

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

Fakulta stavební

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Brno, 2022

Pavla Zelinková



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV GEODÉZIE

INSTITUTE OF GEODESY

REVIZE KATASTRÁLNÍHO OPERÁTU

REVISION OF CADASTRE DOCUMENTATION

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Pavla Zelinková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

doc. Ing. JIŘÍ BUREŠ, Ph.D.

BRNO 2022



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

| | |
|-------------------------|--|
| Studijní program | B3646 Geodézie a kartografie |
| Typ studijního programu | Bakalářský studijní program s kombinovanou formou studia |
| Studijní obor | 3646R003 Geodézie, kartografie a geoinformatika |
| Pracoviště | Ústav geodézie |

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

| | |
|-----------------|------------------------------|
| Student | Pavla Zelinková |
| Název | Revize katastrálního operátu |
| Vedoucí práce | doc. Ing. Jiří Bureš, Ph.D. |
| Datum zadání | 30. 11. 2021 |
| Datum odevzdání | 27. 5. 2022 |

V Brně dne 30. 11. 2021

doc. Ing. Radovan Machotka, Ph.D.
Vedoucí ústavu

prof. Ing. Miroslav Bajer, CSc.
Děkan Fakulty stavební VUT

PODKLADY A LITERATURA

[1] BAREŠOVÁ, E. a kolektiv. Katastrální zákon. Komentář. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 472 s. ISBN 978-80-7478-703-4.

[2] ŠUSTROVÁ, Daniela a kolektiv. Katastr nemovitostí. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. 388s. ISBN 978-80-7552-774-5

[3] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

[4] Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

[5] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

[6] Vyhláška č. 357/2013 Sb., katastru nemovitostí.

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Podílejte se na procesu revize katastru ve vybraném katastrálním území. Zpracujte přehled legislativních souvislostí a obvyklých postupů. Na vybrané lokalitě se podílejte na terénních pochůzkách a úředním jednání s vlastníky ve spolupráci s katastrálním úřadem. Samostatně zpracujte vybrané výsledky revize a vypracujte vzorek dokumentace.

STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část závěrečné práce zpracovaná podle platné Směrnice VUT "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací" a platné Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací na FAST VUT" (povinná součást závěrečné práce).

2. Přílohy textové části závěrečné práce zpracované podle platné Směrnice VUT "Úprava, odevzdávání, a zveřejňování závěrečných prací" a platné Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání a zveřejňování závěrečných prací na FAST VUT" (nepovinná součást závěrečné práce v případě, že přílohy nejsou součástí textové části závěrečné práce, ale textovou část doplňují).

doc. Ing. Jiří Bureš, Ph.D.
Vedoucí bakalářské práce

ABSTRAKT

Tato bakalářská práce se zabývá činnostmi při revizí údajů katastru nemovitostí z pohledu zaměstnance katastrálního úřadu. První část představuje problematiku a průběh revize údajů katastru nemovitostí s propojením na právní předpisy. Druhá část je věnována popisu činnosti Katastrálního pracoviště Brno - město při revizi údajů provedené v katastrálním území Brněnské Ivanovice. Zjištěná data byla zpracována do přehledných grafů a podrobena analýze.

KLÍČOVÁ SLOVA

katastr, nemovitost, revize, parcela, nesoulad

ABSTRACT

This bachelor thesis deals with activities in the revision of real estate cadastre data from the perspective of an employee of the Cadastral Office. The first part introduces the issue and the course of the revision of the real estate cadastral data with a link to legal regulations. The second part is devoted to the description of the activities of the Cadastral Office Brno - město in the revision of data performed in the cadastral area of Brněnské Ivanovice. The obtained data were processed into clear graphs and analyzed.

KEYWORDS

cadastre, real estate, revision, parcel, inconsistency

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

Pavla Zelinková *Revize katastrálního operátu*. Brno, 2022. 56 s., 1 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav geodézie. Vedoucí práce doc. Ing. Jiří Bureš, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ O SHODĚ LISTINNÉ A ELEKTRONICKÉ FORMY ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že elektronická forma odevzdané bakalářské práce s názvem *Revize katastrálního operátu* je shodná s odevzdanou listinnou formou.

V Brně dne 19. 5. 2022

Pavla Zelinková
autor práce

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci s názvem *Revize katastrálního operátu* zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 19. 5. 2022

Pavla Zelinková
autor práce

PODĚKOVÁNÍ

Mé poděkování patří doc. Ing. Jiřímu Burešovi, Ph.D. za vstřícný přístup, pomoc a neocenitelné rady při vedení mé bakalářské práce. Poděkování patří i mým kolegyním z Katastrálního pracoviště Brno-město. Největší dík patří mému manželovi a dětem za podporu během celého studia.

Obsah

| | |
|---|----|
| 1. Úvod | 11 |
| 2. Vybrané historické souvislosti vývoje katastru nemovitostí | 13 |
| 3. Právní předpisy při revizi údajů katastru | 16 |
| 4. Revize katastru nemovitostí | 19 |
| 4.1 Katastr nemovitostí | 19 |
| 4.2 Předmět revize údajů katastru | 20 |
| 4.3 Zásady revize údajů katastru | 21 |
| 4.4 Cíl revize údajů katastru..... | 22 |
| 5. Proces revize údajů katastrálního operátu | 23 |
| 5.1 Zahájení revize | 23 |
| 5.2 Podklady pro kontrolu | 23 |
| 5.3 Práce při revizi | 24 |
| 5.4 Typy nesouladů | 26 |
| 5.5 Výsledek revize | 26 |
| 6. Základní údaje o katastrálním území Brněnské Ivanovice | 28 |
| 7. Průběh revize k.ú. Brněnské Ivanovice | 29 |
| 7.1 Zahájení revize | 29 |
| 7.2 Přípravné práce..... | 32 |
| 7.2.1 Neplatný obsah katastrální mapy..... | 32 |
| 7.2.2 Místní a pomístní názvosloví..... | 32 |
| 7.2.3 Sloučení parcel | 33 |
| 7.2.4 Ochrana..... | 34 |
| 7.2.5 Budova..... | 34 |
| 7.2.6 Změna druhu a využití pozemku | 35 |
| 7.3 Šetření v terénu | 37 |

| | | |
|-----|--------------------------------------|----|
| 7.4 | Jednání..... | 39 |
| 7.5 | Závěrečné práce | 40 |
| 7.6 | Ukončení revize | 41 |
| 8. | Souhrn zjištěných nesouladů | 44 |
| 8.1 | Přehled odstraněných nesouladů | 44 |
| 8.2 | Nesoulady zakreslené v mapě | 46 |
| 9. | Závěr..... | 50 |
| 10. | Seznam zkratek | 52 |
| 11. | Seznam použité literatury | 53 |
| 12. | Seznam obrázků | 54 |
| 13. | Seznam tabulek | 55 |
| 14. | Seznam příloh | 56 |

1. Úvod

Evidenci nemovitostí se v historii společnost na našem území v určité formě zabývala již od 11. století. Za uplynulá staletí prošla evidence nemovitostí značným vývojem, jak účelovým, registračním, tak od poloviny 20. století také i technickým. Každý způsob vedení evidence nemovitostí v naší historii měl své specifické požadavky a postupy závislé na účelu, ke kterému vedení evidence v danou dobu sloužilo, ať šlo o výběr daní, přehled užívacích vztahů nebo přehled vlastnických práv. Společným rysem však v každém období vývoje bylo, že bylo třeba evidenci revidovat a aktualizovat. Zastaralé a neodpovídající údaje vždy bylo a je třeba pravidelně nahrazovat novými a aktuálními daty. K tomuto účelu slouží mimo jiné revize katastru nemovitostí, v minulosti také nazývaná přehlídka nebo přezkoumání. Bez ohledu na název, smysl této činnosti byl vždy stejný, a to uvést skutečný stav do souladu se stavem evidence.[1][15]

V této práci jsem popsala postup při revizi údajů katastru nemovitostí z pozice zaměstnance. Jsem zaměstnancem Katastrálního pracoviště Brno-město, pracuji na pozici odborného referenta oddělení aktualizace popisných informací katastru nemovitostí. V rámci svých pracovních povinností provádím zápisy a zplatnění záznamů, týkajících se mj. i revizí katastru. Mezi mé pracovní činnosti patří i posouzení podkladů doložených po ukončení revize údajů katastru, na základě založeného řízení ZDŘ a práce s příslušnými protokoly.

Ve své práci se zabývám postupem při revizi současného katastru nemovitostí, ke které bylo přistoupeno v roce 2016. V první části své práce jsem popsala obecný postup při revizi katastru, cíle revize, zásady, předmět a jednotlivé dílčí činnosti při revizi katastru z všeobecného hlediska ve vztahu k právním předpisům. V druhé části práce jsem popsala činnost Katastrálního pracoviště Brno - město při revizi katastrálního území Brněnské Ivanovice, která byla započata v roce 2017. Katastrální území Brněnské Ivanovice bylo jedním z prvních, ve kterých se začala revize katastru nemovitostí po obnově zavedení revizí od roku 2016 provádět. Průběh revize údajů v katastrálním území Brněnské Ivanovice jsem průběžně sledovala, od zahájení až ke konečné fázi, na které jsem se také nejvíce podílela.

V této práci jsem použila data zjištěná při revizi údajů provedená Katastrálním pracovištěm Brno-město. Některé nesoulady jsem si sama prověřila při šetření v terénu.

Vybraná data jsem uspořádala do přehledných grafů, které je možné využít při porovnání dat získaných při revizi údajů, která by měla být opětovně provedena po roce 2030. Přílohou této práce je kopie katastrální mapy katastrálního území, v níž jsou zaznamenány dva typy nesouladů organizovány v jednotlivých vrstvách.

Toto katastrální území jsem si vybrala z důvodu možnosti posouzení a srovnání zjištěných a skutečně odstraněných nesouladů. Již s dostatečným odstupem od ukončení revize v tomto katastrálním území jsem provedla porovnání založených záznamů pro další řízení se záznamy pro další řízení, které již byly ukončeny.

Zároveň bylo také třeba zohlednit, že vývoj legislativy a metodiky v této oblasti dosud nebyl ukončen, takže v právních předpisech a metodických pokynech upravujících postup činností při revizi došlo v posuzovaném období ke změnám a upřesněním. Jsou vyvíjeny programové aplikace k usnadnění činností mj. i při revizi. Ne všechny právní úpravy a aplikace byly při zahájení revize v katastrálním území Brněnské Ivanovice v roce 2017 platné a přístupné. Ve své práci jsem některé příklady vybrala a popsala.

2. Vybrané historické souvislosti vývoje katastru nemovitostí

Soupis nemovitostí a jejich právních vztahů má za cíl evidovat skutečný stav nemovitostí. Skutečný stav se neustále mění a je třeba soupis doplňovat a opravovat, proto s průběžnou evidencí nemovitostí je potřeba provádět kontroly a opravy. Nemovitosti se v historii evidovaly na základě nařízení a potřeb vládnoucí vrstvy. Seznamy sloužily jako podklad pro fiskální politiku společenství.

Soupis nemovitostí v Čechách a na Moravě se datuje až do 11. století, kdy byly založeny zemské desky. Do zemských desek se zapisovala majetková práva šlechty. Práva a držba poddaných se zapisovaly do urbářů. V 17. století vznikla první berní rula na základě sněmovního nařízení proběhla první generální prohlídka pozemků přímo v terénu. Následně vyšla 2. berní rula, která ve výsledku byla pouhým zpřesněním 1. berní ruly.[1]

Za vlády Marie Terezie roku 1749 vstoupila v platnost 3. a následně 4. berní rula tzv. Tereziánský katastr. Tereziánský katastr byl v mnoha ohledech jiný, než předchozí. Byly evidovány pozemky bez ohledu na postavení vlastníka. Hlavní změna byla ovšem ta, že poprvé nebyl soupis tajný, ale katastr se stal veřejným s možností nahlížení a podávání připomínek. Patentem císaře Josefa II. roku 1785 došlo k prvnímu zaměrování skutečné velikosti pozemků. V roce 1791 byl zaveden tzv. tereziánsko-josefský katastr. Tou dobou byl položen základ podoby dnešní evidence. Císařským patentem z roku 1811 byl dán v platnost Všeobecný zákoník občanský, který také stanovil, že stavba se stala součástí pozemku a při převodu vlastnických a jiných práv je třeba zápisu do pozemkových knih.[1]

Roku 1817 patentem císaře Františka I. o dani pozemkové a vyměrování půdy byl založen tzv. stabilní katastr. Stabilní katastr je i v dnešní době považován za jeden z nejlepších a nejdokonalejších katastrálních systémů na území Čech a Moravy. Následkem rychlé industrializace země, stabilní katastr stárnul mnohem více, než se čekalo. Evidovaný stav se začal velmi rychle odlišovat od stavu skutečného. Změny se dělaly pouze na základě ohlášení. V terénu nebylo nic prošetřeno ani nově zaměřeno. Proto bylo rozhodnuto o jednorázovém doplnění. Dne 24. 5. 1869 vyšel zákon č. 88 o revizi katastru daně pozemkové. Reambulace stabilního katastru se prováděla v období od roku 1869 do roku 1881. Doplnění stabilního katastru proběhlo

rychle avšak nekvalitně. V letech 1871 a 1874 byly vydány zákony, jejichž předmětem byl vznik a úprava pozemkových knih. Zákonem č. 83/1883 ř.z. o evidenci katastru a daně pozemkové bylo stanoveno, že skutečný stav nemovitostí musí odpovídat právnímu stavu. Jako podklad k evidenci nových a dělených pozemků podle tohoto zákona byl zaveden geometrický plán. Geometrický plán je dodnes používán jako technický podklad k vyznačení změn v katastrální mapě. Roku 1896 byl stabilní katastr znovu revidován a revizi bylo nařízeno opakovat každých 15 let.[1]

Platnost stabilního katastru byla ukončena roku 1927, kdy byl nahrazen pozemkovým katastrem (zákon č. 177/1927 Sb. o pozemkovém katastru a jeho vedení). Během světové války, následných konfiskací a přidělů majetku docházelo zpravidla ke změnám bez zákonem stanovené nutnosti jejich zaměření a evidence. V tomto období vznikl nesoulad se skutečným stavem, který nebyl nikdy zcela napraven a dosud jsou nedostatky řešeny ve spolupráci se Státním pozemkovým úřadem (v Jihomoravském kraji je příkladem okres Znojmo). po roce 1945 byl operát pozemkového katastru neudržovaný.[1]

V roce 1950 byl novým středním občanským zákoníkem (zákon č. 141/1950 Sb. účinný od 1. 1. 1951) zrušen intabulační princip, a stavba se stala samostatnou věcí. V roce 1956 vstoupila v platnost Jednotná evidence půdy, která se zaměřovala na užívací práva, nikoliv na vlastnická. Až v roce 1964 zákonem č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí byla znovu zavedena evidence vlastnictví. Předmětem evidence nemovitostí byla jak vlastnická tak užívací práva, která však stále převládala, zejména užívací práva státních či družstevních podniků. Duplicitní zápisy, ke kterým v důsledku této úpravy došlo, nebyly do dnešní doby zcela odstraněny. Intabulační princip se s novou evidencí nevrátil. Stavba nebyla součástí pozemku, ale nadále zůstala samostatnou věcí. Byla zaváděna evidence nemovitostí na listech vlastnictví a listin prostřednictvím registrace státním notářstvím nebo hospodářských smluv. Vzhledem ke krátké době platnosti Jednotné evidence půdy neprobíhaly žádné revize. Za existence evidence nemovitostí dle ustanovení § 5 odst. 2 vyhlášky 23/1964 Sb. byl v průběhu 5 let přezkoumáván soulad existence nemovitosti se skutečným stavem na území celé obce (tzv. přehlídka). Jednalo se o obdobnou činnost, jako je dnes revize katastru nemovitostí. Vyšetřené a neodstraněné nesoulady se zaznamenávaly do záznamu pro další řízení – dříve označené ZPDR.[15]

Po vyhlášení samostatnosti České republiky vchází v účinnost roku 1993 zákon č. 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (federální zákon), zákon č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí (platný pro Českou republiku) a zákon č. 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech. K 1. 1. 1993 vznikl tedy katastr nemovitostí, který známe dnes.

Všechny dosavadní způsoby evidence v určité míře provázely snahy o kontroly a opravy, které dávaly skutečnost do souladu s evidencí. Již v době rustikálního katastru probíhala revize a doplnění.[15]

3. Právní předpisy při revizi údajů katastru

Revize údajů katastru (dále jen revize katastru) je upravena v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (katastrální zákon), následně ve vyhlášce č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí, ve znění vyhlášky č. 87/2017 Sb., a č. 301/2019 Sb. (katastrální vyhláška), kterou se provádí katastrální zákon. Zejména v novele katastrální vyhlášky č. 87/2017 Sb. byla příslušná ustanovení vztahující se k revizi upravena

Dle katastrálního zákona ustanovení § 35 je revize údajů katastru charakterizována jako „soulad údajů katastru se skutečným stavem v terénu. Revize údajů katastru vyhledá příslušný katastrální úřad podle potřeby zajištění souladu údajů katastru s jejich skutečným stavem v terénu“.[2] V ustanovení § 38 je upravena povinnost obcí při spolupráci ohledně revizí katastru nemovitostí a v ustanovení § 39 písm. d) je upravena povinnost orgánů veřejné moci pro spolupráci s katastrálním úřadem.

V katastrální vyhlášce najdeme právní úpravu revize v ustanovení § 43.

Mezi dalšími zákony, kterými se činnosti při revizi katastru řídí, patří občanský zákoník tj. zákon č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů, kde je upraven procesní postup činností veřejné správy. Vzhledem k tomu že revize se zabývá i stavbami a druhy pozemků je třeba se přiměřeně řídit i zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon).

Český úřad zeměměřický a katastrální vydává interní předpisy a metodické příručky, které mají zajistit právní podporu a stejný postup katastrálních pracovišť při svých činnostech. Mezi hlavní metodickou příručku patří Návod pro správu katastru nemovitostí, který je účinný od 1. dubna 2016 a opět byl po novele katastrální vyhlášky č. 87/2017 Sb. aktualizován mj. v kapitolách souvisejících s revizemi. Kapitola 12, odstavec 12.1 až 12.5.3. se věnuje popisu a postupu při revizi katastru nemovitostí. Dne 1. dubna 2017 nabyl účinnosti Metodický a organizační pokyn k revizi místního a pomístního názvosloví, které je také předmětem revize. Vzhledem k nutnosti spolupráce s ostatními úřady a orgány veřejné moci byly vydány společné pokyny a to Společný pokyn Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č.j. ČÚZK-04153/2017-

22 a Ministerstva životního prostředí č.j. 21853/ENV/17, 1248/610/17 ze dne 24. 3. 2017, pro spolupráci katastrálních úřadů a orgánů zemědělského půdního fondu při revizi katastru nemovitostí, dále Společný pokyn Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č.j. ČÚZK - 3095/2017-22 a Ministerstva pro místní rozvoj, sekce stavebního práva č.j. 9865/2017-82 ze dne 2. března 2017 ve znění dodatku č. 1 ze dne 12. února 2018.

Český úřad zeměměřický a katastrální vydal leták nazvaný Revize katastru nemovitostí. Leták slouží k podání základních informací široké veřejnosti a je dostupný na webových stránkách ČÚZK.

Revize katastru nemovitostí se dotýká i dalších zákonů, uvedených v následující tabulce, svými nařízeními a předpisy (viz tabulka č. 1).

tabulka č. 1 – přehled právních předpisů

| | |
|--------------------------|--|
| zákon č. 256/2013 Sb. | o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (katastrální zákon) |
| zákon č. 89/2012 Sb. | ve znění pozdějších předpisů (občanský zákoník) |
| zákon č. 500/2004 Sb. | Správní řád, ve znění pozdějších předpisů |
| zákon č. 183/2006 Sb. | o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) |
| zákon č. 334/1992 Sb. | o ochraně zemědělského půdního fondu |
| zákon č. 481/2020 Sb. | o pozemkových úpravách a pozemkových úradech |
| zákon č. 114/1992 Sb. | o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů |
| zákon č. 289/1995 Sb. | o lesích |
| zákon č. 114/1992 Sb. | o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů |
| zákon č. 254/2001 Sb. | o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon) |
| zákon č. 44/1988 Sb. | o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) |
| zákon č. 13/1997 Sb. | o pozemních komunikacích |
| zákon č. 266/1994 Sb. | o drahách |
| zákon č. 20/1987 Sb. | o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů |
| vyhláška č. 357/2013 Sb. | o katastru nemovitostí, ve znění vyhlášky č. /2017 Sb., a č. 301/2019 Sb. (katastrální vyhláška) |
| vyhláška č. 501/2006 Sb. | o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů |
| | Jednací řád katastrálního úřadu |
| | Návod pro správu katastru nemovitostí, který je účinný od 1. dubna 2016 |
| | Metodický a organizační pokyn k revizi místního a pomístního názvosloví s účinností od 1. dubna 2017 |
| | Společný pokyn Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č.j. ČÚZK-04153/2017-22 a Ministerstva životního prostředí č.j. 21853/ENV/17, 1248/610/17 ze dne 24. 3. 2017 |
| | Společný pokyn Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č.j. ČÚZK - 3095/2017-22 a Ministerstva pro místní rozvoj, sekce stavebního práva č.j. 9865/2017-82 ze dne 2. března 2017 |

4. Revize katastru nemovitostí

4.1 Katastr nemovitostí

Dle ustanovení § 1 katastrálního zákona *“Katastr nemovitostí (dále jen katastr) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem“*. [2] Součástí katastru je evidence vlastnických, jiných věcných práv a dalších jiných údajů, které jsou stanoveny zákonem. Aby katastr mohl sloužit jako veřejný seznam poskytující dobrou víru v zápisy v tomto seznamu, je třeba ho neustále doplňovat a aktualizovat, a to se děje prostřednictvím katastrálních úřadů. Katastrální úřad je ve většině případů závislý na informacích, poskytnutých vlastníky nemovitostí, veřejností nebo úřady. Vlastníci nemovitostí dle stávajícího katastrálního zákona i předcházejícího katastrálního zákona mají a měli sice ohlašovací povinnost všech změn mající vliv na obsah katastru, ale ať již z důvodu opomenutí nebo neznalosti zákona, se ne vždy na Katastrální úřad dostanou všechna data a informace, které zajišťují soulad mezi skutečným stavem a evidencí katastru. Z tohoto důvodu je opět v katastrálním zákoně ukotven právní nástroj a to právě revize.

Ve snaze ČÚZK je co nejvíce usnadnit vlastníkům nemovitostí orientaci v právních předpisech a jejich povinnostech vůči evidenci katastru nemovitostí.

ČÚZK se vlastníkům snaží co nejvíce zjednodušit výběr a vyplňování příslušných formulářů. Formuláře pro podání návrhu na vklad lze vyplnit interaktivně, v pomůckách ČÚZK – formuláře, na www.cuzk.cz, je přístupná aplikace pro využití příslušných formulářů k ohlášení změny k zápisu do katastru nemovitostí.

Mj. lze na stránkách ČÚZK najít více takových aplikací, které jsou nápomocny nejen široké veřejnosti při správě jejich nemovitého majetku. Jednou z nich je dle mého názoru velmi užitečná aplikace využitelná při zápisu změny druhu a využití pozemku - <https://druhyzemku.cuzk.cz> (viz Obr. 1).

Obr. 1 - formulář zjištění typu listin

4.2 Předmět revize údajů katastru

Předmět revize je upraven v ustanovení § 43 odst. 4 katastrální vyhlášky. „*Předmětem revize katastru jsou a) hranice pozemků, b) obvody budov a vodních děl, c) druh pozemku, způsob využití pozemku, d) typ stavby a způsob využití stavby, pokud katastrální úřad při přípravě revize zjistí, že je třeba prověřit rozdíly mezi evidovanými údaji a skutečným stavem, a e) zápisy v záznamu pro další řízení z hlediska potřebnosti jejich dalšího evidování, sledování a řešení.*“ [3] Dále se dle potřeby katastrálního pracoviště revidují hranice katastrálního území zhušťovací body, podrobné polohové a výškové body, další prvky polohopisu vymezené v ustanovení § 5 odst. 2 katastrální vyhlášky a místní a pomístní názvosloví. Rozsah revize si katastrální úřad určuje sám dle potřeby a to po seznámení se se stavem operátu příslušného katastrálního území a po posouzení podkladů např. ortofoto. [3] Revize se provádí v rozsahu celého katastrálního území, nikoli v části území. Výjimkou je ta část katastrálního území, ve kterém proběhlo nové mapování (pozemková úprava). Platí, že předmětem revize nejsou údaje, které jsou získávány z dostupných registrů a které se opravují v rámci etap odstraňování

neúplných či nesprávných zápisů v ISKN, tzn. dle příslušných protokolů, které katastrální úřadům průběžně zasílá Český úřad zeměměřický a katastrální.

4.3 Zásady revize údajů katastru

Plán revizí katastrálních území se stanovuje minimálně dva roky dopředu a informace jsou zveřejněny na www.cuzk.cz. Katastrální území určené k revizi musí mít dokončenou digitalizaci v celém rozsahu, což zpravidla upravují vnitřní pokyny katastrálních úřadů.

Již v rámci obnovy katastrálního operátu přepracováním souboru geodetických informací, která začala v Brně probíhat od roku 1997, se prováděla částečná revize dle ustanovení § 55 katastrální vyhlášky (dříve podle odpovídajících ustanovení vyhlášky č. 190/1996 Sb. nebo vyhlášky 26/2007 Sb.), proto je žádoucí, aby platnost digitální mapy byla vyhlášena 4 roky před úplnou revizí.

V lokalitě s dokončenou pozemkovou úpravou nebude revize zahájena dříve než 10 let od zápisu výsledků, kdy se dá předpokládat, že již bude i pozemková úprava v terénu realizovaná (tzn. 10 let po zápisu výsledku pozemkové úpravy dle pravomocného rozhodnutí o pozemkové úpravě). Pokud aktuálně probíhá pozemková úprava, revize se neprovádí, popřípadě pouze v nezbytně nutném případě.

Při revizi katastru je hlavním účelem řešit nesoulady, které jsou zjištěny pochůzkou v terénu. Měly by se řešit nesoulady významného rozsahu.

Jedním z dalších kritérií pro rozhodnutí zda revidovat či nikoliv, je fakt zda změna je trvalého charakteru a zda byla způsobena lidskou činností. Přírozené a nevýznamné posuny se neřeší.[7]

U změny vnějšího obvodu budov, většinou způsobené přístavbou nebo přestavbou, by se měl převážně řešit nesoulad, který má za následek změnu výměry zastavěné plochy a sousední parcely. U hranice pozemku by se měly revidovat pouze zcela zjevné rozdíly stabilizace vlastnických hranic (s ohledem na znalost kvality katastrální mapy). Druh a způsob využití pozemku je rovněž potřeba posuzovat z hlediska významnosti změny. Přírozené a nevýznamné posuny se neřeší.[7]

Platí, že pokud ke zjištěnému nesouladu není třeba dokládat výsledek zeměměřické činnosti a listiny potřebné pro provedení změny, lze nahradit v rámci spolupráce s jinými orgány veřejné moci ohlášení vlastníkem, tedy budou nesoulady odstraňovány z moci úřední.[5]

4.4 Cíl revize údajů katastru

Dle ustanovení § 35 katastrálního zákona a ustanovení § 43 katastrální vyhlášky provádí katastrální úřad revizi katastru s cílem dosažení co největšího souladu údajů v katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu.

Skutečný stav je po kontrole v kanceláři pomocí ortofota prověřován v terénu. V případě zjištění nesouladu je stav projednáván s vlastníky, kterým je doporučen postup pro odstranění nesouladu. Do roku 2030 by měla být dle cíle ČUZK provedena revize ve všech katastrálních územích, ve kterých neproběhne nové mapování. Následně mají revize probíhat v 10letém cyklu.[4] Revize katastru nemá za úkol suplovat správu katastru ani nové mapování. Smyslem revize je odstranit zjevné a významné nesoulady, aby katastr nemovitostí mohl plně plnit funkci aktuálního veřejného seznamu.

5. Proces revize údajů katastrálního operátu

5.1 Zahájení revize

Dle ustanovení § 43 odst. 1 katastrální vyhlášky vede katastrální úřad protokol, do kterého se průběžně zaznamenávají činnosti při revizi katastru.[3] V systému ISKN je na základě rozhodnutí katastrálního úřadu založeno řízení RO – revize operátu. V řízení RO je veden průběh činností vykonaných v souvislosti s revizí katastru. V rámci RO je vedena a založena veškerá korespondence (žádosti adresované obci, orgánům veřejné moci o součinnost, pozvánky, vyjádření), protokol a přílohy k protokolu. V řízení RO jsou zakládány řízení Z – záznam, V – vklad, OR – ostatní rozhodnutí (řízení o opravě chyby v katastru), ZDŘ – záznam dalšího řízení.[5] Příslušná řízení jsou zakládána, zapisována a zplatňována postupně během revize, a to vždy bezprostředně po skončení šetření a po případném odstranění zjištěného nesouladu. Zaměstnanec, který je oprávněn provádět revize katastru, je pověřen ředitelem katastrálního pracoviště. Na zaměstnance provádějícího revizi katastru se nevztahuje oprávnění vstupu na nemovitosti, protože se nejedná o zeměměřickou činnost podle zákona o zeměměřictví, zákona č. 200/1994 Sb. V případě potřeby vstupu je třeba souhlas vlastníka. Vlastník má většinou sám zájem o uvedení skutečného stavu nemovitosti do souladu s evidencí a vstupu v případě potřeby nebrání.[4] Dle ustanovení § 43 odst. 2 katastrální vyhlášky nejpozději dva měsíce před jejím zahájením katastrální úřad oznámí zahájení revize obci, ve které se nachází revidované katastrální území. Na základě doručeného oznámení obec vyhlásí dobu konání revize katastru způsobem v místě obvyklém, např. zveřejněním na úřední desce, ve svém věstníku. Současně je určen věcný a územní rozsah revize katastru. Oznámení o zahájení je zasláno také dalším orgánům veřejné moci a dalším institucím např. příslušnému Finančnímu úřadu.

5.2 Podklady pro kontrolu

Jako podklad při revizi katastru slouží zejména:

- a) soupis parcel

- b) seznam vlastníků a jiných oprávněných
- c) seznam budov s čísly popisnými a budov s čísly evidenčními včetně interních reklamací z porovnání údajů ISKN a ISUI (= registr územních identifikací adres a nemovitostí – RUIAN)
- d) katastrální mapa
- e) dokumentace místního a pomístního názvosloví
- f) protokol ZDŘ (dřívější ZPDŘ – protokol vedený za evidence nemovitostí)
- g) geodetické údaje o bodech podrobného polohového pole h) ortofoto.[5]

5.3 Práce při revizi

Všechny činnosti při revizi katastru jsou zaznamenány do průběžného protokolu dle ustanovení § 43 odst. (1) katastrální vyhlášky. po vyhlášení revize se provede porovnání ortofota s katastrální mapou. Pomocí aplikací ČÚZK a nástrojů ISKN jsou vygenerovány seznamy pomocné při provádění revize. Prověří se zápisy na LV, zkontrolují a prověří se již dříve založená ZDŘ, tzn. jsou prošetřeny dosavadní zápisy v ZDŘ, pokud již dříve bylo s vlastníky nebo jinými oprávněnými projednáváno odstranění nesouladu zjištěného zejména při předchozí revizi nebo obnově katastrálního operátu. V případě zjištění dříve založeného ZDŘ jsou vlastníci nebo jiní oprávnění znovu vyzváni k doložení listin pro odstranění nesouladů. Zjištěné nesoulady se následně prověří šetřením v terénu. Šetření v terénu probíhá bez účasti vlastníků. Před samotným šetřením v terénu je svolána schůzka se zástupci stavebního úřadu, kde jsou informováni o zjištěných nesouladech dle porovnání s ortofotem a o dalším postupu. V průběhu celé revize probíhá stále spolupráce s orgány veřejné moci, především se zástupci obce.

Zjištěný nesoulad je zaznamenán v příloze protokolu o výsledku revize údajů dle ustanovení § 43 odst. 8 katastrální vyhlášky. Zjištěný nesoulad je současně zanesen do kopie katastrální mapy, která se v tištěné podobě stává součástí spisu RO. Zjištěné nesoulady jsou projednány i s dalšími orgány veřejné moci, které následně znění v příloze protokolu odsouhlasí, případně stanoví podmínky k nápravě. Následně po projednání s orgány veřejné moci je vlastník nemovitosti pozván k ústnímu jednání. Jednání probíhá na příslušném katastrálním pracovišti, nebo po domluvě s obcí přímo

v obecních prostorech. Při jednání je dotčený vlastník seznámen s výsledkem revize a to vše stvrdí svým podpisem přílohy protokolu. Při jednání jsou vlastníkově zodpovězeny dotazy a je mu vysvětleno, jakou formou lze zjištěný nesoulad řešit. Pokud je nesoulad řešen z moci úřední, oznámí se tato skutečnost vlastníkově nemovitosti. Jestliže je třeba pro řešení nesouladu doložit příslušnou listinu, zaměstnanec katastrálního úřadu vlastníkově sdělí, jaké příslušné listiny je třeba doložit pro odstranění nesouladu, včetně stanovené lhůty pro doložení příslušných podkladů, nejdéle však do skončení revize. Pokud nejsou příslušné listiny doloženy v určené době, založí se v rámci ISKN řízení ZDŘ. V řízení ZDŘ se eviduje vlastník, nemovitost a typ nesouladu. Řízení ZDŘ je navázáno na řízení RO. Upozornění o založeném ZDŘ se zobrazuje na LV příslušné nemovitosti. Konkrétní informace o nesouladu se zobrazují rovněž v informacích o parcele nebo v mapě jako vyšrafovaná parcela a tato informace je dostupná na stránkách www.cuzk.cz prostřednictvím nahlížení do katastru, kdy tuto informaci jako upozornění dle ustanovení § 21 katastrální vyhlášky lze získat po zdolání kódu CAPTCHA.

V rámci revize zahájené po 1. 4. 2019 se provádí u staveb evidovaných v katastru nemovitostí i doplňování technickoekonomických atributů staveb – TEA, které nejsou dosud uvedeny v RUIANu. Doplnění TEA se řeší u staveb dokončených před 1. 7. 2012, u staveb dokončených po tomto datu je doplňování dle ustanovení § 11 odst. 1 vyhlášky č. 359/2011 Sb. o základním registru územní identifikace, adres a nemovitostí plně v kompetenci příslušných stavebních úřadů. Seznam nekompletně vyplněných atributů je vygenerován prostřednictvím aplikace na stránkách www.cuzk.cz. Atributy TEA jsou jako nereferenční údaje vedeny a registrovány v RUIANu. Při jednání, pokud nejsou informace TEA kompletní, jsou vlastníci vyzváni k doplnění těchto údajů. Formulář lze ve spolupráci vlastníka se zaměstnancem katastrálního úřadu vyplnit elektronicky, nebo písemnou formou. Vyplněný formulář písemnou formou s podpisem vlastníka, který převažuje nad elektronickým, je odevzdán zaměstnanci katastrálního úřadu. Doplněné údaje jsou zaměstnancem pomocí aplikace na stránkách www.cuzk.cz elektronicky vyplněny a automaticky importovány do RUIANu. Údaje TEA jsou využívány, mj. byly jedním z administrativních zdrojů při sčítání lidu v roce 2021.[11]

5.4 Typy nesouladů

Pro zápis nesouladů do ISKN byly stanoveny typy nesouladů:

Nesoulad druhu pozemku se skutečným stavem - druh pozemku je vymezen v bodě 1 přílohy katastrální vyhlášky. Jedním z typických příkladů je orná půda na ostatní plochu.

Nesoulad způsobu využití se skutečným stavem - způsob využití pozemku je vymezen v bodě 2 přílohy katastrální vyhlášky. Jedná se například o druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, silnice, zeleň.

Nesoulad způsobu využití stavby se skutečným stavem - způsob využití stavby je vymezen v bodě 4 přílohy katastrální vyhlášky např. rodinný dům, bytový dům.

Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem - k tomuto nesouladu dochází přístavbou nebo ubouráním části budovy.

Nesoulad se skutečným stavem - nezapsaná stavba.

Jiný nesoulad se skutečným stavem - jedná se o nesoulad, který nelze charakterizovat výše uvedenými nesoulady.[5]

5.5 Výsledek revize

Výsledkem provedené revize katastru je protokol s přílohami. Obsah protokolu o výsledku revize katastru je uveden v ustanovení § 43 odst. 6 katastrální vyhlášky. Musí obsahovat *„datum, rozsah a způsob provedené revize katastru, dále jméno, popřípadě jména, příjmení a podpis zaměstnance pověřeného provedením revize a zástupce obce, který se revize katastru zúčastnil. Zjištěné změny a nesoulady se zaznamenávají v přílohách protokolu.“*[3]

Přílohy protokolu se dělí na dvě skupiny

- a) *„doložené příslušnou listinou, včetně geometrického plánu, nebo takové, kdy listina není pro zápis třeba,*
- b) *nedoložené příslušnou listinou*

V případě nesouladu podle bodu a) slouží příloha protokolu o výsledku revize jako podklad pro zápis změny do dosavadního katastrálního operátu“.[5] Příloha protokolu o výsledku slouží jako podklad pouze po dobu trvání revize. po ukončení revize má vlastník opět povinnost doložit zejména ohlášení a podklad pro zápis vydaný příslušným orgánem veřejné moci.

Příloha k protokolu, která v průběhu revize nahradila ohlášení nebo sdělení orgánu veřejné moci je založena v příslušném řízení Z, V nebo OR. Přílohy protokolu o výsledku založené v řízení Z, V a OR se stávají po skončení řízení součástí veřejné sbírky listin katastru.

Při nedoložení listin v průběhu revize je založeno řízení ZDŘ a příloha k protokolu o výsledku do něj převedena.

Nahlížení, pořizování kopií a opisů nejen přílohy k protokolu o výsledku, která je založena v neskončeném řízení ZDŘ je upraveno vyhláškou č. 358/2013 Sb. o poskytování údajů z katastru nemovitosti. Ukončené řízení ZDŘ se nestává součástí veřejné sbírky listin katastru.

6. Základní údaje o katastrálním území Brněnské Ivanovice

Katastrální území Brněnské Ivanovice (viz Obr. 2) se nachází zhruba 6 km jihovýchodně od centra města Brna, má rozlohu 416.6 ha a okolo 1500 obyvatel. Historicky jsou Brněnské Ivanovice doloženy v roce 1220. Dne 16. dubna 1919 byly připojeny k městu Brnu. Do dnešní doby si Brněnské Ivanovice zachovaly svůj vesnický charakter. Nenajdeme zde ve větší míře zástavbu bytovými domy ani panelová sídliště, v okolí zástavby se nachází zemědělská půda, přírodní rezervace Černovický hájek, přírodní památka Rájecká tůň.[6] Terén je rovinný a přehledný s průmyslovými objekty na okraji. Extravilán je řídkého polohopisného obsahu, kterým prochází dálnice a tok řeky Svitavy.

V katastrálním území je od 29. 12. 2000 platná katastrální mapa digitalizovaná (KMD). Obnova katastrálního operátu vznikla přepracováním původní katastrální mapy v systému Sv.Štěpán 1:1000 do S-JTSK podle ustanovení § 57 vyhlášky 190/96 Sb.

Podrobné body jsou z 87% zaměřeny s kódem kvality 3, s kódem kvality 4 je to 0.5%, s kódem kvality 6 je to 10% a s kódem kvality 8 je to 1,5%.

V katastrálním území se nachází 3190 parcel z toho 1119 zastavěných ploch, 1063 budov a 32 jednotek. Největší zastoupení po zastavěné ploše má druh pozemku zahrada a to 858 parcel a 454 parcel ostatní plocha/jiná plocha. Vodní plocha se rozkládá na 24 parcelách a zabírá celkem 81.211 m². Největší část, což vyplývá i z vesnického charakteru oblasti, zabírá orná půda, ta se rozkládá na 187 parcelách o rozloze 1.341.598 m².



Obr. 2 - hranice k.ú. Brněnské Ivanovice

7. Průběh revize k.ú. Brněnské Ivanovice

Revize byla provedena zaměstnanci Katastrálního pracoviště Brno – město.

7.1 Zahájení revize

Dne 4. 10. 2017 bylo v ISKN založeno řízení RO sp. zn. 3/2017-702 pro k.ú. Brněnské Ivanovice. V tentýž den bylo odesláno Oznámení o konání revize údajů katastru nemovitostí Úřadu městské části (ÚMČ) Brno-Tuřany (stavební úřad) a na vědomí Statutárnímu městu Brnu (majetkovému odboru, odboru územního plánování, odboru dopravy, odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství). V oznámení byl uveden termín konání a to od 5. 12. 2017 přibližně do 31. 12. 2018. Přílohou oznámení o konání bylo oznámení o vyhlášení revize katastru nemovitostí (viz Obr. 3) určené vlastníkům a jiným oprávněným, se žádostí o uveřejnění způsobem obvyklým. Oznámení o vyhlášení revize katastru nemovitostí bylo taktéž vyvěšeno na úřední desce Katastrálního pracoviště Brno – město.

OZNÁMENÍ

o vyhlášení revize katastru nemovitostí

Obec Brno podle ustanovení § 38 odst. 1 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů,

o z n a m u j e

na základě sdělení Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „katastrální úřad“) č.i. RO-3/2017-702, že v katastrálním území **Brněnské Ivanovice** obce Brno bude dne 5.12.2017 zahájena

revize katastru nemovitostí

a potrvá přibližně do 31.12.2018.

Vlastníci nemovitostí v tomto katastrálním území a jiní oprávnění se upozorňují na jejich povinnosti, vyplývající z ustanovení § 37 odst. 1 katastrálního zákona, zejména povinnost

- a) zúčastnit se na výzvu katastrálního úřadu jednání nebo na toto jednání vyslat svého zástupce,
- b) 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, nejedná-li se o listiny, které předkládají příslušné státní orgány přímo k zápisu do katastru nemovitostí,
- c) na vyzvání předložit ve stanovené lhůtě příslušné listiny pro zápis do katastru.

Jednání se zaměstnanci katastrálního úřadu bude v době revize možné v budově katastrálního úřadu Moravské náměstí 1, Brno, 1. patro, vždy v pondělí od 8:00 do 15:00 hod., nebo v jiný vhodný termín po předchozí telefonické dohodě.

Jednotliví vlastníci nemovitostí budou k revizi údajů katastru písemně zváni jen ve zvlášť odůvodněných případech. Vlastníci nemovitostí se upozorňují, aby při revizi splnili své výše uvedené povinnosti, pokud se tak již dříve nestalo.

Zaměstnanci katastrálního úřadu a jejich pomocní pracovníci (dále jen "oprávněné osoby") jsou podle § 7 odst. 1 zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením (dále jen „zákon o zeměměřictví“), ve znění pozdějších předpisů, oprávněni po oznámení vstupovat a vjíždět v nezbytném rozsahu na nemovitosti; do staveb mohou vstoupit se souhlasem jejího vlastníka nebo oprávněného uživatele. Oprávnění ke vstupu na nemovitost prokazují služebním průkazem. Vlastník nebo provozovatel zařízení, které může ohrozit život nebo zdraví, je povinen poučit oprávněné osoby před vstupem do tohoto zařízení o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci.

Oprávněné osoby jsou povinny šetřit práva a majetek vlastníka a oprávněného uživatele nemovitosti a po ukončení zeměměřické činnosti uvést nemovitost do původního stavu; přitom jsou povinny dbát, aby co nejméně rušily hospodaření a užívání nemovitosti. Mohou také, po předchozím upozornění, v nezbytném rozsahu provádět na vlastní náklad nutné úpravy terénu, oklešťovat a odstraňovat porosty překážející zeměměřickým činnostem včetně využívání značek bodových polí.

Podle § 8 odst. 4 zákona o zeměměřictví je vlastník nemovitosti nebo oprávněný uživatel povinen strpět umístění měřických značek na nemovitosti a zdržet se všeho, co by tyto značky mohlo poškodit, učinit nepoužitelnými nebo zničit. Kdo poškodí, zničí nebo neoprávněně přemístí měřickou značku, dopustí se porušení pořádku na úseku zeměměřictví a může za to být pokutován.

Obr. 3 - oznámení o zahájení revize

V řízení RO proběhlo ověření fyzických osob s údaji evidence obyvatel, případně registru obyvatel České republiky a byli vyhledáni nedostatečně identifikovatelní vlastníci. Při neověření fyzické osoby nebo u osob zemřelých byly o součinnost vyzvány orgány veřejné moci.

V rámci ověření bylo zjištěno úmrtí u 30 osob uvedených v katastru jako jiní oprávnění. Jedná se o osoby evidované jako oprávněné osoby s právem věcného břemene. Povinní byli vyzváni k výmazu věcného břemene z důvodu úmrtí oprávněného.

Dne 1. 1. 2021 nabyt účinnosti zákon č. 481/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, Uvedeným zákonem byl novelizován i katastrální zákon mj. ustanovení § 35, odst. 2 týkající se výmazu historických věcných břemen.

Pro výmaz historického věcného břemene musí být splněny dvě podmínky a to:

- a) jedná se o věcné břemeno, jehož zápis byl převzat z bývalé pozemkové knihy, zemských desek nebo železniční knihy
- b) oprávněný z věcného břemene musí být nedostatečně identifikován

Pro snadnější identifikaci nedostatečně identifikovaných oprávněných z věcného břemene, je v prostředí ISKN vygenerována sestava. Povinní (vlastníci dotčených nemovitostí) z věcného břemene jsou v rámci revize informováni o možnosti výmazu tohoto věcného břemene.[12]

Historické věcné břemeno je vymazáno na žádost vlastníka, pokud vlastník prohlásí, že toto věcné břemeno se více než 10 let nevykonává, katastrální úřad zašle příslušné obci výzvu pro oprávněného ke zveřejnění na úřední desce. Sám katastrální úřad v rámci řízení RO zveřejní výzvu pro oprávněného veřejnou vyhláškou na úřední desce. Výzva je v rámci RO vyvěšena po dobu 15 dní. Zároveň je založeno řízení ZDŘ, v němž bude výzva vyvěšena po dobu jednoho roku. po uplynutí jednoho roku se má za to, že věcné břemeno je promlčeno a v řízení Z je věcné břemeno převzaté z pozemkové knihy automatizovaně vymazáno.[12] Vlastníci dotčení zápisy takových osobních služebností mohou postupovat pro odstranění těchto zápisů také postupem podle ustanovení § 62 odst. 4 katastrálního zákona po novele, což bude využíváno i v katastrálním území Brněnské Ivanovice, kde již byla revize ukončena.

Byl založen průběžný protokol revize v k.ú. Brněnské Ivanovice, do protokolu byly postupně zaznamenávány veškeré činnosti a výsledky při průběhu revize katastru nemovitostí.

7.2 Přípravné práce

7.2.1 Neplatný obsah katastrální mapy

V rámci revize se v digitální katastrální mapě zrušují již neplatné mapové značky a další prvky polohopisu tvořící obsah katastrálních mapy nad rámec § 5 odst. 2 katastrální vyhlášky. Katastrální mapa v digitální podobě obecně z období před 1. 1. 2014 stále totiž obsahuje další prvky polohopisu a mapové značky evidované podle dřívějších předpisů např. bazén, zpevněná plocha uvnitř parcely, osa kolejí, značka pro dobývací prostor a jiné. Seznam značek byl vygenerován pomocí aplikace ČÚZK. Vnitřní kresba byla posouzena dle katastrální mapy. po vygenerování seznamu bylo v ISKN v rámci řízení RO založeno řízení Z. V předmětném řízení Z byl neplatný obsah katastrální mapy z moci úřední zrušen a to konkrétně pro 392 údajů neplatného obsahu. Nejčastěji se jednalo o osu nadzemního vedení, o osu železniční koleje norm. rozchodu nebo o kovový, betonový stožár. Do řízení RO byl dne 18. 6. 2018 sepsán a založen záznam o provedené změně. Neplatný obsah katastrální mapy byl zaznamenán do seznamu nesouladů, nebyl zaznamenán v příloze k protokolu o výsledku revize.

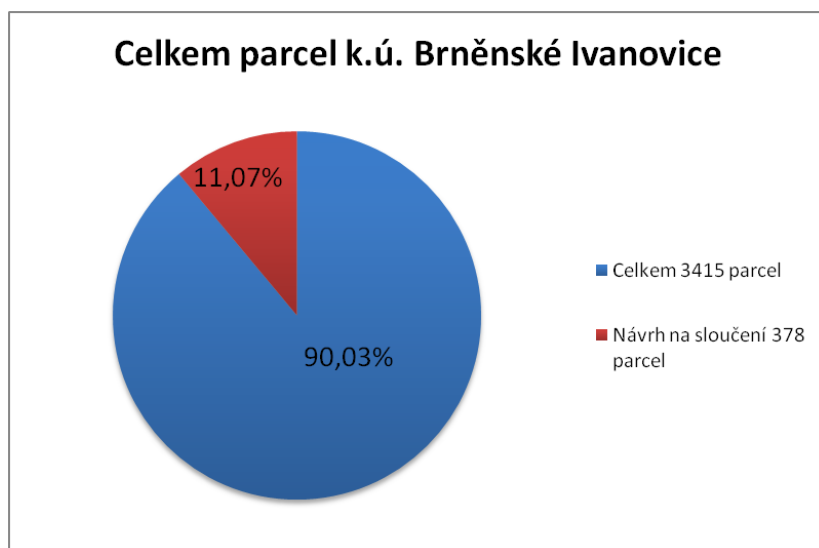
7.2.2 Místní a pomístní názvosloví

Revize místního a pomístního názvosloví se řídí Metodickým a organizačním pokynem vydaným ČÚZK. Pomocí aplikace ČÚZK byl vygenerován seznam s grafickou přílohou. Seznam byl automaticky generován z údajů registrovaných v RÚIAN a Geonames. Do výkresu a seznamu byly doplněny místní názvy z aktuální katastrální mapy, v k.ú. Brněnské Ivanovice to byly konkrétně dva názvy ulice. Seznam s grafickou přílohou byl předán na osobní schůzce 16. 2. 2018 stavebnímu úřadu k doplnění a odsouhlasení. Stavební úřad v tomto případě ve svém vyjádření 29. 10. 2018 sdělil, že v seznamu pomístních názvů neshledal žádnou změnu a žádal, aby pomístní názvy byly ponechány beze změny. Odsouhlasený seznam s grafickou přílohou byl 2. 11. 2018 odeslán komisi ČÚZK ke schválení. po schválení bylo v rámci řízení RO založeno řízení Z, ve kterém byly změny provedeny v katastru nemovitostí. Seznam s grafickou přílohou, vyjádření stavebního úřadu, schválení ČÚZK a záznam o provedeném zápisu byl založen do řízení RO.

7.2.3 Sloučení parcel

V ISKN byl vygenerován seznam parcel možných ke sloučení. Parcely ke sloučení musí splňovat podmínku stejného vlastnictví a stejného druhu pozemku a způsobu využití pozemku, nezátížené rozdílnými právy, poznámkami či upozorněními. Parcely určené ke sloučení byly prošetřeny v návaznosti na územní plán. Územní plán je dokumentace, která určuje směr budoucího rozvoje a uspořádání města. Územní plán je závazný pro rozhodování v daném území. Město Brno se řídí územním plánem schváleným v roce 1994.[8] Sloučení parcel, které v územním plánu mají navržené rozdílné využití je kontraproduktivní, proto nejsou slučovány.

Dále bylo nutno u parcel navržených ke sloučení prověřit stav zápisů v katastru nemovitostí. Rozdílné zápisy o právech dle ustanovení § 35 odst. 7 katastrální vyhlášky brání jejich sloučení, s výjimkou věcných břemen. Parcely navržené ke sloučení byly zapsány do seznamu nesouladů. Vlastník byl vyzván, aby se k záměru sloučení pozemků vyjádřil, pokud se sloučením pozemků nesouhlasí, musí uvést opodstatněný důvod, který sloučení pozemků brání. Takovým důvodem je například budoucí výstavba, zamýšlený prodej, nebo změna využití pozemku. Jako argument zachování současného stavu nelze uznat pouhý nesouhlas bez uvedení důvodu. Souhlas nebo nesouhlas s odůvodněním se při jednání s vlastníkem uvedl v příloze k protokolu. V rámci revize k.ú. Brněnské Ivanovice bylo navrženo 378 parcel ke sloučení (viz Obr. 4).



Obr. 4 - navržené parcely ke sloučení

7.2.4 Ochrana

V rámci revize se provedla kontrola ochrany u zemědělských, lesních pozemků, kontrola kulturních památek a kontrola dobývacího prostoru. Dobývací prostor jako způsob využití pozemku je zrušeno novelou katastrální vyhlášky od 1. 4. 2017 a jeho evidenci je třeba vést jako upozornění k parcele, neboť tento údaj již od 1. 4. 2022 bude nadále přebírán z RÚIANu, což souvisí i s novelou horního zákona č. 44/1988 Sb. provedenou pod číslem 88/2021 Sb.

Při kontrole ochrany byl vyzván Národní památkový úřad o součinnost při provádění revize. Dle ustanovení § 25 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vede Národní památkový ústav ústřední seznam kulturních památek. Dle přílohy č. 7 katastrální vyhlášky je u pozemků a budov mimo jiné evidován způsob ochrany typu 15 - nemovitá národní kulturní památka, 16 - pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci, 17 - pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, 18 - nemovitá kulturní památka, 19 - ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam. Národní památkový úřad zaslal aktuální seznam evidované ochrany. Seznam byl porovnán se stavem zápisů ochrany v katastru. Bylo založeno řízení Z a doplněn způsob ochrany a u ochrany typu 18 i mapová značka, a to z úřední povinnosti bez součinnosti s dotčenými vlastníky.

U typu ochrany č. 23 – chráněné ložiskové území, chráněné území pro zvláštní zásahy do zemské kůry, bylo zažádáno o součinnost Ministerstvo životního prostředí. Ministerstvem životního prostředí bylo sděleno, že na území k.ú. Brněnské Ivanovice dle aktuálního stavu v surovinovém informačním systému (SURIS) se nenachází žádná ložiska, tudíž žádný dobývací prostor a z tohoto důvodu u žádného pozemku není třeba evidovat typ ochrany 23.

Žádosti, vyjádření a záznam o zápise byly založeny do řízení RO.

7.2.5 Budova

U budov se v rámci revize provedla kontrola využití stavby, kontrola obvodu stavby, existence a neexistence budovy hlavní a vedlejší.

Způsob využití staveb je uveden v příloze č. 4 katastrální vyhlášky. U způsobu využití stavby byl porovnáván zápis v katastru nemovitostí a v RÚIANu. Bylo zjištěno, že v RÚIAN jsou evidovány neplatné způsoby využití staveb, a to objekt bydlení, průmyslový objekt a objekt občanské vybavenosti. Jedná se o zápisy budov provedených v minulosti, zejména při vedení evidence nemovitostí. Při šetření v terénu byl k těmto stavbám zjištěn platný způsob využití, ale u devatenácti objektů se způsob využití stavby nepodařilo vyšetřit. V nejasných případech může provést stavební úřad vlastní šetření. Seznam vyšetřených a rozdílných využití byl 4. 7. 2018 odeslán na stavební úřad k zápisu změny způsobu využití stavby do registru RÚIAN.

Obvody staveb, existence a neexistence staveb se před zahájením šetření v terénu kontrolovaly přiložením ortofota s digitální katastrální mapou. Při pohledové nesrovnalosti bylo zjištění zapsáno do seznamu nesouladů a bylo podkladem k šetření v terénu a následnému projednání s vlastníky nemovitostí.

U budov bylo třeba posoudit, zda se jedná o stavbu, která dle ustanovení § 3 odst. 1 podléhá zápisu do katastru nemovitostí. Toto posouzení z hlediska zaměstnance katastrálního úřadu nemusí být vždy jednoznačné. Jednalo se většinou o stavby, které nebyly viditelné z veřejného prostranství. Pokud při šetření v terénu nebyl zřejmý způsob využití budovy nezapsané v katastru nemovitostí, byl vlastník při osobním jednání vyzván ke sdělení způsobu využití budovy a k případné nápravě.

7.2.6 Změna druhu a využití pozemku

Druh pozemku je specifikován v příloze č. 1 katastrální vyhlášky a způsob využití pozemku v příloze č. 2 katastrální vyhlášky. S využitím ortofota byl předběžně zjištěn nesoulad mezi zápisem v katastru nemovitostí a skutečností. Změna druhu a způsobu využití pozemku se dotýkala jak celých pozemků, tak i částí pozemků. U změny na části pozemku bylo třeba doložit geometrický plán. Zjištěné nesoulady dle ortofoto bylo nutno prověřit šetřením v terénu.

V rámci revize v k.ú. Brněnské Ivanovice bylo zjištěno celkem 415 nesouladů. Změna druhu/způsobu využití pozemku byla zpracována do dvou přehledových tabulek. Tabulka č. 2 představuje změnu zjištěnou u celých pozemků a tabulka č. 3 představuje změnu pouze na části pozemku.

tabulka č. 2 - změna druhu/využití pozemku

| nová | ostatní plocha/ | | | zahrada | zastavěná plocha a nádvoří | lesní pozemek | různý druh/využití |
|----------------------------|-----------------|-------|--------------------|---------|----------------------------|---------------|--------------------|
| původní | jiná plocha | zeleň | ostatní komunikace | | | | |
| zastavěná plocha a nádvoří | 27 | | 1 | 3 | x | | 4 |
| orná půda | 79 | 9 | 2 | 103 | 4 | 10 | 5 |
| zahrada | 13 | | 10 | x | 16 | | 1 |
| ostatní plocha/jiná plocha | x | | | 1 | 9 | | 11 |
| vinice | | | | 6 | | | |
| trvalý travní porost | | | | 1 | | 10 | |
| různý druh/využití | 8 | | 1 | 3 | 4 | | 7 |

tabulka č. 3 - změna druhu/využití na části pozemku

| nová | ostatní plocha/ | zastavěná plocha | lesní | různý druh/ |
|----------------------------|-----------------|------------------|---------|-------------|
| původní | jiná plocha | a nádvoří | pozemek | využití |
| zastavěná plocha a nádvoří | | x | | 1 |
| orná půda | 1 | 1 | 6 | 2 |
| zahrada | 2 | 21 | | 1 |
| různý druh/využití | 1 | | | 4 |

Dle společného pokynu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č.j. ČÚZK - 3095/2017-22 a Ministerstva pro místní rozvoj předal katastrální úřad seznam zjištěných nesouladů stavebnímu úřadu, zejména těch, ke kterým je třeba vyjádření stavebního úřadu. Stavební úřad se v konkrétních případech vyjádřil, zda souhlasí se změnou a pokud bylo potřeba, vydal potvrzení dle ustanovení § 39 písm. c) katastrálního zákona.[9]

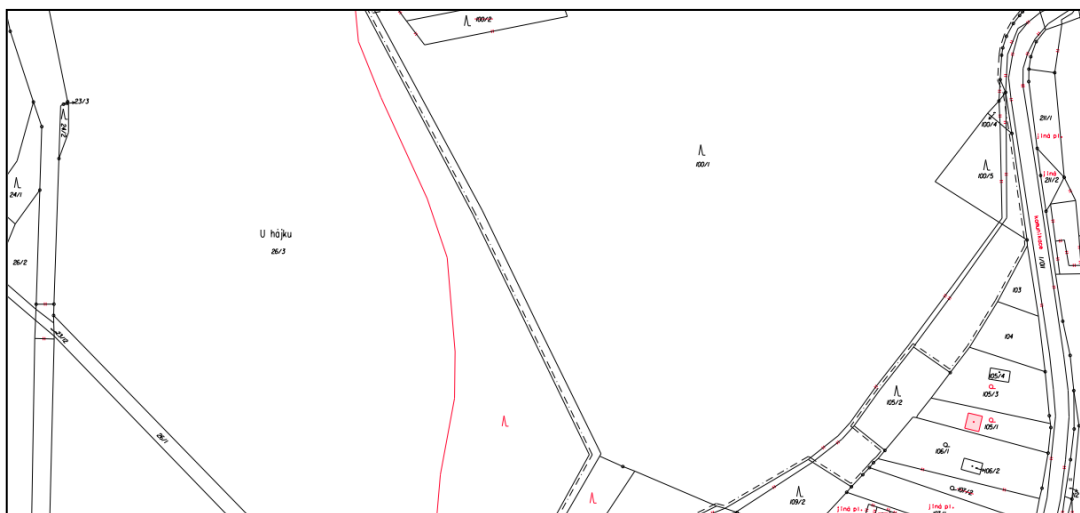
Dle společného pokynu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č.j. ČÚZK-04153/2017-22 a Ministerstva životního prostředí byl seznam předán příslušnému Orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který se do 30 dnů vyjádřil ke zjištěným nesouladům a navrženým změnám. V případě, kdy není třeba podle stavebního zákona, vydávat žádné opatření, vydal potvrzení dle ustanovení § 39 písm. c) katastrálního zákona. U ostatních nesouladů sdělil, jakým způsobem lze odstranit navrhovaný nesoulad.[9]

V případě nutnosti doložit listinu o vynětí pozemku ze ZPF, byli vlastníci při jednání zpraveni o možnostech způsobu odstranění nesouladů. Byli vyzváni, aby do 60 dnů doložili příslušnou listinu.

Změna z moci úřední, bez nutnosti doložit listinu byla provedena u 286 pozemků. Vlastníci 129 pozemků byli vyzváni k doložení listiny o odnětí ze ZPF dle ustanovení § 9 odst.8 zák.č. 334/1192 Sb.

7.3 Šetření v terénu

Po ověření všech nesouladů, je potřeba nesoulady, které nemohly být prověřeny v rámci registrů a záznamů katastrálního úřadu došetřit v terénu. Šetření v terénu probíhalo v období března až května 2018. Se seznamem nesouladů a s kopií katastrální mapy, v níž jsou zaznamenány nesoulady (viz Obr. 5), se šlo do terénu.



Obr. 5 - výřez z kopie katastrální mapy se zaznamenanými nesoulady

Šetření z větší části probíhá z veřejně dostupných míst. Pokud je zaměstnanec při šetření kontaktován vlastníkem, vysvětlí mu svoji činnost a odpoví na dotazy, popřípadě mu poskytne informační leták připravený Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním. Při šetření nesouladu, který není viditelný z veřejného prostranství, je žádoucí, pokud je vlastník přítomen, požádat o možnost vstupu na pozemek a nesoulad prověřit. Vlastníku jsou vysvětleny výhody prošetření na místě. Jednou z výhod je, že šetření v terénu, může suplovat šetření stavebního úřadu a není

k zjištěnému nesouladu dokládat jiná opatření orgánu veřejné moci. Dle domluvy se šetření v terénu účastní pověřený zaměstnanec obce nebo stavebního úřadu. Většina vlastníků je ochotna na místě samotném spolupracovat a mají zájem nesoulady uvést do souladu. Při šetření v terénu v rámci revize k.ú. Brněnské Ivanovice, bylo u 194 nesouladů vyhodnoceno, že se nejedná o nesoulad. Ve většině případů se jednalo o budovy nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí. Budovy byly charakterizovány dle usnesení § 2 písm. i) katastrální vyhlášky, jako stavby vedlejší (kůlna, dílna, chlív), anebo jako drobné stavby charakterizované dle ustanovení § 2 písm. m) katastrálního zákona, nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí (přístřešek, zastřešený průchod, mobilní dům). Příklad porovnání ortofota a šetření v terénu, vyhodnoceno - nejedná o nesoulad, je znázorněn na Obr. 6 a Obr. 7.



Obr. 6 – klasifikace nesouladu na podkladě ortofoto



Obr. 7 – skutečný stav nesouladu v terénu

Výsledky šetření jsou zaznamenány do seznamu nesouladů a jsou vytvořeny náčrty, do kterých jsou nesoulady zjištěné v terénu zakresleny. Nesoulady jsou projednány se stavebním úřadem a dalšími příslušnými orgány veřejné moci.

7.4 Jednání

Přílohy protokolu o výsledku jsou rozčleněny do tří skupin:

- a) zápis změny je proveden z moci úřední tj. bez souhlasu a bez potřeby doložení podkladů
- b) zápis změny je proveden na základě vyžádaného potvrzení orgánu veřejné moci
- c) zápis změny nelze zapsat bez dalších podkladů doložených vlastníkem nemovitosti

Vlastníci, jichž se týkají zjištěné nesoulady, byli vyzváni k dostavení se na jednání na smluvené místo. Jednání probíhalo v období od 1. 10. 2018 do 12. 10. 2018, po předchozí telefonické domluvě byl domluven jiný možný termín. Na jednání byl vlastník obeznámen s výsledkem šetření. V případě zápisu změny ad a) a ad b) byl vlastník při jednání informován o provedení zápisu změny. V případě zápisu změny ad c) byl vlastník poučen o možném řešení nesouladu a způsobu odstranění. Vlastníku byla poskytnuta lhůta 90 dnů, při revizi v k.ú. Brněnské Ivanovice to byla lhůta 60 dnů nejdéle však do 7. 12. 2018 na doložení podkladů pro zápis změny. Výsledek jednání byl zapsán do přílohy protokolu o výsledku. Podpisem přílohy protokolu o výsledku vlastník potvrdil, že byl s obsahem a výsledkem revize obeznámen.

U nesouladu, ke kterému byly listiny ve stanovené době doloženy, bylo založeno řízení Z. Do řízení Z byla též převzata příloha k protokolu o výsledku, která sloužila jako ohlášení pro katastrální úřad a řízení bylo zapsáno a následně zplatněno. Zplatněním řízení Z byl nesoulad odstraněn. U nesouladů, ke kterým nebyly listiny včas doloženy a těsně před ukončením revize, bylo založeno řízení ZDŘ.

Vlastníci byli poučeni, že vzhledem k zápisu změny může následně dojít ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně z nemovitosti a jich povinnosti podat dle ustanovení § 13a odst. 1 zákona o dani z nemovitosti úplné nebo dílčí daňové přiznání.[10]

Obecně platí, že pokud se vlastník na jednání nedostaví, není to překážkou pro zápis možné změny z moci úřední. Pokud je třeba doložení dalších podkladů pro zápis změny, je vlastníku zaslána výzva k doložení podkladů.

Pokud vlastník při jednání vysloví nesouhlas se zjištěným nesouhlasem, katastrální úřad postupuje následovně:

- a) změni údaje z moci úřední (např. při nesouhlasu se sloučením bez uvedení důvodu) a vlastníkovu je tato skutečnost oznámena, pokud je třeba k provedení změny doložit podklady, je založeno řízení ZDR a vlastníku je doručena výzva k doložení potřebných podkladů se stanoveným termínem
- b) nesoulad je projednán s příslušným orgánem veřejné moci a je zvolen další možný postup (např. jedná-li se o stavbu nebo změnu dočasnou)
- c) katastrální úřad uzná nesouhlas a do přílohy k protokolu je zaznamenáno, že se nejedná o nesoulad (např. nezorané pole, náletové dřeviny, drobná stavba).

Na základě jednání s vlastníky bylo 104 nesouladů přehodnoceno a uznáno, že se nejedná o nesoulad. Většina těchto nesouladů se týkala staveb nepodléhajících zápisu v KN.

7.5 Závěrečné práce

Před ukončením revize katastru bylo třeba vše zkontrolovat, odstranit všechny zjištěné a prošetřené nesoulady a založit všechny záznamy do řízení RO.

Doplnění mapových značek, dalších prvků polohopisu a odstranění neplatného obsahu katastrální mapy bylo provedeno v řízení Z. Celkem bylo odstraněno nebo doplněno 521 prvků polohopisu.

Pro parcely ke sloučení byly vyhotoveny neměřické záznamy. Bylo založeno řízení Z, do řízení Z byly převzaty přílohy k protokolu o výsledku týkající se sloučení. Neměřické záznamy byly použity pro provedení změny do digitální katastrální mapy.

Proběhla kontrola, zda na základě žádosti byly v RÚIANu provedeny změny neplatných způsobů využití budovy. V řízení RO byl založen seznam zjištěných neplatných využití staveb, žádost o odstranění adresovaná na stavební úřad.

U nedořešených nesouladů bylo založeno řízení ZDŘ navázané na řízení RO. V řízení ZDŘ byla založena příslušná příloha protokolu o výsledku. V rámci řízení ZDŘ byli vlastníci obesláni a vyzváni k doložení potřebných listin pro zápis a každý vlastník byl upozorněn na povinnost vyplývající z ustanovení § 37 odst. 1 písm. d) a f) katastrálního zákona. Pro účely zveřejnění nedořešených nesouladů na internetových stránkách, bylo k ZDŘ navázáno založené řízení Z s typem předmětu Nesoulad. V řízení Z byl vytvořen jiný právní vztah – upozornění, došlo k navázání k nemovitosti s typem nesouladu viz kapitola 5.4.[5] Při doplnění listin požadovaných v rámci ZDŘ bylo založeno příslušné řízení V (v ojedinělých případech, např. zápis stavby na pozemku, např. na cizím pozemku, stavby technického vybavení), řízení Z, nebo OR, kdy byl vymazán jiný právní vztah - upozornění a ZDŘ bylo tímto ukončeno.

7.6 Ukončení revize

V řízení RO je založeno oznámení o zahájení řízení, výsledný protokol (viz Obr. 8) s přílohami k protokolu u kterých se nejedná o nesoulad, průběžný protokol, kopie katastrální mapy se zákresem zjištěných nesouladů, seznam pomístních a místních názvosloví, nové nebo opravené geodetické úlohy a oznámení o ukončení revize.

Okres: Brno-město
Obec: Brno
Katastrální území: Brněnské Ivanovice
Ve věci č.j.: RO-3/2017-702

PROTOKOL

o provedení revize údajů katastru nemovitostí

podle ustanovení § 35 zákona čis. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 43 vyhlášky čis. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění vyhlášky čis. 87/2017 Sb.

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „katastrální úřad“), v součinnosti s Městskou částí Brno-Tuřany a Magistrátem města Brna provedl v katastrálním území Brněnské Ivanovice revizi údajů katastru nemovitostí.

Revize byla provedena na podkladě přípisu katastrálního úřadu ze dne 4.10.2017, č.j. RO-3/2017-702.

Revizi vykonali v období od 12/2017 do 12/2018.

Změny zjištěné při revizi jsou uvedeny v přílohách tohoto protokolu, kterými jsou:

1. šetření hranic pozemků – viz příloha k protokolu o výsledku revize, seznam nesouladů a zakres v kopii katastrální mapy
2. šetření obvodu budov a vodních děl – viz příloha k protokolu o výsledku revize, seznam nesouladů a zakres v kopii katastrální mapy
3. šetření druhu pozemku a způsob využití pozemku - viz příloha k protokolu o výsledku revize (seznam nesouladů) a zakres v kopii katastrální mapy
4. typ stavby a způsob využití stavby – viz příloha k protokolu o výsledku revize
5. prošetření zápisů v záznamu pro další řízení – viz průběžný protokol o revizi
6. hranice katastrálního území – nebylo předmětem revize KN
7. revize bodových polí – nebylo předmětem revize KN
8. šetření dalších prvků polohopisu – viz seznam nesouladů a zakres v kopii katastrální mapy
9. místní názvy a pomístní jména – viz příloha
10. revize mapových značek – viz průběžný protokol o revizi
11. vyhledání č.p./č.e. dle seznamu RÚIAN - viz průběžný protokol o revizi
12. reklamace mezi RÚIAN a ISKN - viz průběžný protokol o revizi
13. kontrola kulturních památek - viz průběžný protokol o revizi
14. vyhledání nedostatečně identifikovatelných vlastníků, ověření fyzických osob, kontrola jiných oprávněných pro výmaz věcného břemene - viz průběžný protokol o revizi
15. sloučení parcel - viz průběžný protokol o revizi

V Brně dne: 21. 12. 2018

oddělení obnovy a revize KN

Obr. 8 - protokol o provedení revize

Revize je ukončena v okamžiku doložení všech zjištěných nesouladů nebo založení všech řízení ZDR.

Obecně platí, že je revize ukončena, i když všechny nesoulady nebyly odstraněny. Na příslušných listech vlastnictví i v informacích o nemovitostech zůstává evidováno upozornění ZDŘ do doby odstranění nesouladu. Je nutné i uvést, že pro další nakládání s těmito dotčenými nemovitostmi není upozornění ZDŘ pro vlastníka překážkou, ale povinnost k odstranění nesouladu přechází na nového vlastníka.

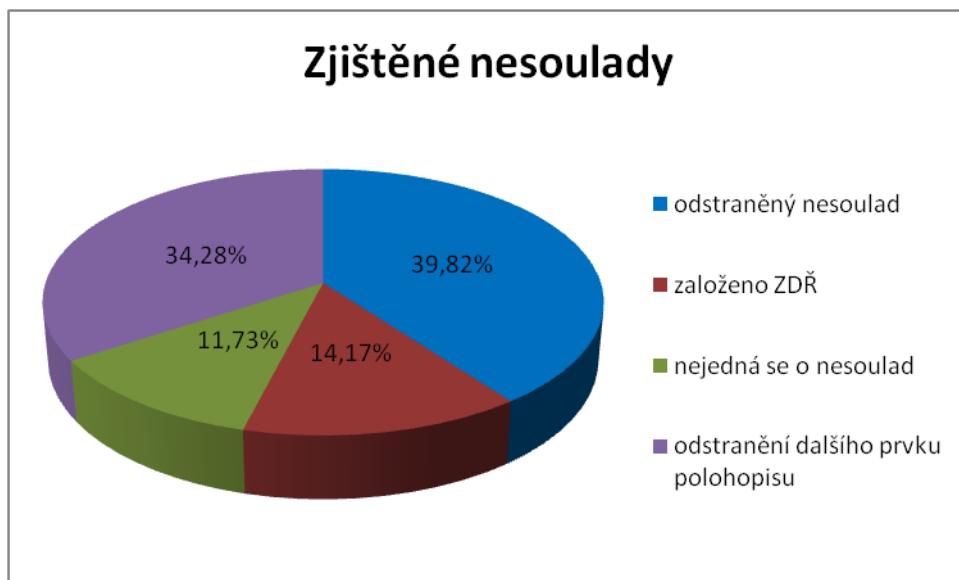
Dne 21. 12. 2018 byl vyhotoven protokol o výsledku revize katastru nemovitosti a u řízení RO byla vyznačena operace Ukončení řízení.

Dne 21. 12. 2018 bylo zasláno oznámení o ukončení revize katastru v k.ú. Brněnské Ivanovice Finančnímu úřadu pro JMK, Statutárnímu městu Brnu, Úřadu městské části Brno - Tuřany, osobně předáno Katastrálnímu úřadu pro Jihomoravský kraj. Současně bylo vyvěšeno po dobu 30 dnů na úřední desce Katastrálního pracoviště Brno – město.

8. Souhrn zjištěných nesouladů

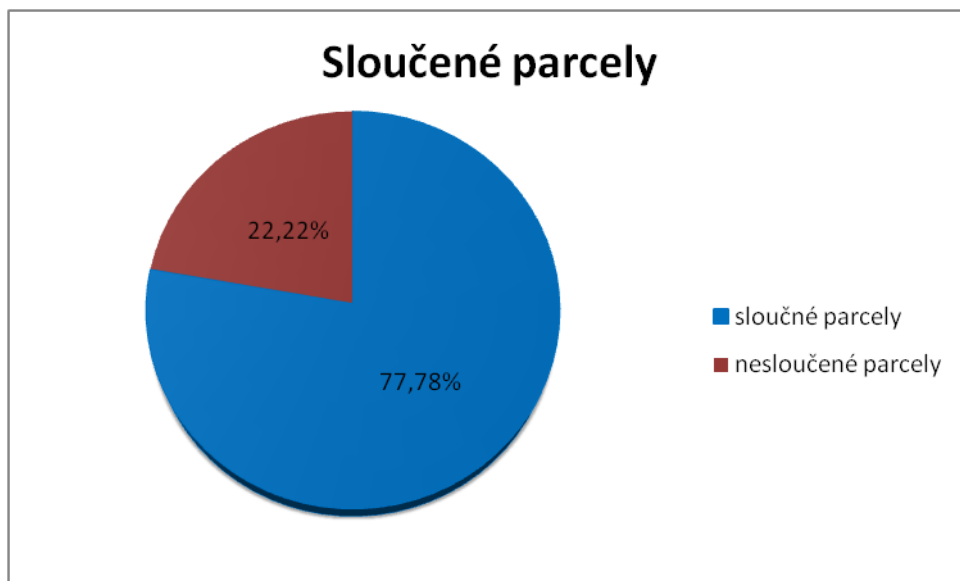
8.1 Přehled odstraněných nesouladů

Katastrální území Brněnské Ivanovice vede v evidenci 3415 pozemků, v rámci revize byl zjištěn nesoulad u 1562 pozemků (viz Obr. 9). U 520 pozemků zaznamenaných do seznamu nesouladů bylo provedeno pouze odstranění dalšího prvku polohopisu, který se v katastrální mapě nevyznačuje. U 94 pozemků bylo po provedení šetření v terénu a po jednání s vlastníky zjištěno, že se nejedná o nesoulad, u 84 pozemků vlastníci nesouhlasili se sloučením a důvod byl uznán jako opodstatněný. Zjištěné nesoulady byly odstraněny celkem u 604 pozemků, u 215 pozemků bylo založeno ZDŘ.



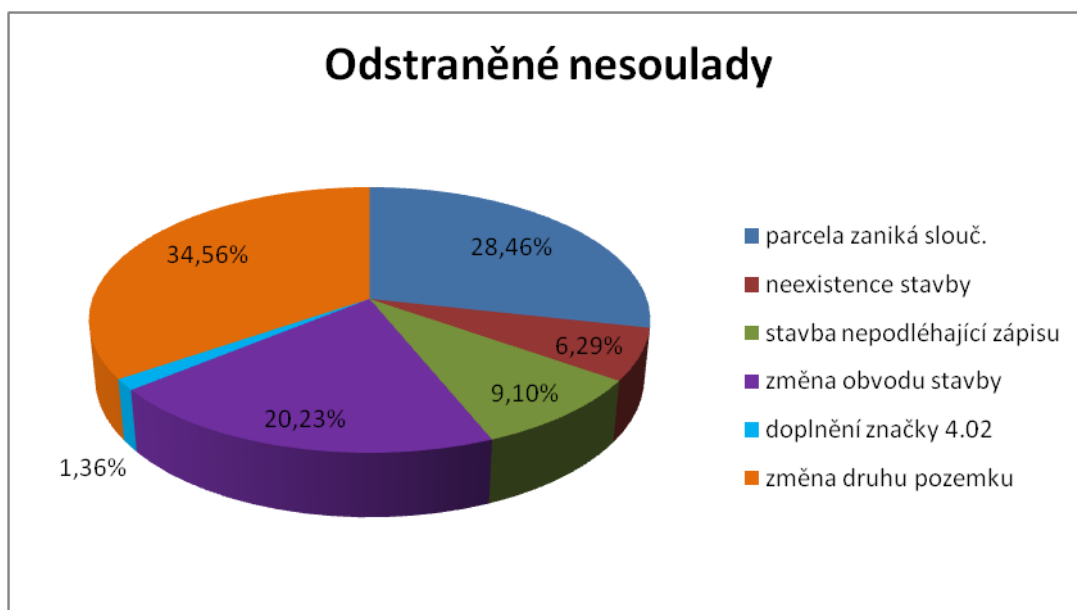
Obr. 9 - graf zjištěné nesoulady

Sloučení parcel bylo navrženo celkem u 378 parcel, 84 parcel na žádost vlastníka nebylo sloučeno (viz Obr. 10).



Obr. 10 - graf sloučené parcely

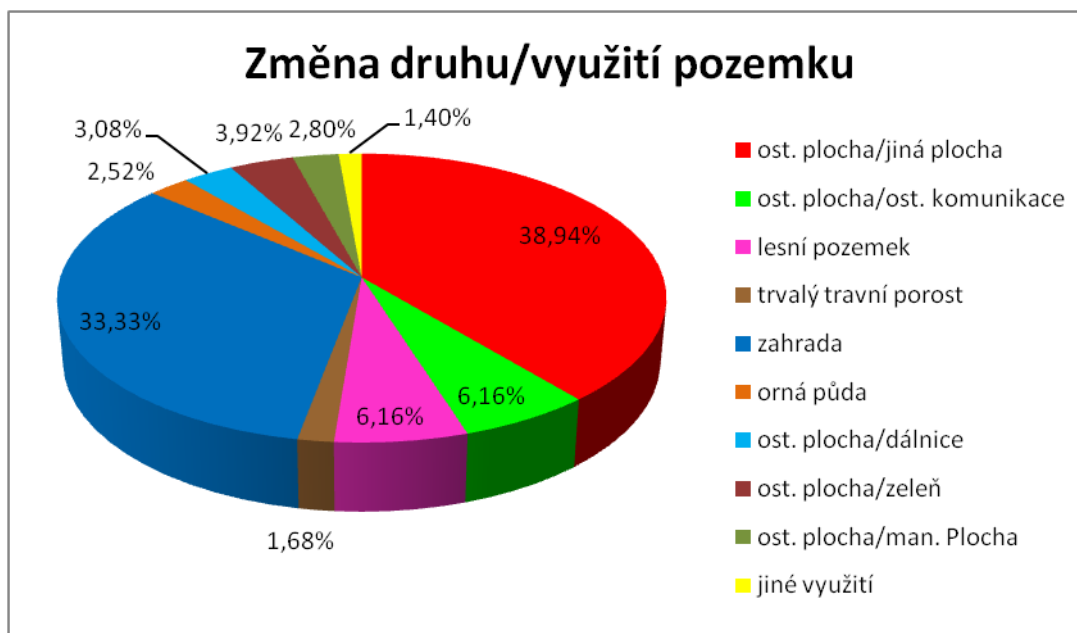
Přehled typů odstraněných nesouladů je vyznačen v přehledném grafu (viz Obr. 11). Do grafu nebyl zahrnut nesoulad odstranění dalšího prvku polohopisu a mapové značky.



Obr. 11 - graf odstraněné nesoulady

Z výše uvedeného grafu odstraněných nesouladů vyplývá, že největší nesoulad panuje v druhu a využití pozemku. Pouze u 18 nesouladů z 375 (týká se pouze změny na celém

pozemku) na změnu druhu a využití pozemku nebylo provedeno z důvodu nesouhlasu. U 71 pozemků bylo založeno ZDR k doložení listiny – odnětí ze ZPF. V přehledném grafu (viz Obr. 12) je znázorněn přehled provedené změny druhu a využití pozemku.



Obr. 12 - graf změna druhu/využití pozemku

V rámci revize bylo založeno 1100 příloh k protokolu o výsledku, z toho 166 příloh k protokolu o výsledku, u kterých se nejedná o nesoulad. Výzva k jednání byla odeslána 583 fyzickým osobám a 49 právnickým osobám.

U 354 pozemků byli vlastníci vyzváni k doložení podkladů na základě, kterých je možné odstranění příslušného nesouladu. Vlastníci ke dni skončení revize katastru doložili podklady pro odstranění 139 nesouladů. U 215 zjištěných nesouladů bylo založeno ZDR. Do května 2022 bylo 127 ZDR založených při revizi katastru ukončeno.

8.2 Nesoulady zakreslené v mapě

Přílohou této bakalářské práce je kopie katastrální mapy (mapa) k datu zahájení revize. V kopii mapy jsem označila (šrafováním) ty parcely, u kterých byl zjištěn nesoulad typu: nesoulad druhu pozemku se skutečným stavem a nesoulad způsobu využití se skutečným stavem, a dále jsou označeny parcely, které byly sloučeny. V mapě je

ke každému druhu nesouladu přiřazena barva a jednotlivé druhy nesouladů jsou organizovány ve vrstvách. Tyto typy nesouladů jsem si vybrala, protože nesoulad změny druhu a způsobu využití patří, nejen v katastrálním území Brněnské Ivanovice, ale i napříč republikou, k největším problémům, přitom řešení patří z pohledu doložení podkladů k těm „jednodušším“. U některé změny typu stačí pouze ohlášení a prohlášení o skutečném stavu dle ustanovení § 30 katastrální vyhlášky podané na katastrální úřad.

V kopii mapy jsem vyznačila druh a způsob využití pozemku zjištěný při revizi katastru nemovitostí (odpovídající skutečnosti). Z mapy je patrné, že tento nesoulad se netýká ucelené části ani stejného typu druhu a způsobu využití. Nesoulady se nachází skrz celé katastrální území, z toho vyplývá, že se nejedná mezi vlastníky o jedince, ale o vícero různých vlastníků. Zjištěné nesoulady spolu nesouvisí. Ilustrativně viz Obr. 13, podrobněji v příloze č. 1 této bakalářské práce.



Obr. 13 - ilustrativní vyznačení nesouladů šrafováním

Při pohledu na mapu, lze mj. vyčíst, že ani dálnice a silnice se nesouladu nevyhnuly. Pozemky určeny a používány jako komunikace nebyly v evidenci katastru zaneseny se správným druhem a způsobem využití (vyznačeno tyrkysovou barvou viz Obr. 14). K tomuto nesouladu došlo při řešení vlastnických vztahů dodatečným výkupem a vyvlastněním. Byla opomenuta ohlašovací povinnost na změnu druhu pozemku ze strany nového vlastníka. Při revizi bylo toto opomenutí napraveno a vlastník pozemků ve spolupráci s pracovníkem katastrálního úřadu uvedl druh a způsob využití pozemků do souladu se skutečným stavem. Následně bylo možné provést sloučení většiny dotčených pozemků.



Obr. 14 - výřez mapy, dálnice a komunikace – vyznačeno tyrkysovou barvou

9. Závěr

Z výsledků revize údajů katastru nemovitostí provedené v katastrálním území Brněnské Ivanovice je patrné, že největší nesoulad panuje v evidenci druhu pozemku a způsobu využití pozemku, jak jsem zmínila ve své práci. Myslím si, že tento problém vzniká z nevědomosti a hlavně z neochoty vlastníků spolupracovat s úřady. Vlastníkům chybí motivace například upozornění na formu postihu za nesplnění povinnosti ohlášení, ano v katastrálním zákoně v ustanovení § 57 jsou řešeny správní delikty, ale v praxi je tento nástroj stěží použitelný. Tudíž nelze vlastníky k jejich povinnosti snadno donutit. Dále dle reakcí lidí při jednání usuzuji, že stále přetrvává velká neochota jednat s úřady. Při většině změn provedených u nemovitostí nastává další povinnost a to ohlášení příslušnému finančnímu úřadu a představa vlastníků jednání na dvou úřadech je nepřekonatelná, z toho důvodu vůbec ohlašovací povinnost neplní. Myslím si, že kdyby tyto dva úřady byly pomocí svých registrů provázány více, než je dnes, údaje o změně by se přebíraly, odpadla by povinnost změnu ohlašovat příslušnému finančnímu úřadu, neochoty spolupráce s vlastníky by ubylo. Víím, že provázání registrů je velmi složité jak po praktické stránce tak i právní, ale v dnešní technické době je to méně složité, než před dvaceti lety. Důvodem je hlavně odlišná právní úprava dotčených úřadů, která není sjednocena.

Co se týče nevědomosti, tam je to složitější. U fyzických osob, se dá ještě pochopit, že o ohlašovací povinnosti katastrálnímu úřadu neví. Mají pocit, že jednáním se stavebním úřadem jejich ohlašovací povinnost končí a vše je vyřízeno. Je pravdou, že někteří úředníci stavebních úřadů končí jednání sdělením, vše máte vyřízeno a už nic nemusíte dělat. Je to zavádějící i já bych nabyla dojmu, že je vše vyřízeno a na žádný jiný úřad už nemusím. Jsou tací vlastníci, kteří až při revizi od zaměstnance katastrálního úřadu zjistí, že není něco v pořádku a přitom všechny potřebné dokumenty mají založeny doma v šuplíku. Stačilo by pouze, aby pracovníci stavebního úřadu na tuto povinnost upozornili. Zato právnické osoby by svoji povinnost znát měly, ale není výjimkou, že nesoulad se týká také institucí ve správě státu.

Z výsledků je jasné, že zrevidovat celé území České republiky, dát do souladu příslušné registry a hlavně vzdělávat širokou veřejnost o důležitosti evidencí je potřeba. Revize katastru je účinným a důležitým nástrojem při správě katastru nemovitostí, která však

sama o sobě nestačí. Vlastník sám musí mít pocit, že provést změnu v katastru nemovitostí je v jeho nejlepším zájmu. Při revizi jsou vlastníci zaměstnanci katastru informováni o důležitosti a provázanosti evidence katastru nemovitostí zejména s jinými orgány veřejné moci.

Doplněním staveb, sloučením parcel pro splnění ustanovení § 2 katastrálního zákona, způsoby využití staveb, je možné docílit příslušných změn za součinnosti jiných státních orgánů, které využívají svých pravomocí daných právními předpisy, např. zákona č. 111/2009 Sb., což vyplývá i z judikatury soudu a je tak možné předcházet i možným budoucím soudním sporům. Rovněž typy a způsoby využití staveb jsou důležité při dalším nakládání v případě dotací, příspěvků na bydlení i ve vztahu k finančnímu úřadu.

Výhodou revize katastru pro vlastníky je možnost využít při nápravě součinnost s pracovníky katastrálních úřadů, kdy je poskytována odborná rada a vysvětlení významu nápravy. Ze strany ČÚZK byla této problematice věnována maximální pozornost zacílená na využití širokou veřejností, kdy byla novelizována katastrální vyhláška (novelou č. 87/2017 Sb.), novelován byl i Návod pro správu katastru v roce 2017, byly vydány a zejména projednány metodické návody.

Éra revize započatá v roce 2016 je teprve na začátku. Žádná činnost ve svých začátcích nefunguje dokonale bez chyb, stejně jak se učí vlastníci chápat výhody revize, stavební úřady se učí ochotě a výhodám spolupráce s katastrálními úřady, stejně tak se mi zaměstnanci katastrálních úřadů učíme, jak s tímto nástrojem revizí údajů katastru nemovitostí účelně a efektivně zacházet. Důležité je v této snaze pokračovat a systém nadále zdokonalovat, aby byl zajištěn význam revize, a to mj. dosažení aktuální materiální publicity nejen v právech, ale i v ostatních údajích vedených ve veřejném seznamu, což se od evidencí očekává.

Je třeba si ale uvědomit, že revize nedokáže a ani dle svých pravomocí nemůže odstranit všechny nesoulady a ani to není jejím cílem. Slouží primárně k odstranění nesouladů většího rozsahu, povinnost ohlášení nadále zůstává na vlastnících a jiných oprávněných.

10. Seznam zkratek

| | |
|-------|--|
| ČÚZK | - Český úřad zeměměřický a katastrální |
| ISKN | - Informační systém katastru nemovitostí |
| RÚIAN | - Registr územní identifikace, adres a nemovitostí |
| ISUI | - informační systém územní identifikace |
| ZDŘ | - záznam pro další řízení |
| Z | - záznam |
| OR | - ostatní rozhodnutí |
| V | - vklad |
| LV | - list vlastnictví |
| SPI | - soubor popisných informací (katastru nemovitostí) |
| SGI | - soubor geodetických informací (katastru nemovitostí) |
| RO | - revize operátu |
| TEA | - technickoekonomické atributy |
| ZPF | - zemědělský půdní fond |

11. Seznam použité literatury

- [1] **BUMBA, J.** České katastry od 11. do 21. století, Praha: Grada Publishing, 2007
- [2] zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (katastrální zákon)
- [3] vyhláška č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška)
- [4] dokument ČÚZK Revize katastru po novele katastrální vyhlášky
- [5] Návod pro správu katastru nemovitostí, který je účinný od 1. dubna 2016
- [6] Úřad městské části Brno – Tuřany [Online] [citace 7. 4. 2022]
<https://www.turany.cz/informace-o-mc/historie/brnenske-ivanovice/urad>
- [7] Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Zásady revize KN
- [8] Portál územního plánování města Brna [Online] [citace 17. 4. 2022]
<http://www.upmb.brno.cz>
- [9] **HERCEGOVÁ, M.** Zápis změny druhu a způsobu využití pozemku do katastru nemovitostí, Praha, 16. 1. 2019 [Online] [citace 18. 4. 2022]
http://csgk.fce.vutbr.cz/Oakce/A113/prezentace/2_Hercegova_KN19.pdf
- [10] ČÚZK, informační leták k revizi katastru nemovitostí [Online] [citace 18. 4. 2022]
<https://www.cuzk.cz/getattachment>
- [11] ČÚZK, informace k RÚIAN [Online] [citace 21. 4. 2022]
<https://www.cuzk.cz/RUIAN>
- [12] **HERCEGOVÁ, M.**, ČÚZK, Postup katastrálních úřadů č.j. ČÚZK-16779/2020-22 [Online] [citace 1. 5. 2022] <https://www.cuzk.cz>
- [13] **BAREŠOVÁ, E. a kolektiv**, Katastrální zákon. Komentář. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019
- [14] **BAUDYŠ, P.**, Katastrální zákon. Komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2014
- [15] ČÚZK, O katastru nemovitostí – Historie [Online] [citace 12. 5. 2022]
<https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti>

12. Seznam obrázků

Obr. 1 – formulář zjištění typu listin

Obr. 2 - hranice k.ú. Brněnské Ivanovice

Obr. 3 - oznámení o zahájení revize

Obr. 4 - navržené parcely ke sloučení

Obr. 5 - výřez z kopie katastrální mapy se zaznamenanými nesoulady

Obr. 6 - klasifikace nesouladu na podkladě ortofoto

Obr. 7 - skutečný stav nesouladu v terénu

Obr. 8 - protokol o provedení revize

Obr. 9 - graf zjištěné nesoulady

Obr. 10 - graf sloučené parcely

Obr. 11 - graf odstraněné nesoulady

Obr. 12 - graf změna druhu/využití pozemku

Obr. 13 - ilustrativní vyznačení nesouladů šrafováním

Obr. 14 - výřez mapy, dálnice a komunikace – vyznačeno tyrkysovou barvou

13. Seznam tabulek

tabulka č. 1 - přehled právních předpisů

tabulka č. 2 - změna druhu/využití pozemku

tabulka č. 3 - změna druhu/využití na části pozemku

14. Seznam příloh

Tištěné přílohy

Příloha č. 1 - kopie katastrální mapy, vyznačené nesoulady