

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ
ODBOR ŘÍZENÍ ÚZEMNÍCH ORGÁNŮ

Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 182 11 Praha 8
IČO: 00025712, tel: 284 041 111, e-mail: cuzk@cuzk.gov.cz, ID DS: uuaaatg

VAŠE ZNAČKA:

ZE DNE: 2024-11-25
NAŠE SP. ZN.: ČÚZK-074546/2024-22
NAŠE Č. J.: ČÚZK-076774/2024
VYŘIZUJE: Ing. Věra Jindřichová
TELEFON: 739 360 775
E-MAIL: cuzk@cuzk.gov.cz
MÍSTO A DATUM: Praha, 2024-12-16

POČET LISTŮ/PŘÍLOH:

Žádost o upřesňující informaci – geodetická část dokumentace skutečného provedení stavby a navazující věcná břemena

Vážený pane xxx,

Český úřad zeměměřický a katastrální (dále jen ČÚZK) obdržel dne 25. listopadu 2024 Vaši žádost o upřesnění požadavků na formální zpracování podkladů pro geometrické plány, konkrétně se Vaše dotazy týkají geodetické části dokumentace skutečného provedení stavby (dále jen „GDSPS“) a zpracování geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku. K Vaší žádosti a dotazům (dotazy byly upraveny) Vám sdělujeme následující:

Předně je třeba upozornit, že vyhláška č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb provádějíci zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, již s termínem dokumentace skutečného provedení stavby (dále jen „DSPS“) nepracuje. V odpovědi je s ohledem na dotaz a možnost předkládání dříve vyhotovených DSPS tento termín použit s tím, že u dokumentace vyhotovené po účinnosti uvedené vyhlášky tomuto termínu odpovídají příslušné doklady předkládané v rámci dokumentace pro provádění stavby.

K dotazu č. 1: Uvádíte, že většina geodetů u předávané GDSPS setrvale uvádí větu: „Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům a podmínkám písemně dohodnutým s objednatelem“. Ptáte se, zda je takto formulovaná věta relevantní a můžete takto GDSPS použít jako přílohu elaborátu geometrického plánu.

Provedení ověření odborné správnosti výsledku zeměměřické činnosti je řešeno v § 16 zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením (dále jen „ZemZ“). Již od účinnosti tohoto zákona k 1. lednu 1995 přitom v souladu s uvedeným ustanovením platí, že ověření odborné správnosti výsledku zeměměřické činnosti se jednotně vyznačí textem: "Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.", a dále se ověření doplní o předepsané náležitosti. V praxi přitom není výjimečné, že při ověřování odborné správnosti výsledků zeměměřických činností ve výstavbě je ověřovateli namísto zmíněného textu použit text „Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům a podmínkám písemně dohodnutým s objednatelem“, jak uvádíte, a to pravděpodobně zejména v návaznosti na ustanovení § 16 odst. 1 písm. b) ZemZ účinném od 1. července 2023, resp. ustanovení § 12 odst. 4 ZemZ účinném do 30. června 2023.

ČÚZK ani jiný orgán státní správy zeměměřictví a katastru nemovitostí obecně neprovádí dohled ani kontrolu nad ověřováním výsledků zeměměřických činností ve výstavbě. Je-li však kopie GDSPS v souladu s bodem 16.2 písm. c) přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), přiložena k záznamu podrobného měření změn (dále jen

„ZPMZ“), nepovažujeme uvedení věty „Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům a podmínkám písemně dohodnutým s objednatel“ namísto textu uvedeného v § 16 odst. 4 ZemZ za vadu, která by bránila využití GDSPS jako podkladu pro vyhotovení výsledku zeměměřické činnosti postupem podle bodu 16.3 přílohy katastrální vyhlášky.

K dotazu č. 2: Uvádíte, že v některých případech je jediným podkladem pro vymezení rozsahu věcného břemene GDSPS staršího data, přičemž tato dokumentace nesplňuje aktuální požadavky příslušných právních předpisů na vyhotovení GDSPS. Ptáte se nás, zda lze takovou GDSPS vyhotovenou před účinností současně platných právních předpisů, ve formě poplatné době vzniku, použít v současné době jako přílohu elaborátu geometrického plánu.

Náležitosti GDSPS obsahuje § 14 vyhlášky č. 31/1995 Sb., kterou se provádí zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením. Rozsah, v jakém je GDSPS předkládána jako příloha ZPMZ je pak stanoven v bodě 16.2 písm. c) přílohy katastrální vyhlášky. Pro využití GDSPS postupem podle bodu 16.3 přílohy katastrální vyhlášky je zásadní, aby bylo z předloženého výsledku zřejmé, že GDSPS naplňuje takové náležitosti, které jsou podstatné pro spolehlivé vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku a jeho zobrazení do katastrální mapy, a to zejm. s ohledem na kritéria stanovená v bodě 13 přílohy katastrální vyhlášky. Pokud např. byla geodetická měření, jejichž výsledky slouží k vyhotovení GDSPS, v minulosti provedena s přesností nenaplňující kritéria podle bodu 13 přílohy katastrální vyhlášky, je třeba přistoupit k vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku jiným způsobem, než postupem podle bodu 16.3 přílohy katastrální vyhlášky za využití GDSPS.

K dotazu č. 3: Ptáte se nás na vymezení rozsahu věcného břemene v případech, kdy je třeba vymezit rozsah věcného břemene v místě (terénu), kde je v katastru evidována budova, přitom fakticky se zde budova v úrovni terénu nenachází a to z toho důvodu, že se v daném případě jedná o netypickou budovu, která je do katastrální mapy v souladu s § 2 odst. 1 písm. c) katastrální vyhlášky zobrazena svislým průmětem vnějšího obvodu budovy na terén. Dotazujete se, zda je třeba pro vymezení rozsahu věcného břemene v daném případě předložit geometrický plán, který část pozemku vymezuje, nebo postačí doložení „plánku“ tak, jak je tomu v případech, kdy věcné břemeno zatěžuje část budovy („interiér“).

Podle § 7 odst. 3 katastrálního zákona platí, že *týká-li se právo, které má být na základě listiny zapsáno do katastru, jen části pozemku evidovaného v katastru, musí být s listinou spojen geometrický plán, který část pozemku vymezuje*. Pro účely katastrálního zákona se přitom v souladu s § 2 písm. a) pozemkem rozumí **část zemského povrchu** oddělená od sousedních částí vyjmenovanými typy hranic. Pro účely evidence v katastru tedy hraje roli plošné vymezení pozemku, a to v úrovni zemského povrchu. Pokud se služebnost sice týká pouze části pozemku, avšak jedná se o takovou jeho část, která je vymezena prostorově a nenachází se v úrovni zemského povrchu, nelze takovou část geometrickým plánem smysluplně vymezit, a tudíž nelze ani aplikovat ustanovení § 7 odst. 3 katastrálního zákona, a geometrický plán se v těchto případech nevyhotovuje. Vymezení věcného břemene k části samostatné stavby je třeba vždy zřídit k tíži stavby celé a současně sjednat prostorový rozsah věcného břemene. To je možné učinit slovním popisem nebo situačním plánkem, jenž se stane součástí smlouvy o zřízení věcného břemene, jak správně vyjadřujete. Pro vyhodnocení potřeby předložení geometrického plánu jako součástí listiny je tedy rozhodné, zda se předmětná služebnost týká plošné části pozemku nacházející se v úrovni terénu. Je-li tento předpoklad naplněn, je třeba v daném případě předložit geometrický plán, přičemž není na překážku ani ta skutečnost, že v katastru nemovitostí je v daném místě zobrazena v katastrální mapě svým obvodem netypická budova. Jelikož se rozsah služebnosti, která se týká pouze části stavby, v katastrální mapě samostatně nevyznačuje, nelze ani chápat případné vymezení rozsahu věcného

břemene k plošné části pozemku podle geometrického plánu v daném místě tak, že se jedná o služebnost zřízenou k části (dle Vašich slov „interiéru“) zde zobrazené stavby.

S pozdravem

Mgr. Martina Hercegová
ředitelka odboru řízení územních orgánů
(elektronicky podepsáno)