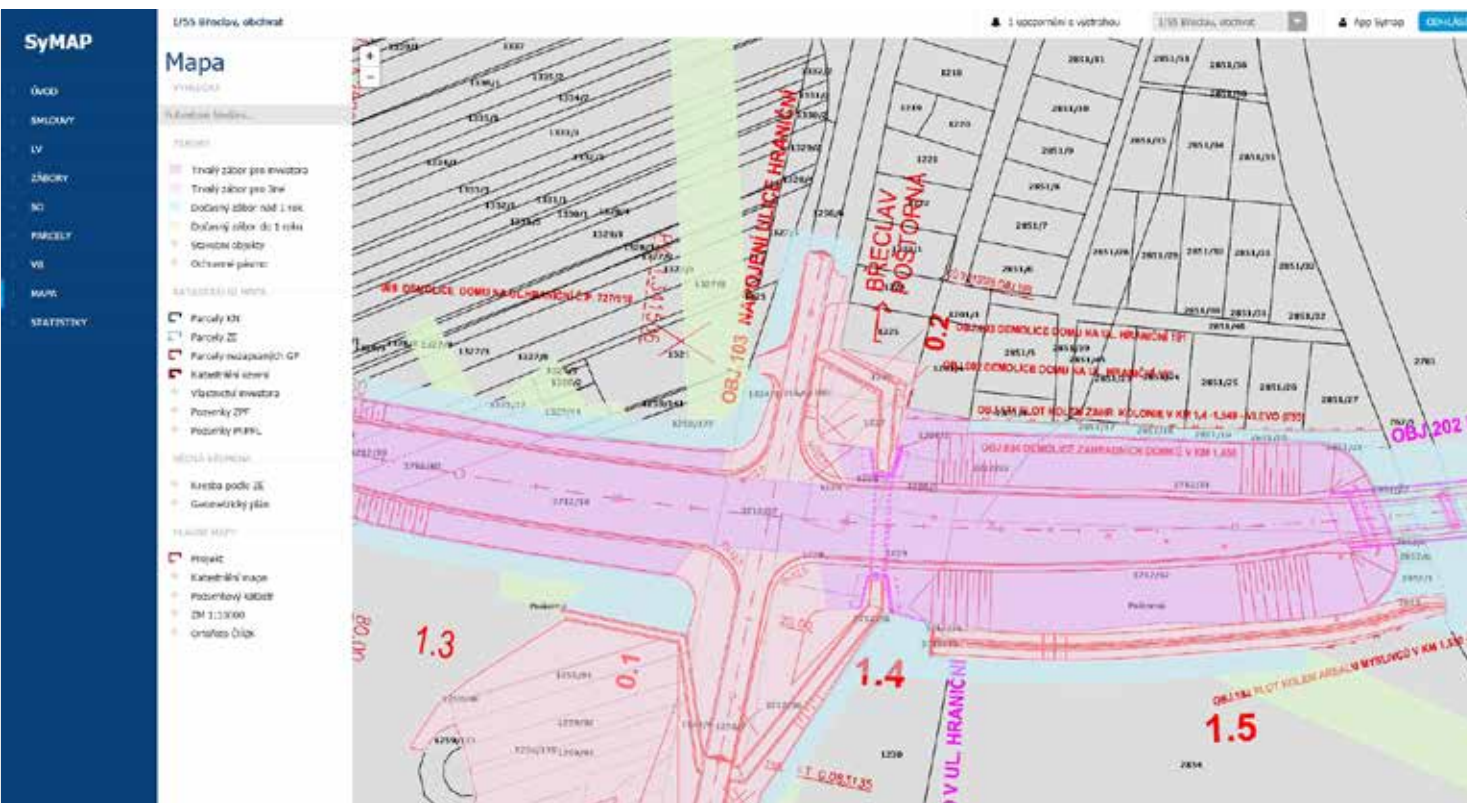
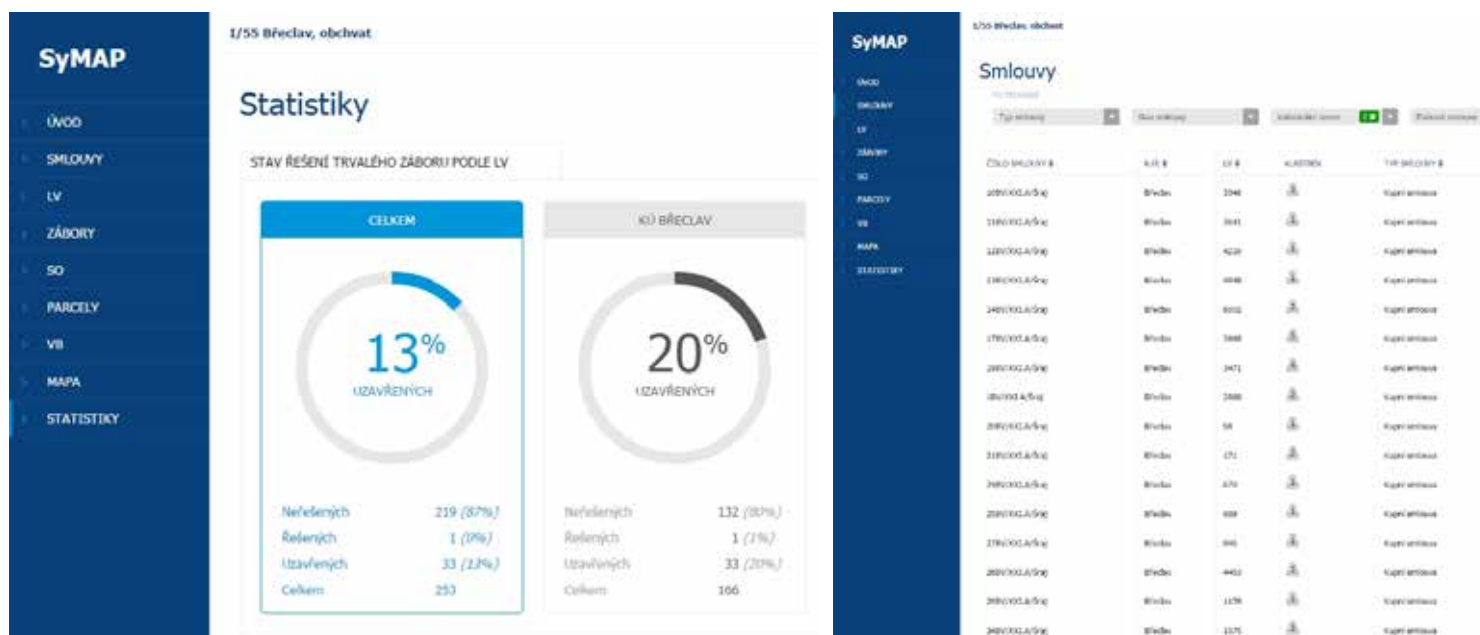


## Majetkoprávní příprava dopravních staveb



**Jan Sirotek**  
CEO a člen představenstva  
CleverMaps, a.s.

Majetkoprávní příprava je spolu s projekčními pracemi nejdůležitější fází přípravy dopravních staveb a rekonstrukcí. Bez jejího zdárného ukončení není možné získat stavební povolení a kopnout do země. U složitějších staveb často zabere roky. Na pozemcích, které nebyly závčas vypořádány, se v minulosti zasekla nejedna významná stavba. Vedle úprav legislativy je jednou z cest, jak celý proces urychlit, využití moderních IT technologií. Jde o automatizaci administrativních činností nejen na straně investora, ale i mandatáře, který zajišťuje samotné podpisy smluv s majiteli pozemků. Společnost CleverMaps vyvinula systém SyMAP, který nad průběžně aktualizovanými daty katastru nemovitostí umožňuje automatické generování smluv s majiteli pozemků. Investorovi dává v každém momentu jasný přehled o stavu výkupů v rámci jednotlivých staveb i stavebních objektů. Odpadá tak nepřehledná práce s nekonečnými tabulkami a obřími plachtami záborových elaborátů proškrtaných různobarevnými zvýrazňovači. Díky SyMAPu je možné celkovou dobu potřebnou pro vypořádání pozemků na konkrétní akci významně zkrátit. Investor má k dispozici nástroj, jak mít nad přípravou stavby kontrolu.



## Začíná to u katastru

Píše se rok 2015 a stále ještě nemáme plně digitální katastr nemovitostí (KN). Při vytváření záborových elaborátů a majetkových analýz je stále ještě potřeba chodit do starých „papírových“ map pozemkového katastru, přidělových plánů či do „totalitní“ evidence nemovitostí a dohledávat jednotlivé parcely uprostřed scelených lánů zemědělské půdy.

Každá historická evidence katastru nemovitostí má svoji přesnost, která závisí na technologii vzniku map. Základy našeho katastru položila již Marie Terezie a většina dnešních platných katastrálních map má původ v sáhovém měřítku 1:2 880, kde původní mapování probíhalo v 19. století. Proto se nemůžeme divit, když katastrální mapa přesně neodpovídá skutečnosti.

Teprve když se podaří vytvořit bezšvou, jednovrstvou „katastrální“ mapu a tu propojit s vlastníky pozemků a projektem stavby, může vzniknout

záborový elaborát s přesným stanovením dotčených zájmových ploch a vlastníků.

## Současná praxe

Ve většině případů probíhá majetková příprava nad papírovou verzí záborového elaborátu a nad složitými tabulkami výkupů v Excelu. Každý z účastníků (referent, mandatář, investor) má svoji papírovou verzi, počmáranou pestrobarevnými zvýrazňovači, kterými si značí aktuální situaci. Díky tomu se složitě sdílejí informace o stavu výkupů, nájmu, věcných břemen či vyvlastňovacích řízení. Problémem je také neustále se měnící katastr nemovitostí, kde každá změna působí nemalé potíže. Aktuální vlastnictví musí být vždy ověřováno formou nahlížením do KN. Při několikerém ručním přepisování údajů do smluv, návrhů na vklad a do evidence majetku může docházet k chybám z přepisu.

## SyMAP

Webová aplikace SyMAP (Systém pro Majetkovou přípravu staveb) slouží ke kontrole a podpoře majetkového vypořádání staveb a inženýrské

činnosti. SyMAP lze využít jak pro stavby plánované, ve stavu před zahájením majetkových činností, tak pro stavby existující, kde je úkolem dosáhnout narovnání nevypořádaného majetkového stavu. V SyMAPu jsou uživatelé děleni do několika rolí, podle toho jakou pozici v přípravě stavby zaujímají. Jsou zde techničtí pracovníci investora (referenti ŘSD ČR, SÚS, aj.) a mandatáři, kteří jsou pověřeni vlastní inženýrskou činností, tj. tvorbou návrhů smluv, jednáním s vlastníky nemovitostí a s dotčenými orgány. Mandatářům jsou určeny úlohy typu vytvoření smlouvy, editace údajů smlouvy, kontroly souladů se stavem katastru nemovitostí, datové sklady pro uložení dokumentů, poznámky a upozornění. Úlohou referenta je dohlížet a potvrzovat stav návrhů smluvních závazků, které mandatář v rámci svých činností tvoří. Jsou mu přístupné nejrůznější statistiky finanční, katastrální či smluvní. Je schopen exportovat potřebné údaje o smlouvách, katastru nemovitostí a vlastnících, se kterými může dále pracovat mimo vlastní aplikaci SyMAP. Pro manažery ŘSD ČR a SÚS jsou pak k dispozici rychlé přehledy



o stavech výkupů na jednotlivých stavbách.

Datovým vstupem do aplikace SyMAP jsou jednak data katastru nemovitostí a jednak data vyhotovených záborových elaborátů. Mezi data KN patří údaje poskytované ČÚZK (Český úřad zeměměřický a katastrální) a údaje další, kterými mohou být oddělovací geometrické plány či geometrické plány pro vyznačení věcných břemen. Data záborových elaborátů, ve kterých se řeší rozsah zabírané půdy, trvalý či dočasný, jsou do systému převedena a v návaznosti na aktuální stav KN prezentována.

SyMAP automaticky udržuje aktuální data KN v měsíčních aktualizacích cyklech. Aplikace sama se stará o to, aby uživatele informovala o tom, že byla zjištěna sebemenší změna v KN datech. Kontroluje stávající návrhy

smluv a upozorňuje na nesoulady mezi jejich stavem a stavem KN. Odpadá tak velice namáhavá a na chyby náchylná činnost zjišťování těchto vzájemných vztahů. Mandatář má k dispozici přímé napojení do aplikace ČÚZK Návrh na vklad práva do KN, kdy SyMAP automatizovaně přenáší údaje ze smluv přímo do této aplikace, a šetří tak hodiny pracovního času. Mezi další mnohá ulehčení práce mandatářů lze zařadit i automatizaci generování smluvních dokumentů, kdy jsou údaje do smluv vkládány samotnou aplikací a spolu s další smluvní dokumentací hromadně generované.

Zástupce investora (referent stavby) již není odkázán na zpožděné, nepřehledné a neúplné reporty o stavech zajišťovaných výkupů, nájmů a věcných břemen od mandatáře. Velice rychle a snadně může během okamžiku zjistit stav, v jakém se nachází konkrétní návrh smlouvy, učinit si ucelenou představu o průběhu těchto činností díky nejrůznějším statistikám a tvořit podklady pro reporting stavu předávaný k dalším analýzám.

Všem uživatelům je k dispozici mapové okno, které je aktivním grafickým prvkem znázorňujícím aktuální situaci majetkoprávní přípravy, na pozadí mapových podkladů, kterými mohou být projektová data, ortofo-

tomapa, rastry katastrálních map a mnohé další. Data v aplikaci s tímto mapovým oknem plně spolupracují a je možné si ihned v mapovém okně zobrazit rozsah řešené smlouvy, vyhledávat nemovitosti, vlastníky či dílčí stavební objekty stavby.

Kontrola a dozor jakož i samotná práce mandatářů je tedy kompletně prováděna v jedné webové aplikaci, která v reálném čase umožňuje sledovat majetkoprávní činnosti. V případě potřeby je možné, a už i realizované, propojení tohoto systému s již stávajícími navazujícími aplikacemi využívanými u investora či zhotovitele majetkoprávní činnosti. Přístup do aplikace, její provoz a používání data jsou vysoce zabezpečena před zneužitím.

V současnosti kromě ŘSD využívá SyMAP také společnost NET4GAS při řešení věcných břemen a několik firem zajišťujících mandatářskou činnost.

### Pro mandatáře i investora

SyMAP jsme od počátku vyvíjeli v úzké spolupráci s firmami, které pro investory zajišťují inženýring infrastrukturních staveb. Naším cílem byla maximální automatizace celé agendy od zasílání dopisů vlastníkům až po návrhy na vklady do KN. Před návrhem vlastní aplikace jsme detailně řešili celý proces s lidmi, kteří inženýrskou činnost

zajišťují mnoho let. Jsme přesvědčeni, že se nám podařilo navrhnout aplikaci, která mandatářům opravdu ulehčí práci. Dokladem jsou spokojení uživatelé, například Ing. Ivana Vyskočilová, ředitelka atelieru inženýrských činností firmy Dopravoprojekt a.s., která říká: „Aplikace SyMAP nám zrychlila a usnadnila majetkoprávní agendu, jako jsou evidence případů, generování smluv, komunikace s investorem, hlídání změn v katastru nemovitostí, generování návrhu na vklad a jiné rutinní činnosti.“

Naopak pro investora je důležité mít dobrý přehled o stavu přípravy staveb. Jen ŘSD ročně řeší majetkoprávní přípravu na desítkách staveb a ročně uzavírá stovky až tisíce smluv. Aby bylo možné tuto činnost řídit, musí mít Generální ředitelství ŘSD přesný přehled o postupu jednotlivých výkupů. Manažerský modul SyMAPu dává možnost podívat se kdykoliv na aktuální procento uzavřených, rozjednaných a navržených smluv na jakékoliv stavbě a zároveň mít finanční statistiku přes všechny akce v gesci ŘSD. I tady jsme při vývoji aplikace úzce spolupracovali s referenty i řídicími pracovníky investorů. Mgr. David Fiala, ředitel ŘSD ČR, Závod Brno to

komentuje na základě zkušeností s nasazením SyMAPu na stavbě obchvatu města Břeclav: „*Díky aplikaci SyMAP budeme mít jednoduše naprostý a podrobný přehled o stavu uzavírání majetkoprávních smluv celé stavby. Zrychlí se proces evidence jednotlivých smluv a v jedné aplikaci budeme mít přehled i o majetkoprávním vypořádání a zajišťování stavebních povolení po jednotlivých objektech. Hlavně finanční statistiky jsou silným nástrojem pro plánování financí v majetkoprávní přípravě.*“

### Rekonstrukce stávajících komunikací

Problém majetkoprávních činností není jen na nově připravovaných stavbách, ale týká se i stávajících komunikací, obzvláště při jejich rekonstrukci. Je to způsobeno především přístupem minulého režimu, kdy vlastnictví bylo potlačeno a často docházelo k rozšiřování či stavbě nových komunikací bez dořešení vlastnických vztahů. Tyto případy se musí nyní složitě řešit před každou rekonstrukcí komunikace. Navíc začal trend vykupování takovýchto pozemků různými spekulanty, kteří se touto cestou snaží zbohatnout.

I na tuto problematiku SyMAP pamatuje. Pro každou silnici, okres, kraj se zpracuje majetkoprávní analýza, kde se určí problémová místa, stanoví plocha (cena) výkupu a vytipují místa, která je nutno oddělit geometrickým plánem. Geometrické plány se nahrají do SyMAPu a ten pak automaticky generuje z dat katastru nemovitostí a geometrických plánů vše, co se týká výkupů od smlouvy až po návrh na vklad či generování platebního příkazu.

### O společnosti CleverMaps

CleverMaps je mladá inovativní společnost dodávající softwarová řešení pro přípravu a správu dopravní infrastruktury. Vedle unikátního systému SyMAP pro majetkoprávní přípravu staveb vyvíjí také aplikace na kontrolu výstavby (například aplikace VIDEOMONITORING nasazená na modernizaci D1) a řešení pro správu diagnostických dat o vozovkách. Společným jmenovatelem všech aplikací je jednoduché uživatelské prostředí a možnost spolupráce neomezeného množství uživatelů ve webovém prostředí. CleverMaps patří k nejrychleji rostoucím technologickým firmám v České republice.

