

ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ INSPEKTORÁT V BRNĚ

Moravské náměstí 1, 602 00 Brno

telefon 542521111, e-mail: zki.brnomesto@cuzk.cz, ID datové schránky: mebadsi

Čj. ZKI BR-70/2023

V Brně dne 16. ledna 2024

OBECE NÉ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH KONTROL ZA ROK 2023 zveřejňované podle ust. § 26 zákona č. 255/2012 Sb., o kontrole, v platném znění

Kontrolní činnost Zeměměřického a katastrálního inspektorátu v Brně (dále jen "ZKI") byla prováděna postupy stanovenými v zákoně č. 255/2012 Sb., o kontrole (kontrolní řád) a byla zaměřena na dvě základní oblasti jeho věcné působnosti, vymezené v ust. § 4 písm. a) a b) zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů.

1. Kontroly výkonu státní správy katastru nemovitostí katastrálními úřady

Věcná působnost ZKI k těmto kontrolám vychází z ust. § 4 písm. a) zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech a územní působnost ZKI je stanovena v příloze č. 1 k tomuto zákonu.

Kontroly výkonu státní správy katastru nemovitostí provedl ZKI v roce 2023 u všech katastrálních úřadů (dále KÚ) a jejich katastrálních pracovišť (dále KP) v obvodu své územní působnosti, tj. u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního úřadu pro Vysočinu a Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj.

V roce 2023 provedl ZKI celkem 253 kontrol zaměřených především na dodržování zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a jeho prováděcích předpisů, zejména vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška) a vyhlášky č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, i na dodržování úředních a technologických postupů vyplývajících z předpisů a vnitroresortních metodických dokumentů.

Detailní zaměření kontrol prováděných na katastrálních úřadech (dále jen "KÚ") a jejich katastrálních pracovištích (dále jen "KP") bylo voleno z osnovy obsažené v příloze č. 11 Jednacího řádu ZKI platného do 31. 12. 2023 a při této volbě bylo přihlíženo i ke konkrétním vlastním poznatkům, které ZKI dlouhodobě získává v rámci své jiné správní činnosti, zejména pak při rozhodovací činnosti ve správních řízeních o odvoláních proti prvoinstančním rozhodnutím KÚ.

Kontroly provedené v roce 2023 byly zaměřeny především na tyto dílčí činnosti prováděné při výkonu státní správy KN:

- Řízení o povolení vkladu práv do KN, protokoly o záznamech (kontrola věcné správnosti rozhodnutí, vedení spisu apod.) – 67 kontrol,
- vyznačování změn v souboru geodetických informací KN – 50 kontrol,
- řízení o opravě chyb v katastrálním operátu a o námitkách proti obsahu obnoveného katastrálního operátu – 10 kontrol,
- obnova katastrálního operátu + revize – 130 kontrol,
- lhůty pro potvrzování geometrického plánu – 25 kontrol;

- ostatní (tvorba neměřických záznamů, důvody nepotvrzení geometrických plánů, vedení cenových údajů) – 36 kontrol

Výsledek kontrol:

Zápisy práv do katastru nemovitostí

Lhůty pro vyznačování plomby

U podání doručených prostřednictvím datové schránky, zejména u podání přeposlaných z jiného KP/KÚ nebo doručených ve večerních hodinách dochází občas k nedodržení ust. § 9 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb.

Neukončená řízení

- Přerušená řízení jsou průběžně řešena výzvami a doplněním.
- Ve všech případech, které projednávají soudy, jsou pravidelně činěny dotazy písemně nebo pomocí stránky „INFO Soud“ na průběh řízení u soudu a data jsou uváděna do spisů.
- Prověřena byla všechna neukončená řízení z předchozích let na každém z kontrolovaných pracovišť, u kterých byla uvedena operace „Dožádán správní orgán“, „Řízení přerušeno“, „Ostatní rozhodnutí“, „Řízení postoupeno“, „Výzva k doplnění s přerušením“. Podrobné údaje k jednotlivým řízením jsou uvedeny v příslušných kontrolních protokolech a jejich přílohách. Při kontrole neukončených řízení na kontrolovaných KP nebyla zjištěna vlastní nečinnost KP.

Řízení o povolení vkladu

U všech kontrolovaných KP bylo v protokolech ZKI konstatováno, že při vydání svých procesních i meritorních rozhodnutí dodržují všechny zákonem stanovené procesní náležitosti a spisy jsou v těchto řízeních vedeny v souladu s obecně závaznými i interními právními předpisy. ZKI tedy nezjistil žádná závažná pochybení, v protokolech o kontrole vytkl pouze ojedinělá pochybení – např. nesprávnou aplikaci ust. § 24 odst. 1 správního řádu (fikce doručení), či nevhodnou aplikaci ust. § 17 katastrálního zákona, tj. nesplnění podmínky vkladu.

Lhůty rozhodovací činnosti KP

Založená řízení jsou zaplombována; účastníci řízení jsou obesláni informací o plombě neprodleně po vyznačení plomby; u řízení zahájených bez návrhu jsou účastníci obesláni zahájením řízení a seznámením s podklady (čl. 14 odst. 5, 6 Jednacího řádu KÚ); je dodržována ochranná 20. denní lhůta pro možnost povolení vkladu stanovená § 18 odst. 1 katastrálního zákona.

Zápis cenových údajů

V ojedinělých případech byl cenový údaj v ISKN uvedený včetně DPH byť ve smlouvě byl bez DPH, nebo byl v ISKN uveden pouze neúplný cenový údaj (část kupní ceny), byť ze smlouvy bylo možné zjistit celkovou cenu.

Protokol o záznamech

Lhůty pro vyznačení plomby do KN

Plomby jsou u podání doručených na KP osobně, poštou nebo prostřednictvím datové schránky vyznačovány v KN nejpozději následující pracovní den po doručení listin.

Lhůty pro zápis údajů do KN po doručení listiny, která je podkladem pro záznam nebo poznámku nebo jiného údaje

K překročení 30 denní lhůty pro zápis do katastru dle výstupu ze statistik ISKN dochází nejčastěji z důvodu předcházejících řízení V nebo Z, čekání na zápis v RUIAN pro převzetí údajů do katastru, zasílání výzev předkladatelům listin k doplnění podání, čekání na vyhotovení NEMZ; případně jsou řízení ukončována jako bezpředmětná (zápis proveden na jiném KP případně v jiném řízení Z) anebo mylná (některá automaticky založená řízení – např. rušení JPV po lhůtě platnosti).

Vyznačování změn v SGI

- Změny předmětů obsahu katastrální mapy jsou vyznačovány v souladu s grafickým vyjádřením geometrických plánů, které jsou KP předkládány jako součást listin, které jsou podkladem pro zápis změn, postup dle bodu 3.5.4.1, bodu 3.5.4.2 návodu pro správu KN je dodržován.
- V některých případech bylo kontrolou zjištěno, že při zápisu změny obvodu budovy některá katastrální pracoviště nevyžadují doložení listiny dokládající povolení užívání stavby, nedodrženo postup dle bodu 5.3.6. písm. b) návodu pro správu. Změna je vyznačena na základě aktualizace „Technicko-ekonomických atributů“ uvedených v RUIAN.

Řízení o opravách chyb v katastru

Kontrola nejstarších neukončených řízení OR

Důvody neukončení řízení byly:

- bez důvodu neukončená řízení
- dosud neuplynula lhůta pro podání nesouhlasu, odvolání proti rozhodnutí
- oznámení o opravě nebylo doručeno všem účastníkům.
- řízení bylo postoupeno odvolacímu orgánu;
- dosud neuplynula lhůta stanovená výzvou.

Kontrola řízení OR

- KP chybně uvádí na korespondenci číslo jednací ve tvaru spisové značky (nedodrženo čl. 11 Jednacího řádu KÚ). Také bylo zjištěno chybné vyznačení data doručení korespondence (fikce doručení, nedodrženo ust. § 24 odst. 1 správního řádu);
- V ISKN v řízení OR nebyl v záložce „účastníci řízení“ vyplněn „typ účastníka“, řízení OR a s ním související řízení „Z“ nebylo navázáno (nedodrženo bod 13.1.2 Návodu), nebyl dodržen správný postup založení a provázání V, OR a opravného řízení V (nedodrženo čl. 13.1.2 Návodu), do spisů OR byly vkládány neměřické záznamy bez textového souboru ověření (nedodrženo bod 14.5.7.4 Návodu).

Obnova katastrálního operátu a převod katastrální mapy do digitální formy v S-JTSK

- Opakovaně bylo zjištěno, že průběh hranice nebyl vyšetřen dle skutečného stavu v terénu v souladu s ustanovením § 50 odst. 1 katastrální vyhlášky. Byly zjištěny případy u hranice vlastnické i správní.
- Byly zjištěny i případy, kdy nebyla vyšetřena hranice druhu pozemku a ve výsledném elaborátu zjišťování hranic je vyznačena jako hranice převzatá. Obdobně byla vyznačena k převzetí i hranice mezi parcelami, jejichž samostatné evidování není v souladu s ustanovením § 2 písm. a) katastrálního zákona.

- Nedostatky byly zjištěny i při vyznačení obvodů budov, a to obvodu budov, které jsou hlavní stavbou na pozemku, i u obvodu vedlejších staveb. Problematické zůstává vyznačení vedlejší stavby, která svou částí zasahuje na pozemek jiného vlastníka. I když k této problematice bylo vydáno stanovisko č.j. ČÚZK-03176/2022 a stanovisko č.j. ČÚZK-04400/2023, tato problematika je pro některé KP stále těžce uchopitelná. Jedná se především o případy, kdy budovy byly v minulosti v katastru nemovitostí chybně evidovány, a při obnově katastrálního operátu novým mapováním nebyl tento nedostatek odstraněn.
- Opakovaně bylo pouze zjištěno, že na nádvoří přilehlém ke stavbě hlavní jsou v některých případech jako další prvek polohopisu vyznačovány i „drobné stavby.“
- V některých případech byly v rámci obnovy katastrálního operátu novým mapováním do KN chybně zapsány pozemky s druhem pozemku – vodní plocha, způsob využití – vodní nádrž umělá, které vznikly záměrnou lidskou činností, ale dle vyjádření vodoprávního úřadu se nejedná o vodní dílo ve smyslu ustanovení § 55 vodního zákona.
- Lze konstatovat, že vzrostl zájem katastrálních pracovišť o konzultace při řešení konkrétních situací, především v průběhu etapy zjišťování hranic.
- V rámci obnovy katastrálního operátu na podkladě komplexních pozemkových úprav poskytují KP v souladu s ustanovením platných předpisů.

Revize katastru

- K zaznamenání zjištěných nesouladů jsou zakládány přílohy protokolu o výsledku revize údajů KN. Přílohy protokolu o výsledku revize údajů KN jsou úplné, mají všechny náležitosti, kontrolou byly zjištěny pouze ojedinělé drobné nedostatky. Při kontrole byl však shledán rozdílný přístup jednotlivých KP k zakládání jednotlivých příloh protokolu. V některých případech jsou zakládány samostatné přílohy i pro změny, které spolu bezprostředně souvisí, následně jsou i změny zapisovány odděleně, což je nadbytečné a nežádoucí.
- V některých případech byla do KN zapsána změna druhu pozemku, případně změna způsobu využití pozemku bez vyjádření příslušného OVM.
- Byly zjištěny případy, kdy přístavba budovy stojí na pozemku jiného vlastníka. Se zjištěnou změnou obvodu budovy byl seznámen pouze vlastník stavby, který byl vyzván k doložení konkrétních listin pro zápis změny do katastru nemovitostí. Vlastník pozemku, na kterém stojí přístavba, nebyl s nesouladem seznámen – nebyla dodržena příslušná část § 43 odst. 8 katastrální vyhlášky.
- Obecně lze konstatovat, že je naplňován cíl revize, kterým je zajištění co největšího souladu údajů katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu – odst. 12.1.2 Návodu pro správu KN je dodržován.
- Výjimkou byla pouze revize v jednom katastrálním území, kdy byl příčinou chybovosti nedůsledný a neodborný přístup konkrétního pracovníka KP a také podcenění průběžné a závěrečné kontroly.

Potvrzování geometrického plánu, přebírání dokumentace vytyčené hranice pozemku a vyhotovování neměřických náčrtů katastrálním úřadem

Věcná a formální správnost postupu KP při přezkoumávání obsahu dokumentace výsledků zeměměřických činností

Nebyly zjištěny závady.

Přijímání žádostí o potvrzení geometrických plánů, lhůty vyřízení žádostí o potvrzení geometrických plánů

- Při přijímání a potvrzování GP je postupováno dle metodického pokynu ČÚZK-25095/2013-22, jehož přílohou je příslušná příručka a dle Návodu pro správu katastru nemovitostí platného v době kontrolované činnosti.

- Na kontrolovaných KP se geometrické plány potvrzují do 10 pracovních dnů. Výjimky se vyskytují pouze v případech, kdy nejsou včas uhrazeny správní poplatky (podle čl. 43 odst. 4 Jednacího řádu KÚ, lze žádost o potvrzení GP vyřizovat až po uhrazení správního poplatku).

Důvodnost nepotvrzení geometrických plánů

- Ve všech kontrolovaných případech byly GP nepotvrzeny oprávněně, byly správně uváděny odkazy na předpis, zpravidla katastrální vyhlášku.
- V některých případech, které ZKI zjistil následně u již potvrzených geometrických plánů, mohly být ve výpisech vad uvedeny ještě další nedostatky (výčet vad, které nebrání potvrzení GP), které jsou však nepodstatné, na využití GP pro vyznačení změny v ISKN nemají vliv.

Neměřické záznamy

Vlastní vyhotovení NEMZ je prováděno na velmi dobré úrovni, po technické stránce nebylo v žádném ze 71 kontrolovaných případů shledáno pochybení. Všechny kontrolované NEMZ byly vyhotoveny v elektronické podobě a elektronicky ověřeny úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem, s výjimkou tří případů. V případech kdy byla změna v ISKN prováděna na základě ohlášení změny vlastníkem, byla vždy doložena příslušnou listinou, zpravidla se jednalo o potvrzení o neexistenci stavby vydané příslušným stavebním úřadem a v případech sloučení zemědělských pozemků, doložení souhlasu odborem životního prostředí.

2. Kontroly provedené v rámci dohledu na ověřování výsledků zeměměřických činností, které jsou využívány pro katastr nemovitostí a státní mapové dílo

Věcná působnost ZKI k těmto kontrolám vychází z ust. § 4 písm. b) zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech.

Kontrolovanými osobami byly fyzické osoby, kterým bylo uděleno úřední oprávnění k ověřování výsledků zeměměřických činností podle ust. § 12 odst. 1 písm. a) zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů, které jsou podle ust. § 16 odst. 1 písm. a) téhož zákona povinny jednat odborně, nestranně a vycházet vždy ze spolehlivě zjištěného stavu věci.

V roce 2023 provedl ZKI celkem 23 těchto kontrol, které byly zaměřeny především na dodržování zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením a zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a prováděcích předpisů k těmto zákonům, kterými jsou vyhláška č. 31/1995 Sb., kterou se provádí zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením a vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

Mezi nejčastější pochybení zjištěná v roce 2023 při kontrolách zaměřených na ověřování výsledků zeměměřických činností fyzickými osobami s uděleným úředním oprávněním řadí ZKI:

- Pro vytyčení hranice pozemků nejsou důsledně využívány původní výsledky zeměměřických činností, případně není zdůvodněn rozpor výsledků vytyčení s nalezenou stávající rozhradou pozemků.
- V případě geometrických plánů a s nimi souvisejících ZPMZ inspektorát i nadále shledává absenci správného postupu dle § 81 odst. 3 katastrální vyhlášky.

- V případě kontrolního zaměření podrobných bodů jsou pro doplnění souřadnic polohy mnohdy upřednostňovány souřadnice obrazu před skutečnou polohou bodů určenou geodetickými metodami.
- Při vytyčení hranic pozemků je nadužíváno vytyčení souřadnic obrazu mapy s kk 6 až kk 8. Využití přímo měřených hodnot z původních výsledků zeměměřických činností není důsledné, stejně jako zaměření skutečného stavu, jeho porovnání s katastrální mapou a posouzení existujícího rozhraničení pozemků. Často nedochází ani k ověření přesnosti zobrazení zaměřením identických bodů či identických linií.
- Mnohdy je k souřadnicím obrazu s kk 6 až kk 8 přistupováno jako k souřadnicím určeným geodetickou metodou s přesností podle bodu 13.1 přílohy katastrální vyhlášky. Souřadnice polohy, určené měřením v terénu, jsou s nimi porovnávány a v případě nepřekročení mezní souřadnicové chyby $u_{xy} = 0,28$ m jsou souřadnice polohy následně upraveny tak, že se rovnají souřadnicím obrazu (a to jak v případě kontrolně určených bodů, tak i v případě bodů napojení změny).
- Vytyčené body jsou v terénu označeny pouze dočasným způsobem, i když z protokolu o vytyčení nevyplyvá nesouhlas vlastníků s průběhem vytyčené hranice – porušen § 88 odst. 2 katastrální vyhlášky.
- Kontrolní zaměření vytyčených bodů je mnohdy realizováno ze stejného stanoviska, z něhož byly body vytyčeny – porušen § 88 odst. 2 katastrální vyhlášky.

3. Přestupky na úseku zeměměřictví

V roce 2023 byla pravomocně ukončena 4 správních řízení ve věci přestupku na úseku zeměměřictví. Celková výše udělené pokuty činila 78 000 Kč.

Zjištěný stav:

nedodržení podmínek nebo povinností stanovených v zákoně o zeměměřictví pro ověřování výsledků zeměměřických činností využívaných pro KN. Ověření GP a s ním souvisejících dokumentací, obsahujících vady (viz zjištění uvedená v rámci dohledů na ověření výsledků zeměměřických činností).

Ing. Jiří Káčerek
ředitel ZKI v Brně