

Zeměměřický a katastrální inspektorát v Plzni

Radobyčická 12, 301 00 Plzeň

Tel.: 377 162 128, eMail: zki.plzen@cuzk.cz, ID datové schránky: 3tradrw

Č.j.: ZKI PL-28/2022

V Plzni dne 18. 1. 2022

Obecné informace o výsledcích kontrol za rok 2021

zveřejňované podle ust. § 26 zákona č. 255/2012 Sb., o kontrole (kontrolní řád)

Kontrolní činnost Zeměměřického a katastrálního inspektorátu (dále jen ZKI) v Plzni byla prováděna postupy stanovenými v kontrolním řádu a byla zaměřena na dvě základní oblasti jeho věcné působnosti, vymezené v ust. § 4 písm. a) a písm. b) zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zeměměřických a katastrálních orgánech“).

1) Kontrola 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 je stanovena v příloze č. 1 k tomuto zákonu. Kontroly provedl ZKI v Plzni v roce 2021 na obou katastrálních úřadech (dále jen KÚ) v obvodu své územní působnosti a na katastrálních pracovištích (dále jen KP) těchto KÚ. Jedná se o KÚ pro Plzeňský kraj a KÚ pro Karlovarský kraj.

V roce 2021 provedli inspektoři ZKI v Plzni celkem 132 písemně dokumentovaných kontrol v oblasti výkonu státní správy katastru nemovitostí a tvorby a obnovy státního mapového díla, které byly zaměřeny především na dodržování zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (katastrální zákon) a jeho prováděcích předpisů, zejména vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen katastrální vyhláška), a dále na dodržování žádoucích úředních a technologických postupů vyplývajících z vnitroresortních předpisů a metodických dokumentů.

Detailní zaměření těchto kontrol bylo voleno z osnovy obsažené v příloze č. 11 Jednacího řádu ZKI a při této volbě bylo přihlášeno i ke konkrétním vlastním poznatkům, které ZKI dlouhodobě získává v rámci své jiné správní činnosti, zejména pak z rozhodovací činnosti ve správních řízeních o odvoláních proti prvoinstančním rozhodnutím KÚ.

Kontroly provedené v roce 2021 byly zaměřeny především na tyto dílčí činnosti KÚ a KP prováděné při výkonu státní správy katastru nemovitostí (dále jen „KN“):

Zápisys práv do KN

- Protokol o vkladu (např. vyznačování plomb, přípravu údajů k aktualizaci, lhůty zápisů do KN vkladem, uložení do dokumentačních fondů apod.)
 - Provéřením výsledku rozptýlu lhůt vkladové agendy lze konstatovat, že nebyly zjištěny negativní jevy, které by mohly vést k domněnce možného upřednostňování nebo korupčního jednání při vyřizování vkladových řízení. Na všech KP byla řízení vyřizována v pořadí došlých podání.
- Vyznačování plomby u vkladových řízení
 - U naprosté většiny řízení byla u dotčených nemovitostí plomba vyznačena nejpozději následující pracovní den od přijetí, překročení lhůty pro vyznačení plomby bylo zjištěno pouze ojediněle. U řízení, v nichž plomba nebyla dle statistického výstupu vyznačena, ZKI ověřil, že plomba vyznačena být skutečně neměla. V ojedinělých případech bylo zjištěno nadbytečné vyznačení plomby u nemovitostí v řízení o zápisu vlastnického práva k nové stavbě jako samostatné věci.

- Řízení o povolení vkladu práv do KN (např. kontrola nejstarších neukončených řízení, kontrola věcné správnosti rozhodnutí, vedení spisu apod.)
 - Na žádném z kontrolovaných pracovišť nebyla zjištěna nečinnost KP v řízeních (vyjma jednoho řízení, kde ZKI nicméně nemusel vydávat opatření proti nečinnosti, neboť KP před ukončením kontroly provedlo v řízení úkon). Časové prodlevy mezi jednotlivými úkony KP byly zjištěny v jednotkách případů.
 - V převážné většině kontrol nebyly shledány zásadní nedostatky týkající se věcné správnosti vydaných správních aktů, jednalo se spíše o administrativní ojedinělá pochybení. Věcně nesprávné postupy byly ojediněle zaznamenány u 5 KP.

Duplicitní zápis vlastnictví

- Při rozsáhlé zjišťovací akci bylo prověřeno 191 duplicitních zápisů vlastnictví. Na KÚ pro Karlovarský kraj byly prověřeny všechny evidované duplicitní zápisy, na KÚ pro Plzeňský kraj bylo v průměru na jedno KP prověřeno 15 duplicitních zápisů.
- Výrazná většina duplicitních zápisů (138) byla vyznačena z důvodu, že ve sbírce listin KP se již nacházelo více listin prokazujících vlastnické právo k téže části zemského povrchu pro různé osoby. Převážně se jednalo o překryv parcel KN a parcel pozemkového katastru nebo přídělu.
- Menší část případů (46) představovala duplicitní zápisy vlastnictví založené záznamem v souvislosti s obdržením druhé listiny svědčící o vlastnickém právu pro další osobu k téže části zemského povrchu. Všechny zápisy tohoto typu byly provedeny do konce r. 2011, tj. v souladu s právní úpravou.
- V některých případech nebylo možno z dostupných dokumentů ověřit oprávněnost duplicitního zápisu vlastnictví (z různých příčin, např. nemožnost identifikace parcel z původních nabývacích listin). KP byla v těchto případech vyzvána k dohledání dokumentů a doložení důvodnosti prvotního duplicitního zápisu.
- Nejčastějšími důvody chybných postupů KP bylo neobeslání vlastníků o provedeném duplicitním zápisu, což se týkalo především starších duplicitních zápisů. V některých případech nebylo možno obeslání vlastníků na základě dostupných podkladů ověřit (např. kvůli skartaci dokumentů).
- Další častou vadou bylo chybné navázání nabývacích listin k jednotlivým oprávněným osobám. V těchto případech byla KP vyzvána k provedení oprav.
- V jednotkách případů bylo zjištěno, že duplicitní zápis vlastnictví neodpovídá nabývacím listinám, když došlo k chybnému zápisu spoluvlastnických podílů. KP byla vyzvána k provedení oprav.
- Ve 2 případech bylo zjištěno, že duplicitní zápis vlastnictví nebyl vyznačen pouze k parcele označující část zemského povrchu, které se duplicita týká (tj. k překryvu vlastnických práv). KP byla vyzvána k provedení opravy.
- Na KP nebylo zjištěno nedůvodné využívání nebo nadužívání duplicitního zápisu vlastnictví. Pouze na 1 KP byl zjištěn případ (3 LV), kdy neměl být duplicitní zápis vlastnictví proveden (KP bylo vyzváno k provedení opravy).
- ZKI v mnohých případech zjistil, že byly již skartovány příslušné spisy ZDŘ a OR, a nebylo tak snadné a někdy ani možné zjistit oprávněnost duplicitního zápisu vlastnictví. Podkladové listiny pro provedení tohoto zápisu do KN často nejsou ani součástí sbírky listin. Je otázkou, zda by bylo možno do budoucna nějak zamezit skartaci podkladů, na základě nichž byl duplicitní zápis vlastnictví do KN proveden a nejsou součástí sbírky listin, před vyřešením (odstraněním) tohoto zápisu.

Vedení podacího deníku

- Na kontrolovaných KP se nevyskytují žádná starší podání žadatelů (navrhovatelů), která by nebyla vyřízena, a na žádném z kontrolovaných KP nebyla shledána nečinnost. Většina podání byla navázána a převedena do jiného řízení a PD byly ukončeny.

Řízení o opravě chyb v katastrálním operátu a o námitkách proti obsahu obnoveného katastrálního operátu (např. kontrola nejstarších neukončených řízení, vedení spisu, procesní a formální náležitosti)

- Časové prodlevy mezi jednotlivými úkony KP byly zjištěny ojediněle. Nečinnost nebyla shledána v žádném řízení na kontrolovaných KP.
- U devíti z jedenácti kontrolovaných KP nebyly zjištěny zásadní nedostatky, jednalo se spíše o administrativní pochybení a ojedinělé nesprávné postupy. Věcně nesprávný postup byl ojediněle zaznamenán na dvou KP.

Obnova katastrálního operátu a převod katastrální mapy do digitální formy v Systému jednotné trigonometrické síť katastrální (dále jen S-JTSK)

- Obnova katastrálního operátu novým mapováním
 - V roce 2021 ZKI prováděl kontroly zaměřené převážně na etapu zjišťování hranic (dále jen ZH), jedna kontrola byla zaměřena též na etapu podrobného měření. Závěry z kontrol prokazují snahu šetřitelů přistupovat ke ZH zodpovědně, zápisy v soupisech nemovitostí (dále jen SN) jsou většinou provedeny srozumitelně a přehledně. V rámci kontrol byly nejčastěji zjišťovány drobné závady nahodilého charakteru.
 - ZKI dlouhodobě apeluje na zhotovitele, aby věnovali velkou péči zápisu do SN a zákresu do náčrtů ZH, neboť jejich úroveň je podstatná při řešení případných sporů. Aktuální změny postupů, především pak postupný přechod od analogových výstupů k výstupům digitálním (neexistence pomocných grafických konceptů) si vyžadují co nejpodrobnější a nejsrozumitelnější popis situace v soupisech nemovitostí.
 - Větší pozornost si zaslouží též označování vyšetřených lomových bodů hranic v terénu. ZKI se stále setkává s případy, kdy vlastník nebyl zřejmě dostatečně seznámen s důvody a postupy obnovy operátu novým mapováním, a požaduje „vytyčení“ stavu dle původní mapy. Někteří vlastníci pak opakovaně zasahují do procesu zjišťování hranic, požadují jeho opakování či změny. Do ukončení etapy ZH zřejmě nezbyvá, než jejich požadavkům vyhovět, dle ZKI je však nutno o každém takovém šetření či změně (včetně data) učinit záznam do příslušného SN. Pro takové záznamy je možno použít např. předtištěné místo na obalu SN pro zápis „zvláštních okolností“, které dle zjištění ZKI není prakticky využíváno.
 - Bylo zjištěno nadužívání dřívějších výsledků zeměměřických činností v neodůvodněných případech.
 - Byly v nedostatečném počtu nebo nevhodně voleny zajišťovací míry při ZH u lomových bodů označených v terénu dočasným způsobem (dřevěnými kolíky), což mělo za následek převzetí hranic do DKM z dřívějšího operátu.
 - Určení některých nových podrobných bodů nebylo předepsaným způsobem ověřeno kontrolním měřením.
 - V jednom případě nebyl výsledný elaborát ověřen ÚOZI (po vyhlášení platnosti obnoveného katastrálního operátu).
- Obnova katastrálního operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav
 - V roce 2021 prováděl kontrolu převzatých elaborátů ZH. V jednom případě byla zjištěna podprůměrná kvalita elaborátu ZH neřešených pozemků, který byl velmi nepřehledný, a to především kvůli nevhodně a neodborně řešenému kladu náčrtů, kdy obvody náčrtů nebyly voleny po hranicích parcel, resp. nebyly stanoveny vůbec. Důsledkem značného překryvu obsahu náčrtů byla nepřehlednost zápisů v SN. Parcely zasahující do více náčrtů byly původně uvedeny jen v jednom SN, po převzetí elaborátu KP vyhotovitel tyto parcely doplnil do ostatních SN, avšak tento dodatečný zásah do SN pouze zvýšil riziko zpochybnění výsledků ZH.
 - Na 2 KP byla provedena kontrola ukládání elaborátů obnovy. V 1 případě bylo zjištěno, že příslušné dokumenty nebyly ukládány v elektronické podobě prostředky ISKN.

Revize katastru

- Během roku 2021 ZKI provedl 14 kontrol zaměřených na revizi katastru, přičemž se podařilo porovnat postup řady různých vyhotovitelů. ZKI shledal rozdílný postup při řešení obdobných situací (rozdílné posouzení ZVP, rozdílné řešení nesouladů), je přitom žádoucí snažit se řešit obdobné situace jednotně. Problematickým tématem se jeví požadavky KP na zaměření a legalizaci (např. vynětí ze ZPF) dosud neevidovaných cest (často jde o účelové komunikace, v řadě případů jen zhutněná zemina či štěrk).
- V několika případech nebylo zrušení nesouladu vyznačeno v kopii katastrální mapy se zákresem změn. Písemná a grafická část elaborátu by měly být v souladu, a proto by zrušení nesouladu mělo být vyznačeno i v kopii KM se zákresem změn např. přeškrtnutím.
- Ne vždy je věnována dostatečná pozornost prošetření ochrany nemovitostí (konkrétně ochrany nemovitých kulturních památek).
- Přestože jsou revize prováděny již několik let, ZKI opakovaně zjišťuje problémy ve spolupráci KP s některými OVM, především editory RÚIAN, když při revizi zjištěné a nahlášené změny nejsou provedeny ani několik měsíců po ukončení revize.
- ZKI zjistil nejednotný postup při zveřejnění informace o neodstraněném nesouladu v nahlášení do KN. Při zjištění zásadní změny obvodu budovy (přístavba), kdy tato budova zasahuje nově na sousední parcelu, vyznačují některá KP nesoulad pouze na parcele, na které je dosavadní budova aktuálně evidována, jiná KP vyznačují nesoulad i na sousední parcelu, na kterou budova nově zasahuje.

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

- Rozptyl lhůt řízení PGP
 - Na podkladě vyhodnocení rozptylů lhůt v řízení PGP (potvrzování geometrických plánů) může ZKI v Plzni konstatovat, že na žádném KP nebylo při potvrzování geometrických plánů (dále jen GP) zjištěno korupční jednání ve prospěch některého z vyhotovitelů GP nebo úředně oprávněných zeměměřických inženýrů. GP byly vyřizovány v pořadí došlých, resp. podle data uhrazení správního poplatku.
- Neměřické záznamy
 - Namátkově byla provedena kontrola vyhotovování neměřických záznamů na 4 KP. Z celkového počtu 72 zkontrolovaných neměřických záznamů bylo více než polovina bez závad, u zbylých byly zjištěny drobné vady. Pouze v jednom případě byly zjištěny podstatné věcné závady.

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 a územní působnost je stanovena v příloze č. 1 k tomuto zákonu.

Kontrolovanými osobami byly fyzické osoby (ÚOZI), 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 (dále jen zákon o zeměměřictví), které jsou podle ust. § 16 odst. 1 písm. a) téhož zákona povinny jednat odborně, nestranně a vycházet vždy ze spolehlivě zjištěného stavu věci a podle ust. odst. 2 odpovídají za odbornou úroveň jimi ověřených výsledků zeměměřických činností, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.

V roce 2021 provedli inspektoři ZKI v Plzni celkem 55 dohledů, které byly zaměřeny především na dodržování zákona o zeměměřictví a katastrálního zákona, a dále prováděcích předpisů k těmto zákonům, zejména vyhlášky č. 31/1995 Sb. a katastrální vyhlášky.

Kromě 3 dohledů, které byly vykonány na základě podnětu KP a vlastníka dotčeného pozemku, byly zbývající dohledy vykonané v roce 2021 provedeny z vlastního podnětu ZKI, který se jednak zaměřil na ÚOZI, kteří nebyli v předchozím období kontrolováni nebo u nich ke kontrole v rámci působnosti ZKI v Plzni prozatím nedošlo, a dále i na porovnání verzí GP a ZPMZ s původními verzemi, které nebyly potvrzeny katastrálním úřadem, s využitím webové aplikace *Databáze sdělení KÚ o (ne)potvrzení GP*.

Stejně jako v předchozích obdobích byly zjištěny různorodé závady převážně nahodilého charakteru. Některé vady jsou zjišťovány opakovaně, a to i z dlouhodobějšího pohledu, což svědčí o přetrvávajících nejasnostech vyhotovitelů v některých otázkách, popř. jejich podceňování. Jedná se např. o tyto problémy:

- chybně nebo neúplně vyplněný protokol určení bodů technologií GNSS; nicméně zde se jednalo většinou o formální nedostatky formuláře *protokol určení bodů technologií GNSS*, jehož vyplňování není ze strany geodetů zřejmě věnována dostatečná pozornost;
- nejasnosti ohledně (dvojích) souřadnic bodů – chyby v seznamu souřadnic, chybějící souřadnice polohy lomových bodů změny ve VFK;
- nedostatečné ověřování polohy lomového bodu změny.

Přestupky na úseku zeměměřictví

V roce 2021 byla zahájena 2 řízení o přestupku na úseku zeměměřictví. V obou případech se jednalo o přestupky ve smyslu § 17b odst. 2 písm. a) zákona o zeměměřictví. Obě řízení byla v roce 2021 pravomocně ukončena. Byly uděleny sankce v celkové výši 30.000 Kč (+ 2.000 Kč tvořily náhrady nákladů řízení).

Vybrané důvody pro zahájení řízení o přestupku:

- Ověření GP k rozdělení pozemku a souvisejícího ZPMZ, obsahujících vady. Například: nedostatečné ověření polohy lomových bodů změny; chybějící souřadnice polohy v návrhu změny.
- Ověření výsledků týkajících se obnovy souboru geodetických informací u neřešených pozemků v rámci obnovy katastrálního operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav, které obsahovaly vady. Například: porušení předpisů při číslování náčrtů zjišťování hranic a při vyznačování čísel podrobných bodů polohopisu v měřických náčrtech; nevhodně zvolené rozhraní náčrtů jak zjišťování hranic, tak měřických; nesprávné vyznačení obvodu pozemkových úprav a rozhraní mezi pozemky řešenými a neřešenými v náčrtech zjišťování hranic; zjištěné změny, uvedené v soupisech nemovitostí, neodpovídají zobrazení v náčrtech zjišťování hranic; nepřehlednost soupisu nemovitostí a zásahy do něj; ponechání původních souřadnic podrobných bodů s kódem kvality vyšším než 3 v případě jejich určení podrobným měřením s kódem kvality 3; nejasné vyznačení příslušnosti podezdívky plotu k pozemku v měřickém náčrtu; nedodržení obecných zásad podrobného měření.

Ing. Tomáš Pešek
ředitel ZKI v Plzni