

## Kam dnes směřují činnosti katastrálních úřadů

Where the Activities of Cadastral Offices are Directed Today

*Průspěvek byl prezentován na Mezinárodní vědecké konferenci ExFoS 2018, která se uskutečnila ve dnech 1. – 2. 2. 2018 na ÚSI VUT v Brně.*

**ABSTRAKT:** Cílem příspěvku z oblasti katastru nemovitostí je nejen shrnutí nových možností k získávání dostupných informací z katastru užitečných při oceňování nemovitostí, ale i seznámení účastníků s novými významnými úkoly katastrálních úřadů za účelem zkvalitnění údajů katastru nemovitostí tak, jak vyplývají z příslušných ustanovení katastrálního zákona. Bude se jednat zejména o činnosti související s revizemi a další etapou obnovy katastrálního operátu

**KLÍČOVÁ SLOVA:** katastr nemovitostí, revize, obnova operátu, informace, úkoly

**ABSTRACT:** The aim of the contribution from the field of real estate cadastre is not only a summary of new possibilities for obtaining available information from the cadastre useful in real estate appraisal but also the acquaintance of the participants with the new important tasks of the cadastral offices in order to improve the cadastre data as they result from the relevant provisions of the cadastral law. This will include, in particular, the activities related to the revisions and the next stage of the cadastral project renewal.

**KEYWORDS:** cadastre of real estate, revision, reconstruction of the operation, information, tasks

### 1. ÚVOD

Cílem příspěvku z oblasti katastru nemovitostí je nejen shrnutí nových možností získávání dostupných informací z katastru užitečných při oceňování nemovitostí, ale i seznámení účastníků s novými významnými úkoly katastrálních úřadů tak, jak vyplývají z příslušných ustanovení katastrálního zákona. Půjde zejména o činnosti související s revizemi katastru a další etapou obnovy katastrálního operátu, tj. činnosti za účelem zkvalitnění údajů katastru, zkvalitnění katastrálních map.

#### 1.1 Základní informace o předpisech

Veřejnost od roku 1993 začala vnímat katastrální úřady, katastrální pracoviště jako úřady, které evidují právní vztahy k nemovitostem v katastru nemovitostí (ve veřejném seznamu).

Nejvýznamnější a nejsledovanější činností katastrálních úřadů se sice stala agenda vkladu práv do katastru nemovitostí, od 1. 1. 1993 dle zákona č. 265/1992 Sb. a od 1. 1. 2014 dle zákona č. 256/2013 Sb. (dále jen KatZ), katastrální úřady se však musely současně vypořádávat i s dalšími činnostmi, a to s digitalizací písemného operátu katastru nemovitostí, digitalizací katastrálních map tak, aby se údaje katastru staly dostupné široké veřejnosti prostřednictvím webových aplikací.

Katastrální úřady se tak přímo podílí na naplňování dat do informačního systému ISKN, který je stále jedním z největších systémů v Evropě a plněním svých povinností dle zákona

č. 256/2013 Sb. a prováděcí vyhlášky č. 357/2013 Sb. zajišťují funkční informační systém pro splnění všech cílů, kterým má katastr nemovitostí ve smyslu ustanovení § 1 KatZ sloužit.

#### 1.1.1 Informace z katastru nemovitostí

Podle ustanovení § 1 KatZ je katastr zdrojem informací, které slouží:

- k ochraně práv k nemovitostem,
- pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění,
- k ochraně životního prostředí,
- k ochraně nerostného bohatství,
- k ochraně zájmů státní památkové péče,
- pro rozvoj území,
- k oceňování nemovitostí,
- pro účely vědecké, hospodářské a statistické.

Je zřejmé, že sledování činností katastrálních úřadů je velmi důležité nejen pro samostatné vlastníky nemovitostí, ale také pro znalce v oblasti oceňování nemovitostí i soudní znalce v oblasti zeměměřičtví.

#### 1.1.2 Činnosti katastrálních úřadů

Ve svém příspěvku provedu nejdříve v přehledu shrnutí, jaké úkony jsou na katastrálních úřadech zajišťovány, neboť není možné

Dodáno autorkou do redakce 20. 2. 2018. • Recenzní řízení od 20. 2. do 9. 3. 2018.

Ing. Naděžda Vitulová, e-mail: vitulova.nadezda@seznam.cz

připustit, že jediným významným úkolem katastru jsou zápisy práv k nemovitostem.

Přehled činností při správě a vedení katastru nemovitostí:

- zápisy práv vkladem,
- zápisy práv odvozených záznamem,
- zápisy poznámek,
- zápisy jiných údajů katastru,
- zápisy upozornění,
- zápisy cenových údajů, zápisy úplných znění prohlášení a zápisy dohod spoluvlastníků o správě nemovitostí,
- poskytování informací z katastru nemovitostí,
- potvrzování geometrických plánů,
- opravy chyb v katastrálním operátu,
- obnova katastrálního operátu,
- revize katastru.
- jiné činnosti dle pokynů ČÚZK – digitalizace sbírek listin – digitalizace ZPMZ (záznamů podrobného měření změn)

## 2. OBNOVA KATASTRÁLNÍHO OPERÁTU

V závěru roku 2017 došlo k naplnění usnesení vlády ČR č. 871 ze dne 25. 7. 2007, které stanovilo dokončení digitalizace katastrálních map do konce roku 2017 (1. etapa obnovy katastrálního operátu). Od roku 2018 se pak do popředí pozornosti katastrálních úřadů dostávají činnosti související s 2. etapou obnovy katastrálního operátu.

Na území ČR byly nyní do digitální podoby převedeny katastrální mapy, ale s různou kvalitou, dokonce v jednom katastrálním území mohou existovat lokality s rozdílnou kvalitou. Po skončení 1. etapy digitalizace map zahajuje resort ČÚZK zpřesňování katastrálních map, tzn., že v současné době již nevyhovující katastrální mapy po technické stránce by měly být zkvalitněny, a to na podkladě nového měření.

Katastrální úřady od roku 2018 zahájí činnosti související s 2. etapou digitalizace map za účelem jejich zkvalitnění s tím, že tyto činnosti jsou plánovány do roku 2030.

Obnova katastrálního operátu prováděná katastrálními úřady je upravena v ustanoveních §40, §41 a §42, §45 a §46 KatZ.

Obnova probíhá v několika etapách, je však nutné zvláště upozornit na význam zjišťování hranic a námitkové řízení. Zjišťování hranic se provádí za účasti vlastníků a jiných oprávněných, přičemž se upřednostňují znatelné hranice v terénu, tzn. hranice označené ploty, zídkami, trvalými znaky. O výsledku zjišťování hranic je sepsán protokol, kde vlastníci a jiní oprávnění stvrdí svým podpisem souhlas se zjištěným průběhem a označením hranic v terénu.

V závěrečné etapě obnovy katastrálního operátu – námitkovém řízení, se mohou vlastníci a jiní oprávnění seznámit s budoucím stavem po obnově a případně podat proti obsahu obnoveného katastrálního operátu námitku. Z poznatků z praxe katastrálních úřadů mohou připomenout, že při případných následných sporech o hranice k výsledkům obnovy provedené v souladu s právními předpisy soudy přihlíží.

Význam obnovy katastrálního operátu na podkladě nového měření je nutné spatřovat zejména v tom, že dojde ke zpřesnění souřadnic lomových bodů na hranicích a rovněž nově vypočtené

výměry parcel budou určeny s nejvyšší možnou kvalitou, což napomůže odstranit zejména pochybnosti při určování ceny za nemovitosti, pro výběr daní. Po takovéto obnově katastrálního operátu dojde ke zkvalitnění technických údajů, tj. geometrického a polohového určení nemovitostí a rovněž budou odstraněny nesoulady tzv. jiných údajů katastru se skutečným stavem v terénu, např. druhu pozemků, způsobu využití pozemku apod. evidovaných v katastru.

Na závěr této kapitoly je nutné připomenout, že do aplikace „Nahlížení do katastru“ byly vloženy i informace, které umožňují bez přímé účasti na námitkovém řízení získat informace o očíslování parcel a určení výměr parcel po vyhlášení platnosti obnoveného operátu.

## 3. REVIZE KATASTRU

Dalším významným úkolem katastrálních úřadů je zahájení revizí údajů katastru, jejichž provádění je upraveno v ustanovení § 35 KatZ.

Revizí katastru je snaha o docílení souladu údajů katastru se skutečným stavem v terénu. Jako velmi potřebné jsou revize katastru vnímány zejména i ze strany Generálního finančního ředitelství.

Na rozdíl od obnovy katastrálního operátu nedojde při revizích ke zpřesňování geometrického a polohového určení nemovitostí. Základním cílem revize je řešení nesouladů zjevných a významných, které proti evidovanému stavu vznikly v terénu vlivem lidské činnosti, a přitom nedošlo ke splnění zákonné povinnosti dané v ustanovení § 37 odst. 1 písm. d) KatZ.

Povinností vlastníků a jiných oprávněných dle tohoto ustanovení je ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku, a předložit listinu, která změnu dokládá.

Přípravě na revize věnoval resort ČÚZK velkou pozornost a projednal postupy při řešení nesouladů i s jinými resorty, které jsou oprávněny vyjadřovat se ke zjištěným nesouladům. Snahou je, aby co nejvíce vyšetřených nesouladů mohlo být vyřešeno bez součinnosti s vlastníky nebo jinými oprávněnými. Na stránkách ČÚZK jsou dostupné Společné pokyny ČÚZK č. ČÚZK-3095/2017-22 a Ministerstva pro místní rozvoj, sekce stavebního práva 9865/2017 ze dne 2.3.2017 a Společné pokyny ČÚZK č. ČÚZK-04153/2017-22 a Ministerstva životního prostředí č. 21853/ENV/17, 1248/610/17 ze dne 24.3.2017. Tyto pokyny upravují součinnost katastrálních úřadů se stavebními úřady, s orgány ochrany zemědělského půdního fondu při řešení zjištěných nesouladů.

ČÚZK rovněž navrhl novelu ustanovení §43 katastrální vyhlášky, která byla schválena k 1. 4. 2017 a tato novela byla vyhlášena pod č. 87/2017 Sb. Následně výsledek novely ustanovení § 43 katastrální vyhlášky byl rozveden v bodě 12.4 dodatku č. 1 Návodu pro správu katastru nemovitostí platného od 15. 8. 2017.

Významným partnerem při provádění revizí budou pro katastrální úřady obce, ve kterých leží příslušné katastrální území dotčené revizí.

Předmětem revize budou zejména:

- a) hranice pozemků,

- b) obvody budov a vodních děl,
- c) druhy pozemků, způsoby využití pozemků,
- d) typ stavby a způsob využití stavby.

Jedná se o tzv. jiné údaje katastru, které se evidují dle ustanovení § 10 katastrální vyhlášky k pozemkům a dle § 11 vyhlášky k budovám a vodním dílům. Druhy pozemků evidované v katastru jsou uvedeny v ustanovení § 3 KatZ a k 1. 1. 2014 nedošlo k žádné změně. Nově je však jejich charakteristika upravena v příloze č. 1 katastrální vyhlášky po novele k 1. 4. 2017 a je nutné k těmto charakteristikám při posuzování nesouladů přihlížet. Způsoby využití pozemků jsou vyjmenovány v příloze č. 2 katastrální vyhlášky.

Je nutné poukázat na poznámku pod přílohou č. 1 k vyhlášce po novele, podle které se k pozemkům evidovaným v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost bude nově evidovat **dočasné odnětí** ze zemědělského půdního fondu. Obdobně se bude nově evidovat i dočasné odnětí k pozemku určeného k plnění funkce lesa, což vyplývá z přílohy č. 7 vyhlášky po novele. Úprava postupu při zápisu dočasného odnětí je uvedena pouze v dodatku č. 1 Návodu pro správu katastru nemovitostí. Zápis bude prováděn na základě návrhu vlastníka nebo jiného oprávněného, jehož přílohou bude souhlas či rozhodnutí orgánu ochrany zemědělského půdního fondu s tím, že u dotčeného pozemku po zápisu údaje o dočasnosti bude ponechán dosavadní druh pozemku i údaj o způsobu ochrany zemědělského půdního fondu. Obdobně bude postupováno i při zápisu údaje o dočasném odnětí u pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Zápis údaje o dočasném odnětí se opět vrací do katastru nemovitostí, neboť tento zápis byl prováděn v minulosti dříve v evidenci nemovitostí do konce roku 1992, a to obvykle k částí pozemku označenému jako díl parcely. Zápis těchto dílů byl jednorázově odstraněn v roce 1998. Zápis v katastru nemovitostí bude nově prováděn pouze k celým pozemkům, nikoliv k částem dotčených pozemků, neboť pro tento případ není možné zobrazit v katastrální mapě příslušnou hranici. Nejedná se o hranici druhu pozemku ani o hranici způsobu využití tak, jak vyplývá z ustanovení § 2 KatZ.

Nově podle katastrální vyhlášky budou v katastru nemovitostí evidovány **fotovoltaické elektrárny**, kteréžto jako stavby nebyly do 1. 1. 2014 vůbec předmětem evidence katastru. Podle přílohy č. 2 katastrální vyhlášky je možné v katastru evidovat u všech druhů pozemků způsob využití fotovoltaické elektrárny s tím, že pro tento účel je současně nutný zákres v katastrální mapě, jedná-li se o takový způsob využití na části pozemku.

K další změně podle novely katastrální vyhlášky došlo v evidenci způsobu využití pro **meze, stráně, úvozy a příkopy**. Tento způsob využití bude evidován u všech druhů pozemků. Jde de facto o další dělení pozemků v obvodu jednoho vlastnictví i téhož druhu pozemku.

Rovněž je nutné upozornit na možnou změnu v evidenci dříve způsobu využití dobývacího prostoru. Od 1. 4. 2017 je **dobývací prostor** obsahem katastru jako upozornění ve smyslu ustanovení § 4 odst. 1 písm. f) KatZ ve spojení s ustanovením § 21 odst. 1 písm. k) katastrální vyhlášky po novele. Tento údaj nebude postupně evidován u parcel v části B-LV, ale v části D-LV (listu vlastnictví).

Z popsanych změn je zřejmé, že bude nadále snaha resortu ČÚZK zaměřena na zajišťování změn jiných údajů tak, jak postupně

došlo ke změnám v terénu a neohlášeným katastrálnímu úřadu dle ustanovení § 37 KatZ a rovněž tak, jak došlo ke změnám v právních předpisech již od evidence nemovitostí zaváděné dle zákona č. 22/1964 Sb. a prováděcí vyhlášky č. 23/1964 Sb.

Co má tedy přinést revize katastru?

Dle vize ČÚZK má dojít do roku 2030 k novému mapování, při kterém je rovněž řešen nesoulad jiných údajů katastru, anebo k samostatné revizi a takto budou prováděny zejména tyto změny:

- budou odstraňovány nesoulady v druzích pozemků,
- dojde ke slučování parcel a tím ke zrušení parcel,
- budou rušeny zápisy budov,
- budou odstraňovány nesoulady ve způsobu využití pozemků,
- budou odstraňovány nesoulady ve způsobu využití stavby,
- budou řešeny nesoulady v zobrazení obvodu staveb,
- budou řešeny dosud nezapsané stavby v katastru.

Na území ČR již tyto činnosti začaly probíhat a v roce 2017 bylo provedeno asi 220 revizí. ČÚZK na probíhající revize dohlíží tak, aby revize probíhaly v souladu s předpisy a upozorňuje na případné nedostatky v postupech katastrálních úřadů.

Předmětem kontrol je:

- zrušení staveb,
- provedení změn druhů pozemků,
- slučování parcel u všech parcel téhož vlastníka, zejména v zastavěném území,
- rušení nadbytečné kresby v katastrální mapě dle ustanovení § 96 katastrální vyhlášky.

Pokud jsou při revizích zjištěny nesoulady, které vyžadují spolupráci s vlastníky nebo jinými oprávněnými, a do doby ukončení revize nejsou odstraněny, jsou informace o těchto nesouladech zveřejněny (viz ustanovení § 43 odst. 9 katastrální vyhlášky po novele) v aplikaci Nahlížení do katastru, a to v písemných i grafických údajích katastru. Aplikace Nahlížení do katastru byla nově doplněna o tzv. upozornění ZDR (záznam pro další řízení) dle ustanovení § 21 odst. 1 písm. c) katastrální vyhlášky.

V aplikaci budou zveřejňovány tyto typy nesouladů:

- nesoulad druhu pozemku se skutečným stavem,
- nesoulad způsobu využití pozemku se skutečným stavem,
- nesoulad způsobu využití stavby se skutečným stavem,
- nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem,
- nesoulad se skutečným stavem – doplnění bližším textem,
- nesoulad se skutečným stavem – nezapsaná stavba.

ČÚZK v rámci přípravy revizí zveřejnil leták, kde je obecně srozumitelným způsobem popsán mj. i význam těchto činností. Je nutné i připomenout, že dojde-li v katastru nemovitostí ke změnám v očíslování parcel, ke změnám ve výměře pozemku, druhu pozemku a způsobu využití, pak tyto změny jsou vlastníci nemovitostí povinni ohlásit příslušnému finančnímu úřadu v nejbližším daňovém přiznání.

#### 4. ZÁVĚR

Všechny výše uvedené informace mohou pomoci i odborné veřejnosti, a to znalcům, kteří pracují s výše popsányi údaji

vidovanými v katastru nemovitostí a kteří určitě dnes řešili při oceňování nemovitostí nesoulady údajů katastru proti skutečnosti v terénu a při oceňování museli postupovat podle ustanovení § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, nikoliv podle údajů katastru, které by jako údaje veřejného seznamu měly být podle příslušných ustanovení občanského zákoníku spolehlivé pro všechny, kteří do veřejného seznamu nahlíží.

Na úplný závěr tohoto příspěvku je ovšem nutné upozornit i na skutečnost, že v katastrální mapě budou vyznačovány i takové hranice parcel, pro které nebude nutný příslušný souhlas stavebního úřadu. Tzn., že v katastrální mapě budou zobrazovány hranice, pro které nebyl vydán souhlas stavebního úřadu, který při tomto úkonu vždy zohledňuje přístupnost nově utvořených pozemků z veřejně přístupných pozemních komunikací tak, jak vyplývá z ustanovení § 12 odst. 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.

## 5. LITERATURA

- [1] Návod pro správu katastru nemovitostí ze dne 10. února 2016 č.j. ČÚZK-03030/2016-22, ve znění dodatku č. 1.
- [2] SOUČEK, P.: *Zeměměřič*. Klaudian, Praha, 2017, 11, s.12. ISSN 1211-488X
- [3] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- [4] Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)