

## **Přesahy staveb jiných vlastníků nad pozemky města (veřejné prostranství) za úplatu**

### **Úvod**

Dle § 506/1 OZ platí, že součástí pozemku je mimo jiné i prostor nad povrchem a pod povrchem (tzn. že pozemek je občanským zákoníkem chápán jako trojrozměrný prostor). Zasahuje-li část stavby do vzdušného prostoru nad povrchem sousedního pozemku nebo pod jeho povrch, zasahuje tudíž přímo do tohoto pozemku a omezuje vlastnické právo vlastníka sousedního pozemku.

Bez souhlasu vlastníka sousedního pozemku nesmí stavba přesahovat na jeho pozemek, a to ani v případě, že stavební úřad vydal stavebníkovi na takovou stavbu stavební povolení.

Pokud tedy stavebník již na svém pozemku postavil stavbu s přesahem na sousední pozemek ve vlastnictví jiné osoby nebo zamýšlí takovou stavbu postavit, je třeba získat tzv. soukromoprávní titul, tedy smlouvu s vlastníkem sousedního pozemku.

Město Brno, jako vlastník pozemku, preferuje v těchto případech prodej částí pozemků dotčených přesahem vlastníkovi stavby (stavby a rekonstrukce balkonů a lodžii v sídlištní zástavbě).

Veřejné plochy, jako jsou chodníky v ulicích města, však slouží obecnému užívání, a proto jejich části (pod balkony, arkýři..) město nemůže prodat ani pronajmout a ani zřízení věcného břemene (u bytových domů s vymezenými jednotkami) není vhodný způsob řešení.

V zájmu umožnění staveb drobných přesahů (zpravidla přístavby nebo rekonstrukce balkonů bytových domů sousedících s uličním chodníkem; netýká se bytových domů v sídlištní zástavbě) nad pozemky města, které musí zůstat veřejně přístupné (městské chodníky, účelové komunikace) uzavře město se zájemcem inominátní kontrakt - smlouvu o umožnění přesahu stavby za úplatu, která bude městu kompenzovat omezení vlastnického práva.

### **A. Přesahy konstrukcí staveb nad uliční pozemky (chodníky)**

Níže uvedený postup řeší úpravu právního vztahu drobných přesahů konstrukcí staveb jiných vlastníků (balkony, arkýře) nad pozemky statutárního města Brna (dále jen město) sloužící obecnému užívání, formou Smlouvy o umožnění přesahu stavby, jako nepojmenované smlouvy ve smyslu § 1746 zákona 89/2012 Sb. občanský zákoník, jejíž podmínky nejsou zákonem výslovně upraveny. Jedná se o ujednání zavazující pouze smluvní strany, které nepodléhá zápisu do katastru nemovitostí.

Tento postup se vztahuje pouze na takové typy přesahů staveb jiných vlastníků nad pozemky města, které se nepromítnou do zobrazení budov v katastrální mapě a jejichž právní vztah k pozemku nelze nebo není vhodné řešit, vzhledem k účelu využití dotčených pozemků města, prodejem, pronájem, věcným břemenem, tedy smluvními typy upravenými platnou právní úpravou (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění).

Cílem postupu je umožnit vlastníkům nemovitostí (pozemků s bytovými, rodinnými domy a jinými objekty) v uliční zástavbě (většinou se jedná o bytové domy v městské zástavbě postavené přímo u veřejných chodníků), vybudovat balkony, arkýře apod. s přesahem nad veřejné chodníky, případně jiné plochy sloužící obecnému užívání, při splnění stanovených podmínek.

Vysvětlení pojmů:

#### **Zájemce:**

- a) vlastník pozemku s budovou, na které hodlá umístit (rozšířit) konstrukci s přesahem nad pozemek statutárního města Brna
- b) vlastník pozemku, na kterém hodlá realizovat stavbu s přesahem konstrukce nad pozemek města

**Pozemek města sloužící obecnému užívání (= pozemek dotčený přesahem konstrukce stavby):** pozemek města, který je využíván zpravidla jako veřejný chodník v uliční zástavbě, případně veřejná účelová komunikace, či jiná podobná plocha, sousedící s pozemky zájemce, který z důvodu jeho účelu užívání nelze prodat, pronajmout a jeho zatížení služebností se jeví v případě rekonstrukce chodníku, případně inženýrských sítí v něm umístěných, velmi problematické pro řízení dle stavebního zákona.

**Přesah stavby:** přesahem stavby se pro účely této metodiky rozumí pouze takové části (konstrukce) stavby ve vlastnictví zájemce, které přesahují nad pozemek/pozemky ve vlastnictví města, a které se nepromítnou do zobrazení budov v katastrální mapě. Nejčastěji se jedná o jednotlivé balkony, arkýře apod.

#### **Stavba s přesahem konstrukce:**

a) stávající stavba na pozemku zájemce, na které její vlastník (zájemce) hodlá umístit konstrukci s přesahem nad pozemek města, případně rozšířit stávající přesah konstrukce – zpravidla balkony, arkýře apod.

b) plánovaná stavba na pozemku zájemce s přesahem konstrukce nad pozemek města (balkony, arkýře...)

#### Postup:

1. Zájemce požádá Stavební referát Majetkového odboru MMB o souhlas s umístěním přesahu konstrukce stavby (balkon, arkýř), dále jen přesah, nad pozemek/pozemky města.

2. Stavební referát MO MMB posoudí předložené podklady (zejména projektovou dokumentaci) z hlediska zájmů města (rozsah omezení pozemku přesahem, dodržení dostatečné podchodné výšky a pod.) a pokud projekt přesahu splní předpoklady pro uzavření právního vztahu k pozemku, vydá v zastoupení města prozatímní nesouhlas s umístěním stavby do doby uzavření platného právního vztahu k pozemku dotčenému přesahem, s poučením, jak má zájemce dále postupovat při vyřizování právního vztahu k pozemku (viz níže bod 3). V opačném případě vydá nesouhlas s umístěním stavby.

3. Zájemce si v informační kanceláři Oddělení realitních aktivit MO MMB (dále jen ORA) vyzvedne formulář „Návrh na dispozici s majetkem města“, který vyplní a podepíše. Do formuláře uvede, že žádá o uzavření právního vztahu pro přesah stavby (s uvedením druhu přesahu – balkon, arkýř...) domu (ulice a č. domu) a uvede parcelní čísla dotčených pozemků s výměrami přesahu.

K formuláři zájemce přiloží:

- kopii vyjádření Stavebního referátu MO MMB,
- grafický podklad-znázornění přesahu do snímku katastrální mapy s vyznačením plošné výměry přesahu, minimální výšky umístění přesahu nad terénem, případně další podrobnosti,
- písemné vyjádření správce pozemku města a správců inženýrských sítí nacházejících se v dotčených pozemcích města k projektu přesahu nad pozemek/pozemky města (investiční záměr).

4. ORA prověří věcnou správnost doložených podkladů, zejména vyjádření správců inženýrských sítí, v případě potřeby s nimi vstoupí v jednání a v případě všech kladných stanovisek požádá o ocenění přesahu. Oddělení realitní ekonomiky MO MMB, se kterým následně písemně seznámí zájemce. Poté postoupí spis na Oddělení právních služeb MO MMB za účelem zpracování smlouvy o umožnění přesahu stavby. V případě, negativního vyjádření správců sítí nebo správce pozemku bude návrh na dispozici odložen s tím, že právní vztah k pozemku nelze uzavřít, o čemž bude zájemce písemně vyrozuměn.

5. Umožněním umístění přesahu stavby se město zavazuje strpět určité jednání zájemce, jímž dojde k omezení vlastnického práva města k pozemku dotčenému přesahem, za sjednanou jednorázovou úplatou. Návrh výše úplaty vypracuje Oddělení realitní ekonomiky, a to ve výši ceny obvyklé (§ 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

v platném znění). Výše úhrady bude stanovena samostatně pro jednotlivé případy, přičemž bude respektována jak míra omezení pozemku, tak užitek plynoucí z přesahu (zvětšení užité plochy stavby).

6. Oddělení právních služeb MO MMB vypracuje smlouvu o umožnění přesahu stavby a zajistí její podpis oběma smluvními stranami a úhradu sjednané jednorázové úplaty zájemcem (před podpisem smlouvy ze strany statutárního města Brna). Jedno vyhotovení uzavřené smlouvy zašle zájemci a jedno do centrální evidence smluv (ORGO MMB), kopii smlouvy předá na Stavební referát MO MMB. Za město bude smlouvu, včetně případných dodatků, uzavírat a podepisovat vedoucí MO MMB. Smlouva o umožnění přesahu stavby, resp. právo z ní plynoucí, nepodléhá zápisu do katastru nemovitostí (nejedná se o věcné břemeno).

7. Návrh základních podmínek smlouvy o umožnění přesahu stavby tvoří nedílnou součást tohoto metodického postupu. Přípustné jsou pouze stylistické úpravy smlouvy (přizpůsobení textu smlouvy konkrétnímu předmětu smlouvy) a doplnění naznačeného obsahu do vytečkovaných rádků, případně doplnění ustanovení, nemajících vliv na obsah smlouvy směřujících k upřesnění, konkretizaci smluvních podmínek, nebo doplnění nových povinných zákonných ustanovení. Jakékoliv věcné modifikace smlouvy podléhají schválení v orgánech města.

8. Smluvní pokuta za porušení smluvních podmínek se stanoví v minimální výši 50.000,-Kč. Podle rozsahu plochy dotčené přesahem, polohy a důležitosti dotčeného pozemku města a také osoby zájemce (SVJ, podnikající subjekt) je možné smluvní pokutu zvýšit až na 300.000,-Kč tak, aby výše smluvní pokuty byla v daném případě účinným nástrojem zajišťujícím městu dodržení smluvních podmínek stavebníkem, zejména nepřekročení dohodnuté plochy přesahu a dalších změn stavby, negativně ovlivňujících dotčený pozemek města, oproti schválenému projektu.

## **Řešení vybraných drobných přesahů a jejich oprav**

U níže uvedených přesahů stavebních konstrukcí a oprav některých stávajících přesahů konstrukcí staveb nad pozemky města nebude uzavírán se zájemcem právní vztah k přesahem dotčenému pozemku města. V těchto případech Stavební referát Majetkového odboru MMB posoudí, na základě doložených podkladů, které si vyžádá, návrh na umístění přesahu (opravy nebo rekonstrukce stávajícího přesahu) a vydá v zastoupení statutárního města Brna, jako vlastníka dotčených pozemků, stanovisko – souhlas (nesouhlas) s umístěním stavby přesahu (opravy přesahu).

Jedná se o následující přesahy staveb:

**zateplení stávajících budov v části nad/na uliční chodník** – podmínkou souhlasu je zachování minimální šířky chodníku 1,5 m (dle individuálního posouzení Stavebního referátu MO MMB může dojít k odchylce)

**opravy stávajících balkonů** při zachování stávající výměry balkonů – zejména zasklení balkonů, opravy stávajících konstrukcí (např. výměna zábradlí) apod.

**oprava stávajícího přesahu střechy budovy** při zachování stávajících rozměrů přesahu

**přesahy fasádních prvků (u nových i stávajících staveb)** – zdobné prvky na fasádě přesahující nad pozemek města.

Smlouva  
o umožnění přesahu stavby

1. Statutární město Brno  
Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno  
IČO: 44992785  
DIČ: CZ44992785  
zastoupené na základě pověření R7/... schůze Rady města brna konané dne ..... 2019  
vedoucí Majetkového odboru MMB, Mgr. Dagmar Baborovskou  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
č.ú.:  
VS: .....

dále jako „město Brno“ na straně jedné  
a

2. ....  
bydliště/sídlo:  
datum narození/IČO:  
DIČ:  
statutární zástupce:  
bankovní spojení:

dále jako „zájemce“ na straně druhé

**I. varianta - nová stavba s přesahem**

Zájemce připravuje stavbu .....

Stavba bude umístěna na pozemcích zájemce p.č.....  
k.ú. ....

Součástí navržené stavby je/jsou .....(uveďte se druh přesahu) s přesahem nad  
pozemek/pozemky ve vlastnictví města Brna:  
pozemek/ky p.č. ....  
k.ú. ....(dále jen pozemek/ky města).

.....  
*Specifikace přesahu – délka, šířka, výška nad terénem, plocha přesahu (m<sup>2</sup>), u balkonů se dále uvede jejich počet a plocha balkonu.*

Přesah stavby je vyznačen v přiložené grafické dokumentaci tvořící nedílnou součást této smlouvy  
(vyznačení plochy přesahu do snímku katastrální mapy, výkres projektové dokumentace) a to: uvedou se jednotlivé přílohy smlouvy

**I. varianta – stávající stavba s přístavbou přesahu nebo jeho zvětšení**

Zájemce připravuje stavbu: .....

Navrženou stavbou dojde k přesahu nad sousední pozemek/pozemky ve vlastnictví města Brna:

p.č. ...., k.ú. ....(dále jen pozemek/ky města Brna).

.....  
*Specifikace přesahu – délka, šířka, výška nad terénem, plocha přesahu (m<sup>2</sup>), u balkonů se dále uvede jejich počet a plocha balkonu.*

Přesah stavby je vyznačen v příložené grafické dokumentaci tvořící nedílnou součást této smlouvy (vyznačení plochy přesahu do snímku katastrální mapy, výkres projektové dokumentace) a to: uvedou se jednotlivé přílohy smlouvy

## II.

1. Město Brno, za podmínek uvedených v této smlouvě, dává zájemci souhlas k umístění přesahu stavby, specifikovanému výše v čl. I. této smlouvy a zájemce tento souhlas přijímá. Zájemce je oprávněn, za podmínek uvedených v této smlouvě, přesah stavby vybudovat a mít umístěn nad pozemkem/pozemky města Brna uvedeným/i výše v čl. I. této smlouvy a dle příložené grafické dokumentace, po dobu existence stavby a město Brno se zavazuje umístění přesahu stavby nad pozemkem/ky města Brna, po dobu existence stavby a za podmínek v této smlouvě dohodnutých, umožnit.

2. Za umožnění umístění přesahu stavby nad pozemky města Brna o celkové ploše přesahu .... m<sup>2</sup> se zájemce zavazuje zaplatit městu Brnu sjednanou jednorázovou úplatu ve výši obvyklé ceny ..... Kč/m<sup>2</sup>, tj ..... Kč + DPH ..... % tj. ...., celková výše úplaty činí .....Kč.

3. Sjednanou úplatu dle předchozího bodu uhradil zájemce před podpisem této smlouvy na účet města Brna a pod variabilním symbolem uvedenými v záhlaví této smlouvy.

4. Za den poskytnutí služby ve smyslu zákona č. 234/2004 Sb.o dani z přidané hodnoty v platném znění se dle dohody smluvních stran považuje den podpisu smlouvy druhou (poslední) smluvní stranou. Tento den je zároveň dnem uskutečnění zdanitelného plnění.

5. Zájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že uzavřením této smlouvy ztrácí nárok na vrácení uhrazené úplaty sjednané v čl. II. bod 2. této smlouvy.

6. Zájemce se zavazuje, v případě převodu vlastnictví nemovitosti s přesahem nad pozemek města Brna dle této smlouvy, předat tuto smlouvu novému vlastníkovi, jako doklad o právním vztahu.

## III.

1. Zájemce bere na vědomí, že pozemek/pozemky (jejich částí) dotčené přesahem stavby dle této smlouvy slouží obecnému užívání a zavazuje se tuto skutečnost v plné míře zachovat a respektovat i po realizaci přesahu stavby dle této smlouvy.

2. Tato smlouva se týká pouze pozemku/pozemků či jejich částí, v rozsahu dotčení přesahem stavby, které jsou v této smlouvě nebo v jejím dodatku výslovně uvedeny. Pozemků a jejich částí v této smlouvě výslovně neuvedených se smlouva netýká a nelze na ni ve stavebním (územním) řízení nebo v žádosti o souhlas se stavebním (územním) řízením odkazovat. Přesahem stavby nad pozemky města Brna podle této smlouvy se rozumí pouze taková stavba jejíž plocha se nepromítne do zobrazení budov katastrální mapě.

3. Za porušení ustanovení uvedených v bodech 1 a 2 tohoto článku se zájemce zavazuje zaplatit městu Brnu smluvní pokutu ve výši .....,-Kč, čímž není dotčeno právo města Brna požadovat odstranění stavby. Smluvní pokuta je splatná do 30-ti dnů od doručení výzvy města k její úhradě zájemci doporučeným dopisem.

## IV.

1. Zájemce bere na vědomí, že město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (zejména § 9 odst. 2 tohoto zákona).

2. Zájemce, jako účastník smluvního vztahu dle této smlouvy, tímto potvrzuje, že byl v okamžiku získání osobních údajů seznámen statutárním městem Brnem s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje statutární město Brno na svých internetových stránkách [www.brno.cz/gdpr/](http://www.brno.cz/gdpr/).

*V případě, že smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv se uvede:*

2. Zájemce bere na vědomí, že se na statutární město Brno jako územní samosprávný celek vztahuje zákon č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů a tato smlouva bude prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna. Město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

*V případě, že smlouva nepodléhá zveřejnění v registru smluv se uvede:*

2. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva nepodléhá zveřejnění v registru smluv dle ustanovení § 3 odst. 2 písm. i) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

## V.

1. Veškeré změny této smlouvy musí být uzavřeny písemně formou dodatku k ní.

2. Účastníci si tuto smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho, že obsahuje jejich pravou a svobodnou vůli, připojují svůj podpis.

### Doložka

ve smyslu § 41 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích /obecní zřízení/

Tato smlouva je uzavřena na základě usnesení schůze Rady města Brna č. R8/034 konané dne 24.7. 2019, bod č. 68, v souladu s ust. § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), v platném znění, kterým byla pravomoc k uzavření této smlouvy svěřena Majetkovému odboru MMB.

V Brně dne:

V Brně dne:

\_\_\_\_\_  
statutární město Brno  
Mgr. Dagmar Baborovská  
vedoucí Majetkového odboru MMB

\_\_\_\_\_  
zájemce