



**MĚSTO
JESENÍK**

**PRAVIDLA MĚSTA JESENÍK PRO VÝSTAVBU A PŘIJETÍ
NOVĚ BUDOVANÉ A STÁVAJÍCÍ INFRASTRUKTURY A
SOUVISEJÍCÍCH POZEMKŮ DO VLASTNICTVÍ MĚSTA**

Vydal:	Zastupitelstvo města	Číslo usnesení:	178
Nabývá platnosti:	20.06.2019	Nabývá účinnosti:	01.07.2019
Správce:	Oddělení majetku		

OBSAH

Čl. I	Úvodní ustanovení
Čl. II	Postup administrativního procesu převodu veřejné infrastruktury
Čl. III	Převod stávající infrastruktury
Čl. IV	Podmínky převodu infrastruktury
Čl. V	Typ převodu – finanční způsob převodu
Čl. VI	Ostatní ujednání
Čl. VII	Závěrečná ustanovení

Čl. I – Úvodní ustanovení

Tato Pravidla města Jeseníku pro výstavbu a přijetí nově budované a stávající infrastruktury a souvisejících pozemků do vlastnictví města (dále jen „Pravidla“) stanovují technické a procesní podmínky pro projektovou přípravu, výstavbu a následný převod veřejné technické a dopravní infrastruktury (dále jen „TDI), která po dokončení přejde do majetku města Jeseníku, a to včetně souvisejících pozemků.

Tato Pravidla jsou určena všem investorům a stavebníkům na území města (katastrální území Jeseník, Bukovice u Jeseníka, Seč u Jeseníka). Jsou podkladem pro zpracování dokumentace pro územní rozhodnutí, stavební povolení nebo ohlášení objektů, které chce posléze investor a stavebník předat do majetku města.

Pravidla jsou vydána v souladu se zájmy města Jeseníku, kterými jsou rozvoj zastavitelného území a podpora bydlení představující výstavbu rodinných a bytových domů a s tím související realizaci potřebné infrastruktury a její následný přednostně bezúplatný převod do vlastnictví a správy města, včetně převodu pozemků, na nichž se TDI bude nacházet.

Terminologie a předmět převodu veřejné infrastruktury

dopravní infrastruktura - stavby pozemních komunikací vč. odvodnění a s nimi souvisejících zařízení; konkrétně: veřejně přístupné účelové komunikace s technickými parametry místní komunikace, pozemní komunikace IV. třídy – chodníky pro pěší, včetně součástí a příslušenství (dle §12 zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů),

odvodnění: dešťová kanalizace, vsakovací zařízení (jímky, galerie aj.)

technická infrastruktura – veřejné osvětlení a s ním provozně související zařízení technického vybavení,

zastavěnost lokality – počet dokončených rodinných nebo bytových domů v zájmovém prostoru. Výpočet se provádí z počtu stavebních pozemků v lokalitě daných rozparcelováním nebo dle projektového řešení lokality. Dokončení rodinného nebo bytového domu bude prokazatelně doloženo příslušným dokumentem (kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas, doklad o přidělení čísla popisného případně jiným dokladem potvrzujícím splnění požadavku města).

veřejné prostranství – pozemky související s TDI splňující účel veřejného prostranství, plochy charakteru veřejné zeleně, sadové úpravy vč. mobiliáře a staveb odpadového hospodářství apod. zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.

Předmětem převodu bude pouze TDI realizována v souvislosti a přímé návaznosti na výstavbu rodinných nebo bytových domů.

Předmětem převodu do majetku města nebudou:

- přípojky inženýrských sítí,
- komunikace a chodníky od hranice stavebních pozemků k jednotlivým rodinným nebo bytovým domům (přístupové chodníčky, krčky): spojnice chodníku ve vlastnictví města s domem nebo stavbou,
- vsakovací zařízení (jímky, galerie) na dešťovou vodu z objektů,
- povrchy sjezdů k nemovitostem,
- účelové komunikace sloužící výhradně jako přístup k nemovitostem (vč. přístupu k parkovacím plochám), které nejsou ve vlastnictví města,
- veřejné osvětlení osvětlující veřejné prostranství umístěné na cizích pozemcích, jejíž umístění nebude majetkoprávně ošetřeno věcným břemenem (služebností),
- osvětlení osvětlující cizí pozemky

Čl. II – Postup administrativního procesu převodu veřejné infrastruktury

Veškeré informace získají zájemci na oddělení majetku Městského úřadu Jeseník (dále jen OM), pracoviště ul. Tovární 1287/4, 790 01 Jeseník. Další podrobnosti si lze upřesnit po předchozí dohodě při osobním jednání na OM.

Lhůty pro vyřízení žádostí se odvíjí od charakteru a složitosti konkrétního případu v návaznosti na dodržení legislativních postupů a předpisů města Jeseník. Důvodem je, že na administrativním procesu přípravy převodu spolupracuje více subjektů.

Žádost může být podána v tištěné i v elektronické podobě vč. požadovaných náležitostí a povinných příloh v průběhu celého roku.

První etapa – před realizací – projektová příprava

Pokud není na zájmovou plochu k zastavění dle Územního plánu Jeseník zpracována územní studie (dále jen „ÚS“), bude povinností žadatele v rámci první etapy podat požadavek na její pořízení na odboru stavebního úřadu a územního plánování Městského úřadu Jeseník (dále jen „OSUUP“), který je pořizovatelem, a který podá žadateli další informace. ÚS je územně plánovacím podkladem, kterým se prověří a posoudí řešení vybraných problémů urbanistické koncepce a stanoví se podmínky pro výstavbu (návrh dělení pozemků, vymezení veřejného prostranství, řešení dopravní a technické infrastruktury, případně umístění občanské vybavenosti, podrobnější regulace pro umístění budoucích staveb – stavební čára, charakteristika vzhledu staveb, oplocení apod.)

Po obdržení požadavku pořizovatel zpracuje zadání ÚS (obsah, rozsah, cíle a účel) a zadání předá žadateli, který nechá zpracovat ÚS osobou s příslušnou autorizací. V rámci zpracovávání studie bude řešení projednáno s pořizovatelem, městským architektem, vlastníky pozemků a sítí, OM, příp. dalšími zainteresovanými). Vypracovaná ÚS bude pořizovatelem předložena orgánům města a pořizovatel zajistí vložení do evidence územně plánovací činnosti dle požadavků stavebního zákona.

Náklady na pořízení ÚS hradí žadatel. Rada města může udělit žadateli výjimku z povinnosti zpracování ÚS v odůvodněném případě na základě žádosti.

Oprávněný žadatel podá na oddělení majetku (dále jen „OM“) žádost o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o převodu vlastnického práva k TDI a pozemkům, se kterými bude TDI souviset. Tato smlouva bude upravovat budoucí bezúplatný/úplatný převod infrastruktury a souvisejících pozemků do vlastnictví města, pokud stavebník zamýšlí vše po dokončení převést do majetku města. K žádosti bude přiložen odborný odhad nákladů na realizaci TDI (propočet investičních nákladů ve fázi územní studie, položkový rozpočet ve fázi stavebního povolení), doklady o vztahu k souvisejícím nemovitostem (list vlastnictví, nájemní smlouvy, věcná břemena, smlouvy o smlouvách budoucích, atd.) a stanoviska nebo dohody se správci a vlastníky navazujících a stávajících infrastruktur.

Při přípravě projektu bude OM vyzváno k připomínkování projektové dokumentace a případné připomínky budou zpracovány do dokumentace před uzavřením budoucí smlouvy.

Nedílnou součástí smlouvy o smlouvě budoucí o převodu vlastnického práva bude příloha obsahující tato Pravidla a dále přílohou bude pravomocné stavební povolení. V rámci smlouvy budou definovány i záruční podmínky předávaných staveb a objektů a harmonogram stavebních prací. Ve smlouvě budou stanoveny podmínky města Jeseník pro kontrolu samotné realizace stavby.

Po předložení žádosti OM žádost posoudí a postoupí k vyjádření příslušným poradním orgánům, budoucímu správci, orgánům města.

Po posouzení bude žádost předložena k projednání radě města. Tato buď doporučí, nebo nedoporučí žádost ke schválení zastupitelstvu města. O vyhovění nebo zamítnutí žádosti a schválení či neschválení smlouvy o smlouvě budoucí o převodu vlastnictví k TDI a souvisejících pozemků rozhodne zastupitelstvo města.

Druhá etapa - po realizaci

Oprávněný žadatel podá na oddělení majetku (dále jen OM) žádost na uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k TDI a souvisejících pozemků po dokončení realizace.

Po obdržení žádosti o převod TDI a souvisejících pozemků žádá OM o stanoviska budoucího správce majetku tj. Technické služby Jeseník, a.s. (dále jen „TSJ“), se kterým provede závěrečnou technickou prohlídku předávané infrastruktury a zajistí projednání v orgánech města.

Součástí smlouvy o převodu majetku bude předávací protokol po provedení závěrečné technické prohlídky, který potvrdí soulad skutečného stavu s podmínkami stanovenými smlouvou a kvalitu zhotoveného díla.

OM ve spolupráci s právníky města připraví smlouvu, která bude po připomínkování žadatelem opětovně posouzena právníky.

Nedílnou součástí žádosti budou tyto přílohy: smlouva o dílo se zhotovitelem, protokoly o předání a převzetí díla mezi zhotovitelem dané stavby, její části, nebo stavebního objektu a stavebníkem včetně soupisu zřejmých vad a nedodělků, případně doklady o jejich odstranění, a

doklady zajišťující možnost uplatnění záruky na dílo městem Jeseník, rozpočet stavby, doklady o zkouškách a certifikáty, technickou dokumentaci skutečného zaměření TDI na podkladě katastrální mapy (geodetické zaměření stavby) – 1 x v listinné podobě a 1 x v elektronické verzi na CD (DVD) nosiči pro zanesení do pasportu v parametrech odpovídajícím potřebám odboru stavebního úřadu a územního plánování (GIS), vyčíslení skutečné finanční hodnoty díla, kolaudační souhlas (rozhodnutí) vztahující se k TDI, smlouvy o zřízení věcného břemene vč. doložení dokladu o vkladu práva odpovídajícího věcnému břemenu do katastru nemovitostí.

Smlouva o převodu vlastnictví k TDI a souvisejícím pozemkům bude uzavřena až po provedení vkladu práva odpovídajícímu věcnému břemenu (služebnost všech inženýrských sítí) k souvisejícím pozemkům do katastru nemovitostí. Toto je žadatel povinen doložit výpisem z katastru nemovitostí.

Po podpisu smlouvy žadatel následně podá návrh na vklad vlastnického práva k předmětným pozemkům ve prospěch města Jeseník u příslušného katastrálního úřadu.

Čl. III – Převod stávající infrastruktury

V případě, kdy TDI byla postavena bez předchozího uzavření smluvního vztahu o budoucím převodu vlastnictví na město Jeseník, bude postupováno individuálně, ale se zřetelem na tato Pravidla. Posuzovány budou i okolnosti konkrétního případu v návaznosti na historii řešení (průběh projednávání a přijatá usnesení orgánů města), průběh výstavby a následnou dobu provozování vybudované TDI, která je předmětem převodu.

Podmínkou převodu této stávající vybudované infrastruktury bude prokazatelné splnění 80% zastavěnosti lokality a sjednání záruční doby na převáděnou infrastrukturu v délce 60 měsíců ode dne uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k TDI na město Jeseník a to bez ohledu na dobu existence a provozování.

Převzetí stavby TDI včetně souvisejících pozemků do majetku města Jeseník schvaluje zastupitelstvo města, výjimku z těchto Pravidel je možno udělit pouze usnesením zastupitelstva města.

Čl. IV – Podmínky převodu infrastruktury

Obecné požadavky na převod

Infrastruktura, která byla specifikována v rámci stavebního řízení a jejíž převod byl schválen zastupitelstvem města Jeseník, bude na město Jeseník převáděna vždy komplexně; nelze převádět jen její jednotlivé objekty.

Dokončením TDI se rozumí den, kdy nabylo právních účinků poslední z kolaudačních souhlasů týkající se budované infrastruktury (nebo kdy nabylo právní moci poslední z kolaudačních rozhodnutí, týkajících se TDI), popřípadě předložením jiné listiny prokazující ukončení výstavby TDI, pokud není pro danou stavbu kolaudační souhlas vyžadován.

Převod TDI bude uskutečněn až po předání ostatní vybudované veřejné infrastruktury příslušným vlastníkům, správcům a provozovatelům, což bude doloženo příslušnými dokumenty.

Další podmínkou převodu vybudované infrastruktury bude prokazatelné splnění 50% zastavěnosti lokality.

Převod vlastnictví k TDI bude platný a účinný až po podpisu smlouvy a zápisu vlastnického práva k pozemkům ve prospěch města Jeseník do katastru nemovitostí. Pozemky nesmí být zatíženy žádnými závazky, dluhy a právy třetích osob; toto neplatí v případě zatížení pozemků služebnostmi zřízenými ve prospěch vlastníků sítí a zapsanými v katastru nemovitostí. Pozemky musí být výhradně majetkem investora, což investor doloží originálem aktuálního výpisu z listu vlastnictví.

V případě, že nevznikají samostatné stavby - dochází ke zpracování povrchu pozemku, nebo jiné obdobné změně (terénní úpravy, účelové komunikace, zeleň atp.) - jedná se o zhodnocení, které je součástí pozemku, na němž se nachází a automaticky se stává vlastnictvím vlastníka pozemku. Pokud toto zhodnocení bude provedeno na pozemku investora, stane se město jeho vlastníkem na základě smlouvy o převodu vlastnického práva k dotčenému pozemku.

Technické požadavky na převod

Viz příloha č. 1 těchto Pravidel.

Čl. V - Typ převodu - finanční způsob převodu

Veřejnou infrastrukturu a s ní související pozemky bude město Jeseník nabývat do svého vlastnictví přednostně bezúplatně. V případě oprávněného a odůvodněného požadavku stávajícího vlastníka na úplatný převod bude kupní cena stanovena prioritně za symbolickou částku ve výši 1000 Kč včetně DPH za celý předmět převodu tj. převáděné infrastruktury a souvisejících pozemků, pokud nerozhodnou orgány města jinak. Případný úplatný převod tj. odkup TDI a pozemků závisí vždy na finančních možnostech města.

Čl. VI - Ostatní ujednání

Žádosti o převod vlastnictví k TDI v lokalitách výstavby rodinných a bytových domů podané do data nabytí účinnosti těchto Pravidel, budou projednány v souladu s podmínkami obsaženými v již uzavřených smlouvách a přijatými usneseními orgánů města.

Správu a údržbu jednotlivých objektů TDI po jejich dokončení až do nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva k souvisejícím pozemkům do katastru nemovitostí zajišťuje v plné šíři investor.

Kontrolní činnost nad realizací ze strany města

Pravidla města Jeseník pro výstavbu a převod nově budované a stávající infrastruktury a souvisejících pozemků do vlastnictví města

Zástupci města, kterými mohou být pověřeni zaměstnanci města Jeseník nebo správce místních komunikací a veřejného osvětlení TSJ se budou moci účastnit předem stanovených kontrolních dnů na staveništi. O těchto dnech budou s předstihem minimálně 5 pracovních dnů informováni. K dispozici jim bude poskytnuto jedno vyhotovení projektové dokumentace a dále jim budou na vyžádání poskytnuty jakékoli její přílohy či dokumenty (vyjádření, protokoly atp.) související s realizovanou stavbou. Dále budou moci provádět dle svého uvážení a možností dohled/namátkovou kontrolu nad stavbou infrastruktury. Zástupci města budou rovněž oprávněni vyžadovat od žadatele předložení dokladů, které se týkají stavby, např. fotodokumentaci, zkušky zhutnění apod. a to kdykoliv během provádění stavby.

Žadatel je povinen informovat město o datu zahájení realizace stavby 5 dní před tímto termínem.

O určení konkrétních osob pověřených k výkonu kontrolních činností (dále též pověřené osoby) bude žadatel informován městem písemně nejpozději ke dni zahájení stavby. Město si vyhrazuje možnost změny pověřených osob. O této změně bude informovat žadatele písemně nejpozději osobním předáním na staveništi.

V případě, že pověřená osoba zjistí v průběhu realizace stavby natolik závažné nedostatky díla, případně odchylky od projektové dokumentace, které nebyly městem předem písemně schváleny, a které dle jeho názoru vedou k nepřijatelné míře snížení kvality díla, upozorní na tuto skutečnost žadatele. Žadatel pověřené osobě města písemně doloží, jakým způsobem uvedený problém vyřešil. Pokud nedojde ke shodě v otázce řešení sporného problému, bude oslovena nezávislá autorizovaná osoba k odbornému vyjádření. Podle toho, čí straně bude svědčit, bude řešení považováno za dostatečné či nikoli. Absence odpovědi na upozornění vede k zániku závazku města převzít infrastrukturu.

Další požadované činnosti v rámci kontrolní činnosti: doložení případných změn při realizaci a jejich projednání se správcem technické infrastruktury. Poskytování stanovisek, vyjádření a zápisů z jednání se správcem technické infrastruktury. Součinnost při vyhotovení geometrického plánu, při místních šetřeních, apod.

Čl. VII - Závěrečná ustanovení

Zastupitelstvo města Jeseníku si vyhrazuje v případě oprávněných požadavků a ojedinělosti konkrétního případu při rozhodování o nabytí nabízené TDI a souvisejících pozemků do svého vlastnictví rozhodnout jinak, než je stanoveno v těchto Pravidlech.

O uzavření smlouvy o smlouvě budoucí a následně o uzavření samotné smlouvy o převodu vlastnictví, na základě které má město nabýt do svého vlastnictví TDI a související pozemky v předmětné lokalitě, vždy rozhodují příslušné orgány města. I v případě, že budou splněny požadavky dle těchto Pravidel, nejsou orgány města zavázány schválit uzavření příslušné smlouvy, tzn. že na uzavření smlouvy nevzniká právní nárok a jejího uzavření se nelze nijak domáhat. Výjimku tvoří případy, kdy tato povinnost bude pro město vyplývat z jiných platných a účinných smluvních ujednání.

V rámci jednání o uzavření smlouvy může město Jeseník požadovat předložení dalších výše neuvedených dokladů, pokud to charakter konkrétního případu vyžaduje.

Pravidla města Jeseník pro výstavbu a převod nově budované a stávající infrastruktury a souvisejících pozemků do vlastnictví města

Veškeré náklady vzniklé v souvislosti s převodem vlastnického práva kTDI a souvisejícím pozemkům hradí žadatel.

V případě, že převáděná TDI je v záruční době, předloží žadatel městu Jeseník návrh smlouvy o postoupení práv a převzetí závazků týkajících se záruky za provedení díla. Po odsouhlasení návrhu smlouvy městem Jeseník, zajistí žadatel její uzavření.

Nedílnou součástí tohoto dokumentu je příloha.

Příloha č. 1: Technické podmínky pro výstavbu infrastruktury

Tento dokument schválilo Zastupitelstvo města Jeseníka dne 20.06.2019 usnesením č. 178 a nabývají účinnosti dne 01.07.2019.

Zpracovala: Ing. Zuzana Šimková, referentka oddělení majetku a Mgr. Dana Joanidu, právnička

PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Technické podmínky pro výstavbu infrastruktury

Návrh technického řešení TDI musí být před uzavřením smlouvy odsouhlasen odd. majetku.

V rámci projednání technického řešení bude vyřešena šířka komunikací a chodníků (min. šíře dle ČSN), podkladové vrstvy, neprašný povrch, parkovací stání, odvodnění, umístění kontejnerů na komunální a separovaný odpad, městský mobiliář, zeleň atd.

Všechny sítě určené k uložení do prostoru budované komunikace musí být uloženy před finálním dokončením povrchu komunikace.

POŽADAVKY NA VÝSTAVBU POZEMNÍ KOMUNIKACE

1. Projektová dokumentace nové výstavby bude vypracována tak, aby odpovídala podmínkám zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, příslušným ČSN (zejména ČSN 73 6110 a ČSN 73 6102) a souvisejícím předpisům, včetně vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.
2. Nová infrastruktura musí respektovat další možný rozvoj území dle platného územního plánu.
3. Nově navrhované komunikace budou mít charakter městské výstavby.
4. Nově navrhované komunikace budou umožňovat dopravní obslužnost případných stávajících i nově navrhovaných objektů (vjezd a pohyb vozidel integrovaného záchranného systému, svozu TKO, čištění, zimní i letní údržbu, opravy atd.).
5. Všechny sítě vč. přípojek k sousedním pozemkům pro zástavbu určené k uložení do prostoru komunikace musí být uloženy před vybudováním vozovky (pozdější nenarušení povrchu).
6. Slepě zakončené vozovky budou opatřeny obratištěm v souladu s platnými normami.
7. Komunikace bude opatřena veřejným osvětlením.
8. Budou vybudována parkovací stání na veřejném prostranství v rozsahu 1 parkovací místo na 1 rodinný dům.
9. Volná šířka chodníku bude vždy min. 1,5 m při zachování manipulačního prostoru podél chodníku min. 0,5 m (nahrnování sněhu).
10. Bude vyřešena plocha pro zimní údržbu, mezi tělesem komunikace a soukromými pozemky bude ponechán v dostatečné šíři min. 0,5m pás pozemku.
11. Komunikace musí být vybavena předepsaným dopravním značením, které musí být odsouhlaseno příslušnými orgány. Provedení svislých dopravních značek odsouhlasit se správcem (pozinkované, zaručení minimální životnosti atd.).
12. Technické řešení odvodnění včetně příslušných výpočtů.

POŽADAVKY NA VÝSTAVBU VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ

1. Veškeré zařízení souboru VO bude umístěno na veřejně přístupném prostranství.
2. Typ veřejného osvětlení musí být řešen jednotně pro celou lokalitu bytové zástavby, a to s ohledem na charakter a provedení stávajícího veřejného osvětlení v okolí, případně s ohledem na zamýšlenou rekonstrukci či výměnu VO.

3. Technické a architektonické řešení musí být projednáno již ve fázi projektu se správcem VO a OM. Správce navrhne dle místních podmínek možnost připojení přímo na stávající rozvody, nebo nutnost zřídit nový rozvaděč s měřením, nejvhodnější místa napojení na stávající zařízení.

Dále budou řešeny: typy svítidel včetně zdrojů, typy sloupů a jejich výška, typy a průřezy kabelů vhodných pro danou oblast. Vzdálenosti mezi jednotlivými sloupy vyplynou z výpočtů projektanta tak, aby osvětlenost komunikace novým zařízením odpovídala normě.

POŽADAVKY NA OBJEKTY Z HLEDISKA ODPADOVÉHO HOSPODÁŘSTVÍ

1. Plochy pro umístění kontejnerů na směsný komunální odpad a na tříděný odpad musí mít zpevněný povrch, musí velikostí odpovídat umístěnému typu a počtu kontejnerů - počet těchto nádob musí a tyto plochy musí být na veřejně přístupném místě a přístupné svozové technice.
2. Počet nádob na separovaný odpad bude předem projednán a schválen s odborem životního prostředí a správcem TSJ.

POŽADAVKY NA PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ (ZELENĚ, ÚPRAVY POZEMKŮ, MOBILIÁŘ)

1. Uspořádání ploch zeleně musí být řešeno s ohledem na její údržbu.
2. Pro plochy zeleně s provedením sadových úprav bude předložena dokumentace a návrh řešení (specifikace druhové skladby výsadby zeleně) bude konzultován a odsouhlasen s budoucím správcem TSJ a městským architektem.
3. Bližší podmínky pro převzetí pozemků, na kterých budou provedeny nové travnaté plochy nebo sadové úpravy, budou stanoveny dle konkrétního případu.
4. Při umístění mobiliáře tj. trvalých či mobilních prvků dotvářejících veřejné prostranství (lavičky, odpadkové koše, tabule, květináče, stojany pro kola apod.) bude předložena specifikace zařízení vč. označení typu a počtu kusů a pokyny k údržbě. Bude provedena konzultace a odsouhlasení s budoucím správcem TSJ a městským architektem.