

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

Č.j.: ZKI PL-27/2025

V Plzni dne 14. 1. 2025

Obecné informace o výsledcích kontrol za rok 2024

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 2024 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 2024 provedli inspektoři ZKI v Plzni celkem 97 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 vnitroresortních předpisů a metodických dokumentů.

Detailní zaměření těchto kontrol bylo voleno z osnovy obsažené v příloze č. 15 Jednacího řádu ZKI č.j. ČÚZK-52214/2023 (verze č. 1, platná do 31. 12. 2024) a při této volbě bylo přihlášeno 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 2024 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. vyhodnocení rozptylu lhůt, dodržování lhůty pro vyznačení plomby, nejstarší neukončená řízení, věcná správnost a vedení spisů)
 - 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.
 - 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 v jednotkách případů na 3 KP.
 - Na 11 kontrolovaných KP byly zjištěny pouze ojedinělé formálně-právní nedostatky pramenící často z nepozornosti, systémová pochybení nebyla zjištěna. Mezi

vícečetnými nedostatky je nerespektování ust. § 24 odst. 1 a § 25 odst. 2 správního řádu týkající se doručování fikcí a veřejnou vyhláškou a neúplné či nesprávné vyplňování položek spisového obalu.

- Provádění zápisů do KN záznamem a poznámkou (např. dodržování lhůty při vyznačování plomby, chybné nevyznačení plomby, důvodnost vyznačování plomby, vyznačování plomby v souladu s předloženou listinou, dodržování lhůt pro zápis do KN, neukončená řízení, zaznamenání průběhu řízení v ISKN)
 - ZKI na základě kontrolních zjištění konstatuje, že nezjistil systémové chyby při vyznačování plomby a dodržování lhůt v záznamových řízeních, ani při úkonech v rámci zaznamenávání průběhů řízení v ISKN. Na žádném pracovišti rovněž nebyla zjištěna v záznamových řízeních nečinnost.

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 zjištěny ve 2 řízeních na 1 KP. Nečinnost nebyla shledána v žádném z kontrolovaných řízení.
- Na 11 kontrolovaných KP nebyly zjištěny žádné systémové nedostatky v řízeních OR, šlo spíše o formálně-právní pochybení.

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

- Obnova katastrálního operátu novým mapováním
 - V roce 2024 provedl ZKI 4 kontroly elaborátu obnovy katastrálního operátu novým mapováním, zaměřené převážně na etapu ZPH (zjišťování průběhu hranic).
 - Na základě zjištění z kontrol v roce 2023, kdy byl zjištěn zvýšený počet rozporů mezi náčrtu ZPH a výsledné katastrální mapy, se v letošním roce v kontrolách ZKI zaměřil mimo jiné na tuto problematiku. Letošní provedené kontroly nicméně neprokázaly, že by se jednalo o systémový problém. Rozpory byly zjištěny pouze v ojedinělých případech.
 - Za problematické lze označit vyložení obnoveného operátu v aplikaci Nahlížení do KN v případech, kdy obnovou dochází ke sloučení několika stavebních parcel a zveřejněná srovnávací sestavení nejsou kompletní (letitý problém). Situace, kdy vlastník ve veřejně dostupném srovnávacím sestavení nenajde některé původní parcely, vede ke zbytečným problémům a složitému vysvětlování.
 - ZKI zaznamenal postup, kdy zhotovitel zveřejnil obnovený operát k veřejnému nahlédnutí ve dvou odlišných termínech (termín zveřejněný obcí se neshodoval s termínem uváděným v aplikaci Nahlížení do KN). Tento rozpor může způsobit potenciální problém při počítání lhůty k podání námitek proti obnovenému katastrálnímu operátu.
 - Mezi méně časté, ale dle ZKI významné chyby při ZPH, patří nadbytečné přebírání hranic z dosavadních podkladů, popř. nerespektování stavu v terénu (někdy obě tyto vady spolu souvisí). Přebírání souřadnic lomových bodů hranic z předchozích ZPMZ lze (s ohledem na zachování homogenity výsledné katastrální mapy) považovat za vhodné jen v případech, kdy není možno takové body nově zaměřit. V některých případech komise vychází vstříc požadavkům vlastníků (např. na zachování evidovaného druhu pozemku) a výsledkem ZPH je převzatá hranice, a to i přes evidentně neodpovídající stav v terénu. Je třeba zdůraznit, že jedním z hlavních účelů nového mapování je, aby výsledná katastrální mapa co nejvíce odpovídala skutečnému stavu v terénu.

Revize katastru

- V průběhu roku 2024 ZKI provedl 14 kontrol zaměřených na revizi katastru. Zjišťované chyby (i ty častější) jsou spíše nahodilého charakteru. Nejednotnost postupů přetrvává jen v některých dílčích činnostech procesu revize KN. Lze shrnout, že problém většinou nastává až v případě atypických situací či jej přináší specifika zpracovávané oblasti.
- Na 1 KP byl zjištěn systémově chybný postup, kdy v případech založení záznamu pro další řízení nebyla výzva k doložení listin zasílána vlastníkově bezprostředně po

zveřejnění v Nahlížení do KN. Informace o vyznačení nesouladu společně s výzvou k doložení konkrétních listin by měla být zaslána vlastníkově bez průtahů.

- ZKI v Plzni též považuje za neakceptovatelné, aby po revizích KN zůstávaly nezaevidovány zjištěné hrubé nesoulady v KN, a to pouze s odkazem na komplikovanost řešení situace.
- V souvislosti s kontrolami revize ZKI zjistil systémový problém týkající se používání mapové značky 2.20 (hranice shora neviditelná).

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.

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 2024 provedli inspektoři ZKI v Plzni celkem 38 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 2024 byly provedeny z vlastního podnětu ZKI, přičemž při kontrole se ZKI zaměřil především na postup prací spojených s vytyčováním hranic pozemků v terénu (podle ustanovení § 87 až § 89 katastrální vyhlášky), na samotný obsah dokumentace o vytyčení hranice pozemků (podle § 90 a bodů 16.28 až 16.32 přílohy katastrální vyhlášky) a také na určování souřadnic polohy (SPOL) u lomových bodů změny (případně navazujících kontrolních bodů). V této souvislosti se zaměřil též na problematiku transformace mapových podkladů.

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:

- Nejčastěji zjišťovaným problémem při vytyčování hranic jsou nedostatečné nebo nepřesné informace v protokolu o vytyčení, týkající se podkladů pro vytyčení a popisu vytyčovací práce. Jako podklad je většinou uvedeno „KMD“ nebo „DKM“, a to i v případech, když se jedná o vytyčení hranice v katastru číselně nevyjádřené (někdy je též jako podklad uveden původní ZPMZ, ovšem z dokumentace není zřejmé, jak se jím vytyčovatel zabýval). V popisu vytyčovací práce je potom často pouze uvedeno, že souřadnice S-JTSK vytyčovaných lomových bodů stávajících hranic byly získány (převzaty) z platné KMD (DKM), a to bez náležitého zdůvodnění takového postupu ve smyslu bodu 16.32 písm. d) přílohy katastrální vyhlášky.

- Zhotovitelé výsledků zeměměřických činností ve velké míře případů, kdy dochází k přizpůsobení změny mapě podle bodu 16.26 písm. b) přílohy katastrální vyhlášky, ztotožňují SPOL se souřadnicemi obrazu (SOBR). Děje se to jak u nově navrhovaných lomových bodů změny, tak i těch dosavadních v katastru číselně nevyjádřených, k nimž se SPOL v rámci předmětného výsledku zeměměřické činnosti pouze doplňuje. V roce 2024 byla v dohledech tato skutečnost důsledně vytýkána a v případě reakcí AZI byla ze strany ZKI snaha o vysvětlení rozdílů mezi SPOL a SOBR. Ke zlepšení situace by mohla přispět nově vydaná Metodická pomůcka k aplikaci ustanovení KatV vztahující se k SOBR a SPOL podrobných bodů č.j. ČÚZK-072739/2024 ze dne 22. 11. 2024, která je veřejně dostupná na resortních webových stránkách a na kterou bude ZKI při dohledech odkazovat.

V roce 2024 bylo zahájeno a zároveň ukončeno pravomocným rozhodnutím 1 řízení o přestupku podle zákona o zeměměřictví. ZKI zahájil řízení z moci úřední na základě kontrolního zjištění v rámci dohledu. Jednalo se o přestupek AZI podle § 17b odst. 2 písm. a) zákona o zeměměřictví. Rozhodnutím ZKI byla obviněnému AZI uložena pokuta a povinnost nahradit náklady řízení.

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