

Zeměměřický a katastrální inspektorát v Plzni

Radobyčická 2465/12, 301 00 Plzeň

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

Č.j.: ZKI PL-39/2024

V Plzni dne 29. 1. 2024

Obecné informace o výsledcích kontrol za rok 2023

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 2023 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 2023 provedli inspektoři ZKI v Plzni celkem 159 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 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 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 z rozhodovací činnosti ve správních řízeních o odvoláních proti prvoinstančním rozhodnutím KÚ.

Kontroly provedené v roce 2023 byly zaměřeny především na tyto dílčí činnosti KÚ a KP prováděné při výkonu státní správy katastru nemovitostí (dále jen „KN“):

Zápisy práv do KN

- Protokol o vkladu (např. vyznačování plomb, přípravu údajů k aktualizaci, lhůty zápisů do KN vkladem, uložení do dokumentačních fondů apod.)
 - Z dat za 2. pololetí roku 2022 a 1. pololetí roku 2023 bylo zjištěno, že z 11 kontrolovaných KP bylo pouze ve 3 vkladových řízeních na 2 KP rozhodnuto v 20denní ochranné lhůtě. Příčinou bylo v jednom případě nesprávné vyhodnocení obsahu listiny, v dalších dvou případech se jednalo o technický problém, kdy informační systém umožnil zplatnit řízení před uplynutím ochranné lhůty.
 - Prověřením 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.
- Řízení o povolení vkladu práv do KN (např. kontrola nejstarších neukončených řízení, kontrola věcné správnosti rozhodnutí, vedení spisu apod.)

- Na žádném z 11 kontrolovaných pracovišť nebyla zjištěna nečinnost KP v řízeních. Časové prodlevy mezi jednotlivými úkony KP byly zjištěny v jednotkách případů na 3 KP.
- V převážné většině kontrol nebyly shledány zásadní nedostatky týkající se věcné správnosti vydaných správních aktů, jednalo se spíše o administrativní ojedinělá pochybení. Systematicky na více KP se vyskytlo nerespektování ust. § 24 odst. 1 a § 25 odst. 2 správního řádu týkajících se doručování fikcí a veřejnou vyhláškou.

Kontrola vedení podacího deníku

- Na všech 11 KP bylo kontrolováno, zda podání evidovaná v podacím deníku (PD) byla v souladu s čl. 9 odst. 1 a odst. 6 Jednacího řádu katastrálního úřadu neprodleně navázána do příslušných řízení a zda byly PD ukončeny.
- Nedostatky ve vedení PD byly zjištěny pouze na 1 KP, kde docházelo k chybnému postupu provázání řízení PU (poskytování údajů) s PD, což způsobovalo změnu data zahájení řízení PU na datum, kdy došlo k provázání řízení, a s tím související chybné prodloužení lhůty pro vyřízení.

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)

- Neodůvodněné časové prodlevy mezi jednotlivými úkony KP byly častěji zjištěny na 1 KP. Nečinnost nebyla shledána v žádném z kontrolovaných řízení.
- Byly zjištěny nedostatky především u formulací výroků i odůvodnění oznámení o provedené opravě a usnesení o přerušení řízení, dále chyby pramenící z nerespektování § 24 odst. 1 a § 25 odst. 2 správního řádu, nebo neúplně či nesprávně vyplněné spisové obaly.

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
 - V roce 2023 provedl ZKI 4 kontroly elaborátu obnovy katastrálního operátu novým mapováním, zaměřené převážně na etapu ZPH (zjišťování průběhu hranic), a 3x se (jako pozorovatel) účastnil ZPH v terénu. ZKI dlouhodobě shledává zlepšující se stav, zjištěné vady jsou spíše ojedinělé a zhotovitelé mají snahu připomínky řešit. Ve většině situací řešených v rámci obnovy katastrálního operátu je postupováno správně a dle platných právních předpisů, s vadami a nejednotným přístupem se ZKI setkává spíše u atypických situací.
 - V rámci obnovy katastrálního operátu je důležité věnovat velkou pozornost zápisům do soupisu nemovitostí (SN), obzvláště pokud se jedná o změny zápisů v SN. Změny v náčrtech ZPH, které nejsou popsány v SN, či změny v SN, které nejsou jednoznačně identifikovatelné a prokazatelné, mohou pak v případných řízeních o námitkách proti obsahu obnoveného katastrálního operátu (následně i v odvolacích řízeních a žalobách) hrát značně negativní roli.
 - V souvislosti s poměrně častými odvolacemi řízení, kdy je řešena námitka proti vyznačení sporné hranice v obnoveném katastrálním operátu, apeluje ZKI na vyhotovitele, aby věnovali mimořádnou péči jak vyznačení sporné hranice v náčrtech ZPH, tak zápisu v SN o této sporné hranici.
 - Jako zajímavé téma vyvstala otázka zobrazování JPV (oprávnění) v soupisech nemovitostí, konkrétně skutečnost, že šetřitel není na jejich existenci automaticky upozorněn. Dochází tak k situacím, kdy je navrženo a vlastníky odsouhlaseno sloučení pozemků, ke kterému nakonec vzhledem k rozdílným JPV nedojde.
 - Co se týče poznatků přímo ze ZPH v terénu, ZKI považuje za potřebné upozornit na zjištění ohledně fyzické přítomnosti členů komise pro ZPH. ZKI se dlouhodobě setkává s praxí, kdy komise je při ZPH v terénu často zastoupena pouze zaměstnanci katastrálního úřadu (OOKO, popř. KP). Zástupci ostatních orgánů státní správy a místní samosprávy se ZPH většinou neúčastní.

- Obnova katastrálního operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav
 - V roce 2023 ZKI provedl 4 kontroly převzatého elaborátu ZPH a 2x se (jako pozorovatel) účastnil ZPH v terénu. V 1 případě bylo zjištěno zrušení hranice vnitřního obvodu KoPÚ sloučením pozemků bez vědomí pozemkového úřadu. Katastrální mapa po sloučení pozemků neodpovídá elaborátu ZPH obvodu KoPÚ a zapsanému geometrickému plánu na obvod KoPÚ. Zjištění bylo řešeno za součinnosti KP, zpracovatelské firmy a pozemkového úřadu dodatečným ZPH.
 - Další příklady zjištěných závad u převzatých elaborátů ZPH při KoPÚ:
 - Mapová značka plotu neodpovídala bodu 10.3 přílohy katastrální vyhlášky.
 - Z grafické přehledky náčrtů ZPH nebylo zřejmé, kudy vede obvod KoPÚ po dodatečném ZPH a která hranice obvodu KoPÚ se nešetřila (přebírala se ze sousedního k.ú.).
 - Při ZPH nebylo respektováno oplocení a hranice v blízkosti oplocení byla doplněna z využitelných podkladů. Pro obnovu katastrálního operátu tak nebyl vyšetřen skutečný stav v terénu.
 - Styk hranic 3 obcí nebyl označen kamenným hranolem.
 - V případech, kdy se vlastník ZPH nezúčastnil, nebylo v SN vyplněno datum.
 - Z kresby na náčrtech ZPH nebylo v některých případech jasné, po které straně ohradní zdi nebo podezdívky probíhá hranice.
 - U příslušných parcel neřešených pozemků nebylo v katastru vyznačeno upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu.
- Přes výše uvedené nedostatky musí ZKI shrnout, že elaboráty ZPH byly celkově zpracovány pečlivě a v souladu s právními předpisy.

Revize katastru

- V průběhu roku 2023 ZKI provedl 16 kontrol zaměřených na revizi katastru. Přestože je neustále vyvíjena snaha o sjednocení postupů při provádění revize katastru, jsou při kontrolách zjišťovány nejednotné postupy v obdobných situacích.
- ZKI se během kontrol setkává s revizemi katastru, kde je „zbytečně“ vyšetřeno velké množství nesouladů (1/3 až 1/2 všech nesouladů), které jsou uzavřeny jako „bezpředmětné“ (bez zápisu vyšetřené změny). Často se jedná o situace, kdy lze předem téměř s jistotou předpokládat, že vlastník nebude oprávněně s navrženou změnou souhlasit, a kdy pak při revizi vzniká zbytečná administrativa spojená s vytvářením velkého počtu příloh protokolu o výsledku revize údajů katastru nemovitostí.
- V rámci revizí katastru je také často vyšetřena a provedena změna způsobu využití pozemku z neplodné půdy na jinou plochu. Není účelné provádět změnu tam, kde pozemek definicí způsobu využití pozemku neplodná půda dle katastrální vyhlášky splňuje.
- Na základě prověřování konkrétních zápisů na přílohách protokolu o nesouladu ZKI opakovaně zjistil, že z textu přílohy nebylo zřejmé, co je vlastně za nesoulad považováno (v čem spočívá), a že v případě požadavku na doložení listin nebyly tyto listiny konkretizovány.
- ZKI se v poslední době setkává s tím, že soubory (pdf) kopií katastrální mapy, které jsou uloženy v ISKN, obsahují rastrovou grafiku se ztrátovou kompresí. Pokud jsou výkresy zpracovávány ve vektorové formě, je žádoucí vektorový formát zachovat i při exportu do pdf. Rastrová grafika se ztrátovou kompresí není pro čárové výkresy vhodná, protože dochází k vytváření viditelných a rušivých artefaktů, soubory jsou několikanásobně větší a v neposlední řadě i odezvy softwaru při práci s výsledným pdf jsou znatelně pomalejší.

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 autorizovaných zeměměřických inženýrů. GP byly vyřizovány v pořadí došlých, resp. podle data uhrazení správního poplatku.
- Přebírání dokumentace vytyčené hranice pozemku
 - Kontrola byla provedena namátkově na 3 KP. U 1 KP byly zjištěny poměrně značné a nedůvodné průtahy (nejdelší doba vyřízení činila 98 dní). Dále byly (u 2 KP) zjištěny nedostatky v evidenci převzetí dokumentace v ISKN (tj. přiřazení odpovídajícího předmětu a operace řízení).
- Vyhotovování neměřických náčrtů
 - Kontrola byla provedena namátkově na 2 KP, bylo zkontrolováno 43 neměřických záznamů. Více než polovina zkontrolovaných neměřických záznamů byla bez závad, u zbýlých byly zjištěny převážně drobné vady.

Odstranění neúplných nebo nesprávně strukturovaných zápisů v DB ISKN

- Na všech 11 KP byla provedena kontrola odstranění vybraných nesouladů řešených v rámci 33. etapy této agendy, které se týkaly problematiky upozornění na spornou hranici mezi pozemky, kdy zápis upozornění na listu vlastnictví nebyl v souladu s označením hranice v katastrální mapě.
- Na všech KP byly chybové údaje ve stanoveném termínu opraveny. ZKI zjistil, že některé opravy nebyly provedeny správně. Všechna KP opravila zjištěné nedostatky neprodleně po projednání kontrolního protokolu.
- Postup při odstraňování nesouladů nebyl na všech KP jednotný. Některá pracoviště opravu provedla jedním řízením Z, některá na každou opravu založila řízení nové. Ne vždy byly opravy dostatečně odůvodněné.
- V případě nesouladů vztahujících se k zápisu či výmazu upozornění na spornou hranici žádné z KP nepostupovalo dle ust. § 44 odst. 2 katastrální vyhlášky a nezaložilo řízení OR, což by ZKI považoval za vhodné.

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, resp. AZI), kterým bylo uděleno úřední oprávnění, resp. autorizace, 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).

V roce 2023 provedli inspektoři ZKI v Plzni celkem 39 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.

Téměř všechny dohledy vykonané v roce 2023 byly 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.

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:

- nejasnosti ohledně dvojích souřadnic bodů – chyby v seznamu souřadnic, chybějící souřadnice polohy lomových bodů změny ve VFK,
- chybně nebo neúplně vyplněný protokol určení bodů technologií GNSS – většinou formální nedostatky,
- chybějící vytyčovací prvky v protokole o výpočtech [bod 16.19 písm. c) přílohy katastrální vyhlášky].

Přestupky na úseku zeměměřictví

V roce 2023 nebylo zahájeno žádné řízení o přestupku na úseku zeměměřictví.

Ing. Tomáš Pešek
ředitel ZKI v Plzni