

Obecné zásady pro přijetí nově budované infrastruktury do majetku města

1. Tento dokument je určen všem investorům a stavebníkům na správním území města. Slouží jako prvotní podklad pro zpracování dokumentace pro územní rozhodnutí, stavební povolení nebo ohlášení objektů, které chce investor předat do majetku města.

2. O uzavření smlouvy, na základě, níž je městem přijata do vlastnictví nově budovaná infrastruktura a pozemky v investovaném území vždy rozhodují příslušné orgány města, na základě vyjádření příslušného odboru. I v případě, že budou splněny požadavky uvedené v těchto zásadách, nemusí orgány města schválit uzavření příslušné smlouvy – na uzavření smlouvy nevzniká právní nárok a jejího uzavření se nelze nijak domáhat.

3. Do majetku města nebudou přijímány:

- tzv. vsakovací jímky (galerie) na dešťovou vodu (z objektů),
- tzv. přístupové chodníčky k vybudovaným domům (spojnice chodníku ve vlastnictví města s domem nebo stavbou) a zadní zásobovací komunikace,
- sjezdy k nemovitostem,
- kontejnerová stání vybudovaná v souvislosti s výstavbou objektu na separovaný odpad nezapojeného do systému odpadového hospodářství města Žďár nad Sázavou nebo na směsný komunální odpad,
- účelové komunikace sloužící výhradně jako přístup k nemovitostem (vč. přístupu k parkovacím plochám), které nejsou ve vlastnictví města,
- veřejné osvětlení na cizích pozemcích, nebude-li řešeno věcným břemenem
- chodníky a cyklistické komunikace s únosností menší než 3,5 t a s šířkou menší než 2,5 m
- komunikace, které neodpovídají platným předpisům včetně technických norem a TP
- případně další objekty, které nebudou veřejně využívány.

4. Podmínky pro nabídku převodu budované infrastruktury, veřejných prostranství a ploch zeleně:

Obecný obsah nabídky:

- projektová dokumentace (dokumentace k územnímu nebo obdobnému rozhodnutí obsahující údaje o záměru umožňující posouzení jejich souladu se zásadami pro investory), popis, resp. návrh technických parametrů komunikace a jejího příslušenství, únosnost, popis technického řešení odvodnění včetně příslušných výpočtů atd.,
- dokumentace ke stavebnímu povolení, dokumentace pro realizaci stavby, popř. jiný druh dokumentace obsahující potřebné údaje pro stanovení investičního příspěvku podle manuálu,
- návrhy objektů musí být v souladu se Standardy veřejných prostranství města Žďár nad Sázavou: <https://saarplan.cz/2023/03/standardy-verejnych-prostranstvi/>
- vedení inženýrských sítí bude řešeno přednostně mimo plochy zeleně,
- v rámci přípravy a realizace záměru se stavebník bude řídit platnými „Všeobecnými technickými podmínkami zásahu do pozemků ve vlastnictví města Žďár nad Sázavou (aktuální verze schválena dne 16.12.2019 radou města s účinností od 1.1.2020 usn. č. 2 479/2019/OP).
- odhad nákladů a plán financování,
- harmonogram přípravy a realizace záměru
- doklady o vztahu k nemovitosti (LV, nájemní smlouvy, věcná břemena, smlouvy o smlouvách budoucích atd.),
- dohody se správci a vlastníky navazujících a stávajících infrastruktur,
- při samotném předávání do majetku a správy doložit
 - dokumentaci skutečného provedení stavby (vč. dopravního značení) a zaměření v digitální podobě (včetně formátu pro zavedení do DTM - .shp, .dwg, .dxf)
 - podklady pro pasporty města – budovy, bytové a nebytové jednotky, mobiliář, dětská hřiště a sportoviště, komunikace vč. dopravního značení, soustava veřejného osvětlení, odpadové hospodářství, zeleň, případně další,
 - plán údržby (včetně zeleně),
 - přehled termínů záruk, včetně dat, záručních smluv a povinných osob, kdy povinnou osobou pro uplatnění záruky je pro město developer/žadatel,
 - rozpočet skutečných nákladů nebo znalecký posudek na objekty předávané městu v členění dle požadavku města jako podklad pro zavedení do majetku města dle jednotlivých objektů,
 - doklad, že veškeré prvky budované infrastruktury byly ve fázi projektu odsouhlaseny s budoucím správcem a příslušnými odbory města případně technickými službami SATT a. s.,

- kolaudační souhlas nebo rozhodnutí nebo jiný doklad potvrzující řádné uvedení do užívání stavby, a to včetně navazujících dokladů - vyjádření účastníků řízení, dotčených osob, vlastníků sousedních pozemků, revizí elektro, prohlášení o shodě, certifikátů, dokladů o naložení s odpady nebo jejich likvidaci, manuálů k užívání apod.,
- v případě předání budou předány objekty včetně kompletní dokumentace.

Veřejná prostranství

- návrh řešení musí splňovat požadavky aktuální legislativy, zejm. pak ČSN 83 9011, ČSN 83 9021, ČSN 83 9031, ČSN 83 9041, ČSN 83 9051, ČSN 83 9061, ČSN 83 9001, ČSN 464902-1, ČSN DIN 18035-2 a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, zejména § 7 - Plochy veřejných prostranství a zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), ve znění pozdějších předpisů § 34.

Komunikace

- nová infrastruktura musí respektovat další možný rozvoj území dle platné územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů,
- musí splňovat požadavky aktuálně platné legislativy a technických norem (zejm. ČSN 73 - 6110, 73 6056) a TP, VL, dále je kladen důraz na:
- únosnost budovaných vozovek a chodníků a stezek pro cyklisty min. 3,5 t,
- uliční vpusti dešťové kanalizace se snažit umístit mimo pojezdové úseky zastávek MHD a jízdní prostory cyklistů,
- mříže nebo poklopy umísťovat mimo obvyklou trasu kol vozidel,
- vodorovné dopravní značení přechodů pro chodce realizovat jako dvousložkové případně dvousložkové profilované strukturální.

Komunikace pro cyklisty

- musí splňovat požadavky platných norem a technických podmínek (zejm. ČSN 73 6110, Projektování místních komunikací, TP 179 Navrhování komunikací pro cyklisty)
- povrch cyklistických komunikací bude řešen z jemnozrnného asfaltobetonu pokud pod komunikací pro cyklisty nebudou umístěny inženýrské sítě.

Veřejné osvětlení

- musí být respektovány normy a předpisy týkající se projektování a realizace veřejného - osvětlení – ČSN 73 6102 projektování místních komunikací, ČSN EN 13201-2-4 veřejné osvětlení
- typ veřejného osvětlení musí být řešen jednotně pro celou lokalitu, a to i s ohledem na charakter a provedení stávajícího veřejného osvětlení v okolí, případně s ohledem na zamýšlenou rekonstrukci či výměnu VO – odsouhlasení správcem VO,
- technické a architektonické řešení musí být projednáno již ve fázi projektu se správcem VO – Technickými službami SATT a. s. - typy a umístění stožárů, svítidel, světelných zdrojů, rozvaděčů, napojovací body apod.,
- v případě nabídky veřejného osvětlení na cizích pozemcích musí být současně s nabídkou vyřešen majetkoprávní vztah k pozemkům (zejména uzavřením smlouvy o zřízení věcného břemene),
- součástí projektu VO musí být světelně technický výpočet zpracovaný dle příslušných norem a předpisů.

Vodohospodářská díla

- předání protipovodňového plánu včetně kompletní dokumentace,
- v případě nabídky převodu vodohospodářského díla na cizích pozemcích musí být současně s učiněnou nabídkou vyřešen majetkoprávní vztah k pozemkům včetně manipulační plochy (ochranné pásmo) nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry podél celého díla, návrh řešení bude konzultován se správcem majetku města.

Dopravní značení

- komunikace musí být vybavena předepsaným dopravním značením, které musí být odsouhlaseno příslušnými orgány,
- svislé dopravní značky pozinkované s dvojitou lisovanou obrubou, vybavené reflexní, certifikovanou folií tř. 1 se zaručenou životností min 7 let.

Plochy zeleně

- v nabízených lokalitách budou řešeny veřejně přístupné prostory, zejména plochy zeleně,

- uspořádání ploch zeleně musí být řešeno i s ohledem na její údržbu,
- veškeré postupy budou v souladu s platnými standardy péče o přírodu a krajinu AOPK - <https://aopk.gov.cz/web/cz/platne-standardy>,
- ochrana dřevin při stavební činnosti dle platného standardu bude řešena ve fázi přípravy PD a její realizace proběhne před zahájením prací,
- odvod vody ze zpevněných ploch bude primárně řešen do ploch zeleně a k dřevinám v principech MZI,
- realizovaná veřejná zeleň bude po dobu 2 let v následné péči investora. Poté bude protokolárně předána správci zeleně,
- konkrétní travní směs pro osetí ploch bude pro potřeby PD definována správcem zeleně města,
- bližší podmínky pro převzetí pozemků, na nichž se nachází zeleň, budou uvedeny v příslušných smlouvách,
- stromy umísťované a vysazované do zpevněných a dlážděných ploch budou sázeny do strukturálního substrátu za použití podzemního systému kotvení,
- kompletní návrh řešení bude před dokončením PD konzultován a schválen správcem zeleně.

Ostatní výše nevyjmenované objekty

Podmínky přiměřeně dle výše uvedených objekty a po dohodě již ve fázi projektování s příslušným správcem majetku města.

5. Majetkoprávní vztahy

1) V případě, že investor (byť jen částečně) staví samostatné stavby na pozemku města (tzn. stavby, které jsou samostatnými věcmi – jedná se např. o umístění řadů, přeložek některých komunikací apod.) a takové stavby zůstávají ve vlastnictví investora (resp. nejsou převáděny městu):

Je třeba, aby investor měl užívací vztah k pozemku, na němž realizuje výstavbu, takový užívací vztah si zajistí např. formou:

- smlouvy o zřízení věcného břemene (smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene),
- smlouvy nájemní,

případně může potřebnou část pozemku od města za tržní cenu koupit.

Pokud se bude jednat o stavby trvalého charakteru, je nejvhodnější uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene, nebo potřebnou část pozemku koupit. Spíše ve výjimečných případech (pro krátkodobé užívání) je možné uzavírat např. nájemní smlouvy (není vhodné řešit formou nájemní smlouvy např. umístění sítí, komunikací a jiných „trvalých“ staveb). Taková smlouva by v optimálním případě měla být uzavřena již před zahájením územního řízení, v každém případě by ale měla být uzavřena nejpozději do zahájení výstavby (v případě staveb podléhajících stavebnímu povolení, ohlášení nebo jinému obdobnému opatření stavebního úřadu před přivolením k jejich realizaci stavebním úřadem).

Pozn. - pro definitivní dořešení vztahů mezi městem a investorem nestačí, pokud je uzavřena pouze smlouva o právu provést stavbu. Smlouva o právu provést stavbu je smlouvou, která řeší vztahy mezi stranami především pro potřeby územního a stavebního řízení, neřeší ale uživatelský vztah k takovému pozemku. Do smlouvy o věcném břemenu, nájemní smlouvy apod. lze včlenit i ujednání o právu provést stavbu, takovou smlouvou je potom vyřešen jak uživatelský vztah k pozemku, tak práva a povinnosti pro potřeby územního a stavebního řízení. V případě, kdy je uzavřena jen smlouva o právu provést stavbu je třeba dále uzavřít i další smlouvu, která ošetří uživatelský vztah k pozemku (smlouva o smlouvě budoucí, nájemní smlouva apod.). Nedořešení uživatelského vztahu k pozemku může zkomplikovat vztahy mezi investory a městem a v krajním případě vést buď k ukončení spolupráce, nebo k soudnímu sporu.

2) V případě, že investor staví na pozemku města samostatné stavby a následně převádí takové stavby do vlastnictví města:

Jedná se tedy o případy, kdy stavba je samostatnou věcí, samostatným předmětem vlastnictví. Je vhodné, aby převedení takových staveb do vlastnictví města bylo řešeno již před zahájením výstavby (v případě staveb podléhajících stavebnímu povolení, ohlášení nebo jinému obdobnému opatření stavebního úřadu před přivolením k jejich realizaci stavebním úřadem) - nejčastěji zřejmě formou darovací smlouvy, kde případně mohou být sjednány odkládací či rozvazovací podmínky ohledně nabytí vlastnictví, případně ohledně nabytí účinnosti smlouvy, event. lze rovněž uvažovat o smlouvě o smlouvě budoucí darovací. Pokud není další existence staveb na pozemcích města včas smluvně vyřešena, město poté nemusí přijmout tyto nemovitosti do svého vlastnictví.

3) V případě, že investor staví na pozemku města a nevznikají samostatné stavby (resp. věci, které jsou samostatným předmětem vlastnictví), dochází pouze ke „zpracování“ povrchu pozemku, případně jiné obdobné změně (osazení nové zeleně apod.) pozemku:

Nejpozději před zahájením výstavby (v případě opatření podléhajících povolení, ohlášení nebo jinému obdobnému opatření stavebního úřadu před přivolením k jejich realizaci stavebním úřadem) je třeba uzavřít smlouvu, kterou si smluvní strany mezi sebou upraví práva a povinnosti související s takovou výstavbou (zejména technické požadavky města na provedení takové stavební úpravy, záruky, náhrady případných nákladů apod.). Stavební úpravy (či případně nová zeleň) jsou součástí pozemku, na němž se nacházejí, a automaticky se tedy stávají vlastnictvím vlastníka pozemku – pro jejich nabytí do vlastnictví není třeba uzavírat žádné smlouvy. Proto je třeba ještě před zahájením výstavby smluvně ošetřit, zda vůbec o takové stavební úpravy (příp. zeleň) má město zájem a zda vůbec provedení takových úprav na svém pozemku povolí. Pokud město takové úpravy odsouhlasí, stává se jejich vybudováním automaticky i jejich vlastníkem, nabytí vlastnictví již není podmíněno žádným úkonem města, pokud s jejich provedením nesouhlasí, nelze vůbec začít s realizací takových úprav.

4) V případě, že investor staví na svém pozemku, následně chce stavbu převést městu:

Rovněž i v tomto případě je vhodné započít jednání o převodu vlastnictví městu před zahájením výstavby (zejména proto, aby investor akceptoval požadavky města, případně i to, že město takový majetek nechce převzít) a rovněž by měl být takový převod včas smluvně ošetřen. Obecně platí, že pokud je městu převáděna stavba, vždy je třeba požadovat i současné převedení pozemku pod stavbou, výjimečně lze připustit i uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene či dlouhodobé smlouvy nájemní/smlouvy o výpůjčce. Pokud není převzetí staveb a pozemků řešeno předem, město poté nemusí přijmout tyto nemovitosti do svého vlastnictví.

Společně k 1) - 4).

Pokud výstavba z jakýchkoliv důvodů probíhá na nemovitostech města (nemusí se jednat přímo o výstavbu na pozemcích města, ale např. i o využití pozemku města pro umístění zařízení staveniště), je třeba i v takových případech (po celou dobu výstavby) mít zajištěný užívací vztah k pozemku formou smlouvy.

Skutečnost, že záměr je schválen úřadem územního plánování nebo stavebním úřadem ve smyslu stavebního zákona, neznamená, že je v souladu s těmito zásadami. Je proto v zájmu investora, aby podmínky výše citovaných smluvních vztahů s městem (jako vlastníkem nebo budoucím vlastníkem) konzultoval, již ve fázi přípravy záměru před případným vydáním územního rozhodnutí, aby se vyvaroval eventuality potřeby změn umístěného záměru v dalších fázích jeho přípravy nebo nepřijetí do majetku města.

Tento dokument byl schválen usnesením Rady města Žďáru nad Sázavou č. j. 705/2025/SRI/ZM ze dne 6. 11. 2025