

## ROZSAH MAJETKOPRÁVNÍHO ZAJIŠTĚNÍ STAVBY

Při činnostech směřujících k majetkoprávnímu zajištění stavby či dílčích částí stavby (dle povahy a rozsahu stavby dané projektovou dokumentací) je 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 podáním žádostí 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.

**2. 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:**

- **Spolupracovat s dodavatelem stavby na 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.
- **Spolupracovat při vyhotovení a předání kolaudačních souhlasů, případně rozhodnutí DPP.**

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.**