

Český úřad zeměměřický a katastrální

**VÝHLED ČINNOSTI KATASTRÁLNÍCH ÚŘADŮ V OBLASTI SPRÁVY
TECHNICKÝCH ÚDAJŮ DO ROKU 2030**

Praha 2017

Předložil: Ing. Karel Štencel, místopředseda
a ředitel sekce zeměměřictví a katastru nemovitostí

Schválil: Ing. Karel Večeře, předseda
dne 28. března 2017, č.j.: ČÚZK-04295/2017-2

VÝHLED ČINNOSTI KATASTRÁLNÍCH ÚŘADŮ V OBLASTI SPRÁVY TECHNICKÝCH ÚDAJŮ DO ROKU 2030

Úvod

Orgány státní správy zeměměřictví a katastru nemovitostí naplňují od svého vzniku v roce 1993 cíle dlouhodobé koncepce rozvoje katastru nemovitostí ČR. Jejím cílem je naplnit základní poslání moderní pozemkové evidence spočívající v zajištění věrohodných informací o nemovitostech a právních vztazích k nim. Vysoká míra spolehlivosti údajů v katastru je nezbytná pro ochranu práv k nemovitostem, pro rozvoj realitního a hypotéčního trhu, pro rozvoj území a podporu rozhodovacích procesů ve veřejné správě. V souvislosti s blížícím se dokončením digitalizace katastrálních map je třeba upřesnit hlavní cíle pro další období.

Zatímco v oblasti evidence práv k nemovitostem a údajů s právy souvisejícími byly koncepční změny provedeny s účinností od 1. ledna 2014 v souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku a katastrálního zákona, v oblasti technických údajů katastru nemovitostí je třeba navázat na dokončovanou digitalizaci katastrálních map dalšími inovacemi, díky kterým bude možné dosáhnout vyšší kvality těchto údajů. Uživatelé informací katastru nemovitostí v současnosti poukazují na dvě oblasti nedostatků stávajícího katastru nemovitostí, a to na nedostatečnou přesnost evidovaných hranic pozemků v územích, kde se dosud používají katastrální mapy s geometrickým základem z 1. poloviny 19. století, a na nedostatečnou aktuálnost evidovaných technických údajů jako je druh pozemku, způsob jeho využití či ochrana nemovitosti. Nedostatečná přesnost evidovaných hranic pozemků komplikuje investorům přípravu staveb i činnost stavebních úřadů v územním a stavebním řízení, přináší problémy při obchodech s nemovitostmi, neboť je zpochybněna výměra, která je důležitým parametrem pro stanovení ceny, a nepříspěvá k dobrým sousedským vztahům, neboť v případě potřeby vytyčení hranice podle údajů katastru je rozptýl možných výsledků i několik metrů. Spory o hranice pozemků pak velmi zatěžují soudy, protože ty jsou jediné oprávněné ve věci rozhodovat. Neaktuálnost technických údajů komplikuje využití údajů katastru zejména v některých rozhodovacích procesech veřejné správy, při oceňování nemovitostí a správě majtkových daní.

Zmíněné nedostatky jsou řešitelné nástroji zakotvenými v platném katastrálním zákoně, obnovou katastrálního operátu novým mapováním a revizemi katastru, tedy postupy, které nebyly v posledních letech v praxi dostatečně aplikovány, neboť přednost měla obnova katastrálního operátu přepracováním do digitální formy. V rámci revize katastru se provádí aktualizace katastru nemovitostí na základě nesouladů zjištěných v terénu po projednání s vlastníky a na základě jimi dodaných podkladů. Při obnově katastrálního operátu novým mapováním se navíc v terénu vyšetří aktuální hranice pozemků a tyto se přesně zaměří. Zprovoznění základního registru územní identifikace, adres a nemovitostí v roce 2013 vytvořilo podmínky pro zásadní inovaci postupu při zápisech některých údajů, které stanovují orgány veřejné moci a mohou je s mnoha výhodami do základního registru vyznačovat přímo. Tyto nové technické možnosti otevírají cestu k doplnění některých dalších údajů potřebných pro oceňování pozemků, daňový systém, ale i pro zvýšení transparentnosti trhu s nemovitostmi.

Tento materiál stručně popisuje řešení výše naznačených nedostatků současného stavu včetně rámcového časového plánu, a to za předpokladu využití současných finančních zdrojů a disponibilních kapacit, tedy bez zvýšení nároků na státní rozpočet České republiky.

1. Stav digitalizace katastrálních map

Od roku 2009 plní katastrální úřady úkol stanovený usnesením vlády České republiky ze dne 25. července 2007 č. 871 o opatřeních k urychlení digitalizace katastrálních map. Dokončením tohoto úkolu bude úspěšně splněn hlavní cíl dlouhodobé koncepce digitalizace katastru nemovitostí, protože budou v úplném rozsahu existovat počítačově snadno zpracovatelná data obou základních částí katastrálního operátu, tj. popisných údajů i katastrálních map. Možnost práce s katastrálními mapami ve vektorové digitální formě je bezesporu oprávněným požadavkem uživatelů dat katastru nemovitostí z celé řady oborů a i pro katastrální úřady je digitalizace katastrálních map významným přínosem. Díky digitalizaci katastrálních map je dosaženo souladu popisné a grafické části katastru nemovitostí, práce s mapou je výrazně efektivnější, je umožněno poskytovat mapové podklady bez omezení územní působnosti příslušného katastrálního pracoviště atp. Přes uvedená pozitiva je práce s digitální formou katastrální mapy limitována přesností zobrazeného polohopisu a horší aktuálností evidovaných údajů v porovnání se skutečným stavem v terénu.

Postup digitalizace katastrálních map je uveden v tabulce:

	Do roku 2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Počet nově digitalizovaných k.ú.		313	763	1106	1094	1127	1102	910	877	622
Počet digitalizovaných k.ú. celkem	4663	4976	5739	6845	7938	9064	10166	11121	11990	12612
% z celkového počtu k.ú. (13 091)	35,8	38,2	44,1	52,5	60,9	69,6	77,9	84,9	91,6	96,3

Na konci roku 2017 bude digitální forma katastrální mapy k dispozici v rozsahu 99 % katastrálních území. Nedokončena zůstanou pouze katastrálních území, kde bude rozpracována obnova katastrálního operátu na základě výsledků pozemkových úprav (mimo jiné i kvůli dořešení problému nedokončených přidělových řízení) nebo novým mapováním, a v několika katastrálních územích, kde kvalita původních mapových podkladů neumožní přepracovat katastrální mapu do digitální formy jednodušším technologickým postupem a bude nutné přistoupit k novému mapování.

Český úřad zeměměřický a katastrální (ČÚZK) ve spolupráci s katastrálními úřady sestavil detailní plán postupu dokončování digitalizace do roku 2017 a obnovy operátu v letech následujících, a to do úrovně jednotlivých katastrálních území a jejich částí. Pouze v rozsahu 128 katastrálních území (z celkového počtu 13 091) nebude na konci roku 2017 digitální forma katastrální mapy. Téměř ve všech případech se bude jednat o katastrální území se zahájenou obnovou novým mapováním nebo na základě výsledků pozemkových úprav. Velmi často se přitom bude jednat o kombinaci těchto dvou způsobů obnovy, protože pozemkovými

úpravami je zpravidla řešeno pouze území mimo zastavěnou část obce a je velmi vhodné, aby nové mapování zastavěné části obce navázalo na pozemkovou úpravu. V lokalitách s rozpracovanými pozemkovými úpravami budou katastrální úřady navazovat na postup prací při pozemkových úpravách a část katastrálního území vyloučenou z pozemkových úprav obnoví novým mapováním. Díky tomuto postupu nebude docházet k neefektivní opakované obnově katastrálního operátu v zastavěném území a vlastníci nemovitostí v těchto územích nebudou obtěžováni dvojnásobným vyložením obnoveného katastrálního operátu v krátkém časovém odstupu.

V dalších 473 katastrálních územích bude třeba dokončit digitalizaci pouze na menší části katastrálního území. I z tohoto počtu se bude ve více než 3/4 případů jednat o katastrální území dotčená pozemkovými úpravami a bude třeba dokončit buď pozemkové úpravy, nebo obnovu novým mapováním na části vyloučené z pozemkových úprav. Podrobnější přehled o rozsahu nedokončené digitalizace katastrálních map po roce 2017 v jednotlivých krajích je v příloze 1.

Významný vliv na činnost katastrálních úřadů bude mít v následujících letech plnění úkolů plynoucích z usnesení vlády ČR ze dne 8. října 2014 č. 815, kterým byla schválena Strategie rozvoje infrastruktury pro prostorové informace v České republice do roku 2020. Tato Strategie stanovuje základní směřování ČR v oblasti prostorových informací a definuje hlavní cíle. Součástí Strategie je mimo jiné cíl 3 – „Zkvalitňování a další rozvoj datového fondu prostorových dat pro jejich využívání veřejnou správou a celou společností“, který je podrobněji rozpracován do specifických cílů. Specifický cíl 3.4 „Rozvoj prostorových dat veřejné správy“ jasně definuje potřebu zkvalitňovat prostorová data, která jsou z pohledu výkonu veřejné správy významná a zajistit jejich vzájemnou interoperabilitu.

V ČR chybí informační systém s prostorovými daty vysoké podrobnosti. Informační systémy spravované ČÚZK (ISKN, RÚIAN, ZABAGED...) by měly být zdrojem základních prostorových dat využitelných v kombinaci s informacemi o technické infrastruktuře a dalšími technickými údaji o území. Limitujícím faktorem je v současné době geometrická kvalita a spolehlivost datového obsahu v uvedených informačních systémech. Postupně proto bude třeba nahrazovat katastrální mapy s nízkou přesností polohopisu mapami přesnějšími, bude třeba zajistit vyšší spolehlivost a aktuálnost dalších údajů evidovaných v katastru nemovitostí a bude třeba vést některé nové údaje o veřejnoprávních omezeních ovlivňujících využití konkrétního území. K plnění těchto cílů bude nezbytné vyčlenit i po dokončení digitalizace katastrálních map část kapacit katastrálních úřadů.

Počty zaměstnanců katastrálních úřadů vyčleněných k plnění úkolu urychlení digitalizace katastrálních map jsou uvedeny v tabulce:

Kapacity katastrálních úřadů vyčleněné k plnění usnesení vlády ČR č. 871/2007 o opatřeních k urychlení digitalizace katastrálních map								
2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
458	789	865	786	755	705	616	599	498

Oproti původnímu termínu dokončení tohoto úkolu urychlení digitalizace katastrálních map došlo k prodloužení realizace o dva roky, a to v důsledku úsporných opatření vlády a snižování rozpočtu v kapitole č. 346 – ČÚZK v letech 2010-2013. Vlivem těchto rozpočtových škrťů nebylo možné vyčlenit z rozpočtu ČÚZK předpokládaných 100 mil. Kč ročně na nezbytné měřické práce zajišťované na základě veřejných

zakázek soukromými zeměměřiči. Vláda byla o posunu termínu konce digitalizace katastrálních map informována v souladu s bodem II. 2. uvedeného usnesení cestou výroční zprávy ČÚZK za rok 2011 a vzala tuto informaci na vědomí.

Tento dlouhodobý záměr navazuje na dokončení digitalizace katastrálních map a vychází z předpokladu, že počet zaměstnanců katastrálních úřadů nebude ani po dokončení digitalizace katastrálních map významněji snižován, protože k zajištění všech povinností plynoucích z nové právní úpravy správy katastru nemovitostí je nezbytné zachovat počty zaměstnanců katastrálních úřadů na úrovni roku 2012. Tento závěr přijala vláda v souvislosti se schválením nového katastrálního zákona.

2. Kvalita technických údajů evidovaných v katastru nemovitostí

Od obnovení katastru nemovitostí v roce 1993 bylo úsilí katastrálních úřadů výrazně zaměřeno na úspěšné zvládnutí problematiky vkladů práv k nemovitostem, záznamů práv, zápisů poznámek a dalších údajů. Velké úsilí bylo věnováno uspokojení návrhů navrhovatelů v přiměřených lhůtách tak, aby katastr nemovitostí nebyl brzdou, ale naopak účinnou podporou realitního trhu a hypotečního úvěrování. Tohoto cíle se podařilo dosáhnout za výrazné podpory digitalizace a následného využití informačních a komunikačních technologií, přestože počty zápisů do katastru nemovitostí se od roku 1993 více než ztrojnásobily a zájem o údaje katastru nemovitostí vzrostl ještě výrazněji. Zaměření na oblast právních vztahů k nemovitostem však mělo negativní vliv na kvalitu technické části katastru. Katastr nemovitostí tak v současné době slouží především k ochraně práv vlastníků a bezpečnosti realitního trhu. Funkci komplexně zaměřeného informačního systému o území s vypovídací schopností o skutečném stavu v terénu plní jen velmi omezeně. Pro širší využití katastru nemovitostí je třeba údaje o právních vztazích doplnit kvalitními a aktualizovanými technickými údaji, tedy údaji o skutečných druzích pozemků, způsobu využití nemovitosti či ochraně nemovitosti. Veřejné instituce potřebují pro svou činnost celou řadu těchto technických údajů, protože mají zpravidla vliv na nakládání s nemovitostmi v zájmovém území. Kvalita technických informací evidovaných v katastru nemovitostí je negativně ovlivněna rozdíly evidovaného a skutečného stavu. Tyto rozdíly jsou často zapříčiněny nesplněním ohlašovací povinnosti vlastníků nemovitosti nebo orgánů, které rozhodují o vzniku či změnách údajů, které mají být k danému území evidovány v katastru.

Hlavní problémy v oblasti technické kvality katastru nemovitostí jsou tyto:

- nedostatečná geometrická kvalita katastrálních map,
- nesoulad mezi evidovaným a skutečným stavem nemovitostí,
- neaktuálnost evidovaných technických údajů, zejména údajů o druzích pozemků, způsobu využití, typu a způsobu ochrany nemovitostí aj.,
- neevidování některých údajů, které jsou z hlediska využití území důležité.

Katastr nemovitostí jistě může sloužit k informování o tom, jaké technické parametry a případná omezení se vztahují k evidovaným nemovitostem. Problémem je, že dosavadní postupy pro aktualizaci těchto údajů jsou založeny na ohlašovací povinnosti, která však není vlastníky nemovitostí i některými orgány veřejné správy dostatečně plněna.

3. Postupy pro zkvalitnění technických údajů v katastru nemovitostí

3.1 Zvyšování geometrické kvality katastrálních map

Přibližně na 60 % území je platná katastrální mapa dílem, které vzniklo při mapování stabilního katastru v 1. polovině 19. století. Měřické metody používané při prvotním zaměření a po dlouhou dobu i při zaměřování změn, byly z dnešního pohledu nedostatečně přesné. V těchto územích je proto přesnost zobrazení převážně většiny lomových bodů hranic vůči národnímu souřadnicovému systému charakterizována spolehlivostí na úrovni 1-2 metrů. Digitalizací katastrálních map v těchto územích bylo dosaženo požadované dostupnosti mapových údajů katastru nemovitostí, došlo k zajištění plného souladu s evidovanými popisnými údaji o nemovitostech a je umožněn vysoký komfort při práci s mapou. Pro dosažení přiměřeného tempa digitalizace byl pro tento typ map zvolen technologický postup založený na využití výsledků přímých měření v kombinaci s vektorizací rastrových obrazů existujících mapových podkladů. Tímto postupem se podařilo odstranit některé chyby vzniklé v průběhu více než 100 let aktualizace, ale nebylo možné zvýšit přesnost katastrálních map vůči národnímu souřadnicovému systému, která je pro nové mapy definována parametrem základní střední souřadnicové chyby $m_{xy}=14$ cm.

Z hlediska přesnosti zobrazení polohopisu v digitální formě katastrální mapy bude na konci roku 2017 dosaženo stavu, který je uveden v následující tabulce:

Stav digitalizace katastrálních map z hlediska kvality výsledné digitální formy mapy k 31.12.2017. (v počtech katastrálních území a v procentech z celkového počtu 13091 k.ú.).				
Digitální katastrální mapa – DKM (decimetrová přesnost)	Digitalizovaná katastrální mapa – KMD (metrová přesnost)	Kombinace DKM/ KMD a částečně digitalizováno na DKM nebo KMD	Celkem digitalizováno	Celkem nedigitalizováno
4870	6644	1449	12963	128
37,2%	50,7%	11,1%	99,0%	1,0%

Uvedené členění je základním hrubým rozdělením vycházejícím z toho, zda v daném katastrálním území bylo provedeno přímé měření v rozsahu celého katastrálního území. V závislosti na tom pak buď převažují body s přesně určenými souřadnicemi lomových bodů (DKM), nebo většina bodů nebyla přímo geodeticky měřena a jejich souřadnice byly určeny vektorizací rastrového obrazu původní mapy (KMD). Informaci o přesnosti souřadnic jednotlivých podrobných bodů polohopisu poskytuje další tabulka, ze které vyplývá, že právním předpisem předpokládaná cílová přesnost souřadnic bodu (kód kvality 3) je evidována pouze u zhruba 56 % podrobných bodů.

Kód charakteristiky kvality	3	4	5	6	7	8
Střední souřadnicová chyba	0,14 m	0,26 m	0,50 m	0,21 m	0,50 m	1,00 m
Podíl v %	56,2	9,4	0,3	2,2	1,8	30,1

Způsob aktualizace katastrálních map dnes umožňuje zpřesňovat geometrické a polohové určení hranic a díky tomu jsou postupně doplňovány přesně zaměřené lomové body i do digitalizovaných map (KMD). Současná právní úprava tedy nabízí tři cesty ke zvýšení přesnosti zobrazení hranic v katastrálních mapách. První z možností je plošná obnova katastrálního operátu novým mapováním, druhou možností jsou komplexní pozemkové úpravy a třetí je postupné zpřesňování souřadnic lomových bodů jednotlivých hranic vyvolané zájmem vlastníků nemovitostí. Při tomto zpřesnění musí dojít k zaměření, vyhotovení geometrického plánu, sepsání souhlasného prohlášení o shodě vlastníků na průběhu zpřesněné hranice a následnému zápisu změny do KN.

Pozemkové úpravy jsou zajišťovány pozemkovými úřady. Katastrální úřady s nimi úzce spolupracují v průběhu celého řízení o pozemkových úpravách a výsledek přebírají do katastru nemovitostí jako obnovený katastrální operát. Účelem pozemkových úprav je však nové uspořádání pozemků k vytvoření co nejlepších podmínek pro obhospodařování zemědělské půdy – **pozemkové úpravy tedy pomáhají řešit problém nedostatečné přesnosti katastrálních map pouze mimo zastavěná území obcí a mimo lesní celky**. Pozitivní je, že po určitém zvolnění tempa se počínaje rokem 2015 opět daří zahajovat pozemkové úpravy v 200 – 250 katastrálních územích ročně.

Nové mapování je základním postupem předpokládaným pro plošné zjišťování polohy hranic pozemků a jejich následné zaměřování s přesností danou právními předpisy. **Nové mapování se proto musí stát základním technickým řešením pro naplnění výše uvedeného cíle zvyšování geometrické kvality katastrálních map**. Limitujícím faktorem pro rozsah nového mapování po roce 2017 zcela jistě bude jeho nákladnost, která vyplývá zejména z časové náročnosti celého procesu a nezbytného odborného a technického vybavení.

Kapacity katastrálních úřadů budou po dokončení prvotní digitalizace katastrálních map přeorganizovány tak, aby bylo zajištěno nové mapování v maximálním možném rozsahu. Z počtu přibližně 1000 zaměstnanců katastrálních úřadů, kteří od roku 2008 pracují na digitalizaci katastrálních map, nebude možné přesunout na nové mapování všechny. Část kapacit bude třeba vyčlenit na další činnosti k řešení ostatních výše uvedených problémů. **Na činnosti související s obnovou katastrálního operátu novým mapováním bude možné dlouhodobě soustředit kapacitu 650 zaměstnanců katastrálních úřadů**, přičemž v prvních letech po roce 2017 bude nové mapování přednostně cíleno do území, kde nízká kvalita původních mapových podkladů neumožní přepracovat katastrální mapu do digitální formy jednodušším postupem, a dále do zastavěných území obcí v lokalitách s dokončenými pozemkovými úpravami. Podle dlouhodobě sledované časové náročnosti prací je možné stanovit plán dokončování nového mapování v rozsahu 200 lokalit ročně, přičemž jako „lokality“ jsou v této kalkulaci uvažována území vyloučená z pozemkových úprav (je kalkulováno s průměrnou velikostí takového území v rozsahu 250 ha a 780 parcel katastru nemovitostí), zastavěná území obcí s nekvalitní digitalizovanou mapou, menší územní bloky s lokálními deformacemi polohopisu mapy vzniklými v minulosti při aktualizaci katastrálních map a v ojedinělých případech i celá katastrální území. Uvedených 200 lokalit bude představovat přibližně 150 katastrálních území, ve kterých bude alespoň na části vyhlášena obnova novým mapováním, jejíž součástí bude i revize katastru.

Počty dokončených nových mapování od roku 2008 a plán na roky 2017 a 2018 jsou uvedeny v tabulce:

Počty katastrálních území s obnovou novým mapováním										
2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
72	66	40	26	21	28	29	34	30	60	150

Pro splnění tohoto záměru bude nezbytné zajistit odbornou přípravu a dlouhodobé vzdělávání zaměstnanců, kteří se budou činností při novém mapování věnovat, metodické vedení a kvalitní SW vybavení, které zajistí maximální efektivitu zpracování jednotlivých etap nového mapování.

Výběr lokalit, ve kterých bude nutné přistoupit k novému mapování, je již v současné době možné provádět s využitím různých mapových a datových zdrojů (ortofoto, výsledky laserového skenování, ZABAGED, technické mapy měst a obcí aj.). Při práci s těmito datovými zdroji lze za použití výpočetní techniky velmi efektivně odhalit lokality, ve kterých je katastrální mapa nekvalitní nebo neaktualizovaná. Lze předpokládat, že prioritou budou mít mapování zastavěných území obcí, zatímco např. pozemky uvnitř lesních celků budou nově mapovány jen výjimečně.

Výsledkem obnovy katastrálního operátu musí být katastrální mapa, ve které se odrazí výsledky šetření hranic pozemků v terénu za účasti vlastníků. Zapojení vlastníků nemovitostí umožňuje dosáhnout stavu, kdy obnovený katastrální operát poslouží kromě jiného i jako podklad pro majetkoprávní vypořádání historických nesouladů (nevypořádané změny průběhu a parametrů komunikací, regulace vodních toků, stavby vodních děl, drobné stavby evidované v katastru atd.). V rámci nového mapování musí dojít také k revizi a aktualizaci stávajícího obsahu katastrální mapy a příslušných popisných údajů. To se týká slučování parcel nesplňujících definici pozemku, odstranění nesouladů v evidenci staveb, neohlášených změn druhů pozemku a způsobů využití atp. Cílem je odstranění těchto nesouladů, přestože v některých případech bude nezbytné vyzvat vlastníka k předložení změny osvědčujících listin vydaných příslušným správním orgánem. V této oblasti je nutné dosáhnout zjednodušení schvalovacích procesů a vyjasnění podmínek na úrovni centrálních institucí odpovědných za metodické řízení na úseku územního a stavebního řízení, ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků sloužících k plnění funkce lesa (MMR, MŽP, MZe aj.).

Kromě přímého měření při novém mapování, pozemkových úpravách a zpřesňování hranic je dlouhodobým úkolem i hledání nových technických řešení pro možnost evidování polohopisu v souladu se skutečností a s potřebnou přesností. Tento dlouhodobý cíl je jako specifický cíl 3.6 zapracován i do Strategie rozvoje infrastruktury pro prostorové informace v České republice do roku 2020 s názvem: „Aktualizace prostorových dat veřejné správy sdíleným využitím primárně měřených dat a údajů o změnách reálných objektů/jevů vznikajících při výkonu veřejné správy“. Může se jednat např. o širší využití geodetických měření prováděných ve výstavbě nebo přebírání zaměřených prvků polohopisu z jiných databází prostorových dat spravovaných orgány veřejné správy.

3.2 Nežádoucí nesoulady mezi údaji katastru a skutečným stavem nemovitostí

Katastr nemovitostí je evidencí s primárním důrazem na evidování stavu podle listin předložených k zápisu. Aktuálnost některých evidovaných údajů je omezená a tím je limitováno i využití údajů katastru pro celou řadu činností, kdy je třeba pracovat s údaji odrážejícími situaci v terénu. Úplnost evidence práv k nemovitostem je výrazně podpořena intabulačním principem a ochranou dobré víry osob vycházejících z údajů katastru nemovitostí, k ohlašování změn technických údajů však vlastníci příliš motivováni nejsou. Hlavní příčinou zanedbávání ohlašovací povinnosti je bezpochyby neznalost, ale lze vysledovat i nezanedbatelný počet případů, kdy vlastníci změny zatajují a vyhýbají se tak daňovým povinnostem. Typickým příkladem je neohlašování dokončených staveb či změn druhu pozemku. Vymahatelnost ohlašovací povinnosti je problematická.

Ve výsledku dochází k tomu, že v katastru nemovitostí není evidováno velké množství budov, a to zpravidla v případech, kdy vlastník nepotřebuje vůči jiné osobě prokazovat své vlastnické právo nebo pro něj z jiného důvodu není zápis budovy do katastru výhodný. Velmi často nejsou ohlašovány ani jiné dokončené stavby nebo změny druhu pozemku či využití území. Typickými příklady jsou dodatečně přistavované stavby (např. kolny, garáže apod.) na pozemku vlastníka domu, které rozšiřují rozsah zastavěné plochy na úkor zahrady nebo stavby komunikací či jiných zpevněných ploch. Svou roli v motivaci vlastníků k ohlašování těchto změn sehrává i odlišná výše daně z nemovitosti v případech jiných evidovaných druhů pozemků nebo povinnost úhrady poplatků za vynětí pozemku ze zemědělského nebo lesního půdního fondu.

Rozsah výše uvedených nesouladů mezi údaji katastru a skutečným stavem nemovitostí je do značné míry ovlivněn nedostatečným rozsahem provádění revize katastru katastrálními úřady. Obnovení této činnosti se proto pro katastrální úřady stane dalším z dlouhodobých úkolů s cílem dosáhnout maximální shody údajů katastru se skutečným stavem nemovitostí.

Při odhadované pracovní síle úplné revize katastru 0,4 člověkoroku na 1 katastrální území je možné provést do roku 2030 revizi ve všech katastrálních územích, ve kterých v témže období neproběhne nové mapování. Tato kalkulace vychází z předpokladu, že od roku 2018 bude nově mapováno 150 katastrálních území ročně (za 13 let je to 1950 katastrálních území) a revize proto bude nutné provést ve zbývajících 11 140 katastrálních územích, tj. přibližně v 850 katastrálních územích ročně. Pro splnění uvedeného cíle tedy bude nutné, aby **katastrální úřady prováděly od roku 2018 revize katastru nemovitostí kapacitou přibližně 350 zaměstnanců**, v převážné míře uvolněných po dokončení prvotní digitalizace katastrálních map. Přitom budou v maximální míře využívat všech dostupných podkladů, které lze využít pro identifikaci nesouladů, a to v kombinaci se zjišťováním nesouladů při pochůzkách v terénu. Po roce 2030 bude možné kapacity na nová mapování a revize katastru nemovitostí vhodně rozdělit tak, aby bylo dosaženo cyklu 10 let pro opakování revize v každém katastrálním území.

Revize katastru budou prováděny v úzké součinnosti s dalšími orgány veřejné moci, zejména stavebními úřady a orgány ochrany přírody, v jejichž kompetenci je schvalování důležitých změn v údajích evidovaných v katastru nemovitostí (stavby, druhy pozemku, způsob využití území).

3.3 Neaktuálnost evidovaných technických údajů

Obsahem katastru nemovitostí jsou v současné době tyto doplňující technické údaje o evidovaných nemovitostech:

- druh pozemku, typ stavby,
- způsob využití pozemku, budovy a jednotky,
- vybrané údaje o typu a způsobu ochrany nemovitosti,
- údaj o bonitované půdně ekologické jednotce (BPEJ),
- cenové údaje.

Podle § 24 katastrální vyhlášky č. 357/2013 Sb., je možné pro daňové účely evidovat i další údaje stanovené zvláštním předpisem. Technické podrobnosti k druhům pozemků, způsobu využití nemovitostí a ochraně nemovitostí jsou uvedeny v přílohách 1-7 katastrální vyhlášky. Jedná se o jiné údaje katastru, tedy údaje, které nejsou údaji o právních vztazích, a od toho se také odvíjí nejednotnost způsobu a podmínek aktualizace těchto údajů. Zápis jiných údajů do katastru (a jejich změn) se provádí na základě ohlášení vlastníka, rozhodnutí či souhlasu příslušného správního orgánu, nebo pokud to stanoví jiný právní předpis. Změny údajů katastru, které vypovídají o fyzickém stavu nemovitosti, se v katastru vyznačují až po realizaci změny v terénu. Praxe ukazuje, že ohlašovací princip není vhodný k zajištění dostatečného souladu evidovaných technických údajů a skutečného stavu. Neaktuálnost evidovaných technických údajů významně snižuje využitelnost těchto údajů pro občany, orgány veřejné správy i další instituce. Jako příklad lze uvést výsledek porovnání údajů katastru nemovitostí a databáze AOPK, ze kterého vyplynulo, že zápis typu ochrany přírody a krajiny nemovitostí je evidován jen u 75 % parcel.

K nápravě uvedeného stavu je nutné zavést efektivnější postupy pro aktualizaci těchto údajů, důsledněji provádět revize katastru, využít další zdroje informací o skutečných technických parametrech pozemku a zjednodušit často nepřehlednou právní úpravu v oblasti povolování a schvalování změn.

Pro technické údaje, u kterých je jejich správa svěřena orgánům veřejné moci (v současné době se týká způsobů ochrany a BPEJ), je možné použít řešení založené na automatizovaném propojení databáze katastru nemovitostí s informačním systémem, ve kterém jsou tyto údaje aktualizovány přímo správcem těchto údajů. Údaje vedené v katastru nemovitostí k jednotlivým parcelám lze při tomto propojení automatizovaně aktualizovat na základě průniku grafických vrstev katastrální mapy a grafických dat vymezujících příslušné technické parametry území v informačním systému určeném pro jejich správu. Lze přitom s výhodou využít systém základních registrů veřejné správy, kde již je zprovozněna funkčnost pro sdílení editační kompetence více subjekty a kromě toho jsou zákonem o základních registrech (č. 111/2009 Sb.) jasně nastavena i pravidla pro využívání těchto údajů jinými orgány veřejné moci a dalšími uživateli. Veřejnost databáze RÚIAN umožňuje využití těchto dat i ze strany soukromé sféry. Aktualizace údajů o těchto účelových územních prvcích v RÚIAN tak bude svěřena přímo správci těchto údajů (např. Národní památkový ústav v případě ochrany památkového fondu), a to tím způsobem, že informační systém konkrétního správce údajů bude prostřednictvím webových služeb propojen s informačním systémem územní identifikace, který je zákonem stanoveným agendovým informačním systémem pro zápis údajů do RÚIAN. **Postupné rozšíření datového obsahu RÚIAN o další účelové územní prvky, kterými budou definovány technické parametry pro území a případná omezení, je dalším z dlouhodobých cílů ČÚZK.** V první fázi bude třeba jednat s institucemi,

kterým je v současné době svěřena kompetence rozhodovat o těchto územích prvcích a dosáhnout změny právní úpravy, díky které se data o vymezení územních prvků a jejich vlastnostech stanou obsahem RÚIAN. Tohoto cíle se již podařilo dosáhnout v případě památkové ochrany s Ministerstvem kultury, následovat bude ochrana přírody (AOPK), ochrana léčivých a lázeňských zdrojů (Ministerstvo zdravotnictví), ochrana nerostného bohatství (MŽP, ČBÚ aj.), ochrana vodních zdrojů a BPEJ (Ministerstvo zemědělství).

Obdobný způsob se již v praxi uplatňuje v případě přebírání údajů o budovách a způsobech využití staveb a jednoznačně se potvrzuje správnost tohoto řešení, protože vede k výrazně vyšší spolehlivosti a úplnosti evidence. Základním zdrojem informací o budovách je v současnosti RÚIAN a z tohoto registru jsou údaje přebírány do katastru nemovitostí. Editorem údajů o budovách jsou stavební úřady, které rozhodují o umístění staveb a schvalují jejich užívání. Prováděním revizí katastru a využíváním dalších datových zdrojů k identifikaci neevidovaných staveb pomohou katastrální úřady k dosažení vyšší míry souladu stavu evidovaného v RÚIAN a skutečného stavu v terénu. V oblasti evidence budov bude klíčové to, zda se podaří naplnit jeden z cílů Strategie rozvoje infrastruktury pro prostorové informace v České republice do roku 2020, kterým je evidování nadzemních staveb jako součásti tzv. Národní sady prostorových objektů. Pokud se tento záměr podaří zrealizovat, bude existovat referenční databáze staveb s jasnými pravidly pro aktualizaci a lze očekávat, že v takové databázi by byl velký důraz kladen na soulad skutečného a evidenčního stavu.

Pro zkvalitnění evidovaných údajů o druzích pozemků a způsobu využití pozemků bude třeba zvolit jiný způsob, protože změny těchto technických atributů podléhají režimu ohlašování ze strany vlastníka příslušných nemovitostí s tím, že v některých případech podléhá záměr schválení příslušným státním orgánem. Klíčovým nástrojem pro zkvalitnění údajů v katastru nemovitostí se v nejbližších letech u těchto údajů stane revize katastru, doplněná obnovou novým mapováním, jejímž výsledkem je i aktualizace údajů katastru o druzích pozemku a způsobu jejich využití.

Cenové údaje jsou do katastru nemovitostí zapisovány od 1.1.2014, a to na základě listin předložených ke vkladu práv. Evidovaný údaj odpovídá tomu, který je uveden v předložené listině, a většinou se týká celé skupiny převáděných nemovitostí. Jedná se tedy o údaje časově vázané na okamžik vkladu do katastru nemovitostí a příslušnou listinu. S další listinou týkající se určité nemovitosti je do katastru doplněn další cenový údaj. Nepředpokládá se, že by v nejbližších letech mělo dojít ke změně ve způsobu jejich evidování.

3.4 Rozšíření obsahu katastru nemovitostí o další technické údaje

Existuje celá řada technických údajů o území, které je účelné propojit s jednotlivými parcelami evidovanými v katastru nemovitostí a následně umožnit poskytování informace o tom, že konkrétní pozemek je lokalizován do území, ve kterém platí nějaké regulace, nebo že se jedná o území s určitými kvalitativními parametry. Jako příklad lze uvést např. informaci o tom, že lesní pozemek je lokalizován do území konkrétního souboru lesního typu, že se pozemek nachází v zastavěném území obce či mimo něj, že se jedná o záplavové území nebo území se stavební uzávěrou, že na povrchu či pod ním je vedeno energetické vedení atd.

ČÚZK předpokládá, že výše popsaný systém vedení informací o těchto prostorově vymezených územích v RÚIAN (jako účelové územní prvky) bude postupně využíván i pro evidování těchto technických údajů o území.

Podrobnější technické informace o rozšíření obsahu RÚIAN o další územní prvky jsou obsahem přílohy č. 2.

4. Závěr

Záměrem ČÚZK je dosáhnout významného zvýšení kvality technické části katastru nemovitostí a postupně rozšiřovat možnosti propojování dat katastru s dalšími prostorově vymezenými daty jiných správců. Díky tomu bude informační systém katastru nemovitostí lépe sloužit potřebám uživatelů z různých oborů. Základním dlouhodobým cílem je proto zpřesňování katastrálních map s výrazným zastoupením obnovy katastrálního operátu novým mapováním prováděným kapacitami katastrálních úřadů (přibližně 650 zaměstnanců). Nové mapování se musí doplňovat s pozemkovými úpravami a kromě toho bude třeba přistoupit k novému mapování i v lokalitách, kde digitalizovaná katastrální mapa nemá dostatečnou přesnost. Při tempu 200 mapovaných lokalit ročně je možné vyřešit problém geometrické kvality katastrálních map v horizontu 20-30 let. Umožní-li to ekonomické podmínky, lze rychlejšího tempa nového mapování dosáhnout zapojením soukromé zeměměřické sféry. Bylo by možné navázat na zkušenosti a dobré výsledky spolupráce státní a soukromé sféry při novém mapování v letech 2009 - 2014, kdy předmětem veřejných zakázek bylo i zaměření polohopisu.

Dalším dlouhodobým záměrem je změna způsobu aktualizace stávajících technických údajů. Příslušnými správci vymezená území by se mohla stát účelovými územními prvky v RÚIAN, čímž bude využito synergických efektů sdílení dat mezi různými informačními systémy. Katastrální úřady vyčlení od roku 2017 přibližně 350 zaměstnanců na činnosti při revizích katastru, které rovněž přispějí k dosažení souladu mezi skutečným stavem a stavem evidovaným v katastru nemovitostí.