

V roce 2017 proběhne v k.ú. Dolní Lysečiny, Horní Lysečiny, Dolní Albeřice, Horní Albeřice a Suchý Důl v Krkonoších Revize katastru nemovitostí.

1. Cíl revize

Revizi katastru provádí katastrální úřad podle § 35 katastrálního zákona a § 43 katastrální vyhlášky s cílem zajištění co největšího souladu údajů katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu.

Pro zjišťování změn a nesouladů při revizích katastru je charakteristické, že zaměstnanec vykonávající revizi ověřuje skutečný stav přímo v terénu, v případě potřeby na místě projednává zjištěné nesoulady s vlastníky a informuje je o možnostech nápravy zjištěného stavu. Hlavním cílem revizí tedy není řešení nesouladů, které lze odstranit jiným způsobem, tj. např. v rámci oprav nesprávných či neúplných zápisů v ISKN nebo postupným sladováním údajů ISKN s jinými základními registry. Současně platí, že revize nenahrazuje ani nedoplňuje nové mapování a cílem tedy není zjišťování průběhu hranic, stabilizace lomových bodů hranic ani zpřesňování GPÚ.

Cílem ČÚZK je provést do roku 2030 ve všech katastrálních území úplnou revizi nebo nové mapování. Po roce 2030 by měly být kapacity přerozděleny tak, aby bylo možné dosáhnout 10 letý cyklus provádění revizí v jednotlivých katastrálních územích.

2. Předmět a rozsah revize

Rozsah revize stanoví katastrální úřad, a to po přechozím seznámení se stavem operátu v dané obci a dalšími podklady (zejména ortofoto). Katastrální vyhláška stanoví povinné předměty revize a vedle toho i obsah katastru, který lze do revize zařadit podle potřeby. Rozsah revize stanoví katastrální úřad v úvodním vyhlášení revize, které je zasíláno obci. V odůvodněných případech může být prováděna na části katastrálního území nebo (např. v případě katastrální hranice nebo PPBP) v omezeném rozsahu. Odůvodnění se uvede v protokolu o výsledcích revize.

Hranice pozemků nelze revidovat tak, aby katastrální úřad ve všech případech bezezbytku zkoumal, zda jsou či nejsou splněny podmínky pro existenci pozemku uvedené v § 2 písm. a) katastrálního zákona. K naplnění základního cíle revize je zapotřebí, aby byly řešeny nesoulady vyplývající z rozdílů v druzích pozemků a způsobech využití pozemku, a dále se jako nesoulady zaevidují zcela zjevné a významné (s ohledem na znalost kvality katastrální mapy) rozdíly v poloze existující stabilizace vlastnických hranic. Kritériem pro posuzování, zda nesoulad hranic pozemků řešit či nikoliv, by mělo být také to, zda je změna trvalého charakteru a zda k ní došlo zjevně v důsledku lidské činnosti. Drobné a přirozené posuny hranic se při revizi neřeší.

U staveb, které jsou předmětem evidence, ale doposud nejsou evidovány v KN je nutno vyžadovat listiny potřebné k zápisu. Vždy je však třeba se zabývat otázkou, zda zápis stavby do KN již měl být ohlášen (tj., že je stavba dokončena a že stavební úřad povolil její užívání) a přihlížet i k možnosti, že se může jednat o stavbu nedokončenou. K přístavbám je třeba přistupovat obdobně jako u pozemků a řešit jen rozdíly významnějšího rozsahu, a to zejména v případech, kdy se z důvodu přístavby mění výměry mezi zastavěnou plochou a sousedními pozemky. Nerozporuje se názor vlastníka, že se v daném případě jedná o

stavbu hlavní a proto není důvod slučovat parcelu, na které je taková stavba postavena, se sousední stavební parcelou, na které se nachází jiná stavba evidovaná v katastru.

V případě zjištění, že byla odstraněna stavba, která je v katastru evidována, lze nesoulad řešit bez přítomnosti vlastníka a pouze jej informovat o provedeném výmazu, případně i o změně parcelního čísla odstraněním stavby dotčeného pozemku. Z RÚIAN se údaje o příslušném stavebním objektu odstraní na základě automaticky vygenerované reklamace.

Nesoulady v druzích pozemků a způsobu využití pozemků je rovněž třeba posuzovat z hlediska „významnosti změny“. Není na závadu, že se nepodaří dosáhnout zcela totožného výsledku jako při novém mapování, kdy rozhraní mezi druhy pozemku zaměří katastrální úřad. S ohledem na situaci např. lze s vlastníkem dohodnout, že část pozemku za stavbou nebude geometrickým plánem oddělována jako zahrada, ale že celý pozemek bude po revizi v katastru evidován jako zastavěná plocha a nádvoří nebo v případě, kdy předmětem odnětí zemědělské půdy ze ZPF u stavby rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci byla plocha potřebná pro stavbu a související zpevněné plochy, kde pozemek přilehlý ke stavbě měl napříště sloužit jako zahrada, bude celý pozemek mimo stavbu po revizi v katastru evidován jako zahrada. Není ovšem možné akceptovat např. případy, kdy druh pozemku v okolí novostavby odpovídá stavu před parcelací území na stavební pozemky a jejich zastavěním (tj. časté případy orné půdy okolo novostaveb). U nezastavěných částí „zastavěných stavebních pozemků“ podle § 2 stavebního zákona, není třeba souhlas orgánu ZPF s odnětím v případě, kdy došlo k realizaci záměrů na nezastavěné části zastavěného stavebního pozemku. Zaměstnanec provádějící revizi by navíc měl být obeznámen o dopadech změn druhů pozemků do sazeb daně z nemovitostí a být zároveň schopen upozornit na možná rizika, která vlastník podstupuje vůči FÚ při neohlášení změn.

Důležitou částí revize je řešení nesouladů v extravilánu, kde je třeba vyřešit často velké a trvalé změny (zjištěné z ortofota a potvrzené pochůzkou v terénu). V této souvislosti může dojít k situaci, kdy bude změněn druh pozemku na nezemědělský (s výjimkou lesního pozemku), ale z důvodu nedoložení souhlasu s vynětím ze ZPF zůstane i nadále u pozemku evidován způsob ochrany ZPF. Při posuzování nesouladů u zemědělské půdy je přitom vždy třeba přihlížet k obsahu § 3 odst. 4 zákona o ochraně ZPF, který stanovuje výjimky z povinnosti užívat zemědělskou půdu v souladu s evidovaným druhem pozemku. Zaměstnanec provádějící revizi by navíc měl být obeznámen s charakteristikou druhů pozemků (kultur) podle vládního nařízení č. 307/2014 Sb., a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1307/2013 EU.

Jako podklad pro revizi údajů o stavbách (typ budovy, část obce, číslo domovní a způsobu využití staveb) je vhodné využít výsledek porovnání databází ISKN a RÚIAN a podpůrně i přehled reklamací údajů v ISKN. Způsob řešení nesouladů je vhodné nejprve předjednat se stavebním úřadem, pak teprve s vlastníkem.

Možnost jednání s vlastníky a zástupci obce je vhodné využít i k řešení problémů neznámých a nedostatečně identifikovaných vlastníků, staveb nezapsaných na listech vlastnictví a případných nesouladů mezi evidencemi staveb v katastru a RÚIAN.

Revize PPBP bude zaměřena pouze na aktualizaci evidence údajů o bodech PPBP, tj. doplnění informace o poškození či zničení stabilizace bodu. Průběhem a stabilizací hranice katastrálního území se bude katastrální úřad zabývat pouze v případě potřeby odstranění závažného nesouladu např. prochází-li katastrální hranice pod budovou nebo v případě

existence spólných parcel na hranici k.ú. Změnami v geografickém názvosloví se bude katastrální úřad zabývat v případě, že obec navrhne změny proti dosud evidovanému stavu nebo pokud to bude nezbytné pro aktualizaci databáze Geonames.

V rámci revize katastru se prověří stav ZDŘ z předchozích revizí a u nedořešených případů se vlastník znovu písemně vyzve k účasti při revizi. Při projednání upozorní KÚ na nečinnost doloženou výzvami a opětovně vyzve vlastníka k předložení listin a upozorní na možné důsledky další nečinnosti.

V území, kde v minulosti proběhla obnova katastrálního operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav, nebo v území, kde aktuálně pozemkové úpravy probíhají, se revize katastru neprovádí.

3. Způsoby provádění revize

Revize musí být prováděna tak, aby zjištěné nesoulady, k jejichž odstranění není třeba předkládat výsledky zeměměřických činností, nebo listiny, anebo takové listiny je možné nahradit ve spolupráci s dalšími orgány veřejné moci, které jsou podle katastrálního zákona povinny potvrdit, že zjištěné údaje týkající se jejich působnosti odpovídají skutečnosti, byly odstraňovány z moci úřední. Řešení těchto nesouladů by tedy mělo být co nejjednodušší a mělo by být postaveno na spolupráci katastrálního úřadu s jinými institucemi (stavební úřady, orgány ochrany atp.). Pokud vlastník nepotvrdí podpisem přílohy protokolu o výsledku revize katastru, že byl s takovými změnami seznámen, informuje jej katastrální úřad o změně písemně až po provedení zápisu. Pouze v případech, kdy tento jednodušší postup nestačí a je třeba předložit k zápisu do katastru další listiny, jejichž získání je výhradní povinností vlastníka, vyzve katastrální úřad vlastníka k jejich opatření a předání k zápisu ve stanovené lhůtě. Zaměstnanec provádějící revizi musí být schopen informovat vlastníka o tom, jaké další listiny bude třeba předložit.

K provádění revize pověřuje ředitel KÚ zaměstnance písemným pověřením, toto pověření ovšem neopravňuje zaměstnance KÚ ke vstupu na nemovitosti, protože revize není zeměměřickou činností podle zákona o zeměměřictví. Je proto třeba volit takový přístup k jednání s vlastníky, aby i oni měli zájem o ověření stavu na jejich pozemku a v případě nejasností umožnili vstup.

Katastrální úřad ve spolupráci s krajským úřadem informuje v rámci své územní působnosti obce a další zainteresované úřady či subjekty (např. SÚS) o dlouhodobém záměru ČÚZK v oblasti revizí katastru, způsobu provádění revize a předpokládané potřebě součinnosti. Na takovém jednání by mělo dojít i k dohodě na způsobu předávání informace o plánu revizí na každý rok směrem k obcím a případně v nezbytném předstihu zaslání tohoto plánu. Před zahájením revize v konkrétní lokalitě poté KÚ kontaktuje příslušný OVM, upřesní si s nimi harmonogram prací a dohodne detailní postupy v rámci požadované součinnosti, o čemž pořídí zápis. Zapojení obce může zásadním způsobem pozitivně ovlivnit výsledek revize, je proto třeba detailně projednat cíl a smysl revize a pokud možno s obcí velmi úzce spolupracovat, a to zejména v oblasti jednání s vlastníky.

KÚ nejprve předběžně zjistí nesoulady s využitím ortofota a pochůzkou v terénu a poté projedná možné způsoby jejich odstranění se stavebním úřadem a dalšími příslušnými OVM. Teprve ve druhém kroku, s takto připravenými podklady, projedná v případě potřeby nesoulady s vlastníky, které se nejprve snaží zastihnout doma. Pokud se nepodaří vlastníka

zastihnout, osloví jej KÚ nejprve výzvou vloženou do poštovní schránky nebo předanou jiným vhodným způsobem. Pokud vlastník na výzvu nereaguje, vyzve jej KÚ k projednání písemnou pozvánkou. Místo konání tohoto projednání se zváží s přihlédnutím na konkrétní okolnosti, a to tak, aby byli vlastníci co nejméně zatěžováni.

Výsledkem revize je protokol o revizi a jeho přílohy, ve kterých jsou popsány jednotlivé nesoulady. Tyto přílohy musí být členěny na změny, u kterých:

- 1) katastrální úřad provede zápis změny z moci úřední tj. bez potřeby dalších podkladů a pouze vlastníka informuje,
- 2) si katastrální úřad vyžádá potvrzení příslušných OVM podle § 39 písm. c) katastrálního zákona a následně provede zápis změny a vlastníka informuje,
- 3) k odstranění nesouladu musí vlastník předložit další podklady a ohlásit změnu údajů k zápisu do KN.

Změny ad 2 lze projednat s příslušnými orgány hromadně s využitím grafického znázornění ve vhodném měřítku a příslušných příloh protokolu o výsledku revize. Není tedy třeba, aby příslušné orgány veřejné moci vyjadřovaly souhlas s odstraněním každého takového nesouladu jednotlivě. Potvrzení lze doplnit do jednotlivých listů příloh protokolu o výsledku revize nebo do samostatného potvrzení obsahujícího seznam příloh protokolu.

Nesoulady, u kterých je vlastník vyzván k předložení listiny či výsledku zeměměřických činností, řeší katastrální úřad jednotlivě, v rámci jednoho vlastnictví. V optimálním případě vlastník pozitivně zareaguje již při projednání zjištěného nesouladu v terénu a do ukončení revize předloží požadované listiny. Pokud se tak nestane, založí katastrální úřad záznam pro další řízení a vyzve vlastníka znovu k předložení potřebných listin a upozorní vlastníka na možnost sankcí za porušení pořádku na úseku katastru při nesplnění jeho povinností. Vedle toho upozorní vlastníka i na skutečnost, že pro potřeby využití údajů KN dalšími institucemi (finanční úřad, stavební úřad) zveřejňuje KÚ neodstraněné nesoulady cestou internetové aplikace.

Vlastníky je vhodné poučit o povinnosti podat daňové přiznání v případě, že dojde ke změně okolností rozhodných pro stanovení daně a také o povinnostech vlastníka ohlašovat změny údajů katastru. Poučení je možné např. formou informativního letáčku předaného při osobním projednání či zasláního spolu s výzvou k odstranění nesouladu nebo prostřednictvím obce (úřední deska, místní tisk atp.)

4. Neshoda s vlastníkem při posouzení nesouladu

V návaznosti na zjištěný stav může KÚ v případě nesouhlasu vlastníka s tvrzeným nesouladem postupovat tak, že:

- a) i přes nesouhlas vlastníka změní údaje KN z moci úřední (například v případě sloučení parcel) a následně provedení změny vlastníkovi oznámí nebo založí ZDŘ a zašle výzvu k předložení listin potřebných k zápisu a zápis provede po jejich předložení,
- b) nejprve projedná nesoulad s příslušným OVM a dohodne s ním další postup (například v případě, kdy na pozemku s druhem pozemku orná je v terénu panelová cesta - stavební úřad by měl rozhodnout o trvalosti změny),
- c) uzná, že se o nesoulad nejedná (například dočasně nezoráno, obnovovaný sad, stavba není pevně spojena se zemí pevným základem).

5. Zápis výsledků revize

Jednotlivé listy přílohy protokolu o výsledcích revize jsou podkladem pro zápis změny do ISKN. Zápis se provede v řízení Z, které se naváže na řízení RO.

V případě změn, k jejichž zápisu není třeba potvrzení jiného OVM ani další listiny, založí KÚ do sbírky listin příslušný list přílohy protokolu o výsledcích revize, na který se v případě potřeby doplní odkaz na uložený neměřický záznam.

U nesouladů, u kterých je třeba potvrzení jiného OVM se do sbírky listin založí příslušný list přílohy protokolu o výsledcích revize + příslušná potvrzení jiných OVM.

Zápis změny u nesouladů, u kterých byl vlastník vyzván k předložení listin a tyto ve stanovené lhůtě předložil, se provede na základě těchto listin, příslušný list přílohy protokolu o výsledcích revize v tomto případě nahradí ohlášení k zápisu.

Změny, u kterých vlastník listiny nedoloží, se zaznamenají v ZDŘ, do kterého se založí i příslušný list přílohy protokolu o výsledcích revize. Po dodání listin se při zápisu postupuje stejně, jako v předchozím případě a ZDŘ se uzavře.

6. Zveřejnění nesouladů

Zveřejnění nedořešených nesouladů na internetu je předpokladem k lepšímu využití těchto informací při práci s údaji katastru, a to nejen na straně orgánů veřejné moci. Důležité může být např. i pro odhadce, projektanty či banky. Dokončená digitalizace katastrálních map umožňuje jednoduchou identifikaci nesouladů nad katastrální mapou. Snadná dostupnost těchto informací navíc může pozitivně motivovat vlastníky, kteří by jinak problém neřešili.

7. Archivace dokumentů

Veškerá korespondence, grafické přílohy a zápisy z jednání, které netvoří přílohy protokolu o výsledku revize nebo nejsou následně evidovány v ZDŘ se uloží jako součást spisu v rámci řízení RO, včetně uložení skenů do DMS.

Ing. Zdeněk Zelinka, Katastrální úřad – pracoviště Tutnov