

Majetkoprávní zajištění stavby

Při činnostech směřujících k majetkoprávnímu zajištění stavby či dílčích částí stavby (dle povahy a rozsahu stavby dané projektovou dokumentací) je příkazník (obstaravatel) povinen postupovat s potřebnou odbornou péčí dle pokynů DPP a v souladu s jeho zájmy, které obstaravatel zná, znát mohl a měl či s nimiž ho DPP seznámil. Obstaravatel 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 obstaravatel povinen navrhnout vlastníkům dotčených nemovitostí takový typ smluvního vztahu, který je nejvhodnější k zajištění daného účelu. Konstatuje se, že obstaravatel nemá oprávnění k podpisu smluv v rozsahu majetkoprávního zajištění stavby, objednávek či jiných závazků za DPP. Pro majetkoprávní zajištění stavby se obstaravatel zavazuje: V průběhu stavby se obstaravatel zavazuje podávat DPP informace o potřebě změn majetkoprávního zajištění a činit nezbytné úkony směřující k tomuto zajištění.

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 usilovat o jejich vyjmutí ze stavby je-li to možné s ohledem na technické parametry stavby. Obstaravatel se zavazuje veškeré připomínky DPP při přípravě majetkoprávní dokumentace uplatnit u projektanta stavby. Obstaravatel 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. Obstaravatel se zavazuje zajistit souhlasy vlastníků nemovitostí dotčených stavbou a předat kopie DPP.

2. Před vydáním čistopisu projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení

zajistit majetkoprávní vypořádání s vlastníky nemovitostí dotčených stavbou v rozsahu odpovídajícím projektové dokumentaci stavby („Návrh požadovaných nemovitostí a práv“), 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 bylo zjištěno, že dle předchozí věty nedošlo k úplnému majetkoprávnímu zajištění stavby, zavazuje se obstaravatel učinit veškeré nezbytné kroky vedoucí k majetkoprávnímu vypořádání těch částí stavby, jejichž majetkoprávní vypořádání zajištěno nebylo.

3. Ve fázi projektové přípravy, před vydáním čistopisu dokumentace **následných uživatelů** dílčích

částí stavby zpracované projektantem, z důvodu možnosti případné změny dokumentace následných uživatelů, se obstaravatel 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 a vlastnictví po jejich dokončení. 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.). Tato jednání se uskuteční dle pokynů DPP za podmínek výše uvedených, tzn. formou smluvní dokumentace a finanční plnění určí, resp. odsouhlasí DPP.

V rámci majetkoprávního zajištění stavby se obstaravatel zavazuje pro zajištění užívání jednotlivých stavbou dotčených nemovitostí před vydáním stavebního povolení 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 obstaravatel 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. Obstaravatel 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 obstaravateli všechny potřebné podklady a potřebnou součinnost.

Pro majetkoprávní zajištění stavby, resp. pro zajištění užívání jednotlivých nemovitostí potřebných pro realizaci stavby, bude ze strany obstaravatele navržen v souladu s platnou právní úpravou nejvhodnější typ smluvní dokumentace, 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.

V rámci majetkoprávního zajištění stavby, tj. pro vypořádání závazků zejména dle smluv o překládce inženýrských sítí, se obstaravatel 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 obstaravatel povinen zajistit jednání s vlastníkem dotčené nemovitosti či provozovatelem inž. sítí.

Za tímto účelem připraví obstaravatel 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 této smlouvy vlastníkem pozemku a provozovatelem, bude návrh smlouvy předán k odsouhlasení a připomínkám DPP. Poté, kdy bude text odsouhlasen všemi účastníky smlouvy, DPP smlouvu podepíše jako první, následně obstaravatel zajistí podpisy ostatních účastníků smlouvy. Bude-li DPP účastníkem smlouvy z titulu vlastníka inženýrské sítě, obstaravatel připraví tuto smlouvu dle vzoru DPP, přičemž DPP podepisuje tuto smlouvu jako poslední smluvní strana.

4. Po dokončení jednotlivých částí stavby se obstaravatel zavazuje:

- **zajistit vyhotovení a předání geometrických plánů (GP) DPP** (to neplatí, je-li vyhotovitelem GP sám provozovatel inž. sítí, v tom případě zajistí obstaravatel jen předání GP DPP).

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