
Pravidla pro řešení vlastnických a užívacích vztahů k pozemním komunikacím a pro udělování souhlasů s připojováním pozemních komunikací

č. 2/PR/2026

Garant	Odbor dopravy
Zpracoval	David Neulinger, OD Eva Foukalová, OD Jaroslav Černý, OD Daniel Novák, OP
Schválil	Zastupitelstvo města Zlína
Závaznost	členové ZMZ, zaměstnanci SMZ zařazení do MMZ
Účinnost	27. 3. 2026

OBSAH

Článek 1 Úvodní ustanovení.....	2
Článek 2 Postup při záměru vybudování komunikací nebo příslušenství investorem na pozemcích SMZ nebo jiného subjektu, s požadavkem jejich následného převzetí do vlastnictví SMZ.....	3
Článek 3 Postup při udělování souhlasu s připojením komunikace investora na komunikaci SMZ	3
Článek 4 Postup při záměru vybudování komunikací nebo příslušenství SMZ na pozemcích jiného subjektu	3
Článek 5 Postup při narovnání vztahů mezi SMZ a jiným subjektem ohledně existujících komunikací, příslušenství a s nimi souvisejících pozemků.....	4
Článek 6 Závěrečná ustanovení	4

POUŽITÉ ZKRATKY

MMZ – Magistrát města Zlína

OD – Odbor dopravy MMZ

OP – Odbor právní MMZ

RMZ – Rada města Zlína

SMZ – statutární město Zlín

ZMZ – Zastupitelstvo města Zlína

Článek 1 Úvodní ustanovení

(1) Účelem těchto pravidel je stanovit postup v situacích, kdy:

- a) má být investorem vybudována pozemní komunikace (dále jen „komunikace“) nebo její příslušenství v podobě veřejného osvětlení, dopravního značení, kontejnerových stání, přístřešků pro odpadové nádoby, apod. (dále jen „příslušenství“) na pozemcích statutárního města Zlína (dále jen „SMZ“) nebo jiného subjektu, s požadavkem jejich následného převzetí do vlastnictví SMZ,
- b) má být ze strany udělen souhlas SMZ s připojením komunikace jiného subjektu na komunikaci SMZ.
- c) má být ze strany SMZ vybudována komunikace nebo příslušenství na pozemcích jiného subjektu,
- d) mají být narovnány vztahy mezi SMZ a jiným subjektem ohledně již existujících komunikací, příslušenství a s nimi souvisejících pozemků,

(2) Podle těchto pravidel postupují orgány a zaměstnanci SMZ, kteří jednají a rozhodují v záležitostech upravených těmito pravidly.

(3) Veškeré smlouvy uzavírané na základě těchto pravidel musejí být předem konzultovány s organizačním útvarem SMZ, v jehož kompetenci je výkon samostatné působnosti v oblasti komunikací a příslušenství (dále jen „odpovědný útvar“).

(4) SMZ není povinno bez dalšího převzít komunikace, příslušenství či související pozemky jiných subjektů do svého vlastnictví, nebo udělit jiným subjektům souhlas s připojením komunikace, a to ani v případech, kdy jsou z jejich strany splněny základní (minimální) požadavky stanovené těmito pravidly, pokud nestanoví konkrétní smlouva mezi těmito subjekty a SMZ jinak.

(5) Pokud je k právnímu jednání týkajícímu se pozemních komunikací, příslušenství či souvisejících pozemků potřeba předchozí souhlas či schválení příslušného orgánu SMZ, nelze jej bez tohoto souhlasu či schválení učinit.

Článek 2

Postup při záměru vybudování komunikací nebo příslušenství investorem na pozemcích SMZ nebo jiného subjektu, s požadavkem jejich následného převzetí do vlastnictví SMZ

(1) Pokud má investor záměr vybudovat komunikaci nebo příslušenství na pozemcích SMZ nebo jiného vlastníka, a bude požadovat jejich následné převzetí do vlastnictví SMZ, musí se na tom se SMZ předem dohodnout a uzavřít s ním plánovací smlouvu dle Pravidel pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Zlína.

(2) Základní (minimální) podmínky, které bude SMZ v souvislosti s případným budoucím převzetím komunikací, příslušenství, případně souvisejících pozemků vyžadovat, jsou stanoveny v příloze č. 1 těchto pravidel.

(3) Další podmínky a požadavky neuvedené v příloze č. 1 těchto pravidel může SMZ stanovit s ohledem na konkrétní situaci v plánovací smlouvě.

Článek 3

Postup při udělování souhlasu s připojením komunikace investora na komunikaci SMZ

Pokud má investor záměr připojit svoji komunikaci na komunikaci SMZ, postupuje se obdobně podle článku 2 těchto pravidel, s tím, že příloha č. 1 těchto pravidel se použije přiměřeně.

Článek 4

Postup při záměru vybudování komunikací nebo příslušenství SMZ na pozemcích jiného subjektu

(1) Pokud má SMZ záměr vybudovat komunikaci nebo příslušenství na pozemcích jiného subjektu, postupuje se následovně:

- a) vlastníkovu pozemku bude nabídnuto uzavření kupní smlouvy o převodu pozemku do vlastnictví SMZ, a to maximálně za cenu stanovenou v příloze č. 2 těchto pravidel,
- b) vlastníkovu pozemku bude nabídnuto uzavření smlouvy o úplatném zřízení práva stavby či věcného břemene, a to za cenu stanovenou v příloze č. 3 těchto pravidel,
- c) vlastníkovu pozemku bude nabídnuta směna jeho pozemku za jiný vhodný pozemek ve vlastnictví SMZ (pokud takovýto pozemek bude k dispozici), a to i s případným doplatkem do hodnoty směňovaných pozemků; hodnota pozemku ve vlastnictví SMZ bude stanovena na základě platné cenové mapy nebo znaleckého posudku; hodnota pozemku jiného subjektu bude stanovena maximálně ve výši dle přílohy č. 2 těchto pravidel,
- d) vlastníkovu pozemku bude nabídnuto uzavření nájemní smlouvy za účelem umístění komunikace nebo příslušenství, na dobu určitou po dobu existence komunikace nebo příslušenství; nájemné bude sjednáno maximálně ve výši nájemného z pozemků nesloužících k podnikání nájemce dle příslušných cenových výměrů Ministerstva financí České republiky, kterými se vydává seznam zboží s regulovanými cenami.

(2) Návrhy na realizaci jednotlivých variant dle odstavce 1 podává vlastníkovu pozemku osoba, která je na základě vnitřních předpisů nebo na základě usnesení příslušného orgánu SMZ oprávněna v daných záležitostech jednat (pracovník příslušného organizačního útvaru, příslušný náměstek primátora, případně osoba jednající na základě pověření či plné moci). Návrhy na realizaci jednotlivých variant dle odstavce 1 jsou vlastníkovu pozemku předkládány v pořadí, v jakém jsou uvedeny v odstavci 1, s tím, že pokud vlastník pozemku nebude souhlasit s příslušnou nabízenou variantou, nebo SMZ nebude schopno příslušnou variantu z jakýchkoli důvodů realizovat, nabídne se vlastníkovu pozemku varianta nejbližší následující. Návrhy na realizaci jednotlivých variant dle odstavce 1 nemají povahu závazných návrhů na

uzavření smlouvy a konečná realizace příslušné varianty podléhá předchozímu schválení příslušného orgánu SMZ.

(3) V případě, že je to potřebné či vhodné, je možno uzavřít před uzavřením smlouvy dle předchozího odstavce smlouvu o smlouvě budoucí.

Článek 5

Postup při narovnání vztahů mezi SMZ a jiným subjektem ohledně existujících komunikací, příslušenství a s nimi souvisejících pozemků

(1) V případě již existující komunikace nebo příslušenství ve vlastnictví jiného subjektu, u nichž existuje záměr převést je na SMZ, se přiměřeně použijí postupy a podmínky stanovené v článku 2 těchto pravidel.

(2) V případě již existující komunikace nebo příslušenství ve vlastnictví SMZ, které se nacházejí na pozemku ve vlastnictví jiného subjektu, se použijí přiměřeně postupy a podmínky stanovené v článku 3 těchto pravidel.

Článek 6

Závěrečná ustanovení

(1) Výjimku z těchto pravidel může udělit:

- a) Rada města Zlína (dále jen „RMZ“), pokud se výjimka týká právních jednání, která podle příslušného právního předpisu¹ náležejí do působnosti rady obce,
- b) Zastupitelstvo města Zlína (dále jen „ZMZ“), pokud se výjimka týká právních jednání, která podle příslušného právního předpisu² náležejí do působnosti zastupitelstva obce.

(2) Výjimka dle předchozího odstavce se udělí buď výslovně, nebo tím způsobem, že příslušný orgán schválí předmětné právní jednání odchýlně od podmínek, stanovených těmito pravidly.

(3) Změny příloh těchto pravidel je oprávněna schvalovat RMZ.

(4) Jsou-li v těchto pravidlech či jejich přílohách zmiňovány právní předpisy či ČSN, je jimi myšleno jejich aktuálně platné a účinné znění, případně předpisy a ČSN, kterými tyto byly následně nahrazeny.

(5) Tato pravidla ruší „Pravidla pro řešení vlastnických a užívacích vztahů k pozemním komunikacím, veřejnému osvětlení a s nimi souvisejícím pozemkům“, schválená usnesením ZMZ č. 6/12Z/2024 ze dne 25. 4. 2024, včetně všech jejich později schválených změn.

(6) Tato pravidla byla schválena usnesením ZMZ č. 9/25Z/2026 ze dne 26. 3. 2026

(7) Tato pravidla nabývají účinnosti dnem následujícím po jejich schválení ZMZ.

(8) Nedílnou součástí těchto pravidel je:

- příloha č. 1: Základní (minimální) podmínky vyžadované SMZ v souvislosti s převzetím komunikací, příslušenství či souvisejících pozemků od jiného subjektu do vlastnictví SMZ
- příloha č. 2: Ceny za odkoupení pozemků pod komunikacemi a příslušenstvím do vlastnictví SMZ
- příloha č. 3: Ceny za zřízení úplatného práva stavby nebo věcného břemene, umožňujících umístění komunikace nebo příslušenství ve vlastnictví SMZ na pozemku jiného subjektu

¹ § 102 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

² § 85 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

Zlín

Ing. et Ing. Jiří Korec
primátor

Václav Kovář
člen Rady města Zlína

Příloha č. 1

Základní (minimální) podmínky vyžadované SMZ v souvislosti s převzetím komunikací, příslušenství či souvisejících pozemků od jiného subjektu do vlastnictví SMZ

(1) V dostatečném předstihu před zahájením příslušného správního řízení o povolení stavby komunikace nebo příslušenství (dále jen „stavba“) musí investor dodat Odboru dopravy SMZ projektovou dokumentaci stavby k jejímu předběžnému odsouhlasení, přičemž tato musí dle typu stavby obsahovat zejména:

- a) technické řešení rozměrových parametrů komunikace, které musí splňovat normové požadavky dle příslušných aktuálních ČSN³, přičemž však komunikace musí mít minimální šířku 5,5 m, její zátěž musí být dimenzována dle standardů TP 170 s ohledem na dopravní zatížení při následné či pokračující výstavbě; odvodnění pozemních komunikací bude řešeno v preferenci systémem uličních vpustí s mřížemi pro zatížení D400,
- b) skladbu konstrukčních vrstev komunikace,
- c) řešení dopravy v klidu a bezpečnostní opatření pro chodce,
- d) řešení odvodnění tělesa komunikace, včetně nakládání s dešťovou vodou, s preferencí jejího zasakování v místě, včetně písemného dokladu o projednání této problematiky se zástupcem dotčeného orgánu státní správy (vodoprávní úřad) a se zástupcem správce kanalizace či vodního toku. Je nepřijatelné, aby na pozemní komunikaci, resp. do odvodňovacích prvků komunikace byly sváděny jiné odpadní vody, dešťové nebo splaškové, zejména pak z přilehlých objektů či pozemků,
- e) prostorové řešení celoročního provádění údržby komunikace, zahrnující její strojní čištění zametacími vozy, čištění dešťových kanalizačních vpustí, a její strojní zimní údržbu, včetně písemného dokladu o projednání této problematiky se zástupcem budoucího správce komunikace,
- f) řešení ploch pro související kontejnerová stání (např. na tříděný odpad),
- g) řešení přístupnosti stavby pro vozidla standardně používaná pro svoz odpadu,
- h) respektování požadavků složek Integrovaného záchranného systému na prostorové uspořádání stavby,
- i) návrh napojení, umístění a technického řešení souvisejícího osvětlení v souladu se standardy jeho budoucího správce⁴, a v souladu s normovými požadavky dle příslušných aktuálních ČSN⁵, včetně písemného dokladu o projednání této problematiky se zástupcem budoucího správce,
- j) technické řešení dalších druhů příslušenství,
- k) další součásti vyžádané Odborem dopravy SMZ.

Obdobně se postupuje v případě následných změn stavby.

(2) Investor nejméně 14 dnů před zahájením realizace stavby musí písemně informovat Odbor dopravy SMZ o harmonogramu prací a osobě, která bude vykonávat technický dozor stavby.

(3) SMZ může požadovat zajištění svého technického dozoru stavby, a to na náklady investora.

(4) Investor musí při realizaci stavby v intervalech a za podmínek stanovených SMZ informovat Odbor dopravy SMZ o průběhu stavby (zejména formou účasti na kontrolních dnech, fotodokumentace, měření a zkoušek, apod.),

³ Zejména ČSN č. 73 6110 „Projektování místních komunikací“ a ČSN č. 73 6102 „Projektování křižovatek na pozemních komunikacích“.

⁴ Technické služby Zlín, s. r. o., IČO 60711086.

⁵ ČSN č. 13 201 „Osvětlení pozemních komunikací“.

(5) SMZ může provádět na náklady investora diagnostické či jiné průzkumy a kontrolní odběry v rámci stavby či pozemku, na kterém je realizována. Pokud na základě nich bude zjištěn nesoulad stavby s projektovou dokumentací nebo dalšími stanovenými, dohodnutými či obvyklými parametry, bude požadovat sjednání nápravy bez zbytečného odkladu.

(6) Do doby převzetí SMZ nesmí být stavba bez souhlasu SMZ využívána ke komerčním ani jiným výdělečným účelům.

(7) V případě požadavku SMZ musí investor před převzetím stavby SMZ umožnit její veřejné či jiné užívání, případně napojení jiných nemovitostí, komunikací či příslušenství na stavbu, dle pokynů SMZ.

(8) V případě, že se jedná o stavbu komunikace, nesmí tato při převzetí SMZ vykazovat žádné závady závažného charakteru spočívající zejména v:

- a) nefunkčním odvodnění,
- b) deformaci a poruchách v krytu vozovky,
- c) poškozených obrubnicích,
- d) nadměrném znečištění,
- e) umístění překážek na komunikaci.

(9) V případě, že se jedná o stavbu osvětlení, nesmí toto při převzetí SMZ vykazovat žádné závady závažného charakteru spočívající zejména v:

- a) nefunkčních svítidlech,
- b) poškozených sloupech,
- c) nestabilním osazení sloupů,
- d) nefunkčních rozvodech kabelů,
- e) neschváleném napojení do veřejné sítě,
- f) nefunkčním elektroměru.

(10) Před převzetím stavby ze strany SMZ provede Odbor dopravy SMZ její kontrolní prohlídku za účasti investora, vlastníka, případně jejich zástupců, či jiné vhodné osoby. Z kontrolní prohlídky bude pořízen protokol obsahující zejména:

- a) soupis zjištěných závad stavby,
- b) soupis zjištěných závad dokumentace stavby, případně soupis chybějící dokumentace,
- c) termín odstranění zjištěných závad a nedostatků, případně lhůtu, ve které bude Odbor dopravy SMZ o tomto termínu písemně informován.

Pokud nebudou zjištěny žádné závady či nedostatky, rovněž se tato skutečnost uvede v kontrolním protokolu.

(11) V případě závad a nedostatků zjištěných kontrolní prohlídkou provede po jejich odstranění Odbor dopravy SMZ převzetím stavby ze strany SMZ opakovanou kontrolní prohlídku, o níž bude pořízen protokol za obdobných podmínek jako v přechozím bodě.

(12) V rámci předání a převzetí stavby musí investor doložit a bezúplatně předat SMZ zejména:

- a) dokumentaci skutečného provedení stavby v rozsahu dle zvláštního právního předpisu (1x v listinné podobě a 1x v elektronické podobě),
- b) stavební povolení, územní rozhodnutí, územní souhlas, společné povolení, nebo jiné povolení či rozhodnutí, pokud jsou dle příslušných právních předpisů u stavby vyžadovány,
- c) kolaudační souhlas či kolaudační rozhodnutí stavby,

- d) rozpočet stavby po stavebních objektech nebo jiný dokument stanovující hodnotu stavby,
- e) geometrický plán zapsaný příslušným katastrálním úřadem (3x v listinné podobě), v případě, že v souvislosti se stavbou došlo k dělení nebo slučování pozemků, ke změně druhu a využití pozemků, nebo k jiné skutečnosti zakládající povinnost či nutnost vyhotovit geometrický plán,
- f) protokol o akceptaci vložení zaměřeného polohopisu, sítí a dopravní infrastruktury stavby do Digitální technické mapy Zlínského kraje,
- g) dokumenty, na základě kterých bude na SMZ převedeno právo uplatňovat svým jménem odpovědnost za případné vady stavby,
- h) záruční listy,
- i) certifikáty výrobků, protokoly o shodě,
- j) protokoly zkoušek, revizí, či atestů,
- k) návody k užívání v českém jazyce, pokud jsou k užívání stavby či jejich součástí nutné či vhodné,
- l) protokol o předání a převzetí stavby mezi zhotovitelem stavby a investorem,
- m) doklad o záruce za jakost stavby od zhotovitele, která musí činit minimálně 5 let od okamžiku převzetí stavby investorem,
- n) doklad o záruce za jakost stavby od investora, která musí činit minimálně 5 let od okamžiku převzetí stavby SMZ.

(13) SMZ převezme pouze stavbu, která bude řádně dokončena jako jednotný funkční celek (např. bude-li předmětem stavby komunikace, související chodník a veřejné osvětlení, převezme stavbu s těmito všemi dokončenými objekty, nikoli samostatně komunikaci nebo chodník nebo veřejné osvětlení).

(14) SMZ převezme stavbu a nabude k ní vlastnické právo pouze bezúplatně nebo za celkovou cenu maximálně 1 000 Kč bez DPH.

(15) Pokud je stavba budována na pozemku, který nepatří SMZ, převezme SMZ stavbu pouze, nabude-li také vlastnické právo k tomuto pozemku nebo alespoň k jeho zastavěným částem, a to bezúplatně nebo za celkovou cenu maximálně 1 000 Kč bez DPH. Veškeré podklady a činnosti nutné k převodu pozemku do vlastnictví SMZ je povinen zajistit investor bezúplatně na své náklady.

(16) Stavba ani pozemky nabývané SMZ v souvislosti se stavbou nesmějí být zatíženy smluvním ani věcným právem, které by ve svém důsledku znemožnilo jejich umístění či užívání (např. nájemní právo, na základě něhož by se měla na pozemku umístit jiná stavba pro jiný subjekt) nebo které by znamenalo riziko následné ztráty vlastnického práva SMZ (např. zástavní právo).

(17) V případě, že je stavba realizována na pozemcích SMZ a investor ji nepředá SMZ nejpozději do 6 měsíců od její kolaudace, může SMZ požadovat nájemné za umístění stavby, ve výši ceny obvyklé, a to i zpětně.

Příloha č. 2

Ceny za odkoupení pozemků pod komunikacemi a příslušenstvím do vlastnictví SMZ

Cenové pásmo*	Cena pro cenové pásmo v Kč/m ²
1 - Centrum města	1 740,-
2 - Širší centrum města	1 390,-
3 - Okrajové části města I.	1 160,-
4 - Okrajové části města II.	930,-

Příloha č. 3

Ceny za zřízení úplatného práva stavby nebo věcného břemene, umožňujících umístění komunikace nebo příslušenství ve vlastnictví SMZ na pozemku jiného subjektu

Cenové pásmo*	Cena pro cenové pásmo v Kč/m ²
1 - Centrum města	174,-
2 - Širší centrum města	139,-
3 - Okrajové části města I.	116,-
4 - Okrajové části města II.	93,-

*Cenová pásma (společná pro přílohu č. 2 a 3):

1 - Centrum města

Zlín – centrum (11)

2 - Širší centrum města (v přirozené docházkové vzdálenosti)

Jižní Svahy I. (1), Jižní Svahy II. (2), Mokrá a Zlínské Paseky (3), Čepkov, Cigánov a Nivy (4), Burešov a Vršava (5), Zálešná a Kúty (6), Podvesná a Benešovo nábřeží (7), Kvítková a Díly (8), Bartošova čtvrť (9), Obeciny (10), Lazy a Lesní čtvrť (12)

3 - Okrajové části města I. (snadno dostupné prostředky hromadné dopravy)

Malenovice, Louky, Prštné, Mladcová, Kostelec, Štípa, Příluky, Lužkovice, Jaroslavice, Kudlov, U Majáku a Filmové Ateliéry 13)

4 - Okrajové části města II. (hůře dostupné prostředky hromadné dopravy)

Velíková, Klečůvka, Salaš, Lhotka-Chlum

Mapa cenových pásem

- 1 Jižní Svahy I.
- 2 Jižní Svahy II.
- 3 Mokrá, Zlínské Paseky
- 4 Čepkov, Cigánov, Nivy
- 5 Burešov, Vršava
- 6 Zálešná, Kúty
- 7 Podvesná, Benešovo nábřeží
- 8 Kvitková, Díly
- 9 Bartošova čtvrť
- 10 Obeciny
- 11 Zlín - centrum
- 12 Lazy, Lesní čtvrť
- 13 U Majáku a Filmové ateliery

