

# Směrnice obce Markvartovice pro přejímání staveb veřejné infrastruktury do majetku obce

*Schválena Zastupitelstvem obce Markvartovice usnesením č. 20/4 dne 15. 10. 2025 účinnost od 16. 10. 2025.*

## Preambule

Obec Markvartovice má zájem na tom, aby veřejná infrastruktura na území obce byla koncepčně spravována, rozvíjena a udržována v kvalitním technickém stavu. Z tohoto důvodu obec stanoví pravidla, za kterých mohou být stavby veřejné infrastruktury, vybudované třetími osobami (typicky stavebníky/developery), přebírány do vlastnictví obce. Převzetí infrastruktury znamená i převzetí budoucích nákladů na její obnovu a údržbu; rozhodnutí o převzetí proto musí být hospodárné, účelné a v souladu se zájmy obce.

Převzetí veřejné infrastruktury podle této směrnice není právem žadatele; o převzetí rozhodují orgány obce individuálně dle této směrnice a zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. Tato směrnice se opírá rovněž o zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, a zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

## 1. Základní ustanovení

**1.1. Právní základ.** Tato směrnice je interním předpisem obce Markvartovice, kterým se řídí příprava a proces přebírání majetku do vlastnictví obce. Rozhodnutí o nabytí nemovitých věcí činí zastupitelstvo obce dle § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.

**1.2. Rozsah působnosti.** Směrnice upravuje postup a základní podmínky pro převzetí staveb a zařízení veřejné infrastruktury (dále jen „VI“), zejména:

- **dopravní infrastruktury:** místní komunikace, účelové komunikace s veřejným přístupem, chodníky, cyklostezky, parkovací plochy a související prvky (zatrubnění, odvodnění, dopravní značení apod.);
- **technické infrastruktury:** vodovody, vodojemy, kanalizace (vč. ČOV a DČOV, čerpacích stanic), retenční a vsakovací objekty, srážková kanalizace, veřejné osvětlení (dále jen “VO”), vedení elektronických komunikací ve vlastnictví obce, případně další infrastruktura obdobného charakteru.

## 1.3. Vymezení pojmů.

- **Stavebník:** osoba zajišťující výstavbu VI v souvislosti se svým stavebním záměrem. Může, ale nemusí být vlastníkem.

- **Vlastník VI:** aktuální vlastník předmětné VI a souvisejících pozemků (odlišný od obce) před převodem na obec.
- **Převodce:** osoba, která na obec převádí VI a související pozemky (zpravidla aktuální vlastník).
- **Darovací smlouva:** smlouva, na základě, které je VI (a související pozemky) převedena do vlastnictví obce.
- **Zhotovitel:** dodavatel stavebních prací a montáží na VI.

**1.4. Forma převodu.** Veřejná infrastruktura (včetně příslušných pozemků) se převádí do vlastnictví obce **výhradně darovací smlouvou**; jiný titul lze použít pouze na základě zvláštního usnesení zastupitelstva obce s odůvodněním.

## 2. Zásady

**2.1. Nenárokovost.** Převzetí VI není nárokové. Obec posuzuje každý případ individuálně s ohledem na technický stav, veřejný zájem, majetkoprávní připravenost a dopady na rozpočet obce.

**2.2. Kompletnost převodu.** Obec zásadně přebírá VI pouze spolu s **příslušnými pozemky** (těleso komunikace, chodníky, příkopy, rigoly, záchytné příkopy, břehy, retenční a vsakovací objekty, technické plochy VO, plochy pro zařízení kanalizace apod.) v rozsahu nutném pro provoz, údržbu a bezpečnost.

**2.3. Technické standardy.** VI musí být vybudována dle platných právních předpisů a technických norem (např. ČSN řady 73 a 75 pro komunikace a kanalizace, ČSN EN 13201 pro VO), v souladu s územně plánovací dokumentací obce a s jednotným technickým řešením obce (typové prvky, materiály, svítidla, stožáry apod.).

**2.4. Klasifikace komunikací.** Převzetí dopravní stavby je možné pouze, pokud **je nebo bude dle pravomocné dokumentace klasifikována jako místní komunikace** (včetně určení kategorie/třídy v rámci místních komunikací) a prokazatelně splňuje požadavky právních předpisů a technických norem vztahujících se k místním komunikacím. **Účelové komunikace se zásadně nepřebírají**, pokud zastupitelstvo obce nerozhodne jinak.

**2.5. Financování provozu.** Převodem VI na obec přechází povinnosti správy, údržby a obnovy; obec proto vyžaduje záruky kvality a majetkoprávní čistotu dle čl. 4.

## 3. Podmínky převzetí VI

**3.1. Uzavření smluv.** Darovací smlouva se uzavře nejpozději však **do 3 měsíců** od právní moci kolaudačního souhlasu.

**3.2. Záruky a zajištění.** (i) Zhotovitel poskytne **záruční dobu min. 60 měsíců** od kolaudace. (ii) **Převodce postoupí na obec** ke dni převodu veškerá práva z vadného plnění a záruk vůči zhotoviteli a dodavatelům VI; písemné postoupení tvoří součást předávací dokumentace.

### 3.3. Předávací zkoušky a měření (minimální rámec).

- komunikace: protokoly o hutnění, zkoušky únosnosti, kontrolní vývrty/odkryvy, vodorovné a svislé dopravní značení, odvodnění;
- kanalizace: tlakové/zátopové zkoušky, kamerové zkoušky, protokol o těsnosti šachet;
- vodovod: tlaková zkouška, dezinfekce a protokol o jakosti vody;
- veřejné osvětlení: revizní zpráva, seznam svítidel a nastavení regulace, protokol o měření elektrické bezpečnosti.

**3.4. Odborný zhotovitel.** Realizaci VI musí provést **odborně způsobilý zhotovitel** splňující požadavky právních předpisů a technických norem, s prokazatelnou praxí a referencemi pro daný druh stavby. Odborné vedení zajistí **autorizovaná osoba** dle příslušných předpisů. Obec je oprávněna požadovat doložení kvalifikace (výpis z rejstříků, osvědčení, reference).

**3.5. Majetkoprávní vypořádání.** Před převzetím Převodce:

- **převede na obec** dotčené pozemky, případně zřídí ve prospěch obce nezbytná věcná břemena;
- zajistí výmaz nežádoucích práv třetích osob (zástavy, zajišťovací převody apod.); zůstávají pouze práva nutná k provozu VI.

**3.6. Dokumentace k převodu.** Převodce odpovídá obci za pravdivost a úplnost předané dokumentace. Převodce předá obci kompletní dokumentaci **v listinné i digitální podobě (PDF + otevřený formát, např. DWG/DXF, SHP/GPKG):**

- projektovou dokumentaci skutečného provedení;
- pravomocná povolení a kolaudační souhlasy;
- geometrické zaměření (S-JTSK/ETRS89) včetně výkazu výměř;
- položkový rozpočet, soupis zařízení a pasporty;
- revizní zprávy, protokoly o zkouškách a zajištění bezpečnosti;
- smlouvu o postoupení práv ze záruky ve prospěch obce;
- smlouvy o věcných břemenech, souhlasy správců sítí s napojením a provozováním;
- ocenění VI pro účetnictví obce viz. čl. 3.10.
- pokud je VI projektována v BIM, převodce předá datový model ve formátu IFC včetně metadatových struktur pro správu majetku obce.

**3.7. Technický stav.** VI musí být bez zjevných vad a nedodělků; případné vady budou popsány v předávacím protokolu s termíny odstranění a smluvní sankcí. **Převzetí stávající VI** podléhá technickému auditu ze strany obce a ekonomickému vyhodnocení nákladů na uvedení do majetku obce. Obec může převzetí podmínit provedením nápravných opatření.

**3.8. Cena a náklady.** Převod probíhá **bezúplatně darovací smlouvou**. Související náklady na správní a jiné poplatky, geometrické plány apod. nese Převodce.

**3.9. Provozní nastavení.** Do dne převodu zajišťuje bezpečný provoz a pojištění Převodce. Po převodu provede obec přeregistraci odběrných míst, evidence majetku a pasportizaci.

**3.10. Účetní ocenění a zařazení do majetku.** Převodce je povinen před převodem předložit obci **ocenění VI** pro účely navedení hodnoty do majetku obce. Ocenění bude obsahovat minimálně: (i) souhrnnou rekapitulaci pořizovací (příp. reprodukční pořizovací) ceny, (ii) **členění** na stavby (komunikace, chodníky, VO, vodovod, kanalizace, retenční/ vsakovací objekty apod.), samostatné movité součásti a **pozemky**, (iii) **rozpad** na jednotlivé stavební objekty/provozní soubory s uvedením jednotkových a celkových cen, (iv) informaci o případném **financování z dotací** a prohlášení o původu prostředků. Ocenění bude předáno v **XLSX/CSV a PDF** a potvrzeno podpisem odpovědné osoby. Toto ocenění slouží výhradně k **účetní evidenci** obce a nemění sjednanou formu ani výši úplaty (dar/kupní cena). Obec zařadí majetek k **datu nabytí**; u darů se použije reprodukční pořizovací (obvyklá) cena prokázaná znaleckým posudkem nebo doloženými náklady.

#### 4. Rozhodování a schvalování

**4.1. Kompetence.** O nabytí nemovitých věcí (stavby a související pozemky) rozhoduje zastupitelstvo obce. Rada obce/starosta jsou oprávněni činit úkony směřující k naplnění této směrnice (jednání, sjednání textů smluv, zadání technických posudků).

**4.2. Individuální podmínky.** Zastupitelstvo může ve zvlášť odůvodněných případech stanovit dodatečné podmínky (např. delší záruku, rozšířený rozsah dokumentace, finanční příspěvek na budoucí obnovu) nebo převzetí odmítnout.

#### 5. Závěrečná ustanovení

**5.1. Přejícná ustanovení.** Pro rozpracované záměry lze sjednat přiměřené výjimky, nesmí však být dotčena bezpečnost, provozuschopnost a majetkoprávní čistota.

**5.2. Kontrola a aktualizace.** Směrnice se průběžně vyhodnocuje; aktualizaci předkládá rada obce nejméně jednou za 3 roky.

## Příloha 1 – Minimální obsah předávací dokumentace

1. Projektová dokumentace skutečného provedení (PDF + DWG/DXF).
2. Geometrické plány převáděných pozemků, přehledné situace a technické výkresy (DWG/DXF, SHP/GPKG).
3. Pravomocná povolení a kolaudační souhlasy / oznámení.
4. Pasporty: komunikace, chodníky, VO (svítidla, stožáry, rozvaděče), vodovod, kanalizace, retence.
5. Revizní zprávy, atesty materiálů, prohlášení o shodě, zkušební protokoly.
6. Provozní řády (ČOV, ČS), nastavení řídicích systémů VO, výchozí nastavení regulací.
7. Smlouva o postoupení práv ze záruk, záruční listy, kontakty na zhotovitele a dodavatele náhradních dílů.
8. Smlouvy o věcných břemenech; souhlasy správců sítí s napojením a provozováním.
9. Ocenění VI pro účetnictví obce (XLSX/CSV + PDF; členění stavby/zařízení/pozemky; u daru reprodukční cena).
10. Přístupové údaje / klíče k zařízením a systémům (VO/ČS/ČOV).
11. Fotodokumentace.
12. Další dokumentace dle požadavku obce

## Příloha 2 – Typové technické požadavky (orientačně)

- Komunikace a chodníky: skladby dle ČSN, min. šířky a poloměry dle technických podmínek Ministerstva dopravy ČR, bezbariérové úpravy, odvodnění;
- Veřejné osvětlení: svítidla s omezeným ULOR, stmívání, napojení v systému TN-S, revize dle ČSN;
- Kanalizace a vodovod: materiálové standardy, zkoušky těsnosti, bezpečný provoz;
- Zelená/šedá infrastruktura: retenční/ vsakovací objekty s provozní dokumentací.

Příloha 3 – Vzor darovací smlouvy (nezávazný)