



Obec Zdiby

Zdiby – Veltěž, Průběžná 11, PSČ 250 66

e-mail: podatelna@obeczdiby.cz, identifikátor datové schránky: vt2b6m8

ZASTUPITELSTVO OBCE ZDIBY

U S N E S E N Í

Zastupitelstvo obce Zdiby

číslo 168/15/2021

ze dne 16.12.2021

revokace usnesení zastupitelstva obce č. 16/04/11 ze dne 27.4.2011, kterým byla schválena „Pravidla pro přejímání komunikací, veřejného osvětlení a sítí do majetku obce“ a schválení nových „Pravidel pro přejímání veřejné infrastruktury“

Zastupitelstvo obce Zdiby tímto:

I. Rozhoduje

O revokaci usnesení Zastupitelstva č. 16/04/11 ze dne 27.4.2011, a to tak že: usnesení Zastupitelstva obce č. 16/04/11 ze dne 27.4.2011 se ruší v celém rozsahu.

II. Schvaluje

„Pravidla pro přejímání veřejné infrastruktury“, a to ve znění, jak jsou uvedena v Příloze č. 1 tohoto usnesení;

III. Rozhoduje

o přijetí „Pravidla pro přejímání veřejné infrastruktury“, které jsou Přílohou č. 1 tohoto usnesení, a to s účinností od 1.1.2022.

IV. Ukládá

1. místostarostce obce zajistit zveřejnění „Pravidel pro přejímání veřejné infrastruktury“ na úřední desce obce Zdiby, jakož i na webových stránkách obce Zdiby.

JUDr. Eva Slavíková v. r.

starostka obce Zdiby

Mgr. Beata Sabolová v. r.

1. místostarostka obce Zdiby

Předkladatel: Mgr. Beata Sabolová, 1. místostarostka
Provede: Mgr. Beata Sabolová, 1. místostarostka

Příloha:

č. 1 - Pravidla pro přejímání veřejné infrastruktury

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

k návrhu usnesení Zastupitelstva obce Zdiby č. 168/15/2021

Účelem pravidel předkládaných zastupitelstvu obce je nastavení jasných postupů při přejímání veřejné infrastruktury do vlastnictví obce Zdiby.

Stávající pravidla z r. 2011, která se tímto usnesením revokují, se ukazují jako nevyhovující, např. z důvodu, kdy předání komunikace obci je podmíněno osídlením lokality nejméně ze 75 % (75 % parcel určených k zastavění obytnými domy má zkolaudovaný dům) apod. Obdobné podmínky jsou stanoveny i v případě veřejného osvětlení.

Ve výsledku takové nastavení vede k roztržičnosti vlastnictví veřejné infrastruktury v obci, bez možnosti zajištění její kvalitní správy. Tento stav přitom způsobuje obtíže nejen při správě a údržbě veřejné infrastruktury a jejích opravách, ale také v dalším budoucím rozvoji a investicích.

Situace, kdy obec veřejnou infrastrukturu nevládní tedy přináší do života obce celou řadu těžkostí. Především je to nemožnost obce zajistit odpovídající komfort bydlení obyvatelům obce, a vznikají tak rozdíly mezi kvalitou života jednotlivých obyvatel.

Ztížený je také systematický a koncepční rozvoj sítí, nemožnost jejich uložení do komunikací v soukromém vlastnictví apod.

V neposlední řadě je tento stav také zdrojem mnohdy vyostřených sousedských a obecně komplikovaných mezilidských vztahů, často i s negativními dopady do dalšího rozvoje celé obce. Například v případě komunikací, které jsou ve velmi špatném stavu se obec snaží alespoň zprostředkovávat jednání mezi vlastníky a obyvateli, kteří jsou nuceni používat takovou zanedbanou komunikaci, či mezi spoluvlastníky komunikace, kteří se nemůžou domluvit a navzájem si sjednat či vynutit stejný či odpovídající podíl na správě nebo dobudování komunikace. Jsou to často velmi vyhocená jednání s rozpačitým výsledkem.

Soukromí vlastníci veřejné infrastruktury si často bohužel neuvědomují, že vlastnictví zavazuje, a že mají mnohé zákonné povinnosti – zajistit její řádnou správu, obnovu, opravy a investice, přístupnost apod. včetně povinnosti předcházet škodám.

Výsledkem zanedbané péče ze strany soukromého vlastníka infrastruktury je postupná totální degradace jejího technického stavu. Obec však v takových případech nemá prostředek, jak účinně zasáhnout. Financovat správu a obnovu soukromého majetku z obecního rozpočtu nelze.

Jediná infrastruktura, kde se úspěšně povedlo zajistit převažující vlastnické právo kanalizačních řadů obcí. Ta přitom jasně prokazuje, že správa, údržba i další rozvoj infrastruktury je efektivnější a vůbec možný, právě proto, že je dána koncentrace vlastnického práva veřejné infrastruktury v rukou obce.

Proto je nezbytné s přihlédnutím k budoucímu rozvoji obce a důležitosti zajištění řádné správy její základní infrastruktury, vytvořit takové podmínky, aby byl vytvořen předpoklad pro převod veřejné infrastruktury do vlastnictví obce. Z dlouhodobého koncepčního hlediska platí, že pouze obec může o veřejnou infrastrukturu řádně pečovat a zajišťovat její správu a potřebný budoucí rozvoj.

Nově stanovená Pravidla řeší postupy při předávání nově budované veřejné infrastruktury a počítají i s předáváním infrastruktury stávající.

Ve vztahu k nově budované veřejné infrastruktuře považujeme za důležité, aby již v době výstavby jakéhokoliv stavebního záměru, jehož součástí bude i výstavba veřejné

infrastruktury, byly nastaveny takové postupy, které dalšímu budoucímu tříštění veřejné infrastruktury a s tím spojeným komplikacím zabrání.

Základním standardem a podmínkou vydání souhlasu obce ke stavebnímu záměru (umístění stavby, parcelaci pozemku, stavební povolení apod.) bude proto do budoucna předání nově budované veřejné části komunikace, veřejného osvětlení, vodovodu a/nebo kanalizace do výlučného vlastnictví obce Zdiby, a to za podmínek stanovených předkládanými Pravidly.

Jak obec, tak žadatelé jako potenciální stavebníci si tak od počátku budou vědomi vzájemných nároků, potřeb a případných smluvených povinností.

Kromě řešení předání veřejné infrastruktury u nově vznikajících staveb, resp. nově budované veřejné infrastruktury, by současně mělo být snahou obce postupně a dlouhodobě směřovat k tomu, aby došlo k nápravě vlastnického roztržení veřejné infrastruktury za dobu minulou.

OBEC ZDIBY



ZASTUPITELSTVO OBCE ZDIBY

PRAVIDLA PRO PŘEJÍMÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Schváleno: Usnesením zastupitelstva obce Zdiby č. 168/15/2021 ze dne 16.12.2021

PREAMBULE

V obci Zdiby je momentálně vlastnictví veřejné infrastruktury extrémně roztržštěné. Obec v minulosti nepožadovala převod vybudované infrastruktury do majetku obce systematicky. To má za následek především zvýšené obtíže obce při péči o veřejnou infrastrukturu, ale i při jejím dalším rozvoji. Proto je v obecním zájmu, aby veřejná infrastruktura byla ve vlastnictví obce. Je v zájmu obce tuto infrastrukturu vlastnit a spravovat, protože jedině tak je možné usilovat o dlouhodobý koncepční rozvoj i správu.

Správa veřejné infrastruktury je velmi náročná nejen koncepčně a personálně, ale je také velmi finančně nákladná. Převod infrastruktury do majetku obce je tak především převodem (budoucích) nákladů na rozvoj a správu infrastruktury na obec. Z tohoto důvodu je přejímána za symbolickou cenu.

Předávání sítí veřejné infrastruktury nicméně obci umožňuje zachovat podstatu veřejné infrastruktury, zajistit její odpovídající rozvoj a žadatelům o výstavbu realizovat svůj stavební záměr při zajištění řádné správy veřejné infrastruktury.

Obec přijetím těchto pravidel přitom ale nijak nedeklaruje žádný závazek přejímky jakékoliv vybudované infrastruktury do své budoucí správy od jejich vlastníků. Přejímání infrastruktury bude podléhat rozhodování orgánů obce.

Článek 1

Definice pojmů

- 1.1. Veřejnou infrastrukturou se se podle těchto Pravidel rozumí především pozemky, stavby, zařízení, a to zejména:
 - (i) dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, silnic, chodníků stezek a s nimi souvisejících zařízení;
 - (ii) technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, veřejné osvětlení apod.;(společně dále jen „veřejná infrastruktura“).
- 1.2. Stavebníkem se podle těchto Pravidel rozumí jakákoliv osoba, která žádá o vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení, anebo jiného veřejnoprávního titulu podle stavebního zákona či na něj navazujícího právního předpisu, a to za účelem realizovat stavební záměr na území obce Zdiby.
- 1.3. Vlastníkem veřejné infrastruktury se podle těchto Pravidel rozumí majitel veřejné infrastruktury odlišný od obce, včetně vlastníků, kteří vlastní veřejnou infrastrukturu ve spoluvlastnictví.
- 1.4. Kupní smlouvou se podle těchto Pravidel rozumí smlouva o koupi, případně o budoucí koupi, veřejné infrastruktury, a to za symbolickou cenu 100 Kč za každý jednotlivý druh infrastruktury v daném místě (např. kanalizace, komunikace, vodovod, veřejné osvětlení apod.).

Článek 2

Podmínky přejímání nové veřejné infrastruktury od stavebníka

- 2.1. Obec vydá souhlas se stavebním záměrem, v rámci kterého je budována nová veřejná infrastruktura zásadně pouze za těchto podmínek:
 - (i) nová veřejná infrastruktura svým návrhem a technickým řešením odpovídá požadavkům dle tohoto článku Pravidel;
 - (ii) stavebník se zaváže převést na obec veřejnou infrastrukturu budovanou v rámci jeho stavebního záměru.
- 2.2. Přebírání nové veřejné infrastruktury od stavebníků bude prováděno uzavřením kupní smlouvy, a to nejpozději do dne vydání souhlasu obce se stavebním záměrem.
- 2.3. Na obci přebíranou novou veřejnou infrastrukturou musí být poskytnuta záruka po dobu nejméně 60 měsíců od kolaudace. Práce budou provedeny v odpovídající kvalitě zhotovitelem majícím oprávnění k provedení těchto prací. Veřejná infrastruktura musí být vystavěna tak, aby plnila příslušné platné technické normy a předpisy.
- 2.4. Veřejná infrastruktura bude obcí přebírána zejména za následujících podmínek:
 - (i) vypořádání majetkoprávních vztahů a případného zatížení (zástavní právo, věcná břemena či jiná práva třetích osob), resp. uzavření odpovídající dohody, která majetkoprávní vztahy k veřejné infrastruktuře upraví;

- (ii) předložení aktuálních souhlasů správců jednotlivých sítí, vydaných k době převímky, deklarujících jejich připravenost k provozování;
- (iii) předání kompletní dokumentace v papírové i elektronické podobě (PDF i otevřené formáty) – především projektová dokumentace, stavební povolení, kolaudační souhlas, dokumentace skutečného provedení stavby a geometrické zaměření provedené stavby, jakož i smluvní podmínky zajištění záruky, správy, pojištění, dokumentaci věcných břemen apod.

2.5. Převímání veřejné infrastruktury do vlastnictví obce není nárokové.

Článek 3

Podmínky převímání stávající veřejné infrastruktury od stavebníka

- 3.1. Obec vydá souhlas se stavebním záměrem, který se napojuje na stávající veřejnou infrastrukturu, jejímž vlastníkem je stavebník, případně je v podílovém spoluvlastnictví stavebníka zásadně pouze pokud se stavebník zaváže převést na obec veřejnou infrastrukturu, jejímž je vlastníkem či spoluvlastníkem.
- 3.2. Převímání stávající veřejné infrastruktury od stavebníků bude prováděno uzavřením kupní smlouvy, a to nejpozději do dne vydání souhlasu obce se stavebním záměrem.
- 3.3. Veřejná infrastruktura bude obcí převímána zejména za následujících podmínek:
 - (i) vypořádání majetkoprávních vztahů a případného zatížení (zástavní právo, věcná břemena či jiná práva třetích osob), resp. uzavření odpovídající dohody, která majetkoprávní vztahy k veřejné infrastruktuře upraví;
 - (ii) předložení aktuálních souhlasů správců jednotlivých sítí, vydaných v době převímky, deklarujících jejich připravenost k provozování;
 - (iii) předání kompletní dokumentace v papírové i elektronické podobě (PDF i otevřené formáty) – především projektová dokumentace, stavební povolení, kolaudační souhlas, dokumentace skutečného provedení stavby a geometrické zaměření provedené stavby, jakož i smluvní podmínky zajištění záruky, správy, pojištění, dokumentaci věcných břemen apod.
- 3.4. Převzetí veřejné infrastruktury do vlastnictví obce není nárokové a podléhá v každém jednotlivém případě posuzování celkového stavu infrastruktury včetně veškerých předložených listin a dokumentů.

Článek 4

Specifikace postupu obce v řízeních podle stavebního zákona

- 4.1. Obec zajistí, aby ve stanoviscích obce byla v případě povolování stavebního záměru, v rámci, kterého je budována nová veřejná infrastruktura, obsažena následující či obdobná podmínka:

„Obec se stavebním záměrem souhlasí za předpokladu, že budovaná veřejná infrastruktura [konkrétně: (bude doplněno)] bude převedena do vlastnictví obce, což bude v rámci tohoto řízení prokázáno tak, že stavebník uzavře s obcí smlouvu o smlouvě budoucí, kde se k převodu veřejné infrastruktury zaváže.“
- 4.2. Obec zajistí, aby ve stanoviscích obce byla v případě povolování stavebního záměru, který se napojuje na stávající veřejnou infrastrukturu ve vlastnictví stavebníka, případně v podílovém spoluvlastnictví stavebníka, obsažena následující či obdobná podmínka:

„Obec se stavebním záměrem souhlasí za předpokladu, že již vybudovaná veřejná infrastruktura [konkrétně: (bude doplněno)] či příslušný spoluvlastnický podíl na ní bude převeden do vlastnictví obce, což bude v rámci tohoto řízení prokázáno tak, že stavebník uzavře s obcí smlouvu o smlouvě budoucí, kde se k takovému převodu zaváže. “Obec se bude snažit vyjednávat o převodu infrastruktury v případě povolování záměru, který se napojuje na veřejnou infrastrukturu, jejíž vlastníkem nebo spoluvlastníkem není stavebník.

Článek 5

Podmínky přejímání ostatní veřejné infrastruktury

Je konstatováno, že je ve veřejném zájmu obce Zdiby, aby veškerá veřejná infrastruktura byla ve vlastnictví obce. Při přejímání této veřejné infrastruktury obcí bude použit analogický postup jako dle článku 3 těchto Pravidel.

Článek 6

Vztah převodu veřejné infrastruktury a zásad pro výstavbu v obci Zdiby

Není-li schváleno Radou obce či Zastupitelstvem obce v individuálním případě jinak, hodnota převáděné veřejné infrastruktury do vlastnictví obce v souladu s těmito Pravidly se nezapočítává proti výši investičního příspěvku podle Zásad pro výstavbu v obci Zdiby, které byly schváleny usnesením zastupitelstva obce Zdiby č. 16/2/2019 ze dne 27. 6. 2019, ve znění změny č. 1 schválené usnesením č. 44/3/2019 ze dne 26.9.2019.

Článek 7

Účinnost

Tato pravidla nabývají účinnosti dne 1. 1. 2022.

.....
JUDr. Eva Slavíková
starostka obce

.....
Mgr. Beata Sabolová LL.M
1. místostarostka obce

.....
Ing. Kateřina Kolářová
2. místostarostka obce