

Zeměměřický a katastrální inspektorát v Plzni

Radobyčická 2465/12, 301 00 Plzeň

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

Sp.zn.: ZKI PL-43/2026

Č.j.: ZKI PL-43/2026

V Plzni dne 22. 1. 2026

Obecné informace o výsledcích kontrol za rok 2025

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 o zeměměřických a katastrálních orgánech a územní působnost je stanovena v příloze č. 1 k tomuto zákonu. Kontroly provedl ZKI v Plzni v roce 2025 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 2025 provedli inspektoři ZKI v Plzni celkem 106 písemně dokumentovaných kontrol, 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 úředních a technologických postupů vyplývajících z vnitřních předpisů a metodických dokumentů.

Detailní zaměření těchto kontrol bylo voleno z osnovy obsažené v příloze č. 15 Jednacího řádu ZKI č.j. ČÚZK-070037/2024 (verze č. 2, účinná od 1. 1. 2025) a při této volbě bylo přihlíženo i ke konkrétním vlastním poznatkům, které ZKI dlouhodobě získává jednak v rámci své jiné správní činnosti, zejména pak z rozhodovací činnosti ve správních řízeních o odvoláních proti prvoinstančním rozhodnutím KÚ, a jednak na základě prováděného monitoringu kvality výkonu státní správy katastru nemovitostí.

Kontroly provedené v roce 2025 byly zaměřeny především na tyto dílčí činnosti KÚ a KP prováděné při výkonu státní správy katastru nemovitostí (dále jen „KN“):

Zápisy práv do KN

- Řízení o povolení vkladu práv do KN (např. dodržování lhůty pro vyznačení plomby, nejstarší neukončená řízení, věcná správnost a vedení spisů, řízení s vydanými písemnými rozhodnutími, evidence cenových údajů)
 - Na všech KP je u vkladových řízení dodržována lhůta pro vyznačení plomby dle ust. § 9 odst. 1 katastrálního zákona. Závady byly zjištěny pouze v ojedinělých případech.

- Na žádném z 11 kontrolovaných pracovišť nebyla zjištěna nečinnost KP v řízeních. Časové prodlevy mezi jednotlivými úkony KP byly zjištěny ve 2 řízeních.
- Na 11 kontrolovaných KP byly zjištěny pouze ojedinělé nedostatky pramenící často z nepozornosti, systémová pochybení nebyla zjištěna. Mezi vícečetnými nedostatky je chyba při zavádění data doručení písemnosti do ISKN v případech doručování fikcí či veřejnou vyhláškou, dále nesprávné určení data nabytí právní moci rozhodnutí a neúplné či nesprávné vyplňování položek spisového obalu.
- Na základě kontrol zaměřených na vkladová řízení, v nich bylo vydáno písemné rozhodnutí ve věci, byl v některých rozhodnutích zjištěn chybějící nebo nesprávný odkaz na právní předpis nebo např. nesprávná specifikace dotčených nemovitostí.
- Samostatně byla provedena kontrola evidence cenových údajů v KN, přičemž bylo shledáno, že v převážné většině řízení jsou dodržovány stanovené postupy při zápisu cenových údajů a tyto údaje jsou evidovány v souladu s cenovými údaji uvedenými v listinách. Častěji byla zjištěna chyba v podobě nezaevidování cenového údaje v případech smluv o převodu vlastnictví dle zákona č. 503/2012 Sb. (úplatný převod), což bylo způsobeno nedostupností těchto případů v příslušných kontrolních sestavách.

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)

- Na 11 kontrolovaných KP nebyly zjištěny žádné systémové nedostatky v řízeních OR, šlo spíše o jednotlivá formálně-právní pochybení. Mezi nejčastěji se opakujícími nedostatky jsou nedostatečně odůvodněná oznámení a nesprávně či nekompletně vyplněné položky spisového obalu.

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

- Obnova katastrálního operátu novým mapováním – 2 kontroly
 - V rámci kontroly kvality elaborátu obnovy a dodržování lhůt daných katastrálním zákonem a vyhláškou nebyla zjištěna žádná závažná či systémová pochybení. Namátkově vybrané náčrty zjišťování průběhu hranic, měřické náčrty a soupisy nemovitostí byly zpracovány profesionálně a pečlivě. Na základě prověření souladu výsledné katastrální mapy s vyšetřeným stavem při zjišťování hranic byl zjištěn pouze ojedinělý případ rozporu, což potvrzuje trend rostoucí kvality prováděných nových mapování.
- Obnova katastrálního operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav – 5 kontrol
 - Na základě provedených kontrol zaměřených na elaborát zjišťování průběhu hranic pro obvod komplexních pozemkových úprav lze konstatovat, že elaboráty byly zpracovány pečlivě a v souladu s právními předpisy, nebyla zjištěna závažná nebo systematická pochybení, a to ani kontrolou souvisejících činností KP. Zjištěny byly pouze ojedinělé nedostatky.
 - Na základě kontroly neukončených řízení PUP (pozemkové úpravy) na jednom KP byly zjištěny časové prodlevy v průběžném ukládání elaborátu v ISKN a další procesní nedostatky.

Revize katastru

- V průběhu roku 2025 ZKI provedl 11 kontrol zaměřených na revizi katastru. Zjišťované chyby (i ty častější) jsou spíše nahodilého charakteru. Lze shrnout, že problém většinou nastává až v případě atypických situací či jej přináší specifika zpracovávané oblasti.
- Nejednotnost postupů přetrvává zejména v oblasti vyhodnocování staveb, kdy posouzení jednotlivých případů je značně ovlivněno subjektivním přístupem revizorů.

Vyhodnocení rozptylu lhůt

- Na základě prověření výsledku rozptylu 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.
- Na základě prověření výsledku rozptylu lhůt agendy potvrzování geometrických plánů lze konstatovat, že na žádném KP nebylo při potvrzování GP zjištěno korupční jednání ve prospěch některého z vyhotovitelů GP nebo AZI. GP byly vyřizovány v pořadí došlých podání se žádostí o potvrzení GP, resp. podle data uhrazení správního poplatku.

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 byli AZI (autorizovaný zeměměřický inženýr), tedy fyzické osoby, kterým byla udělena autorizace k ověřování výsledků zeměměřických činností podle ust. § 12 odst. 1 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).

V roce 2025 provedli inspektoři ZKI v Plzni celkem 51 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.

Dohledy byly prováděny převážně z vlastního podnětu ZKI, z podnětu fyzické a právnické osoby bylo provedeno 7 dohledů, z podnětu KP pouze 1 dohled. K dohledu byli vybíráni zejména ti AZI, kteří nebyli v předchozích letech v rámci územní působnosti ZKI v Plzni často nebo prozatím vůbec kontrolováni.

- Stejně jako v předchozích obdobích byly zjištěny různorodé závady, v některých případech nahodilého charakteru. Opakovaně jsou zjišťovány problémy zejména v těchto oblastech:
 - chybně nebo neúplně vyplněný protokol určení bodů technologií GNSS; nicméně zde se jednalo většinou o formální nedostatky formuláře protokol určení technologií GNSS, jehož vyplňování není ze strany geodetů zřejmě věnována dostatečná pozornost,
 - nejasnosti ohledně dvojích souřadnic bodů – chybějící souřadnice polohy lomových bodů změny v návrhu změny, případně přiřazeny SPOL totožné se SOBR v rozporu s katastrální vyhláškou,
 - chybějící nebo nedostatečné informace v protokole o vytyčení, na základě jakých podkladů byla hranice vytyčena, či informace, zda se vytyčovateli při vytyčování hranice pozemku zabýval původním výsledkem zeměměřické činnosti,
 - chybějící vytyčovací prvky k vytyčeným lomovým bodům v protokole o výpočtech ZPMZ v návaznosti na dokumentaci o vytyčení hranice pozemků.
- ZKI při výkonu dohledu zjistil rozdíly v přístupu jednotlivých AZI k ověřování dokumentace o vytyčení hranice pozemků. Na kopii vytyčovacího náčrtu v 9 případech chyběl otisk autorizačního razítka AZI včetně vlastnoručního podpisu, přestože v těchto případech bylo evidentní (z podpisů vlastníků v protokolu o vytyčení), že originál dokumentace o vytyčení byl vyhotoven v listinné podobě. V 1 případě chybělo razítko a podpis AZI i na samotné kopii protokolu o vytyčení.

V roce 2025 byla zahájena a zároveň ukončena pravomocným rozhodnutím 2 řízení o přestupku podle zákona o zeměměřictví. Obě řízení ZKI zahájil z moci úřední na základě kontrolního zjištění v rámci dohledu. V obou případech se jednalo se o přestupky AZI podle § 17b odst. 2 písm. a) zákona o zeměměřictví. Obviněným AZI byla v obou případech uložena pokuta a povinnost nahradit náklady řízení.

Ing. Tomáš Pešek
ředitel ZKI v Plzni
(podepsáno elektronicky)