

Jak vylepšit údaje v katastru nemovitostí

JUDr. DANIELA ŠUSTROVÁ

Následující příspěvek je věnován některým významným úkolům, které katastrální úřady plnily nejen v souvislosti s digitalizací katastru nemovitostí, a uvádí, jakým směrem se bude rozvíjet činnost katastrálních úřadů po digitalizaci katastrálních map.

Od 1. 1. 1993 do současnosti

Katastr nemovitostí tak, jak jej známe dnes, byl zřízen k 1. 1. 1993 zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, který vystřídal s účinností od 1. 1. 2014 v návaznosti na rekonstrukci soukromého práva současný zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění.¹

Hlavním úkolem novodobého katastru nemovitostí na počátku 90. let minulého století bylo, v důsledku změny politických a společenských poměrů, vytvořit spolehlivý, přehledný a fungující veřejnoprávní registr nemovitostí a právních vztahů k nim. Zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, byl zřízen Český úřad zeměměřický a katastrální jako ústřední správní úřad, který dle ust. § 3 odst. 1 písm. a) zabezpečuje mj. jednotné provádění správy katastru nemovitostí prostřednictvím katastrálních úřadů.

Katastrální úřady se musely vypořádat s řadou významných úkolů, mezi které lze zařadit zejména převzetí neukončených řízení od bývalých státních notářství, rozhodování o povolení vkladu práva do katastru a elektronizace dat katastru nemovitostí. Usnesením č. 312 vlády České republiky ze dne 16. 6. 1993 bylo Českému úřadu zeměměřickému a katastrálnímu uloženo zpracovat koncepci postupných kroků vedoucích k převedení písemného a mapového operátu do digitální formy a jejich vedení a aktualizaci na katastrálních úřadech. Následná, ještě téhož roku vládou schválená koncepce, odstartovala digitalizaci souboru popisných a souboru geodetických informací katastru.

1 Ve znění zák. č. 86/2015 Sb., č. 139/2015 Sb., č. 106/2016 Sb. a č. 298/2016 Sb.

2 Dle úkolů digitalizace souboru popisných informací: zavedení počítačových sítí PC LAN (realizace 1994), digitalizace listů vlastnictví (realizace 1994-1998), doplnění parcel sloučených do půdních celků (realizace 1994-1998), doplnění rodných čísel a IČO (realizace 1994-1995), doplnění bonit (realizace 1994-1998), doplnění diakritiky a úprava záznamu o vlastníkovi (realizace 1995-1997), doplnění definičních bodů parcel (realizace 1997-2006) a přechod na novou generaci automatizační jednotky (vývoj a realizace 1994-2000).

3 Podle ust. § 23 odst. 2 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), je výpis z listu vlastnictví evidenční jednotkou, která se zakládá v rámci katastrálního území pro skupinu nemovitostí, ke kterým jsou evidovány shodné údaje o vlastnictví a která obsahuje části uvedené v ust. § 23 odst. 2 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

4 Dle úkolů digitalizace souboru popisných informací uvedené v koncepci: zpracování grafického přehledu parcel v půdních celcích (realizace 1994-1998), doplnění bodů podrobných polohových polí (realizace 1994-2000), postupná obnova KN na základě číselného zaměření změn (realizace průběžně od roku 1995), přepracování katastrálních map v S-JTSK (map dle instrukce A, THM a ZMVM) na digitální katastrální mapu (realizace 1994-2000) a přepracování map 1 : 2 880 do digitální formy (realizace 1994-2006).

5 Katastrální mapa jako základní státní mapové dílo určené pro veřejné užití je polohopisnou mapou velkého měřítka s popisem. Katastrální mapa zobrazuje všechny pozemky, které jsou předmětem katastru, katastrální území a další prvky polohopisu. Pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny, označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků.



Na obrázku č. 1 je ukázka ručně psaného listu vlastnictví (před digitalizací) a na obrázku č. 2 je ukázka výpisu z listu vlastnictví v elektronické podobě.

Program digitalizace souboru popisných informací zahrnoval osm dílčích cílů,² z nichž na pomyslné první místo z hlediska důležitosti a oblíbenosti u veřejnosti, která do katastru nahlíží, řadím digitalizaci listů vlastnictví, neboť výpis z listu vlastnictví³ je nejčastěji poskytovaným výstupem katastru.

Koncepce digitalizace vytyčila pro program digitalizace souboru geodetických informací pět úkolů,⁴ z nichž nejznámější je digitalizace katastrálních map.⁵ Původně navrhované termíny se v této části ukázaly jako nereálné, resp. zpoždění při plnění úkolů bylo způsobeno řadou faktorů, které nebylo možné v plné míře při vytvoření koncepce předpokládat. Od roku 2009 plní katastrální úřady úkol stanovený usnesením č. 871 vlády České republiky ze dne 25. 7. 2007, o opatřeních k urychlení digitalizace katastrálních map. V současné době je z celkové počtu 13 091 katastrálních území na území České republiky di-

gitalizováno 12 376 katastrálních území, což je 94,5 % území, a digitalizace katastrálních map bude dokončena⁶ na konci roku 2017. Kopie⁷ katastrálních mapy je nejtýpčtějším a také nejčastějším výstupem ze souboru geodetických informací.



Na obrázku č. 3 je ukázka novoměřického náčrtu z roku 1944 a na obrázku č. 4 je ukázka digitální katastrální mapy dostupné na <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>, jinak také letohrádek Hvězda v Praze na Bílé Hoře a rozdíl 70 let.



Údaje katastru v digitální podobě mají řadu výhod pro široký okruh uživatelů. K nesporným výhodám digitálních souborů informací (geodetických i popisných) patří mj. i to, že se s nimi báječně pracuje při výkonu správy katastru, ale také to, že se dokážeme podívat zpátky do minulosti, což umí ocenit i veřejnost. Výpis z listu vlastnictví si lze vyhotovit aktuální, k okamžiku vyhotovení, nebo se zpětnou platností,⁸ tedy výpis ke konkrétnímu okamžiku v minulosti (nejdále však ke 4. 9. 2001). Kopii katastrální mapy vedené v digitální formě lze vyhotovit v aktuální podobě nebo zpětně k datu v minulosti, nejvýše však k datu vyhlášení platnosti obnoveného katastrálního operátu, ke kterému byla mapa v digitální podobě do informačního systému katastru nemovitosti zavedena.

A co dál?

Katastr nemovitosti je evidencí s primárním důrazem na evidování stavu podle listin předložených k zápisu (vkladem, záznamem a poznámkou) a katastrální úřady tuto agendu běžně vykonávají v rámci své působnosti v souladu s tradičními hlavními zásadami⁹ veřejné pozemkové evidence. Po dokončení digitalizace souboru geodetických informací převezmou katastrální úřady další významný úkol, který nebylo možné dříve realizovat, a budou provádět revizi katastru. Jedná se o činnost upravenou

v ust. § 35 katastrálního zákona a § 43 katastrální vyhlášky. Cílem revize je zajištění co největšího souladu údajů katastru nemovitosti se skutečným stavem v terénu, a to prostřednictvím:

- odstranění nesouladu mezi evidovaným a skutečným stavem nemovitosti a
- odstranění neaktuálnosti již evidovaných technických údajů (druh pozemku, způsob využití nemovitosti, typ a způsob ochrany nemovitosti apod.).

Jak se revize provádí

Rozsah revize stanoví příslušný katastrální úřad podle potřeby v návaznosti na předchozí seznámení se stavem operátu a dalšími podklady.¹⁰ Revize zahajují pracovníci katastrálního úřadu tak, že prověřují údaje evidované v katastru (na listu vlastnictví a v katastrální mapě) s dalšími dostupnými údaji¹¹ a porovnávají platný zakres v katastrální mapě s leteckým snímkem (ortofoto mapa). Důležitou součástí revize katastru je následně vlastní šetření prováděné pochůzkou přímo v terénu, kdy se srovnává stav evidovaný v katastru se skutečným stavem nemovitosti. V případě zjištěného nesouladu projedná katastrální úřad možné způsoby jeho odstranění s místně příslušným stavebním úřadem a dalšími orgány veřejné moci. Následně bude nesoulad projednán s vlastníkem nemovitosti, a to osobně nebo v podobě písemné výzvy. Katastrální úřady disponují metodikou, která obsahuje rozsáhlý přehled typových situací se základními instrukcemi, zda a jak situaci řešit, a revize bude prováděna tak, aby bylo dosaženo kvalitního výsledku revize.

Příklady nesouladu:

- stavba, která je předmětem evidence katastru, avšak není dosud v katastru evidována,
- přístavba ke stávající budově, která mění výměru mezi zastavěnou plochou a sousedním pozemkem,
- stavba, která je v katastru evidována na listu vlastnictví, avšak ve skutečnosti je již odstraněna, a řada dalších.

Revize katastru lze koneckonců chápat jako vhodný nástroj zdokonalení údajů katastru, kdy dochází ke spolupráci orgánů katastru nemovitosti s ostatními orgány státní správy a samosprávy a těmi nejpopovolanějšími, tedy vlastníky nemovitosti a jinými oprávněnými.

✦ Autorka je ředitelkou kanceláře ředitele Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu.

- 6 Digitalizace katastrálních map bude dokončena s drobnými výjimkami. Nedokončena zůstane v těch katastrálních územích, kde bude rozpracována obnova katastrálního operátu na základě výsledků pozemkových úprav nebo novým mapováním, a dále v katastrálních územích, kde kvalita původních mapových podkladů neumožní přepracovat katastrální mapu do digitální podoby jednodušším technologickým postupem a bude nutné přistoupit k novému mapování.
- 7 Originál katastrální mapy má pouze katastrální úřad, veřejnosti se poskytuje kopie katastrální mapy.
- 8 Na konci výpisu z listu vlastnictví se uvádí datum a čas jeho vyhotovení, pokud se tento okamžik neshoduje s okamžikem uvedeným v záhlaví výpisu, ke kterému výpis prokazuje stav evidovaný v katastru, znamená to, že výpis byl vyhotoven se zpětnou platností (hovorově se mu říká „historický“).
- 9 Zásada materiální publicity, zásada intabulační, zásada priority, zásada dispoziční, zásada legality a zásada formální publicity.
- 10 Např. Katastrální úřad pro hl. m. Prahu plánuje provádět revize v intervalu zhruba deseti let v každém katastrálním území. V Praze je celkem 112 katastrálních území od Běchovic až po Žižkov, a to znamená, že každý rok bude nutné provést revizi v deseti až dvanácti katastrálních územích.
- 11 Např. s údaji uvedenými v RÚIAN - registru územní identifikace, adres a nemovitostí, který je volně a bezplatně přístupný všem uživatelům internetu na adrese veřejného dálkového přístupu <http://vdp.cuzk.cz/>.