



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV GEODÉZIE

INSTITUTE OF GEODESY

VYHOTOVENÍ PŘEHLEDU UKÁZEK NETYPICKÝCH STAVEB A JEJICH ZOBRAZENÍ V KATASTRÁLNÍM OPERÁTU

MAKING OF THE SURVEY EXAMPLE UNTYPICAL BUILDINGS AND THEIR PROJECTION IN THE
LAND REGISTRY

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Roman Gryga

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. MIROSLAV MATĚJÍK, Ph.D.

BRNO 2022



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

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

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student	Roman Gryga
Název	Vyhotovení přehledu ukázek netypických staveb a jejich zobrazení v katastrálním operátu
Vedoucí práce	Ing. Miroslav Matějčík, 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

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění vyhlášky č. 87/2017 Sb.

Bumba, J., Kocáb, M.: Geometrický plán. Leges, 2. vyd., 2011, ISBN: 978-80-87212-82-0, 432 s.

Šustrová, D., Borovička, P., Holý, J.: Katastr nemovitostí. Wolters Kluwer, 2. vyd., 2017, ISBN: 978-80-7552-774, 388 s.

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Popište a vyhodnoťte zobrazení a zápis různých druhů staveb v katastrálním operátu. Vyhledejte netypické stavby a vytvořte v příloze k práci jejich obrazové ukázky.

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).

Ing. Miroslav Matějčík, Ph.D.
Vedoucí bakalářské práce

ABSTRAKT

V bakalářské práci je na úvod rozebrána historie katastru v českých zemích od počátku po současnost. Dále je zde přehled předpisů týkající se oblasti evidence staveb v písemném i grafickém operátu katastru nemovitostí. Rozebírá, v čem spočívá přínos geometrického plánu v katastru a jeho historii. Na závěr jsou rozebrány možné atypické stavby a jejich současný zákres v katastrální mapě. V případě, že jejich zákres neodpovídá současným předpisům, je zde vytvořen návrh, jak by měl správně zákres v katastrální mapě vypadat.

KLÍČOVÁ SLOVA

Historie katastru, katastr nemovitostí, katastrální mapa, netypické stavby, zobrazení v mapě, obvod budovy, zákres budov, revize.

ABSTRACT

The bachelor's thesis deals with the history of the cadastre in the Czech lands from the beginning to the present. There is also an overview of regulations concerning the building records in the written and graphic form of the Real Estate Cadastre. It discusses the benefits of the usage of geometric plan in the cadastre and its history. Finally, atypical buildings and their current outline in the cadastral map are discussed. If their outline does not comply with current regulations, a proposal is made here how the outline in the cadastral map should correctly look like.

KEYWORDS

History of cadastre, real estate cadastre, cadastral map, atypical buildings, map display, perimeter of the building, outline of buildings, revision.

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

Roman Gryga *Vyhotovení přehledu ukázek netypických staveb a jejich zobrazení v katastrálním operátu*. Brno, 2022. 93 s. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav geodézie. Vedoucí práce Ing. Miroslav Matějík, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ O SHODĚ LISTINNÉ A ELEKTRONICKÉ FORMY ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že elektronická forma odevzdané bakalářské práce s názvem *Vyhotovení přehledu ukázek netypických staveb a jejich zobrazení v katastrálním operátu* je shodná s odevzdanou listinnou formou.

V Brně dne 27. května 2022

Roman Gryga
autor práce

PROHLÁŠENÍ O PŮVODNOSTI ZÁVĚREČNÉ PRÁCE

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci s názvem *Vyhotovení přehledu ukázek netypických staveb a jejich zobrazení v katastrálním operátu* zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 27. května 2022

Roman Gryga
autor práce

PODĚKOVÁNÍ:

Chtěl bych poděkovat svému vedoucímu bakalářské práce Ing. Miroslavu Matějčíkovi, Ph.D. za vedení celé práce, za jeho cílené rady, ochotu a také za čas, který strávil s konzultacemi se mnou. Z celého srdce bych chtěl poděkovat manželce za velkou podporu během celého mého studia.

V Brně dne 27. května 2022

Roman Gryga
autor práce

Obsah

Obsah	1
Seznam použitých zkratk	3
1. Úvod a cíl práce	5
1.1. Úvod	5
1.2. Cíl práce	5
2. Historický vývoj katastru v českých zemích	6
2.1. Počátky katastru v českých zemích	6
2.2. Rustikální katastr	7
2.2.1. První berní rula (První rustikální katastr)	7
2.2.2. Druhá berní rula (Druhý rustikální katastr)	8
2.3. Tereziánský katastr	8
2.3.1. První tereziánský katastr rustikální	8
2.3.2. Druhý tereziánský katastr rustikální	9
2.3.3. Exaequatorium Dominicale (česky „Vyrovnání panské“)	9
2.3.4. Katastr tereziánský (nebo také Tereziánská rektifikace katastru)	10
2.4. Josefský katastr (nebo také „Josefinský katastr“)	10
2.5. Tereziánsko-josefský katastr	11
2.6. Stabilní katastr	11
2.6.1. Reambulovaný katastr	13
2.6.2. Evidovaný katastr	14
2.7. Pozemkový katastr	15
2.8. Jednotná evidence půdy	16
2.9. Evidence nemovitostí	17
2.10. Katastr nemovitostí	18
3. Právní předpisy v katastru nemovitostí	22
3.1. Katastrální zákon	22
3.2. Katastrální vyhláška	24
3.3. Návod pro správu katastru nemovitostí	29
3.4. Zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu	32
4. Geometrický plán	34

4.1. Historie geometrického plánu	34
4.2. Geometrický plán v katastru nemovitostí	38
5. Zákres atypických staveb v katastrální mapě	41
5.1. Atypický vchod do budovy	41
5.1.1. Dům č.p. 375 s atypickým vchodem	42
5.1.2. Dům č.p. 405 se zápražím na jižní straně domu	44
5.1.3. Dům č.p. 412 se zápražím na jižní straně domu	46
5.1.4. Dům č.p. 420 s atypickým zasunutým vchodem do budovy	47
5.1.5. Dům č.p. 422 s atypickým zasunutým vstupem do budovy	49
5.2. Rozdílný půdorys pater budovy	50
5.2.1. Dům č.p. 390 s rozdílným půdorysem pater	50
5.2.2. Dům č.p. 1619 s rozdílným půdorysem pater	53
5.2.3. Budova s rozestavenými jednotkami s rozdílným půdorysem pater	56
5.2.4. Bytový dům č.p. 1602 a č.p. 1603 s rozdílnými půdorysy pater	59
5.2.5. Dům č.p. 7121 s rozdílným půdorysem pater	62
5.2.6. Vila Stiassni, Brno	64
5.2.7. Vila Löw-Beer	66
5.2.8. Budova centrálního archivu v Brně	68
5.2.9. Budova gymnázia Matyáše Lercha v Brně	70
5.3. Arkýř na budově	73
5.3.1. Arkýř	74
5.4. Lodžie x balkon	77
5.4.1. Lodžie	77
5.5. Část budovy pod zemským povrchem	79
5.5.1. Archeopark pod Pálavou	80
5.6. Zákres netypického architektonického díla	84
5.6.1. Tančící dům	84
5.7. Zákres historické stavby	88
5.7.1. Katedrála svatých Petra a Pavla	88
6. Závěr	91
7. Literatura	93

Seznam použitých zkratk

č.p.	číslo popisné
ČÚGK	Český úřad geodetický a kartografický
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
DKM	Digitální katastrální mapa
EN	Evidence nemovitostí
ha	hektar
HTÚP	Hospodářsko-technické úpravy pozemků
ISKN	Informační systém katastru nemovitostí
JEP	Jednoduchá evidence půdy
KM-D	Katastrální mapa digitalizovaná do S-SK
KMD	Katastrální mapa digitalizovaná do S-JTSK
LV	list vlastnictví
PBPP	podrobné body polohového pole
PET	Polyethylentereftalát
RUIAN	Registr územní identifikace adres a nemovitostí
Ř. z.	Říšský zákoník
Sb.	Sbírky
Sb. z. a n.	Sbírky zákonů a nařízení státu československého
SG	Středisko geodézie
S-JTSK	Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální
S-SK	Systém stabilního katastru
THM	Technickohospodářské mapování
ÚSGK	Ústřední správa geodézie a kartografie

ZMVM	Základní mapa velkého měřítka
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZPMZ	Záznam podrobného měření změn

1. Úvod a cíl práce

1.1. Úvod

Téma bakalářské práce „*Vyhotovení přehledu ukázek netypických staveb a jejich zobrazení v katastrálním operátu*“ jsem si vybral především proto, že se s tímto tématem denně setkávám v praxi. Jsem zaměstnancem na Katastrálním pracovišti v Kyjově, kde se zabývám zjišťováním průběhu hranic v terénu pro obnovu katastrálního operátu novým mapováním. A právě v rámci této pracovní náplně se téměř denně setkávám s tím, že se musím rozhodovat a posuzovat, jak správně dle všech pravidel a předpisů, zakreslím dané stavební objekty do budoucí katastrální mapy. Ne všechny stavby jsou pouze klasické staré stavby obdélníkového nebo čtvercového půdorysu, ale právě v dnešní době se řada architektů a projektantů společně s vlastníky nemovitostí pouští do nestandardních atypických řešení staveb. A právě proto je pak především na geodetech a pracovnících katastrálních úřadů, aby se stavební objekty a jejich zákres správně zakreslil do katastrální mapy katastru nemovitostí.

1.2. Cíl práce

V úvodu bakalářské práce bych chtěl vyložit historii katastru v Čechách od jeho počátků po současnou éru digitálních technologií. Následně rozeberu právní normy, které se týkají přímo katastru nebo do jeho podoby částečně zasahují. A dále bych rád popsal postup zápisu stavebního objektu do souboru popisných informací, a především do souboru grafických informací katastru nemovitostí. Chtěl bych podrobněji popsat, jakým způsobem se musí postupovat v různých situacích při zápisu a zákresu stavby do katastru nemovitostí. Jedná se o zákres a zápis nové stavby do katastrální mapy, zápis a zákres geometrického plánu pro změnu obvodu budovy hlavní, případně zápis a zákres vedlejší stavby, a to jak při revizi katastrální mapy, tak i při obnově katastrálního operátu novým mapováním. Nakonec chci uvést konkrétní případy zákresu staveb, jak jsou zakresleny v katastrální mapě v současnosti a pokud není jejich zákres v pořádku podle všech platných předpisů, pak uvedu, jak by měl zákres správně vypadat.

2. Historický vývoj katastru v českých zemích

Katastr jako takový je základním kamenem pro výběr daní z pozemků. Proto se v této kapitole budu zabývat historickým přehledem vývoje katastru v českých zemích, a to jak písemného, tak i mapového operátu těchto katastrů.

2.1. Počátky katastru v českých zemích

Prvního předchůdce dnešního katastru, který je historicky doložitelný, najdeme v roce 1022 za vlády knížete Oldřicha. Kníže Oldřich zavedl za své vlády výběr daní z polností, technickou jednotkou byl určen pro daně 1 *lán*, který v dnešní době odpovídá výměře asi 18 hektarů. Velikost usedlostí se přiznávala pro daň v jednotkách lánů a jejich zlomcích, bylo tak činěno přiznaným odhadem. Tento způsob vybírání daní byl převzat po vzniku českého království. [1]

Postupem a místem měla měrná jednotka *lán* rozdílné velikosti a tím pádem sedláci v různých dobách díky tomuto určení platili rozdílné daně. Rozdílná velikost *lánu* byla i podle polohy, kde se určovala. Rozdílná velikost lánu byla pak i za různých panovníků. [1]

Od knížete Oldřicha nedošlo ke změnám, ty nastaly až za krále Přemysla Otakara II, který za svého vládnutí stál za unifikací velikosti měrné jednotky *lánu*. Za jeho vlády nastal průlom v kolonizaci pohraničních částí českých zemí a dalších neosídlených částí českých zemí. A zasloužil se o založení zemských desek, které fungovaly jako nástroj pro přehled některých věcných práv ke šlechtickému majetku. [1]

Na Moravě byly daně vybírány jiným způsobem, po vzniku Markrabství moravského v roce 1182, protože nespádala pod pravomoc české koruny anebo českého krále. Proto se daň na Moravě platila zcela odlišně, a to podle počtu poddaných a podle majetkové jednotky zvané „zbrojní kůň“ (*Gildtpferd*). [1]

Příchod Habsburků na český trůn znamenal, že do českých zemí si donesli i svůj pohled na daňovou politiku. V roce 1527 byla založena Česká královská komora, což bylo něco jako dnešní ministerstvo financí, a ta měla na starosti výběr daní. [1]

2.2. Rustikální katastr

Před i po bitvě na Bílé Hoře (8. listopadu 1620) došlo k několika snahám o nové měření rustikální půdy, které ovšem vždy přebíralo v důsledku předchozí odhady kvůli časové tísni, ve které měly být nová měření hotova. Díky tomuto marnému snažení docházelo ke stále horší evidenci půdy. Po bitvě na Bílé docházelo ke konfiskaci majetku stavů zapojených do bitvy na Bílé Hoře. Mimo to od roku 1618 probíhala třicetiletá válka, která se prohnala také přes české země a následkem toho byl odhad počtu obyvatel Čech, Moravy a Slezska na 30 až 60 % obyvatelstva před třicetiletou válkou. Důsledkem toho byl samozřejmě nižší příjem z daní, která mohl platit menší počet rolníků. Do tohoto stavu zasáhl král Ferdinand III., který začal daně ukládat bez sněmu. [1]

2.2.1. První berní rula (První rustikální katastr)

Roku 1652 se usnesl sněm na vytvoření hlavní komise, která bude mít plné pravomoci i pro dobu, kdy nebude zasedat sněm. Dále nařídil sepsat nové krajské seznamy poplatníků podle nových příznávacích listů, které měly přezkoumat stavovské vizitační komise. Měli vše zjišťovat a jít postupně, a to i vše shlédnout na místě, zvláště měly uvést pusté grunty, kde by král uplatnil právo odúmrti. Vznikla nová jednotka a to osedlost. Osedlosti byly ale podle poměrů různě velké a záleželo také na hospodářově pracovní kapacitě. [1]

V roce 1654 vznikla První berní rula, která se také označuje jako První rustikální katastr. Dani byli podrobeni poddaní sedláků, faráři, měšťané, svobodníci, mlynáři apod. Půda byla rozdělena na dvě kategorie: půdu ornou a neobdělávanou; a na tři třídy: dobrou, prostřední a špatnou půdu. [1]

Na Moravě ve stejné době vznikl také první rustikální katastr, který je znám jako lánová vizitace. Moravský sněm o něm rozhodl v roce 1655, kdy změnil dosavadní berní jednotku na berní lán. Lán měl různou velikost podle bonitních tříd: přibližně 70, 100 a 142 korců. Komise měly také i zde jít dům od domu a zhlédnout pole a podle toho určit jeho bonitu a v každé vsi i zaměřit pole. V tomhle ohledu šli na Moravě dál než v Čechách. I zde ovšem výsledek práce neobstál. [1]

Už v roce 1655 na základě stížností docházelo k názoru, že by měla být osedlost založena na výměře. Docházelo totiž ke stížnostem ze strany vrchnosti na počet

osedlostí. I kvůli tomu roku 1666 schválil sněm revizi, avšak v roce 1669 byla revize zastavena kvůli přílišné nákladnosti. Na Moravě se k tomu postavili jinak, přistoupili ke generální revizitaci („opakovaná prohlídka“), která trvala 10 let. Výsledkem měl být soubor výsledků činnosti, který by splňoval systém „*bohulibé rovnosti*“ podložený správnými podklady. Tomuto výsledku se říká „*lánské rejstříky*“ nebo také „*lánové rejstříky*“. [1]

2.2.2. Druhá berní rula (Druhý rustikální katastr)

Hrabě Kinský prosadil v době, kdy byl členem komise dvě reformy, první v roce 1683 a druhou o rok později 1684, v tomto roce upravená rula nese název Druhá berní rula. Snažil se v těchto reformách o nápravu nespravedlivého systému. Snížila se daňová povinnost, což bylo učiněno tak, že na panství připadalo méně osedlostí. Daňová zátěž stále častěji vyústovala ve velké selské a rolnické bouře, které byly velmi tvrdě a krvavě potlačeny. [1]

K dalšímu přezkumu došlo roku 1704 za vlády Josefa I., který nechal přezkum se zaměřit i na půdu panskou. Zároveň slíbil po válce svými inženýry přesně zaměřit půdu v Čechách. Po naléhání stavů se ovšem nechal spokojit s opravou dosavadní evidence. Z toho je patrné, že stavové jako vlastníci svobodné půdy se báli zaměření, ve kterém by nebyla opomenuta ani tato půda. [1]

2.3. Tereziánský katastr

2.3.1. První tereziánský katastr rustikální

V roce 1706 na zemském sněmu Království českého bylo doporučeno, aby byla zahrnuta do příznání i půda dominikální. V roce 1711 byla zvolena jedenáctičlenná rektifikační komise, která zahájila svou činnost roku 1713. Avšak v instrukci z roku 1714 se ustanovilo, že bude sloužit pouze k bezchybnější definici hranic mezi dominikálem a rustikálem. Neexistovala stále žádná mapa, na kterou by se dalo odkázat, proto se u každého pozemku uváděl i název polní tratě. Tento názvoslovný materiál, který byl takto důkladně zpracován, žádný další katastr neposkytl. To vše se dělo za vlády Karla VI. (1711 až 1740), po němž nastoupila Marie Terezie I. (1740 až 1780) na český trůn roku 1743 a vládla do roku 1780. [1]

V roce 1747 podepsala Marie Terezie I. výsledky třetí berní ruly a tento operát byl na její počest nazván První tereziánský katastr rustikální. Začal být platným od 1. 5. 1749, nahradil tak předešlou berní rulu a také moravské lánové rejstříky, neboť podle stejných pravidel se budoval katastr i na Moravě. Od tohoto data v katastru přestal být operát státním tajemstvím, mohly být do tří let podávány stížnosti, a začala platit zásada publicity tedy veřejnosti operátu. [1]

2.3.2. Druhý tereziánský katastr rustikální

Záhy byl dokončený roku 1755 Druhý tereziánský katastr rustikální neboli Čtvrtá berní rula. Vznikl na základě četných stížností, a přebral operát předchozí s výměrami i s původními zapsanými jmény držitelů, kteří už mnohdy byli mrtví. Avšak zařazení jednotlivých pozemků bylo podle jejich kvality a berní hodnoty, což bylo na svou dobu z pohledu dneška moderní pojetí katastru. Evidovaly se pozemky a půda užitečná, s jakou komoditou je hospodařeno a evidenci podléhaly mlýny na mouku a jiné mlýny, domy městské a venkovské, pivovary městské a různá řemesla. [1]

2.3.3. Exaequatorium Dominicale (česky „Vyrovnaní panské“)

Souběžně ovšem probíhaly práce i na dominikálním katastru, tyto práce byly ukončeny roku 1748 vydáním systemálního patentu dne 6. 9. 1748, podle kterého v Království českém byly nově rozříděny daně. Výsledkem bylo opět nestejněměrný výběr daní podle osedlostí na panství, která se uváděly do nových příznávacích listů pro dominikální statky od roku 1749. Z dominikální půdy se odváděla 25 % daň a z rustikální půdy 33 % daň. Platnost tohoto katastru dominikálního byla vyhlášena roku 1757. Předmětem pro daně byla veškerá plodná půda dominikální, která byla rozčleněna stejně jako v rustikálním katastru, *panské pivovary a lihovary, přiznané stálé příjmy, stoupající nebo klesající příjmy, roboty poddaných, v zemských deskách zapsané panské domy a svobodné městské domy.* [1]

Výnos z 25 % daně nestačil, proto došlo k navýšení na 29 %, aby byly pokryty náklady státu, zároveň s tím došlo ke snížení daní na panské a svobodné domy ve městech na 5 % z odhadnuté ceny na dům. Dominikální katastr přinesl ještě jednu zásadní skutečnost a tou bylo to, že půda, která byla zapsaná ve vyrovnaní panském, mohla být zapsána s veškerými věcnými právy do zemských desek. [1]

2.3.4. Katastr tereziánský (nebo také Tereziánská rektifikace katastru)

Katastrem tereziánským se nazývá spojení druhého tereziánského katastru s katastrem dominikálním, který tvořil úplný katastr všech pozemků. V českých zemích šlo tedy o první katastr, který byl takto vytvořený a zahrnoval veškeré pozemky. Tímto byl vytvořen základ pro další novější katastry. Nevýhodou bylo stále to, že neexistovala žádná mapa, která by nějakým způsobem zobrazovala některou zemi nebo alespoň část území. [1]

Sama Marie Terezie I. výsledný katastr pokládala pouze za provizorium, avšak jedno ji nelze upřít, že se jí povedlo prolomit výsady šlechty. Objevili se i snahy o nové zaměření pozemků, které by mělo za výsledek prvotní mapu katastrální. Avšak to bylo v době, kdy už Marie Terezie I. neměla na tyto snahy dostatek sil a na vytvoření takového díla byl potřeba silný panovník s dostatkem sil. [1]

2.4. Josefský katastr (nebo také „Josefský katastr“)

Syn Marie Terezie I. Josef II. spoluvládl se svou matkou od roku 1765 do roku 1780, kdy jeho matka zemřela. Po nástupu na trůn se mu povedlo prosadit patent o zrušení nevolnictví dne 1. listopadu 1781, kterým bylo zrušeno dosavadní zřízení a padl i daňový systém. Tímto nastal impulz pro nastolení nových pořádků v katastru. [1]

Následkem tohoto patentu bylo zadání Dvorské kanceláři, aby vypracovala návrh na opravu katastru, která by nastolila rovnost daní a vyměření půdy. Nejvyšší patent císaře Josefa II. o reformě pozemkové daně a vyměření půdy vyšel dne 20. dubna 1785, který se stal právním podkladem pro vznik Josefského katastru. Stanovoval nově rovnost v právním postavení půdy, nově byla technicky definována plocha katastrální obce, jako základ berní politiky bylo uloženo katastrální mapování pro vyměření půdy a byla stanovena úplná veřejnost operátu. [1]

Přípravné práce byly důsledné a výsledkem bylo důkladná příprava a organizace práce. Byl vydán i návod, jak měření provádět. Zahrnoval i povinnou výbavu měřických skupin. Náklady na měření byly placeny obcemi, pokud si nemohly změřit pozemky samy. Zaměřovány byly pouze pozemky plodné – role, louky, vinice, chmelnice a lesy. [1]

Výsledkem bylo překvapivé zjištění, že v Čechách bylo nově vykázáno o 60 % více berní půdy oproti minulému katastru. Díky tomuto nebylo daňové zatížení tak velké, jak v minulosti, kdy činilo 33 % a 25 %, ale nově činilo pouze 12,25 % z hrubého výnosu. Josefský katastr přinesl první ucelené katastrální mapování, pomístní názvosloví využívané dodnes, a označení katastrálních hranic katastrálních obcí. Označení katastrálních hranic je patrné do dnes, především v lesích, kde je možnost zachování josefského historického kamenného mezníku čili „sádu“ největší. [1]

2.5. Tereziánsko-josefský katastr

Po smrti Josefa II. dne 20. února 1790 nastoupil na trůn Leopold II., který byl devátým potomkem Marie Terezie I. Ovšem oproti Josefu II. byl opačné povahy a to takové, že hned nastolil smířlivý kurz vládnutí, čehož se chytli stavové, kteří začali se snažit o zrušení všech možných nařízení a zákazů. Dne 1. srpna 1793 byl zrušen josefský katastr a nově vstoupil v platnost Tereziánsko-josefský katastr daně pozemkové, což představovalo návrat k zásadám tereziánského katastru, avšak s využitím výměr josefského katastru. Platnost tohoto katastru trvala až do roku 1846. O rozvoj v katastrální problematice se nepříčinil, jelikož nevyužil výhod obou katastrů, vrátil se k odlišnému zdanění dominikální a rustikální půdy. [1]

2.6. Stabilní katastr

Dne 21. srpna 1810 rozkazem Františka I. byla vytvořena Dvorská komise pro úpravu pozemkové daně a tímto krokem byl položen první základový kámen budoucího stabilního katastru. Komise už od začátku přistoupila ke svému úkolu zodpovědně s vysokou odborností, ale zároveň s diplomacií. Na začátku komise vytyčila pouze dílčí fáze tvorby. Při přípravě podrobila kritické analýze dosavadní katastry i zahraniční. Zvolila takový postup, aby bylo možné vytvořit komplexní mapu většího území. Z josefského katastru převzala pouze vyzkoušené principy. [1]

Komisi se podařilo prosadit vědecké zásady pro plánované mapování, které tak spočívalo v tom, že se připojí měření na řádně vybudovanou trigonometrickou síť pro velkou výslednou kvalitu díla. Budoucí mapy měly být vyhotovovány dle komise zpravidla v měřítku 1:2880, tam kde to bylo vhodnější, mohlo být použito poloviční měřítko 1:5760, případně ve městech měřítko 1:1440 případně 1:720). Tento

požadavek vznikl kvůli tomu, aby čtvercová plocha v terénu o straně jednoho dolnorakouského jitra byla zobrazena v mapě jako čtvercová plocha o straně jednoho palce. [1]

Muselo dojít ke vhodné volbě zobrazovací soustavy. Komise použila jako referenční plochu Gaussovu kouli a jako zobrazovací soustavu Cassiniho soustavu v úpravě Soldnerově. *Je to transversální válcové zobrazení na plášť válce, který se dotýká Země v souřadnicové ose X podél poledníku, jdoucího přibližně středem zobrazovaného území (tzv. základního poledníku).* Území říše bylo nezbytně rozdělit na několik pásů, aby se snížilo zkreslení zobrazovací soustavy. Pro Čechy připadal pás, který měl počátek v trigonometrickém bodu Gusterberg v Horních Rakousích, a pro Moravu to byl trigonometrický bod Svatý Štěpán, který byl identický s věží dómu ve Vídni. [1]

Patent o pozemkové dani podepsal císař dne 23. prosince 1817 a začal tak vznikat nejslavnější katastr ze všech českých katastrů, který byl platný po nejdelší čas a stal se obdivovaným řadou specialistů i laiků pro svou preciznost a pro znamenitou právní úroveň. Měření prováděli vědecky vzdělaní a fakticky zacvičení zeměměřiči vojenského a civilního stavu. Vyhotovovala se zvláštní mapa pro každou obec, kde byl zobrazen obvod obce, ohraničení a pozemkové plochy. S výsledky měření byli seznámeni vlastníci před uložením daní, mohli podat proti nim námítky a stížnosti. Mělo být také zajištěno, aby v evidenci figurovali stávající majitelé, aby tedy daň byla požadována od skutečného vlastníka. [1]

Prozatímní měřická instrukce byla vydána dne 28. března 1818, až po získání zkušeností byla vydána definitivní měřická instrukce dne 28. února 1824. Po vydání patentu začala první fáze a tím bylo vybudování katastrální triangulace, tyto práce prováděli pouze vojenští zeměměřiči. Měřické instrukce zavedly v průběhu celého procesu promyšlené kontrolní procesy, některé principy se využívají dodnes. [1]

Před měřením samotným bylo nutné definovat předmět měření, tudíž v první fázi bylo nutné popsat a označit hranice katastrálních obcí. V další fázi byl určován průběh hranice držebnostní uvnitř katastrálních obcí. Až poté proběhlo podrobné měření, výsledkem byly polní náčrty a indikační skice, které byly doplněny kopií originální katastrální mapy. Indikační skica byla vyhotovena na kartónu a v ní byli uvedeni majitelé pozemků, domovní čísla, pojmenování honů, hranice jednoho majitele se vykreslily silnější čarou, různé druhy pozemků se vybarvily rozdílnými

barvami a doplnili se značkami kultur. Dále se zapisovali čísla stavebních parcel černě a čísla pozemkových parcel se zapisovaly červeně, u budov se zapisovali oměrné míry. Výměry se počítali před kolorováním a kvůli eliminaci chyb se výpočet výměr prováděl opět dle metody „z velkého do malého“.[1]

V Čechách byly prováděny práce na stabilním katastru od roku 1826 do roku 1830 a od roku 1837 do roku 1843, na Moravě a ve Slezsku pak trvaly práce v letech 1824 až 1830 a 1833 až 1835. K měřickému operátu ještě příslušel písemný operát, který obsahoval parcelní protokol pozemkových parcel a protokol stavebních parcel, výkaz druhů kultur, rejstřík majitelů a výkaz parcel, které neměly známé majitele. [1]

Nařízením císaře Františka Josefa I. (1848 až 1916) dne 9. února 1849 se stal stabilní katastr jedinou evidencí pozemkové daně. Vyhlášení platnosti stabilního katastru bylo provedeno v Čechách roku 1860 a na Moravě a ve Slezsku roku 1851. Jedinou nedomyšlenou věcí v celém stabilním katastru byla nedokonalá údržba operátu, kvůli tomu docházelo k zastarávání operátu. [1]

2.6.1. Reambulovaný katastr

V pozemkových knihách už nebyl obsah zcela správný, scházely v nich informace o věcných právech a ani odhad čistého výnosu neodpovídal. Proto dne 24. května 1869 vyšel zákon č. 88/1869 říšského zákoníku (dále „Ř. z.“), o revizi katastru daně pozemkové. Tento zákon nařizoval reambulaci katastru a zároveň i jeho pravidelné revize. Reambulace stabilního katastru byla prováděna v letech 1869 až 1881. Cílem reambulace bylo doplnit skutečný stav do map stabilního katastru, a to jednorázovým dílčím zaměřováním, které bylo připojené na „pevné body“. [1]

Práce byla dělána rychle a levně, proto kvalita díla utrpěla. Reambulaci prováděli zeměměřiči, ale práce prováděli i nekvalifikovaní pracovníci jako byli příručí a písaři. Do otisku katastrální mapy byly červeně zaznamenány všechny změny zjištěné při reambulaci. Dokončení vlastní reambulace bylo v roce 1880, proto od 1. ledna 1881 byla provizorně zavedena nová pozemková daň. Reklamace byly směřovány hlavně proti vcenění, ukončení reklamačního řízení bylo roku 1882.[1]

2.6.2. Evidovaný katastr

Bylo třeba, aby katastr měl správný legislativní rámec, který by splňoval zásadu aktualizace držby podle skutečných majitelů. Zákon z roku 1869 stanovoval, že se mají revize provádět každých 15 let, což nebylo dostačující. Proto byla vynucená změna zákonem č. 83/1883 Ř. z., o evidenci katastru daně pozemkové, od vyhlášení platnosti se nazývá katastr Evidovaným katastrem. Tento zákon zkvalitnil značně obsah katastru a stanovil tyto povinnosti – *udržování katastrálního operátu v souladu se skutečným a právním stavem, oznamování každé změny skutečností vedených v katastru vlastnicky nemovitostí, souladnost katastru s obsahem veřejných knih, pravidelná revize údajů katastru*. Tyto povinnosti jsou základním kamenem katastru i v dnešní době.[1]

Evidence katastru se vztahovala na změny stálé povahy, tzn. změny hranic, osoby majitele, způsobu užívání (kultury) a také změny, které byly způsobené chybami operátu samého. Organizace evidence byla zapsána v zákonu č. 84/1883 Ř. z., který stanovil evidenční okresy (v Čechách jich bylo 53 a na Moravě 30). Majitelům nemovitostí byla předepsána povinnost ohlašování změn, za poplatek byl majitelům doručen opis pozemnostních archů. Všechny změny museli majitelé oznamovat ihned bernímu úřadu, což platilo i pro úřady, např. soudy apod. [1]

Periodické opakování úplné revize bylo stanoveno na 3 roky, během periodických revizí měl geometr (státní úředník) z úřední povinnosti změny také zjišťovat. V tomto zákoně bylo rozpracováno zaměřování a vyšetřování změn evidenčními geodety a následné vyhotovování geometrických plánů oprávněnými soukromými techniky. Výkazy změn byly určeny pro zapisování zjištěných změn, jež byly podkladem pro provedení změn v katastru a k vymezení daní. Veřejnost katastru byla zajištěna tím, že katastrální úředníci za úplatu mohli komukoliv vyhotovit opisy a kopie a každý mohl do operátu nahlédnout.[1]

Došlo k zavedení nové trigonometricko-polygonální metodě (číselné metodě). Nová metoda spočívala v naměření úhlové hodnoty úhломěrným přístrojem a měření vzdálenosti pásmem nebo přesným dálkoměrem. Nově zavedla měření v metrických mírách, stanovení nových měřických odchylek a dekadická měřítka 1:2500, 1:1250 a 1:625 s kladem a rozměry map. V sáhových měřících se mohly mapovat pouze části katastrálních obcí. V této podobě byl schopný stabilní katastr fungovat dále bez větších problémů.[1]

2.7. Pozemkový katastr

Vznikem Československé republiky roku 1918 byl katastr převzat, nadále měl plnit i funkci všeobecně hospodářskou a technickou. Do pečlivé evidence katastru zasáhla 1. světová válka, která způsobila zanedbání vedení katastru. Po roce 1918 byla vyhlášena pozemková reforma, která se týkala šlechtického majetku. Československá republika vznikla začleněním třech částí v jeden celek, avšak v těchto částech platily rozdílné právní stavy. Proto bylo potřeba vydat předpis, který by tyto rozdílnosti scelil a tímto předpisem byl zákon č. 177/1927 Sbírky zákonů a nařízení státu československého (dále jen „Sb. z. a n.“) ze dne 16. prosince 1927 s účinností od 1. ledna 1928. Pozemkový katastr byl postaven na převzetí veškerých výsledků evidovaného katastru včetně veškerých jeho operátů, které šlo vést i nadále případně využít jich po úpravách. Nově byl veřejnosti dostupný pouze měřický a písemný operát katastru. Přechodná ustanovení zákona platila pro Slovensko, Hlučínsko a Podkarpatskou Rus do doby, než bude vyhotoven nový katastrální operát. [1]

Vládním nařízením č. 64/1930 Sb. z. a n. ze dne 23. května 1930 byla ustanovena povinnost používání nové jednotné zobrazovací soustavy, která byla popsána jako do roviny rozvinutá kuželová plocha obecného konformního zobrazení kuželového. Byl vytvořen nový lokální souřadnicový systém, který je charakterizován Besselovým elipsoidem a Křovákovým konformním zobrazením. Tato soustava dostala název Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální (dále jen „S-JTSK“). Byla navržena tak, aby zobrazované území našeho státu vykazovalo co nejmenší délkové zkreslení. [1]

Po mnichovské dohodě ze dne 1. října 1938, kdy došlo k okleštění republiky, nastal úprk obyvatel a úředníků z příhraničních oblastí zabraných Němci. Tam kde se nepovedl odvoz operátu z tohoto území, byl tento operát nenávratně ztracen. Další změny musely být provedeny po vytvoření Protektorátu Čechy a Morava a samostatného Slovenského státu, byla nutná reorganizace složek zabývající se zeměměřickou službou, jediné katastrální měřická služba setrvala pod ministerstvem financí. Roku 1942 byl vytvořen Zeměměřický úřad pod ministerstvem vnitra. [1]

První pozemková reforma začala po roce 1918, kdy se zkonfiskoval šlechtický majetek a byl znovu přerozdělen. Po druhé světové válce bylo přistoupeno ke druhé pozemkové reformě, kdy byl zkonfiskován majetek Němců, Maďarů, zrádců a

nepřátel státu, a byl v přidělovém řízení rozdělen. Operát přidělového řízení měl dvě části grafickou a písemnou. Po roce 1948 byl upřednostňován spíše uživatelský vztah nad vlastnickým, proto docházelo k devastaci a ztrátě těchto dokumentů přidělového řízení. [1]

Ústava ze dne 9. května 1948 nad soukromé vlastnictví upřednostňovala státní socialistické vlastnictví. Od této doby veřejný statek nepodléhal zápisu do pozemkových knih, evidoval se zvlášť ve zvláštním seznamu pouze pro účely statistiky. Do roku 1950 pozemkový katastr mohl stále fungovat, ovšem po vydání zákona č. 141/1950 Sb., občanského zákoníku, s účinností od 1. ledna 1951, přestaly platit některé dosavadní zvyklosti. Občanským zákoníkem přestala platit superficiální zásada, která znamenala, že věci na povrchu jsou součástí pozemku. Navíc vlastníkem stavby mohl být jiný vlastník nežli pozemku. Došlo také k opuštění intabulačního principu zápisu do pozemkových knih. Nově převod vlastnictví k věcem byl převáděn samotnou smlouvou, ze zákona, výrokem soudu, úřadu nebo orgánem veřejné správy. Ze setrvačnosti vlastníci nemovitostí stáli o zápis do pozemkového katastru a o zaknihování, ale nakonec v roce 1954 skončilo vedení pozemkového katastru a byl zařazen mezi archiválie. [1]

Další změnu přineslo vládní nařízení č. 1/1954 Sb., o zřízení Ústřední správy geodézie a kartografie (dále jen „ÚSGK“). Pod ÚSGK spadala veškerá civilní geodetická a kartografická služba, pod níž byly zřízené celostátní a oblastní ústavy. Pod oblastními ústavami byla zřízena okresní měřická střediska, která byla přejmenována 1. července 1960 na střediska geodézie (dále jen „SG“). [1]

2.8. Jednotná evidence půdy

Usnesením vlády č. 192 ze dne 25. ledna 1956 byla vytvořena Jednotná evidence půdy (dále jen „JEP“). Tato evidence vznikla pouze pro to, aby evidovala výhradně skutečné užívací poměry k pozemkům. Již na začátku bylo učiněno rozhodnutí, že přesné měření by bylo příliš nákladné a nevhodné, protože se předpokládalo masivní nástup Hospodářsko-technické úpravy pozemků (dále jen „HTÚP“). Proto usnesením vlády ze dne 28. listopadu 1956 se rozhodlo, že JEP se bude zakládat dvojím způsobem a to, přesnou metodou s šetřením a měřením všech pozemků anebo zjednodušenou metodou, která přebírala údaje z předchozích akcí. Postupně

do roku 1960 měly být tyto zjednodušené operáty JEP nahrazeny úplnými. JEP byla vytvořena na technických základech pozemkového katastru. [1]

Od roku 1955 do roku 1990 probíhaly Hospodářsko-technické úpravy pozemků, podkladem pro ně byl zájem o racionální uspořádání půdy a zvýšení jejich produkčních schopností. Základem bylo scelování pozemků do velkých celků pro zemědělské organizace a likvidace soukromých zemědělců. Výsledkem tohoto scelování bylo zrušení 15 miliónů parcel, proto nastaly problémy pro mapový fond pro JEP. [1]

Operát JEP měl nízkou úroveň, která byla daná snížením povolených odchylek a nižší odbornou úrovní a odpovědností pracovníků, kteří pracovali na tomto operátu. Nevhodný a nepřesný byl i zákres do map, u kterého byly povoleny i přibližné zákresy a až trojnásobné odchylky. U výpočtu výměr nebyla přesnost vůbec stanovena. Jediné, co bylo na JEP šťastným řešením, bylo uzavření katastrálních map pozemkového katastru v roce 1956. Díky tomuto opatření se dalo po roce 1989 vyřešit technicky restituice. [1]

Přistoupilo se pouze k přetvoření dosavadních map do souvislého zobrazení, styky katastrálních území však často nekorespondovali, navíc na mapových listech byly rozdílné srážky mapových listů a místní deformace. Tím došlo k dalšímu zhoršení kvality map. [1]

2.9. Evidence nemovitostí

Dne 1. dubna 1964 nabyl účinnosti zákon č. 40/1964, nový občanský zákoník, který přinesl řadu změn. Proto bylo nutné vytvořit novou legislativu pro evidování nemovitostí. Byla založena Evidence nemovitostí (dále jen „EN“) zákonem č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, a prováděcí vyhláškou č. 23/1964 Sb., které vstoupili v platnost zároveň s novým občanským zákoníkem. Touto legislativou došlo k opětovnému evidování vlastnických a jiných majetkových práv k nemovitostem. Proto byl písemný operát rozšířen o listy vlastnictví. Doplnění vlastnictví se týkalo i neevidovaným změnám vlastnictví od roku 1951, což byl velmi nelehký úkol. Založením, vedením a údržbou EN byl pověřen ÚSGK, který byl roku 1968 přejmenován na Český úřad geodetický a kartografický (dále jen „ČÚGK“). [1]

Vyznačování změn právních vztahů bylo možné na základě právních aktů nebo právních listin. Doplnění právních vztahů měly na starosti SG a toto doplňování probíhalo v letech 1964 až 1966. Bylo zavedeno srovnávací sestavení parcel podle evidence v pozemkové knize a EN a identifikace parcel vedených v operátu EN s jejich stavem vedeným v pozemkovém katastru. O zápisu právní listiny rozhodovaly SG, a to pouze z hlediska formálních a technických náležitostí bez přezkoumání právního obsahu těchto listin.[1]

Stále nebyl obnoven intabulační princip zápisů. Pozemky, které vlastnili občané a byly ve společenském nebo náhradním užívání, byly evidovány zjednodušeným způsobem, potřebné údaje bylo možné zjistit v založených listinách v pozemkové knize nebo u orgánů geodézie. [1]

Důležitým prvkem byl i návrat k účelovému měření, které probíhalo v letech 1961 až 1981 jako technickohospodářské mapování (dále jen „THM“) a v letech 1981 až 1992 vznikala základní mapa velkého měřítka (dále jen „ZMVM“). Postupně byly zavedeny fotogrammetrické technologie, u kterých bylo dosahováno také vysoké úrovně automatizace. Základní nedostatek EN spočíval v nevyřešení evidence vlastnictví parcel, které byly sloučeny do větších půdních celků, jelikož tyto parcely nebyly ani zobrazovány v mapách v souladu s platnými předpisy. [1]

2.10. Katastr nemovitostí

Po sametové revoluci došlo k zásadním změnám, a to jak společenských, tak i politických. Výsledkem bylo přijetí zákona č. 264/1992 Sb., kterým se mění občanský zákoník a některé další zákony, zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech. Všechny zákony začaly platit v den rozdělení Československa, tedy 1. ledna 1993. Došlo k doplnění přijetím prováděcí vyhlášky č. 126/1993 Sb. Následně byl vydán zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví, společně s prováděcí vyhláškou č. 31/1995 Sb., oba zákony s účinností od 1. ledna 1995. Touto legislativou byl vytvořen právní katastr. Těmito zákony došlo ke vzniku katastru nemovitostí a spojení dvou evidencí v jednu společnou evidenci, kterou povedou orgány zeměměřictví a katastru s dostatečnou právní kapacitou personálu. Začal být

postupně vytvářen informační systém, který byl založen na jednotné, systémové a automatizované evidenci. [1]

Katastr nemovitostí se tedy musel hned na začátku vypořádat s privatizací nemovitého majetku, řešení restitucí, které mělo za cíl nápravu škod znárodněním soukromého majetku. Katastr nemovitostí převzal téměř beze změn hlavní zásady z pozemkové knihy. [1]

Postupem doby došlo k novelizaci katastrálních předpisů. V současné době jsou platnými právními předpisy zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a vyhláška č. 357/2013 Sb., vyhláška o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška). V 90. letech došlo k digitalizaci písemného operátu s dokončením v roce 1998, který bylo nutné digitalizovat pro informační systém katastru nemovitostí (dále jen „ISKN“). ISKN bylo vytvořeno a implementováno v letech 1997 až 2001 s uvedením do provozu v roce 2001. V srpnu 2011 došlo k úspěšné centralizaci ISKN. [4]

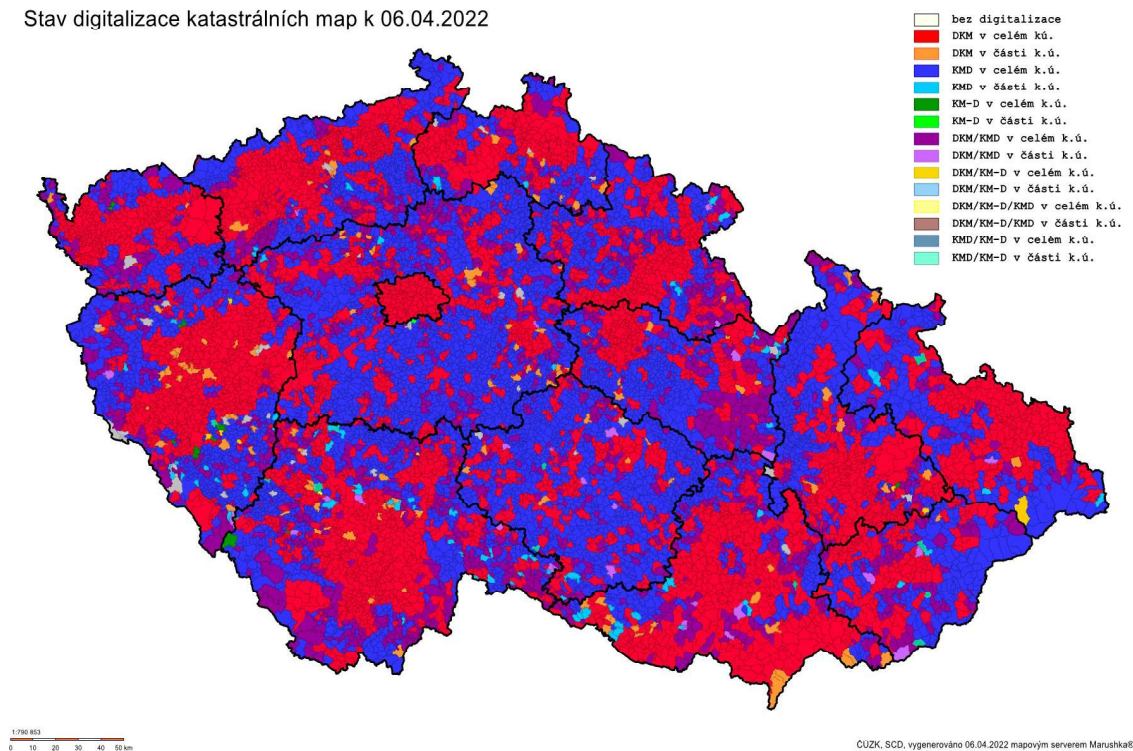
V mapovém operátu začala digitalizace také. Od roku 1994 docházelo k převodu jednotlivých katastrálních území na DKM, v těch případech, kde došlo k mapování a bylo zde možné přepočítání do souřadnic v S-JTSK. Převážně šlo o mapování podle instrukce A v pozemkovém katastru, THM a ZMVM a samozřejmě nově vznikající mapy po obnově katastrálního operátu novým mapováním. V ostatních případech se první digitalizace soustředila na mapy v měřítku 1:2880 a digitalizace byla prováděna převodem do systému stabilního katastru. Tyto mapy jsou nazývány KM-D a při jejich tvorbě se neřešily deformace a nepřesnosti analogové mapy, byly tvořeny jednoduchou vektorizací ostrůvkovitě a jejich přesnost je velmi nízká. Při konci digitalizace map převodem do KMD, byly tyto mapy KM-D přepracovány do KMD, nebo byly vyčleněny pro obnovu katastrálního operátu novým mapováním. [5]

Digitalizací map do systému S-JTSK vznikly mapy KMD, stejně jak jsou vedené mapy DKM, a byly tvořeny v měřítku 1:1000. Došlo k využití map stabilního katastru i pozemkového katastru, které byly prvotními mapami a nesly přesnější informace než mapy, které z nich vycházely, a to jsou i analogové mapy katastru nemovitostí původně evidence nemovitostí. Tyto rastry map byly transformovány do systému S-JTSK, docházelo k vyrovnání na katastrálních hranicích, aby byla zajištěna

bezešvost mapy. Samozřejmě tyto mapy jsou kvalitněji zpracovány než mapy KM-D, ale nedosahují kvality map DKM. Navíc v některých katastrálních územích mohou být oblasti, které nejsou příliš dobře zpracovány. V těchto případech se vždy konečný výsledek odráží v tom, jak byly kvalitní podklady, které na převod byly využity a jak si s nimi zpracovatel poradil. [5]

V současné době je téměř v celém území České republiky digitalizace map dokončena. Zbývá pouze pár katastrálních území, na kterých není v současné době ještě v celém katastrálním území digitální mapa. Oficiálně digitalizace katastrálních map skončila 31. 12. 2017, avšak několik desítek katastrálních území bylo vyčleněno na obnovu katastrálního operátu novým mapováním, případně se na části katastrálního území prováděly a v současné době ještě provádí komplexní pozemkové úpravy. [3]

Stav digitalizace katastrálních map k 06.04.2022



Obr. 1: Stav digitalizace katastrálních map k 06. 04. 2022

Zdroj: www.cuzk.cz, 10. 04. 2022.

Po ukončení digitalizace se veškerá činnost na katastrálních pracovištích přesunula na obnovu katastrálního operátu novým mapováním, v katastrálních územích nebo jeho částech, kde je vedena mapa KMD, a na těch katastrálních územích, která byla

vyčleněna z digitalizace. Jak je z mapy stavu digitalizace patrné, velká část území republiky čeká na nové mapování, na této části území proběhlo poslední mapování ve stabilním katastru, od té doby jsou na těchto katastrálních územích stále platné mapy z tohoto období. Případně je část extravilánu vyčleněna na obnovu katastrálního operátu komplexními pozemkovými úpravami tak, aby všechny katastrální území postupem času byly zmapovány a na celém území republiky byla mapa DKM s nejvyšší možnou kvalitou podle platných katastrálních norem.

Pozornost se přesunula také k revizi katastrálních map prvotně map DKM, a byla schválena tato revizní činnost každých deset let. Z uvedené historie katastru v českých zemích vyplývá jediné, že revizní činnost na mapovém operátu je velmi potřebná, bohužel od roku 1948 tato činnost nebyla činěna vůbec, nebo pouze nahodile, navíc je třeba uvést mapy také do souladu s právními předpisy katastru nemovitostí a dalšími navázanými předpisy svázanými s katastrem nemovitostí. Jak již z historického vývoje vyplývá, aby mapový i písemný operát měl potřebnou úroveň a byl aktuální, je třeba komplexní revize katastrálního operátu provádět v pravidelném časovém kroku a zároveň je třeba tuto revizní činnost velice pečlivě naplánovat. Což na startu revizní činnosti po roce 2017 chybělo a v současné době se stále tato činnost upravuje. Dalším faktorem ovlivňující výsledek práce v katastru je časový faktor. Z historie je patrné, že v tomto ohledu platí známé pravidlo „práce kvapná málo platná“.

3. Právní předpisy v katastru nemovitostí

Úvodem bych chtěl ujasnit některé části právních předpisů, které se dotýkají tématu této práce, především zasahují do zápisu staveb do katastru nemovitostí a zákresu staveb do mapy katastru nemovitostí.

3.1. Katastrální zákon

Hlavním předpisem katastru nemovitostí je zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon) v aktuálním znění. V této části bych chtěl uvést části katastrálního zákona, které se zabývají stavbami.

V předchozích právních předpisech platných pro katastr byla prvotní definice budovy v zákoně č. 177/1927 Sb. z. a n. v § 14 odst. 1, který vymezoval vyznačení budovy *v rozsahu svého půdorysu na přirozeném povrchu zemském*, což platilo pro zákres v pozemkovém katastru. V předchozí právní úpravě zákona č. 344/1992 Sb. byla definice budovy uvedena v § 27 písm. k), v této definici se jednalo o nadzemní stavbu, *která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.*[11], [12]

V části první katastrálního zákona v § 2 jsou vymezeny některé pojmy související s katastrem nemovitostí. *Pro účely tohoto zákona se rozumí:*

- a) *pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků,*
- b) *parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,*
- c) *stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,*
- d) *pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou,*
- e) *geometrickým určením nemovitosti a katastrálního území určení tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině,*

- f) *polohovým určením nemovitosti a katastrálního území určení jejich polohy ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím,*
- g) *výměrou parcely vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry; výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna, přičemž jejím zpřesněním nejsou dotčena práva k pozemku,*
- j) *geometrickým plánem technický podklad pro vyhotovování listin na základě, kterých má dojít ke změnám v souboru geodetických informací a v souboru popisných informací,*
- l) *budovou nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,*
- m) *drobnou stavbou stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, která plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavba na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m; za drobnou stavbu se nepovažuje stavba garáže, skladu hořlavín a výbušnin, stavba pro civilní ochranu, požární ochranu, stavba uranového průmyslu a jaderného zařízení, sklad a skládka nebezpečných odpadů a stavba vodního díla. [9]*

V § 3 jsou vyjmenovány předměty evidence v katastru nemovitostí, a to především evidenci podléhají dle odst. 1:

- a) *pozemky v podobě parcel,*
- b) *budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,*
- c) *budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby. [9]*

V druhé části katastrálního zákona se v § 8 pojednává o tom, jak musí být označeny nemovitosti údaji katastru v listinách pro zápis práv do katastru, a to:

- a) *pozemek parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách a jde o stavební parcelu, též údajem o této skutečnosti, jinak se má za to, že jde o pozemkovou parcelu,*

- c) *budova, která není součástí pozemku ani práva stavby, označením pozemku, na němž je postavena, číslem popisným nebo evidenčním a příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena,*
- d) *budova, která není součástí pozemku ani práva stavby a číslo popisné ani evidenční se jí nepřiděluje, je hlavní stavbou na pozemku a nejedná se o drobnou stavbu, označením pozemku, na němž je postavena, a způsobem využití. [9]*

Část třetí katastrálního zákona se věnuje správě katastru. V § 30 se pojednává o tom, jak se provádí zápis nové stavby:

- 1) *K zápisu údajů o nové budově musí být předložen doklad o způsobu užívání budovy a geometrický plán.*
- 2) *Není-li nová budova součástí pozemku ani práva stavby, zapíše se jako její vlastník osoba, která prokáže právo zřídit na pozemku tuto budovu, neprokáže-li se jinou listinou, že vlastníkem je někdo jiný. [9]*

3.2. Katastrální vyhláška

Katastrální zákon je prováděn skrze vyhlášku č. 357/2013 Sb., vyhláška o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška). V první obecné části katastrální vyhlášky se v § 2 odst. 1 vymezují hlavní pojmy, které se týkají i staveb, a tím nejdůležitějším je písm. c), kde se definuje, jakým způsobem se zobrazuje obvod stavby do katastrální mapy. Pro účely katastrální vyhlášky se rozumí:

- a) *číselným vyjádřením předmětů polohopisu určení souřadnic S-JTSK geodetickými metodami,*
- b) *definičním bodem bod umístěný uvnitř katastrálního území, parcely, zobrazení budovy nebo vodního díla v katastrální mapě poblíž jejich středu se souřadnicemi určenými v S-JTSK,*
- c) ***obvodem budovy průnik vnějšího obvodu budovy s terénem nebo u netypických budov svislý průmět vnějšího obvodu budovy na terén,***
 - i) *vedlejší stavbou budova, která je určena k tomu, aby se jí trvale užívalo s hlavní stavbou v rámci jejich hospodářského účelu, a která není drobnou stavbou,*
 - j) *záznamem podrobného měření změn výsledek zeměměřických činností podle této vyhlášky, jakož i obdobné výsledky zeměměřických činností, provedených podle*

dřívějších právních předpisů, dokumentované u katastrálního úřadu, zejména měřická část geometrického plánu, polní nebo měřický náčrt a s nimi související dokumentace, například zápisník měřených údajů. [8]

V části druhé katastrální vyhlášky se popisuje obsah souboru geodetických informací. § 3 pojednává o tom, že katastrální mapa je státním mapovým dílem, jehož obsahem je polohopis a popis, které se do ní vyznačují v souladu s bodem č. 10 přílohy katastrální vyhlášky (zde jsou uvedené mapové značky použitelné a nadefinované pro katastrální mapu). V § 4 je určena forma katastrální mapy:

- 1) *Katastrální mapa má digitální formu. Katastrální mapa vzniklá podle dřívějších právních předpisů může být do obnovy operátu vedena na plastové fólii.*
- 2) *Katastrální mapa v digitální formě se vede počítačovými prostředky v S-JTSK ve vztahném měřítku 1:1000.*
- 3) *Katastrální mapa může mít pro ucelené části katastrálního území různou formu. [8]*

Obsah polohopisu katastrální mapy je řešený v § 5 vyhlášky:

- 1) *Polohopis katastrální mapy obsahuje zobrazení hranic katastrálních území, hranic územních správních jednotek, státních hranic, hranic pozemků, obvodů budov a vodních děl evidovaných v katastru, další prvky polohopisu, hranice chráněných území a ochranných pásem a body polohového bodového pole. Polohopis katastrální mapy v digitální formě obsahuje zobrazení hranic rozsahu věcného břemene k části pozemku.*
- 2) *Dalšími prvky polohopisu jsou:*
 - c) *obvod budovy, která je hlavní stavbou a je součástí pozemku nebo součástí práva stavby,*
 - d) *obvod budovy, která je vedlejší stavbou a je součástí pozemku nebo součástí práva stavby.*
- 3) *Hranice a obvody budov a vodních děl se v katastrální mapě zobrazují přímými spojnici jejich lomových bodů, popřípadě bodů vložených do těchto přímých spojnic. Jsou-li hranice podle předchozí věty tvořeny kruhovým obloukem nebo jinou křivkou, vyjádří se úsečkami, jejichž délka se volí tak, aby se žádný bod na úsečce od skutečného průběhu hranice neodchýlil o více než 0,10 m. Není-li vhodné postupovat podle předchozí věty, lze použít kružnici nebo její část.*
- 4) *Při měření se rozlišují podrobné tvary předmětů polohopisu, pokud dosahuje délka přímé spojnice lomových bodů alespoň 0,10 m. Pro zobrazení polohopisu v mapě vedené*

na plastové fólii musí spojnice lomových bodů v mapě dosahovat délky alespoň 0,2 mm, jinak se nezobrazuje. [8]

Následně v § 6 je popsán popis katastrální mapy:

- 1) *Popis katastrální mapy tvoří:*
 - d) *mapové značky budov a vodních děl a*
 - e) *označení parcel parcelními čísly a mapovými značkami; je-li v parcele zobrazen obvod budovy, je parcelní číslo umístěno uvnitř obvodu budovy hlavní. [8]*

Dle § 7 odst. 1 jsou geometricky a polohově určeny v souboru geodetických informací katastrální území, pozemky, rozsahy věcného břemene k části pozemku, budovy a vodní díla a další prvky polohopisu. Dále v odst. 2 je definováno:

Geometrické a polohové určení je dáno číselným vyjádřením prvků podle odstavce 1 a spojnicemi lomových bodů, nebo jen zobrazením hranic nebo obvodů těchto prvků v katastrální mapě. [8]

V katastru nemovitostí dle § 10 odst. 1 se o pozemku evidují tyto údaje:

- a) *příslušnost do katastrálního území,*
- b) *číslo listu vlastnictví,*
- c) *rozlišení a druh číslování parcel podle bodu 8 přílohy k této vyhlášce,*
- d) *parcelní číslo,*
- e) *výměra parcely,*
- f) *kód způsobu určení výměry,*
- g) *druh pozemku a způsob využití pozemku podle bodů 1 a 2 přílohy k této vyhlášce,*
- h) *údaje o budově podle § 11 odst. 1 písm. d), e), f), g) a m), která je součástí pozemku a která je hlavní stavbou na pozemku, nebo obdobné údaje o vodním díle spojeném se zemí pevným základem, které je součástí pozemku,*
- i) *údaje o jednotkách vymezených podle občanského zákoníku,*
- j) *číslo listu vlastnictví, na kterém je evidována stavba jiného vlastníka, než je vlastník pozemku, pokud tato stavba není součástí práva stavby,*
- k) *typ a způsob ochrany nemovitosti podle bodu 7 přílohy k této vyhlášce,*
- l) *údaje o právech,*
- m) *upozornění týkající se pozemku,*
- n) *označení listu katastrální mapy,*
- o) *souřadnice definičního bodu v S-JTSK. [8]*

Podle odst. 2 se parcely označují arabskými číslicemi, a to buď ve dvou číselných řadách (rozdílné číslování pozemkových a stavebních parcel), nebo v jedné číselné řadě (oba druhy parcel jsou číslovány v jedné číselné řadě). V odst. 3 je pak řešena podoba samostatného kmenového čísla nebo zlomku. V podobě zlomku má parcelní číslo tvar takový, že kmenové číslo v čitateli je nejvýše pětimístné a poddělení ve jmenovateli nejvýše trojmístné. [8]

V případě, že stavba nebo vodní dílo nejsou součástí pozemku nebo součástí práva stavby, pak se podle § 11 odst. 1 eviduje v katastru nemovitostí o budově:

- a) *příslušnost do katastrálního území,*
- b) *číslo listu vlastnictví,*
- c) *údaje o parcele, popřípadě údaje o parcelách, je-li budova nebo vodní dílo postaveno na více pozemcích, u kterých jsou evidovány různé údaje o právech,*
- d) *číslo popisné nebo evidenční budovy, bylo-li přiděleno,*
- e) *příslušnost budovy k části obce, jde-li o budovu s číslem popisným nebo evidenčním,*
- f) *typ stavby podle bodu 3 přílohy k této vyhlášce,*
- g) *způsob využití stavby podle bodu 4 přílohy k této vyhlášce,*
- h) *údaje o jednotkách vymezených podle občanského zákoníku nebo o jednotkách vymezených podle zákona o vlastnictví bytů,*
- i) *typ a způsob ochrany nemovitosti podle bodu 7 přílohy k této vyhlášce,*
- j) *údaj o tom, zda jde o dočasnou stavbu,*
- k) *údaje o právech,*
- l) *upozornění týkající se budovy nebo vodního díla,*
- m) *souřadnice definičního bodu budovy nebo vodního díla v S-JTSK. [8]*

Zároveň dle § 11 odst. 2 může být budova evidována pouze na parcele:

- a) *s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří bez vyznačení způsobu využití pozemku,*
- b) *s druhem pozemku lesní pozemek se způsobem využití podle bodu 2 přílohy k této vyhlášce kód 1 nebo 5 (kód 1 – skleník, pařeniště, kód 5 - lesní pozemek, na kterém je budova),*
- c) *s druhem pozemku vodní plocha se způsobem využití podle bodu 2 přílohy k této vyhlášce kód 28 (kód 28 - vodní plocha, na které je budova).*
- d) *zemědělského pozemku se způsobem využití podle bodu 2 přílohy k této vyhlášce kód 1 (kód 1 – skleník, pařeniště). [8]*

Evidovat vodní dílo lze podle § 11 odst. 3 pouze na parcele s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří, na němž není vyznačený způsob využití pozemku. [8]

V případě práva stavby se eviduje podle § 12 písm. e) v katastru nemovitostí údaje o budově dle § 11 odst. 1 písm. d), e), f), g) a m), která je součástí práva stavby a je hlavní stavbou na pozemku, případně podobné údaje o vodním díle spojeném pevným základem, které je součástí práva stavby. [8]

§ 39 odst. 1 se týká změn ostatních údajů o nemovitosti, které katastrální úřad přebírá ze základního registru územní identifikace, adres a nemovitostí:

b) *údajů o budově podle § 11 odst. 1 písm. d), e), f), g) a m), pokud jsou v něm tyto údaje vedeny jako referenční.* [8]

Dále dle § 39 odst. 2 provádí z moci úřední katastrální úřad změny:

b) *údajů o budově podle § 11 odst. 1 písm. a) až c), l) a m), pokud tyto údaje nejsou přebírány podle odstavce 1.* [8]

Obvody budov a vodních děl jsou také předmětem revize katastru dle § 43 odst. 4 písm. b). To stejné platí i pro obnovu katastrálního operátu novým mapováním, předmětem zjišťování hranic jsou i obvody budov a vodních děl viz § 49 odst. 2 písm. b). Mimo to komise při zjišťování hranic prověřuje i další údaje vedené v katastru nemovitostí, jako je typ a způsob využití stavby (§ 49 odst. 3 písm. c)) a popisné číslo budovy a evidenční číslo budovy (§ 49 odst. 3 písm. d)). [8]

Geometrický plán se vyhotovuje pro vyznačení nebo změnu obvodu budovy, která je hlavní stavbou na pozemku, a vodního díla dle § 79 odst. 1 písm. d). Podle § 81 jsou řešeny zeměměřičské činnosti v terénu a to v odst. 6 se řeší stavby, pokud se mění obvod budovy, která byla zobrazena v katastrální mapě průmětem střešního pláště, pak bude nově celý obvod budovy zaměřen jako průnik pláště s terénem. [8]

V příloze katastrální vyhlášky jsou v bodu č. 19 přílohy uvedeny dva příklady geometrického plánu pro vyznačení budovy hlavní s přestavkem do pozemku jiného vlastníka. V prvním případě se jedná o geometrický plán pro vyznačení rodinného domu s garáží a přestavkem do pozemku jiného majitele. Tento geometrický plán je připravený dle výkazu dosavadního a nového stavu na zápis společně se změnou vlastnického práva k přestavku. V druhém případě se jedná o geometrický plán pro zákres rekreačního objektu, který částí zasahuje do koryta vodního toku a bude zapsán bez vypořádání majetkoprávních vztahů. [8]

3.3. Návod pro správu katastru nemovitostí

Návod pro správu katastru nemovitostí (dále jen "návod") je ve své podstatě správním řádem pro katastr nemovitostí, kterým by se měly všechny katastrální úřady řídit a dle něj rozhodovat, evidovat nemovitosti a další práva vedená katastrem nemovitostí. Návod je ve své podstavě návodem, jak v katastru nemovitostí provádět obecně závazné právní předpisy, které upravují správu katastru nemovitostí – zákon č. 256/2013 Sb. (katastrální zákon), vyhláška č. 357/2013 Sb. (katastrální vyhláška), vyhláška č. 358/2013 Sb. (o poskytování údajů z katastru nemovitostí) a vyhláška č. 359/2013 Sb. (upravuje vzor formuláře návrhu na vklad). Návod je interním povinným předpisem katastrálních úřadů. [6]

V odstavci 2.1.3.2 upravuje zobrazení budov v katastrální mapě. Obvod budovy hlavní (pokud se na parcele nachází více budov, je dle odst. 2.1.3.1 parcelní číslo uvnitř obvodu budovy hlavní) a obvod vodního díla je automaticky vygenerován kolem dané značky a parcelního čísla polygon (uzavřený řetězec), který kopíruje obvod daný vnitřní kresbou nebo hranicí parcely. Musí být splněna podmínka, že je mapa vedena v ISKN. [6]

Ke změně geometrického a polohového určení budovy hlavní nebo vodního díla dle odst. 3.1.2.1 dochází v důsledku 4 možných změn:

- a) *výstavby nové budovy nebo vodního díla,*
- b) *změny obvodu budovy nebo vodního díla,*
- c) *odstranění budovy nebo vodního díla,*
- d) *zpřesnění obvodu budovy nebo vodního díla.* [6]

Pro provedení změny geometrického a polohového určení obvodu budovy nebo vodního díla je třeba dle odst. 3.1.2.2 geometrický plán. V případě odstranění budovy nebo vodního díla, u kterého není zapotřebí zaměření, stačí Neměřický záznam pro tuto změnu. V případě, že by se jednalo o vedlejší budovu k budově hlavní, pak v takovém případě se postupuje dle odstavce 3.1.3 a pro provedení změny stačí vypracovaný Záznam podrobného měření změn (dále jen „ZPMZ“) ke změně v ISKN. [6]

Jak postupovat v případě zápisu stavby, která je součástí pozemku, je zapsáno v odst. 5.2.5.1. Při zápisu takové stavby je třeba doložit ohlášení vlastníka s příloženým geometrickým plánem pro vyznačení obvodu stavby, která je budovou

hlavní na pozemku. V případě, pokud by obvod odpovídal již zákresu v katastrální mapě, pak geometrický plán není třeba. Dále je třeba doložit k budově hlavní dokument určující typ a způsob využití stavby a jako poslední potvrzení o přidělení čísla popisného nebo čísla evidenčního, pokud bylo takové číslo dané stavbě se způsobem využití přiděleno. Již nějakou dobu jsou spojeny databáze ISKN a Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (dále jen „RUIAN“), v tom případě se tyto údaje o přidělení čísla popisného a o způsobu využití stavby převezmou nebo ověří v RUIAN. [6]

Dle bodu č. 4 přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb. je třeba doložit číslo popisné u budovy se způsobem využití zemědělská usedlost, bytový dům a rodinný dům, v případě stavby pro rodinnou rekreaci je třeba doložit přidělení čísla evidenčního. U ostatních způsobů využití stavby je možné přidělení čísla popisného, ale není přímo nařízeno. [6]

V následujících odstavcích 5.2.5.2 až 5.2.5.5 se řeší budova, která je evidovaná na více pozemcích různých vlastníků anebo stejného vlastníka, ale není možné ji zapsat celou na jednu parcelu jednoho vlastníka z důvodu zatížení jednoho z pozemků jiným věcným právem. [6]

V případě, že se bude zapisovat stavba, která je samostatnou věcí, pak se musí tato stavba do ISKN vložit vkladovým řízením, kdy se zapisuje stavba jako samostatná věc spolu se vkladem vlastnického práva k této stavbě dle odst. 5.3.1.1. K zápisu je třeba doložit dle odst. 5.3.1.2:

- a) *podklad osvědčujícím, že jde o stavbu, která není součástí pozemku ani práva stavby,*
- b) *podklad pro zápis vlastnického práva ke stavbě,*
- c) *geometrický plán pro vyznačení stavby, pokud obvod stavby na pozemku s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří není zobrazen v katastrální mapě, nebo není shodný s hranicemi pozemku, na kterém je stavba postavena,*
- d) *doklad o způsobu užívání stavby v případě vodního díla.* [6]

Dále v odst. 5.3.1.3 jsou specifikované, jaké osvědčující podklady je třeba doložit, aby bylo patrné, že se jedná o stavbu, která není součástí pozemku ani práva stavby. V pododstavcích k odst. 5.3.1.4 je specifikováno jaké je třeba doložit podklady pro doložení k zápisu vlastnického práva k takové stavbě. A v následujících

pododstavcích k odst. 5.3.1.5 je řešeno jaké je třeba doložit podklady pro zápis typu stavby, způsobu využití stavby a čísla popisného. [6]

Stavbu, která je samostatnou věcí, je možné evidovat pouze na parcele dle odst. 5.3.2:

- a) *s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří bez vyznačení způsobu využití pozemku,*
- b) *s druhem pozemku lesní pozemek za podmínek podle bodu 5.3.2.1 (jsou povoleny 4 možnosti budov),*
- c) *s druhem zemědělského pozemku podle bodu 5.3.2.2 (lze zapsat pouze budovu se způsobem využití „Skleník, pařeniště“, jiné lze pouze po změně druhu pozemku),*
- d) *s druhem pozemku vodní plocha se způsobem využití pozemku „vodní plocha, na které je budova“ za podmínek podle bodu 5.3.2.3; neplatí pro stavbu vodního díla, ta je vždy na parcele s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří. [6]*

V odst. 5.3.3.1 a 5.3.3.2 je popsán postup zápisu budovy s rozestavěnými jednotkami. Je možný zápis takové stavby jako samostatné věci, jako součást pozemku nebo jako práva stavby, a to je možné pouze se zápisem rozestavěných jednotek v ní vymezených. Takový zápis je možný pouze vkladovým řízením. [6]

Sloučení více samostatných staveb do jedné stavby je rozebráno v pododstavcích k odstavci 5.3.4, kdy v důsledku stavebních prací dojde ke spojení staveb. K tomuto sloučení je možné přistoupit doložením listiny, která dokládá sloučení samostatných staveb v jednu. Při zápisu je možné zapsat sloučení staveb se zápisem více čísel popisných. [6]

To samé je možné v případě, kdy se samostatná stavba v důsledku stavebních prací rozdělí na dvě nebo více staveb, tento zápis je rozepsaný v pododstavcích k odstavci 5.3.5. Opět je nutné doložení listiny, která toto rozdělení dokládá, a navíc je třeba doložit geometrický plán pro zaměření nových staveb. Stejně jako při sloučení je tento zápis prováděný záznamem do katastru nemovitostí (řízení Z). [6]

V případě přístavby ke stavbě se tato změna zapisuje na základě ohlášení vlastníka, který musí doložit geometrický plán pro zaměření změny obvodu stavby, která je budovou hlavní, a listinou nebo listinami, které doloží povolení užívání stavby (viz odst. 5.3.6). [6]

Dále v odstavcích 5.3.9 a 5.3.10 je rozebráno, kdy je možná změna typu stavby a změna typu a ochrany nemovitosti u staveb. Změna typu stavby je možná, když

dojde k přidělení nebo zrušení čísla popisného nebo evidenčního, případně pokud se provede změna stavby z rozestavěné na dokončenou (rozestavěná budova je pozůstatek dřívější právní úpravy, od roku 2014 již není možné rozestavěnou stavbu zapsat v katastru, pokud se nejedná o budovu s rozestavěnými jednotkami). V následujících odstavcích k odst. 5.4. je probrána problematika postupu při změně údajů o právu stavby. [6]

Vždy u údajů o budovách je provedeno porovnání se stavebními objekty, které jsou vedeny v RUIAN. Vždy dochází k porovnání typu stavby, úplnosti a správnosti čísel popisných nebo evidenčních, příslušnost stavby k části obce a přiřazení staveb k parcele. V případě, že se v databázi ISKN nachází nesoulad, jeho oprava se provede záznamem případně je založena oprava chyby v katastrálním operátu pomocí řízení „ostatní rozhodnutí“ (viz odst. 12.3.6). [6]

3.4. Zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu

Stavební zákon upravuje především cíle, úkoly a nástroje územního plánování vzhledem k vlivům na životní prostředí a udržitelný rozvoj území. Zabývá se vyhodnocením podmínek pro výstavbu, rozvojem území a jeho přípravy pro veřejnou infrastrukturu. Nedílnou součástí je i evidence a kvalifikační požadavky na územně plánovací činnosti. S ohledem na stavební řád upravuje zvláště povolování staveb a jejich změn, terénní úpravy a zařízení, dále užívání a odstraňování staveb a další věci související se stavebními úřady, stavební činností, projektovou činností a prováděním staveb, jak je uvedeno v § 1 tohoto zákona. [10]

Dle stavebního zákona podle § 2 odst. 1 písm. c) se stavebním pozemkem rozumí pozemek, který je evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely, které mají obvykle společné oplocení, a tvoří spojitý celek společně s obytnými a hospodářskými stavbami. [10]

V § 79 týkající se rozhodnutí o umístění stavby se v odst. 2 uvádějí stavby, které nepotřebují ani rozhodnutí o umístění stavby a ani územní souhlas, mezi nimi jsou to mimo jiné i tyto, které podléhají evidenci katastru nemovitostí:

- l) *stavby pro hospodaření v lesích a stavby pro výkon práva myslivosti do 30 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení,*

- n) *skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, bez podsklepení,*
- o) *stavba do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin, nejedná se o úložiště radioaktivních odpadů obsahující výlučně přírodní radionuklidy nebo jaderné zařízení, nebo stavbu pro podnikatelskou činnost, je v souladu s územně plánovací dokumentací, je umístěná v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m, plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci. [10]*

V § 79 odst. 2 písm. o) nastává mezi katastrální zákonem a stavebním zákonem rozpor toho, co se myslí dle daných zákonů drobnou stavbou, které tyto zákony neřeší. Podle katastrálního zákona je třeba evidovat stavby nad 16 m² zastavěné plochy a výškou nad 4,5 m oproti stavebnímu zákonu, kde se vydává rozhodnutí o umístění stavby u staveb nad 25 m² zastavěné plochy a výškou nad 5 m. Kvůli této nevyřešené mezeře v zákonech není možné na takovou stavbu ve většině případů dostat jakýkoliv dokument, kterým by stavební úřad jakkoliv potvrdil, že se takovou stavbou zabýval v rámci stavebního řízení, protože budova se zastavěnou plochou mezi 16 m² a 25 m² nepodléhá stavebnímu řízení. Zapsat do katastru nemovitostí a zakreslit do katastrální mapy lze takovou budovu díky formuláři „Prohlášení vlastníka, že nová stavba / změna stavby byla dokončena“ (formulář ČÚZK č.6.146-2021 dostupný i z internetových stránek www.cuzk.cz).

4. Geometrický plán

Geometrický plán je technická listina, kterou vyhotovuje na základě technických dat zeměměřičský inženýr nebo jiná způsobilá osoba a je poté ověřena úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem s oprávněním pro ověřování výsledků zeměměřičských činností podle § 13 odst. 1 písm. a) zákona č. 200/1994 Sb. Geometrický plán je podkladem a nástrojem pro doplňování změn týkajících se nemovitostí evidovaných v grafickém operátu katastru do katastrální mapy. V dalším textu objasním, jaká má mít takový geometrický plán náležitosti a popíšu historii vzniku geometrického plánu a jeho postupný vývoj až do dnešní podoby.

4.1. Historie geometrického plánu

Císař Josef II. vydal 25. dubna 1785 patent, který rozdělil historii našich katastrů na dvě etapy, a to na dobu, kdy se katastrální údaje vyjadřovali pouze verbálním způsobem a katastrální výnosy se pouze odhadovali na podkladě tzv. vizitací pozemků, případně bylo vytvořeno jednoduché grafické znázornění těchto pozemků nebo části území. Další etapa byla tvořena zjišťováním, evidováním, aktualizováním a využíváním katastrálních údajů podle výsledků katastrálního mapování. Tato první éra trvala tedy od roku 1022, kdy přišli první požadavky od knížete Oldřicha na odevzdání daní podle výměry polností. [2]

Druhá éra tedy začala roku 1789 a trvá doposud. 23. prosince roku 1817 byl vydán za císaře Františka I. nejvyšší patent o pozemkové dani, který podmínil pozdější vznik geometrického plánu. Mnoho let trvala pečlivá legislativní a koncepční příprava před samotnou tvorbou, aby mohla být zahájena tímto patentem tvorba stabilního katastru. Nejenom v evropském měřítku se můžeme pyšnit úrovní tohoto díla. Podstatná část tohoto mapového díla stabilního katastru je v katastru nemovitostí využívána dodnes. Jediné, co bylo podceněno, byla pravidelná aktualizace tohoto mapového díla, nikdo v této době netušil, jaký spád nabere v budoucnu vývoj ve společnosti. Stabilní katastr předpokládal stabilní téměř neměnnou držbu a využívání půdního fondu. O tom svědčí i počet zeměměřičů vyčleněných na aktualizaci v rámci celé rakouské říši, na tuto aktualizaci bylo vyčleněno jen 19 zeměměřičů. [2]

Náhlé změny ve společnosti, a i v katastru byly vyvolány jevy společenskými a politickými. Oba jevy se postaraly o to, že evidence stabilního katastru zastarávala už od jeho počátku. Nejvíce se na těchto změnách projevilo osvobození rolníků ze dne 7. 9. 1848, kdy byla v našich zemích zrušena roboty. Již před tím vznikl patent ze dne 26. 5. 1791, který měl za cíl zrušit nemožnost rozdělování rustikálního čili selského nesvobodného majetku. Proto i například sedláci nemuseli všechny majetek předat pouze prvorozenému synovi, ale mohli svou držbu rozdělit mezi všechny své potomky. V terénu to mělo své důsledky, kdy se fyzicky měnilo využívání polností a bylo zapotřebí na náhlý nárůst změn reagovat v obsahu stabilního katastru. V rámci těchto změn, kdy díky rozdělování polností docházelo ke zvýšení vodní eroze na pozemcích a ke snížení produkční schopnosti půdy. Proto nastal tlak i na opětovné scelování pozemků, tato snaha o scelování pozemků vyvrcholila zákonem č. 92/1883 ř. z., o scelování pozemků. [2]

V 19. století probíhala průmyslová revoluce, do hospodářství na polích také pronikal průlomový vynález parního stroje a díky tomu se změnil pohled na hospodaření na polích. Vznikaly továrny moderního typu, které měly několikanásobně větší produkci než staré manufaktury. Bylo třeba vystavět infrastrukturu kolem těchto vznikajících továren, začala výstavba nových silnic a železnic. Roku 1869 došlo ve stabilním katastru k reambulaci (oprava a doplnění starých map), ale i přes tuto reambulaci stabilní katastr tyto rychlé změny vstřebával nedokonale. Stále více rostla potřeba vhodných legislativních a technických zásahů do stabilního katastru. [2]

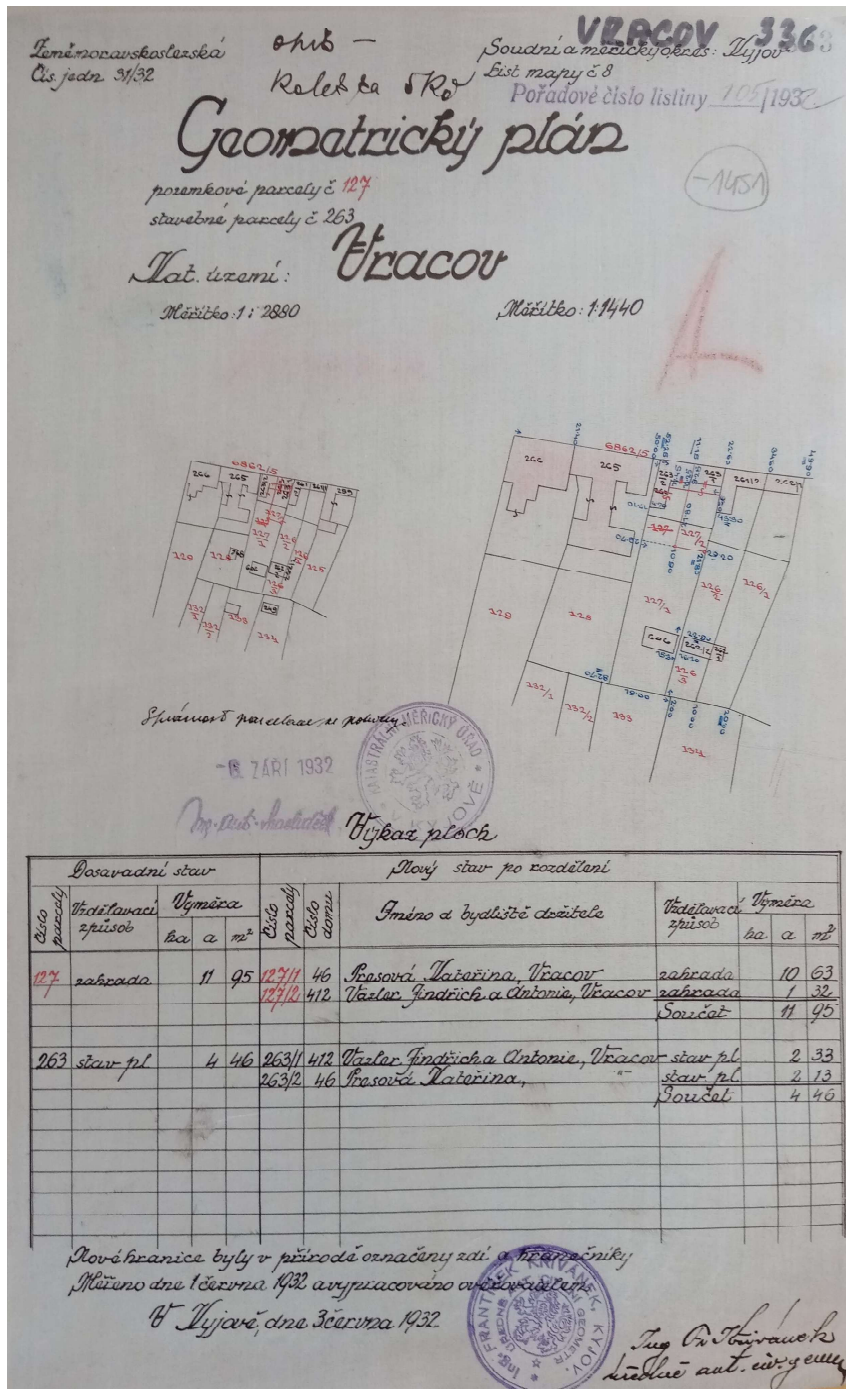
Správným kokem ke zlepšení došlo vydáním dne 23. 5. 1883 zákona č. 83/1883 ř. z., o evidenci katastru daně pozemkové. Zákonem bylo stanoveno, že se musí katastrální operát zachovávat v souladu s faktickým a právním stavem. Vlastníci nemovitostí měli povinnost plynoucí z tohoto zákona oznamovat veškeré změny skutečností vedených ve stabilním katastru. Zákonem byla určena povinnost shodného označení pozemkových a stavebních parcel v pozemkových knihách i ve stabilním katastru. Z toho vyplynula povinnost ohlašování změn mezi pozemkovou knihou a stabilním katastrem, ohlašovací povinnost se vztahovala i na soudy a ostatní úřady. [2]

Díky této nastalé situaci došlo k vytvoření speciálního instrumentu – geometrického plánu, který umožnil téměř bezchybnou komunikaci mezi soudními orgány a katastrálními úřady. Výhodou zcela jistě bylo, že byl tento nástroj srozumitelným i pro neodbornou veřejnost a další výhodou bylo to, že mohl být vypracovaný

nejenom omezeným počtem státních geodetů, ale mohli ho zpracovávat i geodeti ze soukromé podnikatelské sféry. [2]

Během let prošel od svého vzniku do současnosti geometrický plán vývojem, zejména procházela vývojem technologie zpracování, terminologie a vlastní podoba geometrického plánu. Postupně docházelo k různým variantám pojmenování podle toho, jak byl graficky zpracován – geometrovský plán, geometrický polohový plán, geometrický situační plán, geometrický (polohopisný) plán, geometrický (výškopisný) plán, geometrický (parcelační) plán, geometrický (oddělovací) plán, případně byly označovány dalšími méně častými označeními. [2]

K ustálení podoby geometrického plánu došlo u zrodu evidence nemovitostí v roce 1964. Od té doby je geometrický plán chápán odborníky i laiky jako vyčerpávající a akceptovatelný. Starší geometrické plány z dob pozemkového katastru vypadají jako precizní grafická díla. Tyto geometrické plány se tvořili ručně jako originální díla, i všechny stejnopisy v bezvadném kaligrafickém provedení. Geometrické plány se vyhotovovaly na pauzovací papír, voskované papíry a tkaniny, kreslily se ručně třenými tušemi. Nový stav byl kreslený červeně, původní stav a konstrukční čáry černě, modře se znázorňovaly konstrukční, oměrné a kontrolní míry, oddělené parcely se zvýrazňovaly podbarvením, případně byly zvýrazněny lemováním. Jen ve výjimečných případech se stejnopisy vyhotovovaly reprodukcí. [2]



Obr. 2: Příklad geometrického plánu z roku 1932 pro zápis do pozemkové mapy.

Postupem času ovšem došlo k tomu, že byly kladeny větší nároky na zhospodárnění procesu tvorby geometrických plánů, proto došlo k tomu, že se barevnost geometrických plánů ustálila pouze na červené a černé barvě. Červeně byl vykreslen nový stav a černě vše ostatní. Pouze předloha byla vypracována na pauzovacím

papíru a další kopie byly už kopírovány na obyčejný papír. Většinou docházelo ke kopírování jednobarevnému a kvůli tomu musel být ručně adjustací doplněn nový stav červeně. V případě nutného většího počtu kopií nebo rozsáhlého geometrického plánu se přistoupilo k barevné reprodukci ofsetovým tiskem nebo fotolovým (želatinotiskovým) sůtiskem. [2]

Tato éra dvoubarevného geometrického plánu skončila s vydáním směrnice č. 4 000/1975-22 ze dne 31. října 1975 Českého úřadu geodetického a kartografického, která v § 7 stanovovala princip jednobarevnosti geometrického plánu, kdy plnou tlustou čarou byl zobrazen nový stav v geometrickém plánu. Tato zásada vydržela v praxi až do vydání nové katastrální vyhlášky č. 357/2013 Sb., vyhláška o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška) ze dne 1. listopadu 2013, kde se vrátilo vyznačování nového stavu do geometrického plánu červeně. [2]

4.2. Geometrický plán v katastru nemovitostí

Jak již bylo v předchozích kapitolách napsáno, jedná se o odborný podklad pro zákres nového stavu do katastrální mapy, který je určený pro odbornou i laickou veřejnost. Geometrický plán je potřeba pro zápis a zákres stavby do katastru nemovitostí, a to vždy ještě před jeho kolaudací, protože jeden stejnopis se odevzdává ke kolaudačnímu řízení na stavební úřad.

Vypracovaný geometrický plán pro jakýkoliv účel je nutné zaslat elektronicky na katastrální pracoviště, pod které spadá katastrální území, kterého se daný geometrický plán týká. Na pracovišti je poté tento geometrický plán zkontrolován, jestli odpovídá všem náležitostem dle katastrální vyhlášky č. 357/2013 Sb., pokud je vše v pořádku nebo jsou v celé dokumentaci ZPMZ pouze chyby nebránící zápisu geometrického plánu do katastru nemovitostí, je následně elektronicky podepsán – potvrzen a odeslán zpět zpracovateli.

Následně po potvrzení geometrického plánu je geodetem předán objednateli, který ho má v několika vyhotoveních. Vlastník nebo jeho právní zástupce je povinen ke kolaudaci předložit stavebnímu úřadu tento geometrický plán, který je podroben kontrole i stavebním úřadem. Stavební úřad kontroluje samozřejmě geometrický

plán z hlediska stavebního zákona č. 183/2006 Sb., jestli odpovídá odsouhlasené stavební dokumentaci.

Ale nedocházelo ke kontrole geometrického plánu při kolaudaci na stavebním úřadu s ohledem na územní řízení v rámci odboru životního prostředí. Mám ovšem informace, že v dnešní době došlo k posunu a při kolaudačním řízení je vytvořena spolupráce mezi stavebním úřadem a odborem životního prostředí v rámci Městského úřadu Kyjov. Tato spolupráce je nutná na všech městských úřadech, aby nedocházelo k nedodržení územního rozhodnutí, kdy po kolaudaci je zapsaný do katastru nemovitostí geometrický plán, podle kterého nesouhlasí výměra zastavěné plochy a nádvoří s vyňatou plochou s ochranou zemědělského půdního fondu (dále jen „ochrana ZPF“). V ojedinělých případech v rámci našeho katastrálního pracoviště byla celá plocha s ochranou ZPF kolem stavby v geometrickém plánu převedena do stavební parcely, aniž by byla celá řádně vyňata z ochrany ZPF.

V tomto případě z vynětí ze ZPF plynou finance do obecních rozpočtů a do státního rozpočtu, jejich obcházením dochází dle mého názoru tedy k podvodnému jednání, na němž se podílí i geodeti, kteří vytváří geometrický plán pro objednavatele.

Nastalá situace je třeba řešit těsnější spoluprací Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva pro životní prostředí a následně s jejich podřízenými úřady. Samozřejmostí by byla také jednoduchá metodika nebo směrnice upravující postup při kolaudačním řízení. Ale jak jsem již uvedl, například na Městském úřadě Kyjov k této spolupráci již dochází.

Následně je třeba také řádně proškolit projektanty staveb, jakým způsobem se mají i v rámci této praxe postavit k zákresu dokumentace stavby a jejího osazení do terénu. Dalším v řadě jsou projektanti územní dokumentace, která je chystaná pro vynětí z ochrany ZPF. A jako poslední v řadě, ovšem z hlediska katastru nemovitostí a jeho evidence nejdůležitějším, jsou geodeti, kteří chystají geometrický plán pro jeho zápis do katastru nemovitostí. Těmto geodetům je třeba vysvětlit řádně, o jakou věc se jedná, aby pochopili, že je třeba při tvorbě geometrického plánu nahlédnout i do dokumentace pro územní rozhodnutí, jestli jejich geometrický plán je vyhotoven v souladu s touto dokumentací a odpovídá stavu v terénu.

Následně pokud nastane obrácená situace, kdy je zakreslena v zastavěné ploše pouze stavba a okolí stavby je vedeno stále s ochranou ZPF, ale je využíváno jako nádvoří,

pak zase dochází k tomu, že by měla být tato plocha vyňata z ochrany ZPF a mimo to by mělo dojít i k opravě pro platbu daní. Tyto nesrovnalosti, kdy je zastavěná plocha menší, než jak je opravdu v terénu využívána, jsou řešeny v rámci obnovy katastrálního operátu novým mapováním a také při revizi katastrálního operátu.

Při obnově katastrálního operátu novým mapováním jsou tyto nesrovnalosti řešeny dvojím způsobem. Pokud se jedná o malou změnu, která už byla v terénu uskutečněna před delší dobou a odbor životního prostředí s takovou změnou souhlasí, může se tato změna vyřešit při zjišťování průběhu hranic opravou na zjištěný stav v terénu. V případě, že se jedná o novostavbu, která nemá užití pozemku v souladu se situací v terénu, pak je možné po konzultaci s odborem životního prostředí zase tuto situaci napravit při zjišťování průběhu hranic. Pokud ovšem bylo vynětí menší a je třeba dořešit vynětí případně i změnu obvodu budovy hlavní, je předán vlastníkovi protokol o nesouladu, podle kterého má situaci napravit a závěrem doložit na katastrální pracoviště všechny potřebné doklady k zápisu samozřejmě společně s geometrickým plánem.

Při revizi katastrálního operátu je situace jednodušší z hlediska úřednického pohledu, jak na tyto nesrovnalosti nahlížet. V každém případě, když úředník zpracovávající revizi v katastrálním území narazí na větší nesrovnalosti u zastavěných ploch a nádvoří, je třeba vlastníkům vždy předat protokol o nesouladu, který dokládá, o jaký nesoulad se jedná a co je třeba, aby vlastník udělal pro jeho nápravu a co má na katastrální pracoviště doložit k nápravě tohoto stavu. Jak již jsem se zmiňoval, vždy je třeba k této změně doložit potřebné doklady pro změnu dle protokolu o nesouladu a společně s tím i samozřejmě geometrický plán.

5. Zákres atypických staveb v katastrální mapě

V kapitole 5 bude probrána problematika zákresu základních typů atypických staveb a jejich zákres v katastrální mapě. Konkrétní příklady staveb s jejich fotkami a jejich zákresem v katastrální mapě jsou uvedeny v příloze této práce s případným návrhem zákresu, který by měl být správně v katastrální mapě zakreslen. Každý příklad jsem stručně okomentoval.

Jak již bylo napsáno, obvod stavby se posuzuje jako uzavřený prostor alespoň tří obvodových stěn budovy. Pokud se jedná o více podlaží, pak se bere průnik vnějšího obvodového zdiva s terénem případně kolmý průmět venkovního obvodu budovy na terén. [7]

V navrženém zákresu stavby na pozemku jsem zohlednil i 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.března 2017, ve kterém je navržený postup spolupráce při revizi katastru nemovitostí. Zejména se jedná o to, jak postupovat při řešení nesouladů kolem staveb, kdy ve stavební parcele není v mapě zobrazena stavba s přilehlým nádvořím, ačkoliv je pozemek v tomto prostoru v terénu fakticky takto užíván nebo jeho část.

5.1. *Atypický vchod do budovy*

Atypickým vchodem do budovy je myšlen zapuštěný vchod do objektu. V příkladech přílohy A jsou uvedeny i zápraží zapuštěné do obvodu budovy. Na fotografiích jsou zobrazeny v podkapitolách případy těchto zapuštěných vchodů do budovy. Opět je nutné při posuzování uvažovat průnik zdiva s terénem. V tomto případě je třeba uvažovat, jestli se jedná pouze o protažení zastřešení objektu, nebo se musí posuzovat částečné zdivo obvodu budovy. V příkladech jsou uvedeny některé případy, kdy není zákres budovy z tohoto pohledu zcela správně zakreslen.

V některých případech se může jednat o zákres rozestavěné budovy, která byla možná před rokem 2014, pokud bylo vystavěno alespoň první podlaží. K zákresu rozestavěné budovy bylo přistupováno kvůli tomu, že takto byly koncipovány hypoteční smlouvy. Bylo zapotřebí v této fázi stavby nechat zaměřit rozestavěnou

stavbu a následně bylo nutné ji zapsat na LV a nechat zakreslit do katastrální mapy. Až po tomto zápisu bylo možné dále čerpat finanční prostředky na dokončení stavby. Po kolaudaci už nedošlo k vypracování nového geometrického plánu a jeho zápisu do katastru nemovitostí. V některých případech došlo ke změně obvodu i kvůli pozdějšímu zateplení staveb.

V dalších případech je nesprávně posouzen obvod stavby dle dnešních předpisů, protože geometrický plán vznikl až po roce 2014 a zároveň začal stavebník stavět také až po roce 2014. V těchto případech došlo k nesprávnému posouzení obvodu stavby.

Další případy jsou zakresleny do katastrální mapy správně z hlediska obvodu stavby, ale chybí zde přístupová komunikace k domu z veřejné komunikace a také nádvoří kolem domu, kde jsou zpevněné plochy, a používá se k tomuto účelu. Tato část pozemku není využívána k zemědělským účelům a ani k nim nebude využívána v blízké budoucnosti. Ve všech těchto případech bylo zakresleno v návrhu, jak by mohl být pozemek rozdělen z hlediska využití podle situace v terénu.

5.1.1. Dům č.p. 375 s atypickým vchodem

První příklad je ukázkový případ původního zákresu rozestavěné budovy a následně zapsání zkolaudované stavby bez nového zaměření dokončené stavby. Protože nad vchodem do budovy je náznak části obvodového zdiva budovy ve výšce minimálně 0,5 m. Proto jsem doplnil zákres, jak by měl zákres této budovy v katastrální mapě vypadat správně. Zároveň v tomto případě by bylo třeba dořešit nádvoří kolem domu, je třeba dle platných pravidel z poslední doby dořešit zpevněné plochy, jako je vjezd na pozemek, případně část za domem, aby tyto plochy byly součástí zastavěné plochy a nádvoří případně jako druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha, jak jsem opět naznačil možnou úpravu v navrhnutém řešení tohoto zákresu.



Obr. 3: Dům č.p. 375 s atypickým zasunutým vchodem do budovy.



Obr. 4: Zobrazení v katastrální mapě (k.ú. Žarošice) a náčrt ZPMZ 494 ke geometrickému plánu pro vyznačení rozestavěné stavby do mapy katastru nemovitostí z roku 2005.

Zdroj: ISKN, 22. 03. 2022.



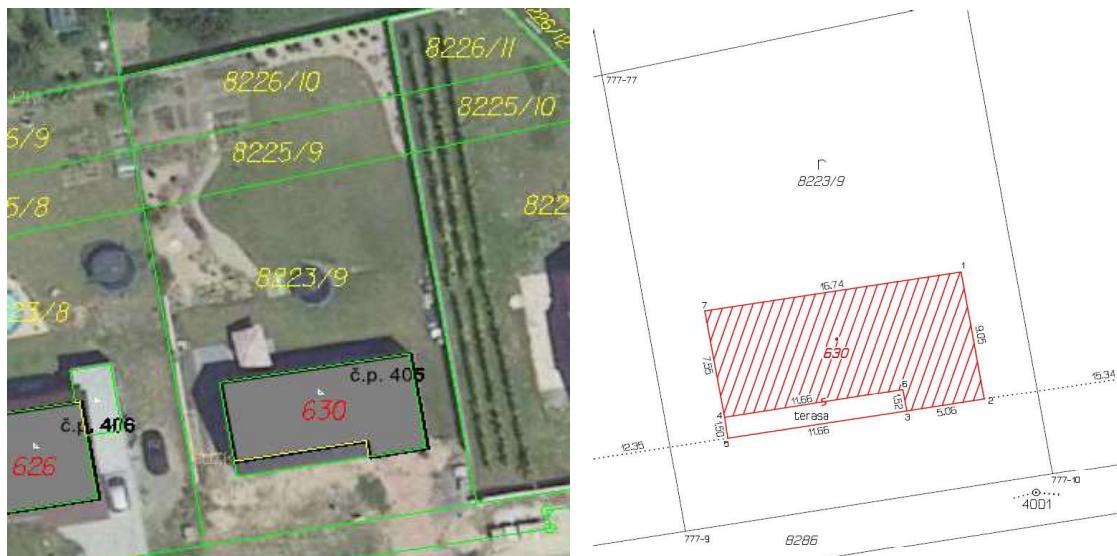
Obr. 5: Možný návrh opravy zákresu stavby a okolí v mapě katastru nemovitostí.

5.1.2. Dům č.p. 405 se zápražím na jižní straně domu

V tomto případě se jedná o patrový dům, u kterého je opět chybně zakreslena přední část domu, kde je atypický vchod s podloubím. Zákres obvodu budovy se v tomto případě musí posuzovat podle půdorysu 1. patra, jak je naznačeno v opravě zákresu do katastrální mapy. Je třeba opět dořešit zákres nádvoří, tak aby byla v katastrální mapě zakreslena v rámci zastavěné plochy a nádvoří, případně jako jiná plocha s dořešením vynětí z ochrany ZPF.



Obr. 6: Dům č.p. 405 s atypickým zasunutým vchodem do budovy.



Obr. 7: Zobrazení v katastrální mapě (k.ú. Žarošice) a náčrt ZPMZ 867 ke geometrickému plánu pro vyznačení stavby do mapy katastru nemovitostí z roku 2017.

Zdroj: ISKN, 22. 03. 2022.



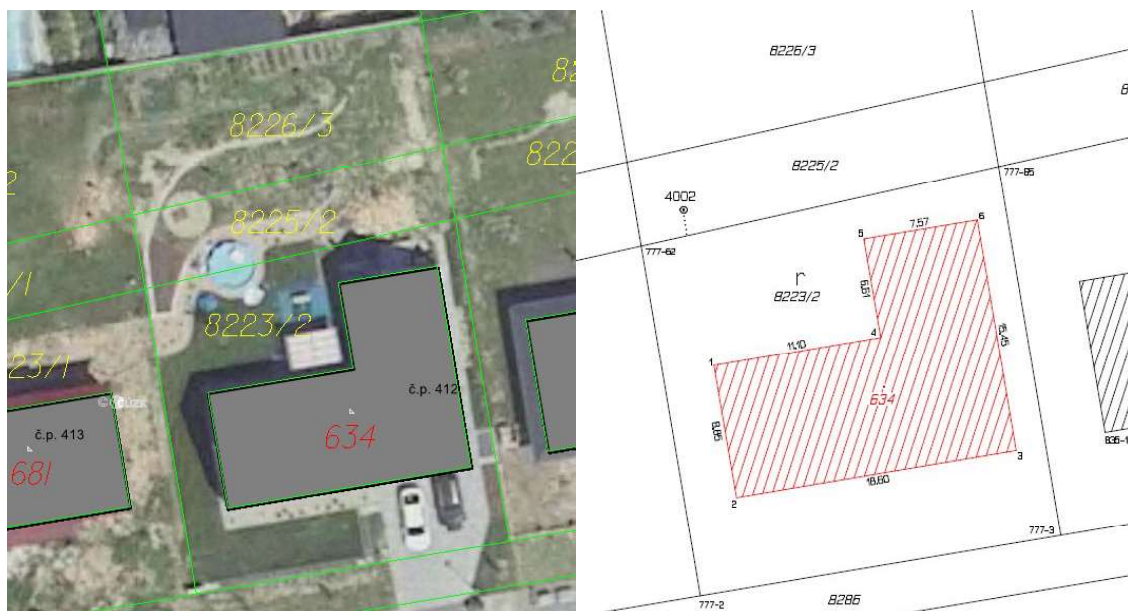
Obr. 8: Možný návrh opravy zákresu stavby a okolí v mapě katastru nemovitostí.

5.1.3. Dům č.p. 412 se zápražím na jižní straně domu

Je to podobný případ tomu řešenému v předchozím případě, avšak v tomto případě je to dům přízemní, který je správně v katastrální mapě zakreslen. Toto zápraží je ze tří stran uzavřené a nad zápražím je náznak obvodového zdiva. Opět se jedná o chybný zákres nádvoří kolem stavby, které je třeba dle platných předpisů dořešit.



Obr. 9: Dům č.p. 412 s atypickým zápražím na jižní straně domu.



Obr. 10: Zobrazení v katastrální mapě (k.ú. Žarošice) a náčrt ZPMZ 880 ke geometrickému plánu pro vyznačení stavby do mapy katastru nemovitostí z roku 2018.

Zdroj: ISKN, 22. 03. 2022.



Obr. 11: Možný návrh opravy zákresu okolí stavby v mapě katastru nemovitostí.

5.1.4. Dům č.p. 420 s atypickým zasunutým vchodem do budovy

Opět se jedná o obdobný příklad stavby s atypickým zasunutým vchodem, je to patrová budova se správným zákresem stavby v katastrální mapě. Ale opět není dořešené nádvoří kolem stavby, možné řešení je naznačeno v možném řešení zákresu do katastrální mapy.

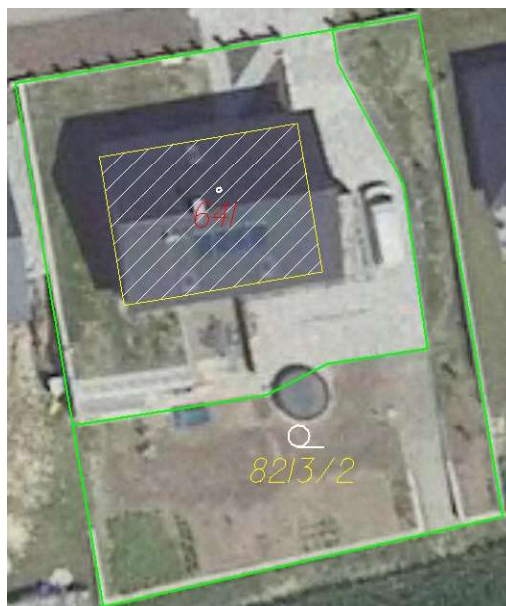


Obr. 12: Dům č.p. 420 s atypickým zasunutým vchodem do budovy.



Obr. 13: Zobrazení v katastrální mapě (k.ú. Žarošice) a náčrt ZPMZ 890 ke geometrickému plánu pro vyznačení stavby do mapy katastru nemovitostí z roku 2018.

Zdroj: ISKN, 22. 03. 2022.



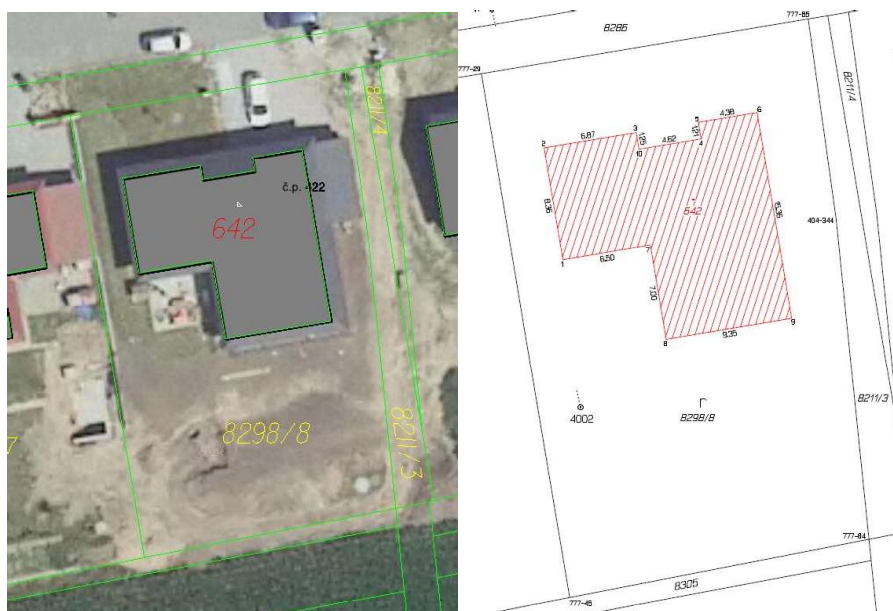
Obr. 14: Návrh opravy zákresu stavby v mapě katastru nemovitostí.

5.1.5. Dům č.p. 422 s atypickým zasunutým vstupem do budovy

V tomto případě se jedná o správný zákres v katastrální mapě. Jedná se o přízemní bungalov, který má nad zasunutým vstupem do budovy pouze střechu a není tam žádný náznak obvodového zdiva. Jiný případ je ovšem okolí stavby, kde je opět nutné dořešit zpevněné plochy kolem domu, které by měly být v zastavěné ploše na nádvoří případně v ostatní ploše se způsobem využití jiná plocha.



Obr. 15: Dům č.p. 422 s atypickým zasunutým vstupem do budovy.



Obr. 16: Zobrazení v katastrální mapě (k.ú. Žarošice) a náčrt ZPMZ 896 ke geometrickému plánu pro vyznačení stavby do mapy katastru nemovitostí z roku 2019.

Zdroj: ISKN, 22. 03. 2022.



Obr. 17: Návrh opravy zákresu stavby v mapě katastru nemovitostí.

5.2. Rozdílný půdorys pater budovy

V případě, že jsou rozdílné půdorysy pater stavby, pak je nutné vždy uvažovat komplexně průnik kompletního obvodového zdiva s terénem, a to samozřejmě i v případě nadzemních částí, které nekopírují půdorys přízemní části stavby, a zasahují přes tento obvod přízemí. Opět v některých případech je jasné, že došlo k zápisu rozestavěné budovy a následně pak nedošlo k zápisu nového geometrického plánu po kolaudaci stavby, jak bylo rozebráno v kapitole předcházející.

5.2.1. Dům č.p. 390 s rozdílným půdorysem pater

Nad parkovacím stáním je očividné, že je v tomto případě obytná místnost, proto i tato část stavby by měla být zahrnuta v polygonu stavby a vnitřní kresba by měla být zrušena v celé ploše stavební parcely p.č. st. 588. Opět zde není dořešeno v katastrální mapě rozdělení pozemku podle využití na stavební plochu s nádvořím a zbytek pozemku jako druh pozemku zahrada, která zůstává i nadále pod ochranou ZPF. Toto je zohledněno v zákresu možného budoucího řešení rozdělení pozemků pro toto rozdělení využití pozemků.



Obr. 18: Dům č.p. 390 s rozdílným půdorysem přízemí a podkroví.



Obr. 19: Zobrazení v katastrální mapě (k.ú. Žarošice) a náčrt ZPMZ 678 ke geometrickému plánu pro vyznačení rozestavěné stavby do mapy katastru nemovitostí z roku 2008.

Zdroj: ISKN, 22. 03. 2022.



Obr. 20: Návrh opravy zákresu stavby v mapě katastru nemovitostí.

5.2.2. Dům č.p. 1619 s rozdílným půdorysem pater

Moderní patrový dům je přímo navržený s tím, že je půdorysně přízemí a 1. podlaží tohoto domu s rovnou střechou navrženo rozdílně. Jak je vidět ze zákresu v katastrální mapě s připojeným ortofotem, je tento zákres chybně zakreslen v mapě. Znovu se jedná o chybu, která vznikla na základě toho, že napřed byla do katastrální mapy zanesena rozestavěná stavba a po kolaudaci se už se zákresem obvodu stavby nic dalšího nedělalo. Opět v tomto případě se neřešilo rozdílné využití částí pozemku kolem stavby, které neplní účel ZPF. Proto zde v navrhovaném zákresu katastrální mapy navrhuji i toto předpokládané rozdělení pozemku na tyto dvě části pozemku s a bez ochrany ZPF.



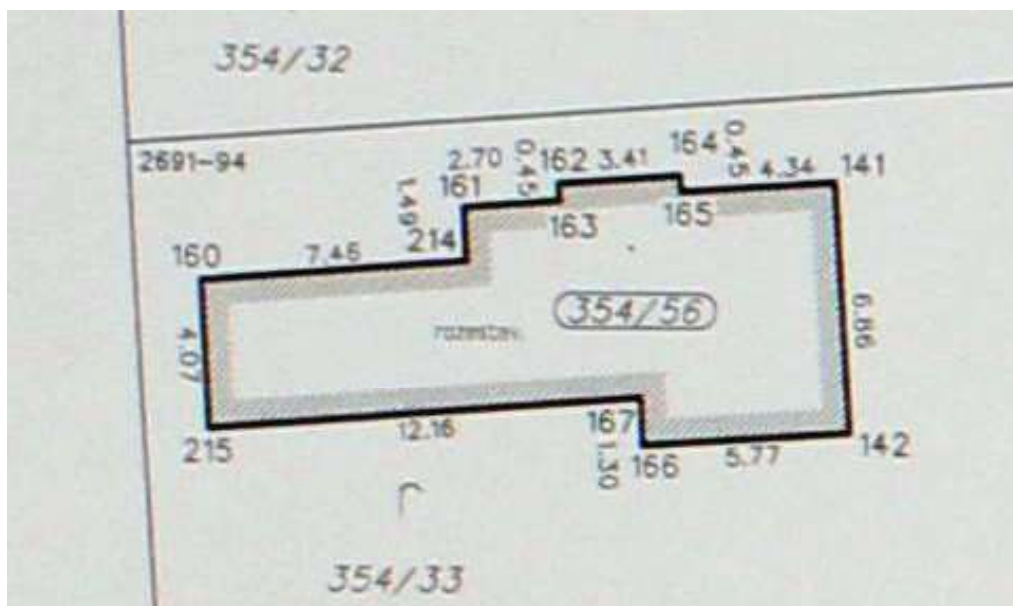
Obr. 21: Dům č.p. 1619 s rozdílným půdorysem přízemí a 1. podlaží – 1. pohled severozápadní strana.



Obr. 22: Dům č.p. 1619 s rozdílným půdorysem přízemí a 1. podlaží – 2. pohled jihozápadní strana.



Obr. 23: Zobrazení v katastrální mapě (k.ú. Slavkov u Brna).
Zdroj: ISKN, 22. 03. 2022.



Obr. 24: Náčrt ZPMZ 2791 ke geometrickému plánu pro vyznačení rozestavěných budov do mapy katastru nemovitostí z roku 2013.

Zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>, 20. 04. 2022.



Obr. 25: Návrh opravy zákresu stavby v mapě katastru nemovitostí.

5.2.3. Budova s rozestavěnými jednotkami s rozdílným půdorysem pater

V katastrální mapě jsem narazil i na příklad rozestavěné stavby s rozestavěnými jednotkami. V tomto případě je jasně patrné, že stavba je v katastrální mapě zakreslena jako rozestavěná na začátku stavby. V dnešní situaci je budova v dostavěné formě hrubé stavby, kde je vidět, jak tato stavba by měla vypadat po dokončení. A je tudíž jasně patrné, že došlo ve 2. patře této budovy k propojení dvou částí jedné budovy. V katastrální mapě jsou zakresleny tyto dvě části, ze kterých jedna je koncipována jako hlavní budova a druhá jako vedlejší stavba k budově hlavní. Tady jsem navrhl zákres budovy, jak by v budoucnu po kolaudaci měl vypadat v katastrální mapě.



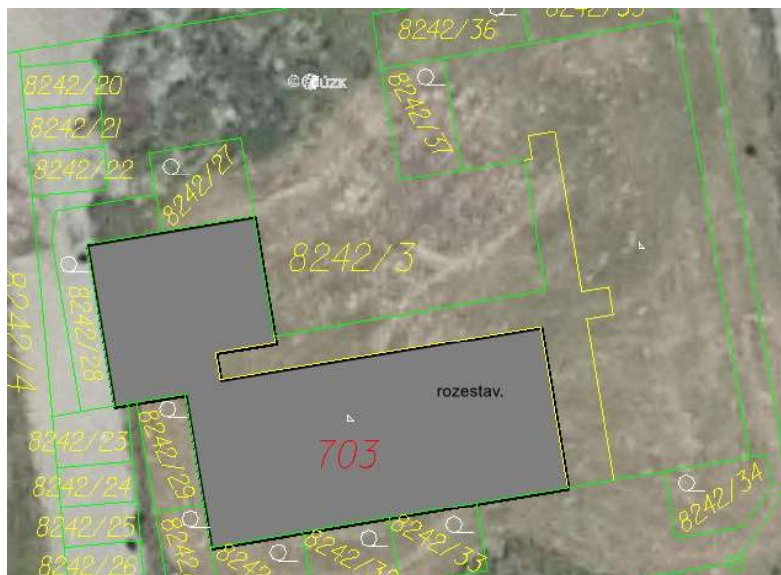
Obr. 26: Budova s rozestavěnými jednotkami s rozdílným půdorysem pater – 1. pohled z jižní strany.



Obr. 27: Budova s rozestavěnými jednotkami s rozdílným půdorysem pater – 2. pohled (detail z jižní strany)

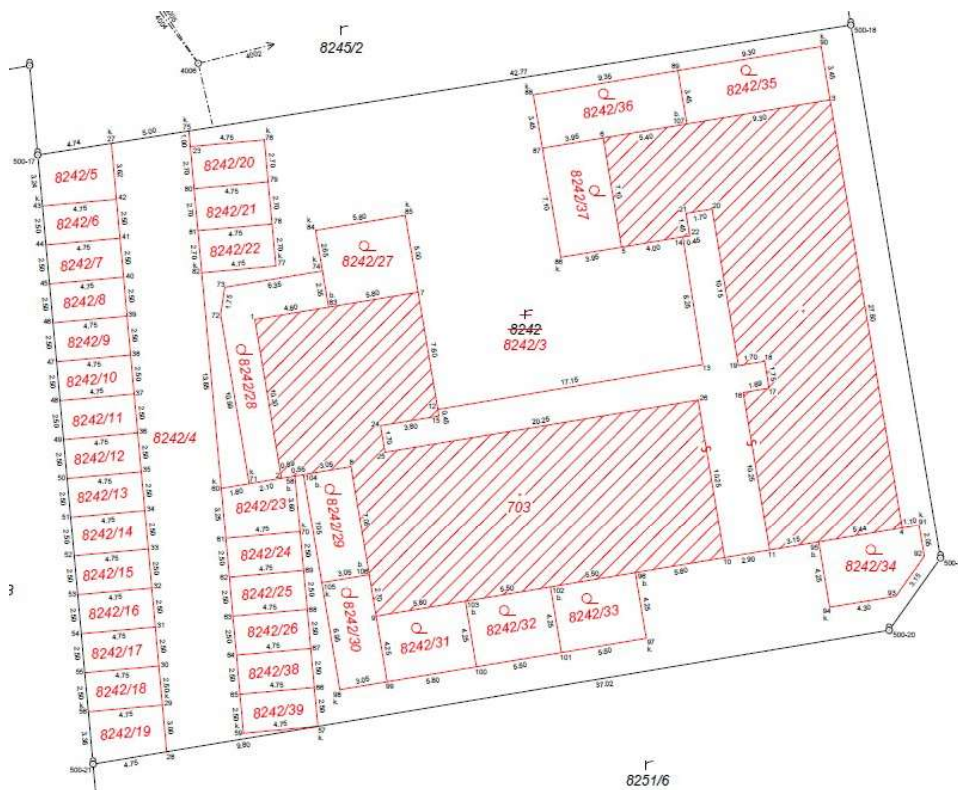


Obr. 28: Budova s rozestavěnými jednotkami s rozdílným půdorysem pater – 3. pohled ze severozápadní strany.



Obr. 29: Zobrazení v katastrální mapě (k.ú. Žarošice).

Zdroj: ISKN, 22. 03. 2022.



Obr. 30: Náčrt ZPMZ 958 ke geometrickému plánu pro vyznačení rozestavěné budovy a rozdělení pozemku do mapy katastru nemovitostí z roku 2021.

Zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>, 20. 04. 2022.



Obr. 31: Návrh opravy zákresu stavby v mapě katastru nemovitostí.

5.2.4. Bytový dům č.p. 1602 a č.p. 1603 s rozdílnými půdorysy pater

Zákres budovy je v katastrální mapě zakreslen zcela správně jedině, co by se mělo dořešit je opět plocha za domem p.č. 354/49, která je vedena stále jako orná půda, avšak k svému účelu již není využívána, a to platí i pro části této plochy, která byla přetvořena zabetonováním ve zpevněné plochy. Jihovýchodní roh je zakreslen správně, u 1. balkonu zasahuje navazující zdivo stavby až do základů stavby, proto je tedy nutné tuto část vyhodnotit takto, že se jedná o součást stavby.



Obr. 32: Bytový dům č.p. 1602 a č.p. 1603 – jihozápadní roh.



Obr. 33: Bytový dům č.p. 1602 a č.p. 1603 – jihovýchodní roh.



Obr. 34: Zobrazení v katastrální mapě (k.ú. Slavkov u Brna) a náčrt ZPMZ 2791 ke geometrickému plánu pro vyznačení rozestavěných budov do mapy katastru nemovitostí z roku 2013.

Zdroj: ISKN, 22. 03. 2022.



Obr. 35: Návrh opravy zákresu stavby v mapě katastru nemovitostí.

5.2.5. Dům č.p. 7121 s rozdílným půdorysem pater

Extravagantní moderní stavba ze Zlína dům č.p. 7121 vypadá tak, že v katastrální mapě je zakreslena stavba obvodem zapuštěného přízemí, proto je nutná oprava zákresu této stavby opět tak, aby korespondoval obvod stavby s průmětem vnějšího pláště budovy s terénem. Kolem p.č. st. 8840 je na p.č. 837/4 evidován druh pozemku zahrada. Tyto dva nesoulady by bylo třeba odstranit. Na pozemek p.č. 837/4 vede příjezdová zpevněná komunikace, která by měla být evidována na pozemku evidovaného jako zastavěná plocha a nádvoří, případně by měla být evidována na druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha.



Obr. 36: Dům č.p. 7121 s rozdílným půdorysem zapuštěného přízemí a patra.

Zdroj: <https://homebydleni.cz/dum/navstevy-domu/novostavba-ve-zline-pred-kterou-zapomenete-dychat-s-fasadou-jako-pruzracny-diamant-napodobuje-zivy-organismus/>, 22. 03. 2022.



Obr. 37: Zobrazení v katastrální mapě (k.ú. Zlín) a náčrt ZPMZ 6316 ke geometrickému plánu pro vyznačení rozestavěné budovy do mapy katastru nemovitostí z roku 2008.

Zdroj: ISKN, 22. 03. 2022.



Obr. 38: Návrh opravy zákresu stavby v mapě katastru nemovitostí.

5.2.6. Vila Stiassni, Brno

U funkcionalistické vily Stiassni, dokončené v období první republiky, je dominantní terasa na jižní straně stavby, která je součástí obvodu stavby. Dle mého názoru je obvod stavby v tomto ohledu zakreslen správně. Tato terasa je dominantním prvkem stavby a je zde i převis obvodového zdiva s prvním patrem terasy. Na obvodu jsem naznačil změnu zákresu obvodu stavby vnitřní kresbou, která nesouhlasí se situací v terénu v současnosti. Kolem stavby na p.č. 675, která je evidovaná jako zastavěná plocha a nádvoří, jsou veškeré zpevněné plochy a vedlejší stavby. Z tohoto pohledu je zákres v katastrální mapě a další písemná evidence v pořádku.



Obr. 39: Vila Stiassni, Hroznová 82/14, Brno-Pisárky.

Zdroj: www.vila-stiassni.cz, 04. 04. 2022.



Obr. 40: Vila Stiassni, Hroznová 82/14, Brno-Pisárky.

Zdroj: www.vila-stiassni.cz, 04. 04. 2022.



Obr. 41: Vila Stiassni, Hroznová 82/14, Brno-Pisárky.

Zdroj: www.vila-stiassni.cz, 04. 04. 2022.



Obr. 42: Zobrazení v katastrální mapě (k.ú. Pisárky).
Zdroj: ISKN, 19. 04. 2022.



Obr. 43: Návrh opravy zákresu stavby v mapě katastru nemovitostí.

5.2.7. Vila Löw-Beer

Vila Löw-Beer je secesní vila dostavená před první světovou válkou. V katastrální mapě je budova zakreslená zcela správně. Obvod stavby je vyšetřen i s podsklepenou terasou, která je správně zakreslena jako součást stavby, protože je část tohoto podsklepení nad zemským povrchem.



Obr. 44: Vila Löw-Beer, Drobného 297/22, Brno – Černá Pole
Zdroj: www.vilalowbeer.cz, 04. 04. 2022.



Obr. 45: Vila Löw-Beer, Drobného 297/22, Brno – Černá Pole
Zdroj: muzeumbrnenska.pano3d.cz, 04. 04. 2022.



Obr. 46: Zobrazení v katastrální mapě (k.ú. Černá Pole).
Zdroj: ISKN, 19. 04. 2022.

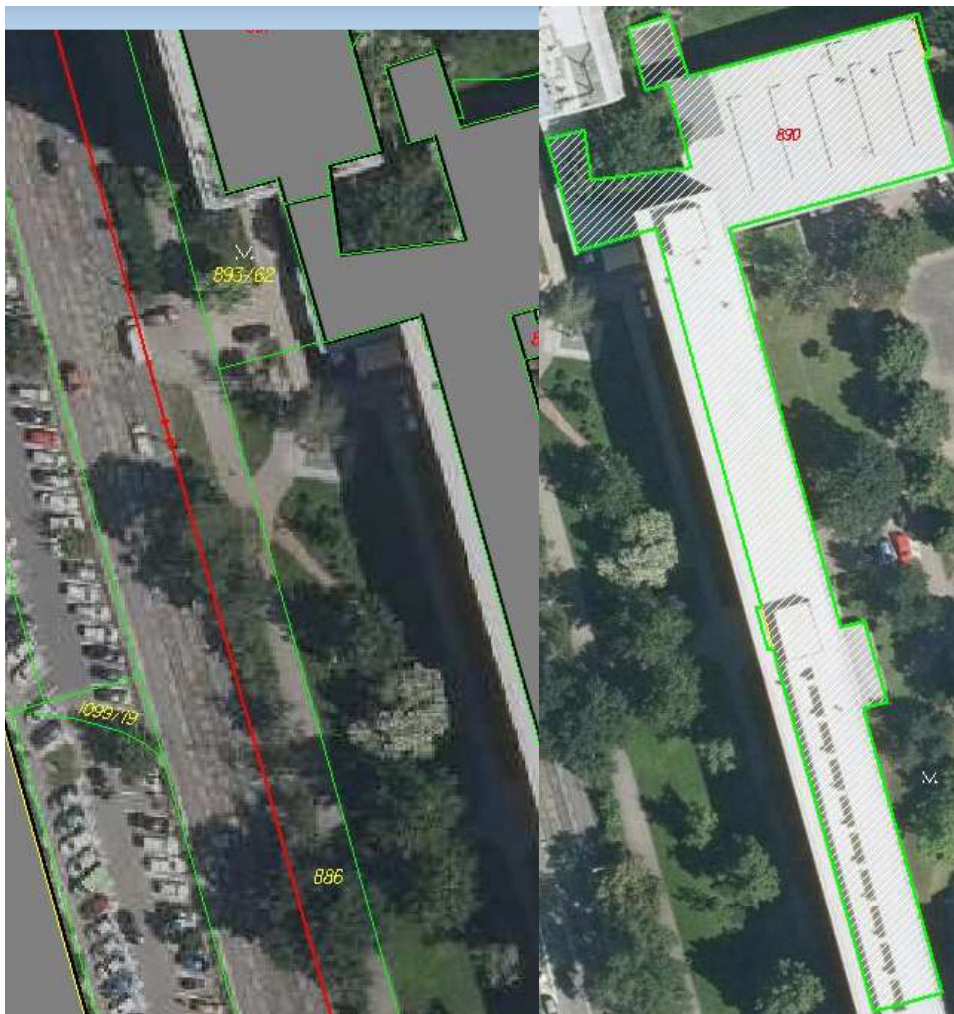
5.2.8. Budova centrálního archivu v Brně

Jak je vidět z katastrální mapy, zákres budovy z jižní strany koresponduje s půdorysem prvního patra. Ovšem na listu vlastnictví (dále jen „LV“) je zapsáno ZDŘ-255/2021-702 kvůli nesouladu zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem. Tento nesoulad se týká východní části archivu, kde budova zasahuje do pozemků parcelní číslo (dále jen „p.č.“) 893/54 a do pozemku p.č. 893/1 a tudíž není zobrazen správně celý obvod budovy v katastrální mapě. Je nutné tedy v tomto případě doložit doklad ze stavebního úřadu ke správnému obvodu stavby a zároveň nechat vypracovat geometrický plán pro změnu obvodu budovy hlavní. Při čemž parcely, na kterých tato budova stojí, p.č. 893/1 a p.č. 893/54 jsou na stejném LV jako samotná budova, proto zde není nutné dokládat majetkoprávní vypořádání.



Obr. 47: Budova Centrálního archivu VUT, ulice Kounicova 506/48, Brno

Zdroj: <http://www.hexaplan.cz/>, 16. 04. 2022



Obr. 48: Zobrazení v katastrální mapě (k.ú. Ponava) a návrh opravy zákresu stavby v mapě katastru nemovitostí.

Zdroj: ISKN, 19. 04. 2022.

5.2.9. Budova gymnázia Matyáše Lercha v Brně

Z náčrtu ZPMZ 305 ke geometrickému plánu pro vyznačení budovy do mapy katastru nemovitostí je patrné, že zákres vzniknul jako průnik obvodového zdiva s terénem. Avšak správně by měl být dle dnešních postupů zakreslen obvod budovy jako průnik vnějšího obvodového zdiva s terénem. Naznačil jsem tento správný zákres obvodu budovy v návrhu opravy zákresu stavby v mapě katastru nemovitostí. V katastrálním území je od roku 1995 platná DKM po ZMVM. Tento chybný zákres v katastrální mapě bude tedy odstraněn při revizi katastrálního operátu.



Obr. 49: Budova gymnázia Matyáše Lercha, Brno – pohled ze severovýchodu.
Zdroj: <https://www.gml.cz/>, 17. 04. 2022.

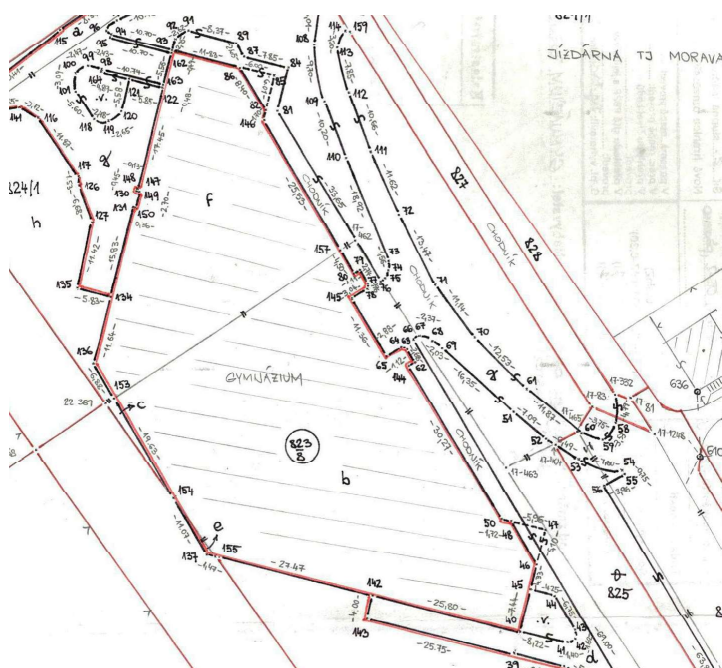


Obr. 50: Budova gymnázia Matyáše Lercha, Brno – pohled z jihozápadu.
Zdroj: <https://www.gml.cz/>, 17. 04. 2022.



Obr. 51: Zobrazení v katastrální mapě (k.ú. Veverí).

Zdroj: ISKN, 19. 04. 2022.



Obr. 52: Náčrt ZPMZ 305 ke geometrickému plánu pro vyznačení budovy do mapy katastru nemovitostí z roku 1996.

Zdroj: <https://nahliznidokn.cuzk.cz/>, 20. 04. 2022.



Obr. 53: Návrh opravy zákresu stavby v mapě katastru nemovitostí.

5.3. Arkýř na budově

V kapitole 5.3.1. jsem uvedl příklad budovy, která arkýř nemá přiznaný v katastrální mapě. Z tohoto pohledu by bylo žádoucí, aby na tuto budovu byl vypracován nový geometrický plán, který by tento nedostatek odstranil z katastrální mapy, tedy změnil obvod budovy podle skutečného stavu. K tomuto příkladu jsem doplnil dvě

varianty možného zákresu v katastrální mapě. Obě tyto varianty jsou možné, protože je možný dvojitý zápis této stavby. Pokud by vlastník pod arkýřem vykoupil i pozemek, pak by celá stavba stála na jednom pozemku a byla by jeho součástí. Ve druhém případě by nedošlo k vykoupení pozemku pod arkýřem, takže v tomto případě by stavba stála na dvou pozemcích různých vlastníků.

5.3.1. Arkýř

Arkýř je vnější výstupek z budovy, jak je naznačeno v tomto případě. Jak je doloženo, tak do nynější katastrální mapy se stavba dostala z mapování THM z roku 1973. V dnešním stavu by bylo potřeba dořešit tento arkýř, který není zahrnut do zobrazeného obvodu stavby v katastrální mapě. Tento arkýř je nad parcelou v jiném vlastnictví, než je tato stavba. Takže jak už jsem v předchozím textu bakalářské práce uvedl, tak daná situace je možná řešit dvěma způsoby. Jsou možné dvě varianty vytvoření geometrického plánu a to:

- a) pro vyznačení změny obvodu budovy hlavní, která bude rozšířena o tuto část. A tento geometrický plán bude zapsaný až po doložení majetkoprávního vypořádání této části stavby a doložení dokumentu ze stavebního úřadu pro změnu obvodu budovy,
- b) pro vyznačení změny obvodu budovy hlavní, avšak bez možnosti majetkoprávního vypořádání. V tomto případě je nutné opět doložení dokumentu ze stavebního úřadu pro změnu obvodu budovy. Avšak v tomto případě bude tato hlavní budova zapsaná na dvou stavebních parcelách, které budou na dvou rozdílných listech vlastnictví.

Tyto dvě varianty jsem naznačil v návrzích na opravu zákresu stavby v mapě katastru nemovitostí. V katastrálním území byla převedena mapa z THM do DKM. V tomto případě by mělo dojít k nápravě a opravě katastrální mapy při revizi, která v katastrálním území proběhne v dohledné době. Vlastníku nemovitosti bude předán protokol o nesouladu, podle kterého bude muset dodat na katastrální pracoviště doklad od stavebního úřadu dokládající změnu obvodu stavby a geometrický plán pro změnu obvodu stavby. Případně k těmto dokladům před zápisem by mohlo být dořešeno majetkoprávní vypořádání pod částí stavby, která zasahuje do veřejného prostranství.

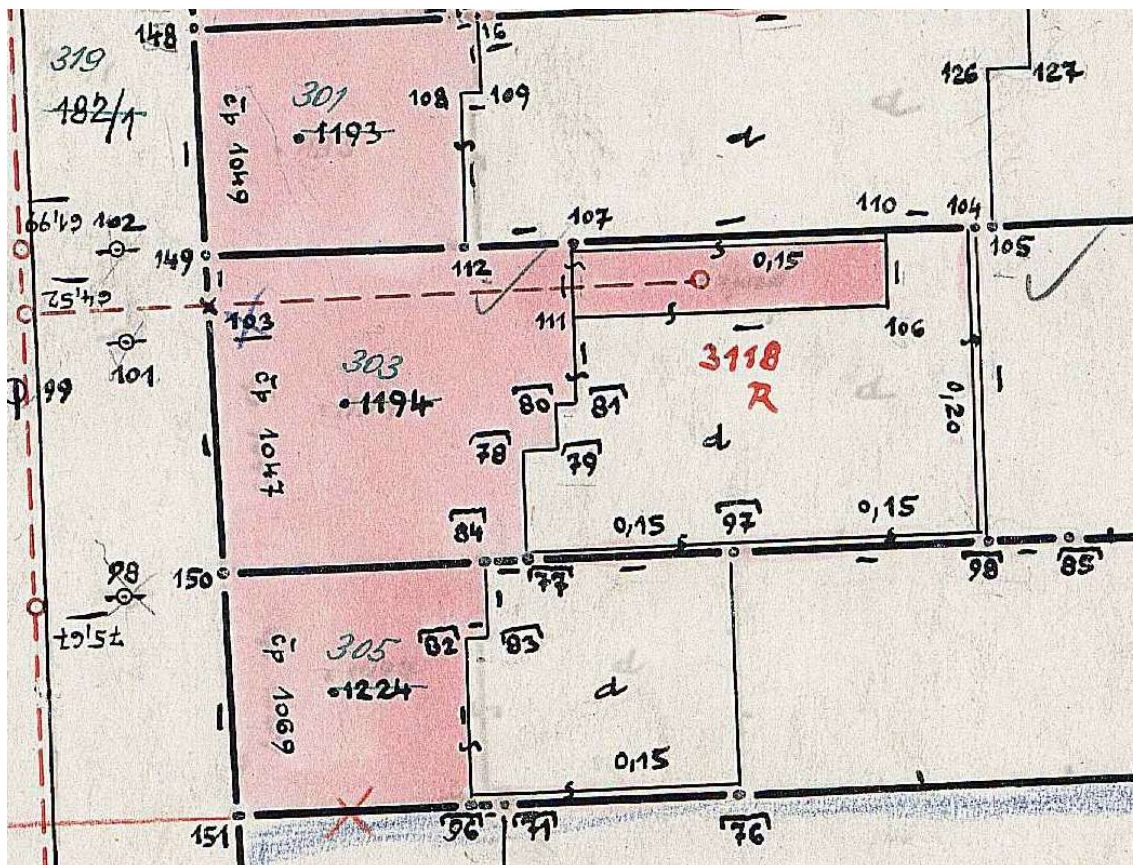


Obr. 54: Dům č.p. 1047 s arkýřem.



Obr. 55: Zobrazení v katastrální mapě (k.ú. Slavkov u Brna).

Zdroj: ISKN, 22. 03. 2022.



Obr. 56: Výřez náčrtu o místním šetření č. 48 z THM z roku 1973.

Zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>, 20. 04. 2022.



Obr. 57: Návrh opravy zákresu stavby v mapě katastru nemovitostí – verze a).



Obr. 58: Návrh opravy zákresu stavby v mapě katastru nemovitostí – verze b).

5.4. Lodžie x balkon

V případě lodžie se jedná o obestavěný prostor minimálně ze tří stran, bývá obvyklé i její zasklení. V takovém případě by lodžie měla být vždy zahrnuta do obvodu stavby. V případě balkonu se jedná o otevřený prostor, který do obvodu stavby nemá být nikdy zakreslen, ovšem může být zahrnutý do stavebního pozemku, ale není to nutné z hlediska katastrálních předpisů. Jedná se o případ podobný arkýři na budově, rozdíl je v tom, že pozemek, na kterém stojí lodžie, je stejného vlastníka jako stavba.

5.4.1. Lodžie

Obvod domu č.p. 104 je z hlediska dnešních předpisů zakreslen špatně. Je třeba upravit obvod domu o zasunutou lodžii, jak jsem naznačil na opraveném zákresu tohoto domu č.p. 104. V tomto případě bude v katastrální mapě tato nesrovnalost napravena při obnově katastrálního operátu novým mapováním. V tomto katastrálním území v této době obnova katastrálního operátu novým mapováním v současnosti probíhá. V katastrálním území je platná katastrální mapa KMD.



Obr. 59: Dům č.p. 104 s lodžii.

Zdroj: <https://www.google.com/maps>, 17. 04. 2022.

Obr. 60: Zákres v katastrální mapě (k.ú. Vřesovice) a náčrt ZPMZ 39 ke geometrickému plánu pro vyznačení novostavby do mapy evidence nemovitostí z roku 1983.

Zdroj: ISKN, 22. 03. 2022.



Obr. 61: Návrh opravy zákresu stavby v mapě katastru nemovitostí.

5.5. Část budovy pod zemským povrchem

V podkapitole 5.5.1. jsem jako příklad budovy, která je částí pod zemským povrchem, uvedl Archeopark v Pavlově u Dolních Věstonic. Jak je patrné z tohoto příkladu, do katastrální mapy se dostane jen část této budovy, která je nad zemským povrchem. Dle dnešních předpisů se do katastrální mapy dostane jen taková část stavby, která je z části nad zemským povrchem.

Dříve se v mapách vyskytovali zcela běžně vnitřní kresbou zakreslené šíje sklepů na jakémkoliv pozemku. Tato vnitřní kresba je viditelná v mapách DKM a KMD, které byly vytvořeny digitálně ještě před účinností katastrální vyhlášky platné od 1. ledna 2014 a na nichž ještě neproběhla revize katastrálního operátu. V katastrální vyhlášce č. 357/2013 Sb. dle § 5 jsou dalšími prvky polohopisu už pouze most, propustek, tunel a obvod budovy (hlavní i vedlejší). Dle tohoto ustanovení se od roku 2014 ostatní prvky polohopisu z katastrální mapy odstraňují, což je dle mého názoru škoda, jelikož některé další prvky polohopisu vedly k tomu, že se v katastrální mapě lépe orientovali i laici a pro odbornou veřejnost byla orientace také jednodušší. Proto v mapách, které vznikly digitálně po roce 2014 tyto další prvky, již nenajdeme a mezi ně patří i tyto šíje sklepů a další prvky polohopisu, které do té doby byly do katastrální mapy zakreslovány.

Proto je nutné vždy u atypické podzemní stavby zohlednit předpisy, které jsou platné v současnosti. Do katastrální mapy se tedy vždy dostanou pouze části takové

stavby, které vystupují z podzemní budovy nad zemský povrch, případně části stavby, které jsou její nadzemní částí. Toto pravidlo platí například pro nadzemní části vinných sklepů, které známe hlavně z Jižní Moravy, kde takové sklepy jsou v každé obci a městě. Dále se s takovou atypickou podzemní stavbou můžeme setkat u podzemních parkovišť, u kterých je vždy nějaká nadzemní část u vjezdu do podzemního parkoviště. Případně další architektonická řešení moderních staveb s částí budovy, která je částečně skrytá pod zemským povrchem.

5.5.1. Archeopark pod Pálavou

Z dostupných podkladů je zřejmé, že se do katastrální mapy dostal správně pouze zákres nadzemních částí stavby Archeoparku pod Pálavou a největší část nadzemní stavby je označena jako hlavní budova na p.č. 5655/3. Obvod této parcely pak vznikl jako zákres kompletního obvodu této podzemní stavby před tím, než byla stavba samotná zahrnuta zeminou a stala se tak z ní stavba podzemní. Toto je patrné z projektu této architektonické stavby a je to patrné při porovnání projektu s náčrtem ZPMZ č. 930 pro geometrický plán pro vyznačení stavby z roku 2016. Z tohoto ZPMZ je zřejmé, že na severozápadní straně je ještě jedna nadzemní část budovy naznačená vnitřní kresbou, ale není vyšrafovaná jako stavba a není v tomto obvodu značka 4.02 budova. Dle všech dostupných informací se jedná o nadzemní část stavby, proto by tato stavba měla být také zobrazena v katastrální mapě, jak jsem naznačil v návrhu zákresu v mapě katastru nemovitostí.



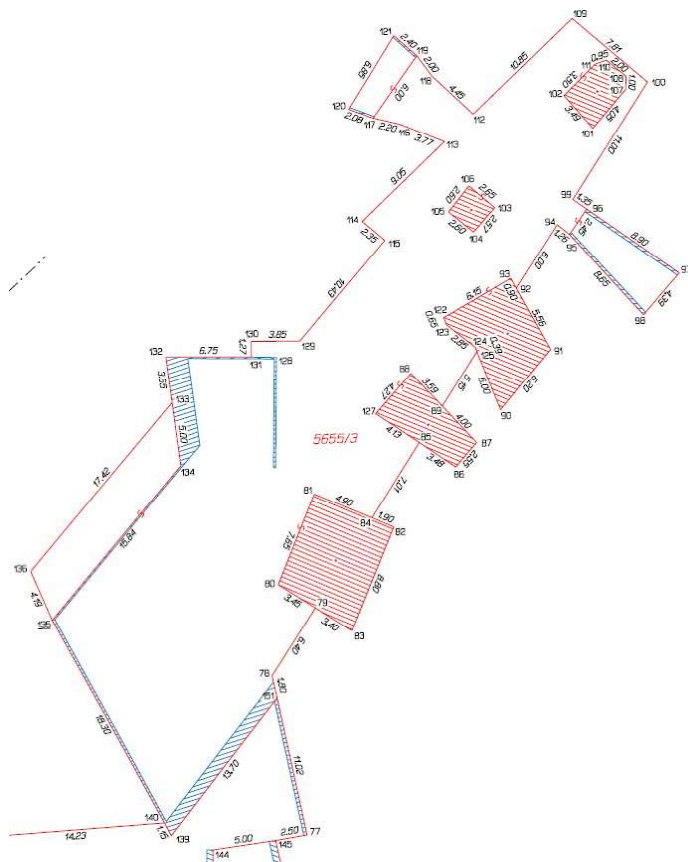
Obr. 64: Řez Archeoparku pod Pálavou.

Zdroj: <https://www.asb.sk/architektura/obcianske-stavby/archeopark-pavlov/attachment/9303-5b3683148e5e9>, 24. 03. 2022.



Obr. 65: Zobrazení v katastrální mapě (k.ú. Pavlov u Dolních Věstonic).

Zdroj: ISKN, 24. 03. 2022.



Obr. 66: Náčrt ZPMZ 930 ke geometrickému plánu pro vyznačení budovy do mapy katastru nemovitostí z roku 2016.

Zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>, 20. 04. 2022.



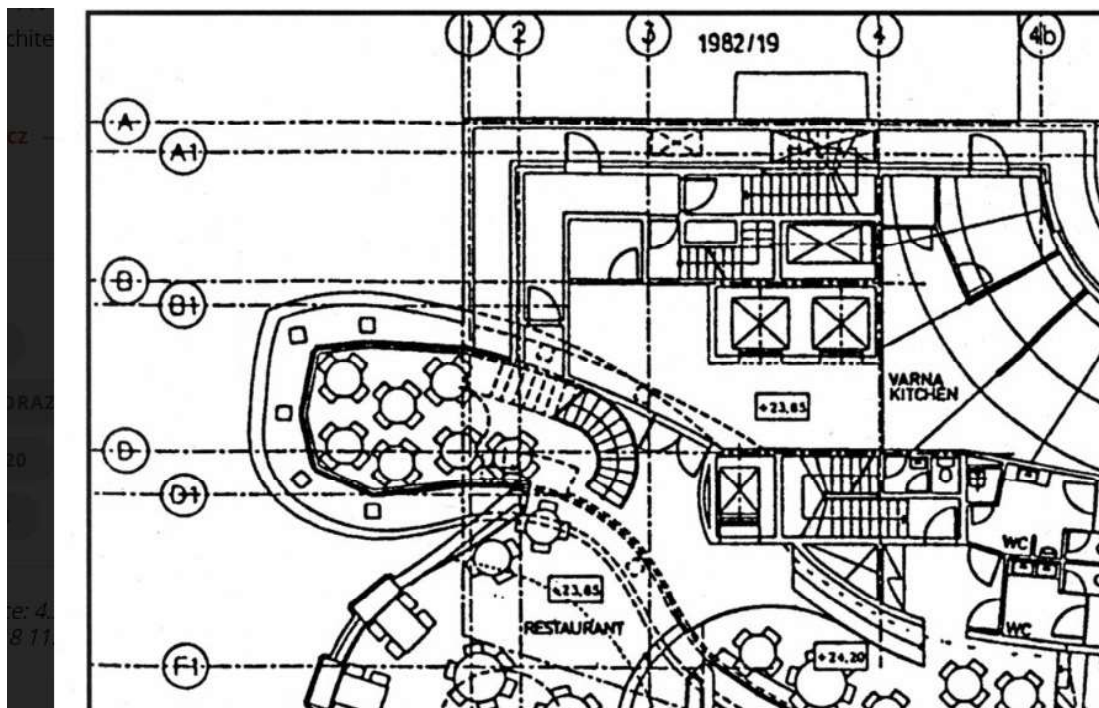
Obr. 67: Návrh zákresu Archeoparku v mapě katastru nemovitostí.

5.6. Zákres netypického architektonického díla

U netypického architektonického díla je opět nutné posuzovat stavbu komplexně a to tak, aby byl do katastrální mapy zakreslen průnik vnějšího obvodového zdiva s terénem případně kolmý průmět venkovního obvodu budovy na terén. V případě „Tančícího domu“ se zde nejedná o zdivo ale o železobetonovou konstrukci, která je z vnější strany pokryta skleněnými tabulemi.

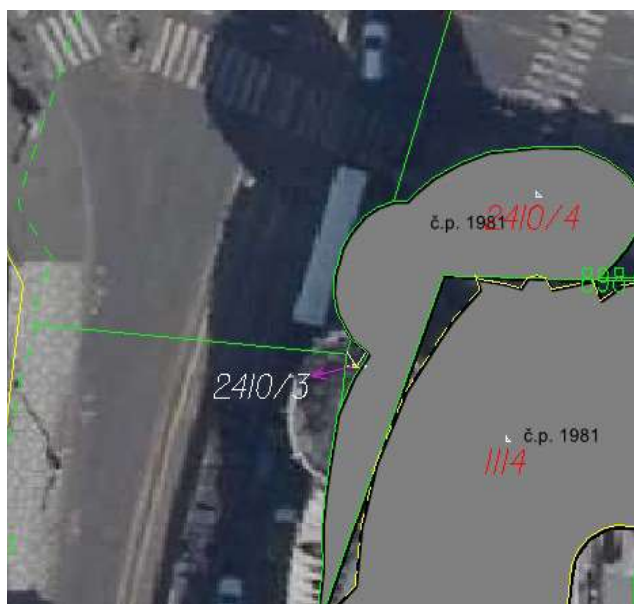
5.6.1. Tančící dům

Z příložené dokumentace půdorysů přízemí a 6. patra tohoto architektonického díla, je patrné, že byla na začátku zapsaná rozestavěná stavba v rozsahu přízemí. Tento geometrický plán odpovídá zákresu obvodu stavby na p.č. 1114 a po dokončení stavby byla stavba doplněna o zákres rozšíření stavby na p.č. 2410/4. Po zákresu zkolaudované budovy tančícího domu zůstal v katastru původní rozestavěný půdorys přízemí, který je naznačený čárkovanou čarou značky 2.20 dle bodu č. 10.3 přílohy katastrální vyhlášky, tedy jako podchodná část stavby, což je z dnešního pohledu možné. Avšak nebyl změněn polygon budovy, který by měl být v celém prostoru p.č. 1114, kde tato stavba je v celém rozsahu a je i v celém rozsahu na p.č. 2410/4. Stavba je zapsána na těchto dvou pozemcích z důvodu rozdílných majetkoprávních vztahů na těchto dvou pozemcích. Budovu samotnou a p.č. 1114 vlastní soukromý majitel a pozemek p.č. 2410/4 vlastní právnická osoba Hlavní město Praha.



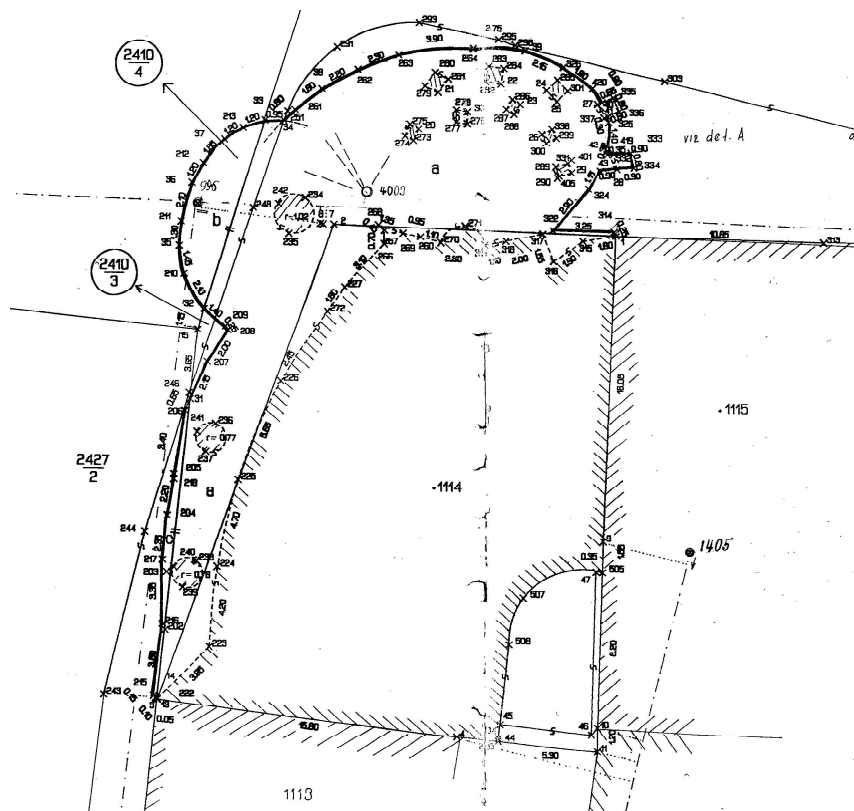
Obr. 70: Půdorys 6. patra tančícího domu.

Zdroj: <https://encyklopedie.praha2.cz/stavba/692-tancici-dum>, 17. 04. 2022.



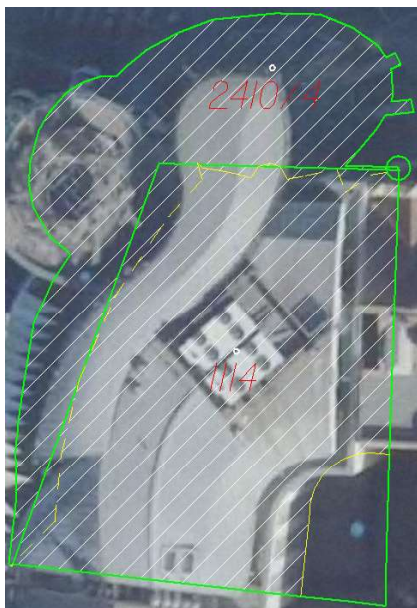
Obr. 71: Zobrazení v katastrální mapě (k.ú. Nové Město).

Zdroj: ISKN, 19. 04. 2022.



Obr. 72: Náčrt ZPMZ 510 ke geometrickému plánu pro zaměření stavby do mapy katastru nemovitostí z roku 1996.

Zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>, 20. 04. 2022.



Obr. 73: Návrh opravy zákresu stavby v mapě katastru nemovitostí.

5.7. Zákres historické stavby

U historických staveb je třeba posoudit zákres, který je v aktuální mapě zobrazen. Dále je třeba tento zákres posoudit vzhledem k tomu, jak historická budova vypadá v současnosti. Historická stavba tu stojí řadu let a její zobrazení v mapě může být převzaté již z doby stabilního katastru, pokud se jedná o mapu KMD, která vznikla přepracováním mapy analogové. Případně její zákres může být z jiného historického období katastru. V každé době tu byly předpisy, podle kterých se budovy do katastrální mapy zakreslovaly a ty nemusí úplně korespondovat s dnešním náhledem na tuto problematiku zákresu staveb do katastrální mapy. Případně mohlo dojít u historické stavby také ke stavebním úpravám, které se promítly i do obvodu této stavby.

V podkapitole 5.7.1. je rozpracován příklad zákresu katedrály svatých Petra a Pavla v Brně. Kde jsem narazil právě na tento případ, kdy došlo k zastřešení vstupů na věže katedrály, a jsou ohraničeny obvodovým zdivem této monumentální stavby. Tyto vstupy jsou ve stavební ploše, avšak z našeho dnešního pohledu na tuto problematiku by tyto vstupy měly být součástí obvodu stavby.

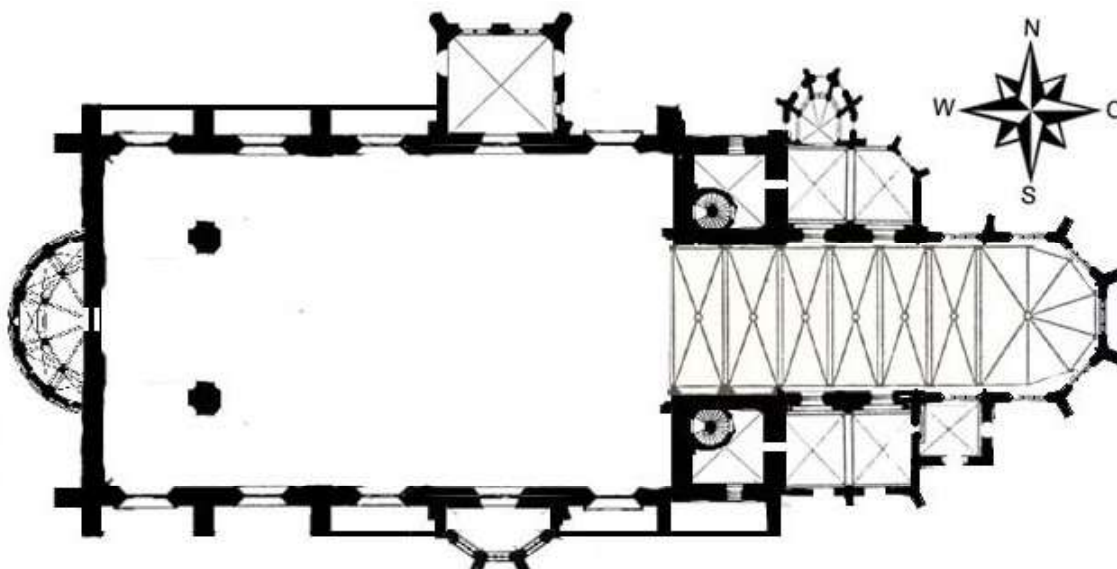
5.7.1. Katedrála svatých Petra a Pavla

U historických staveb je třeba provést podrobný zákres stavby do katastrální mapy. Většina historických staveb má po svém obvodu řadu výstupků, které je třeba zahrnout také do obvodu stavby, jak je vidět na tomto příkladu katedrály svatých Petra a Pavla v Brně na Petrově. V tomto případě, z hlediska platné katastrální vyhlášky, by měly být zohledněny do obvodu stavby i dva zastřešené vstupy, jeden z jižní strany a druhý ze severní strany do severní a jižní věže, jak jsem naznačil na opraveném zákresu této historické brněnské památky ze 13. století.



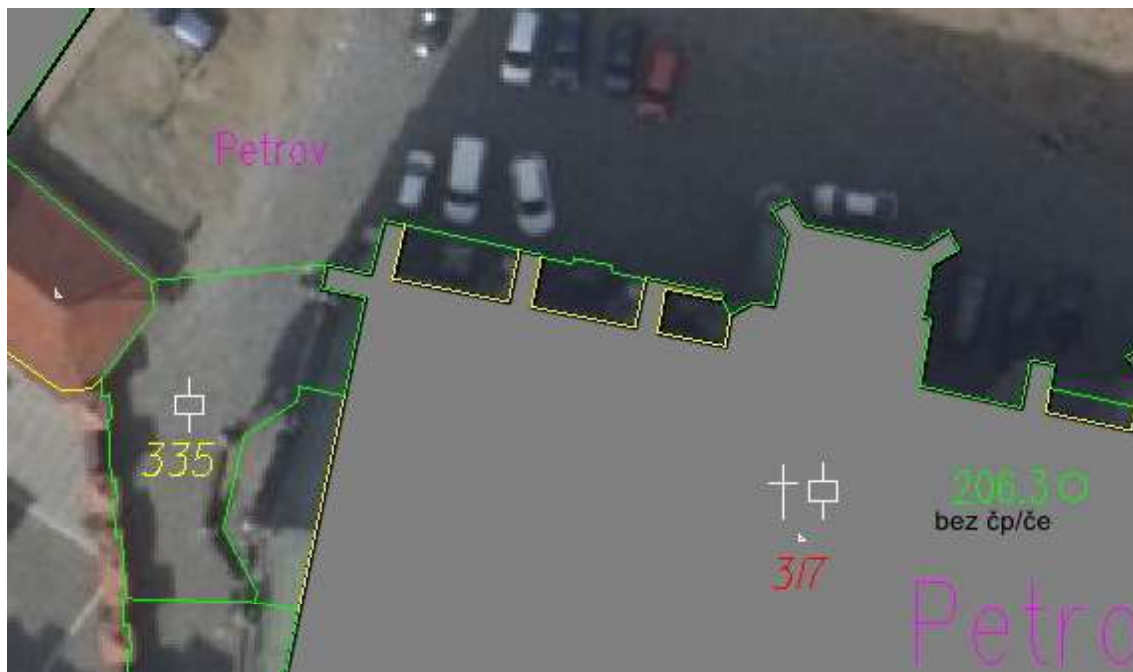
Obr. 74: Katedrála svatých Petra a Pavla, Brno.

Zdroj: <https://www.google.com/maps>, 15. 04. 2022.



Obr. 75: Půdorys katedrály svatých Petra a Pavla, Brno.

Zdroj: <https://sk.wikipedia.org/>, 17. 04. 2022.



Obr. 76: Zobrazení v katastrální mapě (k.ú. Město Brno).

Zdroj: ISKN, 19. 04. 2022.



Obr. 77: Návrh opravy zákresu stavby v mapě katastru nemovitostí.

6. Závěr

Závěrem bych chtěl své poznatky, které vyplynuly z praxe a při zpracování této bakalářské práce, shrnout. Katastrální mapu je třeba mít pečlivě zaměřenou do její podoby, která se minimálně liší se skutečností. V tomto ohledu jsou nesrovnalosti vždy nejvíce vidět u pevných podrobných bodů, kterými jsou právě stavby. U netypických staveb je situace o to složitější, že se musí vždy pečlivě a důkladně posuzovat obvod stavby, aby byl do katastrální mapy zakreslen jako průnik vnějšího obvodového zdiva (vnější obvodové konstrukce) s terénem případně kolmý průmět venkovního obvodu budovy na terén.

Pečlivost zaměření kompletní katastrální mapy je závislá na zaměření při obnově katastrálního operátu novým mapováním a pečlivém zjištění průběhů hranic, kde jsou řešeny i obvody staveb. A následně je třeba změny řádně posuzovat a zaměřovat při vypracování geometrických plánů, které jsou následně zapisovány a zakreslovány do katastrálních map.

A jako další musí být v katastru nemovitostí řešeny periodicky revize těchto katastrálních map tak, aby u nich nedocházelo k zastarávání. V současnosti je řešena u revizí perioda od roku 2017 každých 10 let v každém katastrálním území, kde existuje DKM případně KMD. V rámci revize je třeba důkladně prověřovat i správný zakres obvodu budov. V tuto chvíli bych řekl, že takováto praxe k posuzování obvodů staveb v rámci revizí není. U revizí se v současnosti řeší slučování pozemků a jejich správné využívání z pohledu evidovaných druhů pozemků v katastrální mapě a v písemném operátu. Jsou samozřejmě řešeny budovy, které nejsou v katastrální mapě zanesené. A to ne vždy se podaří kvůli časové náročnosti pořešit komplexně kompletní katastrální území, pokud je v takovém katastrálním území například mapa DKM převedená z THM.

V minulém století i v období po roce 2000 se musíme také vypořádávat s překotným vývojem katastru a katastrálních map, do kterých zasahovaly mimo právních předpisů z veřejné sféry (především z platných občanských zákoníků) také vývoj technologií, které se dostávaly do popředí nejen v oblasti zeměměřičství, ale také v oblasti zpracování katastrálních map.

Podle mého bude i nadále probíhat překotný vývoj. Je proto velmi důležité vypracovat takové právní předpisy v zeměměřictví, na kterých se dá postavit kvalitní katastrální dílo. A toto dílo je také nutné jednoduše a bez zbytečných překážek udržovat. Zároveň je nutné mít nastaveny jasná a přímo určující pravidla jak pro katastrální úředníky, tak i pro další odbornou veřejnost, která s katastrem pracuje nebo spolupracuje. Tyto jasná pravidla mi v dnešním katastru nemovitostí chybí. V praxi se setkávám v některých případech spíše s vyhýbavými odpověďmi na jasně položené technické dotazy. Nebo ještě horší jsou neustálé změny jasných pravidel daných katastrálními předpisy, které si mnozí vykládají rozdílně.

7. Literatura

- [1] BUMBA, J.: *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada, 2007, 192 s. ISBN 978-80-247-2318-1.
- [2] BUMBA, J., KOCÁB, M.: *Geometrický plán: příručka pro vyhotovitele i uživatele*. 2. doplněné a přepracované vydání. Praha: Leges, 2011, 432 s. ISBN 978-80-87212-82-0.
- [3] Digitalizace katastrálních map a další postup obnovy katastrálního operátu [online]. Praha: ČÚZK, ©2022, Poslední změna 26. 06. 2020, [cit. 2022-04-10]. Dostupné z <https://www.cuzk.cz>
- [4] Informační systém katastru nemovitostí – ISKN [online]. Praha: ČÚZK, ©2011, Poslední změna 12/2014, [cit. 2022-04-10]. Dostupné z <https://www.cuzk.cz>
- [5] Katastrální mapa [online]. Wikipedie, Poslední změna 27. 07. 2021, [cit. 2022-04-10]. Dostupné z <https://cs.wikipedia.org>.
- [6] Návod pro správu katastru nemovitostí, ČÚZK č.j. 8960/2017-22.
- [7] OLIVOVÁ, K.: Zobrazení netypických staveb v katastru nemovitostí [online]. Poslední změna: 15. 06. 2016, [cit. 2022-04-14]. Dostupné z http://csgk.fce.vutbr.cz/Oakce/A98/prezentace/Olivova_KN16.pdf.
- [8] Vyhláška č. 357/2013 Sb., vyhláška o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška) v aktuálním znění.
- [9] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí v aktuálním znění.
- [10] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
- [11] Zákon č. 344/1992 Sb., Zákon České národní rady o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).
- [12] Zákon č. 177/1927 Sb. z. a n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon).