

UNIVERZITA JANA AMOSE KOMENSKÉHO PRAHA

BAKALÁŘSKÉ KOMBINOVANÉ STUDIUM

2019–2020

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Andrea Pajchlová

Význam revize katastrálního operátu

Praha 2020

Vedoucí bakalářské práce: Doc. PhDr. JUDr. Zdeněk Fiala, Ph.D.

JAN AMOS KOMENSKY UNIVERSITY PRAGUE

BACHELOR COMBINED (PART TIME) STUDIES

2019–2020

BACHELOR THESIS

Andrea Pajchlová

Importance of Cadastral Apparatus Revision

Prague 2020

The Bachelor Thesis Work Supervisor:

Doc. PhDr. JUDr. Zdeněk Fiala Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je mým původním autorským dílem, které jsem vypracovala samostatně. Veškerou literaturu a další zdroje, z nichž jsem při zpracování čerpala, v práci řádně cituji a jsou uvedeny v seznamu použitých zdrojů.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v univerzitní knihovně.

V Praze dne 3. 3. 2020

Andrea Pajchlová

Poděkování

Děkuji doc. PhDr. JUDr. Zdeňku Fialovi, Ph.D. za veškerou pomoc při vedení bakalářské práce, za věcné připomínky a podněty a v neposlední řadě chci poděkovat také Katastrálnímu pracovišti v Rumburku za spolupráci při získávání údajů a poskytnutí materiálů pro tuto práci.

Anotace

Tato bakalářská práce se zabývá významem revize katastru nemovitostí. Cílem této práce je upozornit na důvod, proč je potřeba udržovat katastr nemovitostí v souladu se skutečným stavem, tedy i význam provádění pravidelných revizí údajů katastru nemovitostí. V teoretické části je stručně vymezen pojem katastr nemovitostí, jeho funkce a rozsah činností spojených s revizí údajů katastru nemovitostí. V praktické části je zjednodušeně popsán způsob provádění revize v katastrálním území Rybníště.

Klíčová slova

Druh pozemku, evidence, katastr nemovitostí, katastrální zákon, nesoulad se skutečným stavem, parcela, revize údajů katastru nemovitostí, stavba.

Annotation

This bachelor thesis deals with the importance of the cadastre revision. The aim of this work is to draw attention to the reason why it is necessary to keep the cadastre of real estates in accordance with the actual state, hence the importance of carrying out regular revisions of cadastre data. The theoretical part briefly defines the term land register, its functions and scope of activities associated with the revision of data cadastre. The practical part describes in a simplified way the way of revision in the cadastral area Rybniště.

Keywords

Cadastre data, Cadastre of Real Estate, cadastral law, construction, evidence, inconsistency with real state, plot, revision, type of land.

ÚVOD	8
1 PRÁVNÍ ÚPRAVA	11
1.1 Orgány státní správy na úseku zeměměřičství a katastru nemovitostí ...	14
1.2 Katastrální úřady a katastrální pracoviště	15
1.3 Zeměměřické a katastrální inspektoráty.....	16
1.4 Zeměměřický úřad	17
1.5 vymezení základních pojmů	18
2 VÝZNAM SOUČINNOSTI ORGÁNŮ MOCI VÝKONNÉ	23
2.1 Povinnosti obce	24
2.2 Spolupráce s orgány veřejné moci.....	26
3 REVIZE KATASTRU NEMOVITOSTÍ	28
3.1 Rozsah, předmět a obsah revize.....	30
3.2 Činnosti před zahájením revize.....	32
3.3 Průběh revize.....	33
3.4 Výsledek a závěrečné činnosti revize.....	36
4 REVIZE PROVEDENÁ V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ RYBNIŠTĚ	41
4.1 Předmět a obsah revize	43
4.2 Přípravné činnosti a revize údajů katastru nemovitostí	43
4.3 Řešení nesouladů s vlastníky	49
4.3.1 Změna druhu pozemku.....	49
4.3.2 Změna konfigurace stavby.....	51
4.3.3 Rozšíření zastavěné plochy a nádvoří.....	52
5 VÝSLEDEK REVIZE	56
ZÁVĚR	58
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	60
SEZNAM ZKRATEK	62
SEZNAM OBRÁZKŮ	63
SEZNAM PŘÍLOH	64

ÚVOD

Tato bakalářská práce pojednává na téma revize údajů katastru nemovitostí. Při výběru téma práce se autorka snažila najít propojení mezi zkušenostmi nabytými ze své praxe a poznatky, které získala při studiu a to záměrně k aktuálním právě probíhajícím revizím katastrálního operátu v rámci celé České republiky, které provádějí katastrální úřady prostřednictvím svých katastrálních pracovišť.

Nutnost potřeby udržovat údaje katastru nemovitostí v souladu se stavem v terénu sahá do minulosti. Podoba dnešního katastru nemovitostí začala vznikat už za vlády Marie Terezie a jejího syna Josefa II. V té době docházelo k prvnímu přímému skutečnému zaměřování stavu v terénu na našem území. Jedním z důvodů bylo spravedlivější vybírání daně.

Po změně politických poměrů v České republice v roce 1989 došlo ke změně právních předpisů. V souvislosti s tím došlo i ke změně priorit činností katastrálních úřadů. Mezi nejdůležitější věcné úkoly patřila digitalizace souboru popisných informací katastru nemovitostí, pak následovala digitalizace souboru geodetických informací katastru nemovitostí, která byla z větší části dokončena v roce 2015. Po dobu digitalizace se úplné revize katastru nemovitostí neprováděly, soulad údajů katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu byl zajišťován pouze na základě ohlášení vlastníků a jiných oprávněných a částečnou revizí při obnově katastrálního operátu přepracováním souboru geodetických informací. Po dokončení digitalizace se od roku 2015 začaly postupně úplné revize provádět na celém území naší republiky. Revize katastrálního operátu je prováděna katastrálními úřady podle ust. § 35 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen katastrální zákona), a postupují podle ust. § 43 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. Katastrální vyhláška stanoví povinné předměty revize a vedle toho i obsah katastru, který lze do revize zařadit podle potřeby. Cílem Českého úřadu zeměměřického a katastrálního je provést do roku 2030 ve všech katastrálních územích úplnou revizi v rámci celé České republiky a následně provádět v desetiletých cyklech revizi katastrálního operátu v jednotlivých katastrálních územích. Revize katastrálního operátu nenahrazuje ani nedoplňuje nové mapování, jejím cílem tedy není zjišťování průběhu hranic, stabilizace lomových bodů hranic ani zpřesňování geometrického a polohového určení pozemku.

Revizí katastrálního operátu by se měl zajistit co největší soulad údajů katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu a v případě nalezení nesouladu zajistit jeho odstranění, protože přesnost údajů katastru nemovitostí je základním předpokladem pro spolehlivě fungující státní správu, samosprávu i realitní trh. Revize katastrálního operátu je činnost prováděná katastrálními úřady, ve veřejném zájmu např. obcí, stavebních úřadů a všech osob, které nahlížením do katastru nemovitostí čerpají informace. Proto by měl být katastr nemovitostí v souladu se skutečným stavem v terénu, což by mělo být i v zájmu samotných vlastníků nemovitostí. Ohlašovací povinnost vlastníků a jiných oprávněných je dána přímo v ust. § 37 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona. Tato zákonná povinnost však není vždy vlastníky splněna, nejsou předloženy příslušné listiny k zápisu do katastru nemovitostí a není oznámena změna údajů katastru nemovitostí. Jedním z nástrojů, jak tohoto docílit, je pravidelné provádění revize katastrálního operátu.¹

Mezi nejčastější nesoulady zjištěné v průběhu revize katastrálního operátu patří změna druhu pozemku, změna využití pozemku, změna využití stavby, nezapsané stavby a změna obvodu stavby z důvodu neohlášené přístavby. Nesoulad údajů katastru nemovitostí je poměrně častým zdrojem nedorozumění. Nastávají situace, kdy veřejnost očekává od digitalizovaného katastrálního operátu přesné informace. Což jsou ale dva úhly pohledu na věc. První, kdy katastrální úřady převedly digitalizaci tištěný katastrální operát do podoby digitalizované – do souboru popisných informací (SPI) a souboru geodetických informací (SGI), a druhý úhel pohledu je zanedbání zákonné ohlašovací povinnosti vlastníků a jiných oprávněných. Katastrální úřad pouze zapíše to, co je mu ohlášeno, zjednodušeně řečeno je úřadem evidenčním.

Postupnou digitalizací veřejné správy dochází i k propojování a přebírání údajů z různých informačních systémů, v případě evidence staveb jde o informační systém územní identifikace – registr územní identifikace adres a nemovitostí (dále jen RÚIAN), kde stavební úřady zaznamenávají každou novou povolenou stavbu a změnu obvodu budovy, o kterou stavebník požádá. Tím se vygeneruje reklamační na straně informačního systému katastru nemovitostí. Katastrální úřad posoudí, zda jde o údaj, který lze převzít automaticky a změnu v katastru nemovitostí provede, nebo vyzve

¹ BAREŠOVÁ, E.; BLÁHOVÁ, I.; DOUBEK, P.; JANEČEK, B.; NEDVÍDEK, L. a H. ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 298. ISBN 978-80-7478-703-4.

vlastníka a upozorní ho na povinnost ohlásit katastrálnímu úřadu změnu v údajích katastru týkající se jeho nemovitostí podle ust. § 37 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona. Hlavním cílem revize údajů katastru nemovitostí tedy není řešení nesouladů, které lze odstranit jiným způsobem, v tomto případě postupným přebíráním údajů z jiných základních registrů. Typickým příkladem je automatické přebírání změn využití stavby, nebo změna čísla evidenčního na číslo popisné, v takových případech katastrální pracoviště přebírají údaje z RÚIAN a není potřeba změnu doplňovat o ohlášení vlastníka nemovitosti.

Cílem bakalářské práce je popsat institut revize údajů katastru nemovitostí podle aktuálních právních předpisů, upozornit na výhody a nevýhody a dále na celkový přínos revize údajů katastru nemovitostí. Popsat postup spolupráce katastrálních úřadů s obcemi a orgány veřejné moci, konkrétně stavebních úřadů a orgánů ochrany zemědělského půdního fondu při revizi katastrálního operátu, vymezit správní orgány vykonávající správu na úseku katastru nemovitostí a vysvětlit základní pojmy související s revizí katastru. Bakalářská práce je z části zaměřena na teoretickou část, ve které je popsán způsob provádění revize údajů katastru nemovitostí s ohledem na platné právní předpisy a praktickou část, ve které je popsán průběh provádění revize na katastrálním pracovišti v Rumburku v katastrálním území Rybníště. Z metodického hlediska je práce zpracována na základě kombinace různých metod, mezi které patří analýza a syntéza zjištěných dat v rámci studia daného tématu, získáním informací studiem odborné literatury, odborných pramenů a odborných internetových zdrojů, se zaměřením na činnosti na revize údajů katastru nemovitostí. Pro účely sběru konkrétních dat byla použita dokumentace Katastrálního pracoviště v Rumburku.

1 PRÁVNÍ ÚPRAVA

Revize údajů katastru nemovitostí se dotýká více oblastí a s nimi jsou spojené i právní předpisy. Hlavním právním předpisem pro provádění revize je katastrální zákon. Ten je rozdělen do 5ti částí – obecná ustanovení, zápis práv do katastru, správa katastru, přestupky a společná, přechodná a závěrečná ustanovení. Revize údajů katastru nemovitostí je obsažena v části třetí tohoto zákona „Správa katastru“, v podkapitole o zápisech jiných údajů do katastru (§ 35).

Druhým hlavním právním předpisem je vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (dále jen ČÚZK) č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (dále jen katastrální vyhláška). Dalšími podstatnými předpisy, které stojí za zmínku jsou zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník), zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF), zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen lesní zákon), a zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon).

Pro stanovení cíle a pochopení důvodu revize údajů katastru nemovitostí je důležité uvést, podle jakého hlavního právního předpisu se revize katastrálního operátu provádí. Revize údajů katastru nemovitostí provádí katastrální úřady podle ust. § 35 katastrálního zákona:

- *„Katastrální úřad reviduje soulad údajů katastru se skutečným stavem v terénu. Revizi údajů katastru vyhláší příslušný katastrální úřad podle potřeby zajištění souladu údajů katastru s jejich skutečným stavem v terénu a provádí ji za součinnosti obcí, popřípadě též orgánů veřejné moci, a za účasti vlastníků a jiných oprávněných. Zjistí-li nesoulad v údajích katastru, projedná způsob jeho odstranění.*
- *O výsledku revize katastru sepíše katastrální úřad protokol.²*

² Zákon č. 256 ze dne 23. srpna 2013, o katastru nemovitostí.

Postup revize katastrálního operátu je podrobně stanoven v ust. § 43 katastrální vyhlášky. Katastrální úřad vede protokol, do nějž v průběhu revize katastru zaznamenává svou činnost. Vyhlášení revize je povinen oznámit obci, ve které bude revize prováděna, nejpozději 2 měsíce před samotným zahájením. Oznámení musí obsahovat územní a věcný rozsah revize a je-li nutná přítomnost vlastníka pozemku, katastrální úřad tomuto zašle písemnou pozvánku; jeho nepřítomnost však není důvodem pro neprovedení revize. Dle praxe autorky práce je tento postup určen vhodně a dostatečně.

Předmětem revize katastru jsou³:

- *„Hranice pozemků,*
- *obvody budov a vodních děl,*
- *druh pozemku, způsob využití pozemku,*
- *typ stavby a způsob využití stavby, pokud katastrální úřad při přípravě revize zjistí, že je třeba prověřit rozdíly mezi evidovanými údaji a skutečným stavem, a*
- *zápisy v záznamu pro další řízení z hlediska potřeby jejich dalšího evidování, sledování a řešení.“*

Podle potřeby se pak dále revidují zejména hranice katastrálního území, zhušťovací body, podrobné polohové a výškové bodové pole, místní názvy atd.⁴

Protokol o výsledku revize katastru obsahuje datum, rozsah a způsob provedené revize katastru, dále jméno, popřípadě jména, příjmení a podpis zaměstnance pověřeného provedením revize a zástupce obce, který se revize katastru zúčastnil. Zjištěné změny a nesoulady se zaznamenávají v přílohách protokolu. Poznatky z praxe jsou ale takové, že zástupce obce z důvodu časové náročnosti a nedostatečnému personálnímu zajištění nebývá přítomen při šetření v terénu v rámci celého katastrálního území. Přítomen bývá jen ve sporných záležitostech, nebo při šetření u nemovitostí ve vlastnictví obce. Mezi nejčastější zjištěné nesoulady při revizi údajů katastru nemovitostí patří změna druhu pozemku.

U změny vyžadující doložení příslušnou listinou se s vlastníkem projedná způsob odstranění zjištěného nesouladu v údajích katastru. V případě, že listina není při revizi doložena, vyznačí se do příloh protokolu o výsledku revize katastru také lhůta pro její

³ Vyhláška č. 357 ze dne 18. listopadu 2013, o katastru nemovitostí.

⁴ Tamtéž.

předložení. Je-li to možné, vyžádá si katastrální úřad potvrzení příslušného orgánu veřejné moci podle ust. § 39 písm. c) katastrálního zákona. Spolupráce s orgány veřejné moci je z pohledu revize velice prospěšná a účinná. S ohlednutím na rok 2015, kdy katastrální pracoviště v Rumburku s revizí údajů katastru nemovitostí začínalo, se spolupráce se stavebními úřady a orgány ochrany zemědělského půdního fondu posunula pozitivním směrem. Důležitou roli v tomto posunu hrálo vyhotovení společných pokynů „Společný pokyn ČÚZK a MMR“ a „Společný pokyn ČÚZK a MŽP“ v roce 2017. Do té doby byla dle praxe autorky spolupráce s těmito OVM složitá.

V příloze protokolu o výsledku revize katastru vlastník podpisem potvrdí, že byl seznámen se změnami, které budou na základě revize provedeny v katastru, případně že byl vyzván k předložení listin umožňujících zjištěné změny v katastru provést. Vlastník, který není revizi katastru přítomen, se písemně vyrozumí o změnách, které byly na základě revize provedeny v katastru, případně se písemně vyzve k předložení listin umožňujících zjištěné změny v katastru provést, a to včetně stanovení lhůty pro jejich předložení. V případě marného uplynutí lhůty pro předložení listin pro vyznačení změny v katastru se založí záznam pro další řízení. Tento způsob je dle autorky optimálně nastavený, průběh revize se tímto nezdržuje.

Informace o neodstraněných nesouladech zveřejní katastrální úřad na svých internetových stránkách.⁵ Po skončení revize provede pracovník pověřený provedením revize údajů katastru nemovitostí, v návaznosti na založené záznamy o dalším řízení, zápis zjištěného nesouladu v ISKN.

Katastrální úřady provádějí revize katastru nemovitostí podle „Návodu pro správu katastru nemovitostí ve znění dodatku č. 1 ze dne 27. července 2017, č.j. ČÚZK-08960/2017-22, účinného od 15. srpna 2017“, kde je v bodě 12) popsán postup v průběhu revize katastru nemovitostí. Tento postup je sepsán velmi srozumitelně a vede úředníka krok po kroku tak, aby byl zajištěn jednotný postup na všech katastrálních pracovištích v celé České republice. Před vydáním Návodu pro správu katastru nemovitostí, se praxe katastrálních pracovišť v některých situacích rozcházel, což vedlo k nespokojenosti vlastníků a jiných oprávněných.

⁵ Vyhláška č. 357 ze dne 18. listopadu 2013, katastru nemovitostí.

1.1 Orgány státní správy na úseku zeměměřičství a katastru nemovitostí

Orgány státní správy zeměměřičství a katastru nemovitostí jsou řízené ČÚZK. Tyto orgány zajišťují státní správu katastru nemovitostí České republiky a zákonem stanovené zeměměřičské činnosti ve veřejném zájmu. Základním stavebním kamenem úpravy výkonu státní správy v oblasti zeměměřičství a katastru nemovitostí je zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ZKO). Tímto zákonem byly zřízeny také zeměměřičské a katastrální inspektoráty a katastrální úřady. Podřízenými orgány Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou katastrální úřady; zeměměřičské a katastrální inspektoráty; zeměměřičský úřad a výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický.

Ústředním správním úřadem vykonávajícím správu na úseku katastru nemovitostí České republiky je podle zákona o ZKO ČÚZK se sídlem v Praze. V čele ČÚZK stojí předseda, kterého jmenuje a odvolává vláda České republiky, jeho výběr, jmenování a odvolání se řídí zákonem č. 234/2014 Sb., o státní službě, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o státní službě). Věcná působnost ČÚZK je vymezena ust. § 2 odst. 1 zákona o ZKO, podle tohoto ustanovení ČÚZK:

- *„Zabezpečuje jednotné provádění těchto činností:*
 - *Správy katastru nemovitostí České republiky,*
 - *budování a údržby podrobných bodových polí,*
 - *tvorby, obnovy a vydávání základních a tematických státních mapových děl a jiných publikací,*
 - *standardizace jmen nesídelních geografických objektů z území České republiky a jmen sídelních a nesídelních geografických objektů z území mimo Českou republiku,*
 - *vytváření a vedení automatizovaného informačního systému zeměměřičství a katastru nemovitostí České republiky, a*
 - *dokumentace výsledků zeměměřičských činností.*
- *Koordinuje výzkum v zeměměřičství a katastru nemovitostí České republiky a systém vědeckotechnických informací pro tyto oblasti;*
- *Zajišťuje a koordinuje mezinárodní spolupráci v zeměměřičství a katastru nemovitostí České republiky;*
- *Řídí Zeměměřičský úřad, inspektoráty a katastrální úřady, není-li v tomto zákoně stanoveno jinak;*

- *Vykonává správu centrální databáze katastru nemovitostí České republiky, která je vedena v celostátním rozsahu počítačovými prostředky, obsahuje data o nemovitostech a poskytuje údaje katastru nemovitostí formou dálkového přístupu;*
- *Rozhoduje v případě pochybností, zda jde o výkon zeměměřických činností;*
- *Schvaluje standardizovaná jména geografických objektů a názvy katastrálních území;*
- *Rozhoduje o odvoláních proti rozhodnutím Zeměměřického úřadu a inspektorátů;*
- *Stanovuje správce základních a tematických státních mapových děl;*
- *Uděluje a odnímá úřední oprávnění;*
- *Organizuje a zajišťuje zkoušky odborné způsobilosti a srovnávací zkoušky odborné způsobilosti pro udělení úředního oprávnění;*
- *Vede seznam fyzických osob, kterým udělil úřední oprávnění;*
- *Vydává základní státní mapová díla a tematická státní mapová díla;*
- *Vykonává správu základního registru územní identifikace, adres a nemovitostí a informačního systému územní identifikace;*
- *Plní další úkoly na úseku zeměměřičtví podle zvláštního předpisu a provádí další činnosti potřebné pro rozvoj zeměměřičtví a katastru nemovitostí České republiky.“*

1.2 Katastrální úřady a katastrální pracoviště

Katastrální úřady byly stejně jako ČÚZK zřízeny zákonem o ZKO, a to jako jiný správní úřad pro zeměměřičtví a katastr nemovitostí České republiky. V čele každého jednotlivého katastrálního úřadu stojí ředitel, který je jmenován předsedou ČÚZK, jeho výběr, jmenování a odvolání se řídí zákonem o státní službě. Územní působnost katastrálních úřadů je dána krajským uspořádáním. V současné době má Česká republika 14 katastrálních úřadů, v jejichž působnosti vykonává níže uvedené činnosti celkem 94 katastrálních pracovišť, která jsou podle ust. § 5 odst. 2 zákona o ZKO vnitřními organizačními jednotkami katastrálních úřadů. Územní působnost a sídla katastrálních úřadů a jednotlivých katastrálních pracovišť je určena sdělením ČÚZK č. 384/2015 Sb., Seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného

katastrálního úřadu k 1. lednu 2016. Věcná působnost katastrálních úřadů je vymezena v ust. § 5 odst. 1 zákona o ZKO. Rozdělení katastrálních úřadů považuje autorka práce za vhodné, kopíruje rozdělení podle krajského uspořádání a z hlediska fungování státní správy je dostačující.

Podle ustanovení § 5 odst. 1 zákona o ZKO katastrální úřady vykonávají státní správu katastru nemovitostí České republiky; správu zhušťovacích bodů a podrobných polohových a výškových bodových polí; projednávají porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí České republiky podle zvláštního zákona; schvalují změny pomístního názvosloví a zabezpečují činnosti spojené se standardizací geografického názvosloví. Dále schvalují změny hranic katastrálních území; vykonávají správu základních státních mapových děl stanovených ČÚZK a plní další úkoly na úseku zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky, kterými je pověř ČÚZK.

1.3 Zeměměřické a katastrální inspektoráty

Kontrolu nad výkonem státní správy na úseku zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky vykonávají zeměměřické a katastrální inspektoráty. Na území České republiky působí celkem 7 zeměměřických a katastrálních inspektorátů, které byly zřízeny podle zákona o ZKO a jejich věcná působnost je vymezena v ust. § 2 odst. 2. Zeměměřické a katastrální inspektoráty vykonávají kontrolu výkonu státní správy katastru nemovitostí České republiky katastrálními úřady; provádějí dohled nad ověřováním výsledků zeměměřických činností využívaných pro katastr nemovitostí České republiky a státní mapové dílo; předkládají návrhy na opatření k odstranění nedostatků zjištěných při kontrole a dohledu. Dále rozhodují o odvoláních proti rozhodnutím katastrálních úřadů; předkládají návrhy na odejmutí úředního oprávnění podle zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů. Také projednávají porušení pořádku na úseku zeměměřictví podle tohoto zákona a plní další úkoly, kterými je pověř ČÚZK. V souvislosti s prováděnými revizemi údajů katastru nemovitostí na katastrálním pracovišti v Rumburku, provádí kontrolní činnost ZKI v Liberci vždy po ukončení revize v daném katastrálním území.

1.4 Zeměměřický úřad

Zeměměřické úřady byly stejně jako ČÚZK zřízeny zákonem o ZKO, a to jako jiný správní úřad zeměměřictví s celostátní působností se sídlem v Praze. V čele zeměměřického úřadu stojí ředitel. Jeho výběr, jmenování a odvolání se řídí zákonem o státní službě. Věcná působnost zeměměřického úřadu je vymezena v ust. § 3a zákona o ZKO, podle tohoto ustanovení zeměměřický úřad:

- *„Vykonává správu geodetických základů České republiky;*
- *Rozhoduje o umístění, přemístění či odstranění měřických značek základního bodového pole, včetně signalizačního a ochranného zařízení bodu bodového pole;*
- *Vykonává správu základních státních mapových děl a tematických státních mapových děl stanovených Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním;*
- *Vede databázové soubory bodů bodového pole evidovaných v technických jednotkách;*
- *Vykonává správu základní báze geografických dat České republiky;*
- *Vede Ústřední archiv zeměměřictví a katastru, který je specializovaným archivem;*
- *Provádí zeměměřické činnosti na státních hranicích v dohodě se správcem dokumentárního díla státních hranic;*
- *Projednává porušení pořádku na úseku zeměměřictví podle zvláštního zákona;*
- *Plní další úkoly na úseku zeměměřictví, kterými ho pověří Český úřad zeměměřický a katastrální.“*

1.5 Vymezení základních pojmů

„Katastr nemovitostí je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.“⁶

Účel katastru nemovitostí je vymezen v katastrálním zákoně tak, že je v § 2 stanoveno, k čemu katastr nemovitostí slouží. *„Katastr je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické, pro tvorbu dalších informačních systémů.“⁷* *„Katastr obsahuje řadu údajů o osobách a jejich majetku. I přesto, že je katastr zároveň veřejným seznamem, je v souladu s právními předpisy o ochraně osobních údajů stanoveno, k jakým účelům smí být údaje katastru využívány. K jiným, než zákonem stanoveným účelům není proto dovoleno údaje katastru využívat. Pokud by to přesto někdo činil, tak by v případě neoprávněného užití osobních údajů získaných z katastru mohl být postižen sankcemi stanovenými zákonem o ochraně osobních údajů.“⁸* V souvislosti se změnou právních předpisů o ochraně osobních údajů (GDPR) se vedle velké diskuze na téma, zda je nutné rodné číslo v katastru nemovitostí evidovat a zda je nutné, aby rodné číslo bylo součástí výstupu na listu vlastnictví, který si může pořídit i nevlastník, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. To byl důvod proč se v katastrálním zákoně upřesnil účel katastru nemovitostí, při zneužití jiných údajů katastru nemovitostí by bylo postupováno v případě přestupku podle ust. § 57 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona, nebo případě správního deliktu podle ust. § 58 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona.

Předmět evidence v katastru nemovitostí je stanoven v katastrálním zákoně výčtem toho, co se v katastru nemovitostí eviduje. V katastru se evidují pozemky v podobě parcel; budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby; 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; jednotky vymezené podle občanského zákoníku; jednotky

⁶ Zákon č. 256 ze dne 23. srpna 2013, o katastru nemovitostí.

⁷ Tamtéž.

⁸ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 2. ISBN 978-80-7400-525-1.

vymezené podle zákona o vlastnictví bytů; právo stavby; nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.⁹

Předmět evidování v katastru doznal velké změny s účinností občanského zákoníku od 1. ledna 2014. Podle ust. § 498 občanského zákoníku jsou „*nemovité věci pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“¹⁰ Ne vše, co je nemovitou věcí podle ust. § 498 občanského zákoníku, bylo možné stanovit jako předmět evidence v katastru. Předmět evidence musí být stanoven tak, aby k němu mohla být zapisována práva, která ovšem jsou také nemovitými věcmi – vlastnické právo, zástavní právo, věcné břemeno. Vliv na vymezení předmětu evidence v katastru mělo pak ještě podle občanského zákoníku i ust. § 506, které vymezuje součásti pozemku a zavádí do našeho právního řádu opět zásadu „*superficies solo cedit*“ (stavba je součástí pozemku, z lat. povrch ustupuje půdě). Součástí pozemku je podle citovaného ustanovení prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech a není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.

Pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí práva odvozeného od vlastnického práva, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, rozhraním způsobu využití pozemků.¹¹

Parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Stavební parcela je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, pozemková parcela je pozemek, který není stavební parcelou.¹² V katastru nemovitostí máme dva typy číslování parcel, podle dřívější právní úpravy se evidovaly nemovitosti ve dvojí číselné řadě, kdy v jedné řadě byly evidovány stavební parcely a druhá číselná řada představovala čísla pozemkových

⁹ Zákon č. 256 ze dne 23. srpna 2013, o katastru nemovitostí.

¹⁰ Zákon č. 89 ze dne 22. března 2012, občanský zákoník.

¹¹ Zákon č. 256 ze dne 23. srpna 2013, o katastru nemovitostí.

¹² Tamtéž.

parcel. Tento způsob dvojího číslování se bude postupně z katastru nemovitostí odstraňovat. Zatím jsou oba dva způsoby číslování parcel v katastru nemovitostí platné, ale vždy jen jeden způsob číslování pro jedno katastrální území.

U každé parcely se eviduje druh pozemku podle bodu 1) přílohy katastrální vyhlášky, např. orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost, lesní pozemek, vodní plocha, zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha. U některých druhů pozemků se pak ještě uvádí způsob využití pozemku podle bodu 2) přílohy katastrální vyhlášky, např. skleníků, pařeniště, les jiný než hospodářský, umělé koryto vodního toku, přírodní vodní nádrž, zbořeniště, ostatní komunikace, kulturní a osvětlová plocha, fotovoltaická elektrárna. Nelze evidovat parcely s druhem pozemku „vodní plocha, ostatní plocha, zastavěná plocha a nádvoří“ bez připojené budovy nebo vodního díla bez vyznačení způsobu využití pozemku. U zemědělských pozemků a dalších pozemků náležících do zemědělského půdního fondu se eviduje typ a způsob ochrany nemovitostí podle bodu 7) přílohy katastrální vyhlášky, kromě zmíněné ochrany zemědělského půdního fondu jsou uvedeny např. ochrana přírody a krajiny, památková ochrana, ochrana nerostného bohatství, ochrana vodního zdroje, pozemek určený k plnění funkcí lesa (§ 3 lesního zákona), pozemek dočasně odňatý ze zemědělského půdního fondu (§ 9 odst. 3 zákona o ochraně ZPF).

Katastrální území je technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí.¹³ Nemovitosti, které jsou předmětem evidování v katastru, se evidují podle katastrálních území.

Katastrální mapa je polohopisná mapa velkého měřítka s popisem, která zobrazuje všechny pozemky, které jsou předmětem katastru, katastrální území a další prvky polohopisu; pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny, označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků.¹⁴ Katastrální mapy jsou na většině území České republiky převedeny do digitální podoby. Katastrální pracoviště v Rumburku má katastrální mapy digitalizované (KMD), jsou to mapy, které vznikly digitalizací grafické katastrální mapy a jsou charakterizované jako mapy s nižší přesností než mapy digitální katastrální mapy (DKM), které vznikly obnovou operátu novým mapováním, v případě přepracování dosavadních map Katastru nemovitostí v měřítku 1:1000 a 1:2000 v souřadnicovém systému S-JTSK.

¹³ Zákon č. 256 ze dne 23. srpna 2013, o katastru nemovitostí.

¹⁴ Tamtéž.

Geometrický plán je technický podklad pro vyhotovování listin, na jejichž základě má dojít ke změnám v souboru geodetických informací a v souboru popisných informací. Bez geometrického plánu by nemohla být provedena změna v zákresu v katastrální mapě.

Budova je nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Z tohoto vyplývá, že v katastru se neevidují stavby podzemní. V katastru se samostatně neevidují ani drobné stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m. Drobná stavba plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní. Drobnou stavbou se rozumí i 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 nelze považovat stavbu garáže, sklad hořlavín a výbušnin, stavbu pro civilní ochranu, požární ochranu, stavbu uranového průmyslu a jaderného zařízení, sklad a skládku nebezpečných odpadů a stavbu vodního díla.¹⁵ Ke každé budově se podle bodu 3) a 4) přílohy katastrální vyhlášky eviduje typ stavby a způsob využití stavby. Katastrální předpisy a předpisy stavebních úřadů na sebe nenavazují, a tak dochází k situacím, kdy katastrální pracoviště vyzývají vlastníky nemovitostí k ohlášení stavby k zápisu do katastru nemovitostí u staveb, o kterých stavební úřady nerozhodují. Jedná se o drobné stavby o výměře do 25 m², z hlediska katastrálních předpisů se v katastru nemovitostí eviduje drobná stavba nad 16 m². Je otázkou, zda to byl od zákonodárců záměr nebo jen nevšimnutí si rozdílu v zákonech. Úkolem katastrálních pracovišť je však i tyto stavby do katastru nemovitostí v rámci revize údajů katastru nemovitostí evidovat. Pro tyto případy byla domluvena spolupráce s obcemi, že drobnou stavbu prověří, dle zjištění zapíší do RÚIAN a vlastník nemovitosti stavbu ohlásí a doplní o geometrický plán pro vyznačení drobné stavby.

Revize údajů katastru provádějí katastrální úřady podle ust. § 35 katastrálního zákona a její postup je podrobně upraven v ust. § 43 katastrální vyhlášky. Katastrální úřad reviduje soulad údajů katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu. Revizi údajů katastru vyhlašuje příslušný katastrální úřad podle potřeby zajištění souladu údajů katastru s jejich skutečným stavem v terénu a provádí ji za součinnosti obcí, popřípadě též orgánů veřejné moci, a za účasti vlastníků a jiných oprávněných. Zjistí-li nesoulad

¹⁵ Zákon č. 256 ze dne 23. srpna 2013, o katastru nemovitostí.

v údajích katastru, projedná způsob jeho odstranění.¹⁶ Z pohledu letité praxe na katastrálním pracovišti v Rumburku vidí autorka práce absenci provádění pravidelných úplných revizí údajů katastru nemovitostí v období 30ti let jako velký problém, ale vzhledem k věcným úkolům s ohledem na digitalizaci katastru nemovitostí a personálnímu obsazení katastrálních pracovišť, jako pochopitelné.

Předmětem revize katastru jsou hranice pozemku, obvody budov a vodních děl, druh pozemku a způsob využití pozemku, typ stavby a způsob využití stavby, dále se podle potřeby revidují hranice katastrálního území, zhušťovací body, podrobné polohové a výškové bodové pole, další prvky polohopisu a místní názvy a pomístní jména.¹⁷ „*Postup při revizi údajů katastru je podrobně upraven v § 43 NKatV.*¹⁸ *Dříve byly revize údajů katastru prováděny v pravidelných pětiletých intervalech. V současné době bohužel kapacity katastrálních úřadů neumožňují její takto pravidelné provádění. V současné době bohužel kapacity katastrálních úřadů neumožňují její takto pravidelné provádění.*“¹⁹ Komentář ke katastrálnímu zákonu psal Mgr. Ing. Petr Baudyš v době, kdy se pravidelné úplné revize údajů katastru nemovitostí neprováděly, v roce 2014. Autorka práce je přesvědčena o tom, že i on pozitivně přivítal návrat k činnostem katastrálních pracovišť v oblastí úplných revizí údajů katastru nemovitostí.

Vzhledem k rozsahu práce není vhodné uvádět všechny pojmy a definice uvedené v katastrálních předpisech, proto jsou uvedeny pouze ty, které přímo souvisí s revizí katastru nemovitostí. Je důležité upozornit i na to, že definice pojmů uvedené v katastrálním zákoně jsou platné pro účely katastru nemovitostí. Stejný pojem použitý pro jiné účely podle jiného právního předpisu může mít i jiný význam.²⁰

¹⁶ Zákon č. 256 ze dne 23. srpna 2013, o katastru nemovitostí.

¹⁷ Vyhláška č. 357 ze dne 18. listopadu 2013, katastru nemovitostí.

¹⁸ Poznámka autorky: vyhláška o katastru nemovitostí.

¹⁹ BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 134. ISBN 978-80-7400-525-1.

²⁰ Tamtéž, s. 5.

2 VÝZNAM SOUČINNOSTI ORGÁNŮ MOCI VÝKONNÉ

Katastr nemovitostí je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech, je zdrojem informací sloužících k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní a poplatků, k ochraně životního prostředí, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro vědecké, hospodářské a statistické účely a též pro tvorbu dalších informačních systémů.²¹ Podmínkou ale je, že katastr nemovitostí bude obsahovat co nejpřesnější a nejaktuálnější informace, které odpovídají skutečnému stavu v terénu.

Katastrální úřady mohou měnit údaje v katastru nemovitostí pouze na základě listiny. Takovými podklady pro zápis změn jsou rozhodnutí a jiné listiny, které vydávají orgány veřejné moci, kterým z toho plynou některé povinnosti uvedené v ust. § 39 katastrálního zákona:

- „Zasílají katastrálnímu úřadu rozhodnutí, oznámení nebo jiné zápisy do katastru vydané podle jiného právního předpisu.“²² – Vyhotovitelé, v tomto případě orgány veřejné moci, předkládají přímo katastrálnímu úřadu listinu k zápisu do katastru nemovitostí záznamem, poznámkou nebo k zápisu jiných údajů, a to ve lhůtě do třiceti dnů od nabití právní moci u rozhodnutí nebo do třiceti dnů od vydání listiny. V případech, kdy jde o vklad, doručují orgány veřejné moci listinu přímo vlastníkům, jichž se nemovitosti v listině týkají a ti mají za povinnost podle ust. § 37 katastrálního zákona předložit tuto listinu katastrálnímu úřadu k zápisu do katastru nemovitostí. Výjimkou jsou orgány veřejné moci – soudy, soudní exekutoři a notáři – ti smějí katastrálnímu úřadu předložit i vkladovou listinu, jedná se o případy, kdy je rozhodnuto o exekučním příkazu se zřízením exekutorského zástavního práva nebo o dědictví.
- „Sdělují katastrálnímu úřadu na jeho výzvu správné údaje nebo opravují listinu“²³ – V případě, že je orgánem veřejné moci předložena katastrálnímu úřadu listina pro zápis poznámkou, záznamem nebo pro zápis jiných údajů a v listině jsou chyby, vrací tuto listinu katastrální úřad vyhotoviteli s výzvou k doplnění nebo opravě chybných údajů. Vyhotovitel je povinen listinu opravit a sdělit správné

²¹ Zákon č. 256 ze dne 23. srpna 2013, o katastru nemovitostí.

²² Tamtéž.

²³ Tamtéž.

údaje v přiměřené lhůtě. Toto se však netýká vkladových listiny, které předkládají soudy, soudní exekutoři a notáři, vkladová listina musí být bez chyb, protože vklad práva do katastru nemovitostí se provádí vždy na základě takové podoby listiny, kterou měla v okamžiku, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu.

- „Potvrzují, že údaje v návrhu na zápis do katastru, které se týkají jejich působnosti, odpovídají skutečnosti, pokud k navrhovanému zápisu není vyžadováno rozhodnutí nebo jiné opatření orgánu veřejné moci“²⁴ – Typickým příkladem je ohlášení změny druhu pozemku u parcely s výměrou menší než 300 m². V takovém případě není podle stavebního řádu vyžadováno ani územní rozhodnutí, ani územní souhlas.
- „Poskytují bezplatně katastrálním úřadům na jejich žádost údaje potřebné pro vedení katastru z jimi spravovaných informačních systémů“²⁵ – Jedná se zejména o spolupráci s dalšími registry státní správy, které obsahují mnohé informace z katastru, a naopak katastr využívá mnoho údajů z jiných registrů státní správy, zejména ze základních registrů. Tato povinnost vychází ze vzájemného bezplatného poskytování součinnosti mezi orgány veřejné moci. Orgány veřejné moci poskytují katastrálnímu úřadu údaje potřebné pro správu a vedení katastru z jimi spravovaných informačních systémů.

2.1 Povinnosti obce

Obec může být v několika postaveních vůči katastru nemovitostí:

- Může být vlastníkem nebo jiným oprávněným – tato povinnost se na ni vztahuje podle ust. § 37 katastrálního zákona.
- Může být v pozici orgánu veřejné moci – tato povinnost se na ni vztahuje podle ust. § 39 katastrálního zákona. Jsou to případy, kdy je na obec přenesen výkon státní správy v přenesené působnosti, kdy vydávají rozhodnutí, která jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí.

²⁴ Zákon č. 256 ze dne 23. srpna 2013, o katastru nemovitostí.

²⁵ Tamtéž.

- Poskytuje součinnost při revizi katastru nebo obnově katastrálního operátu. Tato povinnost se na ni vztahuje podle ust. § 38 katastrálního zákona.

Úloha obce při revizi katastru nemovitostí je nezastupitelná, zástupci obce znají nejlépe místní poměry a podávají o nich katastrálnímu úřadu dostupné informace. Povinnosti obce jsou obsaženy v ust. § 38 katastrálního zákona, obce:

- *„Vyhlásují ve svém územním obvodu způsobem v místě obvyklým na základě oznámení katastrálního úřadu zahájení revize katastru a obnovy katastrálního operátu, vysílají na ně své zástupce, spolupracují při zajišťování účasti vlastníků a jiných oprávněných a podávají o nich dostupné informace pro provedení revize katastru a obnovy katastrálního operátu“²⁶* – Revize spočívá v přezkoumání a zajištění souladu katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu. Obec je povinna vyhlásit ve svém územním obvodu zahájení revize katastru tak, aby se o ní vlastníci a jiní oprávnění dozvěděli minimálně 2 měsíce před zahájením prací. Obce zveřejňují revizi katastru způsobem v místě obvyklým převážně uveřejněním v místním tisku, na své úřední desce i na úřední desce přístupné prostřednictvím dálkového přístupu. Zákonem je tato povinnost stanovena správně, jen na vysílání zástupců obce při zjišťování změn v terénu dochází zřídka, a to vzhledem ke kapacitním možnostem obcí.
- *„Pečují o trvalé označení územních hranic obcí a na vyzvání katastrálního úřadu je označí ve stanovené lhůtě určeným způsobem.“²⁷*
- *„Spolupracují s katastrálním úřadem při provádění revize katastru a při obnově katastrálního operátu na území obce“²⁸* – Obce spolupracují s katastrálním úřadem od zahájení až po dokončení prací souvisejících s revizí údajů katastru nemovitostí.
- *„Vyjadřují se ke změnám v pomístním názvosloví“²⁹* – Díky znalostem místních poměrů je vyjádření obce ke změnám v pomístním názvosloví nepostradatelná, jedná se například o změnu názvu luk, lesů, pastvin, vodních toků, rybníků a různých místních částí obce. Což je dle názoru autorky práce v naprostém pořádku.

²⁶ Zákon č. 256 ze dne 23. srpna 2013, o katastru nemovitostí.

²⁷ Tamtéž.

²⁸ Tamtéž.

²⁹ Tamtéž.

2.2 Spolupráce s orgány veřejné moci

Katastrální úřad ve spolupráci s krajským úřadem informuje obce, stavební úřady, úřady územního plánování a úřady obcí s rozšířenou působností o dlouhodobém záměru ČÚZK zlepšovat kvalitu údajů katastru nemovitostí revizemi katastru. Katastrální úřad vysvětlí cíle a způsob provádění těchto prací, rozsah potřebné součinnosti a předběžný rámcový plán prací předem dohodnutým způsobem a v dlouhodobém předstihu předá informaci o plánu revizí na každý rok. Katastrální úřad podle ust. § 43 odst. 2 katastrální vyhlášky oznámí vyhlášení revize katastru nejpozději 2 měsíce před jejím zahájením. Vzájemně si předem upřesní harmonogram prací, včetně časového rozvrhu možné přítomnosti jejich zástupců při šetření v terénu. O tomto pořídí zaměstnanec katastrálního úřadu zápis. Katastrální úřad předá dotčeným orgánům veřejné moci (dále jen OVM) seznam zjištěných nesouladů v podobě příloh k protokolu o revizi, s uvedením dotčených parcel a nejlépe i s kopií katastrální mapy.

Mezi nejčastější změny, zjištěné při revizi katastru nemovitostí, patří změna druhu, změna využití pozemku, nezapsané stavby a změna zastavěné plochy budovy z důvodu neohlášené přístavby a navrhované sloučení parcel. S ohledem na četnost těchto nesouladů a pro pružnost spolupráce mezi OVM vznikly v roce 2017 společné pokyny mezi ČÚZK a Ministerstvem pro místní rozvoj, sekce stavebního práva, které blíže upravují spolupráci katastrálních úřadů spolu s orgány územního řízení, stavebních úřadů, a ČÚZK a Ministerstva životního prostředí, které blíže upravují spolupráci katastrálních úřadů spolu s orgány ochrany zemědělského půdního fondu při revizi katastru nemovitostí.

Součinnost správních orgánů zajišťuje:

- Společný pokyn ČÚZK čj. ČÚZK – 3095/2017-22, a Ministerstva pro místní rozvoj, sekce stavebního práva čj. 9865/2017-82 ze dne 2. března 2017, pro spolupráci katastrálních úřadů, stavebních úřadů a úřadů územního plánování při revizi katastru nemovitostí ve znění dodatku č. 1 ze dne 12 února 2018, čj. ČÚZK -01768/2018-22 a č.j. MMR 9988/2018-82, účinného od 1. března 2018 (společný pokyn ČÚZK a MMR).
- Společný pokyn ČÚZK čj. ČÚZK – 04153/2017-22 a Ministerstva životního prostředí čj. 21853/EN/17 ze dne 24. března 2017 (společný pokyn ČÚZK a MŽP).

Společný pokyn ČÚZK a MMR je vydaný po vzájemné dohodě pro spolupráci katastrálních úřadů, stavebních úřadů a úřadů územního plánování při revizi katastru nemovitostí. Vychází ze stavebního zákona a projednává způsoby odstranění nesouladů zjištěných pracovníkem katastrálního úřadu při revizi ve věcech nově zjištěných staveb zatím v katastru nemovitostí neevidovaných, staveb, u kterých je v katastru nemovitostí evidovaný jiný způsob využití než stav zjištění při revizi pochůzkou v terénu, a zda navrhované sloučení parcel není v rozporu s územním plánem nebo s regulačním plánem. Názor z praxe je dle autorky práce takový, že tyto pokyny zjednodušily a urychlily jednání mezi katastrálními pracovišti a stavebními úřady, počátky spolupráce byly hodně složité, ale v praxi se ukázalo, že sepsání těchto pokynů bylo vhodné a součinnost při revizi údajů katastru nemovitostí funguje.

Společný pokyn ČÚZK a MŽP je vydaný po vzájemné dohodě pro vzájemnou spolupráci katastrálních úřadů a orgánů ochrany zemědělského půdního fondu při revizi katastru nemovitostí. Společný pokyn vychází ze zákona o ochraně zemědělského půdního fondu a projednává způsoby odstranění nesouladů zjištěných při pochůzce v terénu při změně druhu pozemku u pozemku, které tvoří zemědělský půdní fond a jsou zemědělsky obhospodařované podle ust. § 2 zákona o ochraně ZPF orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty. Názor z praxe je dle autorky práce takový, že tyto pokyny zjednodušily a urychlily jednání mezi katastrálními pracovišti a orgány ochrany zemědělského půdního fondu, že sepsání těchto pokynů bylo vhodné a součinnost při revizi údajů katastru nemovitostí funguje.

3 REVIZE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Cílem revize katastru nemovitostí je prošetření souladu údajů evidovaných v katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu a v případě zjištění nesouladu zajistit jeho odstranění, protože přesnost údajů katastru nemovitostí je základním předpokladem pro spolehlivě fungující státní správu, samosprávu i realitní trh. Při revizi katastru nemovitostí postupují katastrální úřady podle ust. § 35 katastrálního zákona a ust. § 43 katastrální vyhlášky, jak je uvedeno v podkapitole 1.1 této práce.

Pro objasnění, že pojem revize katastrálního operátu není žádná nová činnost katastrálních úřadů, je vhodné uvést ve zkratce pár údajů z historie. Nutnost potřeby udržovat údaje katastru nemovitostí v souladu se stavem v terénu sahá do minulosti. Podoba dnešního katastru nemovitostí začala vznikat už za vlády Marie Terezie a jejího syna Josefa II. V té době docházelo k prvnímu přímému skutečnému zaměřování stavu v terénu na našem území. Jedním z důvodů bylo spravedlivější vybírání daně. Tereziánský katastr, Josefský katastr a dále pak Tereziánsko-josefský katastr byly podkladem pro Stablní katastr. Stablní katastr představoval ve své době nejdokonalejší evidenci v Evropě. Reambulace map stablního katastru však ukázala, že katastr může být znehodnocen, nebude-li zajištěn systém jeho údržby a nepřetržitého doplňování. Proto byl zaveden, na základě zákona č. 83/1883 ř.z., o evidenci katastru daně pozemkové, Katastr daně pozemkové. Tento zákon nařizoval, že se katastr musí udržovat v souladu se skutečným a právním stavem. Držitelé, soudy i ostatní úřady měly povinnost ohlašovací, navzájem si povinně změny ohlašovaly i dva nezávislé instituty, kterými byly pozemková kniha a pozemkový katastr. Tímto zákonem byla zavedena i povinnost pravidelných revizí katastru.³⁰ Do 90. let minulého století se revize prováděly v pravidelných pětiletých cyklech.

Po změně politických poměrů v České republice v roce 1989 došlo ke změně právních předpisů. V souvislosti s tím došlo i ke změně priorit činností katastrálních úřadů. Mezi nejdůležitější věcné úkoly patřila digitalizace souboru popisných informací katastru nemovitostí, pak následovala digitalizace souboru geodetických informací katastru nemovitostí, která byla z větší části dokončena v roce 2015. Po dobu digitalizace se úplné revize katastru nemovitostí neprováděly, soulad údajů katastru nemovitostí se

³⁰ ČÚZK. *Stručná historie pozemkových evidencí* [online]. © 2020 [cit. 2019-12-13]. Dostupné z: <https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

skutečným stavem v terénu byl zajišťován pouze na základě ohlášení vlastníků a jiných oprávněných a částečnou revizí při obnově katastrálního operátu přepracováním souboru geodetických informací. Po dokončení digitalizace se od roku 2015 začaly postupně úplné revize provádět na celém území naší republiky. Revize katastrálního operátu je prováděna katastrálními úřady podle ust. § 35 katastrálního zákona a postupují podle ust. § 43 katastrální vyhlášky. Katastrální vyhláška stanoví povinné předměty revize a vedle toho i obsah katastru, který lze do revize zařadit podle potřeby.

Katastr nemovitostí má co nejvíce odpovídat skutečnému stavu v terénu a jedním z nástrojů, jak tohoto docílit, je právě pravidelné provádění revize katastru. „V průběhu času mohlo od provedení zápisu příslušných údajů o nemovitosti do katastrálního operátu dojít a často také dochází ke změnám skutečného stavu nemovitosti v terénu na základě mimoknihovních skutečností. Čím delší doba od provedení zápisu uběhla, tím je větší pravděpodobnost, že údaje evidované o konkrétní nemovité věci v katastru jsou sice v souladu s listinami založenými ve sbírce listin katastrálního úřadu, ale v rozporu se skutečným stavem této nemovitosti v terénu.“³¹ Do 90. let minulého století se revize katastru prováděly v pravidelných pětiletých cyklech, od té doby se bohužel úplné revize katastru neprováděly hlavně z kapacitních důvodů zaměstnanců katastrálních úřadů.³² Dalším důvodem je ta skutečnost, že katastrální zákon nestanovuje žádný pravidelný cyklus pro provádění revize údajů katastru. Revizi katastru vyhlašuje příslušný katastrální úřad podle potřeby. Cílem ČÚZK je provést do roku 2030 ve všech katastrálních územích úplnou revizi v rámci celé České republiky a následně ji provádět v desetiletých cyklech v jednotlivých katastrálních územích. K tomuto je důležité podotknout, že revize katastru nenahrazuje ani nedoplňuje nové mapování, jejím cílem tedy není zjišťování průběhu hranic, stabilizace lomových bodů hranic ani zpřesňování geometrického a polohového určení pozemku.

³¹ BAREŠOVÁ, E.; BLÁHOVÁ, I.; DOUBEK, P.; JANEČEK, B.; NEDVÍDEK, L. a H. ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 298. ISBN 978-80-7478-703-4.

³² BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s.134. ISBN 978-80-7400-525-1.

3.1 Rozsah, předmět a obsah revize

Revizi katastru nemovitostí vyhláší podle ust. § 35 odst. 1 katastrálního zákona místně příslušný katastrální úřad podle potřeby zajištění souladu údajů katastru s jejich skutečným stavem v terénu. Revize operátu je činnost prováděná katastrálními úřady ve veřejném zájmu za součinnosti obce a orgánů veřejné moci, zejména stavebního úřadu, úřadu územního plánování a orgánu ochrany zemědělského půdního fondu a dále za účasti vlastníků a jiných oprávněných. Udržování souladu údaje evidovaného v katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu, by mělo být v zájmu samotných vlastníků nemovitostí. Ohlašovací povinnost vlastníků a jiných oprávněných je dána přímo v ust. § 37 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona, kdy vlastníci a jiní oprávnění jsou povinni ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí, a to do 30ti dnů ode dne jejich vzniku, a předložit listinu, která změnu dokládá. Tato zákonná povinnost však není vždy vlastníky splněna a není důležité, jestli úmyslně nebo z nedbalosti.

Rozsah revize stanoví katastrální úřad. Lze je provádět v rozsahu celého katastrálního území nebo v odůvodněných případech na části katastrálního území a v omezeném rozsahu. Oznámení o zahájení revize s uvedeným rozsahem zasílá katastrální úřad obci.

Povinnými předměty revize jsou podle uvedeného ust. § 43 odst. 4 katastrální vyhlášky hranice pozemků, obvody budov a vodních děl, druh pozemku, způsob využití pozemku, typ stavby a způsob využití stavby a zápisy v záznamu pro další řízení. Podle potřeby se dále revidují podle ust. § 43 odst. 5 této vyhlášky hranice katastrálního území, zhušťovací body, podrobné body a výškové bodové pole, další prvky polohopisu a místní názvy a pomístní jména.

Mezi nejčastější změny, zjištěné při revizi katastru nemovitostí, patří změna druhu, změna využití pozemku, nezapsané stavby a změna zastavěné plochy budovy z důvodu neohlášené přístavby a navrhované sloučení parcel. U pozemků se především řeší změna druhu pozemku v okolí rodinného domu, kdy dochází ke změně zemědělského pozemku (obvykle u zahrady) z důvodu vybudovaných příjezdových cest a nádvoří nebo důvodů zastavění drobnými stavbami. V takovém případě se jedná o nezastavěnou část stavebního pozemku. U budov se kontroluje zda, jsou vedeny v RÚIAN, porovná se úplnost a správnost čísel popisných a evidenčních, příslušnost k části obce a přiřazení budovy k parcele, a zda výměra uvedená v technickoekonomických atributech odpovídá

výměře zastavěné budovou evidované v katastru nemovitostí, změny jsou často v případě neohlášených přístaveb. Dále se provede kontrola, zda evidovaný způsob využití budovy odpovídá platné katastrální vyhlášce – typicky zrušený kód pro objekt bydlení se nově eviduje jako bytový dům, rodinný dům nebo objekt rodinné rekreace.

Revize dalších prvků polohopisu je nutná s ohledem na novou aktualizovanou katastrální vyhlášku, kde v ust. § 5 odst. 2 jsou uvedené další prvky polohopisu, které jsou obsahem katastrální mapy. Podle tohoto odstavce jsou dalšími prvky polohopisu most; propustek a tunel v násypovém tělese pozemní komunikace, pokud jimi prochází vodní tok nebo pozemní komunikace, přičemž pozemek pod tímto vodním tokem nebo pozemní komunikací je evidován jako parcela; obvod budovy, která je hlavní stavbou a je součástí pozemku nebo součástí práva stavby; obvod budovy, která je vedlejší stavbou a je součástí pozemku nebo součástí práva stavby. Podle předchozích právních úprav bylo předmětem evidování v katastrální mapě mnohem více dalších prvků polohopisu. Například podle ust. § 5 odst. 2 vyhlášky ČÚZK č. 126/1993 Sb., byly dalšími prvky polohopisu osa kolejí železniční tratě mimo železniční stanici a průmyslové závody; lanové dráhy s veřejnou dopravou (osa kolejí u pozemní lanovky a podpěry a průběh visuté lanovky); hrana koruny a střední dělicí pás silniční komunikace; most; propustek a tunel v násypovém tělese komunikace, pokud jimi prochází vodní tok nebo pozemní komunikace, evidovaná jako parcela; portál železničního a silničního tunelu; břehová čára vodního toku a vodní nádrže sloužících k vodní dopravě; stavební objekt na vodním toku nebo nádrži (hráz, jez, plavební komora, propust); nadzemní vedení vysokého a velmi vysokého napětí včetně stožárů; stožáry vysílacích a retranslačních stanic; schodiště u významného objektu na veřejném prostranství nebo schodiště v nesjízdných komunikacích; komunikace pro pěší v parcích a sadech širší než 3 m; zvonice, pomník, socha, památník, mohyla, kříž, boží muka a veřejná studna. Některé další prvky polohopisu a mapové značky podle dřívějších právních úprav jsou stále součástí katastrální mapy, tyto neplatné další prvky polohopisu se odstraní při revizi z moci úřední. Proto zaměstnanec katastrálního úřadu pověřený provedením revize katastru provede kontrolu v kopii katastrální mapy a neplatné další prvky polohopisu červeně označí. Dle názoru autorky práce, by bylo vhodné tyto jednou zaměřené a v katastrální mapě vyznačené další prvky polohopisu v katastrální mapě ponechat, jen třeba nechat uložené v jiné vrstvě, pro případné další využití například OVM nebo projekčních kanceláří.

Předmětem revize katastru je i kontrola zápisů v záznamu pro další řízení (dále jen ZDŘ) z hlediska potřebnosti jejich dalšího evidování. Prověří se, zda podmínky v evidovaném

ZDŘ byly splněny, pak se řízení ZDŘ ukončí. V případě, že listiny potřebné k ukončení staršího ZDŘ předloženy nebyly, vyzve se vlastník opakovaně pro vyřešení nesouladu v rámci revize katastru nemovitostí a případně se i posoudí, zda se vlastník nedoložením potřebných listin nedopustil přestupku. V tom případě, se může zahájit i řízení o přestupku. Autorka práce nezná případ, že by katastrální pracoviště iniciovalo zahájení řízení o přestupku související s revizí údajů katastru nemovitostí. Možná je to jenom otázka času a ČÚZK přistoupí i k tomuto kroku.

3.2 Činnosti před zahájením revize

Katastrální úřad si nejprve určí lokalitu, ve které bude revizi katastru nemovitostí provádět. Praxí je, že se revize katastru provádějí přednostně v katastrálních územích, kde je platná digitální katastrální mapa (dále jen DKM), která byla přímo měřená v terénu, a poté v katastrálních územích s nižší kvalitou katastrální mapy – katastrální mapa digitalizovaná (KMD), která byla přepracovaná z měřítka 1:2880. Katastrální úřad v rámci své územní působnosti ve spolupráci s krajským úřadem informuje obec a OVM, se kterými si upřesní harmonogram prací a postup při součinnosti.

Rozsah revize stanoví katastrální úřad. Lze ji provádět v rozsahu celého katastrálního území nebo v části katastrálního území. Oznámení o zahájení revize s uvedeným rozsahem zasílá katastrální úřad minimálně 2 měsíce předem obci, stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Obec je povinna zahájení revize katastru vyhlásit, tak aby se o ní vlastníci a jiní oprávnění dozvěděli. Obce zveřejňují revizi katastru způsobem v místě obvyklým převážně uveřejněním v místním tisku nebo na své úřední desce.

Zaměstnanec katastrálního úřadu pověřený provedením revize katastru provede porovnání katastrální mapy s využitím ortofota. Následují přípravné činnosti, při kterých zajišťuje podklady pro revizi, zejména soupis parcel, seznam vlastníků a jiných oprávněných, seznam budov, včetně interních reklamací z porovnání údajů informačního systému katastru nemovitostí (dále jen ISKN) a v RÚIAN, katastrální mapu, dokumentaci místního a pomístního názvosloví, protokoly ZDŘ, geodetické údaje o bodech bodových polí a ortofoto. Pochůzkou v terénu zjištěné nesoulady zaznamená do přílohy protokolu o výsledku revize, zjištěné změny vyznačí červeně v kopii katastrální mapy. Každou zjištěnou změnu vyznačí v samostatné příloze protokolu o výsledku revize, výjimkou jsou jen situace, kdy změny spolu přímo souvisí. Na katastrálním

pracovišti v Rumburku provádí revizi údajů katastru nemovitostí vždy jeden pověřený pracovník prodané katastrální území. Autorka práce nevidí jako dobrou volbu vyznačování každé jednotlivé změny do samostatné přílohy protokolu o výsledku revize, vhodnější by bylo, kdyby se změny vyznačovaly v rámci jednoho vlastnictví, typicky u rodinných domů se zahradou. A jen výjimečně v případě, že v rámci jednoho vlastnictví je revidováno větší území.

3.3 Průběh revize

Katastrální úřad na základě zjištěných nesouladů nejprve projedná podle potřeby způsob odstranění nesouladu s OVM, nejčastěji se stavebním úřadem, orgánem ochrany zemědělského půdního fondu a úřadem územního plánování. Katastrální úřad předloží těmto OVM hromadný soupis zjištěných nesouladů, u kterých je zapotřebí jejich vyjádření. Spolupráce katastrálního úřadu s OVM je domluvena společnými pokyny uvedenými v podkapitole 2.2 této bakalářské práce.

Stavební úřad se vyjádří k možným způsobům odstranění nesouladů zjištěných při pochůzce v terénu v rámci revize katastru zejména k nově zjištěným stavbám spojených pevným základem se zemí, u kterých není schopen katastrální úřad určit, zda podléhají posouzení podle stavebního zákona. Sdělí katastrálnímu úřadu, zda se jedná o stavby na stavebním pozemku u rodinného domu nebo u stavby pro rodinnou rekreaci, které nevyžadují vydání rozhodnutí nebo jiného opatření podle stavebního zákona. Typicky jde o kolny nebo jiné stavby na zastavitelném stavebním pozemku u rodinného domu, ne však o stavbu garáže, o té musí stavební úřad vždy rozhodnout.

U staveb, u kterých je v katastru evidován jiný způsob využití než zjištěný v terénu, sdělí katastrálnímu úřadu, zda účel užívání stavby byl povolen (nový způsob využití stavby bude u předmětného stavebního objektu zapsán bezodkladně i do RÚIAN), nebo že změna v účelu užívání nebyla povolena a jednotlivé nesoulady propojení staveb mezi ISKN a RÚIAN jsou řešeny prostřednictvím reklamačních formulářů. Tyto údaje se do katastru nemovitostí přebírají automaticky, pracovník pověřený přebíráním údajů z RÚIAN návrh vyhodnotí a aktualizací údajů provede změnu způsobu využití objektu v ISKN. V těchto případech není potřeba změnu dokládat ohlášením vlastníka nemovitosti.

Pro vyjasnění, zda bude nutné v případě změny druhu pozemku, týkající se pozemku u rodinného domu, stavby pro rodinnou rekreaci nebo jiné stavby (např. změny zemědělského pozemku na pozemek s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo ostatní plocha) od vlastníka požadovat doložení souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu s odnětím, sdělí katastrálnímu úřadu, zda se u změnou dotčeného pozemku (části pozemku) jedná o zastavěný stavební pozemek (§ 2 stavebního zákona). V případech, kdy se jedná o zastavěný stavební pozemek se v rámci revize údajů katastru nemovitostí nepožaduje po vlastníkově nemovitosti doložení souhlasu orgánu ochrany ZPF.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad nemá oporu ve svých právních předpisech, tak se k již realizovaným změnám druhu pozemku terénu nevyjadřuje.³³ Podle názoru autorky práce by bylo do budoucna vhodné, aby se zákonodárci zaměřili při tvorbě nového stavebního zákona i na tuto problematiku.

Úřad územního plánování se vyjádří, zda navrhované sloučení parcel nevyhovujících definicím pozemku a parcely podle ust. § 2 písm. a) a b) katastrálního zákona není v rozporu s územním plánem nebo s regulačním plánem.³⁴ Podle zkušenosti z praxe na Katastrálním pracovišti v Rumburku, se úřady územního plánování k navrhovanému sloučení nevyjadřují a katastrální pracoviště toto řeší porovnáním údajů v platném územním plánu spolu s katastrální mapou.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu se vyjádří ve lhůtě do 30ti dnů od převzetí seznamu zjištěných nesouladů v údajích u pozemků k možným způsobům odstranění nesouladů zjištěných při pochůzce v terénu v rámci revize katastru a rozdělí je do skupin podle navrženého řešení následovně:

Případy, které nevyžadují žádné opatření orgánů ochrany zemědělského půdního fondu, jsou uvedeny v ust. § 9 odst. 2 zákona o ochraně ZPF. Zde je stanoveno, pro které případy není třeba souhlasu orgánu zemědělského půdního fondu, má-li být zemědělská půda ze zemědělského půdního fondu odňata. Jedná se například o stavbu v zastavěném území včetně související zastavěné plochy o výměře do 25m², veřejně prospěšnou stavbu v proluce o velikosti do 0,5 ha, pro obnovu přirozených koryt vodního toku, nebo podle ust. § 19 zákona o ochraně ZPF jde-li o činnosti spojené s vedením katastru nemovitostí. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu v takových

³³ Společný pokyn ČÚZK a MMR.

³⁴ Tamtéž.

případech potvrdí, že údaje v seznamu nesouladů odpovídají skutečnosti a postupuje v souladu s ust. § 39 písm. c) katastrálního zákona.

Případy řešitelné uložením opatření k nápravě podle ust. § 3 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, kdy je zachování zemědělské půdy žádoucí a reálný stav je nelegální, ale je vratný.

Případy řešitelné postupem podle ust. § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF, kdy je reálný stav nelegální, ale náprava při využití tohoto postupu je možná. Může se jednat o nelegálně postavenou stavbu na pozemcích zemědělského půdního fondu. K legalizaci této stavby napomůže odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle ust. § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF a následná legalizace stavby na stavebním úřadě.

Případy řešitelné postupem podle ust. § 1 odst. 4 zákona o ochraně ZPF, kdy orgán ochrany zemědělského půdního fondu vyřeší tento případ vydáním rozhodnutí v pochybnosti, kdy reálný stav je nevratný a náprava by podle ust. § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF nebyla vhodná. Jedná se o stavby legální nebo nelegální, ke kterým se ale nedochovaly žádné doklady. Může se jednat například o stavby na pozemních komunikacích vzniklé v 60. – 80. letech minulého století.

Pokud náprava nesouladu vyžaduje správní řízení podle zákona o ochraně ZPF, je předání nesouladů podnětem podle ust. § 42 správního řádu.³⁵

Katastrální úřad po projednání způsobu odstranění zjištěných nesouladů s OVM, projedná zjištěné změny s konkrétním vlastníkem. Pokud se vlastníky, u kterých je možné předpokládat, že se zdržují na adrese v revidovaném území, nepovede zastihnout na této adrese, osloví se výzvou k projednání vloženou do poštovní schránky. Pokud vlastník na výzvu nereaguje, vyzve se k projednání písemnou pozvánkou. Místo konání tohoto projednání se zvažuje s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem, a to tak, aby vlastníci byli co nejméně zatěžováni.³⁶ Ideální stav by byl, kdyby se každá změna mohla s každým jednotlivým vlastníkem projednat na místě v terénu, tak se děje u vlastníků nemovitostí, které zastihne pracovník pověřený provedením revize katastru nemovitostí na adrese při místním šetření, což se děje v zanedbatelném množství. Vlastník na příloze protokolu o výsledku revize potvrdí svým podpisem, že byl seznámen se zjištěnou změnou.

³⁵ Společný pokyn ČÚZK a MMR.

³⁶ ČÚZK. *Návod pro správu katastru nemovitostí: ve znění dodatku č. 1 ze dne 27. července 2017, č.j. ČÚZK-08960/2017-22, účinný od 15. srpna 2017.* Praha: ČÚZK, 2016. č.j. ČÚZK-03030/2016-22.

3.4 Výsledek a závěrečné činnosti revize

Výsledkem revize jsou přílohy protokolu o výsledku revize, ve kterých jsou zapsány jednotlivé nesoulady. Přílohy protokolu o revizi obsahují nesoulady doložené příslušnou listinou, včetně geometrického plánu, nebo takové, kdy listina není pro zápis třeba, a nedoložené příslušnou listinou.

V případě zjištění nesouladu, kdy byla listina spolu s geometrickým plánem předložena, anebo pokud není listina pro zápis třeba, slouží příloha o výsledku revize jako podklad pro zápis změny do dosavadního katastrálního operátu.³⁷

Výsledek revize se zapíše do protokolu. Obsah protokolu stanovuje ust. § 43 katastrální vyhlášky. Přílohy protokolu o výsledku revize doložené příslušnou listinou se předkládají k zápisu do katastrálního operátu postupně, a to bezodkladně po projednání s vlastníkem nebo po doložení příslušných listin, nejpozději však před skončením revize katastru nemovitostí. Absence podpisu vlastníka na příloze protokolu není na překážku provedení změny v katastru. V protokolu o výsledku revize se uvedou odkazy na příslušné záznamové („Z“) nebo vkladové („V“) řízení a vyznačí se souvislosti s řízením RO. Příslušné přílohy protokolu o výsledku revize jsou pak založeny do sbírky listin katastru nemovitostí.³⁸

V případě, že vlastník ve stanovené lhůtě nedoloží nesoulady příslušnou listinou do ukončení revize katastru nemovitostí, vyznačí se u nemovitostí, u kterých byl zjištěný nesoulad při revizi katastru, záznam pro další řízení s postupem podle ust. § 43 odst. 8 katastrální vyhlášky. V ZDŘ se zaznamenávají nemovitosti, u kterých byl zjištěn nesoulad, popis nesouladu, účastníci, jichž se konkrétní nesoulad týká, a tím se vyznačí údaj o ZDŘ na příslušném listu vlastnictví, jako upozornění na výzvu zapsanou v ZDŘ v části D na listu vlastnictví. V průběhu provádění revize se odstraní jen malé množství zjištěných nesouladů, jsou to převážně případy, kdy vlastník má všechny listiny doma založené, jen je z nějakého důvodu nepředložil k zápisu do katastru nemovitostí. K častějším případů patří, že vlastník nemá potřebné listiny k zápisu do katastru nemovitostí a v případě, že se jedná o černou stavbu musí si nejdříve nechat vypracovat projektovou dokumentaci, zahájit správní řízení s příslušnými OVM, požádat geodeta o vypracování geometrického plánu, a to s ohledem na vytíženost těchto

³⁷ ČÚZK. *Návod pro správu katastru nemovitostí: ve znění dodatku č. 1 ze dne 27. července 2017, č.j. ČÚZK-08960/2017-22, účinný od 15. srpna 2017.* Praha: ČÚZK, 2016. č.j. ČÚZK-03030/2016-22.

³⁸ Tamtéž.

institucí do dokončení revize údajů katastru nemovitostí není často reálné. Proto je dle názoru autorky práce vhodné šikovné řešení zakládání ZDR.

Pro nemovitosti lze evidovat tyto typy nesouladů:

- Nesoulad druhu pozemku se skutečným stavem,
- nesoulad způsobu využití pozemku se skutečným stavem,
- nesoulad způsobu využití stavby se skutečným stavem,
- nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem,
- nesoulad se skutečným stavem – nezapsaná stavba, a
- v případě, že není možné použít ani jeden z těchto nesouladů použije se „Nesoulad se skutečným stavem“ a v popisu se uvede bližší informace o nesouladu.

Podle ust. § 43 odst. 9 katastrální vyhlášky zveřejní ČÚZK na svých internetových stránkách informace o neodstraněných nesouladech. V nahlížení do katastru nemovitostí si takto může každý bezplatně zkontrolovat, zda u jeho nemovitosti nebo u nemovitostí, které jsou předmětem jeho zájmu, nejsou evidované zjištěné nesoulady. Zjištěné a nedoložené nesoulady v rámci revize se zapisují do ISKN v řízení ZDR. Údaj o založeném ZDR je patrný z náhledu na příslušný list vlastnictví s vazbou na nemovitost, u které byl zjištěn nesoulad. Naopak druh neodstraněného nesouladu nelze zjistit náhledem na list vlastnictví. Druh nesouladu lze zjistit na internetových stránkách ČÚZK, v aplikaci nahlížení do katastru nemovitostí si takto může každý bezplatně zkontrolovat, kde jsou evidované zjištěné nesoulady, jako informaci o neodstraněných nesouladech. V katastrální mapě jsou nesoulady u nemovitostí v nahlížení do katastru nemovitostí na stránkách ČÚZK znázorněny oranžovým šrafováním, tak jak je znázorněno na Obrázku č. 1.

Obrázek 1: Ukázka z nahlížení do katastru nemovitosti na stránkách ČÚZK – zobrazení nemovitostí s nesoulady v katastrální mapě



Zdroj³⁹

³⁹ ČÚZK. *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. © 2020 [cit. 2020-01-10]. Dostupné z: <http://sgi-nahlizenidkn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=505974531&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>


Obrázek 2: Ukázka z nahlížení do katastru nemovitosti na stránkách ČÚZK – zobrazení nesouladu v informacích o pozemku (nesoulad je červeně orámován)

ČÚZK Nahlížení do katastru nemovitostí

Parcela Stavba Jednotka Právo stavby Řízení Mapa LV Kat. území

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	143
Obec:	Rybníště [562793]
Katastrální území:	Rybníště [744042]
Číslo LV:	243
Výměra [m ²]:	991
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Dvořáček Marek Ing. a Dvořáčková Taťána, Jasanová 3156, 41501 Teplice	

Nesoulady

Popis	Řízení
Nesoulad druhu pozemku se skutečným stavem Změna hranice stavební parcely.	ZDŘ-120/2019

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
rozsáhlé chráněné území

Zdroj⁴⁰

Rozkliknutím odkazu na ZDŘ se zobrazí informace o zjištěném nesouladu jako informace o řízení. Zjistí se zde, které katastrální pracoviště řízení ZDŘ založilo, o jaký typ nesouladu se jedná a rozsah účastníků řízení. Podrobnější informaci a průběh řízení o jednotlivých záznamech pro další řízení, ke konkrétním nemovitostem, sdělí pouze to katastrální pracoviště, které dané řízení založilo a do jehož územní působnosti katastrální území spadá. Pro ukázkou je znázorněno na Obrázku č. 2.

⁴⁰ ČÚZK. *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. © 2020 [cit. 2020-01-10]. Dostupné z: https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=W4y3CBNRF3az3vYW_I5QbirhYH0WwXp0oQN1zuC2wTUNt1O5ql0fIzhL_L8dHYuOrPdyHNlasp-nOP_MydGrorb4-zwiBWxvyjeJlxwJMGs6_fKlw0Dh9MVdawic4bvaE

Obrázek 3: Ukázka z nahlížení do katastru nemovitosti na stránkách ČÚZK – zobrazení nesouladu v informacích o řízení

The screenshot shows the ČÚZK (Cadastral Office of the Czech Republic) website interface. At the top, there is a navigation bar with tabs for 'Parcela', 'Stavba', 'Jednotka', 'Právo stavby', 'Řízení', 'Mapa', 'LV', and 'Kat. území'. The 'Řízení' tab is selected. Below the navigation bar, the page title is 'Nahlížení do katastru nemovitostí'. The main content area is titled 'Informace o řízení' and contains the following information:

- Číslo řízení: ZDR-120/2019
- Pracoviště: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk

Below this, it states: 'Řízení se týká nemovitostí v k.ú. Rybníště (744042)'. The next section is 'Nesoulady', which contains a table with the following data:

Popis	Typ	Označení nemovitosti
Nesoulad druhu pozemku se skutečným stavem Změna hranice stavební parcely. Pozemek p. č. 143 Rybníště		

The 'Účastníci řízení' section contains another table:

Jméno	Typ
Dvořáčková Taťána	Ostatní
Ing. Dvořáček Marek	Ostatní

At the bottom, there is a red warning message: 'Podrobnější informace o průběhu řízení Vám sdělí pouze Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk. Uživatelská podpora těmito informacemi nedisponuje.'

Zdroj⁴¹

Nemovitosti, u kterých byl zjištěn nesoulad se stavem v katastru nemovitostí v rámci revize katastru, a nebyly dodány listiny pro odstranění nesouladu před ukončením revize katastru nemovitostí, jsou v nahlížení do katastru nemovitostí zobrazeny v mapě ve vrstvě nemovitosti s nesoulady.

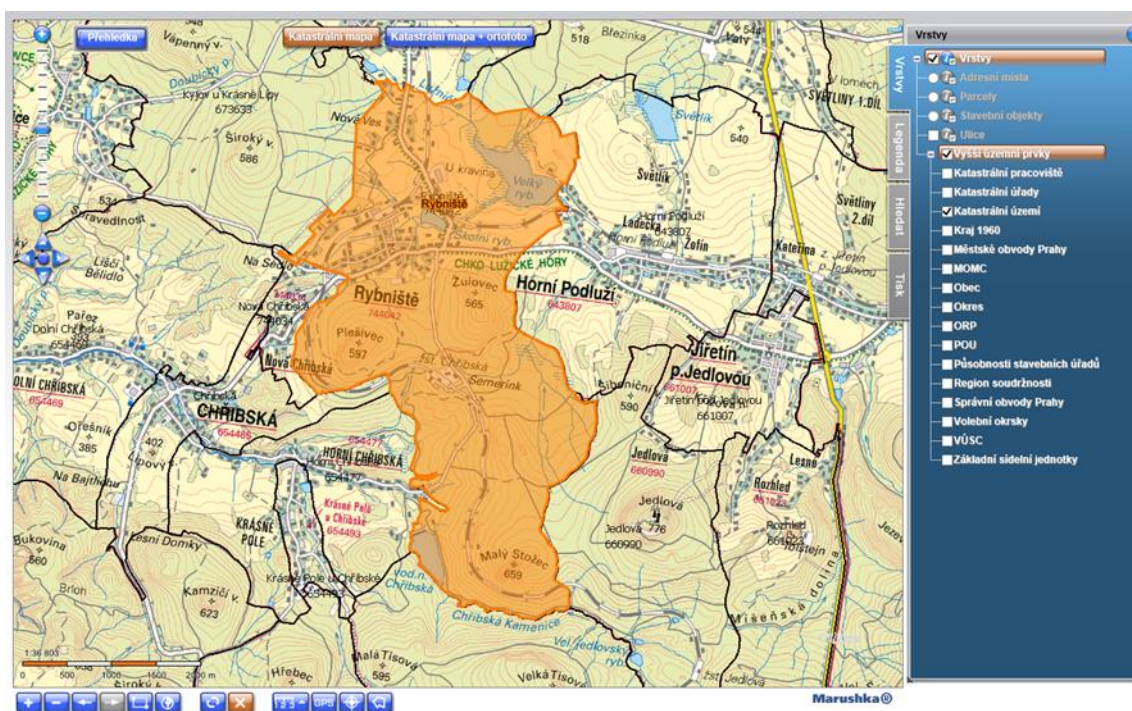
Záznam pro další řízení se zasílá účastníkům podle správního řádu, prostřednictvím České pošty do vlastních rukou nebo mají-li zřízenou datovou schránku, tak do datové schránky tak, aby bylo prokazatelné, že záznam pro další řízení obdrželi.

⁴¹ ČÚZK. *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. © 2020 [cit. 2020-01-10]. Dostupné z: https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=KwcS7WMP9K2nrzkr9t44S624aOJ-RICT3J4J6Yqs1iSWBLnOimGtxBtslnzwO675YIAf9OH0H1Z5tJYPitjAz2dRtl-OtB0iWnK-pldFVzKir2EnW0__yEyzHkGI0N3H

4 REVIZE PROVEDENÁ V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ RYBNIŠTĚ

Pro účely této bakalářské práce autorka vybrala revizi prováděnou v obci Rybniště, ve které byla provedena revize údajů katastru nemovitostí v roce 2019. Obec Rybniště tvoří 2 katastrální území – katastrální území Rybniště a katastrální území Nová Chřibská. Revize údajů katastru byla vyhlášena pro obě katastrální území současně a probíhala ve stejném období. Pro tuto práci si autorka vybrala katastrální území Rybniště (744042), které se nachází v Ústeckém kraji, ve východní části okresu Děčín, v jižní části Šluknovského výběžku a na severní straně Lužických hor. Rozsah katastrálního území Rybniště je vyznačen na Obrázku č. 4 oranžově.

Obrázek 4: Ukázka z veřejného dálkového přístupu k datům registru územní identifikace, adres a nemovitostí na stránkách ČÚZK – zobrazení katastrální mapy pro katastrální území Rybniště



Zdroj⁴²

⁴² ČÚZK. *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. © 2020 [cit. 2020-01-10]. Dostupné z: [https://vdp.cuzk.cz/marushka/?ThemeID=1&MarQueryID=OB&MarQParamCount=1&MarQParam0=562793&InfoURL=https://vdp.cuzk.cz/vdp/ruian&InfoTarget=vdpWindow_1581620806092%20\[online\].%20\[cit.%202020-01-10\].](https://vdp.cuzk.cz/marushka/?ThemeID=1&MarQueryID=OB&MarQParamCount=1&MarQParam0=562793&InfoURL=https://vdp.cuzk.cz/vdp/ruian&InfoTarget=vdpWindow_1581620806092%20[online].%20[cit.%202020-01-10].)

Katastrální území Rybníště je katastrální území, ve kterém byla provedena obnova operátu novým mapováním – základní mapa velkého měřítka (ZMVM) v roce 1993 a kde je platná DKM od roku 1998. Toto katastrální území obsahovalo ke dni 7. března 2019 celkem 1344 pozemkových parcel a z toho 347 s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Oznámení o konání revize údajů katastru nemovitostí v katastrálním území Rybníště bylo obci zasláno dne 7. ledna 2019 pod čj. RO-1/2019-531. Předpokládaná doba trvání revize byla určena na období od 7. března 2019 do konce roku 2019.

Obec a OVM byly požádány o součinnost:

- Při porovnání seznamu pomístního a místního názvosloví,
- při porovnání navrženého sloučení parcel, zda je v souladu s územním plánem,
- při potvrzení staveb dosud nezapsaných v základním registru RÚIAN a v katastru nemovitostí o výměře od 16 m² do 25 m² odpovídající definici podle § 79 odst. 2 písm. o) stavebního zákona, tedy staveb, které nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas podle stavebního zákona, a
- Správa CHKO Lužické hory byla požádána o součinnost při vyjádření k zjištění již v terénu realizovaným změnám druhů pozemků se způsobem ochrany rozsáhlé chráněné území nebo přírodní rezervace.

Oznámení o vyhlášení revize katastru nemovitostí bylo obci sděleno podle ust. § 38 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona. Obec tak byla informována, v jakých katastrálních územích a v jakém rozsahu bude revize údajů katastru nemovitostí v ohlášeném období probíhat. Předmětem revize údajů katastru nemovitostí podle ust. § 43 odst. 4 katastrální vyhlášky byly v této obci vyhlášeny revize u hranic pozemků, obvodu budov a vodních děl, druhu pozemku a způsobu využití pozemku, typ stavby a způsob využití stavby, další prvky polohopisu, místní a pomístní názvosloví a splnění podmínky pro samostatnou evidenci pozemků v podobě parcel v katastru nemovitostí podle ust. § 2 písm. a) katastrálního zákona. V případě nesplnění této podmínky katastrální úřad navrhnul sloučení parcel. Obec vyhlásila ve svém územním obvodu zahájení revize údajů katastru nemovitostí tak, aby se o ní vlastníci a jiní oprávnění dozvěděli minimálně 2 měsíce před zahájením prací. Obce zveřejňují revizi katastru způsobem v místě obvyklým, převážně uveřejněním v místním tisku, vyhlášením v místním rozhlasu, na své úřední desce i na úřední desce přístupné prostřednictvím dálkového přístupu.

4.1 Předmět a obsah revize

Předmět a obsah revize je určen katastrální vyhláškou, podle ust. § 43 odst. 4 byly revidovány hranice pozemků; obvody budov a vodních děl; druhy pozemků a způsoby využití pozemků; typy staveb a jejich způsob využití a zápisy v záznamu pro další řízení. Podle ust. § 43 odstavce 5 této vyhlášky byla revidována hranice katastrálního území; byla provedena kontrola bodů základního a podrobného polohového bodového pole; kontrola dalších prvků polohopisu, tedy neplatných prvků katastrální mapy a nadbytečná vnitřní kresba a dále revize místních a pomístních názvů. Revize údajů o vlastnících a jiných oprávněných – změna jména, příjmení a případně adres místa pobytu fyzických osob probíhá automaticky přebíráním ze základního registru obyvatel. Kontrola fyzických osob tedy byla provedena bez AIFO prostřednictvím nové aplikace „Oprávněné osoby“ na webových stránkách <http://scd.katastr.int:8080/revize>. V katastrálním území Rybniště byla odstraněna nadbytečná vnitřní kresba u 124 parcel.

4.2 Přípravné činnosti a revize údajů katastru nemovitostí

Pracovník pověřený provedením revize údajů katastru nemovitostí nejdříve provedl porovnání platné katastrální mapy s připojením ortofoto mapy (letecký snímek). Tímto porovnáním zjistil nesoulady ohledně neodstraněných neplatných zákresů dalších prvků polohopisu, nevidovaných budov, změny obvodů budov z důvodu neohlášených přístaveb, změny druhů pozemků převážně v okolí rodinných domů. Zjištěné nesoulady vyznačil do soutisku katastrální mapy spolu s ortofoto mapou a pro jednotlivé oblasti si vytiskl snímky z katastrální mapy. Tyto snímky posloužily jako podklad při pochůzce v terénu. Na Katastrálním pracovišti v Rumburku v katastrálním území Rybniště byl pověřen jeden pracovník k provedení revize údajů katastru nemovitostí.

Dalším krokem pracovníka pověřeným provedením revize byla pochůzka v terénu, při té si ověřil zjištěné nesoulady údajů katastru nemovitostí, zda odpovídají navrženému stavu, který zjistil porovnáním katastrální mapy a ortofoto mapy při práci v kanceláři. Obhlídkou v terénu toto potvrdil, upřesnil nebo vyvrátil. Mezi nejčastější nesoulady byl zjištěn rozpor oproti evidovanému stavu v katastru nemovitostí zejména u změny druhu pozemku, kdy v katastru nemovitostí byl evidován druh pozemku trvalý travní porost a ve skutečnosti byl změněn v zastavěné části obce u rodinných domů na zahradu a mimo zastavěnou část obce byla orná půda změněna na trvalý travní porost. Ke změně druhu

pozemku mimo zastavěnou část obce z orné půdy na trvalý travní porost přistupuje Katastrální pracoviště v Rumburku s ohledem na ochranu zemědělského půdního fondu s opatrností, tato změna se provede jen ve spolupráci přímo s vlastníkem nemovitosti a orgánem ochrany zemědělského půdního fondu. Dalším častým zjištěným nesouladem byl zjištěn rozpor u obvodů budov, z důvodu neohlášené nebo nepovolené přístavby. Tyto nesoulady nelze vždy přesně určit jen porovnáním katastrální mapy s ortofoto od stolu v kanceláři, proto je pochůzka v terénu důležitá.

Po pochůzce v terénu při zjišťování nesouladů byly všechny zjištěné změny vyznačeny červeně do kopie katastrální mapy a zaznamenaly se v příloze protokolu o výsledku revize. Podle „Návodu pro správu katastru nemovitostí“⁴³ se má každá zjištěná změna zaznamenat v samostatné příloze protokolu o výsledku revize s výjimkou situací, kdy tyto změny spolu bezprostředně souvisí. To znamená, že v jedné příloze protokolu o výsledku revize by neměl být zaznamenán například zjištěný nesoulad u změny druhu pozemku, změna konfigurace stavby z důvodu její přístavby, nová nevidovaná budova v katastru nemovitostí, návrh na sloučení parcel a další zjištěné nesoulady v rámci jednoho vlastnictví. Katastrální pracoviště v Rumburku přistoupilo k revizi údajů katastru nemovitostí podle Návodu pro správu katastru, ale při změně druhu pozemku u 129 parcel, u kterých nebyla potřeba dokládat listinu, provedlo změnu druhu pozemku v hromadných řízeních a následně všem vlastníkům nebo oprávněným u nemovitostí dotčených změnou, změnu písemně oznámilo a zároveň upozornilo na případné navrhované sloučení parcel. Katastrální pracoviště k tomuto kroku přistoupilo s ohledem na rychlejší způsob provedení změny a z důvodu menší byrokratické zátěže vlastníků nemovitostí. Tento způsob se však nepotkal s pochopením při provádění kontroly revize ZKI v Liberci a tento postup byl vytknut jako chybný. Pro další revize údajů katastru nemovitostí v jiných katastrálních územích, tak bude muset být pro každou tuto parcelu založen samostatný protokol o výsledku revize.

Pracovník pověřený provedením revize údajů katastru nemovitostí všechny zjištěné změny zaznamenal do přehledné tabulky (MS Excel). V tabulce je uvedeno jméno vlastníka pozemku; list vlastnictví; číslo parcely; číslo popisné; druh pozemku; způsob

⁴³ ČÚZK. *Návod pro správu katastru nemovitostí: ve znění dodatku č. 1 ze dne 27. července 2017, č.j. ČÚZK-08960/2017-22, účinný od 15. srpna 2017.* Praha: ČÚZK, 2016. č.j. ČÚZK-03030/2016-22.

zjištěných nesouladů u dříve používaného kódu způsobu využití stavby v ISKN – objekt bydlení, byl zjištěný nesoulad u způsobu využití staveb předán Stavebnímu úřadu ve Varnsdorfu prostřednictvím reklamačních formulářů RÚIAN. V případě, že byla nalezena v dokumentaci Katastrálního pracoviště v Rumburku listina, která způsob využití dokládala, byla tato listina Stavebnímu úřadu ve Varnsdorfu odkazem v seznamu nesouladů poskytnuta k případnému využití. Způsob využití stavby, objekt bydlení, byl podle předchozí právní úpravy používán souhrnně pro bytové domy, rodinné domy nebo pro budovu individuální rekreace.

Podle současné právní úpravy má každý tento způsob využití stavby v ISKN svůj vlastní kód a je evidován jednotlivě jako bytový dům, rodinný dům a stavba pro rodinnou rekreaci. Proto byla v tomto ohledu nutná spolupráce se stavebními úřady. Zrevidováno bylo 249 budov evidovaných v katastru nemovitostí s číslem popisným nebo číslem evidenčním. Před revizí údajů katastru nemovitostí bylo evidováno 71 budov se způsobem využití rodinný dům, 19 budov se způsobem využití rodinná rekreace, 144 budov se způsobem využití objekt bydlení a 13 budov s ostatním způsobem využití (stavby technického vybavení, stavby občanské vybavenosti, stavba dopravy, víceúčelová stavba a další). Po revizi údajů katastru nemovitostí je v katastru nemovitostí evidováno 246 budov s číslem popisným nebo číslem evidenčním, z toho 190 budov se způsobem využití rodinný dům, 17 budov se způsobem využití rodinná rekreace, 12 budov se způsobem využití bytový dům, 3 budovy se způsobem využití objekt bydlení (u těchto budov nebyl způsob využití určen, svým vzhledem odpovídají spíše objektu určenému k demolici) a u zbývajících 36 budov byl určen způsobem využití ostatní (stavby technického vybavení, stavby občanské vybavenosti, stavba dopravy, víceúčelová stavba a další).

Katastrálním pracovištěm byl spolu se Stavebním úřadem ve Varnsdorfu domluven postup, že u zjištěných staveb, které jsou vedlejší stavbou ke stavbě hlavní (v mapě vyznačeno jako další prvek polohopisu), vyznačí se v souboru geodetických informací v katastrální mapě značkou stavby bez výzvy na doložení listin od stavebního úřadu a vlastník se jen vyzve k předložení geometrického plánu pro zaměření stavby. Vzhledem k tomu, že stavební úřady nemají oporu ve svých právních předpisech, tak se již nevyjadřují k realizovaným změnám druhu pozemku, které byly provedeny v terénu bez souhlasu stavebního úřadu.

Obec Rybníště byla vyzvána k součinnosti podle ust. § 42 odst. 4 zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon

o základních registrech), při potvrzování staveb, které nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas podle ust. § 79 odst. 2 písm. o) stavebního zákona, ale v katastru nemovitostí se evidují. Jedná se o stavby nad 16 m² a do 25 m², stavby, které se v katastru nemovitostí evidují, ale stavební úřad o nich nerozhoduje. Obec Rybníště tyto stavby prověřila a vyznačila v RÚIAN. V obci Rybníště je platný územní plán, proto byla obec vyzvána k vyjádření se k seznamu parcel navržených ke sloučení, zda navrhované sloučení je v souladu s územním plánem. Navrhované a odsouhlasené sloučení parcel bylo vlastníkům daných nemovitostí předem zasláno vyrozumění s možností se vyjádřit a podat odůvodněný nesouhlas. Tento odůvodněný nesouhlas byl uplatněn jen v několika případech, kdy vlastník pozemku měl záměr prodat jednu z parcel navržených ke sloučení.

Odboru životního prostředí ve Varnsdorfu (dále jen OŽP) zaslalo Katastrální pracoviště v Rumburku seznam zjištěných nesouladů podle bodu 5) Společných pokynů ČÚZK a MŽP, pouze u zemědělských pozemků, které jsou již v terénu charakteru druhu pozemku nenáležícího do zemědělského půdního fondu a u kterých se stavební úřad vyjádřil, že se nejedná o zastavěný stavební pozemek podle ust. § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona. K ostatním změnám druhu pozemku v rámci zemědělského půdního fondu se OŽP nevyjadřuje, změna u těchto pozemků se v katastru nemovitostí provede podle zjištěných změn při pochůzce v terénu při revizi údajů katastru. Dále byl OŽP předán seznam změn druhů pozemků, které vyžadují vyjádření orgánu státní správy lesů a vodoprávního úřadu. Předem bylo dohodnuto, že tyto seznamy bude brát OŽP jako podnět podle ust. § 42 správního řádu a katastrální pracoviště vyzve vlastníka k předložení příslušných listin od OŽP. Pro slučování parcel evidovaných s druhem pozemku lesní pozemek se OŽP nevyjadřoval, pro sloučení parcel s druhem pozemku lesní pozemek postačil souhlas vlastníka pozemku.

Změny druhu pozemku u ostatních komunikací, místních komunikací a účelových komunikací projednávalo katastrální pracoviště i s Odborem správy majetku a investic a s Orgánem státní správy na úseku pozemních komunikací ve Varnsdorfu.

Oblast Šluknovského výběžku je oblastí Národního parku České Švýcarsko a CHKO Lužické hory. Katastrální území Rybníště se z větší části rozléhá v území, kde je vyhlášené rozsáhlé chráněné území či přírodní rezervace a u většiny nemovitostí je evidován tento způsob ochrany. Z hlediska ochrany přírody a krajiny byly změny druhu pozemků u nemovitostí s kódem ochrany rozsáhlé chráněné území nebo přírodní rezervace zaslány k vyjádření příslušnému orgánu ochrany přírody, v tomto případě

Správě CHKO Lužické hory, s žádostí o vyjádření se k navrhované změně. Žádost o spolupráci byla spolu s tabulkou zjištěných změn Správě CHKO Lužické hory zaslána dne 1. května 2019 a termín žádosti o vyjádření se k navrhované změně byl určen do 3. června 2019. V korespondenci bylo po předchozích zkušenostech uvedeno, že po tomto termínu budou zjištěné změny druhu pozemku, které k zápisu do katastru nemovitostí nevyžadují další listinu od OVM, zapsány do katastru nemovitostí. Do sběru dat pro tuto bakalářskou práci se Správa CHKO Lužické hory ke změnám nevyjádřila a navržené změny druhu pozemku, ke kterým se nevyžaduje další listina OVM, byly po stanoveném termínu v katastru nemovitostí provedeny.

Pro slučování parcel a změnu druhu pozemku vytvořil pracovník pověřený provedením revize údajů katastru nemovitostí samostatnou tabulku (znázorněno v Obrázku č. 6). Ke sloučení parcel, které splňovaly podmínky pro sloučení parcel, bylo navrženo celkem 250 parcel, z toho 158 parcel bylo sloučeno, u zbývajících 92 parcel podal vlastník odůvodněný nesouhlas se sloučením, nebo se navazující činností na katastrálním pracovišti zjistilo, že navrhované sloučení parcel není vhodné. Pro sloučení parcel vyhotovilo katastrální pracoviště neměřické záznamy pro sloučení parcel, v řízení „Z“ sloučení parcel provedlo zápis do katastru nemovitostí. Sloučení parcel bylo oznámeno všem vlastníkům, povinným i oprávněným u nemovitostí dotčených změnou.

Pro změnu druhu pozemku, ke které nebylo potřeba doložit k zápisu do katastru nemovitostí žádnou listinu, bylo nalezeno v rámci revize údajů katastru celkem 127 parcel. Pracovník pověřený provedením revize údajů katastru nemovitostí všechny zjištěné změny, týkající se změny druhu pozemku, zaznamenal do přehledné tabulky (MS Excel) znázorněné v příloženém Obrázku č. 6. Všechny tyto změny druhu pozemků byly vyznačeny souhrnně v protokolech o výsledku revize údajů katastru nemovitostí č. RO-1/2019-531-43, 44 a 45. Katastrální pracoviště v Rumburku provedlo hromadně změnu druhu pozemku pro protokol číslo RO-43/2019-531-43 v řízení Z-1463/2019-531, pro protokol číslo RO-44/2019531-44 v řízení Z-1517/2019-531 a pro protokol RO-1/2019-531-45 v řízení Z-1540/2019-531. Po provedení hromadné změny druhu pozemků, byla změna provedená v katastru nemovitostí všem účastníkům řízení oznámena a v případě, že se změnou druhu pozemku souviselo i následné sloučení parcel, bylo vlastníkovu pozemku oznámeno i navrhované sloučení parcel. Vlastník tak mohl uplatnit odůvodněný nesouhlas se sloučením parcel. Ze 127 případů se jednalo v 53 případech o změnu druhu pozemku na zahradu u rodinného domu, převážně z druhu pozemku trvalý travní porost.

Obrázek 6: Výřez tabulky MS Excel na změnu druhu pozemku bez doložení listinou

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
	list vlastnickví k.ú. Rybníště	parcela	č.p./č.e.	evidovaný druh pozemku v katastru nemovitosti	způsob využití	způsob ochrany	Zjištěný stav v terénu - popis zjištěného nesouladu nebo chyby v údajích katastru	listina	příloha protokolu RO-1/2019	poznámka 1	poznámka2	odkaz na mapu	
0	249	487	226	zastavěná plocha a nádvoří			garáž není propojena s budovou, doplnit zn stavby	NE	44			odkaz	
1	279	872	87	zastavěná plocha a nádvoří			doplnění zn stavby vedl. budovy	NE	44			odkaz	
2	292	156		trvalý travní porost		ZPF	zahrada	NE	44			odkaz	
3	316	557/1		trvalý travní porost		ZPF	zahrada	NE	44			odkaz	
4	330	576	46	zastavěná plocha a nádvoří			doplnění zn vedl budovy	NE	44			odkaz	
5	340	633		ostatní plocha			trvalý travní porost	NE	44	sloučit do 634		odkaz	
6	340	634		zahrada		ZPF	trvalý travní porost	NE	44			odkaz	
7	342	543/1		zastavěná plocha a nádvoří	zbořeníště		ostatní plocha-jiná pl.	NE	44			odkaz	
8	346	359/2		trvalý travní porost		ZPF	zahrada	NE	44			odkaz	
9	346	375		trvalý travní porost		ZPF	zahrada	NE	44	sloučit do 359/2		odkaz	
0	346	359/8		trvalý travní porost		ZPF	zahrada	NE	44	sloučit do 359/2		odkaz	
1	346	359/9		trvalý travní porost		ZPF	zahrada	NE	44	sloučit do 359/2		odkaz	
	351	797		zastavěná	zbořeníště		ostatní plocha-jiná pl.	NE	44			odkaz	

Zdroj⁴⁵

4.3 Řešení nesouladů s vlastníky

V rámci revize údajů katastru nemovitostí v katastrálním území Rybníště bylo zjištěno celkem 393 nesouladů údajů evidovaných v katastru nemovitostí v porovnání se stavem v terénu a založeno bylo celkem 194 příloh protokolů o výsledku revize údajů katastru nemovitostí. V této podkapitole uvedu pár typů zjištěných nesouladů při revizi údajů katastru nemovitostí a popíši způsob při řešení odstranění nesouladu.

4.3.1 Změna druhu pozemku

Při revizi bylo zjištěno, že část pozemkové parcely č. 196/3, která je v katastru nemovitostí evidována s druhem pozemku trvalý travní porost, se způsobem ochrany rozsáhlé chráněné území a zemědělský půdní fond, nesplňuje definici druhu pozemku trvalý travní porost. Šetřením bylo zjištěno, že část pozemkové parcely je v současnosti zalesněna a došlo tedy ke změně druhu pozemku na lesní porost. Změna byla zjištěna

⁴⁵ Vlastní dokumentace Katastrálního pracoviště v Rumburku.

porovnání katastrální mapy spolu s ortofoto mapou a následnou pochůzkou v terénu byla ověřena a zaznamenána červeně do kopie katastrální mapy.

Obrázek 7: Grafická část přílohy protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí č. RO-1/2019-531-150 – vyznačení změny druhu pozemku na části parcely



Zdroj⁴⁶

Podle přílohy protokolu o výsledku revize č. RO-1/2019-531-150, který je součástí Přílohy A této práce, byl vlastník seznámen se zjištěným nesouladem. Pro odstranění nesouladu byl vyzván k předložení listin pro zápis do katastru nemovitostí. Jednalo se o potvrzení orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, že odnětí ze zemědělského půdního fondu pro příslušný pozemek není třeba, rozhodnutí orgánu státní správy lesů o zařazení pozemku k plnění funkcí lesa při změně jiného druhu pozemku na lesní pozemek podle ust. § 3 odst. 4 lesního zákona, geometrický plán pro rozdělení pozemku a ohlášení vlastníka pozemku – ohlášení změny údajů o pozemku. Do doby ukončení revize údajů katastru nemovitostí vlastník na výzvu nereagoval, a tak pracovník pověřený provedením revize vyznačil v katastru nemovitostí prostřednictvím ISKN záznam pro další řízení č. ZDŘ-151/2019-531. Ani ke dni sběru dat pro tuto bakalářskou

⁴⁶ Vlastní dokumentace Katastrálního pracoviště Rumburk.

práci nebyla změna vlastníkem pozemku doložena. Na listu vlastnictví č. 388 v katastrálním území Rybníště u parcely č. 196/3 je vyznačen ZDR-151/2019-531.

4.3.2 Změna konfigurace stavby

Při revizi bylo zjištěno, že obvod budovy na stavební parcele č. 92 neodpovídá zákresu v katastrální mapě. Ke změně došlo z důvodu neohlášené přístavby k rodinnému domu čp. 204. Přístavba k rodinnému domu byla vystavěna na přilehlé pozemkové parcele č. 93/1. Změna byla zjištěna porovnáním katastrální mapy spolu s ortofoto mapou a následnou pochůzkou v terénu byla ověřena a zaznamenána červeně do kopie katastrální mapy.

Obrázek 8: Grafická část přílohy protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí č. RO-1/2019-531-140 – změna konfigurace stavby



Zdroj⁴⁷

Podle přílohy protokolu o výsledku revize č. RO-1/2019-531-140, který je součástí Přílohy B této práce, byl vlastník seznámen se zjištěným nesouladem. Pro odstranění nesouladu z důvodu změny konfigurace stavby čp. 204 byl vyzván k předložení listin pro

⁴⁷ Vlastní dokumentace Katastrálního pracoviště Rumburk.

zápis do katastru nemovitostí. Jednalo se o listinu místně příslušného stavebního úřadu, geometrický plán pro vyznačení změny konfigurace stavby a ohlášení vlastníka pozemku – ohlášení změny údajů o pozemku, jehož součástí je stavba. Do doby ukončení revize údajů katastru nemovitostí vlastník na výzvu nereagoval, a tak pracovník pověřený provedením revize vyznačil v katastru nemovitostí prostřednictvím ISKN záznam pro další řízení č. ZDŘ-145/2019-531. Ani ke dni sběru dat pro tuto bakalářskou práci nebyla změna vlastníkem pozemku odstraněna. Na listu vlastnictví č. 372 v katastrálním území Rybníště u parcely č. 92 je vyznačen ZDŘ-145/2019-531.

4.3.3 Rozšíření zastavěné plochy a nádvoří

Při revizi bylo zjištěno, že došlo k rozšíření zastavěné plochy a nádvoří u rodinného domu čp. 122 na stavební parcele č. 314 z důvodu vybudované kolny. Stavba kolny u rodinného domu čp. 122 byla vystavěna na přilehlé pozemkové parcele č. 315. Změna byla zjištěna porovnáním katastrální mapy spolu s ortofoto mapou a následnou pochůzkou v terénu byla ověřena a zaznamenána červeně do kopie katastrální mapy, což je vyznačeno v grafické části přílohy protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí č. RO-1/2019-531-100.

V rámci stejného vlastnictví u rodinného domu čp. 122 bylo při revizi zjištěno, že na přilehlé pozemkové parcele č. 315 byla vystavěna garáž. Změna byla zjištěna porovnáním katastrální mapy spolu s ortofoto mapou a následnou pochůzkou v terénu byla ověřena a zaznamenána červeně do kopie katastrální mapy. Také vyznačeno v grafické části přílohy protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí č. RO-1/2019-531-101. Znázorněno v Obrázku č. 9.

Obrázek 9: Příloha protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí – stejná grafická část pro č. RO-1/2019-531-100 a č. RO-1/2019-531-101



Zdroj⁴⁸

Podle přílohy protokolu o výsledku revize č. RO-1/2019-531-100, který je součástí Přílohy C této práce, byl vlastník nemovitosti seznámen se zjištěným nesouladem. Pro odstranění nesouladu z důvodu změny druhu pozemku na části parcely byl vyzván k předložení listin pro zápis do katastru nemovitostí. Jednalo se o listinu místně příslušného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu o tom, že plocha není součástí zemědělského půdního fondu, geometrický plán pro vyznačení změny hranice stavebního pozemku a ohlášení vlastníka – ohlášení změny údajů o pozemku. Do doby ukončení revize údajů katastru nemovitostí vlastník na výzvu nereagoval a pracovník pověřený provedením revize vyznačil v katastru nemovitostí prostřednictvím ISKN záznam pro další řízení č. ZDŘ-121/2019-531 a v souvislosti se ZDŘ vyznačil i nesoulad druhu pozemku se skutečným stavem.

Podle přílohy protokolu o výsledku revize č. RO-1/2019-531-101 byl vlastník nemovitosti seznámen se zjištěným nesouladem. Pro odstranění nesouladu z důvodu nezapsané stavby garáže byl vyzván k předložení listin pro zápis do katastru nemovitostí. Jednalo se o listinu místně příslušného stavebního úřadu, geometrický plán pro vyznačení stavby

⁴⁸ Vlastní dokumentace Katastrálního pracoviště Rumburk.

a ohlášení vlastníka – ohlášení změny údajů o pozemku, jehož součástí se stala stavba. Do doby ukončení revize údajů katastru nemovitostí vlastník na výzvu nereagoval a pracovník pověřený provedením revize vyznačil v ISKN záznam pro další řízení č. ZDŘ-122/2019-531 a v souvislosti se ZDŘ vyznačil i „Nesoulad se skutečným stavem – nezapsaná stavba“.

Vlastník pozemku na záznam pro další řízení č. ZDŘ-121/2019-531 a č. ZDŘ-122/2019-531 zareagoval a v řízení č. Z-648/2020-531 předložil k zápisu do katastru nemovitostí „Ohlášení změny údajů o pozemku, jehož součástí je stavba“, doplněnou o geometrický plán pro změnu hranic pozemků, změnu obvodu budovy a průběh vlastníky zpřesněné hranice pozemků a listinu Stavebního úřadu ve Varnsdorfu o způsobu využití stavby. Z předložených listin bylo zjištěno, že stavba garáže byla při revizi vyšetřena chybně, jednalo se o přístavbu k rodinnému domu čp. 122. Stavba kolny byla při revizi vyhodnocena taky chybně, jednalo se o přístřešek k rodinnému domu čp. 122. Změna byla podle předložených listin v katastru nemovitostí prostřednictvím ISKN provedena, u stavební parcely č. 314 byla v souboru písemných informací změněna výměra a v souboru geodetických informací v katastrální mapě byl změněn obvod stavební parcely rodinného domu čp. 122 včetně zastavěné plochy a nádvoří. Kopie katastrální mapy spolu s ortofoto mapou je přiložen na Obrázku č. 10. Po zápisu a zplatnění záznamu Z-648/2020-531 byla v ISKN vyznačena souvislost mezi řízením RO-1/2019-531, ZDŘ-121/2019-531 a ZDŘ-122/2019-531. Vyznačené nesoulady, označené jako „nesoulad druhu pozemku se skutečným stavem a nesoulad se skutečným stavem – nezapsaná stavba“, byly z ISKN odstraněny. Záznamy pro další řízení č. ZDŘ-121/2019-531 a ZDŘ-122/2019-531 byly z důvodu úplného splnění výzvy ukončeny.

Obrázek 10: Kopie katastrální mapy spolu s ortofoto mapou – stav zákresu parcel 314 a 315 po odstranění nesouladu po revizi údajů katastru nemovitostí



Zdroj⁴⁹

⁴⁹ Vlastní dokumentace Katastrálního pracoviště v Rumburku.

5 VÝSLEDEK REVIZE

V rámci této bakalářské práce byla popsána revize údajů katastru nemovitostí prováděná v katastrálním území Rybníště v roce 2019. Zrevidováno bylo celkem 1344 pozemkových parcel. Při sběru dat využila autorka práce informace dostupné z Katastrálního pracoviště v Rumburku, kde řadu let pracuje. Celkově bylo zjištěno 393 nesouladů a založeno bylo 194 příloh protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí.

Výsledkem revize katastrálního operátu by mělo být zajištění co největšího souladu údajů katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu a jejím výstupem jsou přílohy protokolů o výsledku revize údajů katastru nemovitostí a ZDŘ. V katastrálním území Rybníště bylo zjištěno celkem 393 nesouladů – u 127 parcel byl změněn druh pozemku, 250 parcel bylo navrženo ke sloučení parcel, z tohoto počtu došlo u 158 parcel ke sloučení parcel a u zbývajících 92 parcel nesouhlasil vlastník anebo bylo dalším šetřením zjištěno, že navrhované slučování není vhodné. Dále bylo zrevidováno celkem 249 budov s číslem popisným nebo číslem evidenčním, kde se revizí odstranil nesoulad ve způsobu využití stavby, který byl evidován v katastru nemovitostí podle předchozí právní úpravy – objekt bydlení – ten byl před revizí údajů katastru nemovitostí evidován celkem u 144 budov, po ukončení revize údajů katastru nemovitostí je objekt bydlení evidován pouze u 3 budov, u těchto objektů nebyl způsob využití stavby určen, protože svým vzhledem odpovídají spíše objektu určenému k demolici. Z celkového počtu 393 nesouladů bylo založeno celkem 194 příloh protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí. Na základě těchto protokolů bylo do doby ukončení revize odstraněno 83 zjištěných nesouladů s údaji v katastru nemovitostí. U 108 případů, které nebyly do doby ukončení revize doloženy listinou, byl založen záznam pro další řízení a vlastníci byli ještě jednou vyzváni ZDŘ k odstranění nesouladu. Ke dni sběru dat pro tuto bakalářskou práci bylo ze 108 založených ZDŘ odstraněno dalších 28, takže zbývá 76 založených a listinou nedoložených ZDŘ.

Vlastníci nemovitostí se zjištěnými nesoulady byli dále v ZDŘ též poučeni o tom, že v případě nepředložení listiny k zápisu změny do katastru nemovitostí, bude toto považováno za porušení povinnosti podle ust. § 37 písm. f) katastrálního zákona a bude zahájeno správní řízení o odstranění nesouladu v katastru nemovitostí s možnými sankcemi podle ust. § 57 odst. 3 tohoto zákona – u fyzické osoby do 50.000,- Kč, a podle ust. § 58 odst. 3 katastrálního zákona – u právnické osoby do 100.000,- Kč. Ze

zkušenosti autorky práce je známo, že zatím nebylo zahájeno žádné správní řízení za porušení povinností při odstranění nesouladu v katastru nemovitostí.

Informace o neodstraněném nesouladu byla zveřejněna na internetových stránkách ČÚZK v záložce nahlížení do katastru. Dle názoru autorky práce je toto jeden z efektivních způsobů, jak motivovat vlastníky a oprávněné nemovitostí při odstraňování nesouladu údajů evidovaných v katastru nemovitostí se stavem skutečným.

Zjištěné a nedoložené nesoulady v rámci revize údajů katastru nemovitostí se zapisují do ISKN v řízení ZDŘ. Údaj o založeném ZDŘ je patrný z náhledu na příslušný list vlastnictví s vazbou na nemovitosti, u kterých byl zjištěn nesoulad. Naopak druh neodstraněného nesouladu nelze zjistit náhledem na list vlastnictví. Druh nesouladu lze zjistit na internetových stránkách ČÚZK, v nahlížení do katastru nemovitostí si takto může každý bezplatně zkontrolovat, zda u jeho nemovitosti, nebo u nemovitostí, které jsou předmětem jeho zájmu, nejsou evidované zjištěné nesoulady, jako informaci o neodstraněných nesouladech.

ZÁVĚR

Cílem této bakalářské práce bylo uceleně popsat činnosti při revizi údajů katastru nemovitostí a její význam, uvést současnou právní úpravu v souvislosti s historií a popsat, alespoň z pohledu revize katastru nemovitostí, pár základních pojmů podle předpisů v oblasti katastru nemovitostí. Nemalý podíl na úspěšném provádění revize mají spolupráce obcí a orgánů veřejné moci. Katastrální úřady při revizi katastru nemovitostí s těmito orgány úzce spolupracují a tím urychlují postup při revizi katastru nemovitostí.

Revize katastrálního operátu není žádná nová činnost katastrálních úřadů, nutnost potřeby udržovat údaje katastru nemovitostí v souladu se stavem v terénu sahá do minulosti. Podoba dnešního katastru nemovitostí začala vznikat už za vlády Marie Terezie a jejího syna Josefa II. V té době docházelo k prvnímu přímému skutečnému zaměřování stavu v terénu na našem území. Jedním z důvodů bylo spravedlivější vybírání daně. Stabilní katastr představoval ve své době nejdokonalejší evidenci v Evropě. Reambulace map stabilního katastru však ukázala, že katastr může být znehodnocen, nebude-li zajištěn systém jeho údržby a nepřetržitého doplňování. Proto byl zaveden, na základě zákona č. 83/1883 ř.z., o evidenci katastru daně pozemkové, Katastr daně pozemkové. Tento zákon nařizoval, že se katastr musí udržovat v souladu se skutečným právním stavem. Tímto zákonem byla zavedena i povinnost pravidelných revizí katastru.⁵⁰ Do 90. let minulého století se revize prováděly v pravidelných pětiletých cyklech. Od té doby se však úplné revize údajů katastru nemovitostí na území České republiky neprováděly a katastrální pracoviště se k této činnosti vrátila až po roce 2015, kdy byla dokončena digitalizace SPI a SGI. Po dobu digitalizace byl soulad údajů katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu zajišťován pouze na základě ohlášení vlastníků a jiných oprávněných a částečnou revizí při obnově katastrálního operátu přepracováním souboru geodetických informací. Revize katastrálního operátu je prováděna katastrálními úřady podle ust. § 35 katastrálního zákona a postupují podle ust. § 43 katastrální vyhlášky. Katastrální vyhláška stanoví povinné předměty revize a vedle toho i obsah katastru, který lze do revize zařadit podle potřeby.

⁵⁰ ČÚZK. *Stručná historie pozemkových evidencí* [online]. © 2020 [cit. 2019-12-13]. Dostupné z: <https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

Pro tuto bakalářskou práci autorka vybrala postup při provádění revize údajů katastru nemovitostí v katastrálním území Rybniště. Katastrální území Rybniště je katastrální území, ve kterém byla provedena obnova operátu novým mapováním v roce 1993 a kde je platná digitální katastrální mapa od roku 1998. Jedná se o malé katastrální území, kde je platná DKM a dalo by se předpokládat, že v takovém katastrálním území nebude zjištěno velké množství nesouladů. V důsledku dlouhodobé absence neprovádění revize údajů katastru nemovitostí však bylo zjištěno bezmála 400 případů nesouladů údajů evidovaných v katastru nemovitostí se stavem zjištěným ve skutečnosti v terénu.

V katastrálním území Rybniště bylo ke dni 7. března 2019 evidováno celkem 1344 pozemkových parcel a z toho 347 s druhem zastavěná plocha a nádvoří. Všechny tyto parcely byly předmětem revize údajů katastru nemovitostí. Výběr tohoto katastrálního území autorka zvolila proto, že v tomto katastrálním území byla revize ukončena ke konci minulého roku a postupy činností prováděné v rámci revize katastrálního operátu jsou už jednotné na území celé České republiky, na rozdíl od začátku po roce 2015, kdy se postup provádění revizí teprve tvořil a byl nejednotný v rámci České republiky. Z pohledu autorky práce bylo pro úspěšné provádění revizí katastru nemovitostí nejdůležitější a nejzásadnější vytvoření společných pokynů ČÚZK a OVM.

Katastr nemovitostí je jedním ze základních veřejných rejstříků. Význam této činnosti katastrálních úřadů v oblasti revize údajů katastru nemovitostí vidí autorka v tom, že je důležité upozornit na to, aby údaje evidované v katastru nemovitostí byly v souladu se stavem v terénu. Ať z pohledu veřejnosti, která z údajů uvedených v katastru nemovitostí čerpá informace, nebo z pohledu OVM, případně z pohledu finančních úřadů, které z těchto údajů vychází při výpočtu daní. Toto byl také jeden z hlavních důvodů vzniku evidence nemovitostí v minulosti. Katastr nemovitostí je jedním z datově nejrozsáhlejších informačních systémů státní správy. V roce 1998 byla dokončena digitalizace jeho souboru popisných informací, v roce 2016 byla z větší části dokončena digitalizace geodetických informací a nyní se provádějí revize údajů katastru nemovitostí v rámci celé České republiky s cílem dokončení v roce 2030. Všechny tyto dlouhodobé činnosti napomáhají k větší důvěře ve státní správu na úseku katastru nemovitostí.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Seznam použitých českých zdrojů

BAREŠOVÁ, E. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: právní předpisy, komentář, judikatura*. 4., dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 2007. ISBN 978-80-7179-594-0.

BAREŠOVÁ, E.; BLÁHOVÁ, I.; DOUBEK, P.; JANEČEK, B.; NEDVÍDEK, L. a H. ŠANDOVÁ. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478--703-4.

BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-525-1.

FRANKOVÁ, M. *Úvod do pozemkového práva: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. 1. vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. ISBN 978-80-87488-19-5.

Historický vývoj zeměměřických činností ve veřejném zájmu a státních orgánů v civilní sféře (1918-2018). 2. rozš. a pozměň. vydání. Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální, 2018. ISBN 978-80-88197-07-2.

JANKŮ, P. *Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, 2014. ISBN 978-80-7201-934-2.

Katastr nemovitostí: Zeměměřictví; Pozemkové úpravy a úřady: redakční uzávěrka 17. 4. 2017. Ostrava: Sagit, 2017. ÚZ. ISBN 978-80-7488-227-2.

MARŠÍKOVÁ, M. a Z. MARŠÍK. *Dějiny zeměměřictví a pozemkových úprav v Čechách a na Moravě v kontextu světového vývoje*. Praha: Libri, 2007. ISBN 978-807277-318-3.

MAŠEK, F. *POZEMKOVÝ KATASTR – soupis, popis a geometrické zobrazení pozemků ČSR*. Praha: Ministerstvo financí ČR, 1948. ISBN nevedeno.

Nový občanský zákoník 2014: rejstřík: redakční uzávěrka 1. 12. 2012. Ostrava: Sagit, 2012. ÚZ. ISBN 978-80-7208-920-8.

Správní řád: Přestupky; Soudní řád správní: redakční uzávěrka 30. 6. 2017. Ostrava: Sagit, 2017. ÚZ. ISBN 978-80-7488-234-0.

ŠUSTROVÁ, Daniela, BOROVIČKA P. aj. HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017. ISBN 978-80-7552-774-5.

Seznam použitých internetových zdrojů

ČÚZK. Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. © 2020 [cit. 2019-12-13]. Dostupné z: <https://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

Seznam interních zdrojů ČÚZK

ČÚZK a MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Společný pokyn pro spolupráci katastrálních úřadů, stavebních úřadů a úřadů územního plánování při revizi katastru nemovitostí, ve znění dodatku č. 1 ze dne 12. února 2018*. Praha: ČÚZK, MMR, 2017. č.j. ČÚZK-3095/2017-22 a č.j. 9865/2017-82.

ČÚZK a MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ. *Společný pokyn pro spolupráci katastrálních úřadů a orgánů ochrany zemědělského půdního fondu při revizi katastru nemovitostí*. Praha: ČÚZK a MŽP, 2017. č.j. ČÚZK-04153/2017-22 a č.j. 21853/ENV/17, 1248/610/17.

ČÚZK. *Návod pro správu katastru nemovitostí: ve znění dodatku č. 1 ze dne 27. července 2017, č.j. ČÚZK-08960/2017-22, účinný od 15. srpna 2017*. Praha: ČÚZK, 2016. č.j. ČÚZK-03030/2016-22.

STABILNÍ KATASTR 1817-2017, Sborník z konference konané 14. listopadu 2017 v sídle Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. (1. vydání). Náklad 250 ks. Vydal Český úřad zeměměřický a katastrální v roce 2018, ISBN 978-80-88197-05-08

SEZNAM ZKRATEK

AIFO – agendový identifikátor fyzických osob

ČÚZK – Český úřad zeměměřičský a katastrální

DKM – digitální katastrální mapa

CHKO – chráněná krajinná oblast

ISKN – Informační systém katastru nemovitostí

KMD – katastrální mapa digitalizovaná

KN – katastr nemovitostí

OVM – orgán veřejné moci

OŽP – Odbor životního prostředí

RO – revize operátu

RÚIAN – Registr územní identifikace adres a nemovitostí

SIG – soubor geodetických informací

S-JTSK – systém jednotné trigonometrické sítě

SPI – soubor popisných informací

ZDŘ – záznam pro další řízení

ZKI – zeměměřický a katastrální inspektorát

ZMVM – základní mapa velkého měřítká

SEZNAM OBRÁZKŮ

Seznam obrázků

Obrázek 1: Ukázka z nahlížení do katastru nemovitosti na stránkách ČÚZK – zobrazení nemovitostí s nesoulady v katastrální mapě	38
Obrázek 2: Ukázka z nahlížení do katastru nemovitosti na stránkách ČÚZK – zobrazení nesouladu v informacích o pozemku (nesoulad je červeně orámován)	39
Obrázek 3: Ukázka z nahlížení do katastru nemovitosti na stránkách ČÚZK – zobrazení nesouladu v informacích o řízení	40
Obrázek 4: Ukázka z veřejného dálkového přístupu k datům registru územní identifikace, adres a nemovitostí na stránkách ČÚZK – zobrazení katastrální mapy pro katastrální území Rybníště	41
Obrázek 5: Výřez tabulky MS Excel se všemi zjištěnými změnami	45
Obrázek 6: Výřez tabulky MS Excel na změnu druhu pozemku bez doložení listinou	49
Obrázek 7: Grafická část přílohy protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí č. RO--1/2019-531-150 – vyznačení změny druhu pozemku na části parcely	50
Obrázek 8: Grafická část přílohy protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí č. RO-1/2019-531-140 – změna konfigurace stavby	51
Obrázek 9: Příloha protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí – stejná grafická část pro č. RO-1/2019-531-100 a č. RO-1/2019-531-101	53
Obrázek 10: Kopie katastrální mapy spolu s ortofoto mapou – stav zákresu parcel 314 a 315 po odstranění nesouladu po revizi údajů katastru nemovitostí	55

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A – Příloha protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí č. RO-1/2019-531-150..... I

Příloha B – Příloha protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí č. RO-1/2019-531-140 – změna konfigurace stavby..... II

Příloha C – Příloha protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí č. RO-1/2019-531-100 – rozšíření zastavěné plochy a nádvoříIII

Příloha A – Příloha protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí č. RO-1/2019-531-150

PROTOKOL O VÝSLEDKU REVIZE RO-1/2019-531

Příloha protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí č. 150

List vlastnictví č. 388

Vlastník nemovitostí (jiný oprávněný):

Jméno a příjmení (název)	Datum narození (IČO) Průkaz totožnosti	Místo trvalého pobytu (sídlo)
Merežko Miroslav		č.p. 9, 40751 Rybníště

Zjištěné změny údajů katastru nemovitostí podle § 43 odst. 8 vyhlášky č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

Při revizi katastru v katastrálním území Rybníště, byly zjištěny tyto změny údajů katastru:

Pozemková parcela 196/3 (druh pozemku – trvalý travní porost) je v současnosti zalesněna, došlo tedy ke změně druhu pozemku na lesní porost.

Vlastník se vyzývá k doložení těchto listin potřebných pro zápis změny do katastru nemovitostí:

1. Potvrzení orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, že odnětí ze zemědělského půdního fondu pro příslušný pozemek není třeba
2. Rozhodnutí orgánu státní správy lesů o zařazení pozemku k plnění funkcí lesa při změně jiného druhu pozemku na lesní pozemek podle § 3 odst. 4 LesZ.
3. Geometrický plán na vyznačení změn.
4. Ohlášení vlastníka (formulář Ohlášení změny údajů o pozemku, (ke stažení na www.cuzk.cz)

Nepředložení listin k zápisu změny bude považováno za porušení povinnosti vlastníka dle § 37 písm. f zákona 256/2013 Sb. (katastrální zákon) a bude zahájeno správní řízení o odstranění nesouladu v katastru nemovitostí s možnými sankcemi dle § 57 odst. 3. Informace o neodstraněném nesouladu bude zveřejněna na internetových stránkách Úřadu.

Vlastník (jiný oprávněný) byl seznámen s obsahem této přílohy protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí.

Jméno a příjmení /Název

Podpis

.....

.....

Dne:

.....

Bc. Pavel Vít, DiS.

Zdroj⁵¹

⁵¹ Vlastní dokumentace Katastrálního pracoviště v Rumburku.

Příloha B – Příloha protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí č. RO-1/2019-531-140 – změna konfigurace stavby

PŘÍLOHA PROTOKOLU O VÝSLEDKU REVIZE RO-1/2019-531

Příloha protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí č. 140

List vlastnictví č. 372

Vlastník nemovitostí (jiný oprávněný):

Jméno a příjmení (název)	Datum narození (IČO) Průkaz totožnosti	Místo trvalého pobytu (sídl)
Danko Jan a Danková Margita		č.p. 204, 407 51 Rybníště

Zjištěné změny údajů katastru nemovitostí podle § 43 odst. 8 vyhlášky č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

Při revizi katastru v katastrálním území Rybníště, byly zjištěny tyto změny údajů katastru:

Změna konfigurace stavby čp. 204 (část přistavěna).

Vlastník se vyzývá k doložení těchto listin potřebných pro zápis změny do katastru nemovitostí :

1. Listina od místně příslušného stavebního úřadu změně konfigurace stavby.
2. Geometrický plán na vyznačení změny konfigurace stavby.
3. Ohlášení vlastníka (formulář Ohlášení změny údajů o pozemku, jehož součástí je stavba (ke stažení na www.cuzk.cz)

Nebo: Stavební povolení (v případě nedokončené stavby se nejedná o změnu, u níž nastala povinnost zápisu do Katastru nemovitostí).

Nepředložení listin k zápisu změny bude považováno za porušení povinnosti vlastníka dle § 37 písm. f zákona 256/2013 Sb. (katastrální zákon) a bude zahájeno správní řízení o odstranění nesouladu v katastru nemovitostí s možnými sankcemi dle § 57 odst. 3. Informace o neodstraněném nesouladu bude zveřejněna na internetových stránkách Úřadu.

Vlastník (jiný oprávněný) byl seznámen s obsahem této přílohy protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí.

Jméno a příjmení /Název

Podpis

.....
.....

.....
.....

Dne:

.....
Bc. Pavel Vít, DiS

Zdroj⁵²

⁵² Vlastní dokumentace Katastrálního pracoviště v Rumburku.

Příloha C – Příloha protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí č. RO-1/2019-531-100 – rozšíření zastavěné plochy a nádvoří

PŘÍLOHA PROTOKOLU O VÝSLEDKU REVIZE RO-1/2019-531

Příloha protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí č. 100

List vlastnictví č. 257

Vlastník nemovitostí (jiný oprávněný):

Jméno a příjmení (název)	Datum narození (IČO) Průkaz totožnosti	Místo trvalého pobytu (sídlo)
Danko Ludvík a Danková Věra		č.p. 122, 407 51 Rybníště

Zjištěné změny údajů katastru nemovitostí podle § 43 odst. 8 vyhlášky č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

Při revizi katastru v katastrálním území Rybníště, byly zjištěny tyto změny údajů katastru:

Rozšíření zastavěné plochy a nádvoří o kolnu na parcele 315 (druh pozemku- zahrada)

Vlastník se vyzývá k doložení těchto listin potřebných pro zápis změny do katastru nemovitostí :

1. Listina (osvědčení) od místně příslušného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu o tom, že plocha není součástí zem. půdního fondu.
2. Geometrický plán na vyznačení změny hranice stavebního pozemku.
3. Ohlášení vlastníka (formulář Ohlášení změny údajů o pozemku (ke stažení na www.cuzk.cz))

Nepředložení listin k zápisu změny bude považováno za porušení povinnosti vlastníka dle § 37 písm. f zákona 256/2013 Sb. (katastrální zákon) a bude zahájeno správní řízení o odstranění nesouladu v katastru nemovitostí s možnými sankcemi dle § 57 odst. 3. Informace o neodstraněném nesouladu bude zveřejněna na internetových stránkách Úřadu.

Vlastník (jiný oprávněný) byl seznámen s obsahem této přílohy protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí.

Jméno a příjmení /Název

Podpis

.....
.....

.....
.....

Dne:

.....

Bc. Pavel Vít, DiS.

Zdroj⁵³

⁵³ Vlastní dokumentace Katastrálního pracoviště v Rumburku.

BIBLIOGRAFICKÉ ÚDAJE

Jméno autora: Andrea Pajchlová

Obor: Evropská hospodářskosprávní studia (Bc. EHS VOŠ)

Forma studia: Kombinované studium

Název práce: Význam revize katastrálního operátu

Rok: 2020

Počet stran textu bez příloh: 52

Celkový počet stran příloh: 3

Počet titulů českých použitých zdrojů: 12

Počet internetových zdrojů: 1

Počet ostatních zdrojů: 4

Vedoucí práce: Doc. PhDr. JUDr. Zdeněk Fiala, Ph.D.