

Rozsah majetkoprávního zajištění stavby

Při činnostech směřujících k majetkoprávnímu zajištění stavby či dílčích částí stavby (dle povahy a rozsahu stavby dané projektovou dokumentací) je příkazník (zhotovitel) povinen postupovat s potřebnou odbornou péčí dle pokynů Zadavatele (dále také „DPP“) a v souladu s jeho zájmy, které zhotovitel zná, znát mohl a měl či s nimiž ho DPP seznámil. Zhotovitel je zejména povinen respektovat zájem DPP na snižování nákladů stavby, resp. nákladů na majetkoprávní zajištění stavby, a v rámci smluvní dokumentace projednat s druhou smluvní stranou (případně s více smluvními stranami) podmínky pro DPP nejvíce výhodné. Za tímto účelem je zhotovitel povinen navrhnout vlastníkům dotčených nemovitostí takový typ smluvního vztahu, který je nejvhodnější k zajištění daného účelu. Konstatuje se, že zhotovitel nemá oprávnění k podpisu smluv v rozsahu majetkoprávního zajištění stavby, objednávek či jiných závazků za DPP. V průběhu stavby se zhotovitel zavazuje podávat DPP informace o potřebě změn majetkoprávního zajištění a činit nezbytné úkony směřující k tomuto zajištění.

Pro majetkoprávní zajištění stavby se zhotovitel zavazuje:

1. Před vydáním čistopisu projektové dokumentace pro vydání územního rozhodnutí

zpracované projektantem stavby prověřit rozsah stavbou dotčených nemovitostí, dohlížet nad vypracováním majetkoprávního elaborátu s cílem eliminovat ty nemovitosti, jejichž majetkoprávní zajištění pro stavbu by bylo problematické a vždy usilovat o jejich vyjmutí ze stavby je-li to možné s ohledem na technické parametry stavby. V případě, že projektantem bude vyhodnoceno, že to možné po technické stránce není, je zhotovitel povinen zajistit jeho písemné vyjádření a předat ho DPP. Zhotovitel se zavazuje veškeré připomínky DPP při přípravě majetkoprávní dokumentace uplatnit u projektanta stavby. Zhotovitel se zavazuje předat DPP soupis všech stavebních objektů a pozemků a jejich vzájemné přiřazení, v (na) nichž budou stavební objekty umístěny a zavazuje se vyjasnit a odstranit případné rozpory s projektovou dokumentací. Zhotovitel se zavazuje zajistit souhlasy s umístěním stavebního záměru vlastníků nemovitostí dotčených stavbou a předat kopie DPP.

2. Před podáním žádosti o stavební povolení

zajistit majetkoprávní vypořádání s vlastníky nemovitostí dotčených stavbou v rozsahu odpovídajícím projektové dokumentaci stavby, zpracované projektantem včetně všech jejích případných změn prováděných v jejím průběhu a to tak, aby vlastníkem stavby byl DPP a stavba se nestala součástí pozemku jiného vlastníka. V případě, že při ukončení stavby bude zjištěno, že dle předchozí věty nedošlo k úplnému majetkoprávnímu zajištění stavby, zavazuje se zhotovitel učinit veškeré nezbytné kroky vedoucí k majetkoprávnímu vypořádání těch částí stavby, jejichž majetkoprávní vypořádání zajištěno nebylo. V případě rozhodnutí DPP, že majetkoprávní vypořádání bude realizované v mezidobí od vydání stavebního povolení do doby zahájení realizace stavby, zajistí Zhotovitel pro vydání stavebního povolení souhlasy s provedením stavebního záměru vlastníků, se kterými do té doby nebyla uzavřena potřebná smluvní dokumentace. Výše uvedené rozhodnutí DPP nezbavuje Zhotovitele povinností aktivně jednat s vlastníky o uzavření smluvní dokumentace i před vydáním stavebního povolení.

3. Ve fázi projektové přípravy

před vydáním čistopisu podkladu **následných uživatelů** dílčích částí stavby zpracované projektantem, se zhotovitel zavazuje, v případech, kdy jednotlivé objekty nebudou přebírány DPP do správy (vlastnictví), projednat s projektantem navrženými, tj. v úvahu připadajícími, následnými uživateli převzetí stavby či dokončených dílčích částí stavby do správy. Za ukončené se tato jednání považují tehdy, zaváže-li se písemně následný uživatel k převzetí stavby či konkrétní dílčí části stavby a v případě nových staveb a staveb, které nesouvisí s činností DPP uzavřením smlouvy budoucí (kupní, o převodu majetku, darovací aj.). Zhotovitel se zavazuje dojednat podmínky takového převodu v souladu s právními předpisy.

V rámci majetkoprávního zajištění stavby se zhotovitel zavazuje pro zajištění užívání jednotlivých stavbou dotčených nemovitostí před vydáním stavebního povolení (případně před zahájením stavby) a pro užívání nemovitostí po dobu realizace stavby:

- Vyjednat s vlastníky dotčených nemovitostí smluvní podmínky, a to s ohledem na shora uvedené, s tím, že finanční plnění vždy určí, resp. odsouhlasí předem písemně DPP. Pro případ nenalezení souladu s požadavky DPP je zhotovitel povinen zajistit jednání s vlastníkem dotčené nemovitosti.
- Zajistit projednání smluvní dokumentace s účastníky smlouvy (tj. vlastníky dotčených nemovitostí), vč. odsouhlasení jejího textu ze strany vlastníků a po podpisu smlouvy ze strany DPP zajistit podpisy ostatních smluvních stran.
- Zhotovitel je zejména z časových důvodů povinen se řádně seznámit se standardními postupy DPP v rámci schvalovacích procesů pro uzavírání smluvních dokumentací daných stanovami DPP a interními normami. K tomuto poskytne DPP zhotoviteli všechny potřebné podklady a potřebnou součinnost.

Pro majetkoprávní zajištění stavby, resp. pro zajištění užívání jednotlivých nemovitostí potřebných pro realizaci stavby, bude ze strany zhotovitele navržen a vyhotoven v souladu s platnou právní úpravou nejvhodnější typ smluvní dokumentace včetně návrhů na vklad práv do katastru nemovitostí, podmínky a potřeby stavby tak, aby nedošlo a do budoucna ani nedocházelo ke sporům s vlastníky dotčených nemovitostí z důvodu nedostatečného majetkoprávního zajištění stavby s tím, že podmínky budou odsouhlaseny předem. Zhotovitel na své náklady zajistí znalecké posudky pro stanovení hodnoty práv, která budou předmětem převodu, a to v rozsahu ceny obvyklé a administrativní. Pro majetkoprávní zajištění k částem nemovitostí dotčených stavbou formou výkupu, se zhotovitel zavazuje na své náklady zajistit geometrické plány a souhlas příslušného úřadu s dělením pozemku.

V případě, že stavba bude splňovat parametry veřejně prospěšné stavby dle stavebního zákona, a za situace, kdy DPP odsouhlasí postup oslovení vlastníků dle zákona č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě v platném znění (dále jen „Zákon o vyvlastnění“), se zhotovitel zavazuje, na základě pokynu DPP, zajistit na své náklady veškeré podklady nezbytné k zahájení procesu vyvlastnění (tj. zejména geometrické plány, znalecké posudky, výzvu k uzavření příslušné smluvní dokumentace před zahájením vyvlastňovacího řízení, smluvní dokumentaci, návrh na zahájení vyvlastňovacího řízení apod.). Zhotovitel se zavazuje v rámci vyvlastňovacího řízení zastupovat DPP ve všech řízeních (tzn. správních i soudních) a činit veškeré kroky související s procesem vyvlastnění.

V rámci majetkoprávního zajištění stavby, tj. pro vypořádání závazků zejména dle smluv o překládce inženýrských sítí, se zhotovitel zavazuje pro uzavření příslušné smluvní dokumentace:

Vyjednat s vlastníky dotčených nemovitostí a provozovateli inž. sítí smluvní podmínky, a to s ohledem na shora uvedené, s tím, že finanční plnění vždy určí, resp. odsouhlasí předem písemně DPP. Pro případ nenalezení souladu s požadavky DPP je zhotovitel povinen zajistit jednání s vlastníkem dotčené nemovitosti či provozovatelem inž. sítí.

Za tímto účelem připraví zhotovitel příslušnou smluvní dokumentaci, a to pro případy, kdy DPP je účastníkem smlouvy z titulu investora stavby, tak i pro případy, kdy DPP je vlastníkem inženýrské sítě. Za situace, kdy vlastníkem inženýrské sítě je osoba odlišná od DPP, návrh této smlouvy bude vyhotoven a účastníkům smlouvy předložen k odsouhlasení ve znění obvykle používaném provozovatelem inž. sítí.

Po odsouhlasení znění smluvní dokumentace vlastníkem pozemku případně i provozovatelem, bude návrh smluvní dokumentace předán k odsouhlasení a připomínkám DPP. Poté, kdy bude text odsouhlasen všemi účastníky, zavazuje se zhotovitel zajistit podpisy všech účastníků smlouvy s tím, že podpisy ze strany DPP budou poslední.

4. Po dokončení jednotlivých částí stavby se zhotovitel zavazuje:

- **zajistit na své náklady vyhotovení a předání geometrických plánů skutečného provedení (GP) DPP** (to neplatí, je-li vyhotovitelem GP sám provozovatel inž. sítí, v tom případě zajistí zhotovitel jen předání GP DPP).
- **Zajistit na své náklady vyhotovení a předání znaleckých posudků DPP** pro celkové vypořádání stavby.
- **Zajistit vyhotovení a předání kolaudačních souhlasů, případně rozhodnutí DPP.**
- **Předat rozhodnutí o vynětí ze ZPF vč. dokladů o úhradě, DPP.** (pouze v případě, že stavba je realizována na ZPF)

Po dokončení stavby zajistí zhotovitel uzavření příslušných smluv pro celkové vypořádání dosud nevypořádaných částí stavby vč. vypořádání závazků ve vztahu k třetím osobám vyplývajícím z uzavřených smluv o překládce.

V případě právní změny se Zhotovitel zavazuje zajistit podklady včetně majetkoprávního vypořádání, které budou právní předpisy vyžadovat.

Zápis nově vybudovaných staveb, podléhajících evidenci ve veřejném seznamu, zajistí DPP, na základě výše dodaných listin.