

ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ INSPEKTORÁT V BRNĚ

Moravské náměstí 1, 602 00 Brno

telefon 542521111, e-mail: zki.brnomesto@cuzk.gov.cz, ID datové schránky: mebadsi

Čj. ZKI BR-29/2025

V Brně dne 6. ledna 2025

OBECNÉ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH KONTROL ZA ROK 2024 zveřejňované podle ust. § 26 zákona č. 255/2012 Sb., o kontrole, v platném znění

Kontrolní činnost Zeměměřického a katastrálního inspektorátu v Brně (dále jen "ZKI") byla prováděna postupy stanovenými v zákoně č. 255/2012 Sb., o kontrole (kontrolní řád) a byla zaměřena na dvě základní oblasti jeho věcné působnosti, vymezené v ust. § 4 písm. a) a b) zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů.

1. Kontroly 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 ZKI je stanovena v příloze č. 1 k tomuto zákonu.

Kontroly výkonu státní správy katastru nemovitostí provedl ZKI v roce 2024 u všech katastrálních úřadů (dále KÚ) a jejich katastrálních pracovišť (dále KP) v obvodu své územní působnosti, tj. u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního úřadu pro Vysočinu a Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj.

V roce 2023 provedl ZKI celkem 259 kontrol zaměřených především na dodržování zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a jeho prováděcích předpisů, zejména vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška) a vyhlášky č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, i na dodržování úředních a technologických postupů vyplývajících z předpisů a vnitroresortních metodických dokumentů.

Detailní zaměření kontrol prováděných na katastrálních úřadech (dále jen "KÚ") a jejich katastrálních pracovištích (dále jen "KP") bylo voleno z osnovy obsažené v příloze č. 15 Jednacího řádu ZKI platného do od 1. 1. 2024, č. j. ČÚZK-52214/2023 a při této volbě bylo přihlíženo i ke konkrétním vlastním poznatkům, které ZKI dlouhodobě získává v rámci své jiné správní činnosti, zejména pak při rozhodovací činnosti ve správních řízeních o odvoláních proti prvoinstančním rozhodnutím KÚ.

Kontroly provedené v roce 2024 byly zaměřeny především na tyto dílčí činnosti prováděné při výkonu státní správy KN:

- Řízení o povolení vkladu práv do KN, protokoly o záznamech (kontrola věcné správnosti rozhodnutí, vedení spisu apod.) – 84 kontrol,
- vyznačování změn v souboru geodetických informací KN – 24 kontrol,
- řízení o opravě chyb v katastrálním operátu a o námitkách proti obsahu obnoveného katastrálního operátu – 11 kontrol,
- obnova katastrálního operátu + revize – 105 kontrol,
- lhůty pro potvrzování geometrického plánu – 25 kontrol;

- ostatní (tvorba neměřických záznamů, důvody nepotvrzení geometrických plánů, vedení cenových údajů) – 10 kontrol

Výsledek kontrol:

Zápisy práv do katastru nemovitostí

Lhůty pro vyznačování plomby

U podání doručených prostřednictvím datové schránky, zejména u podání přeposlaných z jiného KP/KÚ nebo doručených ve večerních hodinách dochází občas k nedodržení ust. § 9 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb.

Neukončená řízení

- Přerušená řízení jsou průběžně řešena výzvami a doplněním.
- Ve všech případech, které projednávají soudy, jsou pravidelně činěny dotazy písemně nebo pomocí stránky „INFO Soud“ na průběh řízení u soudu a data jsou uváděna do spisů.
- Prověřena byla všechna neukončená řízení z předchozích let na každém z kontrolovaných pracovišť, u kterých byla uvedena operace „Dožádán správní orgán“, „Řízení přerušeno“, „Ostatní rozhodnutí“, „Řízení postoupeno“, „Výzva k doplnění s přerušením“. Podrobné údaje k jednotlivým řízením jsou uvedeny v příslušných kontrolních protokolech a jejich přílohách. Při kontrole neukončených řízení na kontrolovaných KP nebyla zjištěna vlastní nečinnost KP.

Řízení o povolení vkladu

U všech kontrolovaných KP bylo v protokolech ZKI konstatováno, že při vydání svých procesních i meritorních rozhodnutí dodržují všechny zákonem stanovené procesní náležitosti a spisy jsou v těchto řízeních vedeny v souladu s obecně závaznými i interními právními předpisy. ZKI tedy nezjistil žádná závažná pochybení,

Lhůty rozhodovací činnosti KP

Založená řízení jsou zaplombována; účastníci řízení jsou obesláni informací o plombě neprodleně po vyznačení plomby; u řízení zahájených bez návrhu jsou účastníci obesláni zahájením řízení a seznámením s podklady (čl. 14 odst. 5, 6 Jednacího řádu KÚ); je dodržována ochranná 20. denní lhůta pro možnost povolení vkladu stanovená § 18 odst. 1 katastrálního zákona.

Zápis cenových údajů

V ojedinělých případech byl cenový údaj v ISKN uvedený včetně DPH byť ve smlouvě byl bez DPH, nebo byl v ISKN uveden pouze neúplný cenový údaj (část kupní ceny), byť ze smlouvy bylo možné zjistit celkovou cenu.

Protokol o záznamech

Lhůty pro vyznačení plomby do KN

Plomby jsou u podání doručených na KP osobně, poštou nebo prostřednictvím datové schránky vyznačovány v KN nejpozději následující pracovní den po doručení listin.

Lhůty pro zápis údajů do KN po doručení listiny, která je podkladem pro záznam nebo poznámku nebo jiného údaje

K překročení 30 denní lhůty pro zápis do katastru dle výstupu ze statistik ISKN dochází nejčastěji z důvodu předcházejících řízení V nebo Z, čekání na zápis v RUIAN pro převzetí údajů do katastru, zasílání výzev předkladatelům listin k doplnění podání, čekání na vyhotovení NEMZ; případně jsou řízení ukončována jako bezpředmětná (zápis proveden na jiném KP případně v jiném řízení Z) anebo mylná (některá automaticky založená řízení – např. rušení JPV po lhůtě platnosti).

Vyznačování změn v SG

- Změny předmětů obsahu katastrální mapy jsou vyznačovány v souladu s grafickým vyjádřením geometrických plánů, které jsou KP předkládány jako součást listin, které jsou podkladem pro zápis změn, postup dle bodu 3.5.4.1, bodu 3.5.4.2 návodu pro správu KN je dodržován.

Řízení o opravách chyb v katastru

Kontrola nejstarších neukončených řízení OR

Důvody neukončení řízení byly:

- bez důvodu neukončená řízení
- dosud neuplynula lhůta pro podání nesouhlasu, odvolání proti rozhodnutí
- oznámení o opravě nebylo doručeno všem účastníkům.
- řízení bylo postoupeno odvolacímu orgánu;
- dosud neuplynula lhůta stanovená výzvou.

Kontrola řízení OR

- KP chybně uvádí na korespondenci číslo jednací ve tvaru spisové značky (nedodržen čl. 11 Jednacího řádu KÚ). Také bylo zjištěno chybné vyznačení data doručení korespondence (fikce doručení, nedodrženo ust. § 24 odst. 1 správního řádu);
- V ISKN v řízení OR nebyl v záložce „účastníci řízení“ vyplněn „typ účastníka“, řízení OR a s ním související řízení „Z“ nebylo navázáno (nedodržen bod 13.1.2 Návodu), nebyl dodržen správný postup založení a provázání V, OR a opravného řízení V (nedodržen čl. 13.1.2 Návodu), do spisů OR byly vkládány neměřické záznamy bez textového souboru ověření (nedodržen bod 14.5.7.4 Návodu).

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

- Opakovaně bylo zjištěno, že průběh hranice nebyl vyšetřen dle skutečného stavu v terénu v souladu s ustanovením § 50 odst. 1 katastrální vyhlášky. Byly zjištěny případy u hranice vlastnické i správní.
- Byly zjištěny i případy, kdy nebyla vyšetřena hranice druhu pozemku a ve výsledném elaborátu zjišťování hranic je vyznačena jako hranice převzatá.
- Nedostatky byly zjištěny i při vyznačení obvodů budov, a to obvodu budov, které jsou hlavní stavbou na pozemku, i u obvodu vedlejších staveb. Problematické zůstává vyznačení vedlejší stavby, která svou částí zasahuje na pozemek jiného vlastníka. I když k této problematice bylo vydáno stanovisko č.j. ČÚZK-03176/2022 a stanovisko č.j. ČÚZK-04400/2023, tato problematika je pro některé KP stále těžce uchopitelná. Jedná se především o případy, kdy budovy byly v minulosti v katastru nemovitostí chybně evidovány, a při obnově katastrálního operátu novým mapováním nebyl tento nedostatek odstraněn.

- Opakovaně bylo zjištěno, že na nádvoří přilehlém ke stavbě hlavní jsou v některých případech jako další prvek polohopisu vyznačovány i „drobné stavby.“
- Lze konstatovat, že vzrostl zájem katastrálních pracovišť o konzultace při řešení konkrétních situací, především v průběhu etapy zjišťování hranic.
- V rámci obnovy katastrálního operátu na podkladě komplexních pozemkových úprav poskytují KP v souladu s ustanovením platných předpisů.

Revize katastru

- K zaznamenání zjištěných nesouladů jsou zakládány přílohy protokolu o výsledku revize údajů KN. Přílohy protokolu o výsledku revize údajů KN jsou úplné, mají všechny náležitosti, kontrolou byly zjištěny pouze ojedinělé drobné nedostatky. Při kontrole byl však shledán rozdílný přístup jednotlivých KP k zakládání jednotlivých příloh protokolu. V některých případech jsou zakládány samostatné přílohy i pro změny, které spolu bezprostředně souvisí, následně jsou i změny zapisovány odděleně, což je nadbytečné a nežádoucí.
- Obecně lze konstatovat, že je naplňován cíl revize, kterým je zajištění co největšího souladu údajů katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu – odst. 12.1.2 Návodu pro správu KN je dodržován.
- Výjimkou byla pouze revize v jednom katastrálním území, kdy byl příčinou chybovosti nedůsledný a neodborný přístup konkrétního pracovníka KP a také podcenění průběžné a závěrečné kontroly.

Potvrzování geometrického plánu, přebírání dokumentace vytyčené hranice pozemku a vyhotovování neměřických náčrtů katastrálním úřadem

Věcná a formální správnost postupu KP při přezkoumávání obsahu dokumentace výsledků zeměměřických činností

Nebyly zjištěny závady.

Přijímání žádostí o potvrzení geometrických plánů, lhůty vyřízení žádostí o potvrzení geometrických plánů

- Při přijímání a potvrzování GP je postupováno dle metodického pokynu ČÚZK-25095/2013-22, jehož přílohou je příslušná příručka a dle Návodu pro správu katastru nemovitostí platného v době kontrolované činnosti.
- Na kontrolovaných KP se geometrické plány potvrzují do 10 pracovních dnů. Výjimky se vyskytují pouze v případech, kdy nejsou včas uhrazeny správní poplatky (podle čl. 43 odst. 4 Jednacího řádu KÚ, lze žádost o potvrzení GP vyřizovat až po uhrazení správního poplatku).

Důvodnost nepotvrzení geometrických plánů

- V některých kontrolovaných případech dospěl ZKI k rozdílnému závěru než KP, kdy podle ZKI nebyl důvod GP nepotvrdit, tyto případy byly s příslušnými KP projednány.
- V některých případech, které ZKI zjistil následně u již potvrzených geometrických plánů, mohly být ve výpisech vad uvedeny ještě další nedostatky (výčet vad, které nebrání potvrzení GP), které jsou však nepodstatné, na využití GP pro vyznačení změny v ISKN nemají vliv.

Neměřické záznamy

Vlastní vyhotovení NEMZ je prováděno na velmi dobré úrovni, po technické stránce nebylo v žádném z kontrolovaných případů shledáno pochybení. Všechny kontrolované NEMZ byly

vyhotoveny v elektronické podobě a elektronicky ověřeny úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem, s výjimkou tří případů. V případech kdy byla změna v ISKN prováděna na základě ohlášení změny vlastníkem, byla vždy doložena příslušnou listinou, zpravidla se jednalo o potvrzení o neexistenci stavby vydané příslušným stavebním úřadem a v případech sloučení zemědělských pozemků, doložení souhlasu odborem životního prostředí.

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.

Kontrolovanými osobami byly fyzické osoby, kterým bylo uděleno úřední oprávnění 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, které jsou podle ust. § 16 odst. 1 písm. a) téhož zákona povinny jednat odborně, nestranně a vycházet vždy ze spolehlivě zjištěného stavu věci.

V roce 2024 provedl ZKI celkem 23 těchto kontrol, které byly zaměřeny především na dodržování zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením a zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a prováděcích předpisů k těmto zákonům, kterými jsou vyhláška 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 a vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

Mezi nejčastější pochybení zjištěná v roce 2024 při kontrolách zaměřených na ověřování výsledků zeměměřických činností fyzickými osobami s uděleným úředním oprávněním řadí ZKI:

- Pro vytyčení hranice pozemků nejsou důsledně využívány původní výsledky zeměměřických činností, případně není zdůvodněn rozpor výsledků vytyčení s nalezenou stávající rozhradou pozemků.
- V případě geometrických plánů a s nimi souvisejících ZPMZ inspektorát i nadále shledává absenci správného postupu dle § 81 odst. 3 katastrální vyhlášky.
- V případě kontrolního zaměření podrobných bodů jsou pro doplnění souřadnic polohy mnohdy upřednostňovány souřadnice obrazu před skutečnou polohou bodů určenou geodetickými metodami.
- Při vytyčení hranic pozemků je nadužíváno vytyčení souřadnic obrazu mapy s kk 6 až kk 8. Využití přímo měřených hodnot z původních výsledků zeměměřických činností není důsledné, stejně jako zaměření skutečného stavu, jeho porovnání s katastrální mapou a posouzení existujícího rozhraničení pozemků. Často nedochází ani k ověření přesnosti zobrazení zaměřením identických bodů či identických linií.
- Mnohdy je k souřadnicím obrazu s kk 6 až kk 8 přístupováno jako k souřadnicím určeným geodetickou metodou s přesností podle bodu 13.1 přílohy katastrální vyhlášky. Souřadnice polohy, určené měřením v terénu, jsou s nimi porovnávány a v případě nepřekročení mezní souřadnicové chyby $u_{xy} = 0,28$ m jsou souřadnice polohy následně upraveny tak, že se rovnají souřadnicím obrazu (a to jak v případě kontrolně určených bodů, tak i v případě bodů napojení změny).
- Vytyčené body jsou v terénu označeny pouze dočasným způsobem, i když z protokolu o vytyčení nevyplývá nesouhlas vlastníků s průběhem vytyčené hranice – porušen § 88 odst. 2 katastrální vyhlášky.

3. Přestupky na úseku zeměměřictví

V roce 2024 bylo pravomocně ukončeno 1 správních řízení ve věci přestupku na úseku zeměměřictví. Výše udělené pokuty činila 55 000 Kč.

Zjištěný stav:

nedodržení podmínek nebo povinností stanovených v zákoně o zeměměřictví pro ověřování výsledků zeměměřických činností využívaných pro KN. Ověření GP a s ním souvisejících dokumentací, obsahujících vady (viz zjištění uvedená v rámci dohledů na ověření výsledků zeměměřických činností).

Ing. Jiří Káčerek
ředitel ZKI v Brně