rozhodnutím Zastupitelstva statutárního města Opavy, jakož i v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy, nebo tak, že Město bude moci zvýšit výši nájemného nebo pachtovného o míru inflace dle údajů Českého statistického úřadu, která nastane ode dne vzniku nájmu nebo pachtu, resp. od posledního zvýšení nájemného nebo pachtovného.

Článek VI.

Důsledky těchto Zásad na existující nájemní smlouvy a pachtovní smlouvy

1. Výše nájemného a pachtovného stanovená těmito Zásadami se považuje za rozhodnutí Rady o stanovení výše nájemného a pachtovného.
2. Neodpovídá-li výše nájemného nebo pachtovného sjednaná ve Smlouvě existující ke dni nabytí účinnosti těchto Zásad (dále také jen „**Existující smlouva**“) těmito Zásadám, učiní Odbor majetku města následující opatření.
3. Umožňuje-li Existující smlouva, aby Město jednostranně změnilo výši nájemného nebo pachtovného, aby tato výše byla v souladu s platným rozhodnutím Rady, Odbor majetku města příslušné smluvní ujednání aplikuje s cílem stanovení výše nájemného nebo pachtovného v Existující smlouvě v souladu s těmito Zásadami, a to s účinností ode dne 1.1.2026.
4. Neumožňuje-li Existující smlouva, aby Město jednostranně změnilo výši nájemného nebo pachtovného, aby tato výše byla v souladu s platným rozhodnutím Rady, Odbor majetku města zahájí jednání s nájemcem nebo pachtýřem o konsensuální změně Existující smlouvy s cílem sjednání výše nájemného nebo pachtovného v souladu s těmito Zásadami, a to s účinností ode dne 1.1.2026.

Článek VII.

Závěrečná ustanovení

1. Nedílnou součástí těchto Zásad je Příloha č. 1 – stanovení Základních podmínek, tj. výše nájemného a pachtovného a doby nájmu a pachtu včetně délky výpovědní doby, za kterých Město přenechává Pozemek do nájmu nebo do pachtu.
2. Poskytují-li tyto Zásady Odboru majetku města oprávnění rozhodnout o zveřejnění záměru pronájmu nebo propachtování Pozemku, považuje se to za svěřeni rozhodovací působnosti dle zákona o obcích⁷.
3. Ukládají-li tyto Zásady Odboru majetku města, aby aplikoval smluvní ujednání o jednostranné změně výše nájemného nebo pachtovného s cílem stanovení výše nájemného nebo pachtovného v Existující smlouvě v souladu s těmito Zásadami, považuje se to za svěřeni rozhodovací působnosti dle zákona o obcích⁸ a současně za pověření Odboru majetku města zastupovat Město v této záležitosti⁹. Odbor

⁷ § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 S., o obcích (obecní zřízení)

⁸ § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 S., o obcích (obecní zřízení)

⁹ § 166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

majetku města je tedy oprávněn za Město v této věci v souladu s těmito Zásadami jednat a činit příslušná právní jednání (jednostranně změnit výši nájemného nebo pachtovného v konkrétní Existující smlouvě vůči konkrétnímu nájemci nebo pachtýři).

Článek VIII.

Zrušovací ustanovení

Zrušují se Zásady pro nájem pozemků ve vlastnictví Statutárního města Opavy schválené Radou statutárního města Opavy dne 20.7.2016 usnesením č. 1450/42 RM 16 ve znění Dodatku č. 1 schváleného dne 18.11.2020 usnesením č. 2403/55/RM/20.

Článek IX.

Účinnost

Tyto zásady byly schváleny Radou statutárního města Opavy dne 17.6.2025 usnesením č. 3769/78/RM/25 a nabývají účinnosti od 1. 1. 2026.

.....
Ing. Tomáš Navrátil
primátor

.....
Ing. Michal Kokošek
1. náměstek primátora