

**ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA  
V PRAZE**

**FAKULTA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**

**KATEDRA PLÁNOVÁNÍ KRAJINY A SÍDEL**



**Česká zemědělská  
univerzita v Praze**

**Úplná revize katastru nemovitostí v k. ú. Stráň**

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

**Vedoucí práce: Ing. Josef Vlasák, Ph.D.**

**Bakalant: Václav Boháč**

**© 2024 ČZU v Praze**

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

# ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Václav Boháč

Územní technická a správní služba v životním prostředí

Název práce

**Úplná revize katastru nemovitostí v k.ú. Stráň**

Název anglicky

**Complete revision of Cadaster of Real Estates in Cadastral District Stráň**

## Cíle práce

Cílem práce je zhodnocení úplné revize katastru nemovitostí v k.ú. Stráň (okres Karlovy Vary) dle současné právní úpravy.

Dílčím cílem práce bude popsat probíhající úplnou revizi v k.ú. Stráň, zhodnotit zkušenosti z místního šetření, jednání s vlastníky nemovitostí a příslušnými orgány veřejné moci, spolu s rozбором zjištěných nesouladů a úspěšnosti jejich odstranění.

## Metodika

Práce bude obsahovat stručný vývoj pozemkových evidencí na našem území zejména s ohledem na obsah katastru nemovitostí, členění pozemků a evidenci údajů o pozemcích a budovách. Navazovat bude popis platné právní úpravy úplné revize katastru nemovitostí.

V práci budou popsány všechny činnosti katastrálního úřadu při revizi, včetně místního šetření intravilánu i extravilánu, zaznamenání a vyhodnocení nesouladů mezi skutečným stavem a stavem katastru nemovitostí s popisem jednotlivých případů. Dále pak součinnost orgánů veřejné moci ohledně vyjádření ke zjištěným a navrženým změnám, spolu se samotným jednáním s vlastníky dotčených nemovitostí, navrženými způsoby odstranění nesouladů, aby údaje katastru nemovitostí co nejvíce odpovídaly skutečnému stavu. Vše bude dokumentováno na praktických příkladech z k.ú. Stráň. Závěrem bude shrnutí a porovnání, jaká byla úspěšnost úplné revize.

### **Doporučený rozsah práce**

dle Nařízení děkana č. 01/2020 – Metodické pokyny pro zpracování bakalářské práce na FŽP

### **Klíčová slova**

Formulace klíčových slov je úkolem autora práce

---

### **Doporučené zdroje informací**

Jednací řád katastrálního úřadu č.j. ČÚZK-10162/2014-22 (jednací řád), v platném znění  
Návod pro správu katastru nemovitostí č.j. ČÚZK-03030/2016-22, v platném znění  
Společný pokyn Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č.j. ČÚZK – 04153/2017-22 a Ministerstva životního prostředí č.j. 21853/ENV/17, 1248/610/17  
Společný pokyn Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č.j. ČÚZK – 3095/2017-22 a Ministerstva pro místní rozvoj, sekce stavebního práva č.j. 9865/2017-82  
Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění.  
Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění  
Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění  
Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění

---

### **Předběžný termín obhajoby**

2023/24 LS – FŽP

### **Vedoucí práce**

Ing. Josef Vlasák, Ph.D.

### **Garantující pracoviště**

Katedra plánování krajiny a sídel

Elektronicky schváleno dne 13. 12. 2023

**prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 19. 12. 2023

**prof. RNDr. Michael Komárek, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 23. 03. 2024

## ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma „Úplná revize katastru nemovitostí v k. ú. Stráň“ vypracoval samostatně a citoval jsem všechny informační zdroje, které jsem v práci použil a které jsem rovněž uvedl na konci práce v seznamu použitých informačních zdrojů.

Jsem si vědom, že na moji bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, především ustanovení § 35 odst. 3 tohoto zákona, tj. o užití tohoto díla.

Jsem si vědom, že odevzdáním bakalářské práce souhlasím s jejím zveřejněním podle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a to i bez ohledu na výsledek její obhajoby.

Svým podpisem rovněž prohlašuji, že elektronická verze práce je totožná s verzí tištěnou a že s údaji uvedenými v práci bylo nakládáno v souvislosti s GDPR.

V Nové Roli dne 23. března 2024

---

Václav Boháč

## **PODĚKOVÁNÍ**

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucímu bakalářské práce panu Ing. Josefu Vlasákovi, Ph.D. za odborné vedení, trpělivost a ochotu, kterou mi v průběhu práce věnoval.

Rovněž bych chtěl poděkovat zaměstnancům Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, kteří mi byli ochotni poskytnout cenné rady v oblasti katastru nemovitostí. Děkuji také své rodině, která mě po celou dobu studia podporovala.

## **Abstrakt**

Předložená bakalářská práce se zabývá procesem úplné revize katastru nemovitostí z hlediska současné legislativní úpravy. Bakalářská práce v teoretické části mapuje aktuální postup provádění revize, zaměřuje se na její význam, předmět a cíle. Pozornost je věnována také vývoji pozemkových evidencí na našem území až do současnosti, zejména s ohledem na katastrální operát, členění pozemků a evidenci údajů o pozemcích a budovách.

Analytická část se zaměřuje na dosažení hlavního cíle bakalářské práce, který spočívá v popisu procesu vyhledávání, interpretace a analýzy nesouladů v údajích evidovaných v katastru nemovitostí zjištěných v katastrálním území Stráň. Tato část práce zahrnuje také návrh systematického řešení nalezených nesouladů s důrazem na spolupráci s orgány veřejné moci a vlastníky nemovitostí.

Ke splnění stanoveného cíle byly využity veřejně dostupné zdroje poskytnuté orgány veřejné moci, ale také neveřejné databáze a informační systémy orgánů zeměměřičství a katastru nemovitostí.

Hlavní výsledky práce prezentují míru efektivity a zhodnocení časového rozsahu v odstraňování zjištěných nesouladů na základě praktických poznatků v rámci provádění revizních činností.

Výsledky v oblasti efektivity revize se pohybují mezi 80–90 %, avšak potenciál by mohl být vyšší při optimální spolupráci orgánů veřejné moci a důsledném plnění povinností vlastníků nemovitostí.

Práce celkově přispívá k poskytnutí uceleného přehledu soudobých postupů, výsledků a hodnocení účinnosti revizního procesu jakožto užitečného zdroje informací pro odbornou i širokou veřejnost.

## **Klíčová slova**

revize katastru, nesoulad, pozemkové evidence, vlastník nemovitostí, parcela

## **Abstract**

The presented bachelor thesis addresses the process of complete revision of the cadastre of real estate in terms of current legislation. The bachelor thesis in the theoretical part maps the current procedure of the revision, focuses on its meaning, subject and objectives. Attention is also paid to the development of land registers in our territory up to the present day, especially with regard to the cadastral register, the division of land and the registration of data on land and buildings.

The analytical part focuses on the achievement of the main objective of the bachelor thesis, which consists in the description of the process of searching, interpretation and analysis of inconsistencies in the data registered in the cadastre of real estate found in the cadastral area of Stráň. This part of the thesis also includes the proposal of a systematic solution of the found discrepancies with emphasis on cooperation with public authorities and property owners.

In order to meet the stated objective, publicly available sources provided by public authorities, as well as non-public databases and information systems of the land surveying and cadastre authorities were used.

The main results of the work present the degree of effectiveness and the evaluation of the time scale in the elimination of the identified inconsistencies based on practical knowledge in the framework of the implementation of revision activities.

The results in terms of revision effectiveness range between 80–90 %, but the potential could be higher with optimal cooperation of public authorities and consistent fulfilment of property owners' obligations.

Overall, the work contributes to providing a comprehensive overview of contemporary practices, results and evaluation of the effectiveness of the review process as a useful source of information for both the professional and general public.

## **Keywords**

revision of the cadastre, inconsistency, land records, property owner, parcel

# Obsah

<b>1. Úvod.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Cíle bakalářské práce .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Literární rešerše.....</b>	<b>3</b>
3.1 Vývoj pozemkových evidencí na našem území .....	3
3.1.1 Desky zemské .....	3
3.1.2 Urbáře .....	4
3.1.3 Rustikální katastr (první a druhá berní rula).....	4
3.1.4 Tereziánský katastr rustikální (třetí a čtvrtá berní rula).....	5
3.1.5 Josefský katastr .....	6
3.1.6 Tereziánsko-josefský katastr.....	6
3.1.7 Stabilní katastr .....	6
3.1.8 Pozemkový katastr .....	7
3.1.9 Jednotná evidence půdy .....	8
3.1.10 Evidence nemovitostí.....	8
3.1.11 Katastr nemovitostí České republiky .....	9
3.1.12 Katastr nemovitostí (od roku 2014).....	10
3.2 Revize údajů katastru nemovitostí.....	11
3.2.1 Právní rámec .....	11
3.2.2 Důvody, definice a cíle revize .....	13
3.2.3 Práva a povinnosti spojené s revizí .....	14
3.2.4 Obligatorní předměty revize .....	15
3.2.5 Fakultativní předměty revize .....	16
3.2.6 Činnosti před zahájením revize katastru nemovitostí.....	17
3.2.7 Zahájení revize katastru nemovitostí .....	17



3.2.8	Revize údajů o budovách a vlastnících nemovitostí .....	18
3.2.9	Místní a pomístní názvosloví .....	19
3.2.10	Sběr technicko-ekonomických atributů .....	19
3.2.11	Předběžné zjišťování nesouladů před terénní pochůzkou.....	20
3.2.12	Terénní činnosti .....	20
3.2.13	Spolupráce s orgány veřejné moci a vlastníky nemovitostí.....	21
3.2.14	Závěrečné činnosti a ukončení revize údajů katastru nemovitostí .....	22
<b>4.</b>	<b>Charakteristika studijního území.....</b>	<b>24</b>
4.1	Demografické faktory .....	24
4.2	Environmentální faktory .....	25
4.3	Pozemkové úpravy v řešeném území .....	25
4.4	Zájmové území z pohledu katastru nemovitostí .....	26
<b>5.</b>	<b>Metodika .....</b>	<b>27</b>
5.1	Výběr zájmového katastrálního území .....	27
5.2	Použitá podkladová data.....	27
5.3	Postup vlastního zpracování dat .....	28
5.4	Analýza získaných informací .....	30
<b>6.</b>	<b>Výsledky práce .....</b>	<b>33</b>
6.1	Statistika zjištěných nesouladů.....	33
6.1.1	Sloučení parcel .....	34
6.1.2	Změna druhu a způsobu využití pozemku .....	36
6.1.3	Budovy a vodní plochy .....	39
6.2	Úspěšnost v odstraňování zjištěných nesouladů .....	41
<b>7.</b>	<b>Diskuse .....</b>	<b>43</b>
<b>8.</b>	<b>Závěr a přínos práce .....</b>	<b>45</b>

<b>9. Přehled literatury a použitých zdrojů .....</b>	<b>46</b>
<b>10. Seznam obrázků a tabulek .....</b>	<b>54</b>
10.1 Seznam obrázků .....	54
10.2 Seznam tabulek.....	54
<b>11. Seznam příloh.....</b>	<b>55</b>
<b>Přílohy .....</b>	<b>58</b>

## Seznam použitých zkratek

ČR	Česká republika
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
ISKN	informační systém katastru nemovitostí
k. ú.	katastrální území
KM	katastrální mapa
KN	katastr nemovitostí
KP	katastrální pracoviště
KPÚKK	Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj
KÚ	katastrální úřad
LV	list vlastnictví
MMKV	Magistrát města Karlovy Vary
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
NEMZ	neměřický záznam
OÚ	obecní úřad
OVM	orgány veřejné moci
p. č.	parcelní číslo
PE	pozemková evidence
PÚ	pozemkové úpravy
RD	rodinný dům
RÚIAN	Registr územní identifikace, adres a nemovitostí
st.	stavební (parcela)
SÚ	stavební úřad
TEA	technicko-ekonomické atributy
TTP	trvalý travní porost
ÚÚP	úřad územního plánování
ZDŘ	záznam pro další řízení
ZPF	zemědělský půdní fond
ŽP	životní prostředí

# 1. Úvod

Tato bakalářská práce pojednává o úplné revizi katastru nemovitostí (dále jen „KN“), která se po digitalizaci katastrálního operátu nyní dostává do popředí, aby jako jeden z nástrojů platného katastrálního zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“) pomohla vyřešit aktuální nedostatky stávajícího KN (úvod výhledu činnosti katastrálních úřadů v oblasti správy technických údajů do roku 2030, v platném znění).

Zásadním cílem vedení KN je důvěryhodnost a aktuálnost údajů technického, ekonomického a právního charakteru v něm obsažených, včetně zabezpečení veřejnosti práv k nemovitostem (Onica, 2019), a jelikož revize směřují k udržení souladu mezi evidovanými údaji a skutečným stavem v terénu, jedná se o činnost velmi důležitou a účinnou k naplnění tohoto cíle.

Vlastníci a jiní oprávnění mají povinnost plnit ohlašovací povinnost vůči katastrálnímu úřadu (dále jen „KÚ“), která se týká veškerých nastalých změn údajů souvisejících s jejich nemovitostmi a doložit listiny dokládající tyto skutečnosti. Ovšem praxe hovoří do jisté míry o nedodržování této povinnosti ze strany vlastníků a jiných oprávněných, proto je role katastrálních pracovišť (dále jen „KP“) v rámci zjišťování nesrovnalostí během provádění revizí nezastupitelná.

Na začátku bakalářské práce budou nastíněna jednotlivá období historického vývoje pozemkových evidencí (dále jen „PE“) až do současnosti.

Zásadní část práce se však zabývá právní úpravou, předmětem, účelem a metodickým popisem kompletního postupu KP při provádění úplné revize KN. Budou uvedeny typové příklady zjišťovaných nesouladů ve vybraném katastrálním území (dále jen „k. ú.“) Stráň, které se nachází v okrese Karlovy Vary, včetně možností jejich odstranění a statistického srovnání.

Toto k. ú. bylo zvoleno jako reprezentativní vzorek pro provádění revize z důvodu podrobné a přesné analýzy informací o druzích pozemků, jejich využití a dalších souvisejících údajích KN.

## **2. Cíle bakalářské práce**

Cílem této bakalářské práce je podrobná charakterizace úplné revize KN včetně jejího významu a průběhu v souladu s aktuální legislativou. Zároveň budou interpretovány a analyzovány zaznamenané nesoulady v zájmovém k. ú. Stráň v okrese Karlovy Vary s cílem navrhnout postupy pro jejich řešení na základě zkušeností získaných v rámci terénního šetření, jednání s vlastníky nemovitostí a relevantními orgány veřejné správy.

Závěrem bude provedeno statistické srovnání počtu parcel a jejich výměry před a po provedení revize v rámci sledovaného k. ú. Součástí závěrečného vyhodnocení bude také statistika jednotlivých druhů nesouladů, které byly zjištěny během revize katastrální evidence. Práce si rovněž klade za cíl posoudit míru úspěšnosti v odstraňování zjištěných nesouladů a zhodnotit časový rozsah jejich řešení. Vyhodnocené informace přispějí k lepšímu pochopení dopadů a efektivity revize katastrální evidence na správu nemovitostí.

## 3. Literární rešerše

### 3.1 Vývoj pozemkových evidencí na našem území

Již od pradávna se shromažďují, zaznamenávají, udržují a používají různé druhy informací o pozemcích, pro jejichž správu byly zřízeny katastry (Silva a Stubkjær, 2002). V minulosti byl katastr obecně vnímán zejména jako evidence pozemkové držby a jak uvádí Fisher a Whittal (2020), jeho prvořadým účelem bylo vyjádřit, kdo, kde, kdy a jak drží jakou půdu. FIG (©1995) dále dodává, že s držbou pozemků jsou spojena konkrétní práva a povinnosti.

Ačkoli v současnosti jsou v České republice (dále jen „ČR“) veškeré nemovitosti evidovány v KN dle katastrálního zákona, způsob evidence se v průběhu historie lišil a procházel mnoha změnami. Přesto jsou některé nemovitosti dosud zaznamenány ve zjednodušené evidenci (Mikita, 2012).

Katastr může být vytvořen také pro daňové nebo právní účely s cílem napomáhat při správě pozemků a jejich využívání s umožněním udržitelného rozvoje a ochrany životního prostředí (dále jen „ŽP“) (Yomralioglu a McLaughlin, 2017), ale naproti tomu Pivac a kol. (2021) dodávají, že ve většině evropských zemí byl vznik katastru podnícen zejména účelem fiskálním.

Nejinak tomu bylo i na českém území. Nejstarší zmínky o PE pocházejí z roku 1022, kdy český kníže Oldřich z rodu Přemyslovců zavedl vybírání daně z lánu (Nedvídek, 2010). V období feudalismu totiž obdělávaná půda a statky představovaly základní zdroje příjmů, proto panovníci a vrchnost půdu, kterou vlastnili, pronajímali poddaným a následně z této rustikální půdy vybírali daň.

#### 3.1.1 Desky zemské

Desky zemské Království českého byly založeny jako úřední knihy za vlády Přemysla Otakara II. (1260–1278) (Národní archiv, ©2023) jako předchůdce nynějšího KN pro svobodný majetek šlechty. Rovněž do nich byla zanesena usnesení zemských sněmů a plnily tak roli zemského zákoníku (Kučera, 2018).

Zemské desky se tvořily svázáním pergamenových kvatern a do počátku 17. století se vedly ve čtyřech řadách jako desky púhonné, kvaterny trhové, zápisné a památné (Národní archiv, ©2023). Národní archiv (©2023) rovněž dodává, že desky byly po reformě soudnictví na konci 18. století rozděleny do řad na desky zemské větší, desky zemské menší a desky zemské stavovské.

Podobně byly na Moravě roku 1348 založeny desky zemské u brněnského a olomouckého soudu a na počátku 15. století také ve Slezsku u soudu opavského (ČÚZK, ©2023).

### **3.1.2 Urbáře**

Urbáře (neboli knihy purkrechtní či gruntovní) jsou záznamy o majetku a příjmech sloužící k hospodářskému řízení, správě, právní jistotě a bezpečnosti držby půdy. Byly to správní spisy a prameny, do kterých si pozemková vrchnost nechávala zapisovat držebnosti svých poddaných (Dubler, 2023). Nedvídek (2010) dále zmiňuje, že se do těchto pramenů zároveň zapisovaly povinnosti poddaných k vrchnosti, tj. robota či odvod naturálních a peněžitých dávek.

Z hlediska PE byly tedy v urbářích evidovány pozemky urbární, rustikální nebo později též kontribuentní, přiřazené poddaným a svobodníkům (ČÚZK, ©2023). Zpočátku však provádění zápisů nebylo obligatorní a vedení některých urbářů bylo nepravidelné a nedůsledné (Kysilka, 2023).

### **3.1.3 Rustikální katastr (první a druhá berní rula)**

V letech 1653–1656 vznikl první berní katastr pro Čechy známý pod názvem první rustikální katastr neboli první berní rula (CAKI, ©2023). Jedná se o nejstarší český celozemský katastr, který sloužil jako přehled poddanské půdy. Podnětem pro jeho vznik byly především daňové úniky zapříčiněné neobjektivitou berních příznání (Historický ústav AV ČR, ©2009).

Novotný (1897) ve svém díle uvádí, že v rámci rustikálního katastru se půda rozdělovala do dvou kategorií, a to na půdu ornou a neobdělávanou, přičemž výměra

se udávala ve strychách. Kvalita půdy se členila podle tříd na půdu dobrou, prostřední a špatnou.

Nedostatkem této berní ruly byla nejednotná metodika přepočtu na celé osedlé, při níž zůstávaly disproporce pro stanovení daně neboli berně (Historický ústav AV ČR, ©2009). Kvůli tomu musel být v letech 1674–1683 první rustikální katastr revidován a doplňován (CAKI, ©2023), aby zachycoval poddanskou půdu ve větším rozsahu včetně stavu budov na usedlostech (Historický ústav AV ČR, ©2009).

Od roku 1684 je pak známa druhá berní rula čili druhý rustikální katastr, který platil do roku 1748 (ČÚZK, ©2023). Unifikoval definici celé usedlosti s výměrou dle rozdílné bonity půdy pro každý kraj zvlášť, přesto měla tato katastrální reforma stále mnoho nedostatků (Historický ústav AV ČR, ©2009). Mezitím se na Moravě obdobně vyvíjely tzv. lánové rejstříky, které jsou považovány za první moravský katastr (ČÚZK, ©2023).

#### **3.1.4 Tereziánský katastr rustikální (třetí a čtvrtá berní rula)**

Počátky tereziánského katastru rustikálního (nazývaného též třetí berní rula) se odvíjely až od roku 1718 na území dnešní Lombardie za vlády Karla VI. Habsburského, kdy mapy ještě znázorňovaly pouze pozemky, ale nikoli budovy. Vyměřování však bylo přerušeno v důsledku válek o polské a rakouské dědictví. Topografické práce byly znovu zahájeny až za vlády Marie Terezie (Brovelli a Minghini, 2012).

Knihy třetí berní ruly byly uspořádány dle krajů, ke každému panství byly přiřazeny vsi a jejich usedlosti řazené dle svých majitelů. Pozemky se dělily na roviny a hory a každá z těchto kategorií byla dělena na tři bonitní třídy. Půda se členila na zahrady, role, úhory, pastviny, porosty křovin, vinice, louky, lesy a rybníky (Tesárek, 2020). Třetí berní rula nahradila předchozí berní rulu i moravské lánové rejstříky a přinesla významnou změnu v přístupnosti katastru veřejnosti, která do něj od té doby mohla nahlížet a podávat do tří let námítky proti jeho obsahu (Nedvídek, 2010).

Další revizí byla čtvrtá berní rula neboli druhý tereziánský katastr z roku 1756. Následně byl zaveden dominikální katastr, který ale narazil na nevoli šlechty, a proto



bylo v témže roce zavedeno tzv. panské vyrovnání, které pozemkovou daň vyrovnávalo tak, aby daň byla pro vrchnost vyměřena výhodněji (Tesárek, 2020).

Tereziánský katastr rustikální společně s dominikálním katastrem byly poté souhrnně nazývány jako tereziánský katastr. Byl to první úplný katastr zahrnující rustikální i dominikální pozemky a statky, ačkoli bez příslušných mapových děl se jednalo spíše o pouhý seznam pozemků (Nedvídek, 2010).

### **3.1.5 Josefský katastr**

Josefský katastr byl vyhlášen patentem Josefa II. na území habsburské monarchie roku 1785 (Nedvídek, 2010). Josef II. tím inicioval daňovou reformu, která vyžadovala vyměření všech pozemkových jednotek v monarchii. Toto katastrální vyměření bylo formálně ukončeno na podzim roku 1788 (Lisec a Navratil, 2014). Cílem byla snaha o odstranění rozdílů ve zdanění dominikálních a rustikálních pozemků (Kysilka, 2023).

Veškeré plodné pozemky (dominikální i rustikální) byly zaměřovány, zobrazovány, sepsány a označeny topografickým číslem. Základní jednotkou již nebyla usedlost, ale pozemek (Tesárek, 2020). Současně byl zaveden pojem „*katastrální obec*“ s přesnými hranicemi (Pivac a kol., 2021).

### **3.1.6 Tereziánsko-josefský katastr**

Rok po zavedení platnosti josefského katastru si šlechta prosadila návrat ke katastru tereziánskému (CAKI, ©2023). Jelikož však josefský katastr odhalil mnoho nesprávností ve výměrách tereziánského katastru, byl nakonec zaveden katastr josefsko-tereziánský, který z josefského katastru převzal správné výměry, ale zároveň šlechtě ponechával výhody z katastru dominikálního (ČÚZK, ©2023).

### **3.1.7 Stabilní katastr**

Na základě císařského patentu z roku 1811 byl vyhlášen Všeobecný zákoník občanský, jenž stanovoval, že stavba je součástí pozemku (dle zásady římského

práva superficies solo cedit) a pro převod vlastnictví nemovitých věcí je nutný zápis do pozemkových knih nazývaný vklad neboli intabulace (ČÚZK, ©2023). Stanovením intabulace a precizních formálních pravidel zápisu byl zajištěn vysoký soulad mezi skutečností a evidovaným stavem (Drápela a kol., 2023).

V rámci stabilního katastru byly přezkoumány veškeré fáze vyměřování a oceňování, pozemky a stavební parcely byly očíslovány, měřeny, oceněny a zaznamenány bez ohledu na jejich úrodnost, do pozemkového rejstříku se zaznamenávalo u každé parcely její parcelní číslo (dále jen „p. č.“), vlastník parcely, způsob využití pozemku a výměra parcely v kvadrátech. Podobně se do stavebního rejstříku zaznamenával účel každé budovy, její půdorys, počet podlaží a použitý stavební materiál (Geshar Galicia, Inc., ©2023).

Pro každou katastrální obec byla vytvořena katastrální mapa (dále jen „KM“) v měřítku 1 : 2880, ve které byly znázorněny obecní hranice, hranice pozemků a také stavby (Kysilka, 2023). Čechy byly tímto způsobem mapovány v letech 1826–1843 a Morava mezi lety 1824–1836 (Gene Aksamit, 2023).

Reambulace map stabilního katastru ukázala, že katastr může být bez nepřetržitého doplňování brzy znehodnocen. Z tohoto důvodu bylo zákonem č. 83 ř. z., o evidenci katastru daně pozemkové stanoveno, že se katastr daně pozemkové musí udržovat v souladu se skutečným a právním stavem (Drápela a kol., 2023).

### **3.1.8 Pozemkový katastr**

Dne 16. 12. 1927 byl přijat Katastrální zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení (ČÚZK, ©2023). Pozemkový katastr, jenž byl stanovený jako veřejný, byl v tomto zákoně definován jako „*geometrické zobrazení, soupis a popis veškerých pozemků v Československé republice*“ (Nedvídek, 2010).

U každé parcely byl evidován držitel, výměra, kultura, bonita a výtěžek. Operát pozemkového katastru se skládal ze tří částí: podstatné, vedlejší a pomocné. Zároveň měli všichni držitelé pozemků stanovenou ohlašovací povinnost změn (Cibulka, 2023). Účel katastru se odklonil od fiskálního více k právnímu a všeobecně

hospodářskému. Rovněž došlo ke zvýšení technické úrovně vytváření katastrálních map v měřítku 1 : 1000 či 1 : 2000 (CAKI, ©2023).

Pozemkový katastr měl být udržován v nepřetržitém souladu se skutečným stavem, což se dařilo až do vypuknutí 2. světové války (Nedvídek, 2010). Po ní došlo k výrazným změnám v majetkoprávních vztazích a úpadku spolehlivosti záznamů v pozemkovém katastru a bylo nutné vytvořit novou evidenci (Cibulka, 2023).

### **3.1.9 Jednotná evidence půdy**

V roce 1948 po nástupu komunistické moci začala kolektivizace půdy a zakládala se zemědělská družstva. Na základě občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. byla zrušena povinnost zápisu do pozemkových knih, která zůstala pouze pro organizace, jež však tyto zápisy většinou neprováděly (Vitásková a kol., 2006).

Od roku 1951 byly zaváděny tzv. závodové listy založené na dobrovolném přiznání držitelů pozemků, výměry byly pouze odhadovány a upustilo se od intabulačního principu zápisu. Roku 1952 pak probíhala tzv. štítková akce s cílem zjistit výměru orné a jiné zemědělské půdy od zemědělských organizací (ČÚZK, ©2023). Avšak, jak popisuje Tesárek (2020), ani jeden z těchto pokusů nebyl příliš úspěšný.

V roce 1956 bylo usnesením vlády přijato vytvoření Jednotné evidence půdy (Cibulka, 2023), jejíž podstatou bylo nadále evidovat užívání půdy bez ohledu na soukromé vlastnické vztahy, jež byly nahrazeny vztahy užívacími (Vitásková a kol., 2006). V důsledku tohoto přístupu soukromá práva k nemovitostem v období let 1951–1964 nepodléhala žádné pravidelné evidenci (ČÚZK, ©2023).

### **3.1.10 Evidence nemovitostí**

Dne 1. 4. 1964 nabyly účinnosti nový občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.), zákon o evidenci nemovitostí (zákon č. 22/1964 Sb.) a notářský řád (zákon č. 95/1963 Sb.), přičemž CAKI (©2023) podotýká, že zákonem o evidenci nemovitostí byl zrušen obecný knihovní zákon z roku 1871.

Ani výše uvedená legislativa ale nevedla k obnovení intabulačního principu. Ačkoli užívací vztahy byly vedeny v rámci všech částí aparátu, právní vztahy byly oproti

tomu vedeny s jistým omezením, nejvíce pak u pozemků sdružených do větších celků (Tesárek, 2020). Zákonem o evidenci nemovitostí byly rovněž zrušeny zápisy do pozemkových knih (Mikita, 2012). V rámci komplexního zakládání evidence nemovitostí však byly zakládány listy vlastnictví (dále jen „LV“) pro nemovitosti stejných vlastníků podle právních listin osvědčujících toto vlastnictví. Nedvídek (2010) vnímá tento proces jako nápravu stavu od roku 1951, kdy došlo k obsahovému znehodnocení pozemkových knih.

Cibulka (2023) dále vyjmenovává dílčí součásti operátu evidence nemovitostí, kterými byly měřický operát (pozemková, evidenční a pracovní mapa), písemný operát (soupis parcel, evidenční listy, seznamy a rejstříky a LV), sbírky listin a sumarizační výkazy. Od roku 1972 také započala první digitalizace (ČÚZK, ©2023) převážného množství obsahu písemného operátu evidence nemovitostí, ačkoli, jak podotýká Nedvídek (2010), LV zatím digitalizovány nebyly.

### **3.1.11 Katastr nemovitostí České republiky**

Po obnovení demokratického systému v roce 1989 již nebylo nadále možné vycházet z předchozí evidence nemovitostí, a to nejen z důvodu jejího neúplného obsahu (CAKI, ©2023), ale také proto, že musela být zajištěna ochrana soukromého vlastnictví (Cibulka, 2023).

Proto od 1. 1. 1993 nabyl účinnosti zákon č. 264/1992 Sb., kterým se změnil občanský zákoník a některé další zákony. Dále došlo ke změně zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákona č. 344/1992 Sb., České národní rady o katastru nemovitostí České republiky a zákona č. 359/1992 Sb. zeměměřických a katastrálních orgánech (ČÚZK, ©2023).

KN sloužil dle katastrálního zákona č. 344/1992 Sb. k „ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické“ (§ 1 odst. 3 písm. a) katastrálního zákona, v platném znění do 1. 1. 2014) a „pro tvorbu dalších informačních systémů“ k těmto účelům (§ 1 odst. 3 písm. b) katastrálního zákona v platném znění do 1. 1. 2014).

Zásadní změnou byl částečný návrat k intabulaci. Vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a právo předkupní vzniká dnem vkladu do KN, jestliže občanský zákoník nebo jiný zákon nestanovil jinak (Tesárek, 2020), přičemž o povolení vkladu do KN rozhodovaly ve správním řízení KÚ (Nedvídek, 2010).

Katastrální zákon se také vrátil k principům pozemkových knih a obnovil zásady priority, dispoziční, konstitutivní, legality, formální publicity, veřejné víry a oficiality (Mikita, 2012). V letech 1997–1998 byly do KN také jednorázově doplněny informace o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (CAKI, ©2023).

V uvedeném katastrálním zákoně bylo rovněž definováno, že *„katastr je veden jako informační systém o území České republiky převážně počítačovými prostředky“* (§ 1 odst. 4 katastrálního zákona, v platném znění do 1. 1. 2014). Digitalizace tedy už v tomto období hrála zásadní roli. Od roku 2001 je veden v tzv. informačním systému katastru nemovitostí (dále jen „ISKN“) (ČÚZK, ©2023).

### **3.1.12 Katastr nemovitostí (od roku 2014)**

Dne 1. 1. 2014 nabyl účinnosti nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., který vyvolal potřebu úpravy právních vztahů v oblasti KN. Přijetím tohoto zákona došlo k návratu zásady superficies solo cedit (Janků a kol. 2014). Novotný a kol. (2014) v souladu s touto zásadou upřesňuje, že stavby se opět staly součástí pozemku, na kterém byly postaveny, a vše, co je s pozemkem pevně spojeno, náleží vlastníkovému pozemku.

Na občanský zákoník následně navázal se stejným datem účinnosti nový katastrální zákon č. 256/2013 Sb. Kromě zmíněné zásady se v něm objevil také princip materiální publicity, který stanoví, že pokud bylo právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným stavem (Pečenka, 2013).

Nově tento katastrální zákon také upravuje okruh věcných práv, práv ujednaných jako věcná či odvozených od vlastnického práva zapisovaných do KN. Zároveň upravuje i postup při zápisech o těchto právech do KN formou vkladu, záznamu či poznámky. Rovněž stanoví, jakými údaji musí být nemovitosti v listinách pro

zápis těchto práv označeny. Klade důraz na pořadí zápisu práv do KN a právní účinky nastávají k okamžiku, kdy byl návrh příslušnému KÚ doručen (ČÚZK, ©2023).

Ve svém základě však KN dle současného katastrálního zákona mnohá ustanovení převzal z předešlého katastrálního zákona č. 344/1992 Sb. Definice samotného KN byla rozšířena na „*veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech* (dále jen „nemovitost“) *vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem*“ (§ 1 odst. 1, katastrálního zákona, v platném znění).

Z § 1 katastrálního zákona, v platném znění byl odstraněn původní 4. odstavec pojednávající o nutnosti vést katastr jako informační systém převážně pomocí počítačových prostředků. To opět dokazuje na nutnost vývoje katastru v čase, kdy se digitalizace procesů státní správy ve 21. století považuje již za samozřejmost.

## **3.2 Revize údajů katastru nemovitostí**

### **3.2.1 Právní rámec**

Poprvé byla úplná revize údajů upravena v zákoně č. 344/1992 Sb., České národní rady o katastru nemovitostí, v platném znění do 1. 1. 2014, a to konkrétně v § 7 odst. 1 tohoto zákona. V současnosti revizi údajů KN upravuje především § 35 katastrálního zákona č. 256/2013 Sb., v platném znění, § 43 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění (dále jen „katastrální vyhláška“) (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2023), kterou se katastrální zákon provádí.

V tabulce č. 1 přílohy katastrální vyhlášky „*Technické podrobnosti pro správu katastru*“ jsou detailně uvedeny druhy pozemků. Podobně tabulka č. 2 téže přílohy uvádí způsoby jejich využití. Kromě toho příloha obsahuje také typ stavby, způsoby využití stavby, typ jednotky včetně jejího využití, typ a způsob ochrany nemovitosti či jednotlivé mapové značky KM (příloha katastrální vyhlášky, v platném znění).

Revize údajů KN souvisí také s daňovým právem. Od 1. 1. 2021 je účinná novela zákona č. 338/1992 Sb., České národní rady o dani z nemovitých věcí. Z pohledu

revize KN je především zásadní § 12e odst. 1 „Pro účely daně z pozemků je rozhodující druh pozemku evidovaný v KN bez ohledu na to, zda odpovídá skutečnému stavu“ a odst. 2 „Není-li o pozemku evidován v KN jeho druh, je pro účely daně z pozemků rozhodující jeho skutečný stav odpovídající jednotlivým druhům pozemků podle katastrálního zákona“ (§ 12e odst. 1 a 2 zákona o dani z nemovitých věcí, v platném znění).

Při provádění revize jsou významné rovněž základní zásady činnosti správních orgánů v souladu s jejich věcnou a místní příslušností dle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (hlava II zákona správní řád, v platném znění).

Změnu druhů a způsob využití pozemků pro povolání a legalizaci staveb upravuje zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“) (§ 213 písm. e a § 214 odst. 1c stavebního zákona, v platném znění).

Dále zákon č. 334/1992 Sb., České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu, který upravuje podmínky pro změnu využití zemědělské půdy, zásady ochrany zemědělské půdy a ochranu zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) při odnímání (zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění).

S revizí údajů v KN souvisí také zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (dále jen „vodní zákon“), a to především z hlediska evidence vodních děl v KN (§ 20 zákona o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění). Dále § 15 a 16 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů, upravující odnětí pozemků plnicích funkce lesa na jiné způsoby využití, zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, v rámci evidencí či změn dobývacích prostorů (§ 20 horního zákona, v platném znění) a § 42 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., České národní rady o ochraně přírody a krajiny, v případě zápisu chráněného území do KN.

Kromě toho je detailní postup při revizi upraven také celou řadou interních předpisů vydaných Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním (dále jen „ČÚZK“), například Návodem pro správu katastru nemovitostí, Jednácím či Spisový řádem katastrálního úřadu, Společným pokynem ČÚZK a Ministerstvem pro místní rozvoj ČR (dále jen „MMR“), Společným pokynem ČÚZK a Ministerstva životního prostředí (dále jen „MŽP“) a dalšími metodickými pomůckami.

### 3.2.2 Důvody, definice a cíle revize

Jak vyplynulo z historického vývoje KN na našem území, bez dat, která reflektují skutečný stav nemovitostí, ztrácí katastr rychle svou informační hodnotu a význam. Proto mnozí autoři (například Enemark a kol., 2014; Kocur-Bera a Frasczcek, 2021) považují evidenci práv k nemovitostem, vytvoření úplného KN, jeho údržbu a poskytování aktuálních údajů o nemovitostech za nejvyšší prioritu každé země.

KÚ se v ČR z hlediska aktualizace dlouho spoléhaly výhradně na ohlašovací povinnost vlastníků nemovitostí stanovenou katastrálním zákonem. Praxe však ukázala, že vlastníci si často této povinnosti nejsou ani vědomi. Právě to bylo důvodem, proč KP přistoupily k provádění revize KN, což jim do velké míry umožnilo i dokončení digitalizace katastrálních map (ČÚZK, ©2023a). Co se týče samotného pojmu revize, Fetai a kol. (2022) uvádí, že termín aktualizace a revize KN se v tomto případě dají považovat za synonyma, neboť aktualizace jakožto akt formální změny vychází z pojmu revize.

Podstatu termínu revize údajů KN definují Heipke a kol. (2008) jako porovnání dvou souborů dat, jednoho, který odráží stav katastrální databáze, s druhým souborem dat, který je nově pořízen. Tato definice navazuje na hlavní cíl revize KN, kterým je prověřit shodu údajů v KN se skutečným stavem v terénu ve snaze dosáhnout co největšího souladu, a v případě zjištění nesouladu zajistit jeho odstranění (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2023).

Revize přispívá také ke zvýšení jistoty vlastnictví nemovitostí (Simbizi a kol., 2014) a efektivitu katastru, aby mohl poskytovat aktuální informace o právních vztazích mezi vlastníkem a nemovitostí i po fázi adjudikace (Enemark a kol., 2021).

ČÚZK si klade za cíl provést do roku 2030 úplnou revizi všech k. ú. nebo nové mapování. Po tomto období by měly být kapacity v takovém stavu, aby bylo reálně udržet 10letý cyklus provádění revizí jednotlivých k. ú (úvod výhledu činnosti katastrálních úřadů v oblasti správy technických údajů do roku 2030, v platném znění). Zároveň však Mazurová (2016) zdůrazňuje, že revize není náhradou ani doplněním nového mapování a jejím cílem tedy není zjišťovat průběh hranic, stabilizovat lomové body hranic ani zpřesňovat geometrické a polohové určení pozemků.



### 3.2.3 Práva a povinnosti spojené s revizí

V katastrálním zákoně, konkrétně v § 37, jsou taxativně vymezeny povinnosti vlastníků nemovitostí a jiných oprávněných. Zásadní je ohlašovací povinnost, kdy vlastník musí KÚ ohlásit změny údajů katastru, které se týkají jeho nemovitostí, předložit listinu, která tyto změny dokládá, či odstranit chyby v těchto listinách, a to ve lhůtě 30 kalendářích dnů. Dále má povinnost „*požádat, aby v případě, že k navrhovanému zápisu do katastru nebo jeho změně není vyžadováno rozhodnutí nebo jiné opatření správního úřadu, potvrdil příslušný správní orgán, že údaje v návrhu odpovídají skutečnosti*“ (§ 37 katastrálního zákona, v platném znění).

V případě, že vlastník některé povinnosti v § 37 katastrálního zákona, v platném znění nesplní, hrozí mu naplnění skutkové podstaty správního deliktu dle § 57 katastrálního zákona (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2023).

Vlastníci nemovitostí se sice revize nemusí osobně zúčastnit, nicméně ze strany ČÚZK je to doporučováno z důvodu snazšího vysvětlení a vyřešení zjištěných nesouladů včetně předcházení komplikací vyplývajících z porušení daňových, stavebních a dalších předpisů (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2023).

Na základě zákona o dani z nemovitých věcí je vlastník nemovitosti rovněž povinen podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí zohledňující veškeré změny údajů týkající se jeho nemovitosti, které nastaly v důsledku revize, a to na zdaňovací období následující po roce, v němž byly změny zaneseny do KN, respektive do 31. ledna zdaňovacího období. Jestliže vlastník do tohoto zákonem stanoveného termínu neučiní, vystavuje se tak povinnosti uhradit pokutu. Pokud není daň uhrazena včas, je poplatník povinen uhradit také úrok z prodlení (Finanční správa, ©2020).

Své povinnosti ve spojitosti s revizí mají dle § 38 také obce, jež kromě povinností, které už byly zmíněny v předchozích kapitolách, zahrnují ve své podstatě především spolupráci s KÚ (§ 38 katastrálního zákona, v platném znění).

V § 39 katastrálního zákona, v platném znění, jsou stanoveny rovněž povinnosti orgánů veřejné moci (dále jen „OVM“), jejichž podstata je založena především

na komunikaci s KÚ. Jedná se například o zaslání rozhodnutí, souhlasu, oznámení nebo jiného úkonu k zápisu do katastru (§ 39 katastrálního zákona, v platném znění).

### 3.2.4 Obligatorní předměty revize

Katastrální vyhláška, v platném znění, stanovuje v § 43 odst. 4, jako obligatorní předměty revize, 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 (dále jen „ZDŘ“) na základě potřeby jejich dalšího evidování, sledování a řešení (§ 43 odst. 4 katastrální vyhlášky, v platném znění).

Při revizi **hranic pozemků** nelze systematicky ověřovat, zda je naplněna definice pozemku dle § 2 písm. a) katastrálního zákona. Základním cílem revize je řešit pouze výrazné rozdíly v poloze stabilizace vlastnických hranic. Určujícím hlediskem pro rozhodování o významnosti nesouladu je, zda se jedná o trvalou změnu způsobenou lidskou činností (Mazurová, 2016).

V případě **obvodů budov** se při revizi řeší jen rozdíly významnějšího charakteru, zejména z důvodu přístavby nebo ubourání části stavby, na základě kterých se změnila výměry mezi zastavěnou plochou a sousedními pozemky (Bakešová a Udržal, 2023).

**Obvod vodního díla** odpovídá podle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 23/2007 Sb., o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí České republiky, „*průniku vnějšího obvodu vodního díla s terénem nebo svislému průmětu vnějšího obvodu vodního díla na terén, jestliže svislý průmět přesahuje plochu průniku vnějšího obvodu vodního díla s terénem*“ (Mazal, 2017).

**Druhy pozemku** jsou taxativně definovány v tabulce č. 1 přílohy katastrální vyhlášky „*Technické podrobnosti pro správu katastru*“. Mezi druhy pozemků patří „*orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost, lesní pozemek, vodní plocha, zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha a nádvoří*“ (příloha katastrální vyhlášky, v platném znění).

V tabulce č. 2 téže přílohy jsou uvedeny **způsoby využití pozemku**, které zahrnují například „*les jiný než hospodářský, rybník, vodní nádrž umělá, zbořeniště, silnice, skládka*“ atd. (příloha katastrální vyhlášky, v platném znění).

**Typy a způsoby využití stavby** jsou rovněž součástí přílohy katastrální vyhlášky. Typy stavby jsou dle tabulky č. 3 rozděleny na „*budovy s číslem popisným, budovy s číslem evidenčním, budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, vodní díla a budovy s rozestavěnými jednotkami*“ (příloha katastrální vyhlášky, v platném znění). Způsob využití stavby je uveden v tabulce č. 4, jedná se například o „*zemědělskou usedlost, bytový dům, rodinný dům, stavbu pro rodinnou rekreaci, garáž, přehradu*“ atd. (příloha katastrální vyhlášky, v platném znění).

### 3.2.5 Fakultativní předměty revize

Fakultativními předměty revize jsou dle katastrální vyhlášky, v platném znění, hranice k. ú., zhušťovací body, podrobné polohové a výškové bodové pole, další prvky polohopisu, místní názvy a pomístní jména (§ 43 odst. 5 katastrální vyhlášky, v platném znění).

**Změnu hranice k. ú.** v rámci revize řeší KP spíše ojediněle. Ke schválení změny hranice k. ú. přistoupí KP zejména v případě, kdy je potřeba odstranit závažný nesoulad, například když katastrální hranice prochází pod budovou, nebo se na hranici k. ú. nachází spůlné parcely (Mazurová, 2016).

V rámci geodetických prací jsou posuzovány také **polohová a výšková bodová pole**, která jsou součástí pevně stabilizovaných geodetických bodů se souřadnicemi ve státním souřadnicovém a výškovém systému dle normy ČSN 73 0415 Geodetické body (Neuwirt, 2023).

Šustrová a kol. (2020) uvádí, že revizi podléhají také **další prvky polohopisu**, což jsou obvykle výrazné objekty stálého charakteru v terénu, jež usnadňují orientaci v KM. Dle § 5, odst. 2 katastrální vyhlášky se mezi tyto prvky řadí „*most, propustek a tunel v násypovém tělese pozemní komunikace, a obvod budovy, jenž může být buď vedlejší stavbou, hlavní stavbou na pozemku či je součástí práva stavby*“ (§ 5 odst. 2 katastrální vyhlášky, v platném znění).

Fedosov a kol. (2016) uvádí, že **místní názvy** označují v českém jazyce obydlené objekty, čímž se řadí k zeměpisným jménům sídlištním, a **pomístní jména** jsou názvy neživých (tj. nesídlištních) přírodních objektů, jež nejsou určeny k obývání

a jsou pevně spojené s krajinou, kupříkladu názvy kopců, lesů, vodních toků, luk, cest, veřejných prostranství apod. (Obec Ostrá, ©2023).

### **3.2.6 Činnosti před zahájením revize katastru nemovitostí**

KP každý rok připravují plán revizí obsahující navržená k. ú. dle své územní působnosti, ve kterých bude v následujícím roce zahájena úplná revize KO. Plán revizí je po schválení a v souladu se společnými pokyny pro spolupráci při revizi KN zaslán jednotlivým OVM, zejména pak krajskému úřadu, stavebnímu úřadu (dále jen „SÚ“), úřadu územního plánování (dále jen „ÚÚP“) a orgánu ochrany ZPF (čl. 2 odst. 1 společného pokynu ČÚZK a MMR, v platném znění). Podle povahy zjištěných nesouladů bývá vyrozuměn rovněž krajský pozemkový úřad, odbor ŽP obce s rozšířenou působností či báňský úřad.

V součinnosti s krajským úřadem je o plánované revizi také předběžně informována dotčená obec, v jejímž správním obvodu se k. ú. nachází. Zároveň je dohodnut detailní postup předávání navržených nesouladů a stanoven termín, do kdy jsou orgány schopny zaslat k nesouladům svá stanoviska (čl. 2 odst. 1 společného pokynu ČÚZK a MMR, v platném znění).

K provádění revizí katastru jsou dále na základě písemného rozhodnutí ředitele KÚ pověřeni jednotliví oprávnění zaměstnanci (Mazurová, 2016).

### **3.2.7 Zahájení revize katastru nemovitostí**

V souladu s katastrální vyhláškou mají KP povinnost průběžně zaznamenávat veškeré činnosti, jež souvisejí s revizí katastru, do protokolu (§ 43 odst. 1 katastrální vyhlášky, v platném znění). Proto se v rámci ISKN v části „PA“ (příprava aktualizace) zakládá pro konkrétní k. ú. specifické řízení s označením „revize operátu“ (ČÚZK, ©2023e).

Následný den odešle KP dotčené obci „*Oznámení o konání revize katastru nemovitostí*“ společně s přílohou „*Oznámení o vyhlášení revize katastru nemovitostí*“. Tím je splněna legitimní podmínka katastrální vyhlášky oznámit obci, na jejímž území bude revize probíhat, vyhlášení revize alespoň 2 měsíce před jejím zahájením (§ 43 odst. 2 katastrální vyhlášky, v platném znění). Obec oba dokumenty

neprodleně zveřejní na své úřední desce a případně dalším místně obvyklým způsobem (například místním rozhlasem). Informace o vyhlášení revize katastru nemovitostí je pro veřejnost dostupná také na úřední desce příslušného KÚ (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2023).

Po formálním zahájení revize probíhá úvodní jednání na obecním úřadě (dále jen „OÚ“) se zástupci dotčené obce. Během tohoto setkání jsou zástupci obce důkladně seznámeni s podrobným harmonogramem plánovaných činností souvisejících s probíhající revizí KN. Ze setkání je sepsán zápis, který je po podpisu všech zúčastněných neprodleně vložen do ISKN (bod 12.4.1.2 návodu pro správu katastru nemovitostí, v platném znění).

### **3.2.8 Revize údajů o budovách a vlastnících nemovitostí**

Pro další postup revize je nezbytné porovnat rejstřík vlastníků nemovitostí generovaný z informačního systému používaným KÚ (například MicroGEOS Nautil) s rejstříkem vlastníků nemovitostí a oprávněných osob vedeným v ISKN. Rovněž se provádí porovnání těchto osob s informacemi uloženými v informačním systému základních registrů. U fyzických osob se jedná o kontrolu jména, příjmení, místa trvalého pobytu a rodného čísla, zatímco u právnických osob se ověřuje jejich název, adresa sídla a identifikační číslo (bod 12.3.7 návodu pro správu katastru nemovitostí, v platném znění).

V rámci revize se porovnávají údaje o budovách evidované v ISKN se stavebními objekty vedenými v RÚIAN (bod 12.3.6 návodu pro správu katastru nemovitostí, v platném znění) a připravují rejstříky neplatných způsobů využití budov. V situaci, kdy je zjištěno neplatné využití budovy, KP předávají příslušnému SÚ reklamační formulář, na základě něhož se tento údaj opraví (viz příloha 9). Načež se v ISKN zakládají jednotlivá řízení typu záznam a po zplatnění a ukončení těchto řízení se údaje přebírají do KN (bod 12.3.6 návodu pro správu katastru nemovitostí, v platném znění). O této změně je potřeba písemně informovat dotčené vlastníky nemovitostí a s aktualizovaným seznamem budov seznámit také obec, pod kterou revidované k. ú. spadá.

### **3.2.9 Místní a pomístní názvosloví**

KP postupují při revizi místních názvů a pomístních jmen v souladu s metodickým a organizačním pokynem k revizi místního a pomístního názvosloví, označeným č. j. ČÚZK 13965/2018-22. V souladu s tímto metodickým pokynem se generuje seznam místních názvů a pomístních jmen a mapový návrh místního a pomístního názvosloví na základě údajů zapsaných v RÚIAN a databázi Geonames (bod 1.1 metodického a organizačního pokynu k revizi místního a pomístního názvosloví, v platném znění).

Na základě srovnání vygenerovaných místních a pomístních názvů se soubor podkladů předává obci, která se k nim vyjádří. Následně se materiály schválené obcí zasílají názvoslovné komisi ČÚZK prostřednictvím aplikace pro revizi. Jestliže k nim tato komise nemá námítky, může být výsledný seznam názvů integrován do KM a uložen v ISKN (bod 1.7 a 1.11 metodického a organizačního pokynu k revizi místního a pomístního názvosloví, v platném znění).

### **3.2.10 Sběr technicko-ekonomických atributů**

S cílem zabezpečit úplnost a aktuálnost informací v RÚIAN byla uzavřena dohoda o spolupráci mezi SÚ a ČÚZK ohledně shromažďování těchto informací formou sběru technicko-ekonomických atributů (dále jen „TEA“). TEA jsou referenčními údaji, které se zapisují u stavebních objektů s přiděleným číslem popisným či evidenčním a primárně slouží pro statistické účely (ČÚZK, ©2024).

Přestože jde o činnost, která spadá do plné kompetence SÚ, byla o spolupráci při kontrole a doplňování chybějících údajů požádána místně příslušná KP na základě Metodického a organizačního pokynu ke sběru TEA při revizi katastru, č.j. ČÚZK-05539/2019-22, kterým bylo stanoveno, že zjišťování TEA bude prováděno při revizích k. ú. zahájených po 1. dubnu 2019 (bod 2.1 metodického a organizačního pokynu ke sběru TEA při revizi katastru, v platném znění).

Z aplikace pro revizi se generuje seznam všech stavebních objektů s chybějícími TEA zapsanými v RÚIAN, které se nachází v dotčeném k. ú., a prověřuje se, zda se jedná o objekty s datem dokončení před 1. 7. 2012 (bod 1.1 metodického

a organizačního pokynu ke sběru TEA při revizi katastru, v platném znění). Posléze jsou jednotlivé formuláře s TEA zaslány dotčené obci s prosbou o doplnění a ověření údajů (bod 1.2 metodického a organizačního pokynu ke sběru TEA při revizi katastru, v platném znění). Po schválení obcí jsou formuláře vráceny zpět KP, avšak k importu do RÚIAN dochází zpravidla až po odsouhlasení údajů vlastníkem dotčené nemovitosti.

### **3.2.11 Předběžné zjišťování nesouladů před terénní pochůzkou**

Před terénním šetřením se provádí předběžné ověřování různých typů nesouladů na základě digitální KM a podkladové vrstvy ortofoto snímků, podle nichž je možné identifikovat některé nesrovnalosti již tzv. od stolu. Ověřují se zejména změny v druzích a způsobech využití pozemků, v obvodech budov a neohlášené stavby na pozemku (bod 12.4.2.2 návodu pro správu katastru nemovitostí, v platném znění).

V návaznosti na územní plán obce se vytipují také parcely pro možné sloučení, u nichž je evidován shodný druh či způsob využití pozemku a nejsou zatíženy rozdílným omezením vlastnických práv v rámci téhož LV (bod 12.3.2.2 návodu pro správu katastru nemovitostí, v platném znění). Předběžně navržené nesoulady se zakreslují do KM a v ISKN se rovněž zakládá řízení záznam, na jehož základě jsou v KM odstraněny neplatné prvky polohopisu a mapové značky včetně vnitřní kresby (bod 12.3.3 návodu pro správu katastru nemovitostí, v platném znění).

### **3.2.12 Terénní činnosti**

Na základě předběžného šetření je nezbytné individuálně prověřit veškeré navržené nesoulady také během terénní pochůzky. Jelikož zaměstnanci KÚ nejsou oprávněni vstupovat na pozemky bez předchozího souhlasu vlastníků, jsou do pracovní verze KM zaznamenány pouze viditelné nesoulady (Mazurová, 2016). Je-li vlastník přítomen a ochoten ke spolupráci, je možné navržený nesoulad vyřešit přímo na místě. Po terénním šetření jsou veškeré zjištěné nesoulady zakresleny do KM.

Kromě zjišťování nesouladů se provádí i rekognoskace bodového pole, při které KP postupují podle Návodu pro obnovu katastrálního operátu a převod, ve znění jeho

dodatku č. 1, č. j. ČÚZK-14085/2018-22. Rekognoskace se zaměřují především na aktualizaci bodů bodového pole a odhalení rizik ohrožujících jejich stabilitu (bod 2 návodu pro obnovu katastrálního operátu a převod, v platném znění).

### **3.2.13 Spolupráce s orgány veřejné moci a vlastníky nemovitostí**

Pro naplnění zásady dobré správy spolupracuje KP při plnění revizí KN s obcemi a dalšími OVM. Řídícími dokumenty pro tuto součinnost jsou společné pokyny mezi ČÚZK, MŽP a MMR. KP s cílem minimalizovat zátěž vlastníků nemovitostí nejprve konzultuje zjištěné nesoulady s OVM, které mají 30denní lhůtu na vyjádření, a teprve poté vyzve vlastníka ke spolupráci (12.4.3.2 návodu pro správu katastru nemovitostí, v platném znění).

Na základě závazných stanovisek OVM se nové nebo změněné návrhy nesouladů zaznamenávají do KM a následně se podle nich vytvářejí závěrečné přílohy protokolu o výsledku revize údajů KN (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2023). Jednotlivé přílohy se společně s výzvou k jednání o způsobu navržených nesouladů zasílají vlastníkům dotčených nemovitostí, přičemž tato jednání mohou probíhat buď na OÚ obce, pod kterou dané k. ú. spadá nebo na pracovišti místně příslušného KÚ (12.4.3.2 návodu pro správu katastru nemovitostí, v platném znění).

V průběhu jednání jsou vlastníci seznámeni s povahou nesouladu a na místě podepisují přílohy k protokolu o výsledku revize. Jestliže s návrhem změn nesouhlasí, je důvod jejich nesouhlasu do přílohy zaznamenán (12.4.3.2 návodu pro správu katastru nemovitostí, v platném znění).

Pokud se jedná o nesoulad, k jehož odstranění se vyžaduje doložení příslušné listiny potvrzující změnu stavu nemovitosti, jsou vlastníci informováni o lhůtě k jejich doložení a rovněž například v případě změny druhu pozemku o povinnosti podat přiznání k dani z nemovitých věcí (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2023).

V případě budov povolených SÚ, které doposud nebyly zapsány v KN a dokumentace o jejich provedení chybí nebo je neúplná, jsou vlastníci nemovitostí rovněž seznámeni s možností vytvoření zjednodušené dokumentace neboli pasportu stavby bez nutnosti kontaktovat SÚ (§ 245 stavebního zákona,



v platném znění). Během ústního jednání jsou vyplněny a stvrzeny také všechny formuláře s chybnými či nedoplněnými TEA stavebních objektů. Údaje TEA potvrzené vlastníkem jsou po jednání poznamenány do detailu příslušných stavebních objektů v aplikaci pro revizi a odeslány k importu do RÚIAN (bod 1.4 a 1.5 metodického a organizačního pokynu ke sběru TEA při revizi katastru, v platném znění).

Nezastižení vlastníci, kteří se na jednání nedostaví, jsou písemně vyzváni k odstranění nesouladů v KN ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení této výzvy dle § 37 odst. 1c) katastrálního zákona, v platném znění.

### **3.2.14 Závěrečné činnosti a ukončení revize údajů katastru nemovitostí**

Vyznačení výsledků revize probíhá postupně s ohledem na rychlost dodání všech požadovaných listin ze strany vlastníků nemovitostí a efektivnost spolupráce jednotlivých OVM. Pokud se jedná o nesoulad, k němuž není potřeba dokládat žádnou listinu, je nesoulad odstraněn bezodkladně po projednání s vlastníkem.

U nesouladů, k nimž je vydáno souhlasné stanovisko a doložena příslušná listina či podepsané přílohy k protokolu o výsledku revize, dojde k založení řízení záznam. Po zplatnění tohoto řízení je daný nesoulad odstraněn, přílohy k protokolu s příslušnými listinami uloženy do sbírky listin KÚ a veškeré provedené změny zakresleny do KM. V případě dosud nezapsaných budov se změny v KN promítnou na základě ohlášení doloženého vlastníkem.

U nesouladů, které nejsou do data ukončení revize odstraněny doložením příslušné listiny, se založí řízení ZDŘ. Řízení ZDŘ se zakládá nejdříve 3 měsíce od projednání nesouladu s příslušným vlastníkem, a to obvykle pro jeden LV (bod 12.5.3.2 návodu pro správu katastru nemovitostí, v platném znění). V okamžiku doplnění údajů o nemovitostech do ZDŘ se na LV objeví automatické upozornění (§ 21 odst. 1 písm. c) katastrální vyhlášky, v platném znění).

Na řízení ZDŘ se zároveň naváže řízení záznam s typem předmětu „Nesoulad“. Jednotlivé typy nesouladů v rámci vlastnictví mohou být zapsány jako (bod 12.5.3.3 návodu pro správu katastru nemovitostí, v platném znění):

- a) nesoulad způsobu využití pozemku se skutečným stavem
- b) nesoulad druhu pozemku se skutečným stavem
- c) nesoulad způsobu využití stavby se skutečným stavem
- d) nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem
- e) nesoulad se skutečným stavem – nezapsaná stavba
- f) nesoulad skutečného stavu s výsledky pozemkových úprav
- g) nesoulad se skutečným stavem – pro případy, kdy není možné vystihnout nesoulad uvedenými texty dle bodu a) až f)

V rámci řízení ZDŘ jsou dotčení vlastníci opět vyzváni k odstranění nedostatků a upozorněni na zákonem stanovenou povinnost k předložení listiny dokládající změnu údajů zapsaných v KN do lhůty 30 dnů ode dne jejího vzniku. Informace o neodstraněných nesouladech podle § 43 odst. 9 katastrální vyhlášky zveřejňuje ČÚZK prostřednictvím webové aplikace Nahlížení do KN (ČÚZK, ©2023c).

Pro parcely navržené ke sloučení se vytvoří neměřické záznamy (dále jen „NEMZ“), které obsahují popisové pole, náčrt se zákresem sloučených parcel, záznam výsledků výpočtu výměr parcel, výkaz dosavadního a nového stavu údajů KN a případně i výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách k parcelám nového stavu (jestliže se jedná o zemědělské pozemky). Následně jsou NEMZ ověřeny úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem a použity jako podklad pro řízení záznamem, po jehož zplatnění se jednotlivé změny propíší do KN (ČÚZK, ©2021).

O výsledku revize je sepsán protokol, který se vyhotovuje k okamžiku uplynutí stanovené lhůty pro doložení potřebných listin k zápisu do KN od všech dotčených vlastníků. Přílohou tohoto protokolu jsou veškeré vytvořené podklady vytvořené v průběhu revize. Výsledný elaborát dokumentů je uložen do sbírky listin a naskenován do řízení revize operátu v ISKN (bod 12.5.4 návodu pro správu katastru nemovitostí, v platném znění).

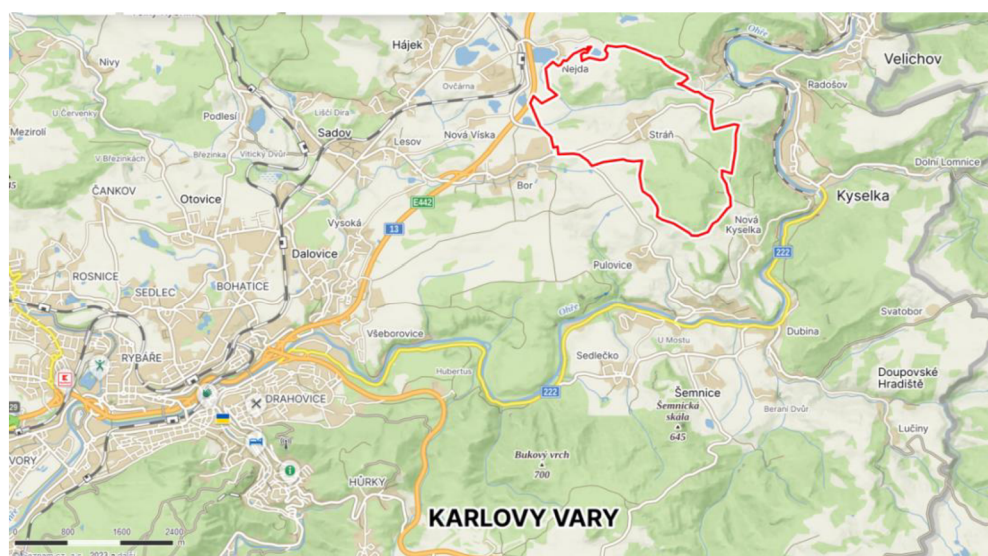
Doložením všech listin potřebných pro zápis změn v KN a založením všech řízení ZDŘ se revize KN ukončí. O ukončení revize jsou informovány OVM. Přehled plánovaných a dokončených obnov operátu mapováním a revizí je veřejně dostupný na webových stránkách ČÚZK či v mapové aplikaci Archiv-WEB (Souček, 2023).

## 4. Charakteristika studijního území

Pro provedení analýzy procesu revize KN bylo vybráno k. ú. Straň s číselným kódem 607282, které spadá pod místně příslušný KÚ pro Karlovarský kraj. Současný název k. ú. je oficiálně platný od 3. března 1951. Původně k. ú. neslo německý název Ellm či Elm (Obec Sadov, ©2023). Jméno Elm má svůj původ v německém slově "Ulme", což v češtině znamená jilm (Online Etymology Dictionary, ©2023).

K. ú. Straň je součástí správního obvodu obce Sadov, která spadá pod obec s rozšířenou působností Karlovy Vary.

Rozloha k. ú. činí 5,07 km<sup>2</sup> a nachází se zhruba devět kilometrů severovýchodně od známého lázeňského a zároveň krajského města Karlovy Vary (Obr. 1) (GEPRO spol. s r. o., ©2023).



*Obr. 1: Vymezení k. ú. Straň – vyznačeno červenou barvou (Mapy.cz, ©2023)*

### 4.1 Demografické faktory

Na základě demografické analýzy počtu obyvatel se jedná o dlouhodobě řídké osídlenou lokalitu (ČSÚ, ©2023). Údaje z Českého statistického úřadu uvádějí, že k datu 1. září 2021 bylo zapsáno v k. ú. Straň celkem 67 vlastníků nemovitostí, z toho 10 právnických osob, 5 fyzických osob podnikajících a 52 fyzických osob. Ve sledovaném období se v k. ú. nenacházel žádný cizinec s pobytem v ČR (ČSÚ,

©2023). Aktuální počet obyvatel výrazně ovlivňuje nedostatečná technická a sociální infrastruktura.

## 4.2 Environmentální faktory

Stráň je typickou zemědělskou oblastí ležící pod vrcholy Krušných hor, která vyniká nadměrnou produkcí chovného skotu. K. ú. je součástí ptačí oblasti Doupovské hory, která byla vymezena v rámci soustavy chráněných území NATURA 2000 (AOPK ČR, ©2021).

Reliéf terénu má charakter členité pahorkatiny formované erozí, která je výrazně ovlivněna složením vegetace a uspořádáním osídlení (GEPRO spol. s r. o., ©2023).

## 4.3 Pozemkové úpravy v řešeném území

V roce 2001 zahájil Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj (dále jen „KPÚKK“) komplexní pozemkové úpravy (dále jen „PÚ“) v katastru místních částí Stráň a Bor. Toto opatření bylo iniciováno z důvodu nesouladu mezi zapsanými údaji v KN a skutečným stavem v terénu a mělo za cíl zajistit podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy (Mze, ©2023).

Muchová a Jusková (2017) hovoří o PÚ jako o opatřeních k vytváření podmínek pro zlepšení ŽP, ochranu půdy a vodních zdrojů, včetně zajištění stability krajiny. Muchová a Jusková (2017) zároveň dodávají, že PÚ usnadňují vlastnickou konsolidaci a zároveň přispívají k vytvoření multifunkčního systému krajinných prvků zahrnujících environmentální, protipovodňová a protierozní opatření.

Komplexní PÚ byly ukončeny v roce 2009 a v témže roce byly i veškeré změny zapsány do KN. Výsledkem těchto PÚ byla redukce počtu parcel z původních 343 parcel na 244 (MZe, ©2023). Na základě zpracovaných komplexních PÚ došlo k revitalizaci polních cest, které mají zabezpečit přístupnost techniky k zemědělským a lesním pozemkům a zvýšit ekologickou hodnotu území (SPÚ, ©2023). Důležitou součástí koncepce uspořádání krajiny bylo také vytvoření biocenter a biokoridorů v rámci územního systému ekologické stability (Obec Sadov, ©2016).

## 4.4 Zájmové území z pohledu katastru nemovitostí

Digitální mapování katastru Stráň bylo dokončeno v roce 2000. Od 29. 11. 2000 je pro celé k. ú. platná digitální KM v souřadnicovém systému S-JTSK a měřítku 1 : 1000. Tato digitální KM vznikla převodem obsahu z dříve platné základní mapy velkého měřítka. Jelikož na území byly vyhlášeny komplexní PÚ, došlo k doplnění a aktualizaci stávajícího operátu digitální KM. Současný operát digitální KM nabyt platnosti dne 28. 12. 2009 v souladu s rozhodnutím o schválení návrhu PÚ vydaném pobočkou KPÚKK (Tab. 1) (ČÚZK, ©2023b).

Druh mapy	Právní moc	Měřítko	Platná od	Platná do	Poznámka
DKM-KPÚ	18.12.2009	1:1000	22.12.2009 <sup>*)</sup>		KoPÚ Stráň
DKM		1:1000	29.11.2000		
ZMVM		1:2000	01.12.1989	28.11.2000	
S-SK GS		1:2880	1842	30.11.1989	

**Tab. 1:** Stav vývoje KM v k. ú. Stráň k roku 2023 (ČÚZK, ©2023b)

Z hlediska procentuálního zastoupení druhů pozemků dominují ve sledovaném k. ú. trvalé travní porosty (dále jen „TTP“). Dále následují lesní pozemky v kategorii lesů ochranných a se zvláštním určením. V důsledku členitého terénu se na tomto území vyskytují i pozemky se způsobem využití neplodná půda (ČÚZK, ©2023b).

Zastoupení orné půdy je na tomto území zanedbatelné. Menšinové zastoupení mají také vodní plochy. Nejčastěji se jedná o pozemky přirozeného vodního toku či umělých nádrží. Intravilán k. ú. je zastavěn rodinnými domy (dále jen „RD“) a jinými stavbami. V KN je zapsáno i několik parcel odpovídajících druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří a zahrada (ČÚZK, ©2023b).

## **5. Metodika**

Základem pro zpracování teoretické části bakalářské práce v podobě literární rešerše, která se zabývá rozbořením provádění úplné revize KN, byly tuzemské i zahraniční zdroje odborného a vědeckého charakteru, přičemž důraz byl kladen rovněž na katastrální a doprovodnou legislativní úpravu. Kromě toho byly využity i praktické zkušenosti zaměstnanců KÚ, které poskytly ucelený pohled na revizní proces a jeho specifika.

Na základě teoretických poznatků byla následně navržena analytická část práce zaměřující se na dosažení hlavního cíle, tj. zmapování, interpretaci a vyhodnocení zjištěných nesouladů včetně konceptu jejich systematického řešení na vzorovém k. ú.

### **5.1 Výběr zájmového katastrálního území**

Při výběru vhodného zájmového k. ú. bylo nezbytné pečlivě zvážit několik klíčových kritérií výzkumu. Faktorem výběru byla optimální velikost území (do 10 km<sup>2</sup>), vyvážená diverzita krajinného pokryvu, kvalitní přístup k relevantním datům, zohlednění časového odstupu provedení revize od ostatních způsobů obnovy katastrálního operátu zejména s ohledem na nové mapování a PÚ v lokalitě nepřesahující období 40 let od jejich ukončení a potenciál pro identifikaci nesouladů v katastrální evidenci na základě podkladového srovnání dat a terénního vyhodnocení.

Po zvážení všech uvedených kritérií bylo za zájmovou oblast zvoleno k. ú. Straň. Pro účely revizního procesu byla tato oblast vybrána kvůli vyššímu riziku identifikace potenciálních nesrovnalostí a neaktuálních informací o nemovitostech vyžadujících dodatečný zápis nebo změnu údajů v KN.

### **5.2 Použitá podkladová data**

Pro úspěšné provedení revize byl vytvořen komplexní soubor nezbytných podkladů, jenž zahrnoval popisné informace vztahované k vybranému k. ú., zejména soupis jednotlivých LV, rejstřík parcel, údajů o budovách (včetně stavu jejich aktuálního

využití) a vodních plochách, dokumentace místního a pomístního názvosloví a protokol ZDŘ.

Součástí tohoto elaborátu byla také KM v měřítku 1 : 1000 v souřadnicovém systému S-JTSK. K této mapě byl připojen soubor současných ortofoto snímků zachycující reálné územní poměry k roku 2021 a archivních snímků, které poskytly srovnatelný vizuální pohled na stav daného území. Kromě toho byly k dispozici geodetické údaje o bodech bodových polí, které posloužily jako základ pro následnou rekognoskaci bodového pole v terénu.

Podklady byly získány z veřejně dostupných zdrojů poskytovaných orgány resortu zeměměřictví a KN (například z Geoprohlížeče ČÚZK, aplikace Nahlížení do KN či databáze bodových polí), portálu Veřejný registr půdy – LPIS, veřejné databáze Českého statistického úřadu, aplikace Mapy.cz nebo webových stránek zainteresovaných OVM.

Pro analýzu výsledků revize byly použity také neveřejné informační systémy a databáze určené pro potřeby obnovy katastrálního operátu (například informační systém MicroGEOS Nautil V8i verze 1.2 a software DIKAT verze 2.0), dále ISKN, sbírka listin KÚ pro Karlovarský kraj a evidence SÚ Magistrátu města Karlovy Vary (dále jen „MMKV“).

Ke zjišťování nesouladů v území bylo nezbytné provést rozhovory se zástupci obce Sadov, pracovníky KPÚKK, odboru ÚÚP MMKV, speciálního SÚ vodoprávního a dopravního, odboru ŽP MMKV, Lesů ČR s.p., Krajské správy a údržby silnic Karlovarského kraje, příspěvkové organizace, Vojenských lesů a statků ČR, s.p., divize Karlovy Vary, a místními vlastníky nemovitostí.

### **5.3 Postup vlastního zpracování dat**

Analýza vlastnických poměrů a parcel byla vypracována na základě LV stažených z databáze Oracle 9.i informačního systému MicroGEOS Nautil V8 verze 1.2. Tyto informace byly následně porovnány s údaji v LPIS. Hodnocení stavebních objektů bylo provedeno srovnáním údajů vedených v RÚIAN s grafickým prostředím aplikace Nahlížení do KN. K vyhotoveným LV byly posléze přiřazeny jednotlivé

geometrické plány a související veřejné listiny evidované ve sbírce listin místně příslušného KÚ.

Následně byl v grafickém prostředí OpenCities Map PowerView V8i založen projekt REV neboli revize a importován do něj výměnný formát katastru vygenerovaný z ISKN a obsahující soubor popisných a geodetických informací. Tímto postupem byla vygenerována kresba platné KM k. ú. Stráň v měřítku 1 : 1000 a v souřadnicovém systému S-JTSK.

Ke KM byly připojeny ortofoto snímky ve formátu JPEG o velikosti pixelu 0,125 m stažené z Geoportálu ČÚZK, které byly následně srovnány s archivními ortofoto snímky v aplikaci Geoprohlížeč pomocí služby Web Map Services (webové mapové služby).

Po prohlédnutí a srovnání poskytnutých podkladů se Základní topografickou mapou ČR byly u LV v KM editovány předběžně zjištěné nesoulady, zakreslena možná sloučení parcel a vyznačeny budovy s neplatným způsobem využití. Kromě toho byla v programu Microsoft Excel 2010 vytvořena i tabulková databáze s číselným označením a popisem jednotlivých nesouladů. Na základě takto doplněné mapy byl vytvořen podkladový náčrt pro terénní výzkum.

Na základě dat z databáze bodových polí a prohlížečí mapové vrstvy WMS – Bodová pole byl vytvořen výkres s vyznačenými geodetickými údaji o bodech podrobného polohového bodového pole, tíhových a zhušťovacích bodů.

Skutečný stav v terénu byl v k. ú. Stráň ověřen třífázovým šetřením. Nejprve byly v intravilánu a extravilánu k. ú. zjišťovány předběžně navržené nesoulady. Posuzování nesouladů probíhalo na základě vytvořeného náčrtu, do něhož byly zaznamenány výsledky šetření, a s využitím tabletu, kde byly v grafické části aplikace Nahlížení do KN zobrazeny ortofoto snímky revidovaného území. Během terénního šetření bylo z důvodu nepřístupnosti částí extravilánu prověřeno přibližně 70 % k. ú. Revize byla dále zaměřena na obnovu existujících údajů nalezením a označením bodů bodových polí a zaznamenání případných závad jejich stabilizace.



## 5.4 Analýza získaných informací

Výsledkem analýzy získaných informací byla konečná databáze obsahující nesoulady v údajích KN pro k. ú. Stráň zpracovaná ve formě tabulky v prostředí programu Microsoft Excel 2010. Nesoulady byly rozčleněny do jednotlivých kategorií podle předmětů revize v souladu § 43 odst. 4 katastrální vyhlášky, v platném znění, na sloučení parcel, změny druhů pozemku, změny způsobů využití pozemku, budovy neevidované v KN, změny obvodů budov, změny způsobů využití budov a vodní plochy nezapsané v KN.

Roztříděné nesoulady zpracované v databázové tabulce byly odeslány jednotlivým OVM s žádostí o vyjádření v rámci stanovené 30denní lhůty, kterou ovšem nedodržel žádný z nich, což v konečném důsledku znamenalo tříměsíční zpoždění revize oproti původnímu plánu. OVM zasílaly svá stanoviska také často nejednotným způsobem.

Celková úspěšnost získávání vyjádření OVM byla v rámci revize dotčeného území velice proměnlivá a v několika případech i nulová.

Nejefektivněji probíhala spolupráce s orgánem státní správy lesů spadající pod odbor ŽP MMKV či Lesy ČR, s.p. Tyto orgány zaslaly svá stanoviska v relativně krátké době, ovšem s drobnými úpravami navržených nesouladů podle skutečného stavu, které nebylo možné zjistit při terénní pochůzce a opodstatněnými důvody pro neprovedení sloučení předmětných lesních pozemků.

Relativně bezproblémová spolupráce se vyvíjela i s dotčenou obcí Sadov. Určité nedostatky vznikly pouze při sběru TEA, jelikož tuto činnost obec nepřijala s ochotou, neboť pro ni znamenala administrativní zátěž. Vyhovující součinnost poskytly také KPÚKK, orgán ochrany ZPF či orgán ochrany ŽP, které sice zaslaly svá vyjádření k nesouladům s časovým prodloužením, avšak v požadované kvalitě.

Optimální spolupráce ovšem neprobíhala s místně příslušným SÚ a ÚÚP, které se ke všem nesouladům vyjádřily až po vlastním šetření v terénu, což mělo za následek podstatné zdržení procesu revize. Jedná se o velmi neobvyklý postup poskytující dvojí pohled při posuzování nemovitostí z hlediska jejich evidence. SÚ řádně neplnil ani součinnost v poskytování listin k zápisu neohlášených staveb či změn obvodů budov do KN. Z tohoto důvodu byli vlastníci nuceni si listiny od SÚ sami vyžádat.

V průběhu revize nastala i situace, kdy některé orgány neprojevíly patřičnou součinnost ani po opakované výzvě, a proto byly nesoulady připraveny k projednání přímo s vlastníky nemovitostí. Spolupráce nebyla možná například se speciálním SÚ vodoprávním či speciálním SÚ dopravním.

OVM se musely v průběhu revize vyjádřit k celkem 94 nesouladům, přičemž největší množství žádostí o stanovisko bylo zasláno KPÚKK, ÚÚP a orgánu ochrany ZPF. S návrhem řešení zjištěných nesouladů bez výhrad souhlasil orgán ochrany ZPF a Krajská správa a údržba silnic Karlovarského kraje, příspěvková organizace. Nesouhlasná stanoviska naopak převažovala u orgánu státní správy lesů a částečně SÚ.

	KPÚKK	ÚÚP	Orgán ochrany ZPF	Orgán státní správy lesů	Lesy ČR s.p.	SÚ	Speciální SÚ dopravní	Speciální SÚ vodoprávní	OÚ Sadov	Krajská správa a údržba silnic Karlovarského kraje
Souhlasné stanovisko	52	43	40	6	1	6	0	0	11	1
Nesouhlasné stanovisko	6	4	0	7	0	4	0	0	0	0
Stanovisko s návrhem na změnu řešení nesouladu	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0
Bez vyjádření	0	0	0	0	0	0	12	2	0	0
Počet žádostí o stanovisko celkem	58	47	40	13	2	10	12	2	12	1

**Tab. 2:** Statistika zaslanych nesouladů OVM k vyjádření (vlastní zpracování)

Závazná stanoviska OVM jsou pro KP klíčová, avšak konečné rozhodnutí o provedení změny vždy závisí na vlastníkovi dané nemovitosti.

Při řešení nesouladů projevovali dotčení vlastníci vstřícnost a flexibilitu, nicméně největší diskuze byla vyvolána při posuzování neohlášených staveb na pozemku, kdy vlastníci oponovali, že jejich neohlášené budovy nemají zákonem dané parametry pro zápis do KN. V 8 případech bylo toto tvrzení na základě opakovaného posouzení v terénu uznáno jako opodstatněné, jelikož se ukázalo, že se jedná o drobné stavby nepodléhající zápisu do KN. V 6 případech byl vlastník na základě jednání a stanoviska SÚ vyzván k doložení požadovaných listin, přičemž tuto povinnost do ukončení revize nesplnili 2 vlastníci, u kterých bylo založeno řízení ZDŘ.

Veškeré nesouhlasy s provedením změn v KN byly ze strany vlastníků náležitě odůvodněny. Vlastníci často nesouhlasili například se sloučením několika parcel zahrady z důvodu plánovaného převodu vlastnického práva k pozemku nebo nabytí pozemku do společného jmění manželů. Dále byl vyjádřen nesouhlas obce Sadov jakožto vlastníka pozemků zeleně s jejich sloučením z důvodu plánované revitalizace.

Časové rozložení odstraňování nesouladů bylo ovlivněno složitostí nesouladů a efektivností OVM a dalších subjektů poskytovat vlastníkům požadované listiny pro zápis do KN. Nejrychleji byly vyřešeny nesoulady týkající se změny druhů pozemků ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda na TTP, jelikož tato změna nevyžaduje doložení geometrického plánu. V případě, že byl k provedení změny dokládán geometrický plán, byla obvykle doba odstranění nesouladů prodloužena až o 30 kalendářních dnů. Ve složitějších případech (zejména při zápisu budov do KN) byl nesoulad odstraněn do 90 kalendářních dnů. V průběhu jednoho měsíce byly vytvořeny veškeré NEMZ potřebné ke sloučení parcel a odstraněny z KM neplatné mapové značky, další prvky polohopisu a vnitřní kresba.

<b>Doba trvání odstranění nesouladů</b>	
<b>Charakteristika nesouladu</b>	<b>Kalendářní dny</b>
Změna druhu / způsobu využití pozemku bez nutnosti doložení GP	14–30
Změna druhu / způsobu využití na části pozemku na základě GP	60
Vyhotovení všech NEMZ ke sloučení parcel	30
Sloučení parcel po zplatnění řízení	7
Stavba na pozemku podléhající zápisu do KN (listiny jsou na SÚ)	30
Změny obvodů budov a neohlášené stavby na pozemku podléhající zápisu do KN	90
Nesoulady nevyžadující listinu orgánu veřejné moci pro zápis do KN	14

**Tab. 3:** Doba trvání odstranění nesouladů dle jejich povahy (vlastní zpracování)

Výsledky efektivity revize, které se pohybují mezi 80–90 %, naznačují, že provedený revizní proces v k. ú. Stráž dosahuje relativně vysoké úrovně úspěšnosti. Nicméně zde existuje potenciál pro zlepšení a dosažení ještě lepších výsledků, zejména pokud by došlo k optimalizaci spolupráce s OVM a důslednějšímu plnění povinností dotčených vlastníků.

## 6. Výsledky práce

### 6.1 Statistika zjištěných nesouladů

Při srovnání zákresů v digitální KM s podkladovou vrstvou ortofoto snímků bylo zjištěno celkem 97 nesouladů, které neodpovídaly evidovanému stavu v KN. Prověřením těchto nesouladů v terénu za přímé účasti vlastníků bylo zjištěno, že se ve 3 případech nejedná o nesoulad. Ve všech případech se jednalo o drobné stavby nepodléhající zápisu do KN. Celkem tedy bylo po terénní pochůzce zaznamenáno 94 nesouladů.

V praxi může nastat situace, kdy k jednomu LV může být přiřazeno více různých nesouladů, které musí být individuálně prošetřeny a kterým je přiřazeno samostatné číslo v rámci přílohy protokolu o výsledku revize údajů KN.

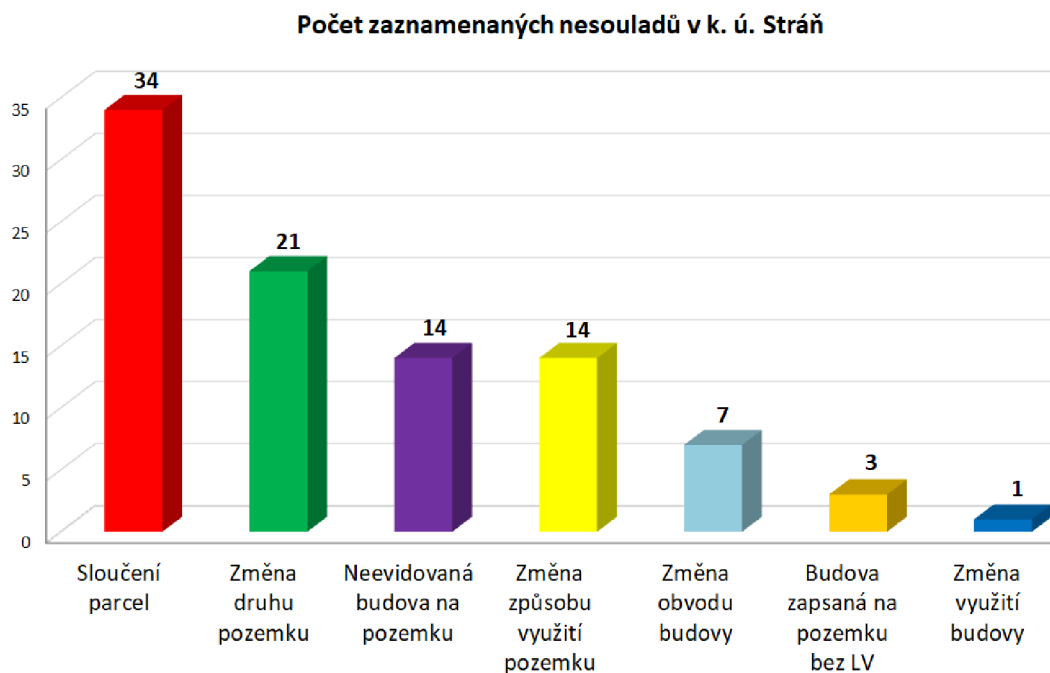
Nejčastějším typem nesouladu v daném k. ú. bylo sloučení parcel v zastavěném území, obvykle se jednalo o spojení jednotlivých částí zahrady kolem RD, a také sloučení fragmentovaných parcel do větších celků v extravilánu k. ú. (Obr. 2).

Významným jevem v analýze nesouladů byly také změny druhů pozemků a způsoby jejich využití. Ačkoli se jedná o menší k. ú. zastavěné pouze ve své centrální části, bylo zde zaznamenáno několik neevidovaných staveb, z nichž pouze 6 vyžadovalo zápis do KN. Zároveň zde bylo zjištěno několik změn v obvodech budov, nejčastěji se jednalo o přístavby RD (Obr. 2).

V k. ú. Stráž byly rovněž identifikovány 3 budovy bez LV (Obr. 2). U dvou z nich vlastníci potvrdili, že tyto budovy jsou součástí pozemku, na němž byly postaveny. Jednalo se o sklad na seno, který byl již v minulosti v KN evidován, a dále o zahradní altán, který byl vyhodnocen jako drobná stavba nepodléhající zápisu do KN. V posledním případě se jednalo o nezapsanou stavbu klasifikovanou jako garáž, která sice byla ohlášena na SÚ, avšak již nedošlo k zápisu do KN. Na základě ohlášení a řádného doložení listin vlastníkem byla stavba zapsána do KN a nesoulad byl tímto odstraněn.

Významná změna způsobu využití budovy byla v dotčeném k. ú. zjištěna jen v jednom případě, kdy byl vlastník vyzván k předložení dokumentů pro prokázání

změny využití stavby ze zemědělského objektu na ubytovací zařízení typu penzion (Obr. 2).



**Obr. 2:** Statistická analýza počtu zjištěných nesouladů v k. ú. Stráž (vlastní zpracování)

V k. ú. Stráž bylo na základě terénního šetření identifikováno celkem 21 bodů podrobného polohového bodového pole, 3 tíhové a 2 zhušťovací body. Výškové bodové pole nebylo předmětem této revize. Úspěšnost nalezení bodů byla 100 % a u žádného z nich nebyla shledána závada ve stabilizaci. Některé body však byly z důvodu zhoršené viditelnosti označeny pomocí značkovacího spreje.

### 6.1.1 Sloučení parcel

Na základě stanoviska ÚÚP a po konzultaci s vlastníky byly odsouhlasené parcely sloučeny. Ve zbývajících případech ke sloučení nedošlo například z důvodu budoucí zástavby, nebo pokud se dané parcely nacházely v územním systému ekologické stability.

Ke sloučení nedošlo také v případě, kdy vlastník plánoval darovat nebo prodat jeden z pozemků, které se měly sloučit. Pro jejich opakované rozdělení by totiž musel nechat vypracovat geometrický plán. Tato situace nastala u nesouladu číslo 18, kdy bylo navrženo sloučení parcel s p. č. 60/2, 60/3 a 60/4 evidovaných jako zahrada

kolem RD do jednoho celku pod stavební parcelu st. 35 (viz příloha 15). Bez souhlasu vlastníka KP nemůže provést sloučení pozemků z moci úřední.

Z 34 návrhů bylo provedeno 22 sloučení na základě 6 NEMZ, jež zahrnovaly 48 parcel o celkové výměře 5 182 m<sup>2</sup> z původního počtu 77 parcel. Celkem byl v k. ú. Stráň počet parcel snížen z původních 396 na 348, tzn. došlo k poklesu o 12 %.

Největší pokles počtu parcel byl zaznamenán u druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda převážně v extravilánu k. ú. Výměra těchto pozemků se snížila o celých 1 055 m<sup>2</sup>. Úbytek parcel i výměry nastal také u lesních pozemků nebo u druhu pozemku zahrada z důvodu sloučení jednotlivých parcel kolem RD. V součinnosti s Krajskou správou a údržbou silnic Karlovarského kraje, příspěvková organizace, došlo ke sloučení původně 4 parcel silnice do jedné (viz příloha 24).

Nárůst počtu parcel včetně výměry byl shledán u druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha z důvodu přečíslování stavebních pozemků, na kterých se stavební objekty či jejich ubourané části již nenacházely (viz příloha 24).

### **Příklady zjištěných nesouladů a způsoby jejich řešení:**

#### Nesoulad č. 66:

V návaznosti na terénní pochůzku bylo navrženo sloučení druhu pozemku ostatní plocha a způsobu využití neplodná půda p. č. 950 do parcely p. č. 951 (TTP) (viz příloha 16). Na základě kladného stanoviska ÚÚP a KPÚKK byl s navrženým nesouladem obeznámen vlastník nemovitosti, který se sloučením souhlasil. Sloučené parcely byly předmětem NEMZ č. 146, na jehož základě došlo ke změně v KN (viz příloha 17).

#### Nesoulad č. 52:

Na základě porovnání zákresů v KM s ortofotosnímky bylo zjištěno, že parcela s p. č. 931 evidovaná jako lesní pozemek se způsobem využití les jiný než hospodářský je ve skutečnosti užívána v jednom celku s parcelou č. 268/4 se stejným druhem pozemku, avšak bez zapsaného způsobu využití. Protože jsou obě parcely

zapsány pod stejným LV bez rozdílných právních vztahů, bylo navrženo jejich sloučení a sjednocení způsobu využití pozemku. Toto sloučení bylo zaevidováno do tabulky pro nesoulady a do KM pod označením NES 52 (viz příloha 18).

Navržený nesoulad posoudily ÚÚP a KPÚKK, které nevyjádřily námitky vůči sloučení navržených parcel. Souhlas potvrdil i vlastník nemovitosti podpisem přílohy k protokolu o výsledku revize. Změna v KN byla provedena na základě vyhotoveného NEMZ č. 147 (viz příloha 19).

### **6.1.2 Změna druhu a způsobu využití pozemku**

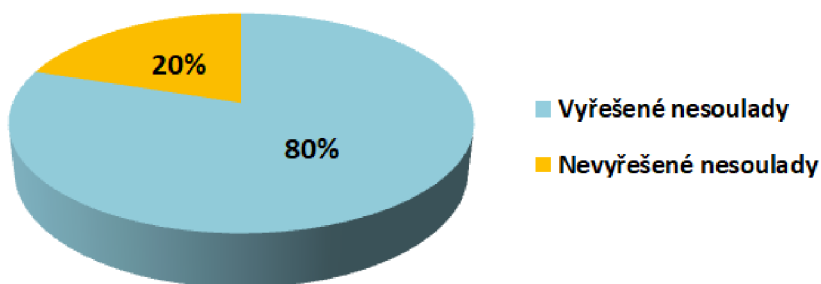
Během revize byly řešeny zejména nesoulady významného charakteru související s ochranou ZPF. Během revize bylo zjištěno, že se v k. ú. Straň nachází 35 pozemků, které neodpovídají svými vlastnostmi druhu a způsobu využití zapsaným v KN. Jelikož ve všech případech došlo ke změně pozemků na celé jejich ploše, nebylo nutné požadovat po vlastnících nemovitostí doložení geometrického plánu.

Navržené změny druhů a způsobů využití pozemků zjištěné během terénní pochůzky byly postoupeny orgánu ochrany ZPF a orgánu ochrany ŽP obce s rozšířenou působností Karlovy Vary k vyjádření. S těmito změnami byly seznámeny i další orgány, jejichž závazná stanoviska byla nezbytná pro jejich provedení.

Příslušný orgán ochrany ZPF neměl námitky vůči navrženým způsobům odstranění nesouladů, avšak upozornil, že v případě změny druhu pozemku evidovaného jako TTP na lesní pozemek je nutné vyžádat souhlas s odnětím pozemku ze ZPF. U tohoto nesouladu se dokládá i rozhodnutí orgánu státní správy lesů o zařazení pozemku k plnění funkcí lesa a ohlášení změny údajů o pozemku. Zasláné nesoulady nevyvolaly žádné výhrady ani ze strany orgánu ochrany ŽP. Vlastník pozemku s navrhovanou změnou souhlasil, a jelikož požadované listiny řádně doložil, byla změna v KN provedena.

Z 35 navržených nesouladů bylo po projednání s vlastníky úspěšně provedeno 28 změn druhu pozemku či způsobu jejich využití. Úspěšnost řešení těchto nesouladů byla 80 % (Obr. 3). V 7 případech nebyly nesoulady do ukončení revize odstraněny, jelikož vlastníci nedoložili požadované listiny k zápisu změny do KN.

### Úspěšnost odstranění navržených nesouladů



*Obr. 3: Úspěšnost odstranění navržených nesouladů (vlastní zpracování)*

Veškeré změny druhů a způsobů využití pozemků zachycuje tabulka č. 4. Nejčastěji byla provedena změna druhu pozemku z ostatní plochy se způsobem využití neplodná půda na zahradu, nebo na TTP využívaný jako mez či stráž.

Původní druh / způsob využití pozemku	Nový druh / způsob využití pozemku					
	Orná půda / mez, stráž	Trvalý travní porost / mez, stráž	Zahrada	Vodní plocha / zamokřená plocha	Ostatní plocha / jiná plocha	Ostatní plocha / neplodná půda
Zastavěná plocha a nádvoří / zbořeniště					4	
Ostatní plocha / jiná plocha						1
Ostatní plocha / neplodná půda	2	6	10	2	1	
Ostatní plocha / ostatní komunikace		1			1	

*Tab. 4: Statistika počtu změn druhů a způsobů využití pozemků (vlastní zpracování)*

V úsilí zjednodušit proces revize vyvinul ČÚZK webovou aplikaci, která umožňuje na základě navolených informací o pozemku a navrhované změně stavu nemovitosti vyhodnotit, jaké úkony nebo listiny jsou pro odstranění nesouladu nezbytné. Tato aplikace je KÚ dostupná prostřednictvím dálkového přístupu a zároveň slouží i vlastníkům nemovitostí (ČÚZK, ©2023d).

### Příklady zjištěných nesouladů a způsoby jejich řešení:

#### Nesoulad č. 8:

Na základě souhlasného stanoviska orgánu ochrany ZPF, orgánu ochrany ŽP, KPÚKK a ohlášení změny údaje o pozemku vlastníkem byl druh pozemku původně



evidovaný jako ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda p. č. 1096 změněn na TTP. Jelikož se jednalo o pozemek podél komunikace, byl druh pozemku doplněn způsobem využití mez (viz příloha 20). Kromě toho, že pozemek plní svou ekologickou funkci, odvede vlastník za tento pozemek i nižší daň z nemovitých věcí.

Mez lze charakterizovat jako neobdělávanou a zatravněnou plochu vyššího sklonu oddělující zemědělské pozemky, ale může se vyskytovat i podél komunikací. Meze plní převážně ochrannou funkci, jelikož omezují devastaci zemědělské půdy zachycením srážkové vody a zvyšují biodiverzitu v dané oblasti. Na rozdíl od mezí jsou stráně převážně porostlé křovinami, popřípadě se zde může nacházet i stromořadí (čl. 2 odst. 6f), společného pokynu ČÚZK a MŽP, v platném znění).

#### Nesoulad č. 28:

Častým nesouladem byl případ, kdy druh pozemku kolem RD či zemědělské stavby neodpovídal zaevidovanému stavu. Pozemek p. č. 68 evidovaný jako ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda byl v terénu na celé své ploše změněn na zahradu (viz příloha 21). Při místním šetření bylo zjištěno, že na oploceném pozemku kolem RD rostou okrasné keře a ovocné stromy. Po vyjádření orgánu ZPF vlastník s provedenou změnou souhlasil, přestože pro něj znamená vyšší daňové zatížení. Na základě jím podaného ohlášení a zhotoveného NEMZ byl nový údaj o pozemku zapsán do KN.

#### Nesoulad č. 10:

V rámci revize byl zjištěn nesoulad na parcele p. č. 1099 evidované v KN jako ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha, která v terénu prokazatelně vyjadřovala znaky příjezdové cesty k RD (viz příloha 22). Na základě zjištěného stavu byla navržena změna způsobu využití pozemku na ostatní komunikaci. Nesoulad byl zaslán speciálnímu SÚ dopravnímu, který se k němu ani po opakované žádosti o součinnost nevyjádřil, proto byl k doložení kolaudačního rozhodnutí či souhlasu speciálního SÚ dopravního a ohlášení změny údaje o pozemku pro zápis do KN vyzván přímo vlastník nemovitosti.

Vlastník se změnou souhlasil, avšak požadované listiny do ukončení revize nedoložil, proto bylo pro dotčené LV založeno řízení ZDŘ a nesoulad byl vyznačen v KN (viz příloha 23). Dodatečným doložením listin bude nesoulad odstraněn.

### **6.1.3 Budovy a vodní plochy**

Během revize byly zjištěny nesrovnalosti spojené s neohlášenými stavbami (hlavními i vedlejšími) a významné rozdíly v obvodech budov včetně změn v jejich využití. Dalším předmětem revize byla kontrola budov, které jsou stále evidovány v KN, ale v terénu již neexistují. Ve všech případech byl písemně vyzván vlastník nemovitosti, aby poskytl součinnost při řešení zjištěných nesouladů. Při revizi budov se spolupracuje s místně příslušným SÚ, ačkoli v mnoha ohledech nebyla tato spolupráce efektivní.

Během revize byly shledány také nezapsané vodní plochy, k nimž se SÚ vodoprávní ve stanovené lhůtě nevyjádřil. K doložení potřebných listin pro zápis do KN byl vyzván vlastník nemovitosti. Listiny byly doloženy v požadované lhůtě a nesoulady tím odstraněny.

#### **Příklady zjištěných nesouladů a způsoby jejich řešení:**

##### Nesoulad č. 20:

Místním šetřením byla zjištěna nezapsaná stavba na parcele p. č. 56/3 evidované jako zahrada. Stavba byla vyhodnocena jako nezapsaná hlavní budova se způsobem využití RD (viz příloha 25). Nesoulad byl zakreslen do KM a předán k posouzení SÚ, který informoval, že pro daný stavební objekt bylo vyhotoveno stavební povolení a geometrický plán. Dále uvedl, že tento stavební objekt byl již zapsán v RÚIAN. Na základě odpovědi od SÚ byl k odstranění nesouladu vyzván vlastník nemovitosti. V předepsané lhůtě byl předložen geometrický plán s podepsanou přílohou protokolu o výsledku revize, které stačily k zápisu do KN. Další dokumenty nebylo již potřeba předkládat. O provedeném zápisu byl vlastník následně informován. U RD byl zjištěn také postavený přístřešek, který však nepodléhá zápisu do KN, protože se jedná o drobnou stavbu.

##### Nesoulad 17:

Při pohledu na ortofoto snímek bylo zjištěno, že na parcele p. č. 306/2 s druhem pozemku zahrada se nachází nezapsaná stavba. Vzhledem k nemožnosti posoudit stavby přímo v terénu byl o spolupráci požádán místně příslušný SÚ. Do data zahájení ústního projednání s vlastníky nemovitostí SÚ nepředložil své stanovisko,

proto byl vlastník dotčené nemovitosti vyzván k předložení geometrického plánu a listin, které jsou nezbytné pro zápis budovy do KN. Vlastník namítal, že se jedná o zahradní domek a doložil fotografii objektu. Vyhodnocením byla předmětná budova klasifikována za drobnou stavbu nepodléhající zápisu do KN. Podepsáním přílohy k protokolu o výsledku revize vlastníkem byl zjištěný nesoulad odstraněn.

Na stejné parcele byla zjištěna také nezapsaná vodní plocha (viz příloha 26). Vlastník byl vyzván k předložení geometrického plánu a na základě ohlášení vlastníka byla vodní plocha do KN zapsána se způsobem využití jako vodní nádrž umělá.

#### Nesoulad č. 57:

Častým nesouladem byla nezapsaná změna obvodu budovy z důvodu přístavby. Nesoulad tohoto typu byl zjištěn například u budovy evidované v KN na parcele stavební (dále jen „st.“) 18/3 (zastavěná plocha a nádvoří – jiná stavba). Tato budova slouží jako recepce pensionu, který byl na své západní straně rozšířen o dřevěnou přístavbu sloužící k ubytování hostů. Současný stav budovy znázorňuje příloha 27.

S navrženým nesouladem byl seznámen vlastník nemovitosti, kterému byla dána lhůta pro doložení příslušných listin. V případě přístaveb se dokládá geometrický plán na změnu obvodu budovy a listiny jako je například stavební povolení nebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, případně kolaudační rozhodnutí. Nesoulad však nebyl do ukončení revize odstraněn, protože vlastník listiny nedoložil. Z tohoto důvodu bylo založeno řízení ZDR, o kterém byl vlastník následně vyrozuměn a opětovně vyzván ke splnění povinnosti do stanovené lhůty. K dotčené nemovitosti byl také přistaven dřevěný přístřešek, který však nepodléhá zápisu do KN a z tohoto důvodu se nejednalo o nesoulad.

#### Nesoulad č. 1:

Na stavební parcele st. 3/2 bylo evidováno zbořeníště. Avšak při terénním šetření bylo zjištěno, že v současné době slouží tato parcela jako stání pro osobní automobily, které obec Sadov pronajímá sousedním vlastníkům nemovitostí (viz příloha 28). Jelikož tato parcela neplnila svůj původní účel, byla navržena změna druhu pozemku na ostatní plochu se způsobem využití jiná plocha. Vlastník parcely s navrhovanou změnou souhlasil a doložil ohlášení změny údajů o pozemku včetně

podepsané přílohy k protokolu o výsledku revize. Následně na základě vyhotoveného NEMZ byla parcela přečíslována a proveden její zápis do KN.

V k. ú. Stráň je aktuálně evidováno celkem 29 budov, z nichž většinu tvoří RD. Výrazně jsou v k. ú. zastoupeny i tzv. jiné stavby, které mohou stát samostatně na pozemku nebo plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (Tab. 5). Jedná se o různé přístřešky či kůlny u RD, seníky a další stavby k hospodářskému využití naplňující definici budovy pro zápis do KN. Z důvodu chovu skotu, skladování produktů rostlinné a živočišné výroby se na území nachází i zemědělské stavby.

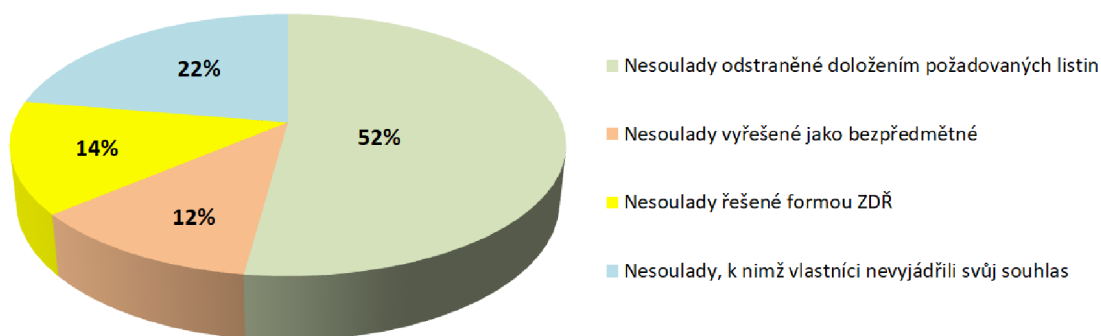
Počet zapsaných budov a počet vlastníků v k. ú. Stráň		
Typ údaje	Způsob využití	Počet
č.p.	jiná stavba	1
č.p.	rodinný dům	15
bez čp/če	jiná stavba	8
bez čp/če	zemědělská stavba	5
<b>Celkem budov</b>		<b>29</b>
Počet LV		46
Počet vlastníků		67

*Tab. 5: Počet zapsaných budov a počet vlastníků v k. ú. Stráň (vlastní zpracování podle cuzk.cz)*

## 6.2 Úspěšnost v odstraňování zjištěných nesouladů

Celková efektivita v procesu odstraňování nesouladů byla uspokojivá. Ze všech 94 zaznamenaných nesouladů bylo vyřešeno 81 nesouladů, z nichž 49 bylo vyřešeno doložením požadovaných listin od vlastníků nemovitostí, v 11 případech se v průběhu revize ukázalo, že se nejedná o nesoulad a k 21 nesouladům vlastníci vyjádřili svůj nesouhlas s opodstatněnými důvody. Procentuální míru úspěšnosti v odstraňování nesouladů zachycuje obrázek č. 4.

#### Procentní míra úspěšnosti v odstraňování nesouladů



**Obr. 4:** Procentní míra úspěšnosti v odstraňování nesouladů (vlastní zpracování)

Pro 13 nesouladů bylo založeno celkem 7 řízení ZDR (v rámci jednoho ZDR může být řešeno více nesouladů, jelikož jsou zapsány na 1 LV), neboť vlastníci dotčených nemovitostí souhlasili s provedením změny v KN, avšak do ukončení revize nedoložili příslušné listiny. Jak ukazuje následující tabulka č. 6, nejvíce bylo nesouladů druhu pozemku se skutečným stavem.

Statistika počtu založených řízení ZDR	
Charakter nesouladu	Počet nesouladů
Nesoulad způsobu využití pozemku se skutečným stavem	2
Nesoulad druhu pozemku se skutečným stavem	5
Nesoulad způsobu využití stavby se skutečným stavem	1
Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem	3
Nesoulad se skutečným stavem – nezapsaná stavba	2
<b>Nesouladů celkem</b>	<b>13</b>
<b>Počet založených ZDR celkem</b>	<b>7</b>

**Tab. 6:** Statistika počtu založených řízení ZDR (vlastní zpracování)

V průběhu revize bylo rovněž zrušeno 30 mapových značek a dalších neplatných prvků polohopisu, v 5 případech došlo také ke zrušení vnitřní kresby. Při těchto úkonech postupují KP z moci úřední bez nutnosti kontaktovat vlastníka daného pozemku. U 13 budov došlo ke změně neplatného způsobu využití z objektu bydlení na RD. Tento údaj byl u dotčených budov zapsán již v minulosti na základě listiny dokládající povolení k užívání stavby.

## 7. Diskuse

Úplné revize údajů evidovaných v KN byly v Karlovarském kraji zahájeny již v roce 2016. Od té doby probíhá postupné zdokonalování metod provádění této odborné činnosti s cílem naplňovat potřeby moderní společnosti 21. století.

Lze se jednoznačně ztotožnit s názorem Kocur-Bera (2022), že k udržení informační kvality KN je zapotřebí trvale aktualizovat katastrální údaje, aby odrážely skutečný stav nemovitostí v terénu. Revize je tedy v tomto procesu zcela zásadní. Na řádné plnění ohlašovací povinnosti vlastníků nemovitostí se totiž nelze spoléhat, na což často upozorňují i samy obce, například Městská část Praha 5 (©2024) nebo Městys Okříšky (©2024).

V některých případech vzbuzuje neochotu vlastníků podrobit se procesu revize i nedostatečná úroveň spolupráce mezi jednotlivými OVM. Nadměrnou administrativní zátěž pro vlastníky představuje zejména jednání se SÚ, což podstatně zpomaluje proces revize, jak dodává i Dostál (2018). K urychlení revizního procesu je tedy klíčová efektivnější spolupráce jednotlivých OVM zajištěním optimální úrovně digitalizace a zvyšováním informovanosti vlastníků nemovitostí formou pravidelných seminářů dostupných i online.

V rámci spolupráce mezi KP a OVM by měla být zlepšena především včasnost, úplnost a standardizace poskytování stanovisek OVM. Zároveň by se měl změnit postoj některých OVM k revizi údajů v KN z hlediska pochopení její důležitosti. Toho by bylo možné dosáhnout rozšířením společných pokynů pro spolupráci i na OVM, které v nich dosud nebyly zahrnuty (například speciální SÚ dopravní nebo speciální SÚ vodoprávní).

Lze se přiklonit k názorům některých zaměstnanců KÚ, že by do budoucna měly být vyvinuty takové metody, které posílí spolupráci mezi KÚ a OVM z dlouhodobého hlediska například prostřednictvím pořádáním pravidelných seminářů, různých školení a vzájemných vzdělávání pro zástupce těchto institucí. Komunikace není zcela naplněna například v oblasti správy daní z nemovitých věcí, výkladu vodních děl pro účely evidence v KN, správy komunikací a lesních cest.

Vzhledem k omezeným personálním zdrojům je nevyhnutelné konstatovat, že provedení komplexní revize katastru nemovitostí na celém území ČR do roku 2030 je v současné době nereálné. Tento ambiciózní cíl, který si klade ČÚZK, se setkává s řadou praktických omezení a výzev.

Jednou z překážek je například nedostatek kvalifikovaného personálu v oblasti geodézie a KN, jenž je pro efektivní proces revize klíčový. Tento nedostatek souvisí s vyššími nároky na zaměstnance KÚ v oblasti rozvoje technologických inovací a digitalizace, které vyžadují nejen finanční investice, ale také čas na implementaci a zaškolení zaměstnanců.

Nutné je zohlednit také legislativní výzvy, které mohou ovlivnit tempo a rozsah revizního procesu. Případné právní změny či nová nařízení mohou vyžadovat dodatečné úpravy a adaptace v pracovních postupech a systémech KN.

Přibližně v polovině roku 2024 má například nabýt účinnosti novela zákona o ochraně ZPF, která klade větší důraz na ochranu nejhodnotnější zemědělské půdy zařazené do I. a II. třídy ochrany (MŽP ČR, ©2024). MZe (©2024) ve své tiskové zprávě dodává, že díky novele nebude tuto půdu již nadále možné využít k záboru nákupními či logistickými centry. Se zachováním dostatečné rozlohy zemědělské půdy a minimalizací ztráty ZPF ve prospěch nezemědělských účelů se ztotožňuje i Damohorský a kol. (2015). Přípravovaná novela také stanoví, že skupiny dřevin, stromořadí či mokřady se stanou součástí zemědělské půdy a nebudou podléhat poplatku za vynětí ze ZPF (MŽP ČR, ©2024).

Doba trvání revize KN nespočívá pouze ve splnění formálních kritérií, ale závisí na celé řadě dalších faktorů ovlivňující průběh tohoto procesu. Kromě zjevných parametrů, jako je velikost revidovaného k. ú. a počet zjištěných nesouladů, hraje klíčovou roli i rychlost a efektivita jejich následného odstranění.

Při zefektivnění procesu revize lze přihlédnout i k názoru Zeměměřického a katastrálního inspektorátu v Plzni (©2019), který uvádí, že v rámci katastrální evidence by měly být prioritně řešeny pouze nedostatky významného rozsahu, které jsou v terénu prokazatelné. Společně s řešením ostatních nesrovnalostí prostřednictvím nového mapování by došlo ke snížení administrativní zátěže jednotlivých KP.

## 8. Závěr a přínos práce

Literární rešerše historického vývoje PE ukázala, že bez soustavného udržování a aktualizace údajů v KN ztrácí tento správní nástroj rychle svůj smysl a efektivitu. Pravidelná revize tedy značnou měrou přispívá k udržení správnosti a spolehlivosti dat v KN a pomáhá udržovat aktuální údaje tam, kde ohlašovací povinnost vlastníků nemovitostí selhává.

Výsledkem této práce byla interpretace zjištěných nesouladů v rámci revize v k. ú. Stráň. Informace získané v rámci revizního procesu byly zaznamenány formou statistického vyhodnocení s návrhem jejich řešení. Mimo jiné byla vyjádřena míra úspěšnosti při řešení a odstraňování zjištěných nesouladů a posouzena efektivita spolupráce s OVM a vlastníky dotčených nemovitostí.

Z analýzy těchto výsledků vyplynulo, že z celkového počtu 94 zjištěných nesouladů, z nichž se ponejvíce jednalo o sloučení parcel a změnu druhu pozemků, bylo do ukončení revize odstraněno 81 nesouladů. Počet parcel se přitom v k. ú. snížil o 12 %. Pro zbývajících 13 nesouladů bylo založeno 7 řízení ZDŘ (v rámci jednoho ZDŘ může být řešeno více nesouladů, jelikož jsou zapsány na 1 LV). Míra úspěšnosti tedy činila 86 % a byla vyhodnocena jako uspokojivá. Efektivita spolupráce s OVM byla v rámci jednotlivých institucí rozdílná a v některých případech vedla ke zpomalení procesu revize. Zato spolupráce s vlastníky nemovitostí probíhala bez většího prodlení.

Bakalářská práce tedy poskytuje nejen teoretický přehled o problematice vývoje PE ve vztahu k revizi současného KN, ale také výklad metodiky provádění revize KN v praxi KP. Tímto se stává součástí relevantních zdrojů, které pomáhají rozvíjet širší porozumění procesu revize a její významnosti při správě KN u odborníků i široké veřejnosti.



## 9. Přehled literatury a použitých zdrojů

Aksamit G., 2023: Cadastral maps (online) [cit. 2023.09.03], dostupné z <[https://cgis.org/system/files/finding\\_castral\\_maps\\_slavnosti\\_38-39.pdf](https://cgis.org/system/files/finding_castral_maps_slavnosti_38-39.pdf)>.

AOPK ČR, ©2021: Souhrn doporučených opatření pro Ptačí oblast Doupovské hory (online) [cit. 2023.10.07], dostupné z <[https://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/souhrn\\_doporucenych\\_opatreni/\\$FILE/ODOIMZ-SDO\\_PO\\_Doupovke\\_hory-20220124.pdf](https://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/souhrn_doporucenych_opatreni/$FILE/ODOIMZ-SDO_PO_Doupovke_hory-20220124.pdf)>.

Bakešová B., Udržal J., 2023: Stavby při revizi katastru (online) [cit. 2023.09.08], dostupné z <[http://csgk.fce.vutbr.cz/Oakce/A113/prezentace/3\\_Bakesova\\_Udrzal\\_KN19.pdf](http://csgk.fce.vutbr.cz/Oakce/A113/prezentace/3_Bakesova_Udrzal_KN19.pdf)>.

Brovelli A. M., Minghini M., 2012: Georeferencing old maps: a polynomial-based approach for Como historical cadastres. e-Perimtron Vol. 7/No. 3. P. 97–110. ISSN 1790-3769.

Certifikační autorita katastrálních informací s.r.o., ©2023: Historie evidence pozemků v Čechách (online) [cit. 2023.09.03], dostupné z <<https://www.caki.cz/historie-evidence-pozemku-v-cechach/>>.

Cibulka M., 2023: Pozemková evidence (online) [cit. 2023.09.03], dostupné z <[http://uhulag.mendelu.cz/files/pagesdata/cz/geodezie/geodezie\\_2018/pozemkova\\_evidence.pdf](http://uhulag.mendelu.cz/files/pagesdata/cz/geodezie/geodezie_2018/pozemkova_evidence.pdf)>.

ČSÚ, ©2023: Veřejná databáze statistických dat (online) [cit. 2023.09.11], dostupné z <<https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=uziv-dotaz#>>.

ČÚZK, ©2021: Pracovní pomůcka Automatizovaná tvorba neměřických záznamů pro slučování parcel, verze 3.0. ČÚZK, Praha, 42 s.

ČÚZK, ©2023: Stručná historie pozemkových evidencí (online) [cit. 2023.09.02], dostupné z <<https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>>.

ČÚZK, ©2023a: Revize katastru (online) [cit. 2023.09.06], dostupné z <<https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Revize-katastru.aspx>>.

ČÚZK, ©2023b: Podrobné informace ke katastrálnímu území 607282 Stráž (online) [cit. 2023.09.15], dostupné z [https://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002\\_XSLT:WEBCUZZK\\_ID:607282](https://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZZK_ID:607282)>.

ČÚZK, ©2023c: Aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí (online) [cit. 2023.09.15], dostupné z <https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarWindowName=Marushka&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=607282&MarQParamCount=1>>.

ČÚZK, ©2023d: Aplikace pro změny druhů a způsobů využití pozemků (online) [cit. 2023.09.21], dostupné z <https://druhypozezku.cuzk.cz/vyber/>>.

ČÚZK, ©2023e: Příloha 2 – Popis stávajícího stavu ISKN. ČÚZK, Praha, 32 s.

ČÚZK, ©2024: Technicko-ekonomické atributy stavebních objektů. ČÚZK, Praha, 5 s.

Damohorský M., Müllerová H., Smolek M., Snopková T., 2015: Zemědělské právo. Aleš Čeněk s.r.o., Plzeň, 226 s. ISBN 978-80-7380-584-5.

Dostál D., 2018: Česko zaspalo v digitalizaci geografických dat. Podnikatelé musí obíhat desítky úřadů (online) [cit. 2024.01.02], dostupné z <https://www.businessinfo.cz/clanky/cesko-zaspalo-v-digitalizaci-geografickych-dat-podnikatele-musi-obihat-desitky-uradu/>>.

Drápela M., Stachon Z., Tajovská K., 2023: Multimediální učebnice Dějin kartografie (online) [cit. 2023.09.03], dostupné z <https://ucebnice.geogr.muni.cz/dejiny/obsah.php>>.

Dubler M. A., 2014: Urbare (online) [cit. 2023.09.02], dostupné z [https://hls-dhs-dss.ch/de/articles/008953/2014-01-14/?fbclid=IwAR2TbYZJ3oEUCB\\_6GTehwjNrpBbyPLrUIT4tbCa1XLaU\\_bc7WqD7MmIX7ac](https://hls-dhs-dss.ch/de/articles/008953/2014-01-14/?fbclid=IwAR2TbYZJ3oEUCB_6GTehwjNrpBbyPLrUIT4tbCa1XLaU_bc7WqD7MmIX7ac)>.

Enemark S., Bell C. K., Lemmen Ch., McLaren R., 2014: Fit-For-Purpose Land Administration: Joint FIG/World Bank Publication. International Federation of Surveyors, Copenhagen, 44 s. ISBN 978-87-92853-11-0.

- Enemark S., McLaren R., Lemmen Ch., 2021: Fit-for-Purpose Land Administration—Providing Secure Land Rights at Scale. *Land* 2021 10/9, P. 972.
- Fedosov O., Nyitrai J. A., Muchová Z., 2016: „Od počátků k současnosti (1955–2015)“ 60 let bohemistiky na ELTE. *ELTE BTK Sláv Filológiai Tnszék, Budapest*, 409 s. ISBN 978-963-409-088-5.
- Fetai B., Grigillo D., Lisec A., 2022: Revising Cadastral Data on Land Boundaries Using Deep Learning in Image-Based Mapping. *International Journal of Geo-Information* 11/5. P. 298.
- FIG, ©1995: The FIG Statement on the Cadastre. International Federation of Surveyors, Copenhagen, 15 s. ISBN 0-644-4533-1.
- Finanční správa, ©2020: Revize katastru nemovitostí a její dopad na daň z nemovitých věcí (online) [cit. 2023.09.07], dostupné z <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci/informace-stanoviska-a-sdeleni/2020/revize-katastru-nemovitosti-a-jeji-dopad-na-dan-z-nemovitych-veci>.
- Fisher R., Whittal J., 2020: Cadastre: Principles and Practice. South African Geomatics Institute, Durban North, 840 s. ISBN 978-0-620-82878-9.
- GEPRO spol. s r. o., ©2023: Aplikace Geoportál GEPRO (online) [cit. 2023.09.11], dostupné z <https://geoportal.gepro.cz/OBCE/555533#/>.
- Gesher Galicia, Inc., ©2023: The Habsburg Cadastral Survey and Map Initiative (online) [cit. 2023.09.04], dostupné z <https://maps.geshergalicia.org/ref/habmap/#stabile>.
- Heipke Ch., Woodsford A. P., Gerke M., 2008: Advances in Photogrammetry, Remote Sensing and Spatial Information Sciences: 2008 ISPRS Congress Book. Taylor & Francis Group, London, 529 s. ISBN 978-0-415-47805-2.
- Historický ústav AV ČR, v. v. i., ©2009: Akademická encyklopedie českých dějin. Sv. 1, A-C. Historický ústav AV ČR, Praha, 384 s. ISBN: 978-80-7286-147-7.
- Janků P., Šustrová D., Vrcha P., 2014: Nový katastrální zákon – poznámkové vydání s vybranou judikaturou. Linde, Praha, 336 s. ISBN 9788072019342.

Jednací řád katastrálního úřadu ve formátu PDF ze dne 27. 6. 2014, č. j.: ČÚZK-10162/2014-22, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2022, č. j. ČÚZK -17345/2022-22.

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2023: Informační leták o revizi katastru nemovitostí (online) [cit. 2023.09.06], dostupné z [https://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady/Katastralni-urad-pro-Karlovarsky-kraj/Casto-hledane-informace/Revize-katastru-nemovitosti/Revize\\_letak.aspx](https://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady/Katastralni-urad-pro-Karlovarsky-kraj/Casto-hledane-informace/Revize-katastru-nemovitosti/Revize_letak.aspx).

Kocur-Bera K., Fraszczak H., 2021: Coherence of Cadastral Data in Land Management – A Case Study of Rural Areas in Poland. Land 2021 10/4. P. 399.

Kučera J., 2023: Hostivice a okolí v deskách zemských (online) [cit. 2023.09.01], dostupné z [http://www.hostivickahistorie.cz/prameny/B11\\_Desky\\_zemske.pdf](http://www.hostivickahistorie.cz/prameny/B11_Desky_zemske.pdf).

Kysilka K., 2023: Příručka české genealogie – fragment (online) [cit. 2023.09.02], dostupné z <http://www.genea.cz/informace/stara-genea/genealogicka-prirucka/>.

Lisec A., Navratil G., 2014: The Austrian land cadastre: from the earliest beginnings to the modern land information system. Geodetski Vestnik Vol. 58/No. 3. P. 482–516.

Mapy.cz, ©2023: Katastrální území Stráň (online) [cit. 2023.09.11], dostupné z <https://mapy.cz/zakladni?source=ward&id=547&ds=1&x=12.9532443&y=50.2493391&z=13>.

Mazal L., 2017: Vymezení rozsahu zastavěné plochy v souvislosti s tvorbou GP na vyznačení budovy (online) [cit. 2023.09.08], dostupné z [http://csgk.fce.vutbr.cz/Oakce/A104/prezentace/Mazal\\_KN17.pdf](http://csgk.fce.vutbr.cz/Oakce/A104/prezentace/Mazal_KN17.pdf).

Mazurová M., 2016: Revize katastru po novele katastrální vyhlášky (online) [cit. 2023.09.07], dostupné z <https://docplayer.cz/108166550-Revize-katastru-po-novele-katastralni-vyhlasky.html>.

Metodický a organizační pokyn ke sběru TEA při revizi katastru č.j. ČÚZK-05539/2019-22, v platném znění.

Metodický a organizační pokyn k revizi místního a pomístního názvosloví č.j. ČÚZK-13965/2018-22, v platném znění.

Městská část Praha 5, ©2024: Revize katastru nemovitostí (online) [cit. 2024.01.02], dostupné z <<https://www.praha5.cz/revize-katastru-nemovitosti/>>.

Městys Okříšky, ©2024: Informace pro majitele nemovitostí (online) [cit. 2024.01.02], dostupné z <<https://www.okrisky.cz/informace-pro-majitele-nemovitosti/d-377997>>.

Míkita T., 2012: Přednáška č. 10 – Pozemková evidence a katastr nemovitostí (online) [cit. 2023.09.01], dostupné z <[http://uhulag.mendelu.cz/files/pagesdata/cz/geodezie/geodezieinovovana/geodezie\\_10\\_2012.pdf](http://uhulag.mendelu.cz/files/pagesdata/cz/geodezie/geodezieinovovana/geodezie_10_2012.pdf)>.

Muchová Z., Jusková K., 2017: Stakeholders' perception of defragmentation of new plots in a land consolidation project: Given the surprisingly different Slovak and Czech approaches. Land Use Policy 66. P. 356–363.

Mze, ©2023: Portál „Přehled pozemkových úprav“ (online) [cit. 2023.09.13], dostupné z <<https://eagri.cz/public/app/eagriapp/PU/Prehled/Prehled.aspx?vyhledat=A&stamp=1706711764173>>.

Mze, ©2024: Za posledních 100 let jsme přišli o téměř milion hektarů zemědělské půdy, nejen proto si zaslouží vyšší ochranu, shodli se politici koalice SPOLU. Novelu dnes schválili poslanci v prvním čtení (online) [cit. 2024.01.06], dostupné z <<https://eagri.cz/public/portal/mze/tiskovy-servis/tiskove-zpravy/za-poslednich-100-let-jsme-prisli-o-temer-milion-hektaru-zemedelske-pudy-nejen-proto-si-zaslouzi-vyssi-ochranu-shodli-se-politici-koalice-spolu-novelu-dnes-schvalili-poslanci-v-prvnim-cteni>>.

MŽP ČR, ©2024: Vláda schválila novelu zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (online) [cit. 2024.01.06], dostupné z <<https://www.komunalniekologie.cz/info/vlada-schvalila-novelu-zakona-o-ochrane-zemedelskeho-pudniho-fondu>>.

Národní archiv, ©2023: Kvaterny desk zemských Království českého (online) [cit. 2023.09.01], dostupné z <<https://test.nacr.cz/wp-content/uploads/2021/05/labyrint-Kvaterny-desek-zemskych-1.pdf>>.

Návod pro obnovu katastrálního operátu a převod č.j. ČÚZK-01500/2015-22, ve znění dodatku č.1 s účinností od 1. 1. 2019, v platném znění.

Návod pro správu katastru nemovitostí č.j. ČÚZK-03030/2016-22, v platném znění.

Nedvídek L., 2010: Vývoj katastrálních evidencí na území České republiky (online) [cit. 2023.09.01], dostupné z <<https://www.slideserve.com/keran/v-voj-katastr-ln-ch-evidenc-na-zem-esk-republiky-powerpoint-ppt-presentation>>.

Neuwirt J., 2023: Geodetické body v terénu (online) [cit. 2023.09.09], dostupné z <<https://www.estav.cz/cz/1215.geodeticke-body-v-terenu>>.

Novotný F., 1897: Nauka o rakouském katastru a knihách pozemkových se zvláštním zřetelem na Království České: pro posluchače vys. škol technických a pro civil. techniky. Alois Wiesner, Praha, s. 272.

Novotný P., Kedroňová K., Štrosová I., Štýsová M., 2014: Nový občanský zákoník. Vlastnictví a věcná práva. GRADA Publishing, a. s., Praha, 165 s. ISBN 978-80-247-5166-5.

Obec Ostrá, ©2023: Místní a pomístní názvy v katastru obce Ostrá (online) [cit. 2023.09.09], dostupné z <[https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwiKuePu4sGCAXvvgf0HHYhAABEQFnoECBEQAw&url=https%3A%2F%2Fwww.ostra.cz%2Fmodules%2Ffile\\_storage%2Fdownload.php%3Ffile%3D9c991db6%257C30&usg=AOvVaw3OcuT-oIKSZKEpZdEq3WJg&opi=89978449](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwiKuePu4sGCAXvvgf0HHYhAABEQFnoECBEQAw&url=https%3A%2F%2Fwww.ostra.cz%2Fmodules%2Ffile_storage%2Fdownload.php%3Ffile%3D9c991db6%257C30&usg=AOvVaw3OcuT-oIKSZKEpZdEq3WJg&opi=89978449)>.

Obec Sadov, ©2023: O obci. Historie a památky (online) [cit. 2023.09.10], dostupné z <<https://www.sadov.cz/obec/historie>>.

Obec Sadov, ©2016: Strategický rozvojový plán obce Sadov. Díl 1. Průzkum (online) [cit. 2023.09.12], dostupné z <<https://www.sadov.cz/storage/files/unlh07rkO6tPxWO19e7slnkMiEn3fgiVJ2QOV8cJ.pdf>>.

Onica M. C., 2019: Cadastral Identification of Real Estate Property. Annals of “Dunarea de Jos” University of Galati. Fascicle I. Economics and Applied Informatics 25/3. P. 94–199.

Online Etymology Dictionary, ©2023: elm (n.) (online) [cit. 2023.09.10], dostupné z <[https://www.etymonline.com/word/elm#etymonline\\_v\\_5749](https://www.etymonline.com/word/elm#etymonline_v_5749)>.

Pečenka R., 2013: Nový katastrální zákon. Zeměměřič 5+6/2013. S 5.  
ISSN 1211-488X.

Pivac D., Roić M., Križanović J., Paar R., 2021: Availability of Historical Cadastral Data. Land 2021 10/9. P. 917.

Silva A. M., Stubkjær E., 2002: A review of methodologies used in research on cadastral development. Computers, Environment and Urban Systems 26/5. P. 403–423.

Simbizi D. Ch. M., Bennett M. R., Zevenbergen J., 2014: Land tenure security: Revisiting and refining the concept for Sub-Saharan Africa's rural poor. Land Use Policy 36. P. 231-238.

Společný pokyn Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č.j. ČÚZK-3095/2017-22 a Ministerstva pro místní rozvoj, sekce stavebního práva č.j. 9865/2017-82 pro spolupráci katastrálních úřadů, stavebních úřadů a úřadů územního plánování při revizi katastru nemovitostí ve znění dodatku č. 1, č.j. ČÚZK-01768/2018-22 a č.j. MMR 9988/2018-82, v platném znění.

Společný pokyn Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č.j. ČÚZK-04153/2017-22 a Ministerstva životního prostředí č.j. 21853/ENV/17, 1248/610/17 katastrálních úřadů a orgánů ochrany zemědělského půdního fondu při revizi katastru nemovitostí, v platném znění.

SPÚ, ©2023: Projekt „Výstavba polních cest HPC3, VPC4, VPC4a a VPC5 v k. ú. Stráň“ (online) [cit. 2023.09.14], dostupné z <[https://www.spucr.cz/frontend/webroot/uploads/files/2017/12/vystavba\\_polnich\\_cest\\_hpc3vpc4vpc4a\\_a\\_vpc5\\_v\\_k7344\\_u7344\\_stran7344.pdf](https://www.spucr.cz/frontend/webroot/uploads/files/2017/12/vystavba_polnich_cest_hpc3vpc4vpc4a_a_vpc5_v_k7344_u7344_stran7344.pdf)>.

Souček P., 2023: Novinky v síťových službách ČÚZK (online) [cit. 2023.09.07], dostupné z <<http://www.cagi.cz/upload/documents/konference/givs2021/17-GIVS-2021-Soucek-Petr.pdf>>.

Šustrová D., Holý J., Raška M., 2020: Katastrální vyhláška – Praktický komentář. Wolters Kluwer ČR, a. s., Praha, 432 s. ISBN 978-80-7598-453-1.

Tesárek P., 2020: Vývoj katastru nemovitostí (online) [cit. 2023.09.03], dostupné z <[https://www.katastrbenesov.cz/historiekn\\_slovem.php](https://www.katastrbenesov.cz/historiekn_slovem.php)>.

Vitásková J., Toman F., Šťastná M., 2006: Development of the land cadastre in Czech Lands and present problem issues related to recording plots drawings of the simplified registry into the maps. *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis* LIV/No. 2. P. 193–202.

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění.

Výhled činnosti katastrálních úřadů v oblasti správy technických údajů do roku 2030, č.j. ČÚZK-04295/2017-2, v platném znění.

Yomralioglu T., McLaughlin J., 2017: *Cadastre: Geo-Information Innovations in Land Administration*. Capital Publishing Company, New Delhi, 335 s. ISBN 978-3-319-51216-7.

Zákon č. 338/1992 Sb., České národní rady o dani z nemovitých věcí, v platném znění.

Zákon č. 344/1992 Sb., České národní rady o katastru nemovitostí České republiky, v platném znění do 1. 1. 2014.

Zákon č. 114/1992 Sb., České národní rady o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

Zákon č. 334/1992 Sb., České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění.

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů, v platném znění.

Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, v platném znění.

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.

ZKI v Plzni, ©2019: *Problematika revize KN*. ZKI v Plzni, Plzeň, 28 s.



## **10. Seznam obrázků a tabulek**

### **10.1 Seznam obrázků**

Obr. 1: Vymezení k. ú. Stráň – vyznačeno červenou barvou (Mapy.cz, ©2023) ..... 24

Obr. 2: Statistická analýza počtu zjištěných nesouladů v k. ú. Stráň (vlastní zpracování)..... 34

Obr. 3: Úspěšnost odstranění navržených nesouladů (vlastní zpracování)..... 37

Obr. 4: Procentní míra úspěšnosti v odstraňování nesouladů (vlastní zpracování) ... 42

### **10.2 Seznam tabulek**

Tab. 1: Stav vývoje KM v k. ú. Stráň k roku 2023 (ČÚZK, ©2023b)..... 26

Tab. 2: Statistika zaslaných nesouladů OVM k vyjádření (vlastní zpracování) ..... 31

Tab. 3: Doba trvání odstranění nesouladů dle jejich povahy (vlastní zpracování) .... 32

Tab. 4: Statistika počtu změn druhů a způsobů využití pozemků (vlastní zpracování) ..... 37

Tab. 5: Počet zapsaných budov a počet vlastníků v k. ú. Stráň (vlastní zpracování podle cuzk.cz) ..... 41

Tab. 6: Statistika počtu založených řízení ZDR (vlastní zpracování)..... 42

## 11. Seznam příloh

Příloha 1: Část originální mapy stabilního katastru v měřítku 1 : 2 880 z roku 1842 pro území k. ú. Stráň (dříve Ellm) (ÚAZK, ©2024, dostupné z < <a href="https://uazk.cuzk.cz">https://uazk.cuzk.cz</a> >) .....	58
Příloha 2: Historické památky nacházející se v k. ú. Stráň (Pomník sovětské armádě a obecní kaple) (vlastní zpracování) .....	58
Příloha 3: Typická krajina k. ú. Stráň (vlastní zpracování) .....	59
Příloha 4: Výstavba polní cesty VPC4a v k. ú. Stráň (stav před a po realizaci) (SPÚ, ©2023, dostupné z < <a href="https://www.spucr.cz">https://www.spucr.cz</a> >).....	59
Příloha 5: Přehled řízení revize operátu založených v ISKN pro rok 2020 (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2020).....	60
Příloha 6: Aplikace ČÚZK „Přehled dokončených a plánovaných obnov operátu mapováním a revizí“ (ČÚZK, ©2024a, dostupné z < <a href="https://services.cuzk.cz">https://services.cuzk.cz</a> >).....	61
Příloha 7: Oznámení o konání revize katastru nemovitostí (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2020a).....	62
Příloha 8: Oznámení obce Sadov o vyhlášení revize katastru nemovitostí (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2020b).....	63
Příloha 9: Reklamační formulář k provedení změny způsobu využití stavebního objektu v RÚIAN (ČÚZK, ©2024b, dostupné z < <a href="https://reklamace.cuzk.cz">https://reklamace.cuzk.cz</a> >).....	64
Příloha 10: Aplikace pro generování podkladů k revizi místního a pomístního názvosloví (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2021).....	65
Příloha 11: Odsouhlasený seznam pomístních názvů (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2021a).....	65
Příloha 12: Grafický přehled místních názvů a pomístních jmen (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2021b) .....	66
Příloha 13: Znázornění výkresu REV v grafickém softwaru OpenCities Map PowerView V8i na platformě MicroStation (ČÚZK, ©2020a).....	66

Příloha 14: Formulář pro sběr technicko-ekonomických atributů při revizi katastru nemovitostí (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2021c) .....	67
Příloha 15: Výstup pro revizi s ukázkou neprovedeného sloučení parcel zahrady v softwaru OpenCities Map PowerView V8i (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2021d) .....	68
Příloha 16: Výstup pro revizi se zakresleným nesouladem č. 66 v softwaru OpenCities Map PowerView V8i (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2021d)	68
Příloha 17: Ukázka výřezu KM po sloučení parcel předmětného nesouladu č. 66 v měřítku 1 : 500 (ČÚZK, ©2023c, dostupné z < <a href="https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz">https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz</a> >) .....	68
Příloha 18: Výstup pro revizi s vyznačeným nesouladem č. 52 v softwaru OpenCities Map PowerView V8i (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2021d).....	69
Příloha 19: Ukázka výřezu KM se sloučenou parcelou v měřítku 1 : 000 po odstranění nesouladu č. 52 (ČÚZK, ©2023c, dostupné z < <a href="https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz">https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz</a> >) .....	69
Příloha 20: Výstup pro revizi se zakresleným nesouladem číslo 8 v softwaru OpenCities Map PowerView V8i a fotografie skutečného stavu pozemku v terénu (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2021d; Mapy.cz, ©2023a, dostupné z < <a href="https://mapy.cz">https://mapy.cz</a> >).....	70
Příloha 21: Fotografie stavu pozemku v terénu a ukázka provedení změny druhu pozemku z ostatní plochy/neplodné půdy na zahradu v KN (ČÚZK, ©2023c, dostupné z < <a href="https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz">https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz</a> >; vlastní zpracování) .....	70
Příloha 22: Ukázka výřezu KM s vyznačenou parcelou p. č. 1099 ve skutečnosti užívanou jako místní komunikace v měřítku 1 : 500 (ČÚZK, ©2023c, dostupné z < <a href="https://nahliznidokn.cuzk.cz">https://nahliznidokn.cuzk.cz</a> >) .....	71
Příloha 23: Zobrazení nesouladu v souboru popisných informací aplikace Nahlížení do KN (ČÚZK, ©2023c, dostupné z < <a href="https://nahliznidokn.cuzk.cz">https://nahliznidokn.cuzk.cz</a> >).....	71
Příloha 24: Statistické srovnání počtu a výměry parcel druhů a způsobů využití pozemků před a po provedení úplné revize KN v k. ú. Stráň (vlastní zpracování) ...	72

Příloha 25: Ukázka výřezu KM v měřítku 1 : 500 s provedeným zápisem stavby a fotografie předmětné stavby pořizena při místním šetření (ČÚZK, ©2023c, dostupné z < <a href="https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz">https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz</a> >; vlastní zpracování) .....	73
Příloha 26: Výstup pro revizi se zakreslenými nesoulady v softwaru OpenCities Map PowerView V8i a fotografie předmětné vodní plochy podléhající zápisu do KN (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2021d; vlastní zpracování).....	73
Příloha 27: Ukázka výřezu KM s vyznačeným nesouladem v měřítku 1 : 500 a fotografie změny obvodu hlavní budovy pořizená při revizi KN (ČÚZK, ©2022c, dostupné z < <a href="https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz">https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz</a> >; vlastní zpracování) .....	74
Příloha 28: Ukázka výřezu KM s přečíslovanou parcelou v měřítku 1 : 500 a současný stav v terénu po odstraněném zboření (ČÚZK, ©2023c, dostupné z < <a href="https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz">https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz</a> >; vlastní zpracování).....	74
Příloha 29: Drobné stavby zjištěné při terénním šetření nepodléhající zápisu do KN a parcely se zbořenými budovami nacházející se v k. ú. Straň (vlastní zpracování).....	75
Příloha 30: Popisové pole, ukázka náčrtů a výpočet výměr parcel (dílů) vyhotovené v rámci neměřického záznamu č. 152 (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2022) .....	77
Příloha 31: Výkaz dosavadního a nového stavu údajů KN v rámci neměřického záznamu č. 152 (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2022a) .....	78
Příloha 32: Příloha protokolu o výsledku revize KN (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2022b) .....	79

## Přílohy



*Příloha 1: Část originální mapy stabilního katastru v měřítku 1 : 2 880 z roku 1842 pro území k. ú. Stráž (dříve Ellm) (ÚAZK, ©2024, dostupné z <<https://uazk.cuzk.cz>>)*



*Příloha 2: Historické památky nacházející se v k. ú. Stráž (Pomník sovětské armádě a obecní kaple) (vlastní zpracování)*



*Příloha 3: Typická krajina k. ú. Stráž (vlastní zpracování)*



*Příloha 4: Výstavba polní cesty VPC4a v k. ú. Stráž (stav před a po realizaci) (SPÚ, ©2023, dostupné z <<https://www.spucr.cz>>)*

iskni (katastr\bohacv@403 Karlovy Vary)

Formulář Dotaz Blok Záznam Akce Nápověda Okno

Přehled řízení revize operátu (PP009)

Přehled řízení - revize operátu

Pořadí	Rok	Stav	Vytvořeno	Přifaženo	Popis
10	2020	Řízení založeno	14.10.2020	U_EDITACE_OST	Revize údajů katastru v k.ú. Stráň
9	2020	Řízení založeno	14.10.2020	U_EDITACE_OST	Revize údajů katastru v k.ú. Sadov
8	2020	Řízení založeno	14.10.2020	U_EDITACE_OST	Revize údajů katastru v k.ú. Podlesí u Sadova
6	2020	Řízení založeno	14.10.2020	U_EDITACE_OST	Revize údajů katastru v k.ú. Bor u Karlových Var
4	2020	Řízení založeno	29.07.2020	U_EDITACE_OST	Revize údajů katastru v k.ú. Bražec u Hradiště
3	2020	Řízení založeno	29.07.2020	U_EDITACE_OST	Revize údajů katastru v k.ú. Otovice u Karlových Var
1	2020	Řízení založeno	18.05.2020	U_EDITACE_OST	Revize údajů katastru v k.ú. Vojkoviče nad Ohří v rámci

Detail řízení...

*Příloha 5: Přehled řízení revize operátu založených v ISKN pro rok 2020 (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2020)*



[Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN](#)



[Nahlížení do katastru nemovitosti](#)



[Dálkový přístup do katastru nemovitosti](#)



Nyní jste zde: plán revizí katastru

## Přehled dokončených a plánovaných obnov operátu mapováním a revizí

[Dokončené obnovy operátu novým mapováním](#)

[Dokončené revize katastru](#)

[Plán obnovy operátu novým mapováním](#)

[Plán revizí katastru](#)

Katastrální úřad	Katastrální pracoviště	Obec s rozšířenou působností	Stavební úřad	Obec	Katastrální území	Kód k.ú.	Předpokládaný termín zahájení	Předpokládaný termín dokončení
Karlovarský kraj	Karlovy Vary						rok - rok	rok - rok
Karlovarský kraj	Karlovy Vary	Karlovy Vary	Újezdní úřad vojenského újezdu Hradiště	Hradiště	<a href="#">Radošov u Hradiště</a>	991244	2024	2024
Karlovarský kraj	Karlovy Vary	Karlovy Vary	Magistrát města Karlovy Vary	Karlovy Vary	<a href="#">Bohatice</a>	663581	2024	2025
Karlovarský kraj	Karlovy Vary	Karlovy Vary	Magistrát města Karlovy Vary	Karlovy Vary	<a href="#">Cihelny</a>	631043	2023	2024
Karlovarský kraj	Karlovy Vary	Karlovy Vary	Magistrát města Karlovy Vary	Karlovy Vary	<a href="#">Drahovice</a>	663701	2024	2025
Karlovarský kraj	Karlovy Vary	Karlovy Vary	Magistrát města Karlovy Vary	Karlovy Vary	<a href="#">Dvory</a>	663549	2023	2024
Karlovarský kraj	Karlovy Vary	Karlovy Vary	Magistrát města Karlovy Vary	Karlovy Vary	<a href="#">Karlovy Vary</a>	663433	2023	2024
Karlovarský kraj	Karlovy Vary	Karlovy Vary	Magistrát města Karlovy Vary	Karlovy Vary	<a href="#">Olšová Vrata</a>	663654	2023	2025
Karlovarský kraj	Karlovy Vary	Karlovy Vary	Magistrát města Karlovy Vary	Karlovy Vary	<a href="#">Sedlec u Karlových Var</a>	746754	2023	2024
Karlovarský kraj	Karlovy Vary	Karlovy Vary	Magistrát města Karlovy Vary	Karlovy Vary	<a href="#">Tuhnice</a>	663492	2024	2025
Karlovarský kraj	Karlovy Vary	Karlovy Vary	Nejdek	Nejdek	<a href="#">Fojtov</a>	634492	2023	2024
Karlovarský kraj	Karlovy Vary	Karlovy Vary	Nejdek	Nejdek	<a href="#">Lesík</a>	702617	2024	2025
Karlovarský kraj	Karlovy Vary	Karlovy Vary	Nejdek	Nejdek	<a href="#">Lužec u Nejdku</a>	634506	2024	2025



Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary  
Sokolovská 875/167, 360 05 Karlovy Vary

Obec Sadov

Sadov č.p. 34

362 61 Sadov

Sp. zn.:  
RO-6/2020-403

Vaše č.j. / ze dne:

Vyřizuje / linka:

Dne:  
15.10.2020

**Oznámení o konání revize katastru nemovitostí**

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary (dále jen „katastrální úřad“) Vám oznamuje, že v souladu s ustanovením § 35 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, bude v katastrálních územích Bor u Karlových Var, Lesov, Podlesí u Sadova, Sadov a Stráň obce Sadov provedena revize souladu údajů katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu (dále jen „revize“). Revize potrvá přibližně v období od 2.8.2021 do 29.4.2022. Při revizi budou zjišťovány změny a ověřován dosavadní stav předmětů katastru nemovitostí, jak to vyplývá z ustanovení § 43 vyhlášky č. 357/2013 Sb., kterou se provádí zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

V souladu s § 38 katastrálního zákona se na Vás obracíme s žádostí o poskytnutí nezbytné součinnosti katastrálnímu úřadu. V příloze k tomuto průvodnímu dopisu přikládáme oznámení pro vlastníky nemovitostí a jiné oprávněně vymezující jejich povinnosti a součinnost při revizi údajů katastru, které vyplývají z právních předpisů. Žádáme Vás o uveřejnění tohoto oznámení způsobem obvyklým ve Vaší obci.

.....  
XYZ  
vedoucí oddělení aktualizace KN

Příloha:

Oznámení o vyhlášení revize katastru nemovitostí

tel.:

fax:

e-mail:

*Příloha 7: Oznámení o konání revize katastru nemovitostí (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2020a)*

# O Z N Á M E N Í

## o vyhlášení revize katastru nemovitostí

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

### o z n a m u j e

na základě sdělení Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrálního pracoviště Karlovy Vary (dále jen „katastrální úřad“) č.j. RO-6/2020-403-1, že v katastrálním území Bor u Karlových Var, Lesov, Podlesí u Sadova, Sadov a Stráň obce Sadov bude zahájena

### revize katastru nemovitostí,

kteřá potrvá od 2.8.2021 přibližně do 29.4.2022.

Během revize katastru nemovitostí budou zaměstnanci katastrálního úřadu revidovat soulad údajů katastru se skutečným stavem v terénu. Účast vlastníků a jiných oprávněných není při revizi katastru nezbytná. V případě zjištěného nesouladu mezi stavem evidovaným v katastru a stavem v terénu budou vlastníci zváni k jeho projednání se zástupcem katastrálního úřadu.

**V této souvislosti upozorňujeme vlastníky nemovitostí na jejich povinnosti, vyplývající z ustanovení § 37 odst. 1 katastrálního zákona, zejména povinnost**

- a) zúčastnit se na výzvu katastrálního úřadu jednání nebo na toto jednání vyslat svého zástupce,
- b) ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku a předložit listinu, která změnu dokládá, nejedná-li se o listiny, které předkládají příslušné státní orgány přímo k zápisu do katastru nemovitostí,
- c) na vyzvání předložit ve stanovené lhůtě příslušné listiny pro zápis do katastru.

Neposkytne-li vlastník nebo jiný oprávněný na výzvu katastrálního úřadu potřebnou součinnost a zjištěný nesoulad se nepodaří odstranit do ukončení revize, bude informace o tomto nesouladu zveřejněna na internetových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního prostřednictvím aplikace Nahlížení do katastru nemovitostí.

### Podpis a razítko:

Oznámení vyvěšeno dne:

Oznámení sňato dne:

*Příloha 8: Oznámení obce Sadov o vyhlášení revize katastru nemovitostí (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2020b)*

**Změna způsobu využití stavebního objektu**

Reklamační formulář bude odeslán na příslušný stavební úřad.

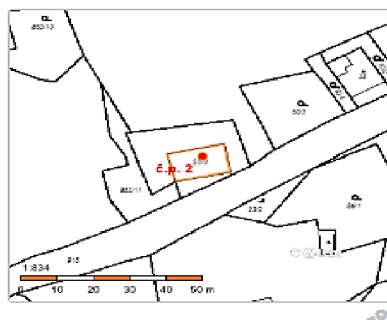
**Údaje o žadateli**

Jméno a příjmení:	<input type="text" value="Václav Boháč"/>
Organizace:	<input type="text" value="KP KV"/>
Email:	<input type="text" value="xyz@cuzk.cz"/>
Telefon:	<input type="text" value="123456789"/>

**Identifikace stavebního objektu**

Stavební objekt je možno identifikovat zadáním čísla kódu RÚIAN nebo pomocí vyhledávacích parametrů. V případě, že znáte kód RÚIAN, zadejte tento kód do pole "Kód podle RÚIAN" a stiskněte tlačítko "Načíst data o prvku". Pokud neznáte kód RÚIAN, pokračujte zadáváním příslušných parametrů a následně stiskněte tlačítko "Načíst data o prvku".

Kód podle RÚIAN:	<input type="text" value="26719959"/>
Obec:	<input type="text" value="Sadov, okres Karlovy Vary (555533)"/>
Městská část/obvod:	<input type="text" value=""/>
Typ SO:	<input type="text" value="Budova s číslem popisným"/>
Část obce:	<input type="text" value="Stráň"/>
Číslo popisné/evidenční:	<input type="text" value="2"/>
Katastrální území:	<input type="text" value="Stráň"/>
Typ parcely:	<input checked="" type="radio"/> stavební <input type="radio"/> pozemková
Parcelní číslo:	<input type="text" value="23/3"/>
Způsob využití SO:	<input type="text" value="jiná stavba"/>


**Návrh reklamace**

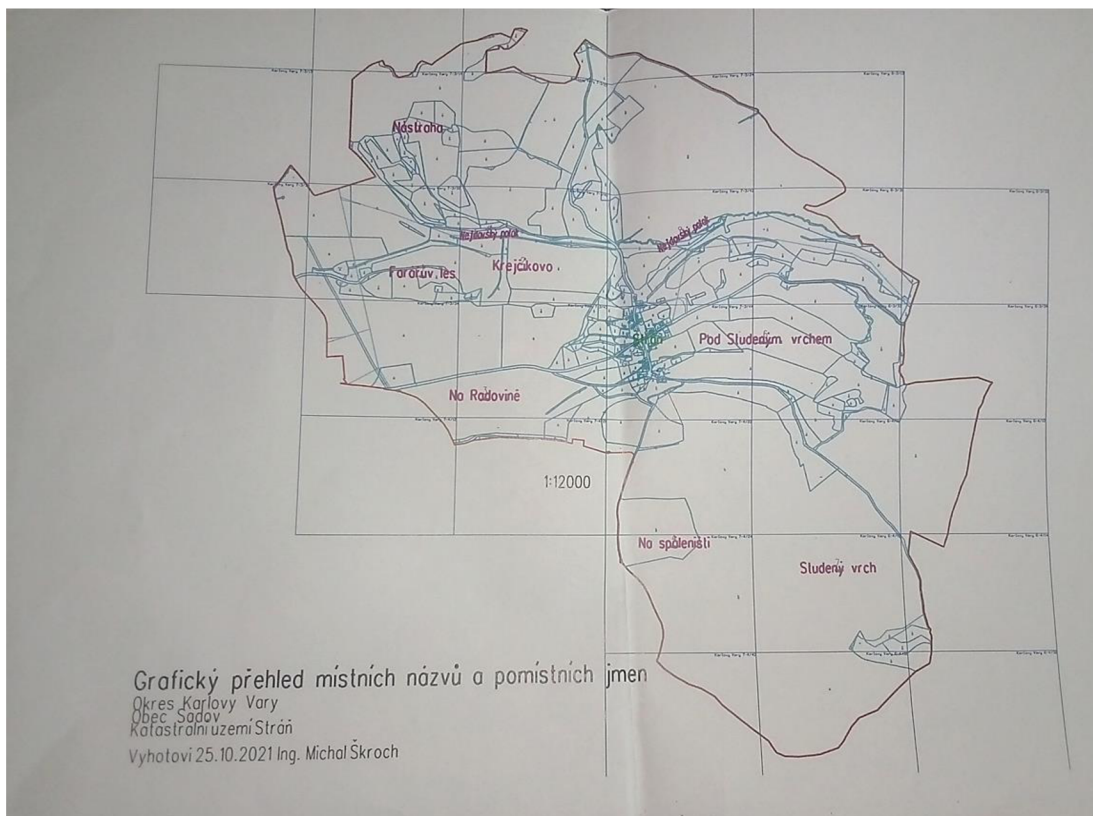
Způsob využití SO:	<input type="text" value="rodinný dům"/>
Popis reklamace:	<input type="text" value="SO užíván k trvalému bydlení."/>

ODESLAT

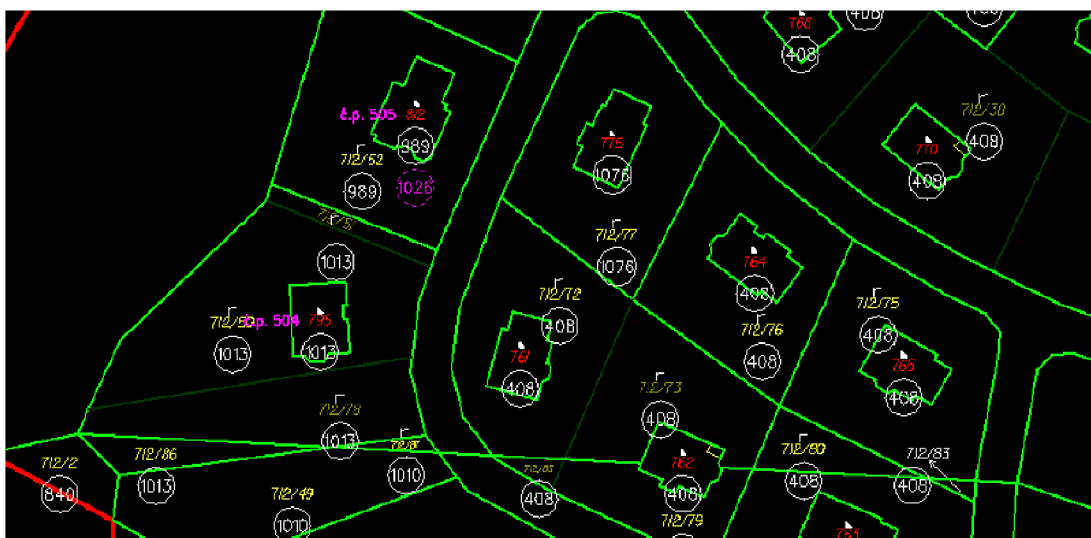
VYČISTIT FORMULÁŘ

**Příloha 9: Reklamační formulář k provedení změny způsobu využití stavebního objektu v RÚIAN (ČÚZK, ©2024b, dostupné z <<https://reklamace.cuzk.cz>>)**





*Příloha 12: Grafický přehled místních názvů a pomístních jmen (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2021b)*



*Příloha 13: Znárodnění výkresu REV v grafickém softwaru OpenCities Map PowerView V8i na platformě MicroStation (ČÚZK, ©2020a)*

## SBĚR TECHNICKO-EKONOMICKÝCH ATRIBUTŮ PŘI REVIZI KATASTRU

### Identifikace stavebního objektu (kód RÚIAN: 11829184)

obec, stavební úřad: Sadov, Statutární město Karlovy Vary

parcela: 21/1

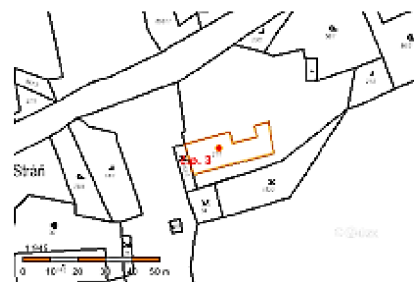
budova: č.p. 3, Stráň

způsob využití: rodinný dům

evidován v KN: ANO

Číslo LV: 42

vlastnictví: Jakub Kokštein



### Technicko-ekonomické atributy stavebního objektu

Datum dokončení: 05.02.1989	Počet bytů: 1	Počet podlaží: 3
Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]: 2221	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]: 894	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]: 322
<b>Druh svislé nosné konstrukce</b>		
<input type="checkbox"/> Cihly, tvárnice, cihlové bloky	<input checked="" type="checkbox"/> Kámen	<input type="checkbox"/> Kámen a cihly
<input type="checkbox"/> Stěnové panely	<input type="checkbox"/> Nepálené cihly	<input type="checkbox"/> Dřevo
<input type="checkbox"/> Jiné materiály a kombinace	<input type="checkbox"/> Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací	<input type="checkbox"/> Monolit
<input type="checkbox"/> Nedefinováno	<input type="checkbox"/> Nejistěno	
<b>Připojení na vodovod</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> S vodovodem	<input type="checkbox"/> Bez vodovodu	<input type="checkbox"/> Nejistěno
<b>Připojení na kanalizační síť</b>		
<input type="checkbox"/> Připoj na kanalizační síť	<input type="checkbox"/> Vlastní čistička odpadních vod	<input checked="" type="checkbox"/> Žumpa, jímka, septik
<input type="checkbox"/> Bez kanalizace a jímky	<input type="checkbox"/> Nedefinováno	<input type="checkbox"/> Nejistěno
<b>Připojení na rozvod plynu</b>		
<input type="checkbox"/> Plyn z veřejné sítě	<input type="checkbox"/> Plyn z domovního zásobníku	<input checked="" type="checkbox"/> Bez plynu
<input type="checkbox"/> Nedefinováno	<input type="checkbox"/> Nejistěno	
<b>Způsob vytápění</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Centrální domovní (kotel ve stavbě)	<input type="checkbox"/> Centrální dálkové (kotel mimo stavbu)	<input type="checkbox"/> Lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)
<input type="checkbox"/> Jiné (i bez topení)	<input type="checkbox"/> Nejistěno	
<b>Vybavení výtahem</b>		
<input type="checkbox"/> S výtahem	<input checked="" type="checkbox"/> Bez výtahu	<input type="checkbox"/> Nejistěno

Poznámka:

Vyplnil: .....

V .....

dne .....

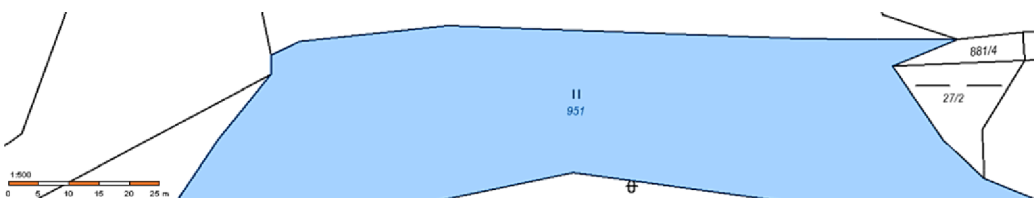
*Příloha 14: Formulář pro sběr technicko-ekonomických atributů při revizi katastru nemovitostí (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2021c)*



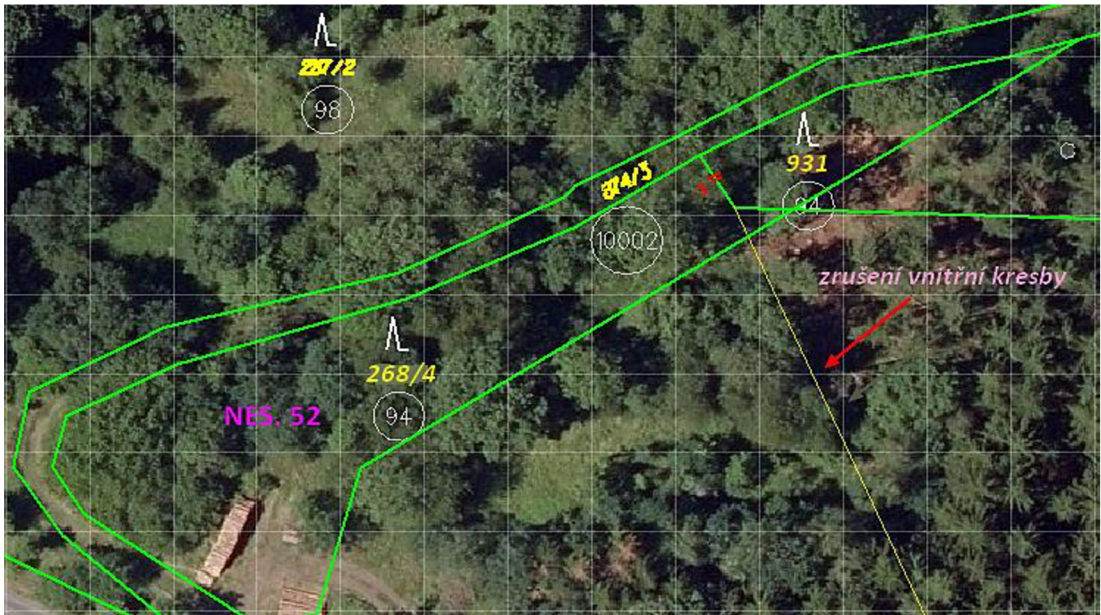
**Příloha 15:** Výstup pro revizi s ukázkou neprovedeného sloučení parcel zahrady v softwaru OpenCities Map PowerView V8i (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2021d)



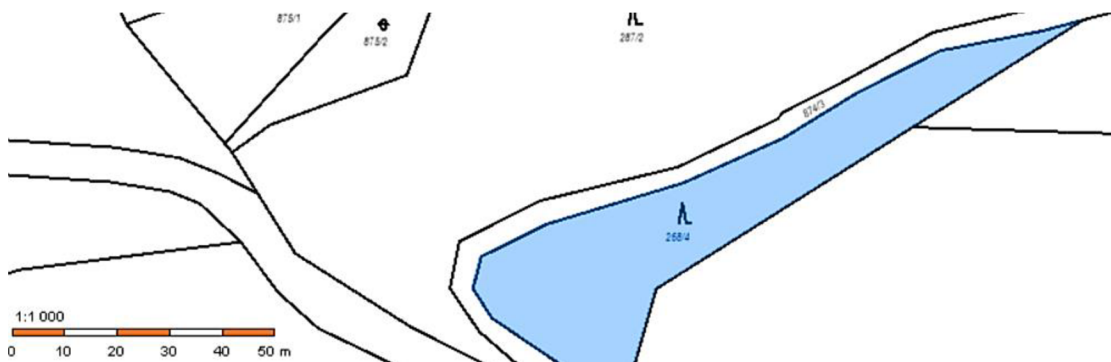
**Příloha 16:** Výstup pro revizi se zakresleným nesouladem č. 66 v softwaru OpenCities Map PowerView V8i (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2021d)



**Příloha 17:** Ukázka výřezu KM po sloučení parcel předmětného nesouladu č. 66 v měřítku 1 : 500 (ČÚZK, ©2023c, dostupné z <<https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz>>)



*Příloha 18: Výstup pro revizi s vyznačeným nesouladem č. 52 v softwaru OpenCities Map PowerView V8i (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2021d)*



*Příloha 19: Ukázka výřezu KM se sloučenou parcelou v měřítku 1 : 000 po odstranění nesouladu č. 52 (ČÚZK, ©2023c, dostupné z <<https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz>>)*





**Příloha 20:** Výstup pro revizi se zakresleným nesouladem číslo 8 v softwaru OpenCities Map PowerView V8i a fotografie skutečného stavu pozemku v terénu (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2021d; Mapy.cz, ©2023a, dostupné z <<https://mapy.cz>>)



**Příloha 21:** Fotografie stavu pozemku v terénu a ukázka provedení změny druhu pozemku z ostatní plochy/neplodné půdy na zahradu v KN (ČÚZK, ©2023c, dostupné z <<https://sginahlizenidokn.cuzk.cz>>; vlastní zpracování)



**Příloha 22:** Ukázka výřezu KM s vyznačenou parcelou p. č. 1099 ve skutečnosti užívanou jako místní komunikace v měřítku 1 : 500 (ČÚZK, ©2023c, dostupné z <<https://nahliznidokn.cuzk.cz>>)

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1099
Obec:	Sadov [555533]
Katastrální území:	Stráň [607282]
Číslo LV:	1
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	340
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	neplošná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Sousední parcely

### Nesoulady

Popis	Řízení
Nesoulad způsobu využití pozemku se skutečným stavem	ZDŘ-136/2022-403

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary](#)

**Příloha 23:** Zobrazení nesouladu v souboru popisných informací aplikace Nahližení do KN (ČÚZK, ©2023c, dostupné z <<https://nahliznidokn.cuzk.cz>>)

**Srovnání počtu parcel a jejich výměry před a po provedení revize  
ve sledovaném k. ú.**

Parcely před revizí				Parcely po revizi			
Druh pozemku	Způsob využití	Počet parcel	Výměra v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Způsob využití	Počet parcel	Výměra v m <sup>2</sup>
orná půda	mez, stráž	0	0	orná půda	mez, stráž	2	1635
orná půda		11	677725	orná půda		11	677725
zahrada		28	22850	zahrada		24	22200
TTP	mez, stráž	4	38270	TTP	mez, stráž	10	39447
TTP		91	1561240	TTP		91	1561240
lesní pozemek	les (nehospodářský)	87	2458915	lesní pozemek	les (nehospodářský)	69	2457993
vodní plocha	nádrž umělá	5	4267	vodní plocha	nádrž umělá	6	4388
vodní plocha	tok přirozený	7	14858	vodní plocha	tok přirozený	7	14858
vodní plocha	tok umělý	2	1144	vodní plocha	tok umělý	2	1144
vodní plocha	zamokřená plocha	6	14330	vodní plocha	zamokřená plocha	3	13910
zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	10	2840	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	6	1533
zastavěná plocha a nádvoří		29	14344	zastavěná plocha a nádvoří		29	14344
ostatní plocha	jiná plocha	28	83654	ostatní plocha	jiná plocha	33	84533
ostatní plocha	neplodná půda	57	93410	ostatní plocha	neplodná půda	29	92355
ostatní plocha	ostatní komunikace	24	60010	ostatní plocha	ostatní komunikace	22	56626
ostatní plocha	silnice	4	27487	ostatní plocha	silnice	1	26231
ostatní plocha	zeleň	3	703	ostatní plocha	zeleň	3	703
<b>Celkem v KN</b>		<b>396</b>	<b>5076047</b>	<b>Celkem v KN</b>		<b>348</b>	<b>5070865</b>

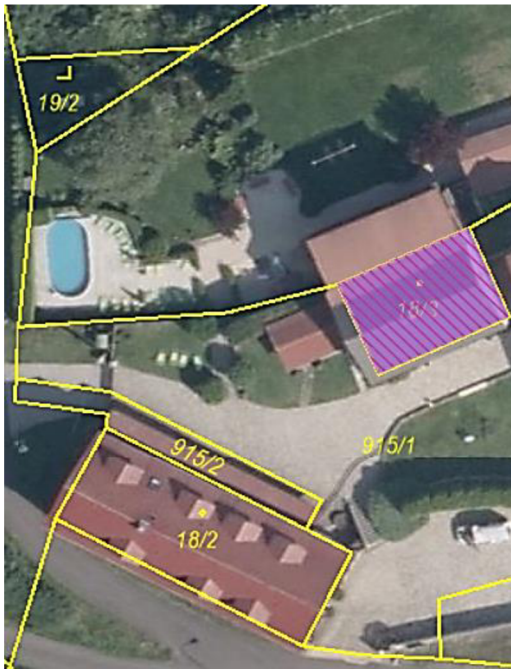
*Příloha 24: Statistické srovnání počtu a výměry parcel druhů a způsobů využití pozemků před a po provedení úplné revize KN v k. ú. Stráž (vlastní zpracování)*



**Příloha 25:** Ukázka výřezu KM v měřítku 1 : 500 s provedeným zápisem stavby a fotografie předmětné stavby pořízena při místním šetření (ČÚZK, ©2023c, dostupné z <<https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz>>; vlastní zpracování)



**Příloha 26:** Výstup pro revizi se zakreslenými nesoulady v softwaru OpenCities Map PowerView V8i a fotografie předmětné vodní plochy podléhající zápisu do KN (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2021d; vlastní zpracování)



***Příloha 27:** Ukázka výřezu KM s vyznačeným nesouladem v měřítku 1 : 500 a fotografie změny obvodu hlavní budovy pořizená při revizi KN (ČÚZK, ©2022c, dostupné z <<https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz>>; vlastní zpracování)*



***Příloha 28:** Ukázka výřezu KM s přečíslovanou parcelou v měřítku 1 : 500 a současný stav v terénu po odstraněném zbořeníšti (ČÚZK, ©2023c, dostupné z <<https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz>>; vlastní zpracování)*



*Příloha 29: Drobné stavby zjištěné při terénním šetření nepodléhající zápisu do KN a parcely se zbořenými budovami nacházející se v k. ú. Stráň (vlastní zpracování)*

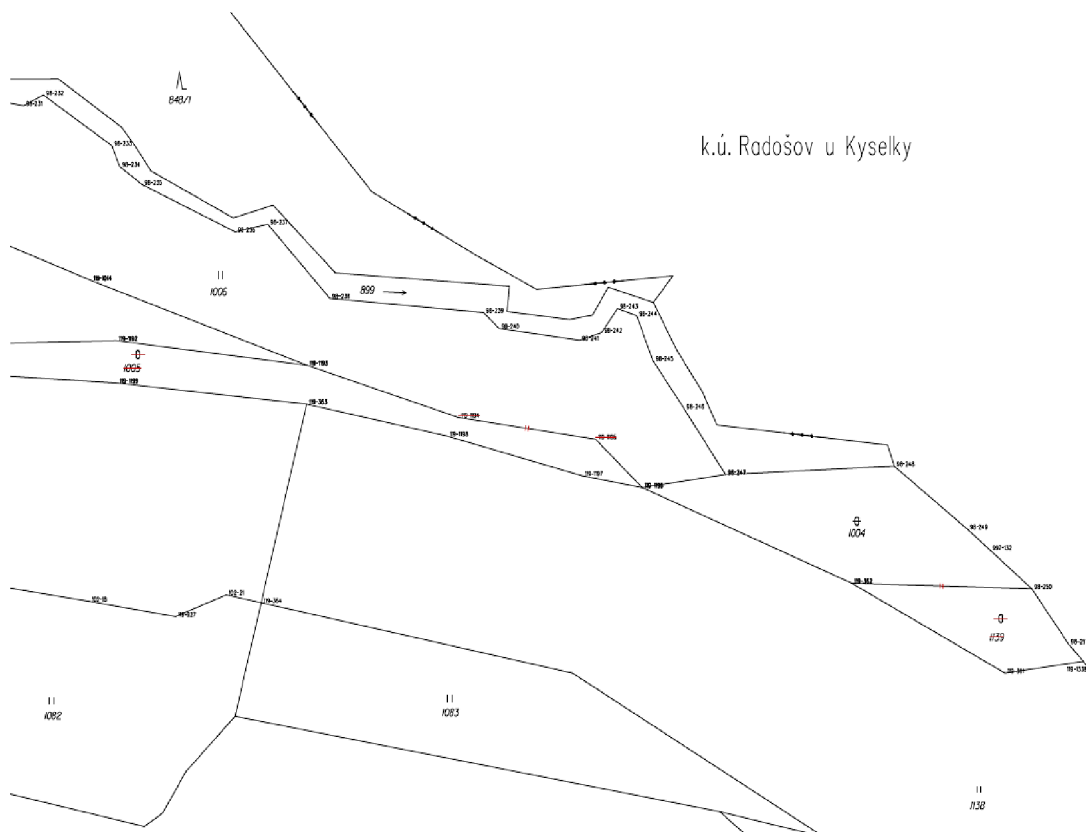
## NEMĚŘICKÝ ZÁZNAM

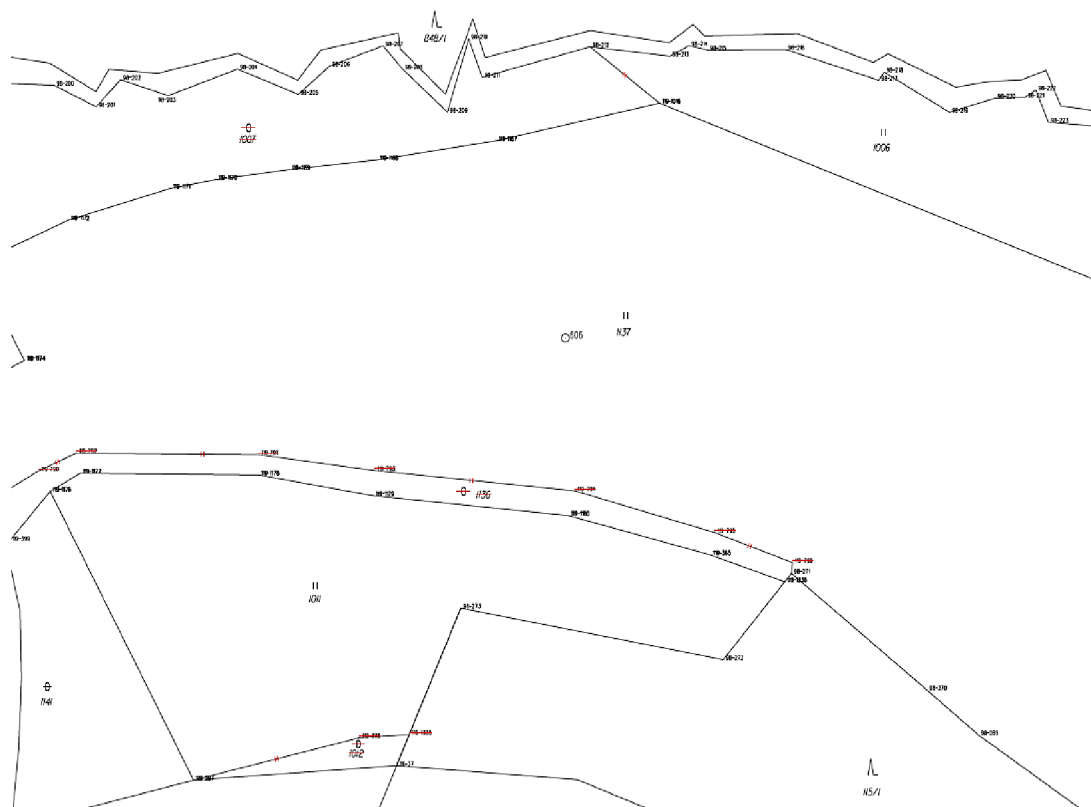
PM-62/2022-403

Rok: 2022

Vyhotovitel  <b>Katastrální pracoviště Karlovy Vary</b> Sokolovská 875/167 36005 Karlovy Vary	Katastrální úřad pro	Karlovarský kraj	Číslo záznamu	152
	Katastrální pracoviště	Karlovy Vary		
	Obec	Sadov		
	Katastrální území	Straň		
Číslo geometrického plánu (zakázky)	Číslo kat. území	6 0 7 2 8 2	List katastrální mapy KVAR 6-3/31, 7-3/41, 7-3/42	
Vyhotvila odborně způsobilá osoba Václav Boháč, Ing. Michal Škroch		Změnou dotčené parcely é. 1004, 1139, 1006, 1005, 1007, 1011, 1012, 1047, 1048, 1156, 1137, 1136		

Důvod změny: sloučení parcel





### Výpočet výměr parcel (dílů)

Str. 1

Číslo skup.	Dané parcely nebo skupiny		Počítané výměry								
	Číslo parcely	Výměra ha : m 2	Číslo		1. výpočet		2. výpočet		Průměr ha : m 2	Vyrovnání výměry ha : m 2	Konečná výměra ha : m 2
			listu mapy	parcelní	Kód zp.u. výměry	Výměra ha : m 2	Kód zp.u. výměry	Výměra ha : m 2			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Číslo neměřického záznamu: 152						k. ú.: Stráň		List katastrální mapy: KVAR 8-3/31, 7-3/41, 7-3/42			
1	1004	15 : 93		1004	2	22 : 55	(2	22 : 54 )	22 : 55		22 : 55
	1139	6 : 61									
	*1)	22 : 54							22 : 55		22 : 55
2	1005	17 : 52									
	1006	1 : 10 : 20		1006	2	1 : 76 : 75	(2	1 : 76 : 75 )	1 : 76 : 75		1 : 76 : 75
	1007	49 : 03									

**Příloha 30:** Popisové pole, ukázka náčrtů a výpočet výměr parcel (dílů) vyhotovené v rámci neměřického záznamu č. 152 (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2022)



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																		
Dosavadní stav			Nový stav															
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů							
	ha	m <sup>2</sup>			Způsob využití	ha					m <sup>2</sup>	Způsob využití	Díly přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
													katastru nemovitosti	dřívější poz. evidenci		ha	m <sup>2</sup>	
1004	15	93	celost. pl. neplodná půda	1004	22	55	travní p. mez, státní			2	1004		108	15	93	celá		
1139	6	61	celost. pl. neplodná půda	zaniká							1139		108	6	61	celá		
													*1)	22	54			
1006	1	10	20	travní p.	1006	1	76	75	travní p. mez, státní	2	1005		108	17	52	celá		
											1006		108	1	10	20	celá	
											1007		108	49	03	celá		
														1	76	75		
1005	17	52	celost. pl. neplodná půda	zaniká														
1007	49	03	celost. pl. neplodná půda	zaniká														
1011	78	37	travní p.	1011	80	87	travní p.			2	1011		108	78	37	celá		
											1012		108	2	50	celá		
														80	87			
1012	2	50	celost. pl. neplodná půda	zaniká														
1047	1	40	18	travní p.	1047	1	74	86	travní p.	2	1047		90	1	40	18	celá	
											1048		90	31	37	celá		
											1156		90	3	31	celá		
														1	74	86		
1048	31	37	celost. pl. ostat. komunikace	zaniká														
1156	3	31	travní p.	zaniká														
1137	4	30	60	travní p.	1137	4	55	84	travní p.	2	1136		108	25	25	celá		
											1137		108	4	30	60	celá	
													*1)	4	55	85		
1136	25	25	celost. pl. neplodná půda	zaniká														
	9	10	87			9	10	87										

\*1) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr a výpočtu podle bodu 14.6 a) přílohy vyhl. č. 357/2013 Sb.

**Příloha 31:** Výkaz dosavadního a nového stavu údajů KN v rámci neměřického záznamu č. 152 (Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, ©2022a)

## List vlastnictví č. 39

## Vlastník (jiný oprávněný):

Pořadí	Příjmení a jméno (název) Místo trvalého pobytu (sídlo)	Identifikátor (datum narození, IČO)	Podíl
1.			

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 Stráň, obce Sadov byl zjištěn nesoulad údajů katastru se skutečným stavem:

Na parcele 306/2 (zahrada) se nachází budova nezapsaná v katastru nemovitostí. Vlastník byl vyzván k doložení geometrického plánu a listiny pro zápis budovy.

## Vyjádření nebo potvrzení orgánů veřejné moci ke zjištěným nesouladům

Stavební úřad

## Záznamy katastrálního úřadu ke zjištěným nesouladům

- Změna pro zápis do katastru nemovitostí nevyžaduje doložení listinou.
- Změna byla doložena listinou, potřebnou pro zápis změny do katastru nemovitostí:
- Vlastník byl vyzván k doložení listiny potřebné pro zápis změny do katastru nemovitostí v termínu do:
- geometrický plán a listina pro zápis budovy**

## Upozornění!

V případě, že vlastník ve stanovené lhůtě listinu katastrálnímu úřadu nepředloží, bude změna zapsána do záznamu pro další řízení. Informace o neodstraněném nesouladu bude zveřejněna na internetových stránkách Úřadu.

\* Změna bude zapsána v katastru nemovitostí.

(\* Nehodící se škrtněte)

## Vlastník (jiný oprávněný) byl seznámen s obsahem tohoto protokolu

Pořadí	Příjmení a jméno (název)	Průkaz totožnosti	Podpis	Dne
1.				

Dne:

.....  
podpis oprávněné úřední osoby, popř. osoby,  
která byla pověřena sepsáním protokolu

## Další záznamy katastrálního úřadu ke zjištěným nesouladům

JEDNA SE O DŘEVENÝ VČELÍN