

Požadavky Objednatele na rozsah majetkoprávního zajištění stavby

Tato příloha stanoví požadavky Objednatele na rozsah činností, které je podle smlouvy, jejíž je přílohou, povinen Zhotovitel pro Objednatele vykonávat.

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 Objednatele a v souladu s jeho zájmy, které zná a měl je znát, či s nimiž jej Objednatel seznámil. Zhotovitel je zejména povinen respektovat zájem Objednatele na snižování nákladů stavby, resp. nákladů na majetkoprávní zajištění stavby, a v rámci smluvní dokumentace projednat se smluvní stranou (případně s více smluvními stranami), s níž má být příslušná smlouva uzavřena, podmínky pro Objednatele nejvíce výhodné. Za tímto účelem je Zhotovitel povinen navrhnout vlastníkům dotčených nemovitostí takový typ smluvního vztahu, který je nejvhodnější k zajištění daného účelu. Zhotovitel nemá oprávnění k podpisu smluv v rozsahu majetkoprávního zajištění stavby, objednávek či jiných závazků za Objednatele. V průběhu stavby bude Zhotovitel podávat Objednateli informace o potřebě změn majetkoprávního zajištění a činit nezbytné úkony směřující k tomuto zajištění.

Pro majetkoprávní zajištění stavby se Zhotovitel zavazuje posoudit a vyhodnotit, které části stavby/stavební objekty se nestanou vlastnictvím Objednatele, tedy nebudou přebírány Objednatelem, ale stanou se budoucím vlastnictvím jiného subjektu (dále jen „Odlišný vlastník“) jakožto součástí jiné nemovité věci odlišné od stavby. V tomto případě se Zhotovitel zavazuje projednat převzetí stavby/stavebních objektů do vlastnictví Odlišného vlastníka. Za ukončená se tato jednání považují, zaváže-li se písemně Odlišný vlastník k převzetí stavby/stavebního objektu písemným prohlášením či uzavřením smlouvy budoucí (kupní, o převodu majetku, darovací aj.). Zhotovitel dojedná podmínky takového převodu v souladu s právními předpisy.

1. Před vydáním čistopisu projektové dokumentace pro vydání územního rozhodnutí nebo společného povolení zpracované Zhotovitelem prověřit rozsah stavbou dotčených nemovitostí, vést a zpracovat vypracování majetkoprávního elaborátu s cílem eliminovat ty nemovitosti, jejichž majetkoprávní zajištění pro stavbu by bylo problematické, nevýhodné či neúčelné, a vždy usilovat o jejich vyjmutí ze stavby, je-li to možné s ohledem na technické parametry stavby. Pokud bude Zhotovitelem vyhodnoceno, že to možné po technické stránce není, oznámí tuto skutečnost Objednateli, přičemž uvede konkrétní důvody této nemožnosti. Na základě pokynu Objednatele Zhotovitel vyzve vlastníky dotčených nemovitostí k poskytnutí jejich předběžného souhlasu a návrhu majetkoprávního vypořádání. Zajištění souhlasu nezbavuje Zhotovitele povinnosti k majetkoprávnímu zajištění smluvní formou. Zhotovitel se zavazuje předat Objednateli 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 vlastníků nemovitostí dotčených stavbou s umístěním stavebního záměru ve formě vyžadované právními předpisy a pokyny Objednatele a předat jejich kopie Objednateli, jsou-li pro daný typ stavby vyžadovány pro fázi územního nebo společného řízení.

2. Před podáním žádostí o stavební povolení nebo společné povolení zajistit majetkoprávní vypořádání s vlastníky nemovitostí dotčených stavbou v rozsahu odpovídajícím Projektové dokumentaci včetně všech jejich případných změn prováděných v jejím průběhu, a to tak, aby vlastníkem stavby byl Objednatel a stavba se nestala součástí pozemku jiného vlastníka. Pokud při dokončení 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 Objednatele, že majetkoprávní vypořádání bude realizované v mezidobí od

vydání stavebního povolení nebo společného povolení do doby zahájení realizace stavby (zpravidla u staveb definovaných jako veřejně prospěšná stavba), zajistí Zhotovitel po vydání stavebního povolení nebo společného povolení potřebné majetkoprávní vypořádání s vlastníky nemovitostí dotčených stavbou formou uzavřené potřebné smluvní dokumentace. Výše uvedené rozhodnutí Objednatele nezbavuje Zhotovitele povinnosti aktivně jednat s vlastníky o uzavření smluvní dokumentace i před vydáním stavebního povolení nebo společného povolení.

Pokud na stavbu bude podána žádost o vydání společného povolení (územního rozhodnutí a stavebního povolení), budou podmínky dané body 1 a 2 výše aplikovány přiměřeně kumulativně.

3. Ve fázi před realizací u veřejně prospěšných staveb a u ostatních staveb ve fázi před vydáním stavebního nebo společného povolení se Zhotovitel v rámci majetkoprávního zajištění stavby zavazuje pro zajištění užívání jednotlivých stavbou dotčených nemovitostí a pro užívání nemovitostí po dobu realizace stavby:

- Vyjednávat s vlastníky dotčených nemovitostí smluvní podmínky, a to s ohledem na shora uvedené, s tím, že finanční plnění vždy určí, resp. odsouhlasí předem písemně Objednatel. Pro případ nalezení souladu s požadavky Objednatele je Zhotovitel povinen zajišťovat jednání opakovaně až do okamžiku, kdy bude mezi Objednatelem a vlastníkem dotčené nemovitosti uzavřena smlouva.
- Zajistit projednání smluvní dokumentace s účastníky smlouvy (tj. vlastníky dotčených nemovitostí), vč. odsouhlasení jejího textu ze strany vlastníků a po podpisu smlouvy ze strany Objednatele zajistit podpisy ostatních smluvních stran.
- Zhotovitel je zejména z časových důvodů povinen se řádně seznámit se standardními postupy Objednatele v rámci schvalovacích procesů pro uzavírání smluvních dokumentací daných stanovami Objednatele a interními normami. K tomuto poskytne Objednatel 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 dle pokynů Objednatele. Pro majetkoprávní zajištění k částem nemovitostí dotčených stavbou formou výkupu, Zhotovitel na své náklady zajistí geometrické plány a souhlas příslušného úřadu s dělením pozemku.

Pokud stavba bude splňovat parametry veřejně prospěšné stavby dle stavebního zákona, a za situace, kdy Objednatel odsouhlasí postup oslovení vlastníků dle zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě ve znění pozdějších předpisů, se Zhotovitel zavazuje na základě pokynu Objednatele 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 Objednatele 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 inženýrských sítí smluvní podmínky, a to s ohledem na shora uvedené, s tím, že finanční plnění vždy určí, resp. odsouhlasí předem písemně Objednatel. Pro případ nenalezení souladu s požadavky Objednatele je Zhotovitel povinen zajistit jednání s vlastníkem dotčené nemovitosti či provozovatelem inženýrských sítí.

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

Po odsouhlasení znění smluvní dokumentace vlastníkem pozemku případně i provozovatelem, bude návrh smluvní dokumentace předán k odsouhlasení a připomínkám Objednateli. Až bude text odsouhlasen všemi účastníky, zajistí Zhotovitel podpisy všech účastníků smlouvy s tím, že podpisy ze strany Objednatele budou poslední.

4. Po dokončení jednotlivých částí stavby se Zhotovitel zavazuje:

Zajistit na své náklady vyhotovení a předání znaleckých posudků Objednateli pro celkové vypořádání stavby.

Po dokončení stavby zajistí Zhotovitel uzavření příslušných smluv pro celkové vypořádání dosud nevypořádaných částí stavby včetně vypořádání závazků ve vztahu k třetím osobám vyplývajícím z uzavřených smluv o překládce a smluv o smlouvách budoucích (jako jsou zejména, nikoli však výlučně konečné smlouvy o zřízení věcných břemen).

Pokud během trvání smluvního vztahu mezi Objednatelem a Zhotovitelem dojde ke změně právní úpravy dopadající na obsah či další podmínky smluv, jejichž uzavření má dle této přílohy Zhotovitel povinnost připravit, zajistit či zprostředkovat, Zhotovitel zajistí podklady včetně majetkoprávního vypořádání, které budou platné a účinné právní předpisy vyžadovat.

Pokud během trvání smluvního vztahu mezi Objednatelem a Zhotovitelem dojde ke změně skutečností majících vliv na obsah dokumentů či jakýchkoli jiných podkladů, k jejichž přípravě se Zhotovitel na základě výše uvedeného zavázal, Zhotovitel neprodleně provede jejich aktualizaci, změnu či doplnění, a předá je v aktuálním znění Objednateli.

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