

# ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ INSPEKTORÁT V PARDUBICÍCH

Čechovo nábřeží 1791, Bílé Předměstí, 530 86 Pardubice  
IČ: 46494804, tel: 466023240, e-mail: [zki.pardubice@cuzk.cz](mailto:zki.pardubice@cuzk.cz), ID DS: s2gadr2

---

V Pardubicích, 18. 1. 2021  
Č.j. ZKI PA-00057/2021  
Zpracovala: Mgr. Lucie Ročková

## Informace o výsledcích kontrol za rok 2020

### I. Úvod

Informace o výsledcích kontrol za rok 2020 uskutečněných Zeměměřickým a katastrálním inspektorátem v Pardubicích, (dále jen „ZKI“), je podávána na základě ustanovení § 26 zákona č. 255/2012 Sb., o kontrole, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o kontrole“).

Kontrolní činnost ZKI byla prováděna postupy stanovenými v zákoně o kontrole a byla zaměřena na dvě základní oblasti jeho věcné působnosti vymezené v ustanovení § 4 písm. a) a b) zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů.

### II. Kontrola výkonu státní správy katastru nemovitostí katastrálními úřady

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

Předmětem kontroly byl výkon státní správy na úseku katastru nemovitostí, který je prováděn Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj a jeho katastrálními pracovišti, tedy Katastrálním pracovištěm Hradec Králové, Katastrálním pracovištěm Jičín, Katastrálním pracovištěm Náchod, Katastrálním pracovištěm Rychnov nad Kněžnou a Katastrálním pracovištěm Trutnov, a Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj a jeho katastrálními pracovišti, (dále také „KP“), tedy Katastrálním pracovištěm Chrudim, Katastrálním pracovištěm Pardubice, Katastrálním pracovištěm Svitavy a Katastrálním pracovištěm Ústí nad Orlicí.

ZKI konstatuje, že jím kontrolované katastrální úřady, resp. jejich katastrální pracoviště, vykonávají státní správu katastru nemovitostí na velice dobré kvalitativní úrovni, při své činnosti postupují podle obecně závazných právních předpisů a v souladu s vnitřními resortními normami a zjištěná pochybení byla pouze ojedinělá a nenaznačovala systémové nedostatky, které by vyžadovaly změnu metodického vedení.

V roce 2020 bylo celkem provedeno 158 kontrol, zaměřených především na dodržování zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, jeho

prováděcích předpisů, zejména vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, i na dodržování úředních a technologických postupů vyplývajících z interních resortních předpisů a metodických pokynů.

Prováděné kontroly byly v souladu s osnovou obsaženou v příloze č. 11 Jednacího řádu ZKI, ve znění dodatku č. 1, zaměřeny na níže vyjmenované dílčí činnosti prováděné katastrálními úřady při výkonu státní správy katastru nemovitostí, když zároveň bylo přihlíženo i k poznatkům, které ZKI získává v rámci své rozhodovací činnosti ve správních řízeních o odvoláních proti prvoinstančním rozhodnutím katastrálních úřadů.

Kontroly provedené v roce 2020 byly zaměřeny především na tyto dílčí činnosti prováděné při výkonu státní správy katastru nemovitostí:

- Zápisy práv do katastru nemovitostí
  - kontrola vyznačování plomby – 5 kontrol
  - kontrola neukončených řízení V – 9 kontrol
  - kontrola rozptylu lhůt V – 18 kontrol
  - kontrola zápisů věcných břemen a zápisu bytového spoluvlastnictví – 18 kontrol
  - řízení o povolení vkladu (kontrola věcné správnosti rozhodnutí, vedení spisu) - 9 kontrol
  - zápisy práv záznamem a poznámkou do katastru nemovitostí (kontrola neukončených řízení, věcné správnosti zápisu, vedení spisů protokolu Z) - 18 kontrol
- Vyznačování změn v souboru popisných informací (SPI) – 9 kontrol
- Řízení o opravě chyb v katastrálním operátu a o námitkách proti obsahu obnoveného katastrálního operátu - 9 kontrol
- Obnova katastrálního operátu novým mapováním – 17 kontrol
- Revize katastru – 15 kontrol
- Potvrzování geometrických plánů (rozptyl lhůt) – 18 kontrol
- Poskytování údajů z katastru nemovitostí – 9 kontrol
- Kontrola postupu KÚ při provádění obnovy na základě komplexních pozemkových úprav – 4 kontroly

### **Zápisy práv do katastru nemovitostí**

ZKI provedl kontrolu, zda KP postupují v souladu s § 9 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“), při vyznačování plomby (tj. skutečnosti, že práva jsou dotčena změnou); kontrola byla provedena v řízeních o povolení vkladu. Na základě výsledků provedené kontroly ZKI konstatuje, že všechna KP obou katastrálních úřadů v územní působnosti ZKI postupují při vyznačování plomby na velmi dobré úrovni. Zjištěná pochybení byla pouze ojedinělá a nebyla systémového charakteru.

Při kontrole neukončených řízení o povolení vkladu nebyly zjištěny závažné nedostatky. ZKI, s výjimkou několika řízení na jednom KP, nezjistil řízení, v nichž by KP byla v nečinnosti, když všechna kontrolovaná řízení již byla ukončena vydáním rozhodnutí ve věci, důvodně přerušena, popř. již KP alespoň přistoupilo k seznámení s podklady pro rozhodnutí.

Součástí kontrolní činnosti na tomto úseku správy katastru bylo vyhodnocování informací o rozptylu lhůt dosahovaných jednotlivými katastrálními pracovišti v agendách vkladů práv do katastru, s prověřením případů možného korupčního ohrožení při neodůvodněném

upřednostnění jejich vyřízení. Za uplynulé hodnocené období se v žádném posuzovaném případě neprokázalo upřednostňování řízení, které by zavadalo podezření z možného korupčního jednání. Při kontrole rozptylu lhůt vkladové agendy bylo zjištěno, že průměrná doba vyřízení návrhu na vklad u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj a Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj je mírně nižší oproti průměrné době vyřízení návrhu v celé České republice.

Další kontrolou, kterou ZKI provedl na všech KP v jeho působnosti, byla kontrola zaměřená na vyznačování změn v souboru popisných informací katastru v souvislosti se zápisem a výmazem bytového spoluvlastnictví. Kontrolovaná KP plní své úkoly v rámci státní správy katastru nemovitostí při vyznačování změn v SPI v souvislosti se zápisem a výmazem bytového spoluvlastnictví na kvalitativně velmi dobré úrovni. Kontrolou ZKI zjistil spíše ojedinělá pochybení procesního charakteru.

Dalším předmětem kontrolní činnosti byly kontroly zaměřené na řízení o povolení vkladu věcných břemen, kde ZKI konstatuje, že KP obou katastrálních úřadů v území působnosti ZKI postupují v řízeních o povolení vkladu věcných břemen do katastru nemovitostí v souladu s platnými právními předpisy.

ZKI provedl na všech KP v jeho působnosti kontrolu řízení o povolení vkladů vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, kde se věnoval věcné správnosti vydávaných rozhodnutí, náležitostem výroku a formulaci odůvodnění rozhodnutí, obsahu písemností zasílaných účastníků řízení, stanovení okruhu účastníků řízení a doručování. Celkové výsledky hodnotí ZKI pozitivně, zjištěné nedostatky byly pouze ojedinělé, v některých případech byly zjištěny drobné nedostatky v obsahu odesílaných písemností a v odůvodnění vydávaných rozhodnutí.

Při kontrole zápisů záznamem, poznámkou a zápisů jiných údajů katastru a zápisů upozornění byly zjištěny pouze ojedinělé nedostatky, které nebyly systémového charakteru.

### **Vyznačování změn v souboru popisných informací**

ZKI provedl kontrolu zaměřenou na vyznačování změn v SPI jak v řízení evidovaných v protokolu V (zápisy vkladem), tak v řízeních evidovaných v protokolu Z (zápisy záznamem, zápisy poznámek, zápisy jiných údajů katastru a zápisy upozornění). V rámci této kontroly, kdy ZKI prověřil soulad změn vyznačených v katastru s obsahem listin, na základě kterých byly tyto změny vyznačeny, soulad zápisu s platnými právními a resortními předpisy, nebyly zjištěny žádné podstatné nedostatky; ojedinělé nedostatky byly zjištěny v přiřazování listin, v označování listin kódy číselníku ISKN a v popisech práv.

### **Řízení o opravě chyb v katastrálním operátu a o námitkách proti obsahu obnoveného katastrálního operátu**

ZKI provedl kontrolu dodržování právních předpisů a resortních předpisů v řízeních o opravě chyby v katastrálním operátu dle ustanovení § 36 katastrálního zákona a v řízeních o námitce proti obsahu obnoveného katastrálního operátu dle ustanovení § 45 odst. 3 katastrálního zákona se zaměřením na procesní postupy v řízeních, obsláání všech opravou dotčených vlastníků a jiných oprávněných, časový průběh řízení s přihlédnutím k jejich celkové délce a dodržování lhůt pro vydání rozhodnutí dle ustanovení § 71 správního řádu. Ojedinělé nedostatky byly zjištěny v zaznamenávání průběhu řízení prostředky ISKN. Drobná formální pochybení byla shledána v procesním obsahu vydávaných písemností. Nedostatky

procesního charakteru byly zjištěny jen v malém počtu kontrolovaných řízení. ZKI po provedených kontrolách dospěl k závěru, že KP obou katastrálních úřadů v územní působnosti ZKI vedou řízení o opravě chyb v katastrálním operátu a řízení o námitkách proti obsahu obnoveného katastrálního operátu po procesní stránce na kvalitativně velmi dobré úrovni. V kontrolovaných řízeních nebyla zjištěna nečinnost na straně KP. V řízeních jsou KP průběžně prováděny procesní úkony dle platné právní úpravy.

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

Kontroly obnovy katastrálního operátu byly zaměřeny na kontrolu obnovy katastrálního operátu novým mapováním (kontrola prací při zjišťování průběhu hranic, kontrola podrobného měření). Kontroly obnovy katastrálního operátu novým mapováním byly prováděny před ukončením etapy zjišťování průběhu hranic a po dokončení podrobného měření polohopisu katastrální mapy a zpracování výsledků měřických prací. Snahou ZKI bylo mimo jiné i dosažení přiměřeného sjednocení postupů jednotlivých KP a technických útvarů. Z výsledků kontrol je jednoznačně patrný metodický a preventivní účinek předchozích kontrol. ZKI konstatuje při svých kontrolách velmi dobrou spolupráci s jednotlivými katastrálními pracovišti a technickými útvary. Přestože při kontrolách byly zjištěny nedostatky, jednalo se převážně o jednotlivosti, které nebyly systémového charakteru.

Zjištěné nedostatky jsou stále ovlivněny zkušeností zaměstnanců provádějících zjišťování průběhu hranic v terénu a zpracování výsledků zjišťování hranic, dále se odvíjí i od charakteru zpracovávaného katastrálního území, od úrovně spolupráce s obcemi i s orgány veřejné moci. Při kontrolách v terénu byl opakovaně zjištěn nesoulad mezi vyšetřeným stavem v terénu a zákresem hranic pozemků a obvodů budov v náčrtech zjišťování hranic. Mezi časté závady patřily chybně vyšetřené hranice pozemků stavebních parcel (nádvoří), kdy do stavební parcely nebyly zahrnuty venkovní schody, zpevněné plochy, terasy, drobné stavby atd., nebo naopak pozemky stavebních parcel (nádvoří) byly nadbytečně rozšiřovány; a dále chybně vyšetřené stavby, jejichž plocha nepřesahovala 16 m<sup>2</sup> a plnily doplňkovou funkci ke stavbě hlavní.

### **Revize katastru**

Na žádném z kontrolovaných KP nebyly zjištěny vážnější nedostatky a revize katastrálního operátu probíhá v souladu s platnými právními i resortními předpisy. Kontroly revize katastru byly provedeny buď v průběhu revize, nebo po ukončení revize. ZKI konstatuje při svých kontrolách velmi dobrou spolupráci s jednotlivými KP.

Na základě kontrol v terénu bylo zjištěno, že nebyly vyšetřeny všechny stavby, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, a také vyšetřený druh pozemku/způsob využití v některých případech neodpovídal skutečnosti. V několika případech bylo nevhodně navrženo sloučení parcel, které nebyly užívány jako jeden celek nebo kde sloučením vznikl nevhodný tvar pozemku. Ojedinele bylo zjištěno, že u ukončených revizí při změně druhů pozemků nebyla doložena příslušná listina. Zveřejňování informací o neodstraněném nesouladu provázejí pochybení v podobě nezaloženého ZDR a chybně vyznačeného nebo nevyznačeného nesouladu k parcele.

## Potvrzování geometrických plánů

Kontrola potvrzování geometrických plánů (dále jen „GP“) byla zaměřena na vyhodnocení rozptylu lhůt vyřizování agendy potvrzování geometrických plánů, kdy ZKI nebylo zjištěno, že by na katastrálních pracovištích docházelo při vyřizování žádostí o potvrzení GP ke zvýhodňování některých ÚOZI, případně vyhotovitelů GP (průměrné doby vyřízení žádostí o potvrzení GP se výrazným způsobem neodlišovaly). Na všech katastrálních pracovištích byly žádosti o potvrzení GP vyřízeny do 30 pracovních dnů.

## Poskytování údajů z katastru nemovitostí

KP postupují při vyřizování žádostí o poskytování údajů katastru převážně v souladu s platnými právními předpisy i resortními předpisy.

Žádosti o poskytování údajů katastru KP vyřídila ve většině kontrolovaných řízení do 30 dnů. Žádosti o poskytování údajů katastru spojené s rozsáhlejším vyhledáváním byly vyřízeny do 60 dnů.

Téměř na všech KP byly zjištěny nedostatky v zaznamenávání průběhu řízení prostředky ISKN. Tyto nedostatky se týkaly zejména zaznamenání ukončení řízení k tomu příslušnými operacemi, a to dle skutečného průběhu řízení, a dále zaznamenání operací svědčících o poskytnutí nebo neposkytnutí požadovaných výstupů.

V obsahu žádostí o poskytnutí údajů byly shledány pouze ojedinělé drobné závady, spočívající především v nedostatečné specifikaci požadovaných listin či údajů katastru u žadatelů fyzických osob.

## Kontrola postupu KÚ při provádění obnovy na základě komplexních pozemkových úprav

ZKI provedl kontrolu, při které prověřil postupy při provádění obnovy katastrálního operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav; předmětem kontroly byly činnosti KÚ stanovené zejména v bodu 5.1 platného znění Návodu pro obnovu katastrálního operátu a převod. Základním poznatkem je, že KP obecně k procesu obnovy katastrálního operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav přistupují odlišným způsobem, který se odvíjí od konkrétních zvyklostí. Postupy se v některých případech přizpůsobují též stylu práce konkrétního zpracovatele. Za nejzávažnější pochybení při činnostech KP ZKI považuje neodhalení zásadních chyb v dokumentaci zjišťování průběhu hranic pro určení obvodu pozemkových úprav. Na závěr ZKI uvádí, že dle jeho zjištění probíhá spolupráce KP se Státním pozemkovým úřadem na velmi dobré a odborné úrovni.

### III. Dohled na ověřování výsledků zeměměřických činností, které jsou využívány pro katastr nemovitostí a státní mapové dílo

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

V roce 2020 bylo provedeno 14 dohledů na ověřování výsledků zeměměřických činností využívaných pro správu a vedení katastru nemovitostí. Jednu skupinu tvoří 12 dohledů, kdy podkladem byly GP vyhotovené s účelem rozdělení a změny hranic pozemků, vyznačení nebo změny obvodů budov, případně pro průběh vlastníky zpřesněné hranice pozemků. Jeden z nich byl proveden na ověření záznamu podrobného měření změn pro vytyčení hranice pozemku. Druhou skupinu, zbývající 2 dohledy, tvoří dohledy na ověřování výsledků zeměměřických činností provedených v rámci pozemkových úprav. Kontrolovanými osobami byly fyzické osoby, kterým bylo uděleno úřední oprávnění k ověřování výsledků zeměměřických činností podle ustanovení § 12 odst. 1 písm. a) zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřičtví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů, které jsou podle ustanovení § 16 odst. 1 písm. a) tohoto zákona povinny jednat odborně, nestranně a vycházet vždy ze spolehlivě zjištěného stavu věci a podle ustanovení § 16 odst. 2 zákona odpovídají za odbornou úroveň jimi ověřených výsledků zeměměřických činností, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.

Dohledy patřící do první skupiny byly zaměřeny především na kancelářské práce. Ani v jednom případě nebyl v průběhu vykonávaného dohledu dán důvod k provedení místního šetření v místě zaměřované změny, a ani v jednom případě nebyl úředně oprávněný zeměměřický inženýr, který kontrolované výsledky zeměměřických činností ověřil, předvolán k podání nezbytných vysvětlení.

Z celkového počtu již bylo 11 dohledů ukončeno, námítky proti kontrolním zjištěním uvedeným v protokolech o kontrole podány nebyly. V jednom případě přechází část lhůty možné k podání námitek do 1. pololetí roku 2021.

Mezi nejčtenější pochybení v kontrolovaných výsledcích zeměměřických činností, a to v případě zpracovávaných změn v katastrálních územích s katastrální mapou digitalizovanou, patří opomenutí zobrazení mapových značek označujících identické body, které byly vybrány jako body identické pro přiřazení změny. Největší nedostatky ZKI nadále shledává v zobrazování skutečných situací v náčrtu, kdy náčrt nemá vždy jednoznačně vypovídající schopnost.

V případě dohledů, kdy kontrolovanými byly GP pro určení hranic pozemků při pozemkových úpravách a jim příslušející dokumentace, se jednalo o dohledy velkého rozsahu. Dohledy byly zaměřeny na vady a nedostatky, které brání využití výsledků pro účely katastru, zejména zda je obvod pozemkových úprav tvořen hranicemi, které nejsou vlastníky zpochybňovány, zda byly body na obvodu pozemkové úpravy určeny geodetickými metodami na základě skutečného měření v terénu, zda obvod pozemkové úpravy je stanoven po lomových bodech s nejvyšší možnou přesností, zda vyšetřené a odsouhlasené body byly trvale stabilizovány apod. V rámci těchto dohledů ZKI z důvodu zjištění skutečného stavu věci provedl místní šetření, při kterých mimo jiné provedl kontrolní zaměření vybraných lomových bodů vnitřních obvodů komplexních pozemkových úprav. Při těchto dohledech byla zjištěna jednak pochybení formálního charakteru (ojedinělá pochybení typu opomenutí a přepis), ale v jednom z dohledů také pochybení s vyšším počtem výskytu méně závažných chyb (nedůslednost při zpracování) až po pochybení závažnějšího charakteru. Nejzávažnější pochybení, dle názoru ZKI, se týká dokumentace zjišťování hranic, která vykazuje mimo pochybení, kdy u jednoho z dotčených pozemků není zajištěna nezpochybnitelnost průběhu hranice obvodu pozemkové úpravy, i zásadní pochybení, a to porušení zásady nezasahovat bez vědomí vlastníků dotčených nemovitostí do dokumentace zjišťování průběhu hranic po již ukončeném šetření v terénu.

Druhým nejzávažnějším pochybením je nevystihující a nepřesné znázornění situací v náčrtu ZPMZ, což v kombinaci s nejednoznačným uvedením způsobů označení bodů v terénu může vést až k nevyužitelnosti původního výsledku zeměměřické činnosti při následných zeměměřických činnostech, zejména při vytyčování hranic pozemků. Na základě kontrolních zjištění uvedených v protokolu o dohledu bylo v daném případě zahájeno správní řízení o přestupku na úseku zeměměřictví.

V roce 2020 byla zahájena dvě správní řízení o přestupku na úseku zeměměřictví. Jedno správní řízení bylo zahájeno z moci úřední na základě vyřízení žádosti o prošetření vytyčení hranice pozemků s ohledem na podezření, že se obviněný dopustil přestupku dle ustanovení § 17b odst. 1 písm. a) zákona o zeměměřictví.

Druhé správní řízení bylo zahájeno z moci úřední na základě kontrolních zjištění ve vykonaných dohledech na ověřování výsledků zeměměřických činností s ohledem na podezření, že se obviněný dopustil přestupku podle ustanovení § 17b odst. 2 písm. a) zákona o zeměměřictví.

Obě správní řízení o přestupku na úseku zeměměřictví nebyla v roce 2020 pravomocně ukončena.

Mgr. Lucie Ročková  
ředitelka  
Zeměměřický a katastrální inspektorát v Pardubicích