

---

**METODICKÁ PŘÍRUČKA K PROKAZOVÁNÍ VLASTNICKÝCH VZTAHŮ PRO  
PROJEKTY SPOLUFINANCOVANÉ Z ROP STŘEDNÍ ČECHY**

---

**VERZE 1.0**

---

**PLATNOST OD 25. 5. 2009**

---

**REGIONÁLNÍ RADA REGIONU SOUDRŽNOSTI STŘEDNÍ ČECHY**

---

## 1. Úvod

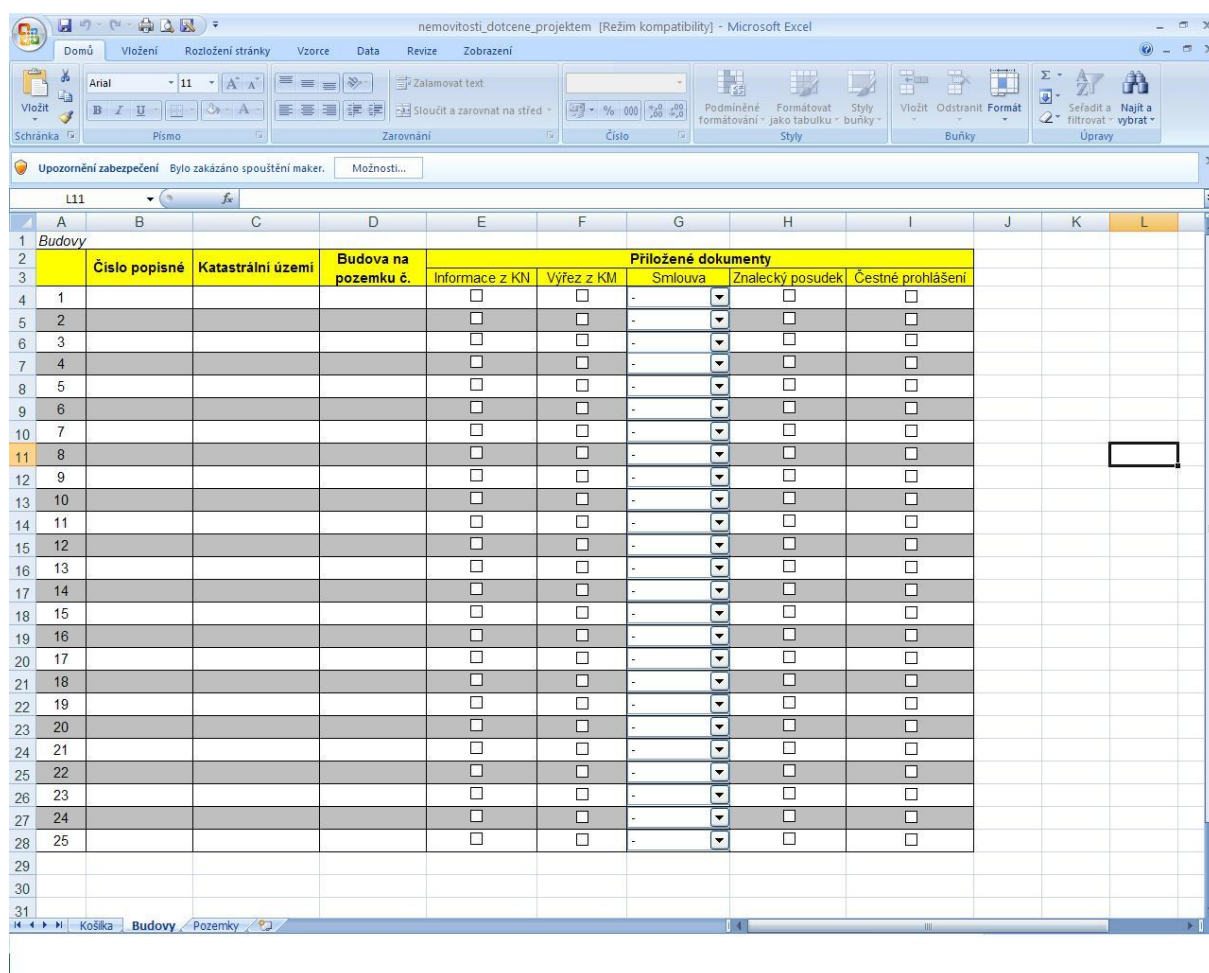
Správné doložení vlastnických vztahů představuje jeden ze základních předpokladů pro schválení Žádosti o poskytnutí dotace z ROP NUTS 2 SČ a proto by mu měl žadatel věnovat patřičnou pozornost. Ověření zajištění vlastnických vztahů představuje pro Řídicí orgán Regionálního operačního programu pro region soudržnosti Střední Čechy (dále jen „ŘO ROP“) základní opatření k zajištění úspěšné realizace projektu, včetně zajištění udržitelnosti s ohledem na případné majetkoprávní spory. Vzhledem k tomu, že se jedná o poměrně složitou problematiku, ve které žadatelé často chybují (což má většinou za následek vyřazení jejich projektů z dalšího procesu administrace a tím zmaření dlouhotrvajícího úsilí celého projektového týmu), vydává ŘO ROP tuto metodickou příručku, která si klade za cíl usnadnit žadateli orientaci v této problematice.

## 2. Povinná příloha Přehled nemovitostí dotčených projektem

Jednou z povinných příloh dokládáných pro zajištění vlastnických vztahů s ohledem na realizovaný projekt je Přehled nemovitostí dotčených projektem. Povinná příloha Přehled nemovitostí dotčených projektem musí být vyplněna ve formě formuláře zveřejněného na webových stránkách ROP NUTS 2 SČ (součást Pokynů pro žadatele a příjemce pro danou výzvu, do níž je projekt předkládán). Jedná se o tabulku ve formátu xls (MS Excel), do které žadatel uvede všechny nemovitosti (tj. pozemky a budovy) dotčené projektem. Na druhou stranu v něm nesmí být uvedeny nemovitosti, které jsou ve vlastnictví žadatele, ale nemají k projektu žádný vztah. Typickým příkladem takových nemovitostí jsou nemovitosti zmíněné ve stavebním povolení, které je vydáváno na větší stavební celek, než je zmíněn v projektu.

Tabulka obsahuje dvě záložky: záložku **Budovy** a záložku **Pozemky**.

Obr. 1: Záložka Budovy povinné přílohy Přehled nemovitostí dotčených projektem



	Číslo popisné	Katastrální území	Budova na pozemku č.	Příložené dokumenty				
				Informace z KN	Výřez z KM	Smlouva	Znalecký posudek	Čestné prohlášení
1								
2								
3								
4	1							
5	2							
6	3							
7	4							
8	5							
9	6							
10	7							
11	8							
12	9							
13	10							
14	11							
15	12							
16	13							
17	14							
18	15							
19	16							
20	17							
21	18							
22	19							
23	20							
24	21							
25	22							
26	23							
27	24							
28	25							
29								
30								
31								

*Př.: Projekt města Švestkovic řeší vybudování návštěvnického centra (část vznikne rekonstrukcí stávající budovy č. p. 25) zaměřeného na historii města, včetně příjezdové komunikace. Návštěvnické centrum je součástí výstavby nového areálu v centru města, ve kterém bude rovněž postavena budova, ve které bude sídlit část městského úřadu (tato budova však není součástí projektu). Příjezdová komunikace bude v první části délky využívána jak pro potřeby návštěvnického centra, tak pro budovy úřadu (bude tedy způsobilá pro financování z ROP NUTS 2 SČ pouze z části), ve druhé části pouze pro potřeby*

*návštěvníckého centra. Návštěvnícké centrum se nachází na pozemcích 100/1 a 100/2, které jsou ve vlastnictví města a na pozemku 100/3, který bude město v rámci projektu kupovat od současného vlastníka - pana Meruňky. Budova pro městský úřad se bude nacházet na pozemku 100/4, který je ve vlastnictví státu (ÚZSVM). Příjezdová komunikace se bude v první části nacházet na pozemku 100/5 ve vlastnictví fyzické osoby - pana Hruškovce a na pozemku 100/6 ve vlastnictví města a ve druhé části na pozemku 100/7 ve vlastnictví města. V stavebním povolení na celý areál budou zmíněny pozemky 100/1, 100/2, 100/3, 100/4, 100/5, 100/6 a 100/7 a budova č. p. 25.*

*Žadatel v povinné příloze Přehled nemovitostí dotčených projektem uvede na záložce **budovy** budovu č. p. 25 (příloženými dokumenty budou informace z katastru nemovitostí a výřez z katastrální mapy v relevantním měřítku) a na záložce **pozemky** pozemky 100/1, 100/2, 100/6 a 100/7 (příloženými dokumenty budou informace z katastru nemovitostí a výřez z katastrální mapy v relevantním měřítku). Dále bude uveden pozemek 100/3 (příloženými dokumenty bude kupní smlouva s panem Meruňkou, informace z katastru nemovitostí a výřez z katastrální mapy v relevantním měřítku, kterými bude prokázáno, že pan Meruňka je oprávněn kupní smlouvu uzavřít, znalecký posudek na tržní cenu nemovitosti a čestné prohlášení, že pan Meruňka ani nikdo z předchozích vlastníků neobdržel v posledních pěti letech na pozemek dotaci) a pozemek 100/5 (příloženými dokumenty bude smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene s panem Hruškovcem a informace z katastru nemovitostí a výřez z katastrální mapy v relevantním měřítku, kterými bude prokázáno, že pan Hruškovce je oprávněn smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene uzavřít).*

Při tvorbě projektu doporučujeme vyplnit nejdříve tuto tabulku a při kompletaci povinné přílohy Doklad o prokázání vlastnických vztahů ji používat jako checklist (tzn., že pro každou nemovitost uvedenou v tabulce je potřeba mít příložený doklad podle Pokynů pro žadatele a příjemce). Pro vtištění dokumentu je potřeba používat tlačítko *Tisk* a povolit makra.

Tuto přílohu musí doložit všichni žadatelé, jejichž projekt se vztahuje k nějaké nemovitosti, tedy např. i ti, jejichž projekt se realizuje pouze na jednom pozemku. Tuto přílohu nedokládají pouze žadatelé, jejichž projekt se nevztahuje k žádné konkrétní nemovitosti (např. projekty zaměřené na propagaci turistické destinace).

### 3. Povinná příloha Doklad o prokázání vlastnických vztahů

Pro každou z nemovitostí uvedenou v tabulce Přehled nemovitostí dotčených projektem přiloží žadatel jeden z typů dokladů o zajištění vlastnických vztahů uvedených v Pokynech pro žadatele a příjemce pro výzvu, v níž je projekt předkládán. Ty se liší v závislosti na typu projektu a vztahu předkladatele projektu k dané nemovitosti a jejich úplný výčet je vždy uveden v příslušných Pokynech pro žadatele a příjemce (dále jen „PPŽP“). Všem jednotlivým situacím se budeme věnovat v následujících kapitolách.

Tab. č.1: Stručný přehled požadovaných dokladů (podrobněji rozepsány v následujících kapitolách)

Situace	Druh požadovaných dokladů	Upřesnění
Nemovitosti ve vlastnictví žadatele evidované v KN	Informace z katastru nemovitostí a výřez z katastrální mapy v relevantním měřítku	
Stavby ve vlastnictví žadatele neevidované v KN	Doklad o nabytí vlastnictví	Pokud žadatel nemá doklad o nabytí vlastnictví k dispozici, předloží čestné prohlášení o tom, že stavba je v jeho vlastnictví
	Informace z katastru nemovitostí a výřez z katastrální mapy v relevantním měřítku – pro pozemky, na nichž je drobná stavba umístěna	
Nemovitosti, které nejsou ve vlastnictví žadatele	Doklad prokazující jiná práva k nemovitostem (a to i pro nestavební projekty/aktivity) – např. smlouva o zřízení věcného břemene, nájemní smlouva	Doklad musí být minimálně na dobu udržitelnosti projektu
	Informace z katastru nemovitostí a výřez z katastrální mapy v relevantním měřítku	
Nemovitosti, jejichž nákup je předmětem projektu	<b>K Žádosti o poskytnutí dotace</b>	
	Kupní smlouva na nemovitost nebo Smlouva o smlouvě budoucí o koupi nemovitosti	U projektů zakládajících veřejnou podporu v režimu nařízení 1628/2006 lze kupní smlouvu uzavřít nejdříve v den přijatelnosti projektu a smlouva o smlouvě budoucí může nabýt účinnosti nejdříve dnem přijatelnosti projektu. U projektů nezakládajících veřejnou podporu (nebo zakládajících v jiném režimu než nařízení 1628/2006) lze kupní cenu uhradit nejdříve v den registrace Žádosti.
	Informace z katastru nemovitostí a výřez z katastrální mapy v relevantním měřítku – prodávající musí být zapsán jako vlastník	
Znalecký posudek ne starší 6 měsíců		

	Čestné prohlášení, že prodávající či některý z předchozích vlastníků neobdržel v posledních pěti letech dotaci z veřejných zdrojů na nákup dané nemovitosti	
	<b>Ke Smlouvě o poskytnutí dotace</b>	
	Informace z katastru nemovitostí a výřez z katastrální mapy v relevantním měřítku – žadatel musí být zapsán jako vlastník	Žadatel předkládá Kupní smlouvu na nemovitost pouze tehdy, pokud ji nepředložil k Žádosti o poskytnutí dotace.
	Kupní smlouva na nemovitost	
Drobná doprovodná infrastruktura bez stavebního povolení/ohlášení	Souhlas vlastníka pozemku V případě projektů, které zahrnují zřizování navigačních či informačních značek na dálnicích, silnicích I., II. a III. třídy nebo místních komunikacích není žádný doklad vyžadován (avšak v rámci povinné přílohy 7 musí žadatel doložit žádost o souhlas od místně příslušného silničního správního úřadu)	Souhlas musí být vydán minimálně na dobu udržitelnosti projektu
Nemovitosti zatížené zástavním právem či jiným zatížením	Smlouva, na základě které zástavní právo (či jiný závazek) vzniklo	

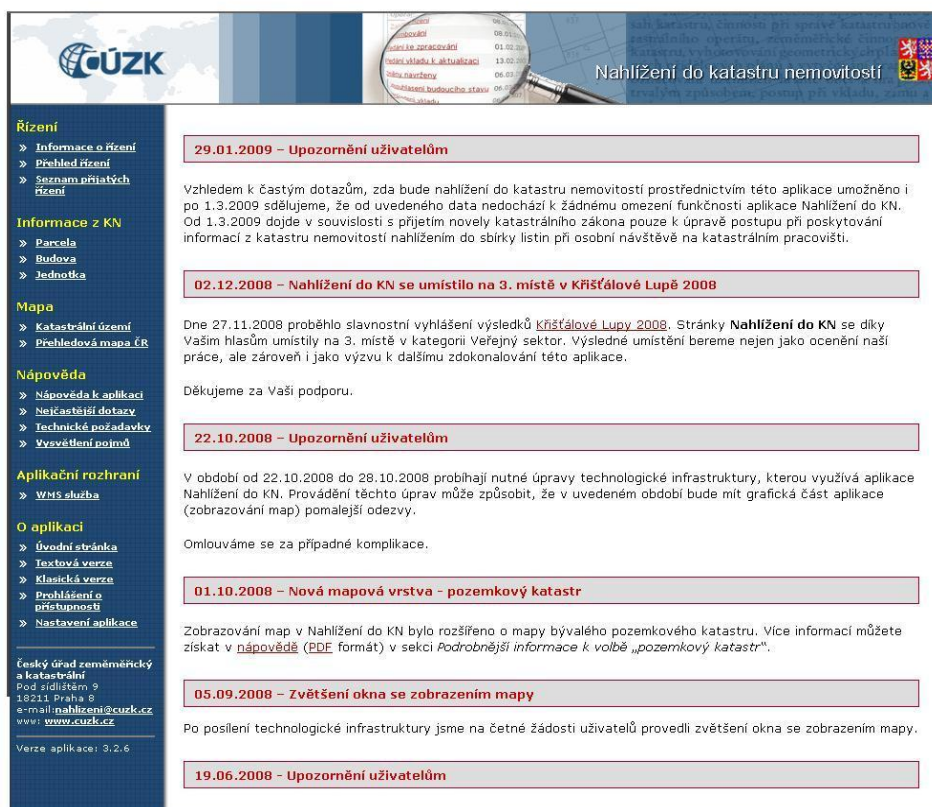
Existuje však ještě několik výjimek:

a) V případě projektů zaměřených na fyzickou revitalizaci území musí být nemovitosti ve vlastnictví žadatele (obce), tzn., že těchto projektů se týká pouze kapitola 3.1. Ve výjimečných případech však je možné zahrnout i do těchto projektů nemovitosti, které nejsou ve vlastnictví žadatele. Nicméně zařazení těchto nemovitostí musí být žadatelem odůvodněno a tyto nemovitosti musí mít vzhledem k projektu pouze doplňkový charakter. Doplňkový charakter není určen rozlohou těchto nemovitostí, ale rozsahem prováděných stavebních prací (může se tedy např. stát, že revitalizace bude probíhat na pozemku, který není ve vlastnictví obce a který má vzhledem k ostatním pozemkům velkou rozlohu, nicméně revitalizace bude probíhat pouze na jeho nepatrné části). Ze zdůvodnění žadatele musí být zřejmé, že zapojení těchto nemovitostí je nezbytné pro dosažení stanovených cílů projektu.

b) Zvláštním případem jsou nemovitosti, které jsou ve společném jmění manželů, a žadatelem v rámci projektu je jeden z manželů. V takovémto případě musí žadatel nemovitosti, které se vztahují k projektu, ze společného jmění manželů vyjmout.

### 3.1 První typ – nemovitosti ve vlastnictví žadatele

Nejjednodušším případem jsou nemovitosti přímo ve vlastnictví žadatele. Pro tyto nemovitosti žadatel doloží **informaci z katastru nemovitostí a výřez z katastrální mapy v relevantním měřítku**. Obojí je nutné stáhnout na webových stránkách <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>. Pro vyhotovení informace z katastru nemovitostí je třeba nejprve v levé části stránek vybrat požadavek buď na parcelu, nebo budovu.



**ČÚZK** Nahlížení do katastru nemovitostí

**Řízení**

- » Informace o řízení
- » Přehled řízení
- » Seznam příslušných řízení

**Informace z KN**

- » Parcela
- » Budova
- » Jednotka

**Mapa**

- » Katastrální území
- » Přehledová mapa ČR

**Nápověda**

- » Nápověda k aplikaci
- » Nejčastější dotazy
- » Technické požadavky
- » Vysvětlení pojmů

**Aplikační rozhraní**

- » WMS služba

**O aplikaci**

- » Úvodní stránka
- » Textová verze
- » Klasická verze
- » Problémy a přístupnost
- » Nastavení aplikace

Český úřad zeměměřičský a katastrální  
Pod sídlištěm 9  
13221 Praha 8  
e-mail: [nahlizeni@cuzk.cz](mailto:nahlizeni@cuzk.cz)  
www: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

Verze aplikace: 3.2.6

**29.01.2009 - Upozornění uživatelům**

Vzhledem k častým dotazům, zda bude nahlížení do katastru nemovitostí prostřednictvím této aplikace umožněno i po 1.3.2009 sdělujeme, že od uvedeného data nedochází k žádnému omezení funkčnosti aplikace Nahlížení do KN. Od 1.3.2009 dojde v souvislosti s přijetím novely katastrálního zákona pouze k úpravě postupu při poskytování informací z katastru nemovitostí nahlížením do sbírky listin při osobní návštěvě na katastrálním pracovišti.

**02.12.2008 - Nahlížení do KN se umístilo na 3. místě v Křišťálové Lupě 2008**

Dne 27.11.2008 proběhlo slavnostní vyhlášení výsledků **Křišťálové Lupy 2008**. Stránky **Nahlížení do KN** se díky Vašim hlasům umístily na 3. místě v kategorii Veřejný sektor. Výsledné umístění bereme nejen jako ocenění naší práce, ale zároveň i jako výzvu k dalšímu zdokonalování této aplikace.

Děkujeme za Vaši podporu.

**22.10.2008 - Upozornění uživatelům**

V období od 22.10.2008 do 28.10.2008 probíhají nutné úpravy technologické infrastruktury, kterou využívá aplikace Nahlížení do KN. Provádění těchto úprav může způsobit, že v uvedeném období bude mít grafická část aplikace (zobrazování map) pomalejší odezvy.

Omlouváme se za případné komplikace.

**01.10.2008 - Nová mapová vrstva - pozemkový katastr**

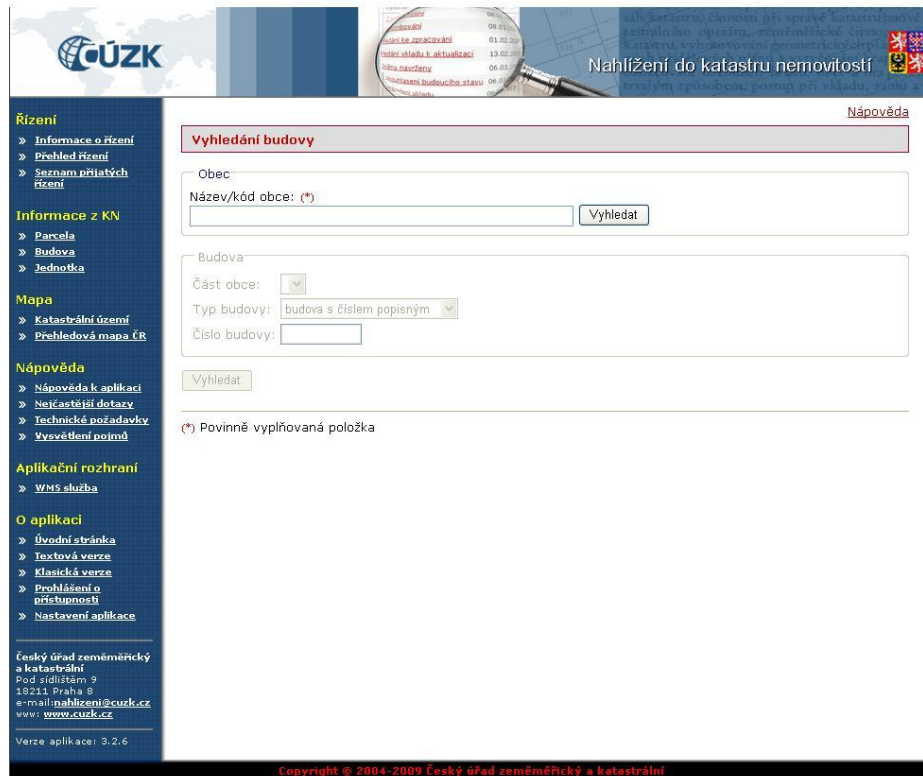
Zobrazování map v Nahlížení do KN bylo rozšířeno o mapy bývalého pozemkového katastru. Více informací můžete získat v **nápovědě** (PDF formát) v sekci **Podrobnější informace k volbě „pozemkový katastr“**.

**05.09.2008 - Zvětšení okna se zobrazením mapy**

Po posílení technologické infrastruktury jsme na četné žádosti uživatelů provedli zvětšení okna se zobrazením mapy.

**19.06.2008 - Upozornění uživatelům**

Dále je potřeba zadat název/kód daného katastrálního území/obce. U parcely je potřeba zadat, zda se jedná o parcelu vedenou v katastru nemovitostí (KN) nebo ve zjednodušené evidenci (ZE). U budovy musí žadatel specifikovat, zda jde o budovu s číslem popisným, budovu s číslem evidenčním, rozestavěnou budovu nebo poschoďovou garáž.



Nápověda

**Vyhledání budovy**

Obec

Název/kód obce: (\*)

Budova

Část obce:

Typ budovy: budova s číslem popisným

Číslo budovy:

(\*) Povinně vyplívaná položka

Český úřad zeměměřický a katastrální  
Pod sídlištěm 9  
19211 Praha 9  
e-mail: nahlizeni@czuk.cz  
www: www.czuk.cz

Verze aplikace: 3.2.6

Copyright © 2004-2009 Český úřad zeměměřický a katastrální

Poté, co se žadateli zobrazí informace o parcele/budově, musí celou stránku vytisknout (v internetovém prohlížeči MS Internet Explorer tak učiní přes tlačítko *Tisk* v horní liště). V internetovém prohlížeči Mozilla Firefox verze 1.x a 2.x může nastat situace, kdy se nevytisknou všechny strany, nebo tisk není optimální - doporučujeme tedy žadatelům, kteří používají tyto prohlížeče, zkontrolovat důkladně všechny tištěné výstupy.

Výřez z katastrální mapy žadatel vyhotoví přes záložku *Mapa – katastrální území* v levé části stránek. Pokud je nemovitostí menší množství, stačí vyhotovit jeden výřez z katastrální mapy pro všechny dohromady, v případě většího množství je potřeba zhotovit výřezů více. Mapu je potřeba vyhotovit v měřítku, ve kterém budou čitelné všechny potřebné údaje.

### DOPORUČENÍ

*Pro pozemky čtvercového tvaru velikosti cca 1000 m<sup>2</sup> je doporučené měřítko přibližně 1:500, pro pozemky čtvercového tvaru velikosti cca 10000 m<sup>2</sup> je doporučené měřítko přibližně 1:900.*

Přibližování, oddalování a posun mapy je možné provést přes příslušné nástroje v levém dolním rohu. Pro tisk mapy je opět třeba použít tlačítko *Tisk*. V internetovém prohlížeči Mozilla Firefox verze 1.x a 2.x může nastat situace, kdy se nevytisknou všechny strany, nebo

tisk není optimální - doporučujeme tedy žadatelům, kteří používají tyto prohlížeče, zkontrolovat důkladně všechny tištěné výstupy.

Po vytištění výřezu z katastrální mapy je potřeba všechny nemovitosti dotčené projektem barevně zvýraznit – nejlépe zvýrazňovači nebo pastelkami.

### 3.2 Druhý typ – drobné stavby, které nejsou předmětem evidence v KN

V ojedinělých případech mohou být projektem dotčené nemovitosti rovněž stavby, které nejsou předmětem evidence katastru nemovitostí (např. zahradní altány). I pro tyto stavby je potřeba doložit odpovídající doklad o zajištění vlastnických vztahů. Tímto dokladem je listina prokazující nabytí vlastnictví žadatele, např. kupní smlouva nebo darovací smlouva. Pokud žadatel nemá tento doklad k dispozici (např. proto, že ho v minulosti ztratil), je možné ho nahradit čestným prohlášením o tom, že stavba je v jeho vlastnictví. Tento doklad, příp. čestné prohlášení musí obsahovat parcelní číslo, název katastrálního území (v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údaj, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu) a číslo pozemku, na němž se drobná stavba nachází.

Dále je potřeba doložit **informaci z katastru nemovitostí a výřez z katastrální mapy v relevantním měřítku** (oba doklady jsou dostupné na webových stránkách <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>) zahrnující všechny pozemky, na kterých jsou všechny tyto drobné stavby umístěny. Pro vyhotovení informace z katastru nemovitostí a výřezu z katastrální mapy platí v tomto případě vše, co je uvedeno v kapitole 3.1.

### 3.3 Třetí typ – nemovitosti, které nejsou ve vlastnictví žadatele, ale ke kterým má žadatel jiná práva

Nemovitosti dotčené projektem nemusí být na počátku projektu vždy ve vlastnictví žadatele. Takové nemovitosti je možné rozdělit v zásadě na dva typy:

1. nemovitosti, ke kterým má žadatel jiná práva (např. nájemní smlouva).
2. nemovitosti, které sice nejsou ve vlastnictví žadatele v době podání žádosti, ale stanou se jeho vlastnictvím později a jejich nákup součástí způsobilých výdajů projektu.

Vlastnické vztahy k nemovitostem, které nejsou ve vlastnictví žadatele, jsou rovněž řešeny příslušným stavebním úřadem v rámci stavebního řízení, případně v rámci ohlášení stavby. Stavební úřad však zkoumá pouze momentální stav, avšak pro účely ROP NUTS 2 SČ je potřeba doložit doklad, který bude dokládat práva žadatele k nemovitosti minimálně na dobu, po kterou je jako příjemce dotace z ROP vázán podmínkou udržet výsledky projektu a zajistit jejich užívání (5 let ode dne ukončení projektu, resp. 3 roky u malých a středních podniků), tj. na tzv. dobu udržitelnosti.

Toto platí i pro nemovitosti, na kterých se nebudou provádět žádné stavební práce (nebo se budou provádět pouze práce, na které není potřeba ani stavební povolení, ani souhlas stavebního úřadu), ale které jsou přesto nutné pro udržení výsledků projektu.

*Př. Projekt firmy Broskvoň řešící rekonstrukci penzionu na pozemku 200/1 (v majetku firmy Broskvoň) počítá i s výstavbou nového komplexu bazény a sauny, který se nachází na pozemku 200/3 (opět v majetku firmy Broskvoň). Jediná možná cesta z penzionu ke komplexu však vede přes pozemek 200/2 ve vlastnictví fyzické osoby - pana Luska. I když*

se na pozemku 200/2 nic nestaví, musí k němu žadatel (firma Broskvoň) doložit vypořádání vlastnických vztahů na dobu udržitelnosti.

Povolenými způsoby zajištění vlastnických práv jsou např.:

- a) **nájem (nájemní smlouva),**
- b) **výpůjčka (smlouva o výpůjčce)**
- c) **věcné břemeno** (smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene, či pokud už věcné břemeno reálně existuje, tak smlouva o zřízení věcného břemene).

Důležitější než název dokladu o zajištění vlastnických práv je však obsah (pokud název neodpovídá požadovaným dokumentům, ale odpovídá obsah, použije se institut tzv. zastřené právního úkonu a doklad je možné uznat jako odpovídající). Důležité je, aby smlouva obsahovala zejména:

- dostatečnou identifikaci smluvních stran,
- dostatečnou identifikaci nemovitosti (parcelní číslo, název katastrálního území - v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údaj, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu - a číslo pozemku, s nímž je užívací právo k příslušné nemovitosti spojeno; pokud je užívací právo spojeno s budovou, bude rovněž uvedeno její číslo popisné nebo evidenční),
- dobu trvání závazků vyplývajících ze smlouvy.

Rovněž v tomto případě je nutné doložit **informaci z katastru nemovitostí a výřez z katastrální mapy v relevantním měřítku** (oba doklady jsou dostupné na webových stránkách <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>), kterými žadatel doloží, že osoba, s níž je smlouva uzavřena, je vlastníkem nemovitosti (tzn., že druhá smluvní strana v nich musí být uvedena jako vlastník). Pro vyhotovení informace z katastru nemovitostí a výřezu z katastrální mapy platí v tomto případě vše, co je uvedeno v kapitole 3.1.

### 3.4 Čtvrtý typ – nemovitosti, jejichž nákup je předmětem projektu (jsou součástí rozpočtu projektu jako způsobilé výdaje)

#### 3.4.1 Doklady vyžadované k Žádosti o poskytnutí dotace

Všechny doklady požadované ŘO ROP v případě nákupu nemovitostí respektují pravidla způsobilosti pro tento výdajový druh. Pravidla způsobilosti výdajů (obecná i specifická) podrobně rozvádí Příloha VII PPŽP, níže je však uvedeme speciálně pro případ nákupu nemovitostí.

##### a) Časová způsobilost

U projektů nezakládajících veřejnou podporu může žadatel předložit buď kupní smlouvu na dotčenou nemovitost, nebo smlouvu o smlouvě budoucí o koupi nemovitosti. U projektů zakládajících veřejnou podporu musí být prokázáno naplnění tzv. motivačního efektu podpory. V praxi to znamená, že u těchto projektů může být kupní smlouva uzavřena až v den přijatelnosti projektu. V případě těchto projektů tedy musí žadatel předložit smlouvu o smlouvě budoucí kupní, která může nabýt účinnosti nejdříve dnem přijatelnosti projektu. Dnem přijatelnosti projektu se zjednodušeně řečeno rozumí den, kdy pracovníci ŘO ROP dokončí kontrolu přijatelnosti projektu. O tom, že projekt prošel kontrolou přijatelnosti,

dostane žadatel vždy písemné vyrozumění, ve kterém je uvedeno konkrétní datum pro přijatelnost. V případě, že by smlouva o smlouvě budoucí o koupi nemovitosti nabyla účinnosti přede dnem přijatelnosti projektu, stane se tím celý projekt nezpůsobilý pro udělení dotace (nikoliv pouze nákup dané nemovitosti). Z tohoto důvodu doporučujeme věnovat této problematice zvýšenou pozornost.

Z pravidel způsobilosti výdajů pro projekty nezakládající veřejnou podporu vyplývá, že aby byl výdaj způsobilý, musí nastat až po datu registrace projektu (viz Příloha VII PPŽP). U nákupu nemovitosti to znamená, že den úhrady kupní ceny může nastat nejdříve v den registrace projektu.

#### **b) Hospodárnost, účelnost a efektivnost**

Kromě toho musí mít žadatel na paměti, že aby byl nákup nemovitostí způsobilým výdajem, musí být splněna i všechna ostatní pravidla způsobilosti výdajů. Zejména je potřeba upozornit na tzv. pravidla 3E – hospodárnosti, efektivnosti a účelnosti. Zajištění hospodárnosti je v zásadě provedeno pomocí znaleckého posudku (viz níže), žadatel se tedy musí soustředit na zajištění efektivnosti (zajištění maximálních výstupů při co nejnižších vstupech) a zejména účelnosti (přímá vazba na definované cíle projektu). Na tomto místě je třeba upozornit všechny žadatele, že pracovníci ŘO ROP budou naplnění těchto pravidel důkladně posuzovat a v případě nesouladu s nimi bude nákup nemovitosti označen za nezpůsobilý výdaj.

#### **c) Omezení výše dané kategorie způsobilých výdajů**

V případě pozemků je jejich nákup způsobilý do výše 10 % celkových způsobilých výdajů projektu (podmínka z čl.7, odst.1, písm.b nařízení EP a Rady (ES) č.1080/2006 ze dne 5.července 2006 o Evropském fondu pro regionální rozvoj). Doporučujeme nastavit rozpočet tak, aby výdaje na nákup pozemků nebyly na této maximální hranici, protože v případě, že ze strany pracovníků ŘO ROP dojde v průběhu administrace a výběru projektů ke snížení ostatních způsobilých výdajů, bude se muset přesunout i část výdajů na nákup pozemků mezi výdaje nezpůsobilé (tak aby byl poměr 10 % zachován).

#### **d) Současný či některý z předcházejících vlastníků pozemku neobdržel v posledních pěti letech před registrací Žádosti o poskytnutí dotace z veřejných zdrojů na nákup daného pozemku**

Tato podmínka se dokládá čestným prohlášením a má zamezit případné duplicitě podpory, pokud by již v minulosti byl nákup pozemku financován z fondů EU.

Obsah předloženého dokumentu (kupní smlouvy nebo smlouvy o smlouvě budoucí o koupi nemovitosti) musí být v souladu s příslušnými soukromoprávními předpisy, kterými se kupní smlouva řídí. Důležité zejména je, aby smlouva obsahovala:

- dostatečnou identifikaci smluvních stran,
- dostatečnou identifikaci nemovitosti (parcelní číslo, název katastrálního území - v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údaj, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu a číslo pozemku, s nímž je užívací právo k příslušné nemovitosti spojeno; pokud je užívací právo spojeno s budovou, je potřeba, aby bylo rovněž uvedeno její číslo popisné nebo evidenční).

Kromě výše zmíněných dokumentů musí žadatel dále předložit **informaci z katastru nemovitostí a výřez z katastrální mapy v relevantním měřítku** (oba doklady jsou

dostupné na webových stránkách <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>), kterými žadatel doloží, že osoba, s níž je kupní smlouva či smlouva o smlouvě budoucí o koupi nemovitosti uzavřena, je vlastníkem nemovitosti (tzn., že druhá smluvní strana v nich musí být uvedena jako vlastník). Pro vyhotovení informace z katastru nemovitostí a výřezu z katastrální mapy platí rovněž v tomto případě vše, co je uvedeno v kapitole 3.1.

Dále musí žadatel jako součást povinné přílohy Doklad o prokázání vlastnických vztahů doložit **Znalecký posudek na nakupovanou nemovitost**, který musí být vyhotoven znalcem, kterého vybere žadatel (podmínkou je, že se musí jednat o znalce dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů) a nesmí být starší než 6 měsíců (ke dni podání Žádosti o poskytnutí dotace). Ocenění nemovitosti bude vyhotovené na tržní cenu. Cena samotného pozemku je způsobilým výdajem maximálně do výše ceny zjištěné znaleckým posudkem

Poslední součástí povinné přílohy Doklad o prokázání vlastnických vztahů v případě nákupu nemovitostí je **Čestné prohlášení**, že současný vlastník (tj. osoba, od které žadatel nemovitost kupuje) či některý z předchozích vlastníků nemovitosti, která je předmětem koupě, neobdržel v posledních pěti letech před registrací Žádosti o poskytnutí dotace dotaci z veřejných zdrojů na nákup dané nemovitosti. Pokud by toto nebylo pravdou, byl by nákup nemovitostí nezpůsobilým výdajem.

### 3.4.1 Doklady vyžadované ke Smlouvě o poskytnutí dotace

K uzavření Smlouvy o poskytnutí dotace musí žadatelé, jejichž projekt byl vybrán k financování a žadatel níže uvedené doklady nedodal již při podání Žádosti o poskytnutí dotace, doložit pro všechny nemovitosti, jejichž nákup je předmětem projektu, **informaci z katastru nemovitostí a výřez z katastrální mapy v relevantním měřítku** (oba doklady jsou dostupné na webových stránkách <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/> a platí pro ně všechny pravidla uvedená v kapitole 3.1), ve kterých bude zapsán jako vlastník všech dotčených nemovitostí.

V případě, že žadatel k Žádosti o poskytnutí dotace dokládá zajištění vlastnických vztahů pouze smlouvou budoucí o koupi nemovitostí, musí dále předložit pro tyto nemovitosti **kupní smlouvu**. Tato kupní smlouva musí splňovat všechny náležitosti popsané výše.

V případě, že je předmětem projektu nákup staveb, musí žadatel k uzavření Smlouvy o poskytnutí dotace doložit kromě povinné přílohy Doklad o prokázání vlastnických vztahů rovněž povinnou přílohu **Doklad k užívání staveb**. Tuto povinnou přílohu dokládá pro všechny stavby, jejichž nákup je předmětem projektu (nepředkládá ji pochopitelně pro stavby, které chce v rámci projektu vybudovat, jak by se mohlo při přečtení pouze názvu povinné přílohy zdát). Účelem této přílohy je zajistit, že v rámci projektu budou nakupovány pouze stavby, které vyhovují stavebně-technickým normám a které nejsou postaveny bez povolení. Z uvedeného rovněž vyplývá, že v rámci způsobilých výdajů není možné hradit rozestavěné stavby (předmětem projektu může být dostavba rozestavěné stavby, nicméně žadatel jí musí koupit za vlastní prostředky nebo k ní jiným způsobem vypořádat vlastnické vztahy ještě před registrací Žádosti o poskytnutí dotace).

Žadatel pro dotčené stavby předloží **kolaudační souhlas či povolení k předčasnému užívání stavby či rozhodnutí o zkušebním provozu** (doklady podle nového Stavebního zákona) či platné kolaudační rozhodnutí či rozhodnutí o předčasném užívání stavby či rozhodnutí o prozatímním užívání ke zkušebnímu provozu (doklady podle starého

Stavebního zákona), případně jiné odpovídající doklady, pokud se jedná o stavby zkolaudované před nabytím účinnosti starého Stavebního zákona. Ve výjimečných případech (např. v případě starých staveb, která měla více majitelů) se může stát, že žadatel nemá doklad k užívání stavby k dispozici. V takovém případě je nutné, aby zašel na příslušný stavební úřad a vyžádal si kopii vyžadovaného dokladu. V případě, že vyžadovaný doklad není ani na stavebním úřadě (tuto skutečnost si mohou pracovníci ŘO ROP kdykoliv ověřit), doloží žadatel čestné prohlášení o tom, že vyžadovaný doklad je nedohledatelný.

### 3.5 Pátý typ – projekty, které zahrnují budování drobné doprovodné infrastruktury k stávajícím liniovým stavbám, pro kterou není vyžadováno stavební povolení nebo ohlášení

Zejména v oblasti cestovního ruchu může být součástí projektu vybudování drobné doprovodné infrastruktury u stávajících liniových staveb (u které jsou vlastnické vztahy standardně vypořádány), pro kterou není vyžadováno ani ohlášení stavebnímu úřadu. Jedná se např. o vybudování informačních cedulí či odpadkových košů u stávající cyklostezky. V těchto případech stačí, když žadatel doloží **písemný souhlas vlastníků dotčených pozemků s realizací projektu** a s umístěním drobné doprovodné infrastruktury na dotčených pozemcích vydaný minimálně na dobu udržitelnosti (3 roky ode dne ukončení projektu u malých a středních podniků, resp. 5 let u ostatních žadatelů). Na tomto místě je však nutné upozornit, že písemný souhlas nenahrazuje zřízení věcného břemene a může být vlastníkem pozemku poměrně snadno odvolán. Žadatel by tedy měl důkladně zvážit všechna rizika, která z takového zajištění vlastnických vztahů vyplývají, a to zejména riziko nedostát povinnosti udržet výsledky projektu po dobu udržitelnosti. Pokud rizika vyhodnotí jako neakceptovatelná, je lepší zajistit vlastnické vztahy způsobem popsáním v kapitole 3.3.

Písemný souhlas musí obsahovat identifikaci pozemku (prostřednictvím parcelního čísla, názvu katastrálního území, ve kterém se pozemek nachází; v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu), identifikaci vlastníka pozemku a žadatele (prostřednictvím jména, příjmení, adresy trvalého pobytu, rodného čísla - v případě podnikatelů místa podnikání a IČ; v případě právnických osob názvu firmy, sídla, IČ), identifikaci drobné doprovodné infrastruktury, dobu, na níž vlastník pozemku souhlas uděluje, datum udělení souhlasu a vlastnoruční podpis vlastníka pozemku.

Kromě písemného souhlasu musí žadatel dále předložit **informaci z katastru nemovitostí a výřez z katastrální mapy v relevantním měřítku** (oba doklady jsou dostupné na webových stránkách <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>), kterými doloží, že osoba, která písemný souhlas vydala, je vlastníkem pozemku. Pro vyhotovení informace z katastru nemovitostí a výřezu z katastrální mapy platí také v tomto případě vše, co je uvedeno v kapitole 3.1.

*Př. Projekt obce Třešňová řeší rozšíření stávající cyklistické stezky po pamětihodnostech obce. Cyklistická stezka ve stávající podobě vede po pozemku 200/1 ve vlastnictví obce a po pozemku 200/2 ve vlastnictví fyzické osoby – pana Ořešáka. Na pozemku 200/2 je zřízeno věcné břemeno ve prospěch obce (zahrnující pouze cyklistickou stezku). Nově chce obec doplnit cyklistickou stezku doplňkovým mobiliářem – odpočívadly s odpadkovými koši a lavičkami (na jejich umístění není potřeba ani ohlášení stavebnímu úřadu), a to na pozemcích 200/1 i 200/2 a dále prodloužit cyklistickou stezku přes pozemky 200/3 ve vlastnictví obce a 200/4 ve vlastnictví pana Ořešáka (a i v tomto úseku vybudovat u cyklistické stezky doplňkový mobiliář – odpočívadla, odpadkové koše a lavičky). Pro*

*pozemek 200/4 musí obec doložit vypořádání vlastnických vztahů způsobem popsaným v kapitole 3.3 – obec se rozhodne pro standardní řešení formou věcného břemena. Pro doplňkový mobiliář na pozemku 200/2 by však obci stačil pouze písemný souhlas pana Ořešáka. Vzhledem k tomu, že pan Ořešák a obec projednávají ještě vypořádání vlastnických vztahů u jiných nemovitostí a vztah pana Ořešáka k obci se tedy může v budoucnosti z pozitivního vcelku snadno změnit v negativní, rozhodne se obec vypořádat doplňkový mobiliář na pozemku 200/2 vypořádat silnějším institutem, než je písemný souhlas (některým ze způsobů popsaným v kapitole 3.3).*

V případě projektů, které zahrnují zřizování navigačních či informačních značek na dálnicích, silnicích I., II. a III. třídy nebo místních komunikacích nebude prokazování vlastnických vztahů vyžadováno. V případě těchto značek u účelových komunikací však musí žadatel doložit vlastnické vztahy způsobem popsaným výše.

## 4. Doporučení žadatelům k prokazování vlastnických vztahů

Vzhledem k tomu, že problematika prokazování vlastnických vztahů patří mezi oblasti, ve kterých žadatelé často chybují, doporučujeme jí věnovat zvýšenou pozornost. Důležité je také začít řešit zajištění vlastnických vztahů v dostatečném časovém předstihu (a to zejména u z hlediska vlastnických vztahů komplikovanějších projektů), nikoliv několik dní před koncem výzvy, do které chce žadatel projekt předkládat.

Tato příručka nechce a ani nemůže popsat všechny aspekty problematiky dokládání vlastnických vztahů. Mnohé případy, jako jsou např. nemovitosti, které jsou předmětem komplikovaného dědického řízení, vyžadují individuální posouzení. Zvláště v těchto případech doporučujeme žadatelům probrat daný případ s pracovníky oddělení Administrace projektů Úřadu Regionální rady. Na tyto pracovníky je však pochopitelně možné se obracet i v jiných případech. Ve všech případech ale musí mít žadatel na paměti, že doložení vlastnických vztahů musí být přehledné, jasné a průkazné.