

Západočeská univerzita v Plzni
Fakulta aplikovaných věd
Katedra matematiky, oddělení geomatiky

DIPLOMOVÁ PRÁCE

**Postupy při zjišťování průběhu hranic pro obnovu
katastrálního operátu novým mapováním**

Plzeň, 2016

Bc. Tereza Jůzlová

Zadání

Prohlášení

Předkládám k posouzení a následné obhajobě diplomovou práci vypracovanou na závěr magisterského studia na Fakultě aplikovaných věd Západočeské univerzity v Plzni. Prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracovala samostatně pod odborným vedením vedoucí diplomové práce a výhradně s využitím zdrojů uvedených v práci.

V Plzni dne 23. 5. 2016

.....

podpis

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala všem, kteří mi pomáhali a podpořili mě při vypracování diplomové práce. Především bych chtěla poděkovat vedoucí diplomové práce Ing. Janě Pekarské za odborné vedení práce, pomoc při zpracování, cenné připomínky a ochotu vždy si najít čas na konzultace. Také bych ráda poděkovala dalším pracovníkům Zeměměřického a katastrálního inspektorátu v Plzni za pomoc a rady při zpracování této diplomové práce.

Klíčová slova

Katastr nemovitostí, obnova katastrálního operátu, mapování, zjišťování průběhu hranic

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá postupy při obnově katastrálního operátu mapováním s důrazem na etapu zjišťování průběhu hranic. Rozbor těchto postupů je založen na získání informací z platných legislativních předpisů a technických návodů a na jejich porovnání s praktickým postupem při zjišťování hranic v terénu. Část práce je věnována historickému vývoji mapování a způsobům dřívějších místních šetření. Dále je zpracován a popsán postup jednotlivých prací při zjišťování průběhu hranic v současné právní úpravě a s využitím moderních technik. Na konkrétních příkladech je popsán praktický průběh zjišťování hranic a jsou ukázány nejčastější problémy.

Keywords

Cadastre of real estates, renewal of cadastre documentation, mapping, boundaries detection

Abstract

The diploma thesis deals with procedures by the renewal of cadastre documentation by mapping with an emphasis on the stage of the boundaries detection. The analysis of these procedures is based on the information obtention from the valid legal regulations and technical guidelines and comparing them to practices on the boundaries detection in the field. A part of the work is devoted to the historical development of mapping and methods of boundaries detection in earlier investigations. Further, the procedures of each works are processed and explained by the boundaries detections in the current legislation and with using modern techniques. The practical boundaries detection is described on the specific examples and the common problems are shown.

Obsah

| | |
|--|----|
| Seznam ilustrací..... | 7 |
| 1. Úvod..... | 8 |
| 2. Historie mapování pro účely pozemkových evidencí s důrazem na určování hranic v terénu | 9 |
| 2.1. Josefský katastr | 9 |
| 2.2. Stabilní katastr | 11 |
| 2.3. Pozemkový katastr a poválečné období..... | 15 |
| 2.4. Jednotná evidence půdy | 18 |
| 2.5. Evidence nemovitostí..... | 19 |
| 2.6. Katastr nemovitostí České republiky | 22 |
| 3. Obnova katastrálního operátu..... | 24 |
| 3.1. Právní úprava | 25 |
| 3.2. Obnova katastrálního operátu novým mapováním | 26 |
| 3.2.1. Zahájení obnovy operátu novým mapováním a přípravné práce | 26 |
| 3.2.2. Zjišťování hranic | 29 |
| 3.2.3. Podrobné měření a obnovení SGI a SPI | 29 |
| 3.2.4. Vyložení obnoveného katastrálního operátu a námitkové řízení..... | 30 |
| 3.2.5. Vyhlášení platnosti | 31 |
| 3.3. Obnova katastrálního operátu přepracováním souboru geodetických informací . | 32 |
| 3.4. Obnova katastrálního operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav..... | 32 |
| 4. Etapa zjišťování průběhu hranic | 35 |
| 4.1. Sestavení komise, jednání s úřady a organizacemi..... | 35 |
| 4.2. Oznámení o zahájení zjišťování průběhu hranic a spolupráce s vlastníky | 36 |
| 4.3. Zjišťování hranic katastrálního území | 37 |
| 4.4. Zjišťování hranic pozemků | 38 |
| 5. Příklady postupu při zjišťování průběhu hranic v rámci nového mapování | 42 |
| 5.1. Příklad zjišťování průběhu hranic v Plzeňském kraji..... | 42 |
| 5.2. Porovnání postupu zjišťování průběhu hranic v Jihomoravském a Plzeňském kraji | 48 |
| 6. Vyskytující se problémy při zjišťování průběhu hranic a navržené úpravy postupu... | 51 |

| | | |
|------|--|----|
| 6.1. | Opatření pro zlepšení spolupráce s vlastníky a důkladná příprava podkladů..... | 51 |
| 6.2. | Účast na zjišťování průběhu hranic | 52 |
| 6.3. | Předměty šetření při zjišťování průběhu hranic..... | 54 |
| 6.4. | Náčrty..... | 56 |
| 6.5. | Zpětné rozporování a námitkové řízení | 57 |
| 7. | Závěr..... | 59 |
| | Seznam použitých zkratk | 60 |
| | Seznam literatury | 61 |
| | Seznam příloh..... | 63 |

Seznam ilustrací

| | |
|---|----|
| Obrázek 1 - Ukázka z josefínského fassovního archu [15] | 10 |
| Obrázek 2 - Předběžný popis hranice katastrální obce města Písek [15] | 12 |
| Obrázek 3 - Ukázka z náčrtu o místním šetření [19] | 21 |
| Obrázek 4 - Údaje o katastrálním území z projektu obnovy [11] | 27 |
| Obrázek 5 - Výřez z přehledu ZPMZ s čísly jednotlivých změn [3]..... | 28 |
| Obrázek 6 - Činnosti při přípravě na zjišťování průběhu hranic | 37 |
| Obrázek 7 - Výřez z náčrtu zjišťování hranic [3] | 39 |
| Obrázek 8 - Ukázka ze seznamu nesouladů [3]..... | 40 |
| Obrázek 9 - Činnosti při zjišťování průběhu vlastnických hranic v terénu | 41 |
| Obrázek 10 - Lokalizace místa zjišťování průběhu hranic v KÚ Špičák | 44 |
| Obrázek 11 - Ukázka pomocného grafického konceptu při zjišťování průběhu hranic | 44 |
| Obrázek 12 - Lokalizace druhého místa zjišťování průběhu hranic v KÚ Špičák | 47 |
| Obrázek 13 - Různé způsoby zakreslení sloupků připojení inženýrských sítí | 50 |
| Obrázek 14 - Návrh na sloučení parcel s p.č. 641/11 a p.č. 641/14 | 56 |
| Obrázek 15 - Nejednoznačný zakres vlastnické hranice a plotu | 57 |

1. Úvod

Jedním z úkolů dnešního katastru nemovitostí je zajištění obnovy katastrálního operátu, které se provádí za účelem zkvalitnění mapového díla na území České republiky. Obnova operátu je dnes prováděna třemi způsoby, z nichž nejpřesnější je nové mapování. Zároveň jde však také o finančně a časově velmi náročnou formu obnovy, ke které se přistupuje pouze v případě, že platná katastrální mapa je v hrubém rozporu se skutečností v terénu. V celém procesu obnovy katastrálního operátu novým mapováním je nejdůležitější částí zjišťování průběhu vlastnických hranic v terénu. Bez precizního a důkladného zjištění průběhu hranic není možné kvalitně obnovu operátu dokončit. Na správném provedení této etapy závisí spolehlivost budoucích údajů katastru a je velmi důležité, aby byl celý postup obnovy co nejlépe zpracován v příslušných předpisech a také dosáhnout toho, že výsledky obnovy operátu budou v pozdějších letech nezpochybnitelné.

Cílem práce bylo popsat postupy při zjišťování průběhu hranic a zaměřit se na problémy, které vznikají při zjišťování hranic. Nejdříve je v práci uveden historický vývoj mapování s důrazem na určování hranic v terénu. Poprvé byla etapa zjišťování průběhu hranic prováděna ve větším měřítku při mapování ve stabilním katastru. Preciznost a vynikající organizace při zjišťování průběhu vlastnických hranic se zásadním způsobem podílela na tom, že stabilní katastr je dnes považován za jeden z nejdokonalejších katastrů. I v dalším historickém vývoji se ukázalo, že v dobách, kdy byla etapa zjišťování vlastnických hranic z různých důvodů urychlována a zanedbána, vznikala méně kvalitní mapová díla.

V dalších kapitolách jsou uvedeny a krátce popsány všechny tři typy obnovy katastrálního operátu, tedy přepracováním, mapováním a na podkladě pozemkových úprav. Nejvíce pozornosti je zde věnováno obnově operátu mapováním a zejména jsou zde podrobně rozepsány jednotlivé činnosti při zjišťování průběhu hranic vyplývající z dnešních právních předpisů. V práci uvádím různé příklady postupů komise přímo v terénu v odlišných krajích České republiky. Konkrétně jsem se zúčastnila zjišťování hranic v terénu a jednání v Plzeňském a Jihomoravském kraji. Z porovnání těchto konkrétních příkladů vyplývají problémy, na které je třeba se zaměřit. Závěrečná kapitola je věnována popisu těchto problémů a navržení úprav pro zlepšení postupů při zjišťování průběhu hranic pro obnovu katastrálního operátu novým mapováním.

2. Historie mapování pro účely pozemkových evidencí s důrazem na určování hranic v terénu

Katastry mají v českých zemích dlouhou tradici a ve své historii prošly řadou změn. První historicky doložené informace o vytvoření jakéhosi katastru pocházejí z roku 1022, kdy kníže Oldřich zavedl vybírání daně z polností [7]. Podkladem pro vyměřování daní byly po dlouhou dobu nedokonalé soupisy půdy sestavované pouze na základě písemných přiznání pozemkových vrchností o počtu selských usedlostí na jejich panstvích. Dani byla zprvu podrobena pouze půda poddaných (rustikální), šlechtická (dominikální) půda dani nepodléhala [9]. Tento systém vybírání daní se s různými úpravami používal více než 600 let až do 17. století, kdy byl zaveden takzvaný rustikální katastr. Rustikální katastr vcelku zachycoval stav poddanské půdy a proto ho i přes značné nedostatky můžeme považovat za počátek vývoje, který směřoval ke katastru založenému na spolehlivé mapě celého území a soupisu všech pozemků. Dalším průlomem v historii je zavedení takzvaného tereziánského katastru, který zahrnuje veškerou půdu, jak poddanskou, tak i panskou [7]. Největší nevýhodou všech uvedených katastrů byla neexistence jakékoliv mapy zobrazující uceleně některou zemi nebo provincii říše.

2.1. Josefský katastr

První mapovací práce byly uskutečněny za Josefa II., který roku 1785 prosadil velkou katastrální reformu [13]. Josefský katastr je průlomový hned v několika ohledech, nejdůležitější se jeví zavedení katastru na základě vyměření půdy a poprvé v historii dochází ke stejnému zdanění půdy rustikální a dominikální. Další průlomovou změnou bylo zrušení vyměřování na základě panství a místo toho byly zavedeny katastrální obce, jako technicky definovatelné plochy. Práce na josefském katastru byly velmi dobře připraveny a organizovány. V každé korunní zemi byla zřízena vrchní zemská komise, jíž podléhaly v každém kraji zřízené krajské komise, skládající se z krajského komisaře, ekonoma a inženýra, kteří poučovali osoby účastníci se měření [13] a [7]. Krajské komisi pak podléhaly místní (obecní) komise, které vedl vrchní důvěrník jmenovaný krajskou komisí a jejímiž členy bylo šest (v [13] jsou uvedeny tři) volených důvěrníků místní obce, znalých místních poměrů [7]. Předměty měření, tedy jednotlivé pozemky, byly zjišťovány na podkladě fasí (přiznání) a zapisovány do knihy fasí. Způsob měření a postup při něm předepisovala instrukce „*Naučení, jak se měření pozemků obcemi prakticky provádět má.*“

Polní práce byly zahájeny vytvořením, zjištěním, označením (omezníkováním) a popisem průběhu obecních hranic a posléze jejich zaměřením. Obecní hranice byly vytvořeny tak, aby uvnitř každé katastrální obce bylo nejméně 40-50 domů i s polnostmi. Tehdy stanovené obecní hranice platí v podobě hranic katastrálních území až dodnes. Poté se plocha každé obce rozdělila na menší celky ohraničené cestami, potoky, apod., na tzv. pozemkové tratě. Každá trať byla zaměřena samostatně a zobrazena na náčrtech zvaných brouillon. Pozemky menšího rozsahu a pravidelnějšího tvaru měřili sedláci řetězcem nebo provazcem pod vedením vrchnosti podle instrukcí civilních popřípadě i vojenských inženýrů krajské komise. Úkolem inženýrů a důstojníků bylo hlavně poučovat sedláky, kontrolovat výsledky práce a dohlížet na pořádek. Tyto pozemky se nezobrazovaly, avšak jejich rozměry se zapsaly do fase (obrázek 1). Rozsáhlejší a nepravidelné pozemky, zejména lesy a větší pozemky ve svahu, zaměřil přísežný inženýr většinou měřickým stolem a zobrazil je. Domy se jen sepsaly, dostaly domovní čísla, ale nezaměřovaly se [13] a [7] a [20].

| No. topp. | Jméno hlavního pole aneb gruntu a flury. | Površího obsahu | |
|-----------|---|-----------------|-----|
| | | Jitra | □° |
| 1. | Mistovní plac týž obce nemá žádný užitečný grunt. První hony V sí obsahují v sobě popsání do nova měřených zahrad, počínaje od Matěje Maliňského No. cons.32 a dokonávají se na zahradě Martina Diviše No. cons. 1 pod okny | | |
| 2. | Martin Maliňský Con. No. 32 i | | |
| 3. | Zahrada u maštale | | 56 |
| 4. | Druhá zahrada | | 64 |
| 5. | Jakub Hušman Noc. No. 33 | | |
| 6. | Zahrada jeho za světnicí atd. | | 547 |
| | Druhé hony hraničí s Cerhonickejma Ty berou svůj začátek za zahradou Martina Diviše No. cons. 1 na jeho poli za zahradou jdou kozím Hradám, kdežto se schází půda Varvažovská a Čilemická a dokonávají na poli Jana Žížky Cons. No. 30. atd. | | |

Obrázek 1 - Ukázka z josefínského fassovního archu [15]

Po skončení zaměření uzavřel vrchnostenský úředník přiznání a vypočítal roční výtěžek. Uzavřené přiznání podepsali úředníci, znalci a rychtář a po porovnání se svými zápisy i vrchnosti. Přiznání se uložilo u rychtáře, kde do něho mohl každý volně nahlédnout [13] [7]. Každý držitel měl právo stížnosti proti předepsané dani u obce, vrchnosti, krajské komise i u vrchní komise [13].

Josefský katastr je dílem mnohem dokonalejším než předchozí katastry a na tehdejší dobu byl josefský katastr velkým pokrokem. Na nátlak šlechty byl však josefský katastr po smrti Josefa II. zrušen a byl zaveden tzv. tereziánsko-josefský katastr. Tento nový katastr převzal výměry z katastru josefského, ale jinak byl založen na principech tereziánského a ponechával šlechtě výhody. Tereziánsko-josefský katastr platil až do doby vyhlášení platnosti nového stabilního katastru [7].

2.2. Stabilní katastr

V roce 1810 byla založena Dvorská komise pro úpravu daně pozemkové, která měla na starosti vypracování nového systému pro pozemkovou daň. Jejím základem měl být přesný soupis a geodetické vyměření veškeré půdy. Vyměrování mělo vědecký základ a bylo připojeno na řádně vybudovanou trigonometrickou síť. Bylo zvoleno základní měřítko 1 : 2 880 a transversální válcové zobrazení Cassini-Soldnerovo. Aby se snížil vliv zkreslení, bylo území říše rozděleno na několik pásů, z nich každý tvořil samostatný souřadnicový systém, vztažený k vlastnímu počátku. Na Čechy připadl pás s počátkem v trigonometrickém bodu Gusterberg v Horních Rakousích a pro Moravu trigonometrický bod Svatý Štěpán ve Vídni. V roce 1817 byl císařem podepsán patent o pozemkové dani, díky němuž bylo nařízeno založit nový stabilní katastr na většině území říše [7].

Stabilní katastr je považován odborníky i laiky za nejslavnější a nejdokonalejší z českých katastrů. Je to katastr, který působil nejdéle a je zpracován s obrovskou precizností a s vynikající právní úrovní. Navíc se map vzešlých z katastrálního vyměrování začalo postupně využívat i pro jiné účely než pouze pro vlastní daňový katastr [7].

Celé mapování stabilního katastru si pro svou náročnost vyžádalo složitou organizaci a značnou účast obyvatelstva. V každém kraji byla utvořena krajská komise, která měla pro mapovací práce jako referenta náměstka ředitele pro mapování a pro odhadní (vceňovací) věci hospodářského inspektora. Tato komise dozorovala, aby se hranice obcí a pozemků zaměřovaly a opravovaly podle platných předpisů. Náměstek ředitele měl uloženo řídit měření ve všech úsecích, a proto musel mimo jiné jednou za 6 týdnů

kontrolovat práce podřízených inspektorátů. Inspektorátům připadala mimořádná kontrolní úloha ve všech pracích od triangulace až po podrobné měření [7].

V první fázi bylo nutné zjistit, označit a popsat hranice katastrálních obcí. Hranice tehdejších katastrálních obcí v zásadě odpovídají hranicím určeným při budování josefského katastru. Hranice byly popisovány protokolárně za pochůzky přímo na místě podle skutečného průběhu za přítomnosti zástupců okresu nebo kraje, starosty a dvou zástupců obce, k podpisu připojovali skicu průběhu hranice. S popisem se začalo zpravidla rok před započítáním měření, aby byla dána možnost uplatnit případné námítky. Protokoly (obrázek 2) se sepisovaly zpravidla v jazyce místního obyvatelstva a podepisovali je všichni, kdo se pochůzky účastnili. Tam, kde již nebyly nalezeny stabilizační znaky z josefského katastru, se provedla nová stabilizace průběhu katastrálních hranic [7] a [13].

"Katastrální obec města Písku sousedí s obcemi panství Vorlického Nové Sedlo a Svatonice, s obcemi panství Drhovelského Vrcovice a Topělec, s obcí panství Protivinského Nepozdřice a s obcemi panství píseckého Hradiště, Smrkovice, Semice a Paseky. Začátkem popisu hranic jest trojnásobný mezník obec města Písku, Pasek a Nového Sedla u lesa Matěje Luska z Nového Sedla a u lesa panství píseckého v obci Paseky zv. "Stružka". Kámen ten označen jest směrem k Písku nápisem "Pi No 3", směrem k obci Paseky "Pa No 2" a směrem k Novému Sedlu "N No 24". Hranice obce Nového Sedla. Od tohoto kamene táhne se hranice podél nejbližší strany příkopu na levo od polí panství píseckého a na pravo od rustikálních lesů a pozemků obce Nového Sedla, 260 kroků přes dva staré a křížkem označené mezníky, směrem severozápadním k lesní cestě a mezníku na hranici louky dominikalisty Jana Haška a louky Matěje Hrubce z Nového Sedla, který označen jest písmenami » $\frac{Pi}{Ne} \frac{4}{25}$ «. Od bodu toho jde hranice po mezi obou luk v úhlu tupém na západ přes 7 kamenů, křížkem označených, 365 kroků až k severozápadnímu rohu zahrady dominikalisty Jana Haška ku kamenu označenému » $\frac{Pi}{N} \frac{5}{26}$ «. Odtud jde hranice po levé straně cesty z Nového do Starého Sedla směrem západním, podél dominikálních pozemků obce Nové Sedlo a stoupá podél zahradní zdi 226 kroků až ku kamenu » $\frac{Pi}{N} \frac{6}{27}$ « u zahrady píseckého dominikalisty Jana Haška a Matěje Hrubce z Nového Sedla. Kámen ten vyznačuje spornou hranici mezi oběma majiteli. Novosedlecký kontribuent Matěj Hrubec udává, že původní hranice šla pět kroků odtud směrem jižním a že onen kus pozemku, 5 kroků široký a 86 kroků dlouhý, byl mu postoupen před 10 lety od obce král. města Písku za dvě fůry sena a hnoje. Strana druhá popřela udání toto, a bod onen zanáší se jako sporný ..."

Obrázek 2 - Předběžný popis hranice katastrální obce města Písek [15]

Další fází bylo zjišťování průběhu držebnostních hranic uvnitř katastrálních obcí. Majitelé pozemků jednotlivých obcí byli vyzváni, aby dali opravit stávající mezníky nebo osadili nové. V případě, že se sousedé shodli na hranici pozemků, měli společně hranice označit viditelným způsobem, např. kameny, dřevěnými kolíky nebo hromádkou kamenů, a to v místech, kde nebyla přirozená hranice, tj. udána tokem potoka nebo řeky. V lesích se měli prosekat průseky široké $\frac{1}{2}$ sáhu tak, aby se tam dal postavit měřický stůl. Obecní majetek vymezil obecní výbor za přítomnosti sousedů. Čtrnáct dní před zahájením podrobného měření měly být tyto práce ukončeny. Berní úřad připravil pro podrobné měření abecední seznamy všech držitelů pozemků v jedné obci i s udáním držitelova bytu. Pokud pozemek náležel více majitelům, byly tu zanešeny všichni jako spolujitelé [15]. Každá obec musela určit několik tzv. indikátorů („místních znalců“), aby pomáhali svými

místními znalostmi zeměměřiči při měření jednotlivých hranic pozemků. Při označování hranic číslovanými kolíky přizval zeměměřič v jednotlivých topograficky uzavřených částech ke kolíkování také držitele pozemků, podle jejichž údajů připravil hranici vykolíkováním lomových bodů k měření. Zeměměřič si podle údajů indikátorů poznamenal držitele, kteří se na pozvání nedostavili k určování průběhu svých držebnostních hranic. Oznamil inspektorovi, jak se držitelé osobně zúčastnili zjišťování hranic, a vedl seznam o pozemcích, u kterých se držitel nedal zjistit. Při kolíkování držebnostních hranic vedl zeměměřičův pomocník polní náčrt, v němž od oka vyznačoval tvar parcel a vykolíkové lomy a zapisoval k nim čísla kolíků. U každé parcely se během kolíkování vyšetřilo domovní číslo, držitel, kultura, název trati a jiné místní názvy, jakož i zákonné vlastnictví pozemku. Tyto údaje podával indikátor nebo držitel a v uzavřených lesích lesník, pověřený lesní správou [7] a [13]. Po vykolíkování držebnostních hranic a vyhotovení polního náčrtu následovalo měření jednotlivých pozemků a předmětů na nich [7]. Sporné území bylo označeno a vyměřeno jako zvláštní parcela [20]. Ke sporným pozemkům byla vepsána poznámka „Ve sporu“ [15]. Poté následovaly v zimním období kancelářské práce, kdy se dorýsovaly hranice, vypočetly výměry parcel a originální mapa se pak vykolorovala a popsala. Výměry se počítaly před kolorováním [13].

Cílem celého budování stabilního katastru bylo stanovení jednoznačné polohy parcel na zemském povrchu a stanovení výnosnosti jednotlivých pozemků. Jakmile byly oba tyto kroky ukončeny, celý elaborát se zaslal odhadujícímu komisaři, aby zajistil řádné splnění patentu z roku 1817 v ustanovení o reklamaci. Na reklamaci měli především zájem katastrální orgány, protože ji považovali za jednu z cest ke zdokonalení díla. Na reklamaci a tím vlastně i na budování katastru se znovu podílela značná část obyvatelstva země. Postup a způsob řešení reklamací byl stanoven úředními návody. Reklamace se dělila na všeobecnou a na reklamaci soukromých zájemců. Obsah návodu se měl vybubnovat, vyhlásit z kazatelny a vyvěsit. Starosta pak měl mít mapy a protokol vždy připraveny k nahlížení. Starosta a výbor si měli všimnout popisu obecních hranic a jejich zakreslení, druhů využívání, sazeb, počtu tříd a čistého výnosu. V návodu je poučení, jak se mají starostové a výbory sousedících obcí sejit a na základě vzájemné dohody podávat stížnosti do protokolu. Po sepsání obecních stížností se přistoupilo ke stížnostem individuálním. Zájemci podávali reklamace u starosty do protokolu před dvěma členy výboru. Reklamace, které se týkaly zaměření, odeslal inspektorát archiváři, ostatní odevzdal krajskému úřadu k dalšímu řízení. Reklamace se buď vyřizovaly přímo, nebo až po vyšetření na místě. Rozhodnutí o vyřízení vydal okresní úřad starostovi s opravenými archy držitelů, kteří

podali stížnost, s poučením, že se mohou odvolat ke konečnému rozhodnutí k zemskému finančnímu ředitelství [7].

K vyhlášení platnosti stabilního katastru a nabytí právní účinnosti došlo v Čechách roku 1860, na Moravě a ve Slezsku již roku 1851. Od té doby se stabilní katastr stal jedinou platnou úřední evidencí pozemkové daně [7].

Největším nedostatkem stabilního katastru bylo jeho zastarávání. Velmi rychle docházelo k prudkému nárůstu změn obsahu katastru, se kterými se při jeho koncipování nepočítalo, a nebyl tedy zpracován žádný postup, jak obsah katastru průběžně aktualizovat. Reakcí na tuto skutečnost bylo vyhlášení reambulovaného katastru v roce 1869, jehož hlavním úkolem bylo doplnění původní mapy změnami vzniklými po původním měření a zjednání nápravy v závadách ocenění pozemků. Protože dokončení reambulace probíhalo ve velkém spěchu, kvůli potřebě zavedení definitivní pozemkové daně a aby bylo možné založit nové pozemkové knihy, nedosáhla reambulace kvality původního měření. Stejně jako při reklamačním řízení po založení stabilního katastru byl i nyní dodán opis výsledků odhadu pro reambulaci obecním starostům a panstvím. Vyhlášky poučovaly obyvatelstvo o právech, která mu vyplývají ze zákona při spolupráci na velikém katastrálním díle připomínkami a stížnostmi. Reklamační lhůta trvala 6 týdnů a začínala okamžikem vyložení elaborátu. Námitky se podávaly u starosty, který je pak shromáždil a odevzdal předsedovi okresní odhadní komise. O námitkách rozhodovala okresní odhadní komise s konečnou platností. Námitky podstatně přispěly ke zlepšení výsledků ocenění pozemků, naopak téměř vůbec neřešily chyby v měření. Reklamační řízení bylo ukončeno v roce 1882 [7].

Ukázalo se tedy, že je nutné, aby docházelo k pravidelné revizi údajů katastru. V roce 1883 byl vydán zákon č. 83/1883 Ř. z. o evidenci katastru daně pozemkové, který spolu s dalšími prováděcími předpisy stanovil a upřesnil metody a postupy trvalého vedení katastru. Hlavními povinnostmi evidovaného katastru bylo udržovat katastrální operát v souladu se skutečným stavem, oznamování každé změny skutečností vedených v katastru vlastníky nemovitostí, udržování souladu katastru s obsahem pozemkové knihy a pravidelnou revizi katastru. Po těchto legislativních změnách byl stabilní katastr schopen fungovat dlouhá léta [7].

2.3. Pozemkový katastr a poválečné období

Po první světové válce se projevila potřeba vydání nových předpisů a to hlavně z důvodu roztržitého způsobené rozdílnými právními poměry v jednotlivých částech nově vzniklého státu a zanedbávání katastru během světové války. Uvedené okolnosti si vyžádaly vydání nového zákona č. 177/1927 Sb., který zrušil všechny dosavadní právní normy týkající se katastru a jeho vedení. Nový pozemkový katastr převzal dosavadní výsledky evidovaného katastru daně pozemkové včetně veškerých platných měřických, písemných operátů, které bylo možné dále vést nebo možno po úpravách využít [7].

Nový zákon č. 177/1927 Sb. obsahoval obecná pravidla pro tvorbu a vedení katastrálního operátu. Zastaralé a nevyhovující zobrazení pozemků a budov v zastavěných částech měst se začalo nahrazovat moderním, podrobným a přesným zobrazením, zpravidla v měřítku 1 : 1 000 nebo 1 : 2 000. Nově vyhotovované katastrální mapy byly zobrazovány v lokálním národním souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S -JTSK), charakterizovaném Besselovým elipsoidem a Křovákovým konformním kuželovým zobrazením v obecné poloze. Pro každou parcelu byl v pozemkovém katastru uveden držitel, výměra, vzdělávání (kultura), jakostní třída (ve škále 9 stupňů) a katastrální výtěžek [7]. Stejně jako již v předchozích dobách platilo, že pozemkový katastr byl udržován v souladu se skutečným stavem. Všeobecná ohlašovací povinnost byla stanovena všem držitelům pozemků [8]. Souběžně s pozemkovým katastrem byly již od roku 1874 vedeny i pozemkové knihy, do kterých se zapisovala vlastnická práva a jiná věcná práva k nemovitostem. Obě evidence, jak pozemkový katastr vedený katastrálními úřady, tak pozemková kniha vedená pozemkovými soudy byly vzájemně propojeny a těšily se značné důvěře [14].

Pokračování v metodické a technologické strategii pozemkového katastru bylo vydání Návodu A (označovaného také jako Instrukce A) s názvem „*Návod, jak vykonávati katastrální měřické práce pro založení nového katastru původním katastrálním řízením*“. Návod A obsahoval stanovení přesných technických pravidel a dopustných odchylek, ze kterých vychází i současné technické předpisy. Podle Návodu A bylo zmapováno 7354 mapových listů v rozsahu téměř 5 % území státu. Následně byl vydán Návod B (označovaný také jako Instrukce B) s názvem „*Návod, jak vykonávati katastrální měřické práce pro vedení pozemkového katastru*“. Tato instrukce se zabývala řešením problematiky vedení map převzatých z předchozích katastrů, především grafických sáhových map. I ona

sloužila několik desetiletí a stejně jako Návod A je odbornou veřejností pokládána za špičku v odborné katastrální literatuře [7].

V rámci nového mapování pozemkového katastru probíhalo zjišťování hranic, které předcházelo podrobnému měření polohopisu. Zjišťování hranic se řídilo ustanoveními z katastrálního zákona č. 177/1927 Sb., vládního nařízení č. 64/1930 Sb. a Návodu A. Stejně jako při mapování stabilního katastru před samotným zjišťováním držebnostních hranic probíhalo omezníkování a zaměření hranic katastrálního území.

Hranice katastrálního území musely být omeznikovány před zaměřováním. Omezníkování zajišťovala katastrální komise, v případě, že omezníkování neodpovídalo příslušným ustanovením, musel měřický úředník ihned zjednat nápravu. Dosavadní neporušené nebo málo poškozené znaky na hranicích katastrálních území byly ponechány beze změny, a to i pokud šlo o označení čísly, značkami a nápisy. Příliš poškozené nebo scházející znaky na hranicích katastrálních území byly nahrazeny novým. Pokud to bylo možné, byl zachován soulad s dosavadním omezníkováním, tzn., byl použit stejný materiál a zachovány rozměry znaků tak, jak to udává platný popis hranic, dále byly zachovány čísla, značky a nápisy na takových znacích. V případě, že toto nebylo možné, byly osazeny a nově očíslovány nové hraniční znaky. Jako mezníky nejčastěji sloužily kameny, které musely být ve své horní třetině opracovány do čtvercového průřezu, v místech, kde nebylo vhodné použít kamenných mezníků, byly použity například dřevěné kůly napuštěné dehtem nebo kovové hřeby. Sporné hranice katastrálních území byly označeny prozatímně a příslušná sporná plocha byla prozatímně přiřazena ke katastrálnímu území podle dosavadního zápisu v pozemkovém katastru nebo ve veřejné knize anebo podle držby sousedních pozemků. Po omezníkování hranic katastrálního území probíhalo zaměření a vyhotovení „Přehledného náčrtu průběhu hranic katastrálního území“ [16].

Držitelé pozemků byli povinni před zjišťováním omeznikovat nesporné držebnostní hranice svých pozemků a umožnit přístup k hranicím, nutný k jejich zjištění a zaměření. Při tomto omezníkování vyšel měřický úředník vstříc držitelům pozemků tím, že hned při zahájení řízení v daném katastrálním území je poučil o tom, jak mají provést omezníkování a pokud bylo při místním šetření omezníkování shledáno vadným, ještě vyzval příslušné držitele k opravě nebo doplnění jimi provedeného omezníkování. Body držebnostních hranic, označených v přírodě jednoznačně pevnými předměty měření, tvořené např. rohem zdi, sloupem elektrického vedení, atd..., které nebylo třeba ještě zvlášť označovat mezníky, se označily na dotčeném předmětu měření pro účel zaměření zpravidla trvalou barvou. Body držebnostních hranic, které byly v přírodě nejednoznačné, byly osazeny

dřevěnými kolíky, natřenými na vrchní straně trvalou barvou, nebo kamennými mezníky opracovanými do pravidelného tvaru v části, která vyčnívala nad povrch. Dále mohly být jako mezníky používány železobetonové tyče nebo v bažinatém území dřevo napuštěné dehtem. Mezníky osazené před účinností vládního nařízení mohly být ponechány, i přesto, že neodpovídaly novým požadavkům (např. měly menší rozměry). Avšak tato skutečnost byla zapsána do protokolu. Pokud byla držebnostní hranice zároveň katastrální hranicí, byly osázené znaky hranic katastrálních území zároveň také mezníky držebnostních hranic. V případě, že katastrální komise při místním šetření zjistila, že některé držebnostní hranice nebyly vůbec anebo nedostatečně omeznikovány nebo měřický úředník při zaměřování, že držitelé neopravili podle pokynů vady v omezníkování hranic, omezníkoval je měřický úředník na náklad držitelů. Držitelé pozemků mohli před místním šetřením nebo při něm požádat měřického úředníka o radu nebo odbornou pomoc při zaokrouhlení nebo vyrovnání držebnostních hranic a výměnu nebo scelení pozemků. Měřický úředník byl povinen vyhovět takovéto žádosti. Dále měl měřický úředník pomoci při řešení sporných držebnostních hranic. O každé sporné držebnostní hranici byl sepsán zvláštní podrobný protokol, který byl potom zaslán místně příslušnému knihovnímu soudu, který zavedl příslušné řízení [16], a [17].

Po místním šetření následovalo zaměřování omeznikovaných držebnostních hranic. Pokud byly některé držebnostní hranice nebo jejich části sporné, zaměřily se prozatímne podle dosavadního stavu, pokud tento stav nebyl možný zjistit, podle dosud platného zápisu v pozemkovém katastru nebo ve veřejné knize nebo podle jiných průkazů. V případě, že nelze zjistit ani pravděpodobný dřívější průběh hranic, zaměří se obvod sporné plochy podle údajů držitelů a takto vznikla sporná pozemková plocha, která se zobrazila v polním náčrtu prozatím tužkou, rozdělila se v něm mezi držitele, kteří na ni uplatňují držebnostní právo, přibližně stejným dílem, a jednotlivé díly se připojily slučkami k vedlejším parcelám dotčených držitelů. V případě, že došlo soudní rozhodnutí o sporných hranicích před ukončením polních měřických prací, zaměřily se řádně omeznikované držebnostní hranice podle soudního rozhodnutí. Při podrobném měření byly zaměřovány i hranice vzdělávání a užívání uvnitř jedné držby, které byly v přírodě trvale a jednoznačně označeny. Dále byly zaměřovány trvalé budovy, tzn. budovy pevně spojené se zemí. Okapy, balkony, apod. uvnitř vlastní držby nebyly vyznačovány, pouze pokud zasahovaly do cizí držby, byly zaměřovány a zakreslovány do náčrtů [16].

Po podrobném měření následovaly kancelářské práce, výpočty a vyhotovování katastrální mapy. Na základě těchto podkladů byl vyhotoven měřický operát a vypočteny

výměry parcel [16]. Před vyhlášením platnosti katastrální operátu byla poskytnuta držitelům pozemků možnost, aby nahlédli do tohoto operátu a podali své námítky. Za tímto účelem měřický úředník vyložil katastrální operát k veřejnému nahlédnutí po přiměřenou, alespoň třídní dobu, u příslušného obecního úřadu. Během vyložení operátu přijímal měřický úředník ústní i písemné námítky. O vyložení katastrálního operátu byly držitelé pozemků informováni způsobem obvyklým v okrese a v obci aspoň 30 dní předem. O podaných námítkách rozhodoval s konečnou platností finanční úřad, který také stanovil a vyhlásil den počátku platnosti těchto operátů [17].

Pozemkový katastr byl velmi přesný a spolehlivý především do r. 1938 [8]. Během druhé světové války byly zásady katastrálního zákona dodržovány. Písemný i mapový operát byl na většině území zachován a vcelku solidně udržován. Pouze v pohraničních oblastech, které byly po dobu války součástí velkoněmecké říše, byla část operátu zničena nebo ztracena [7].

Největší změny, hlavně ohledně vlastnických práv k nemovitostem, potom nastaly v poválečném období. Poválečné konfiskace a přidělová řízení způsobily, že během několika let vznikl chaos, který dodnes nebyl napraven. Přídělový operát nebyl všude založen zcela jednotně. Jeho měřickou část tvořil zejména grafický přidělový plán, který byl vyhotovován zpravidla na zmenšeninách katastrálních map do měřítka 1 : 5 000. Nové hranice byly do plánu zakreslovány co nejjednoduššími způsoby. Původní technické podklady (grafické přidělové plány) jsou dnes již často nečitelné, poškozené nebo jsou ztraceny [8].

2.4. Jednotná evidence půdy

V nově panujících politických poměrech zcela upadl zájem na evidování soukromých práv k nemovitostem. Socialistické hospodářství bylo založeno na plánování zemědělské výroby a k naplnění těchto ambicí bylo potřeba především znát, kdo půdu obhospodaruje a nikoliv kdo ji vlastní. Na tomto požadavku byla v roce 1956 založena Jednotná evidence půdy (JEP). Pozemkový katastr byl opuštěn a přestal být nadále udržován. JEP se zakládala na základě vyšetření skutečného stavu užívání půdy a jejích kultur s maximálním využitím dostupných podkladů, především z pozemkového katastru, ale i zastavovacích plánů, grafických přidělových plánů a výsledků pozemkových úprav [9]. Podstatou JEP bylo evidování užívání půdy bez ohledu na vlastnické vztahy.

Soukromá práva k nemovitostem nepodléhala v letech 1951-1964 žádné úplné a systematické evidenci [8].

Podle usnesení vlády č. 192/1956 Sb., o opatření pro založení jednotné evidence půdy bylo nutno založit JEP do konce roku 1958. Z důvodu jejího urychleného zakládání se přistoupilo k dvojímu způsobu zakládání. Zhruba v ¼ obcí mělo být provedeno místní šetření a měření dosavadními metodami. Pro zbylé území byla použita zjednodušená metoda, která nesporné údaje dřívějších pozemkových evidencí převzala. Místní šetření bylo omezeno pouze na revizi dosavadních údajů a odstranění námitek uživatelů proti dosavadním evidovaným údajům. Měřické práce se konaly pouze pro odstranění nesrovnalostí či námitek. Změny se postupně zapisovaly do záznamu, ze kterého se vyznačily do pracovní mapy, nikoli do dosavadních katastrálních operátů. Operáty vyhotovené zjednodušenou metodou se pak do konce roku 1960 měly nahradit přesnějšími operáty JEP založenými na místním šetření a měření [18].

Na základě směrnice pro vedení měřických operátů JEP vydané v roce 1958 byly prováděny pochůzky v terénu, pouze však za účelem vyšetření změn v kulturách nebo v hranicích užívání.

Mapování v té době probíhalo spíše sporadicky, jediným předpisem upravujícím postup při mapování byl stále platný Návod A, etapa místního šetření, při které se zjišťují vlastnické hranice v terénu, byla změnou společenských poměrů ovlivněna, neboť se začalo upřednostňovat vyšetření průběhu hranic užívacích a průběhu hranic vlastnických nebyla přikládána taková důležitost. Od mezníkování hranic před měřením bylo možno upustit v případě, že hranice byly v terénu nesporné a zřetelné. Mezníkování nesmělo být na obtíž užívání pozemků (například strojové orbě). Nové či změněné vlastnické hranice nebyly předmětem měření, zaměřovaly se pouze tehdy, pokud byly totožné s hranicemi užívání [18].

2.5. Evidence nemovitostní

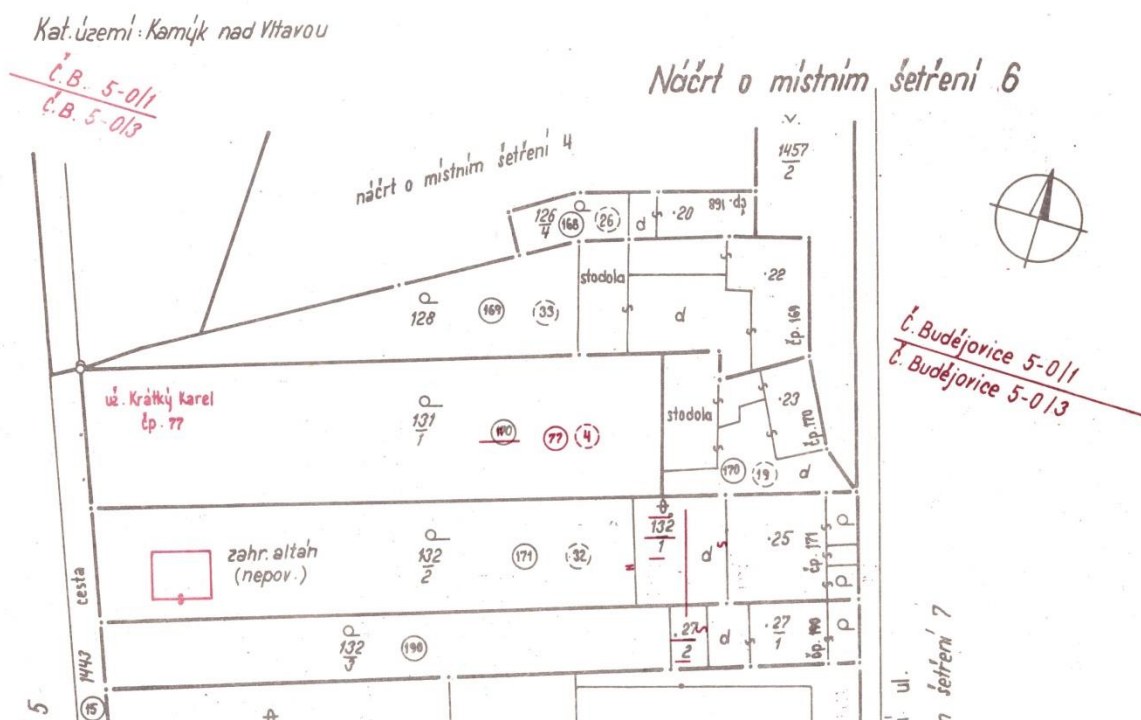
V roce 1964 nabyt účinnosti nový zákon o evidenci nemovitostí č. 22/1964 Sb. Evidence nemovitostí (EN) měla evidovat především údaje o nemovitostech nutné pro plánování a řízení hospodářství, zejména zemědělské výroby. Vycházela z předchozí jednotné evidence půdy, ale měla být doplněna o evidenci nově zavedených právních vztahů a vlastnictví.

Evidence nemovitostí převzala dosavadní měřický operát JEP v celém rozsahu. Soukromé vlastnictví se zjišťovalo z dosavadních operátů pozemkového katastru, z JEP a z pozemkových knih. Soulad evidovaného stavu se skutečným byl zajištěn místním šetřením a ohlašovací povinností [18]. Právní vztahy se evidovaly na základě ověřených kopií nebo originálů listin předkládaných k zápisu na jednoduchých listech vlastnictví [9].

V rámci evidence nemovitostí probíhalo nové mapování v měřítkách 1 : 1 000, 1 : 2 000 a 1 : 5 000, nejprve podle směrnic pro technickohospodářské mapování (THM), později podle směrnic pro tvorbu základní mapy velkého měřítka (ZMVM). Při mapování se podařilo postupně zvládnout fotogrammetrické technologie a dosáhnout vysoký stupeň automatizace v celém procesu tvorby. Společným nedostatkem však jsou chabé základy místního šetření, vyplývající již z nedokonalé legislativy, které snižují praktickou využitelnost těchto map. Tato nová mapová díla pokrývají cca 25 % území [9].

Od roku 1966 byl průběh místního šetření resp. zjišťování průběhu hranic, které předcházelo měření, upraven v samostatných předpisech. Jednalo se o *Směrnici pro místní šetření a obnovení písemných operátů EN při THM* z roku 1966 a 1969 a *Instrukce pro místní šetření a obnovu operátů evidence nemovitostí* z roku 1983. Postupy uvedené v těchto předpisech se zásadně nelišily. Rozhodnutí provádět práce pro tvorbu mapy a obnovu operátů evidence nemovitostí oznámil, zpravidla s jednoročním předstihem, orgán geodézie příslušným orgánům a organizacím. Současně je požádal o řádné uspořádání majetkoprávních vztahů a o trvalé označení hranic pozemků. Konání místního šetření vyhlášoval místní národní výbor v obci vyhláškou nebo způsobem v místě obvyklým. Jednotliví vlastníci a uživatelé byli vyzváni k účasti na místním šetření pozvánkou, která byla doručena nejméně 3 dny před šetřením, u vlastníků (uživatelů) nebydlících v místě šetření nejméně týden dopředu. Součástí pozvánky byl předtisk plné moci ke zplnomocnění zástupce pro případ, že se vlastník (uživatel) nemovitosti nemohl zúčastnit místního šetření osobně. Pozvání vlastníků (uživatelů) zajišťoval místní národní výbor. Organizace, které měly ve správě komunikace, dráhy, vodní toky, lesy, apod. se zpravidla pozvaly až před skončením místního šetření. Místního šetření se účastnil pracovník geodézie, uživatelé a vlastníci nemovitostí a určený zástupce místního národního výboru. Všechny lomové body vlastnických a užívacích hranic (zdi, ploty, mezníky, kolíky apod.) při místním šetření v terénu označil pracovník geodézie za účasti vlastníků a uživatelů nemovitostí červenou trvanlivou barvou. Vlastník (uživatel) nebo jím zmocněný zástupce potvrdil souhlas s výsledkem šetření svým podpisem v soupise nemovitostí. Pokud byly vyšetřené změny v užívání v rozporu s obecně závaznými

právními předpisy, vyhotovil se soupis neoprávněných změn v užívání, který se prošetřoval u zemědělské organizace. Vlastnické a uživatelské hranice musely být v terénu trvale označeny, v případě, že hranice nebylo možné jednoznačně určit, označily se lomové body dřevěným kolíkem a vlastník byl vyzván k jejich trvalému označení. V terénu neznatelné hranice se nevyšetřovaly, jednalo se především o hranice pozemků v soukromém vlastnictví sloučené do velkých půdních celků, které byly v užívání socialistických organizací. Pokud byly zobrazeny v pozemkové mapě, zobrazil se v náčrtu jejich průběh podle této mapy, pokud nebyly v náčrtech, nevyznačovaly se. Písemné a grafické výsledky místního šetření po doplnění nově určených výměr sloužily jako podklady pro obnovu operátů evidence nemovitostí. Ukázka o místním šetření je na obrázku 3. Po skončení všech prací na obnově bylo zahájeno řízení o námitkách, které v obci zabezpečoval pracovník geodézie za účasti zástupce místního národního výboru. Výsledkem obnovy operátu bylo nahrazení dosavadních map vycházejících z pozemkového katastru mapou novou. Obnova operátů evidence nemovitostí byla ukončena vyhlášením jejich platnosti [19].



Obrázek 3 - Ukázka z náčrtu o místním šetření [19]

2.6. Katastr nemovitostí České republiky

Současná evidence pozemků označovaná jako katastr nemovitostí vstoupila v platnost 1. 1. 1993 na základě zákonů č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a zákonu č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech. Od přijetí uvedených zákonů v roce 1992 došlo ve vývoji katastru nemovitostí k řadě dalších významných změn. Byly vytvořeny podmínky pro digitalizaci souboru popisných informací, kdy na počítačová média byly postupně převáděny údaje katastru nemovitostí, které vyjadřují vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem. Tento převod byl ukončen v 1. čtvrtletí 1999. V tomto období byla přijata i koncepce propojení prací na komplexních pozemkových úpravách s obnovou katastrálního operátu, kdy výsledkem těchto úprav bude nejen nové uspořádání vlastnických vztahů a jiných věcných práv k pozemkům, ale i nová digitální katastrální mapa. Současně se přistoupilo k postupné digitalizaci katastrálních map vyhotovených dříve v dekadických měřítkách (1 : 1 000, 1 : 2 000) a k digitalizaci katastrálních map vyhotovených v sáhovém měřítku. Při digitalizaci jsou do katastrálních map doplňovány pozemky vedené zjednodušeným způsobem [14]. Splnění tohoto rozsáhlého a finančně velmi nákladného úkolu se předpokládá v roce 2017.

Základní postupy při novém mapování a zjišťování průběhu vlastnických hranic v terénu byly upraveny v zákoně č. 344/1992 Sb. v § 14. Zjišťování průběhu hranic vedla komise, která vyšetřovala hranice pozemků, vnější obvody budov (průnik jejich vnějšího obvodu s terénem nebo u netypických budov svislý průmět vnějšího obvodu na terén), další předměty obsahu SGI a údaje SPI. Předseda komise byl povinen při zjišťování hranic upozornit na nesoulad skutečného průběhu hranice s jejím vyznačením v platném katastrálním operátu všechny přítomné osoby. Komise vycházela z obsahů SPI a SGI, které ověřovala a podle potřeby doplňovala na základě sdělení vlastníků nebo jinak získaných věrohodných informací (od obce, nájemců, vlastníků sousedních nemovitostí apod.). Vlastník mohl být při zjišťování průběhu hranic zastupován na základě plné moci, ta se vyžadovala i pro vzájemné zastupování manželů, pokud nejde o jejich bezpodílové spoluvlastnictví. Pokud se nacházely v katastrálním území významnější prostory, které měly být, ale dosud nejsou, majetkoprávně vypořádány (nové nebo rozšířené komunikace, rozsáhlejší výstavba budov apod.), katastrální úřad vlastníky takových nemovitostí vyzval a vedl k nápravě již v období mezi oznámením obnovy a zjišťováním průběhu hranic [22].

Velkou změnou v právní úpravě, která zasáhla do katastru nemovitostí, bylo vydání nového občanského zákoníku č. 89/2012, který vešel v platnost od 1. 1. 2014, a jehož hlavním smyslem bylo upravit veškeré soukromoprávní vztahy v jednom kodexu. V návaznosti na tento předpis byl vydán nový katastrální zákon č. 256/2013 Sb. Ten upravuje postup při novém mapování a zjišťování průběhu vlastnických hranic v terénu stejně jako zákon č. 344/1992 Sb.

3. Obnova katastrálního operátu

Obnova katastrálního operátu je definována jako činnost, při které dochází k vyhotovení nového souboru geodetických informací (SGI) a souboru popisných informací (SPI) v elektronické podobě. Obnova se provádí třemi způsoby: novým mapováním, přepracováním souboru geodetických informací nebo na podkladě výsledků pozemkových úprav [1]. U obnovy katastrálního operátu přepracováním jde o převedení grafických informací z mapy vedené na nesrážlivé plastové fólii do digitální podoby. Důvodem pro obnovu operátu ostatními způsoby může být buď vytvoření nové mapy v digitální podobě, nebo zkvalitnění mapového podkladu [5]. V praxi jsou využívány všechny tři způsoby obnovy, nejčastější je však způsob spočívající v přepracování souboru geodetických informací [6].

Jednotkou obnovy katastrálního operátu je zpravidla katastrální území, popř. jeho část [1]. Obnova katastrálního operátu v rozsahu katastrálního území se týká hlavně obnovy operátu přepracováním, novým mapováním jsou řešeny hlavně zastavěné části obcí a pozemkovými úpravami je naopak řešena zemědělská půda mimo zastavěnou část obce, a to často zasahující do několika katastrálních území zároveň [5].

K obnově operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav dochází na základě pravomocného rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv. Zahájení obnovy katastrálního operátu novým mapováním nebo přepracováním SGI zajišťuje katastrální úřad, který také zahájení oznámí dotčené obci. Oznámení přijde společně s žádostí o zveřejnění na úřední desce a způsobem, jak je v místě obvyklé, například místním rozhlasem [1] a [5].

Při obnově operátu mapováním dochází ke zjišťování souřadnic podrobných bodů parcel katastru nemovitostí zaměřováním přímo v terénu. To je zásadní rozdíl od zjišťování souřadnic při obnově přepracováním. Při obnově přepracováním jsou hranice pozemků do mapy v digitální podobě přebírány buď přímo z platné katastrální mapy vektorizací rastrového podkladu, nebo z již existující měřické dokumentace. Výsledkem všech způsobů obnovy katastrálního operátu je bezešvá katastrální mapa v jednotném souřadnicovém systému, u které je zajištěn soulad mezi SGI a SPI katastru nemovitostí [3].

V souvislosti s tvorbou katastrální mapy v digitální podobě v některých případech dochází ke změně výměry parcel. Při novém mapování, kdy je průběh hranic pozemků v terénu nově zjišťován a zaměřován nebo při obnově katastrálního operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav, kdy jsou souřadnice lomových bodů hranic parcel

na základě měření nově určovány, dochází ke změně výměry u většiny parcel. Naopak při přepracování původní katastrální mapy do digitální podoby, dochází ke změně výměry evidované v katastru jen výjimečně a to tehdy, pokud je překročena stanovená mezní odchylka [5].

Při obnově katastrálního operátu se do katastrální mapy doplňují hranice pozemků vedených zjednodušeným způsobem, pokud to umožňuje kvalita jejich původního zobrazení [1]. Pozemky vedené zjednodušeným způsobem jsou zemědělské a lesní pozemky, které se evidují v SPI, ale nejsou zobrazeny v platné katastrální mapě. Tyto pozemky jsou zobrazeny v grafickém operátu dřívější pozemkové evidence a označeny parcelním číslem podle této evidence [5].

3.1. Právní úprava

Základní právní normou, ze které v současné době vychází obnova katastrálního operátu, je zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, který nabyl účinnosti 1. 1. 2014. V § 40 odst. 1 definuje, jakými způsoby lze obnovu operátu provádět, tzn. novým mapováním, přepracováním nebo na podkladě výsledků pozemkových úprav. Následující paragrafy zmiňují nejdůležitější ustanovení k těmto způsobům obnovy. § 45 a § 46 potom upravují postup vyložení obnoveného katastrálního operátu a s tím související námitkové řízení. Podrobněji činnosti při obnově katastrálního operátu upravuje prováděcí vyhláška k tomuto zákonu č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí v § 46 až § 58.

Protože katastrální zákon ani vyhláška neupravuje tuto problematiku v potřebném rozsahu, tak dalším velmi důležitým předpisem je „*Návod pro obnovu katastrálního operátu a převod*“ vydaný v roce 2015. Návod je vnitřním předpisem Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK) a jde spíše o technický předpis, který se snaží velmi podrobně podchytit a rozebrat všechny způsoby obnovy operátu.

Obnova katastrálního operátu je založena na výše uvedených předpisech, které jsou ale poměrně nové, a protože od konce roku 2017 je plánováno provádět obnovu operátu novým mapováním ve větším měřítku, je důležité mít právní úpravu jednoznačnou a dosáhnout to, že výsledky obnovy budou nezpochybnitelné.

3.2. Obnova katastrálního operátu novým mapováním

Současné katastrální mapy mají stále ještě přibližně ze 70 % svůj původ v měření, které bylo provedeno již v 19. století, což je již nedostatečné z pohledu dnešních požadavků na kvalitu a přesnost katastrální mapy. Jedině novým pořízením všech katastrálních map na základě měření moderními metodami lze pořídit mapové dílo, které bude odpovídat svojí přesností a kvalitou dnešním požadavkům [5]. Obnova katastrálního operátu novým mapováním je však časově a finančně náročný způsob obnovy operátu, a proto se v současné době používá pouze tam, kde nelze provést obnovu operátu přepracováním [4]. Jako nejvýhodnější řešení se jeví spojení zpracování pozemkové úpravy společně s obnovou katastrálního operátu novým mapováním v jednom katastrálním území. Objevují se tedy případy, kdy katastrální úřady provádějí obnovu novým mapováním v lokalitách s dokončenou nebo zpracovávanou pozemkovou úpravou [5]. Obecně podle katastrálního zákona platí, že se k obnově novým mapováním přistoupí, pokud geometrické a polohové určení nemovitostí v důsledku značného počtu změn, nedostatečné přesnosti nebo použitého měřítko katastrální mapy již nevyhovuje současným požadavkům na vedení katastru, popřípadě dojde-li ke ztrátě, zničení nebo takovému poškození katastrálního operátu, že není možné nebo účelné ho rekonstruovat z dokumentovaných podkladů platného stavu [1]. Obnova novým mapováním se provádí nezávisle na typu platné katastrální mapy v daném území [3].

Obnova katastrálního operátu novým mapováním probíhá v několika etapách. Nejprve jsou zahájeny přípravné práce, dále dochází k budování, revizi a doplnění podrobného polohového bodového pole (PPBP), k přípravě vhodných podkladů, zjišťování hranic a k podrobnému měření. Nejdůležitější etapou obnovy katastrálního operátu novým mapováním je zjišťování průběhu hranic. Po ukončení činností při zjišťování průběhu hranic dochází k zaměření vyšetřenému stavu a vyhotovení nového SGI a nového SPI. Při obnově katastrálního operátu novým mapováním může dojít v rámci katastrálního území k přečíslování parcel, a to tak, že se parcely číslují průběžně v jedné číselné řadě bez rozlišení stavební a pozemkové parcely [3].

3.2.1. Zahájení obnovy operátu novým mapováním a přípravné práce

Nejprve je obnova zahájena, to znamená, že katastrální úřad oznámí obnovu katastrálního operátu novým mapováním na úřední desce s předstihem nejméně 6 měsíců nebo, jde-li o obnovu v části katastrálního území, s předstihem nejméně 2 měsíců.

Oznámení obsahuje i výzvu ke splnění povinností vlastníků a obce podle katastrálního zákona, tj. na výzvu katastrálního úřadu se zúčastnit jednání, označit trvalým způsobem nesporné hranice svých pozemků, ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů týkajících se jejich nemovitosti, předložit příslušné listiny pro zápis do katastru [2] a [1].

Spolu se zahájením již probíhají přípravné práce, které zahrnují hlavně zpracování projektu obnovy. Projekt obnovy obsahuje zejména charakteristiku katastrálního území (tj. celkový rozsah území, rozsah pozemků vedených zjednodušeným způsobem, informace o případné pozemkové úpravě a přehled vlastníků s rozsáhlým nemovitým majetkem), charakteristiku dosavadní katastrální mapy a mapy dřívější pozemkové evidence, případně jiných grafických podkladů. Ukázka z projektu obnovy je na obrázku 4. Dále je v projektu zahrnut rozsah potřeby doplnění nebo vybudování PPBP, výčet zvlášť významných nebo rozsáhlých podkladů, které by měly být využity pro obnovu katastrálního operátu, předpokládaný termín dokončení obnovy operátu a grafický přehled území ve vhodném měřítku s názvy zpracovávaných území. Projekt zpracovává katastrálním úřadem určená odborně způsobilá osoba a vždy se připojí stanovisko vedoucího technického útvaru katastrálního úřadu a stanoviska zeměměřického a katastrálního inspektorátu. Celý projekt potom schvaluje ředitel katastrálního pracoviště [3].

Vybrané údaje o katastrálním území

| Vybraný údaj | Obnova operátu |
|--|----------------------------------|
| <i>Výměra v ha</i> | <i>1591</i> |
| <i>Počet parcel KN</i> | <i>2180</i> |
| <i>Počet parcel ZE, EN, GP</i> | <i>375</i> |
| <i>Počet LV</i> | <i>888</i> |
| <i>Vlastníci a jiní oprávnění/spoluvlastníků</i> | <i>957/1854</i> |
| <i>Budovy s čp/eč/bez</i> | <i>182/105/104</i> |
| <i>Grafické přidělové plány</i> | <i>1:2880,1:5000</i> |
| <i>Souřadnice definičního bodu (m)</i> | <i>Y=842637.18, X=1132692.38</i> |

Viz příloha č. 6

Charakteristika dosavadní analogové katastrální mapy

| Katastrální mapa | Souřadnicový systém | Měřítko mapy | Počet mapových listů |
|------------------|---------------------|-----------------|----------------------|
| <i>S – SK</i> | <i>Gusterberg</i> | <i>1 : 2880</i> | <i>12</i> |

Charakteristika mapy dřívější pozemkové evidence

| Souřadnicový systém | Měřítko mapy | Mapové listy | Poznámka |
|---------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------------|
| <i>Gusterberg</i> | <i>1 : 2880</i> | <i>01,02,03,04,05</i> | <i>Eisenstein Dorf 1837</i> |

Obrázek 4 - Údaje o katastrálním území z projektu obnovy [11]

Druhou etapou při obnově mapování je budování nebo revize a doplnění PPBP. Pro potřeby podrobného měření se z bodů základního polohového bodového pole (ZPBP), zhušťovacích bodů (ZhB), jiných bodů PPBP a bodů referenční sítě permanentních stanic určují body PPBP a další pomocné měřické body, které jsou později používány při měření. Z tohoto důvodu je potřeba provést rekognoskaci na bodech ZPBP a ZhB. Rekognoskace se provádí pouze v rozsahu nezbytném pro rozvržení a zaměření PPBP [3].

Třetí fází nového mapování je výběr a příprava podkladů. Pokladem je dosavadní katastrální operát a operáty dřívějších pozemkových evidencí, to znamená, že konkrétně mezi využitelné podklady patří data platného SGI a SPI z informačního systému katastru nemovitostí (ISKN) a výsledky zeměměřických činností založené v měřické dokumentaci katastrálního pracoviště. Pro obnovu mapování se vyhotoví přehled všech výsledků zeměměřických činností zachycených v záznamech podrobného měření změn (ZPMZ). Přehled ZPMZ se vyhotovuje jako grafický soubor, který obsahuje čísla ZPMZ. Čísla jednotlivých ZPMZ jsou umístěny v prostoru změny. Tento přehled výsledků zeměměřických činností slouží k orientaci ve stávajících podkladech a k využití při zjišťování hranic. Ukázka přehledu ZPMZ je na obrázku 5. Za poslední využitelný podklad se považují operáty dřívějších pozemkových evidencí pro doplnění pozemků dosud vedených zjednodušeným způsobem do SGI [3].



Legenda:

ZPMZ v S-JTSK..... 7, 8, 9
 ZPMZ v místním systému..... 1, 2, 3, 4, 5, 6
 ZPMZ - záporná čísla..... -1, -2, -3, -4, -5, -6

190

Obrázek 5 - Výřez z přehledu ZPMZ s čísly jednotlivých změn [3]

Pro mapované území se připraví rámové nebo blokové náčrty zjišťování hranic. Rámové náčrty zjišťování hranic se vyhotovují v kladu rámu mapových listů v souřadnicovém systému jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK) v měřítku 1 : 1 000, popř. 1 : 2 000. Blokové náčrty se vyhotovují v obecném kladu a podle potřeby v měřítku 1 : 1 000, 1 : 500 nebo 1 : 250. Měřítko náčrtu zjišťování hranic musí umožnit zřetelné zobrazení a zapsání potřebných údajů. Náčrty se číslují v rámci katastrálního území v číselné řadě ZPMZ. Obvody náčrtů se volí po hranicích parcel s odsazením zobrazení v náčrtu, jen rozsáhlejší a liniové parcely mohou být rozloženy do více náčrtů. Pro dané katastrální území se zhotoví přehled kladu náčrtů zjišťování hranic ve vhodném měřítku (1 : 10 000 nebo větším) [3]. K jednotlivým náčrtům zjišťování hranic se připraví soupisy nemovitostí obsažených v náčrtu a obaly na tyto soupisy.

3.2.2. Zjišťování hranic

Nejdůležitější etapou obnovy katastrálního operátu novým mapováním je zjišťování průběhu hranic. Provádí jej komise složená ze zaměstnanců katastrálního úřadu a ze zástupců obce a orgánů určených katastrálním úřadem. Zjišťování hranic se provádí za účasti vlastníků a jiných oprávněných. Předmětem zjišťování hranic jsou hranice pozemků, obvody budov a vodních děl a hranice katastrálního území a hranice obce. Při zjišťování hranic se vyšetřuje skutečný průběh hranice v terénu, který se porovnává s jejím zobrazením v katastrální mapě nebo v mapě dřívější pozemkové evidence. Během zjišťování průběhu hranic komise sepisuje protokol, jehož přílohou jsou náčrty zjišťování hranic s přehledem kladu, soupisy nemovitostí a seznam místních a pomístních názvů, doklady o doručení pozvání k účasti na zjišťování hranic, doklady o účasti zástupců vlastníků doložené plnou mocí a další doklady [3]. Kromě hranic pozemků se prověřují i další údaje, které jsou obsahem katastru, jako údaje o vlastníku, druh a způsob využití pozemku, typ a způsob využití stavby, popisné číslo budovy nebo evidenční číslo budovy, místní názvy a pomístní jména [5]. Celý proces zjišťování průběhu hranic je podrobně rozepsán v kapitole 4.

3.2.3. Podrobné měření a obnovení SGI a SPI

Podrobné měření polohopisu je další etapou při obnově novým mapováním. Podrobným měřením se nově geometricky a polohově určují předměty obsahu katastrální mapy označené v terénu a vyznačené v náčrtu zjišťování hranic. Zaměřují se jednoznačně identifikovatelné hranice pozemků a další body označené při zjišťování hranic. Pokud není

hranice pozemku při podrobném měření jednoznačně identifikovatelná, například pokud došlo po zjišťování hranic ke zničení jejího označení, obnoví se její vyznačení podle zajišťovacích měř. Pokud není možné hranice jednoznačně identifikovat, nezaměří se a do měřického náčrtu se vyznačí jako hranice převzatá a označí se poznámkou „označení nenalezeno“. Tato skutečnost se oznámí vlastníkům dotčených pozemků. Obsah SGI, který je již zdokumentován ve využitelném podkladu se znovu nezaměřuje, ale podle možností se zaměří kontrolní body a identické body tak, aby bylo možné ověřit využitelnost podkladu a jeho obsah umístit do výkresu digitální katastrální mapy (DKM) [3].

Další etapou je obnovení SGI, které se vyhotovuje na podkladě výsledků zjišťování hranic, výsledků měření pro účely nového geometrického a polohového určení prvků polohopisu, výsledků dřívějších zeměměřických činností dokumentovaných v katastru, pokud vyhovují z hlediska přesnosti a také na podkladě dosavadní katastrální mapy a map dřívějších pozemkových evidencí [2]. Výsledkem obnovení katastrálního operátu novým mapováním je vždy katastrální mapa v digitální formě, která se označuje DKM. Před zahájením tvorby DKM se zaktualizují všechny data, která byla před novým mapováním považována za využitelná a vytvoří se vektorová kresba platného obsahu katastrální mapy. Na základě připraveného výkresu se vyhotoví koncept DKM. Aktualizací výkresu DKM na základě konceptu DKM se vytvoří návrh nového SGI a provedou se kontroly správnosti a úplnosti kresby [3]. Obnovený soubor popisných informací se vyhotoví na podkladě dosavadního SPI [1]. Podle výsledků zjišťování hranic, přečíslování parcel, srovnávacího sestavení parcel se aktualizují údaje souboru popisných informací. SPI je rovněž aktualizován podle listin zapsaných do katastru v průběhu obnovy katastrálního operátu. Z grafického počítačového výkresu se v SPI určí a zavedou výměry [3].

Na závěr jsou provedeny kontroly a je vypracována technická zpráva o obnově katastrálního operátu [3].

3.2.4. Vyložení obnoveného katastrálního operátu a námitkové řízení

Po skončení všech předchozích činností obec na úřední desce, popřípadě způsobem v místě obvyklým, oznámí termín a dobu vyložení nového SGI a SPI (dále jen „obnoveného katastrálního operátu“) nejméně 30 dnů před jeho vyložением. Současně oznámí, že obnovený katastrální operát nabude platnosti dnem, který určí katastrální úřad. Vlastníkům a jiným oprávněným, kteří nemají v obci trvalý pobyt nebo sídlo, zašle katastrální úřad oznámení o těchto skutečnostech nejméně 30 dnů před vyložением obnoveného katastrálního operátu [1]. Oznámení musí obsahovat data a časový rozsah, kdy

budou vyloženi obnoveného operátu přítomni zástupci katastrálního úřadu. Doba jejich přítomnosti je volena s ohledem na počet vlastníků, velikost katastrálního území a další místní podmínky. Dále jsou v oznámení obce o dokončení obnovy katastrálního operátu uvedeny dny, kdy bude veřejnému nahlédnutí přítomen zaměstnanec obce, který může občanům podávat potřebné informace. V případě, že zaměstnanec obce nebude při nepřítomnosti zaměstnance katastrálního úřadu schopen zájemci poskytnout požadované údaje o jeho vlastnictví, bude možné po předchozí dohodě nahlédnout do obnoveného katastrálního operátu na katastrálním pracovišti. Současně je možné po dobu vyložení obnoveného operátu nahlédnout i na webových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Programovými prostředky se totiž zajistí vystavení srovnávacího sestavení a obnovené katastrální mapy v aplikaci Nahlížení do KN [3].

Katastrální úřad vyloží v obci obnovený katastrální operát k veřejnému nahlédnutí na dobu nejméně 10 pracovních dnů [1]. U operátu vyloženo k veřejnému nahlédnutí se vlastník dozví i o případných změnách ve výměrách parcel evidovaných v katastru, popřípadě o odstranění zjednodušené evidence [5]. Vlastníci a jiní oprávnění mohou během vyložení obnoveného katastrálního operátu a ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy skončilo jeho vyložení, podat námitky proti obsahu obnoveného katastrálního operátu. O podaných námitkách rozhoduje katastrální úřad [1].

3.2.5. Vyhlášení platnosti

Vyhlášením platnosti obnoveného katastrálního operátu je završen proces obnovy [5]. Katastrální úřad vyhlásí platnost obnoveného katastrálního operátu, pokud ve stanovené lhůtě nebyly proti obsahu obnoveného operátu podány námitky, nebo bylo o námitkách pravomocně rozhodnuto. Jestliže o některých námitkách nebylo dosud pravomocně rozhodnuto, může katastrální úřad vyhlásit platnost obnoveného katastrálního operátu pouze za předpokladu, že tuto okolnost vyznačí poznámkou v katastru nemovitostí. Po nabytí právní moci rozhodnutí o námitkách katastrální úřad toto vyznačení odstraní [1] a [6].

Platnost obnoveného katastrálního operátu je katastrálním úřadem vyhlášena ke dni, kdy dosavadní katastrální operát je nahrazen v ISKN obnoveným katastrálním operátem. Dnem vyhlášení platnosti obnoveného katastrálního operátu se dosavadní katastrální operát stává neplatným a nadále se používá obnovený katastrální operát. Sdělení o vyhlášení platnosti obnoveného katastrálního operátu zašle katastrální úřad obci, na jejímž území byl

katastrální operát obnoven [2]. Katastrální úřad a obec zveřejní na úřední desce vyhlášení platnosti obnoveného operátu [1].

3.3. Obnova katastrálního operátu přepracováním souboru geodetických informací

Obnova katastrálního operátu přepracováním je dalším a v současné době nejčastějším způsobem, kterým probíhá přepracování původní katastrální mapy do nové digitální podoby bez toho, aby docházelo k činnostem v terénu [4]. Tento způsob obnovy je, jak z finančního, tak i časového hlediska nejméně náročný, zpravidla ale nepřináší žádné kvalitativní zlepšení z pohledu přesnosti a aktuálnosti dat [5].

Souřadnice podrobných bodů polohopisu katastrální mapy obnovované přepracováním se podle platného stavu jejího obsahu a obsahu map dřívějších pozemkových evidencí získají převzetím z registru souřadnic, výpočtem z výsledku dřívějšího určení polohopisu, ve kterém bylo provedeno číselné zaměření, výpočtem z výsledků měření dokumentovaných v záznamech podrobného měření změn (ZPMZ) nebo vektorizací rastrových obrazů základních podkladů [3].

Podobně jako u obnovy novým mapováním, lze i u obnovy přepracováním přečíslovat parcely, pokud je jejich dosavadní číslování nepřehledné nebo je poddělení některých kmenových čísel parcel příliš vysoké [4]. Speciální pravidla platí pro určení výměry parcel v SPI. Při shodném kódu způsobu určení výměry se v SPI nechají dosavadní výměry v případě, že nejsou překročeny mezní odchylky. V ostatních případech se zavedou výměry určené ze souřadnic lomových bodů v obnoveném katastrálním operátu. Právě eventuální změny výměry parcel v SPI jsou nejčastějším důvodem vznášení námitek vlastníků či následně po ukončení procesu obnovy přepracováním předmět žádosti o opravu chyb v katastru s tvrzením, že jde o chybu, která vznikla při obnově katastrálního operátu [6].

3.4. Obnova katastrálního operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav

Zvláštním druhem obnovy je obnova katastrálního operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav. Smyslem a účelem pozemkových úprav je prostorové a funkční uspořádání pozemků, scelují se nebo se dělí a zároveň se jimi zabezpečuje přístupnost a

využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro hospodaření vlastníků půdy. Při pozemkových úpravách původní pozemky zanikají a zároveň se vytvářejí nové, k nimž se uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodního hospodářství a zvýšen ekologické stability krajiny [4] [21].

Předmětem pozemkových úprav jsou všechny pozemky v obvodu pozemkových úprav. Pokud je to pro obnovu katastrálního operátu potřeba, lze do obvodu pozemkových úprav zahrnout i pozemky, u nichž nebude provedeno nové přeuspořádání, ale je u nich třeba obnovit SGI. Je-li to k dosažení cílů pozemkových úprav vhodné, lze do obvodu pozemkových úprav zahrnout rovněž pozemky v navazující části sousedícího katastrálního území [21].

Při obnově katastrálního operátu se využívají výsledky komplexních pozemkových úprav. Katastrální úřady mohou využít i výsledky jednoduchých pozemkových úprav pro obnovu katastrálního operátu, ale pouze pokud je pozemkovou úpravou dotčena souvislá část katastrálního území a považuje-li se to s ohledem na účelnou správu katastru za vhodné. Z toho vyplývá, že se pozemkové úpravy pro obnovu nevyužijí například v případě, že jde o malý rozsah území [5] a [1].

V případě obnovy na podkladě výsledků pozemkových úprav probíhá zjišťování vlastnických hranic pozemků na obvodu komplexních pozemkových úprav (hranice katastrálního území a hranice územní správní jednotky, hranice zastavěné nebo zastavitelné části obce, silnice, vodní toky, apod.) [4] a u pozemků zahrnutých do obvodu pozemkových úprav, které však nevyžadují řešení ve smyslu ustanovení § 2 zákona o pozemkových úpravách, tj. nové prostorové uspořádání, ale je u nich třeba obnovit SGI. Zjišťování průběhu hranic pro účely pozemkových úprav provádí komise složená z pracovníků pozemkového úřadu, katastrálního úřadu, zpracovatele návrhu, zástupců obcí a podle potřeby i zástupců dalších úřadů. Předsedu komise a její členy jmenuje po dohodě s katastrálním úřadem ředitel pozemkového úřadu [21].

Obvod pozemkových úprav vymezuje pozemkový úřad ve spolupráci se zástupci obce a katastrálního úřadu po zahájení řízení o pozemkových úpravách. Upřesňuje jej při zjišťování hranic pozemků [12]. Vlastníci jsou na zjišťování průběhu hranic zvaní stejně jako při obnově operátu novým mapováním pozvánkou a celý proces probíhá podobným způsobem. Jediným rozdílem je, že u pozemků na obvodu pozemkových úprav komise ještě před samotným zjišťováním hranic má hranice pozemků nalezené a předvytyčené

kolíky. Při vytyčování by měla komise co nejvíce respektovat skutečné hranice v terénu, např. pokud se v terénu nachází oplocení a souřadnice bodů z katastru nemovitostí odpovídají poloze plotu do vzdálenosti dané mezní odchylkou podle kódu kvality bodu, neměla by se vytyčovat, ale potvrdit oplocení jako vlastnickou hranici. S vlastníky se potom při zjišťování pouze prochází tento stav a dává jim možnost jej potvrdit nebo změnit.

Dále probíhá zjišťování průběhu vlastnických hranic v obvodu pozemkových úprav, pokud se zde nalézají pozemky neřešené podle § 2 zákona o pozemkových úpravách. Jedná se o pozemky, které nejsou předmětem pozemkových úprav a jejichž hranice nejsou v rámci pozemkových úprav žádným způsobem měněny a upravovány, pouze je u nich obnovován SGI. Pozemkový úřad pro tyto pozemky zajistí současně s návrhem pozemkových úprav vyhotovení podkladů pro obnovu katastrálního operátu. U těchto pozemků je dodržován zákonný postup obnovy operátu, tzn. vlastnické hranice těchto pozemků jsou komisí řádně vyšetřeny při zjišťování průběhu hranic. Samotné zjišťování hranic probíhá stejně jako při obnově katastrálního operátu novým mapováním, vychází z *Návodu pro obnovu katastrálního operátu a převod*, z katastrálního zákona a katastrální vyhlášky [12].

Výsledná katastrální mapa, v případě pozemků řešených podle § 2 zákona o pozemkových úpravách, nemusí mít díky specifikům pozemkových úprav žádnou vazbu na původní mapu. I z tohoto důvodu výsledný elaborát obnovy neobsahuje například srovnávací sestavení parcel a ani následně není možné takové srovnávací sestavení vyhotovovat [5].

4. Etapa zjišťování průběhu hranic

Nejdůležitější etapou při obnově katastrálního operátu novým mapováním je zjišťování průběhu hranic pozemků, obvodů budov, obvodů vodních děl a hranic katastrálního území a hranice obce. Bez precizního a důkladného zjištění průběhu hranic není možné kvalitně tuto obnovu dokončit. Zjišťování průběhu hranic pro obnovu katastrálního operátu novým mapováním se provádí podle skutečného stavu v terénu, který se porovnává se zobrazením v katastrální mapě nebo mapě dřívější pozemkové evidence [4] a [6]. Při zjišťování v terénu lze ověřovat i další údaje, které jsou obsahem katastru. Průběh hranice se nevyšetřuje, pokud byl již dříve vyšetřen při obnově katastrálního operátu v sousedním katastrálním území nebo sousední části téhož katastrálního území [6].

4.1. Sestavení komise, jednání s úřady a organizacemi

Etapa zjišťování průběhu hranic je zahájena ve chvíli, kdy katastrální úřad zašle oznámení obci, na jejímž území bude katastrální operát obnovován, s žádostí o jeho zveřejnění, sousední obci, bude-li obnovou dotčena hranice této obce, Státnímu pozemkovému úřadu a osobám, které vlastní v daném území rozsáhlý nemovitý majetek, zejména dráhy, letiště, pozemní komunikace nebo lesy. Datum zahájení obnovy katastrálního operátu oznámí katastrální úřad obci nejméně 30 dní předem a zveřejní ho na úřední desce [2]. Současně s vyhlášením obnovy katastrálního operátu se založí průvodní záznam [3].

Zjišťování hranic provádí komise složená ze zaměstnanců katastrálního úřadu a ze zástupců obce a orgánů určených katastrálním úřadem. Předsedou komise je zaměstnanec katastrálního úřadu nebo úředně oprávněný zeměměřický inženýr. Předsedu komise určuje ředitel katastrálního úřadu na návrh ředitele katastrálního pracoviště nebo vedoucího technického útvaru [1] a [3]. Určení předsedy komise má písemnou formu a provede se v dostatečném časovém předstihu tak, aby předseda komise nebo jím určený zástupce mohl projednat s obcí a správními orgány určenými katastrálním úřadem složení komise a určení jejich zástupců v komisi. Složení komise se uvede v protokolu, ve kterém bude uveden seznam zástupců jednotlivých správních orgánů v komisi, včetně jejich podpisů.

Předseda komise s dostatečným předstihem před zahájením zjišťování hranic pozve podle potřeby na jednání zástupce obce, popř. obcí, Úřadu pro zastupování státu ve věcech majtkových, Státního pozemkového úřadu, vodoprávního úřadu, pokud bude zjišťován

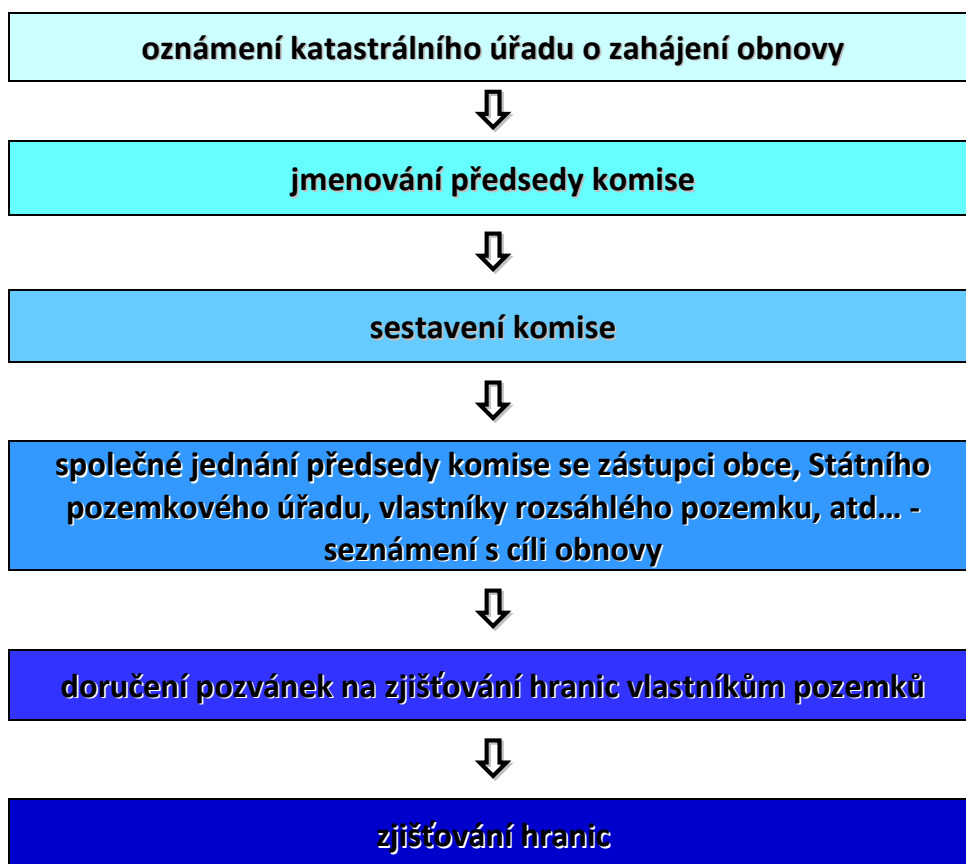
průběh vodního toku, a vlastníky rozsáhlého nemovitého majetku. Popřípadě pozve i další správní orgány, které seznámí s cíli a předpokládaným postupem obnovy katastrálního operátu. Současně je upozorní na povinnosti vlastníka nemovitostí. Poznámka o jednání se zapíše do průvodního záznamu [3].

4.2. Oznámení o zahájení zjišťování průběhu hranic a spolupráce s vlastníky

Zjišťování hranic se provádí za účasti vlastníků a jiných oprávněných osob. Pro vlastníky, spoluvlastníky a v případě manželů pro oba manžele, jejichž nemovitosti jsou předmětem obnovy katastrálního operátu, jsou připraveny pozvánky k účasti na zjišťování hranic [3]. Pozvánka musí být vlastníkovi doručena nejméně týden předem [6]. K účasti jsou přizváni osobně nebo dopisem do vlastních rukou, v obou případech jsou informováni o možnosti zastoupení na základě plné moci s podpisem zmocnitele. Spolu s pozvánkou jsou připraveny i doruční listy. Předseda komise musí, v případě neúspěšného doručení pozvánky z důvodu chybné adresy vlastníka, spolupracovat s obcí a s její pomocí získat aktuální doručovací adresu vlastníka. Pokud ani tento postup nevede k doručení, pozvání se doručí veřejnou vyhláškou. Pokud má vlastník zpřístupněnou datovou schránku, doručuje se pozvánka jejím prostřednictvím. V případě zjištění informace o úmrtí vlastníka se tato informace ověří v registru obyvatel, podá se k příslušnému soudu žádost o sdělení správce pozůstalosti nebo vykonavatele závěti, a nejsou-li, dědiců, kteří dědictví neodmítli, a tyto osoby se pozvou ke zjišťování hranic. I v případě nedoručení odpovědi příslušného soudu se přistupuje k dokončení další etapy zjišťování hranic [3].

Pozvánka obsahuje kontaktní údaje zpracovatele, na kterého se mohou pozvaní obracet [3]. Dále je v pozvánce uvedeno místo a čas zjišťování hranic, upozornění, že k účasti při zjišťování hranic může vlastník zmocnit svého zástupce, a že neúčast pozvaného vlastníka nebo jeho zástupce při jednání není na překážku, oznámení o oprávnění zaměstnanců pověřených zjišťováním hranic vstupovat a vjíždět na pozemky, poučení o povinnostech vlastníka a případných sankcích a nakonec upozornění, že obnovený operát bude v obci vyložen k veřejnému nahlédnutí [2]. Také jsou v pozvánce ke zjišťování hranic vlastníci poučeni o tom, že v terénu neoznačené hranice nejsou předmětem zaměření a jsou do obnoveného operátu doplňovány podle dosavadní katastrální mapy [5].

Přehled jednotlivých činností při přípravě na zjišťování průběhu hranic je uveden na obrázku 6.



Obrázek 6 - Činnosti při přípravě na zjišťování průběhu hranic

4.3. Zjišťování hranic katastrálního území

Před samotným zjišťováním hranic jednotlivých pozemků se prověřuje průběh hranic katastrálního území. Pokud je hranice katastrálního území dána body se souřadnicemi s kódem charakteristiky kvality 3, přebírá se z dosavadního operátu. Ostatní části hranice se prověřují pochůzkou v terénu s využitím tisku katastrální mapy a jejího soutisku s ortofotem. Zjišťování průběhu hranic katastrálního území probíhá za účasti vlastníků pozemků v obou dotčených katastrálních územích, jejichž hranice jsou současně hranicí katastrálního území, ve kterém probíhá obnova katastrálního operátu. Vlastníci pozemků sousedního katastrálního území se vyjadřují pouze k průběhu hranice svého pozemku, která je totožná s hranicí katastrálního území, a svým podpisem potvrdí souhlas, popř. nesouhlas s výsledky jednání komise. Pokud je hranice katastrálního území současně hranicí obce, postupuje se stejným způsobem s tím, že ke zjišťování jsou přizváni navíc

zástupci obcí. Výsledek pochůzky se vyznačí do pracovní kopie katastrální mapy. Se stavem katastrální hranice se seznámí obec a v případě jejího zájmu o změnu hranice katastrálního území jsou návrhy na změnu vyznačeny v pracovní kopii katastrální mapy. Na navrhovanou změnu hranice katastrálního území upozorní předseda komise vlastníky nemovitostí dotčených touto změnou. Pro zjišťování průběhu hranice katastrálního území se vyhotoví elaborát, který v případě změny hranice katastrálního území obsahuje mimo jiné kopii rozhodnutí katastrálního úřadu o změně hranice katastrálního území [3].

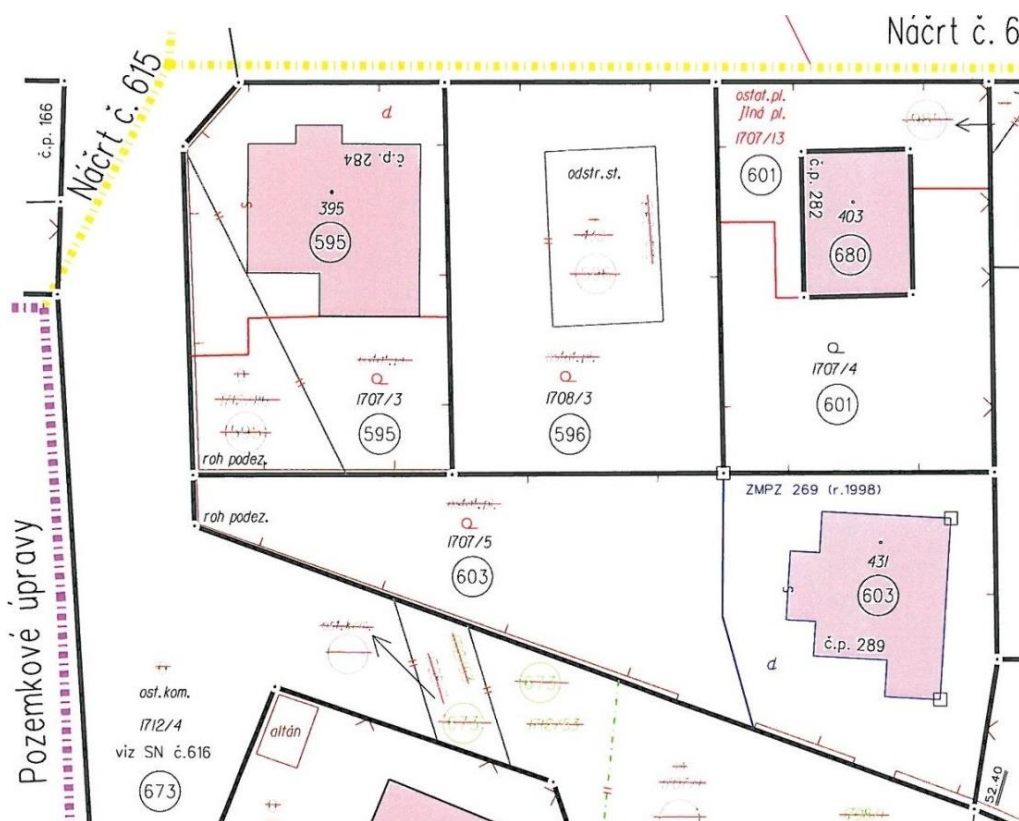
4.4. Zjišťování hranic pozemků

Při samotném zjišťování hranic pozemků v terénu předseda komise nejprve potvrdí poznámkou do soupisu nemovitostí, že zjistil totožnost vlastníka nebo zmocněnce. V případě, že zúčastněný neprokáže svoji totožnost, nelze s ním jednat jako s vlastníkem. Pokud se vlastník na zjišťování hranic nedostaví, zapíše se do soupisu nemovitostí poznámka o jeho neúčasti [3].

V případě, že jsou během zjišťování hranic v terénu lomové body vlastnické hranice označené trvalým způsobem a průběh v terénu odpovídá zobrazení v katastrální mapě nebo v mapě dřívější pozemkové evidence a vlastníci s ní souhlasí, jsou tyto body v terénu označeny barvou. V případě, že vlastník neoznačí hranice, jsou doplňovány podle dosavadní katastrální mapy, z toho plyne, že výsledná mapa vzniká obdobně jako při obnově přepracováním [5]. Vlastník potvrdí svým podpisem v soupise nemovitostí, že bere na vědomí převzetí hranice z dokumentovaných výsledků zeměměřických činností nebo z grafických operátů dřívější evidence [3].

Pokud lomové body hranice nejsou označeny trvalým způsobem a vlastníci se na průběhu hranice shodnou, označí se tyto body dočasně, například červeně obarveným kolíkem. Průběh takto označené hranice nesmí být ale v rozporu se zobrazením v katastrální mapě [5]. Označení těchto lomových bodů trvalým způsobem provedou vlastníci ve lhůtě uvedené v soupisu nemovitostí [2]. Předseda komise je povinen při zjišťování hranic upozornit na nesoulad skutečného průběhu hranic s jejich vyznačením v platném katastrálním operátu všechny přítomné osoby [3] a [6]. U vlastnické hranice, s jejímž trvalým označením v terénu vlastníci souhlasí, ale její průběh neodpovídá zobrazení v katastrální mapě nebo u pozemků vedených zjednodušeným způsobem v mapě dřívější pozemkové evidence, prověří komise příčinu tohoto stavu. Je-li příčinou chybné zobrazení hranice, vyznačí se v náčrtu zjišťování hranic její oprava a v soupisu nemovitostí

potvrdí vlastníci svým podpisem souhlas s průběhem a vyznačením opravy hranice. V ostatních případech se vyznačí v náčrtu hranice dosud zobrazená v katastrální mapě a tato skutečnost se poznamená v soupisu nemovitostí [2]. Ukázka z náčrtu zjišťování hranic je na obrázku 7, celý náčrt zjišťování hranic je v příloze 1.



Obrázek 7 - Výřez z náčrtu zjišťování hranic [3]

V případě, že stav v terénu neodpovídá stavu zakreslenému v katastrální mapě nebo v katastrální mapě není zobrazen obvod budovy nebo vodního díla a vlastník předloží komisi listinu potřebnou pro zápis změny do katastru, nebo taková listina není pro zápis třeba, předseda komise sepiše s vlastníkem protokol o nesouladu, který je podkladem pro zápis změny do dosavadního katastrálního operátu [5]. Protokol o nesouladu se s příslušnými listinami předá k zápisu do katastrálního operátu nejpozději při ukončení etapy zjišťování hranic [3].

Pokud dojde k rozporu v tvrzení vlastníků a jiných oprávněných o průběhu hranic pozemků, zaměření lomových bodů této hranice se neprovádí a považují se za platné ty hranice, které jsou obsahem katastrálního operátu. Dojde-li k rozporu v tvrzení vlastníků o průběhu vlastnické hranice, komise poučí vlastníky o možnosti určení sporné hranice

soudem. Ve výsledcích zjišťování průběhu hranic a v obnoveném katastrálním operátu se vyznačí jako sporné a tato skutečnost se zaznamená v soupisu nemovitostí [3], [6].

Komise prověřuje i další údaje, které jsou obsahem katastru, a to údaje o vlastníkovi, pozemku, budově a vodním díle uvedené v soupisu nemovitostí a zjišťuje jejich případné změny. Pokud je v SPI zapsáno k témuž pozemku vlastnické právo pro více vlastníků, nejedná se o podílové spoluvlastnictví a všechny zápisy jsou doloženy příslušnými listinami (duplicitní zápis vlastnictví), vyzve předseda komise dotčené vlastníky, aby podali k soudu návrh na určení právního vztahu [3].

O výsledku zjišťování hranic sepíše komise protokol [4]. Ukázka protokolu je v příloze 2. Protokol podepíše předseda komise spolu s ostatními členy komise [3]. Dále je kromě protokolu, soupisu nemovitostí a náčrtů sepsán tzv. seznam nesouladů, který obsahuje seznam listů vlastnictví, u nichž byl evidován nesoulad. Ukázka ze seznamu nesouladů je na obrázku 8.

Seznam nesouladů k soupisu nemovitostí č. 619.....

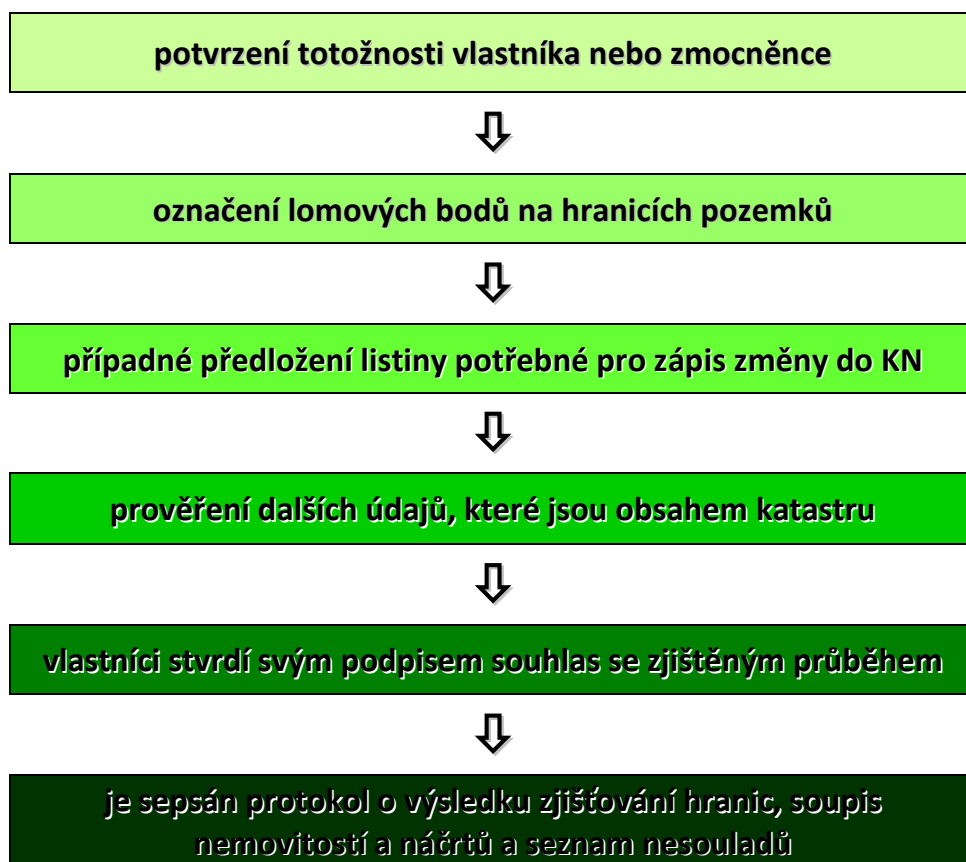
Katastrální území: ...Milevo.....

Strana: 1.....

| Pořadové číslo záznamu SezNe | Číslo řízení Z/ZDR | LV | Parcelní čísla | č.p. č.e. | Popis nesouladu, požadavek na listinu | Datum zjištění | Lhůta k odstranění nesouladu | Návrh nového parcelního čísla |
|------------------------------|--------------------|------|----------------|-----------|--|----------------|------------------------------|-------------------------------|
| 1 | ZDR_3/14 | 531 | 1707/2 | | Vlastník vyzván k dodání ohlášení k zápisu údajů o budově s příslušnými listinami a geometrickým plánem na zaměření stavby a přilehlého nádvoří. | 14.5.2014 | 14.7.2014 | |
| 2 | ZDR_4/14 | 702 | 1712/118 | | Vlastník vyzván k dodání ohlášení k zápisu údajů o budově s příslušnými listinami a geometrickým plánem na zaměření stavby a přilehlého nádvoří. | 14.5.2014 | 14.7.2014 | |
| 3 | ZDR_5/14 | 704 | 1712/120 | | Vlastník vyzván k dodání ohlášení k zápisu údajů o budově s příslušnými listinami a geometrickým plánem na zaměření stavby. | 14.5.2014 | 14.7.2014 | |
| 4 | ZDR_7/14 | 6503 | st.407 | | Vlastník vyzván k dodání podkladů pro zápis přístavby do KN, včetně doložení geometrického plánu. | 14.5.2014 | 14.7.2014 | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

Obrázek 8 - Ukázka ze seznamu nesouladů [3]

Na obrázku 9 jsou schematicky znázorněny jednotlivé činnosti při zjišťování průběhu vlastnických hranic v terénu.



Obrázek 9 - Činnosti při zjišťování průběhu vlastnických hranic v terénu

5. Příklady postupu při zjišťování průběhu hranic v rámci nového mapování

Obnova operátu novým mapováním probíhá pouze na velmi malé části území České republiky. Od roku 2018 je v plánu provádět na celém území České republiky obnovu operátu novým mapováním v rozsáhlejší měřítku než dosud. V celém procesu obnovy katastrálního operátu novým mapováním je nejdůležitější etapou zjišťování průběhu hranic. Proto je velmi důležité, aby byla tato etapa obnovy co nejlépe zpracována v příslušných předpisech, tak bude možné dosáhnout toho, že výsledky obnovy operátu budou v pozdějších letech nezpochybnitelné.

Z těchto důvodů jsou v následujících kapitolách uvedeny různé nepřesnosti, chyby a problémy, které vznikají při zjišťování průběhu hranic pro obnovu katastrálního operátu novým mapováním, a které je do budoucna nutné odstranit. Nejprve je uveden praktický postup při zjišťování průběhu hranic v katastrálním území Špičák, a dále je tento příklad porovnán s postupem v Jihomoravském kraji.

5.1. Příklad zjišťování průběhu hranic v Plzeňském kraji

V rámci zpracování diplomové práce jsem se zúčastnila zjišťování průběhu hranic v části katastrálního území Špičák. Na konci října roku 2014 byla vyhlášena v celém katastrálním území Špičák obnova katastrálního operátu novým mapováním. Katastrální mapa v daném katastrálním území neodpovídá skutečnému stavu v terénu a nevyhovuje současnému vedení katastru z hlediska přesnosti a z hlediska měřítka. Dosud platná analogová katastrální mapa v katastrálním území Špičák vznikla již při mapování stabilního katastru v první polovině 19. století. Katastrální mapa je vedena v Gusterbergské souřadnicovém systému, v měřítku 1 : 2 880 a je rozdělena na 12 mapových listů. V průběhu času vznikly místy velké rozdíly mezi zobrazením hranic v katastrální mapě a výsledky zaměření těchto hranic uváděné v geometrických plánech. Z tohoto důvodu bylo rozhodnuto o obnově operátu mapováním. Obnova operátu přepracováním by nevedla k žádnému nebo pouze minimálnímu zlepšení přesnosti ani k dosažení shody mezi katastrální mapou a skutečností v terénu, proto bylo rozhodnuto o obnově operátu novým mapováním [11].

Katastrální území Špičák se nachází na západě České republiky v horském terénu Šumavy. Zástavba je situována především podél hlavní komunikace, která vede od severu

území k jihu, s tím, že nejvyšší hustota staveb se nachází v centru vsi Špičák. Velká část staveb je určena pro rekreaci. V nezastavěném území se nachází rozsáhlé lesy nebo louky. Celé katastrální území Špičák patří pod obec Železná ruda a spadá pod Katastrální pracoviště Klatovy. Sousední katastrální území mají podobnou charakteristiku území. Katastrální mapa sousedních katastrálních území Alžbětín, Hojsova Stráž a Pancíř je také vedena v analogové podobě. Další dvě sousední katastrální území Železná ruda a Debrník u Železné Rudy mají již katastrální mapu digitální [11].

Pro obnovu operátu byl dne 17. 11. 2014 zpracován projekt obnovy operátu novým mapováním a to Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, odborem obnovy katastrálního operátu na katastrálním pracovišti Klatovy. Katastrální pracoviště Klatovy zaslalo dne 31. 10. 2014 městu Železná Ruda s předstihem 6 měsíců oznámení o zahájení obnovy katastrálního operátu novým mapováním a zveřejnilo oznámení na desce katastrálního úřadu. Současně bylo oznámení zasláno vlastníkům rozsáhlého majetku, což se týkalo města Železná Ruda, Lesů ČR, Správy a údržby silnic Plzeňského kraje, Správy železniční a dopravní cesty, Státního pozemkového úřadu, Úřadu pro zastupování státu a jednoho soukromého vlastníka [11].

Po revizi polohových bodových polí, přípravných pracích a dalších činnostech souvisejících s obnovou operátu bylo přistoupeno k samotnému zjišťování hranic. Tato etapa začala probíhat přibližně od poloviny roku 2015. Ředitel katastrálního úřadu jmenoval pro obnovu operátu v katastrálním území Špičák 3 různé komise.

V rámci zpracování diplomové práce jsem se zúčastnila zjišťování průběhu hranic na dvou různých místech v katastrálním území Špičák. První z míst se nachází v jihovýchodní části obce Špičák kus od hlavní komunikace v místech se zástavbou určenou k rekreaci (obrázek 10). Tato část území je zobrazena na pomocném grafickém konceptu číslo 1062 (obrázek 11), který byl vyhotoven v rámci přípravných prací pro obnovu operátu na území Špičáku. V náčrtu jsou vyznačeny všechny pozemky, jejichž vlastníci byli všichni pozváni v jeden den po půlhodinách. Vlastníkům jednotlivých pozemků byly s nejméně týdenním předstihem doručeny pozvánky jako úřední dopisy. Pozvánky obsahovaly kromě základních údajů o průběhu zjišťování, tzn. místo a čas zjišťování hranic, poučení o možnosti zmocnění svého zástupce, atd... i telefonní číslo na mobilní telefon předsedy komise, aby ho mohli informovat o případném pozdním příjezdu nebo jiných překážkách, které jim brání v dostavení se na zjišťování hranic. Dále byli vlastníci v pozvánce požádáni, aby na svém pozemku vyčkali nejméně hodinu po určeném čase pro případ, že se předseda nebo celá komise zdrží. Do hodiny od určeného času se

minimálně jeden z členů komise musí dostavit na pozemek. Zatímco tedy pozvaný vlastník má telefonní spojení na předsedu komise, předseda komise s vlastníky komunikuje pouze pomocí úředního dopisu, což může ztěžovat komunikaci.



Obrázek 10 - Lokalizace místa zjišťování průběhu hranic v KÚ Špičák



Obrázek 11 - Ukázka pomocného grafického konceptu při zjišťování průběhu hranic

Zjišťování hranic v daném místě probíhalo dne 15. 10. 2015 a začalo na pozemkové parcele s číslem 75/18 a končilo na pozemkové parcele s číslem 75/22. Zjišťování průběhu hranic prováděla komise ve složení: předseda komise určený Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj a jeho pomocník, zástupce z obce a zástupce stavebního úřadu. Celkem bylo pozváno šest vlastníků pozemků a i přesto, že šlo pouze o rekreační stavby, postupně se dostavili všichni pozvaní nebo jejich zástupci. Nejprve se každý z přítomných vlastníků musel prokázat občanským průkazem, v případě, že pozemek je ve společném jmění manželů, musel se občanským průkazem prokázat každý z manželů. Vlastníci jednoho z pozemků se nechali zastoupit na základě plné moci svým synem. Plnou moc syn předložil předsedovi komise, a protože byla v pořádku, mohl syn jednat za své rodiče. Dále předseda všem vysvětlil, že probíhá obnova operátu mapováním a že existující katastrální mapa bude úplně nahrazena novou, která vznikne na základě tohoto zjišťování. Na vlastnické hranici mezi dvěma pozemky se vždy vlastníci domluvili a označili lomové body na hranici v terénu. Lomové body byly nejčastěji označeny železnou kunou a dřevěným kolíkem, který byl nastříkán barevným sprejem nebo byl bod jinak zvýrazněn pro snadné dohledání při podrobném měření polohopisu. V případech, kdy byla řešena hranice mezi pozemky, z nichž jedni vlastníci byli pozváni na zjišťování hranic na jiný den, a tudíž nemohla být hranice odsouhlasena všemi dotčenými na místě, vyzval předseda ústně přítomné vlastníky k označení vlastnické hranice nejdéle do 30. 11. 2015. Výzva k označení hranice byla také sepsána písemně a dotčený vlastník ji potvrdil svým podpisem. I přesto, že vlastnické hranice pozemků v terénu nebyly dopředu označeny, všichni pozvaní vlastníci se mezi sebou na průběhu hranice shodli.

V rámci zjišťování hranic byl prošetřován také druh a způsob využití pozemku. Pozemky, které byly v rámci zjišťování hranic šetřeny, měly v katastrální mapě uveden druh pozemku a způsob využití zamokřená plocha, což neodpovídalo situaci v terénu. Ve skutečnosti se jednalo o zahrady. Komise musela vyhodnotit, jaké dokumenty je nutné předložit pro provedení změny druhu pozemku z ostatní plochy, způsob využití zamokřená plocha, na zahradu v katastru nemovitostí. Vzhledem k tomu, že v těchto případech postačuje domluva předsedy s vlastníky o změně využívání v novém operátu na zahradu, se přítomní dohodli. Všichni vlastníci svým podpisem potvrdili účast na zjišťování hranic, a že souhlasí se vším, co bylo během zjišťování průběhu hranic prošetřeno. Dále předseda požádal vlastníky o telefonní kontakt pro případ, že by bylo potřeba ještě došetřit další věci. Všichni žadaní vlastníci byli poučeni o tom, že poskytnout kontakt na sebe není jejich povinností a můžou odmítnout, i přesto každý z nich souhlasil a kontakt poskytl.

V průběhu zjišťování hranic bylo zjištěno několik problémů, které byly hned na místě projednány. Na pozemkové parcele č. 75/20 byla vyšetřena stavba, která nebyla zkolaudována a evidována v katastru. V katastrální mapě byla stavba vyznačena pouze hranicí vnitřní kresby a neměla žádné číslo popisné. Vlastník dané stavby byl poučen, že je nutno nechat zpracovat geometrický plán a vyřešit záležitost se stavebním úřadem do konce února 2016. Na dalším postupu a podrobnostech se vlastník domluvil se zástupcem stavebního úřadu. Na pozemkových parcelách č. 75/62, 75/63 a 75/22, které všechny patří jednomu vlastníkovi, je umístěna movitá stavba, tzn. stavba, která nemá základy, vlastník byl poučen, že tato stavba nebude součástí zaměření podrobného polohopisu, neboť se jedná o nemovitost, která není předmětem evidování v katastru. Všechny uvedené pozemky patří manželům ve společném jmění manželů, ale u zjišťování hranic byl přítomen pouze manžel, neboť manželka údajně neobdržela pozvánku. Z tohoto důvodu předseda komise slíbil prošetřit, jak k této skutečnosti došlo. Později byl zkontrolován doruční list a podle údajů v něm uvedených byla pozvánka doručena v pořádku. Tvrzení vlastníků se tedy neprokázalo.

Jeden z vlastníků nepřišel v určený čas, jednání se sousedy tedy probíhalo bez něj. Po skončení zjišťování hranic v celé této části území a po odjezdu předsedy i komise, vlastník volal, že se zdržel a přijel déle. Předseda komise souhlasil s tím, že se na místo zjišťování hranic vrátí, i přesto, že je pro celou komisi poměrně náročné, aby dodržela časový plán v daném dni a byla potom u dalších vlastníků včas.

Obecně v této části území proběhlo zjišťování průběhu vlastnických hranic bez větších problémů, vlastníci nebo jejich zástupci se dostavili všichni a na vlastnických hranicích se rychle domluvili. Změny v nové katastrální mapě nebudou zásadní. Obvykle průběh hranice označený v terénu plotem nebo jiným značením souhlasil se stavem zakresleným v katastrální mapě.

Ve stejný den zjišťovala stejná komise hranice i v jiné části katastrálního území, a to severně od vsi Špičák, na hranici s katastrálním územím Pancíř, viz obrázek 12. Opět se jednalo z velké části o rekreační stavby. V této části území se zjišťování vlastnických hranic nezúčastnili zástupci z obce a ze stavebního úřadu. Byli pozváni vlastníci třech pozemků. Zjišťování průběhu hranic probíhalo v zásadě stejným způsobem jako na předchozím místě.



Obrázek 12 - Lokalizace druhého místa zjišťování průběhu hranic v KÚ Špičák

Vlastníci jednoho z pozemků nedorazili na zjišťování a nechali se zastoupit. Manželé, kterým pozemky patří ve společném jmění manželů, nestihli předat zástupci plnou moc. Manželé proto budou mít v dokumentech týkajících se zjišťování hranic uvedenou poznámku, že na zjišťování nedorazili, pokud dodatečně nedodají plnou moc pro zástupce. Přesto předseda se zástupcem vše probral a společně stanovili hranice. Zástupce slíbil, že všechny řečené informace předá vlastníkům. Na tomto pozemku byl nově vyšetřen obvod budovy, protože v dosavadní platné katastrální mapě je obvod změřen i se zastřešenou terasou, což není z pohledu dnešních předpisů správně. Poloha plotu na pozemku neodpovídala vlastnickým hranicím zakresleným v dosud platné katastrální mapě. Z tohoto důvodu bude plot při podrobném měření brán pouze jako orientační a zástupce byl poučen o tom, že je třeba se spojit se Státním pozemkovým úřadem (SPÚ) a Lesy ČR, kterým patří sousední pozemky, popřípadě je spravují, a do 30. 11. 2015 označit společné vlastnické hranice. K tomuto úkolu budou manželé vlastníci pozemky vyzváni úředním dopisem. Dále by měli být úředním dopisem vyzváni k označení hranic i SPÚ a Lesy ČR.

Na dalších dvou pozemcích zjišťování probíhalo podobným způsobem. Opět postavené ploty neodpovídaly vlastnickým hranicím zakresleným v katastrální mapě, a proto byli všichni zúčastnění vlastníci vyzváni, aby společné hranice označili

do 30. 11. 2015. Také bylo řešeno zobrazení obvodů budov v katastrální mapě, které neodpovídalo skutečnosti, proto budou budovy při podrobném měření nově zaměřeny.

Dále jsem se zúčastnila také dvoudenní kontrolní akce Zeměměřického a katastrálního inspektorátu v Plzni nad výsledky zjišťování hranic v terénu v Jihomoravském kraji, aby mohly být porovnány s postupem v jiných krajích. Kontrolní akce probíhala v katastrálním území Popice, které se nachází na Jižní Moravě přibližně 40 km jižně od Brna nedaleko vodní nádrže Nové Mlýny. V nezastavěném území se nachází většinou zemědělská půda, při šetření jsme se ovšem nejvíce zaměřili na zastavěné části katastrálního území, tedy na obec Popice. Zástavba je zde soustředěna především podél hlavní komunikace. Na základě poznatků získaných, jak při šetření v terénu, tak při účasti na jednání se zástupci katastrálního úřadu v Jihomoravském kraji je v následujících kapitolách uvedeno porovnání postupů a návrhy na úpravu postupů při zjišťování hranic.

5.2. Porovnání postupu zjišťování průběhu hranic v Jihomoravském a Plzeňském kraji

Postup obou komisí jak v Plzeňském, tak v Jihomoravském kraji je v zásadě stejný. Oba kraje dodržují „*Návod pro obnovu katastrálního operátu a převod*“ vydaný Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním, ale v některých způsobech zpracování se přece jenom trochu liší.

Odlišnost můžeme najít již v prvním kroku zjišťování hranic a to využití geometrických plánů. V Plzeňském kraji komise geometrické plány při obnově vůbec nepoužívá, předchozí výsledky zeměměřických činností nemá vůbec k dispozici a nemá ani přehled ZPMZ. V Jihomoravském kraji předseda komise dopředu před samotnou prací v terénu geometrické plány prolisťuje a v případě, že geometrický plán jde jakýmkoliv způsobem využít a urychlí to práci, je použit při jednání s vlastníky.

Poměrně zásadním rozdílem bylo využívání takzvaného místního figuranta. V Jihomoravském kraji jsou při každé obnově zvoleni dva předsedové jedné komise tak, aby se mohli navzájem zastupovat. Oba předsedové komise mají jako pomocníka místního figuranta, což je osoba znalá místních poměrů, která v obci bydlí, a která pomáhá při spolupráci s vlastníky v lokalitě. Večer před samotným zjišťováním hranic obejde místní figurant všechny vlastníky, u kterých má další den probíhat zjišťování hranic, domluví se s nimi, zda budou doma, a vysvětlí jim, o co jde. Předseda komise bývá ubytován přímo v obci, kde probíhá zjišťování, aby mohl být k dispozici a v případě dotazů poskytnout

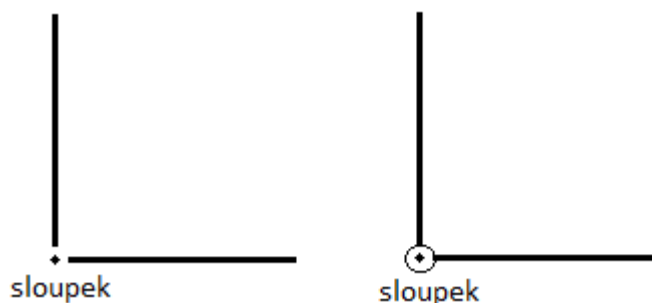
vlastníkům i večer vysvětlení. Tento způsob v Plzeňském kraji není zaveden, naopak jsou zde využívány na zjišťování hranic v jednom katastrálním území dvě různé komise, které pracují a vyšetřují nezávisle na sobě. Dalším důležitým rozdílem je složení komise. Zastoupení jednotlivých úřadů v komisi je poměrně důležité, protože v případě jakéhokoli problému je možné rovnou prodiskutovat s vlastníkem, jak dále postupovat, například, pokud je nutno doložit dokumenty na stavební úřad, je vhodné, když zástupce stavebního úřadu rovnou na místě vysvětlí, co vše je potřeba zařídit. V Plzeňském kraji jsou zástupci obce, stavebního úřadu a další zástupci z úřadů přítomni pouze některé dny, jak jim to časově vyhovuje. V Jihomoravském kraji je zavedeno, že při samotném zjišťování být každý den nemusí, ale jsou vyhrazeny konkrétní dny, například 1x za čtrnáct dní, kdy se všichni sejdou a do terénu jdou řešit pouze konkrétní případy, ve kterých byly zjištěny problémy.

V obou krajích nastával stejný problém s informovaností vlastníků. Ve chvíli, kdy vlastník přijde na zjišťování hranic, často vůbec neví, čeho se vlastně účastní, a po skončení má pouze mlhavou představu o tom, co podepsal. Někteří vlastníci potom tvrdí, že nevěděli o tom, že si mají označit hranice pozemku před podrobným měřením.

Dále byly zjištěny další odlišnosti týkající míry posuzování nesouladů mezi skutečností a stavem v katastrální mapě. Jako příklad můžeme uvést zjišťování vlastnických hranic u komunikací. V Jihomoravském kraji nastávaly případy, kdy ve skutečnosti byla část plochy, která je v mapě označena druhem využití „komunikace“, tvořena předzahrádkami, o které se starají vlastníci sousedících pozemků. V jiném náčrtu nebyla zakreslená vyšlapaná cesta kolem hřiště. V případě, že by cesta byla zakreslena, musel by být pozemek s hřištěm rozdělen na dva a ke každému přiřadit jiný způsob využití. Z těchto uvedených a dalších příkladů vyplývá, že pracovníci v Jihomoravském kraji provádí v náčrtech mnohem větší generalizaci než pracovníci v Plzeňském kraji. Je otázkou, zda tyto odchylky do katastrální mapy zakreslovat, a tím dodržet zásadu, že katastrální mapa dokonale odpovídá skutečnosti v terénu nebo na druhou stranu rozdělováním pozemků a přidáváním údajů do náčrtů se mapa značně znehledňuje a je potom složitější ji udržovat aktuální.

Dalším příkladem rozdílů mezi kraji, i když formálním, je používání odlišných symbolů v náčrtech. Pro označení komise, tedy provedeného značení v terénu, jsou používány dva různé symboly. Pracovníci v Plzni zakreslují pouze tečkou, naproti tomu na Moravě jsou označovány tečkou v kroužku. Nebo u sloupků připojení inženýrských sítí je používáno různého označení. Ukázky obou rozdílů v symbolech jsou uvedeny

na obrázku 13. Příkladů těchto odlišností v náčrtech by mohlo být uvedeno spousta. Cílem není zde vyjmenovat všechny, jako spíše poukázat na to, že tyto na první pohled drobnosti zbytečně negativně ovlivňují vypovídací hodnotu celého díla do budoucna a měly by být sjednoceny.



Obrázek 13 - Různé způsoby zakreslení sloupků připojení inženýrských sítí

Rozdílný je i přístup k využívání náčrtů, zatímco v Plzeňském kraji jsou používány v terénu pomocné grafické koncepty, které se stávají součástí elaborátu zjišťování hranic, v Jihomoravském kraji jsou používány pouze neoficiální pracovní náčrty, do kterých si předsedové dělají pouze své poznámky. Po skončení zjišťování průběhu hranic a přepracování do digitální podoby jsou tyto náčrty založeny a nejsou do nich již zakreslovány žádné další změny. Jsou tedy považovány za jakési neoficiální koncepty a není kladen důraz na udržování souladu těchto náčrtů a poznámek s měnícím se stavem map v průběhu obnovy. Naopak v Plzeňském kraji jsou pomocné grafické koncepty udržovány v souladu s ostatními dokumenty v elaborátu obnovy a používány při řešení problémů v námitkovém řízení.

6. Vyskytující se problémy při zjišťování průběhu hranic a navržené úpravy postupu

Při zjišťování průběhu hranic je nutné se řídit a dodržovat postupy z „*Návodu pro obnovu katastrálního operátu a převod*“. Stejně jako u spousty jiných předpisů i zde je bohužel možný různý výklad některých bodů. V předchozí kapitole byly ukázány konkrétní příklady problémů, se kterými jsem se setkala v praxi. Jako nejvýraznější problém se jeví špatná informovanost vlastníků a jejich neznalost daného tématu. Z tohoto důvodu se domnívám, že největší pozornost v celém procesu by měla být věnována právě zlepšení komunikace mezi vlastníky a úřady. V následujících kapitolách uvedu největší problémy, které vyplývají právě ze zkušeností z praxe. Problémy budou uváděny v pořadí, v jakém probíhá celý proces zjišťování průběhu hranic.

6.1. Opatření pro zlepšení spolupráce s vlastníky a důkladná příprava podkladů

Velkým problémem je, jakým způsobem informovat vlastníky pozemků o probíhající obnově katastrálního operátu. Před začátkem obnovy je katastrální úřad povinen zaslat oznámení o obnově obci s žádostí o její zveřejnění. Druhou povinností katastrálního úřadu je zaslat vlastníků, jejichž nemovitosti jsou předmětem obnovy katastrálního operátu, pozvánky k účasti při zjišťování průběhu hranic. Text pozvánky ke zjišťování hranic je uveden v příloze 3. Hned tady vidím problém v tom, že text oznámení i pozvánky není pro běžného člověka srozumitelný. Člověk, který se nepohybuje v oboru, vůbec nezná pojmy jako „katastrální operát“ nebo „neznatelná hranice“ a tudíž usuzují, že obsah pozvánky mu musí připadat nesrozumitelný a neuvědomuje si potom do všech důsledků, že jde o jeho vlastnictví. Je nutné, aby si toto uvědomil dopředu a ne až ve chvíli, kdy už je obnova hotová a on se rozhodne podávat námítky. Navrhuji dopis zjednodušit a zestručnit tak, aby byl co nejvíce srozumitelný pro širokou veřejnost. Návrh na znění dopisu je uveden v příloze 4.

Určitě je vhodné využívat v rámci jednoho katastrálního území dvě nebo dokonce více komisí, které budou pracovat nezávisle na sobě. Dojde tak k urychlení celé obnovy operátu. Za velmi dobrou myšlenku považuji i využití místního figuranta, který je schopný poskytnout vlastníků vysvětlení ještě před zahájením prací v terénu. Další opatření, které by vedlo ke zlepšení informovanosti vlastníků, je svolat jednání před zjišťováním hranic.

Jednání by se mohl dobrovolně účastnit jakýkoliv vlastník, jehož pozemků se obnova týká. Již na tomto jednání by bylo vysvětleno, co znamená obnova katastrálního operátu, jaké výhody vlastníkům může přinést, jaké povinnosti vlastník má a jaký je postup. Tímto jednáním by se i usnadnila práce předsedy komise, který by potom nemusel při zjišťování hranic v terénu toto znova každému zvlášť vysvětlovat. Všemi těmito opatřeními by se mohlo zlepšit povědomí lidí a předejít řešení pozdějších sporů.

Pro vytvoření kvalitního výsledku je beze sporu důležitá pečlivá příprava podkladů. Je tedy velmi důležité mít před začátkem zjišťování hranic k dispozici platnou katastrální mapu, připravené pomocné grafické koncepty, protokoly o opravách, seznamy nesouladů a další formuláře. Pro lepší orientaci v terénu a rychlejší postup je vhodné mít s sebou ještě další podklady, jako je například ortofoto daného území, přehled ZMPZ, náčrty ZPMZ. Obnova katastrálního operátu novým mapováním probíhá na území, kde katastrální mapa díky značnému počtu změn většinou neodpovídá skutečnému stavu v terénu. Za takové situace má komise poměrně nelehký úkol, a to zorientovat se v pomocných grafických konceptech a vyhodnotit, zda situace v terénu odpovídá stavu evidovanému v katastrální mapě či nikoliv. Je tedy otázkou, zda by nebylo v některých územích vhodnější provést před samotným zjišťováním průběhu hranic zaměření skutečného stavu. Předseda komise a její členové by měli později velmi usnadněnou práci a mnohem lépe by se orientovali v terénu a vyhodnocovali situaci. Vlastník dotčeného pozemku by také lépe v náčrtu zjišťování hranic viděl, co opravdu bude zakresleno jako jeho vlastnictví a měl by lepší představu o tom, co podepisuje. V tuto chvíli je jeho jedinou kontrolou vyznačení průběhu hranic v pomocném grafickém konceptu, tedy vlastně v kopii katastrální mapy, v němž může být vyznačení s ohledem na existující nesoulady nezřetelné. Rychlost obnovy by zaměřením skutečného stavu předem nemusela být vůbec ovlivněna. Při podrobném měření by se již nezaměřovalo vše, ale použily by se výsledky zaměření skutečného stavu a doměřily pouze změny, které byly vyšetřeny při zjišťování průběhu hranic.

6.2. Účast na zjišťování průběhu hranic

Po důkladné přípravě a seznámení vlastníků s problematikou a s nastávajícími změnami přichází na řadu samotné zjišťování průběhu hranic v terénu. Z předchozího textu vyplývá, že vlastníci přichází na zjišťování v terénu značně neinformovaní. Již v pozvánce je uvedeno, že před příchodem komise je vlastník povinen označit v terénu své vlastnické hranice. Z mé zkušenosti i ze zkušeností komise vlastnické hranice téměř nikdo dopředu

neoznačí. Předseda tedy každému z vlastníků krátce vysvětlí, o co jde a potom sám se svým pomocníkem označí podle instrukcí vlastníka vlastnickou hranici pozemku. Celý tento proces je pro předsedu velmi zdlouhavý a dost časově náročný, a pro vlastníka těžko pochopitelný. Tento problém částečně souvisí i s další věcí, a to s přítomností zástupců jednotlivých úřadů v komisi. Nejčastějšími členy komise je zástupce z obce nebo zástupce ze stavebního úřadu. Přítomnost zástupce ze stavebního úřadu je velmi vhodná ve chvíli, kdy je třeba řešit problémy se stavbami umístěnými na pozemcích. Často jsou řešeny případy, kdy komise vyšetří v terénu stavbu, která není evidována v katastru a není jasné, o jakou stavbu se jedná, zda a jakou dokumentaci je nutné předložit stavebnímu úřadu a následně katastrálnímu úřadu k provedení zápisu. Z toho důvodu je nanejvýš vhodné, pokud je zástupce stavebního úřadu v komisi a rovnou si s vlastníkem domluví postup nahlášení stavby. Na druhou stranu pro tyto zástupce je účast v komisi značně časově náročná a snadno se stane, že za celý den není potřeba s nimi nic řešit. Proto bych navrhovala postup, že se zástupci státních orgánů nemusí účastnit zjišťování průběhu hranic každý den, ale dopředu se s nimi komise domluví na konkrétní dny (například 1x za týden nebo 1x za čtrnáct dní), kdy se s nimi předseda komise a případně i vlastník sejdou a vyřeší spolu problémy, které v uplynulých dnech nastaly. Tím se zástupcům orgánů ušetří čas a vlastníci budou mít přesto možnost se s nimi sejít a probrat, co je třeba.

V souvislosti s řešením účasti při zjišťování průběhu hranic jsem zjistila zřejmě nevhodné znění ustanovení § 42 odst. (1) katastrálního zákona. V předpisu je na konci uvedeno, že „Zjišťování hranic se provádí za účasti vlastníků a jiných oprávněných.“ Výraz „jiný oprávněný“ je vymezen v § 4 odst. (1) písm. e) katastrálního zákona slovy „..... údaje o oprávněných z jiného práva, které se zapisuje do katastru (dále jen jiný oprávněný)“. V praxi by striktní dodržení těchto ustanovení znamenalo, že by k zjišťování průběhu hranic museli být zváni nejen vlastníci, ale všechny osoby, které mají k dotčené nemovitosti zapsané jiné právo, tedy např. oprávněné z práva stavby na pozemku, oprávněné z věcného břemena, zástavní věřitelé, exekutoři, výměnkáře, oprávněné z předkupního práva, atd. Důsledkem by byla několikanásobně vyšší korespondence při obesílání, někdy i časově nebo finančně nákladné cestování jiných oprávněných ke zjišťování průběhu hranic, přitom z logiky věci má váhu pouze stanovisko vlastníka. Také by na zjišťování průběhu hranic dle mého názoru měly být zvány osoby, které mají v katastru zapsané právo obdobné jako vlastnické právo, tedy instituce a organizace s právem hospodaření s majetkem státu, s příslušností hospodařit s majetkem státu, správou nemovitostí ve vlastnictví kraje a podobně.

Problém, který musí komise při zjišťování hranic řešit je pozvání vlastníků tak, aby zjišťování hranic všech jejich pozemků probíhalo v jeden den. Každá hranice je vždy součástí dvou parcel a k jejímu jednoznačnému zjištění tedy může dojít až v okamžiku odsouhlasení vlastníků obou těchto parcel. Protože každá z parcel může mít několik sousedních vlastníků a ti zase několik nemovitostí, není možné, aby všichni tito vlastníci odsouhlasili svoje hranice v jeden den. Komise tak musí řešit případné problémy, kdy z jedné strany odsouhlasenou hranici zpochybní vlastník sousedního pozemku, který byl přizván ke zjišťování hranic v jiný den. Řešení tento problém vlastně nemá, je pouze vhodné s rozmyslem připravovat postup zjišťování hranic na každý den, například pokud je podle ortofota zřejmé, že hranice mezi pozemky neodpovídá stavu v katastru nemovitostí, zvát vlastníky takových pozemků v jeden den.

6.3. Předměty šetření při zjišťování průběhu hranic

Aby se usnadnil celý proces obnovy katastrálního operátu, je vhodné, aby byl sjednocen postup u menších tzv. vedlejších staveb. Menší stavby jako jsou garáže, kolny, dílny, apod. navrhuji označovat jako příslušenství k věci hlavní. Za příslušenství se považují budovy, které náleží vlastníkově hlavní stavby a jsou jí určeny k tomu, aby byly s hlavní budovou trvale užívány. Pokud je taková stavba stojící na nádvoří přilehlém ke stavbě hlavní příslušenstvím této stavby, není předmětem evidování v katastru, zobrazí se pouze jako další prvek polohopisu a nejsou k ní tedy vyžadovány listiny dokládající povolený účel užívání. Zaměření takové stavby se provede v rámci obnovy operátu. Stejně tak v případech, kdy je vyšetřeno, že budova evidovaná v katastru nemovitostí byla zbourána, není již třeba vyžadovat žádný doklad pro provedení změny v katastru nemovitostí, a to ani souhlas stavebního úřadu s dělením původní stavební parcely, pokud je ubourána část a zbytek zůstává samostatnou budovou. Problém však je, pokud se menší stavba nachází uvnitř pozemku evidovaného například jako zahrada, tedy nestavebního, pak je vlastník vyzván k doložení listin, tedy i k doložení zaměření, které si sám objedná a zaplatí, neboť zaměření se v takovém případě v rámci obnovy operátu neprovede. Jedná se tak o zcela odlišný přístup ke stejným stavbám, který je pro vlastníky nepochopitelný. Doporučuji proto v tomto ohledu přístup sjednotit, tedy buď vždy vyžadovat listiny včetně geometrického plánu, nebo takové stavby vždy zaměřovat při obnově operátu a listiny nevyžadovat. Sama se přikláním k druhé variantě, neboť tak bude zajištěn okamžitý soulad skutečnosti a katastru nemovitostí.

Další problematikou, kterou je třeba řešit v souvislosti se zjišťováním hranic v terénu je oprava vyšetřených nesouladů týkajících se vlastnických hranic v katastru nemovitostí a ve skutečnosti. Při zjišťování hranic v terénu mají rozhodovací pravomoc ohledně polohy vlastnických hranic vlastníci. To znamená, že pokud se shodnou se sousedem, oni určují, kudy vede jejich vlastnická hranice. Pokud je jejich určení v rozporu s platnou katastrální mapou, komise rozhodne, zda se jedná o chybu, a případně o její opravě, kterou musí potvrdit všichni vlastníci. V případech, kdy komise v součinnosti s přítomnými vlastníky dojde k závěru, že se jedná o chybu, avšak nejsou přítomni všichni dotčení vlastníci, lze podle mého názoru opravu v obnoveném operátu provést. Vlastníkům, kteří se nedostavili, by ale mělo být ještě před vyložением obnoveného operátu k veřejnému nahlédnutí zasláno společně s pozváním na námitkové řízení oznámení o tom, že na základě zjišťování hranic bude stav v katastru nemovitostí uveden do souladu se skutečným stavem v terénu, a že mají možnost se tímto stavem seznámit při vyložení a případně proti němu podat námitku.

Naproti tomu jsou případy, kdy rozhodovací pravomoc má předseda komise nikoli vlastník. Je důležité, aby při zjišťování hranic byl v maximální míře respektován skutečný stav (ploty, silnice, atd...). Druhy pozemků v novém operátu musí odpovídat skutečné situaci v terénu. Není tedy možné neprovést změnu jen na základě toho, že si to vlastník nepřeje například z důvodu, aby neplatil vyšší daně. Je třeba mít na paměti, že k naprosté většině změn není třeba žádná listina a provede se podle skutečnosti zjištěné v rámci zjišťování hranic.

Dalšími opravami, které je třeba provádět při zjišťování hranic, je slučování parcel, které jsou evidovány v rozporu s § 2 katastrálního zákona. V případech, kdy mezi dvěma sousedními parcelami neexistuje žádná hranice, obě vlastní stejný vlastník, druh pozemku a způsob využití jsou pro obě stejné, není důvod k jejich existenci a parcely by měly být sloučeny. Ukázka je uvedena na obrázku 14, kde by měly být sloučeny parcely s p.č. 641/11 a p.č. 641/14. K sloučení není třeba vyjádření žádných dalších úřadů, ani jiných organizací, protože se jedná vlastně o opravu.



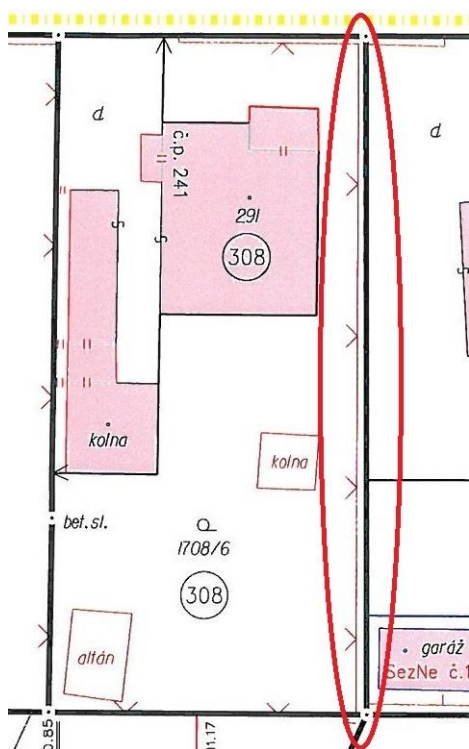
Obrázek 14 - Návrh na sloučení parcel s p.č. 641/11 a p.č. 641/14

Obecně při šetření předmětů je třeba mít na paměti, že základní myšlenkou celé obnovy katastrálního operátu novým mapováním je, aby mapa co nejvíce odpovídala skutečnosti. Proto je důležité mít jednoznačně určeno, které předměty je třeba vyšetřovat, a které nejsou nutné, o jakých skutečnostech může rozhodnout vlastník, a o jakých předseda komise.

6.4. Náčrty

Další kapitolou je vyhotovování náčrtů. Pro obnovu katastrálního operátu je používán jeden z produktů VÚGTK, a to systém MicroGEOS Nautil. Systém obsahuje technologický postup od importu stávajících dat až po export do ISKN ve výměnném formátu vfk. Před začátkem zjišťování hranic je tedy provedena aktualizace stávajících podkladů v programu a vytištění pozvánek z tohoto programu. Dále jsou v něm vytvářeny náčrty zjišťování hranic a měřické náčrty, srovnávací sestavení parcel, atd... V návodu pro obnovu katastrálního operátu a převod je uveden velmi podrobný postup, jak by měly náčrty vypadat. Celkově ale mají zpracovatelé náčrtů výhrady jak k celému programu, tak k některým způsobům zakreslování. Například v náčrtech zjišťování hranic jsou používány tři různé tloušťky čar, které jsou od sebe vizuálně těžko rozpoznatelné. Je používána různá tloušťka čar pro vlastnické hranice a ostatní platný obsah dosavadní katastrální mapy. V náčrtech je také možné plochy zastavěné budovami buď ponechat bez vybarvení, nebo vybarvit světle růžovou barvou. Různá tloušťka čar, odlišné zakreslování budov a další

odlišnosti ve způsobu zákresu některých předmětů mají za následek, že náčrty jsou hůře čitelné. Jako větší problém bych ale viděla nejednoznačné zákresy. Například na obrázku 15 je zakreslena vlastnická hranice a plot, který patří vlastníkovému pozemku s číslem 1708/6. Z obrázku ale není poznat, zda vede vlastnická hranice po plotu, nebo je vlastnická hranice odsazena od plotu. Pravděpodobně jde o případ, kdy autor chtěl vyznačit, že jde o plot s podezdívkou. Pokud je ale tato domněnka správná, bylo by vhodné do náčrtu napsat také šířku podezdívky, protože tak, jak je to uvedeno v tuto chvíli, nemá zákres dostatečnou vypovídající hodnotu.



Obrázek 15 - Nejednoznačný zákres vlastnické hranice a plotu

6.5. Zpětné rozporování a námitkové řízení

Již v předchozích kapitolách jsme naráželi na problém se špatnou informovaností vlastníků. Při zjišťování hranic vlastník podepisuje změny, výzvy nebo jiná poučení v soupisech nemovitostí. Tím vlastně potvrdí, že souhlasí s výsledkem zjišťování průběhu hranic. Problém, který může vzniknout, je zpětné opravování informací do těchto záznamů a později zpětné rozporování. Je tedy nutné, aby poznámky v soupisech nemovitostí byly jednoznačné a například nikdy nebyly připisovány poznámky mimo vyhrazené části formuláře, z nichž navíc není jasné, zda s nimi byl vlastník seznámen. Ve chvíli, kdy jsou

poznámky připisovány někam dolů nebo na okraj listu, a vlastník začne rozporovat, těžko je zpětně možné dokázat, zda poznámka tam již byla při vlastníkově podpisu. Také bych nedoporučovala zpětné opravování a dopisování informací do soupisu nemovitostí.

Poslední etapou obnovy katastrálního operátu je vyložení obnoveného katastrálního operátu k veřejnému nahlédnutí. Oznámení o vyložení obnoveného katastrálního operátu obec vyvěsí na úřední desce a všem vlastníkům, kteří nemají trvalé bydliště v daném katastrálním území, rozešle dopis s tím, že bude obnovený operát vyložen. Vlastníci mohou během vyložení obnoveného katastrálního operátu podávat námitky proti jeho obsahu a neúčast vlastníků při vyložení obnoveného katastrálního operátu není na překážku vyhlášení platnosti. Tady bych viděla problém v tom, že vlastníci často vůbec nevědí, že řízení probíhá. Určitě by bylo vhodné zaslat informační dopis všem vlastníkům pozemků, i těm, kteří mají v obci trvalé bydliště. Je nutné si uvědomit, že jde o vlastnictví občanů a každý by měl být seznámen se stavem svých nemovitostí a měl mít možnost se k výsledkům nových měření vyjádřit. Další variantou je, aby komise obcházela všechny pozemky ještě jednou i s výsledným obnoveným operátem a každého vlastníka seznámila s výsledkem, jak tomu bylo při zpracování map pro stabilní katastr. Na jednu stranu je tato varianta poměrně časově náročná, ale na druhou stranu, pokud výsledek obnovy katastrálního operátu má být v budoucnu nezpochybnitelný, považovala bych takový postup za vhodný. V budoucnu by katastrální pracoviště mělo pádné argumenty při řešení sporů týkajících se výsledků obnovy.

V průběhu vyložení obnoveného katastrálního operátu je nutné, aby byl přítomen i předseda komise, který byl v terénu s vlastníkem, řešili spolu předmět námitek a přesně ví nebo je schopen dohledat konkrétně, o co se jedná. V některých případech je velmi obtížné, aby výsledky obnovy objasňovali a obhajovali lidé, kteří se zjišťování hranic v terénu vůbec neúčastnili. Proto doporučuji, aby tento systém přítomnosti předsedy nebo aspoň jiného zástupce z komise byl všude povinně zaveden.

7. Závěr

Celá práce je zaměřena na podrobný popis postupů při zjišťování průběhu hranic pro obnovu katastrálního operátu novým mapováním podle platných návodů a předpisů a jejich porovnání s praktickým postupem v terénu. Je nutné si uvědomit, že jeden z důležitých úkolů dnešního katastru nemovitostí je převod katastrálních map do digitální podoby. K 30. 4. 2016 byla katastrální mapa v digitální podobě v 12 137 katastrálních územích, což je 92,7 % z jejich celkového počtu 13 091 [10]. Digitalizace souboru geodetických informací by měla být ukončena v roce 2017. Po ukončení této činnosti by se jednou ze zásadních náplní práce katastrálních úřadů měla stát obnova operátu mapováním, která dnes probíhá pouze na velmi malé části území České republiky. Od 1. 1. 2018 je v plánu provádět obnovu ve větším rozsahu na celém území České republiky a je tedy nutné zaměřit se na zdokonalení celého postupu tak, aby výsledky nových mapování byly co nejkvalitnější a v pozdějších letech nezpochybnitelné.

Celý proces obnovy katastrálních operátu je velmi náročný a složitý, jako nejdůležitější částí se jeví zjišťování průběhu hranic. Z tohoto důvodu jsem se v práci nejvíce soustředila na tuto etapu obnovy. Zjišťování hranic se provádí podle skutečného stavu v terénu a za účasti pozvaných vlastníků a jiných oprávněných nebo jejich zástupců. Mezi největší problémy při této etapě patří organizace prací a spolupráce s vlastníky. Při plánování je vždy mít nutné na paměti, že vlastník není odborník na dané téma, a proto je vhodné pokusit se ještě před započatím zjišťování hranic v terénu zvýšit informovanost veřejnosti, a tím dát vlastníkově možnost se bránit v případě nesouhlasu. Není možné vlastníkově zasahovat do jeho vlastnického práva k nemovitostem z důvodu špatné komunikace. V práci je uvedeno několik návrhů na úpravu postupů. Druhým velkým problémem při zjišťování hranic je určení předmětů šetření. Při zpracovávání diplomové práce jsem zjistila, že se částečně liší postupy každého předsedy komise. Pokud má být prováděno nové mapování pro celé území České republiky, musí být provedeno všude jednotně.

Seznam použitých zkratek

| | |
|--------|--|
| ČÚZK | Český úřad zeměměřický a katastrální |
| DKM | Digitální katastrální mapa |
| ISKN | Informační systém katastru nemovitostí |
| JEP | Jednotná evidence půdy |
| EN | Evidence nemovitostí |
| KN | Katastr nemovitostí |
| PPBP | Podrobné polohové bodové pole |
| S-JTSK | Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální |
| SGI | Soubor geodetických informací |
| SPI | Soubor popisných informací |
| SPÚ | Státní pozemkový úřad |
| THM | Technicko-hospodářské mapování |
| ZhB | Zhušťovací body |
| ZPBP | Základní polohové bodové pole |
| ZPMZ | Záznam podrobného měření změn |
| ZMVM | Základní mapa velkého měřítka |

Seznam literatury

- [1] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (*katastrální zákon*). In: Sbírka zákonů České republiky. 8. 8. 2013.
- [2] Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (*katastrální vyhláška*). In: Sbírka zákonů České republiky. 1. 11. 2013
- [3] *Návod pro obnovu katastrálního operátu a převod*. Český úřad zeměměřický a katastrální. Praha 2015.
- [4] **JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P.** (2014). *Nový katastrální zákon – poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde.
- [5] **BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H.** (2015). *Katastrální zákon – komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s.
- [6] **PEKÁREK, M. a kolektiv** (2015). *Pozemkové právo*. 1. Vydání. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta. Edice Učebnice Právnické fakulty MU. ISBN 978-80-210-7750-8.
- [7] **BUMBA, J.** (2007). *České katastry od 11. do 21. století*. Praha. ISBN 978-80-247-2318-1
- [8] **ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ**. *Stručná historie katastru nemovitostí* [online]. © 2013. [citováno 6. 3. 2016]. Praha: ČÚZK. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>
- [9] **PEŠL, I.** (1998). *Katastr nemovitostí po kapkách*. Zeměměřič, č. 1 – 6. Praha.
- [10] **ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ**. *Digitalizace katastrální map* [online]. © 2013. [citováno 12. 12. 2015]. Dostupné z: <http://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Digitalizace-a-vedeni-katastralnich-map/Digitalizace-katastralnich-map/Digitalizace-katastralnich-map.aspx>
- [11] **AUGUSTIŇÁK, J.** (2014). *Projekt obnovy katastrálního operátu novým mapováním*. Plzeň: Katastrální úřad pro Plzeňský kraj. Č. j.: KÚ-03451/2014-400-3040
- [12] **ÚSTŘEDNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD** (2012). *Metodický návod k provádění pozemkových úprav*. Praha: Ministerstvo zemědělství – Ústřední pozemkový úřad. Č.j.: 10747/2010-13300

- [13] **BOGUSZAK, F., CÍSAŘ J.** (1961). *Mapování a měření českých zemí od poloviny 18. století do počátku 20. století*. Praha: Ústřední správa geodézie a kartografie.
- [14] **KUBA, B., OLIVOVÁ, K.** (2004). *Katastr nemovitostí České republiky*. Praha: Linde Praha, a.s. ISBN 80-7201-468-4
- [15] **NOVOTNÝ, F.** (1896). *Nauka o rakouském katastru a o knihách pozemkových se zvláštním zřetelem na království české*. Praha: Alois Wiesner.
- [16] *Instrukce A pro katastrální měřické práce*. Ministerstvo financí. Praha 1940. Vydání z roku 1954.
- [17] Zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení (*katastrální zákon*) [online]. [citováno 6. 3. 2016]. Dostupný z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzgi3v6mjxg4wta>
- [18] **KOCOVÁ, L.** (2013). *Porovnání měřických instrukcí pro pozemkovou evidenci*. Bakalářská práce. Plzeň: Západočeská univerzita v Plzni. Vedoucí: V. Čada.
- [19] **ČESKÝ ÚŘAD GEODETICKÝ A KARTOGRAFICKÝ** (1983). *Instrukce pro místní šetření a obnovu operátů evidence nemovitostí*. Praha: ČÚGK č. 984 450 I/83
- [20] **CAFOUREK, P.** (1967). *Stabilní katastr českých zemí a jeho měřické operáty*. CD Zeměměřictví a katastr III. Kandidátská disertační práce. Praha.
- [21] Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech. In: Sbíрка zákonů České republiky. 21. 3. 2002
- [22] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (*katastrální zákon*). In: Sbíрка zákonů České republiky. 7. 5. 1992

Seznam příloh

- Příloha 1 Náčrt zjišťování průběhu hranic [3]
- Příloha 2 Protokol o výsledcích zjišťování hranic [3]
- Příloha 3 Pozvánka ke zjišťování průběhu hranic [3]
- Příloha 4 Návrh na znění pozvánky na zjišťování průběhu hranic

Příloha 2 Protokol o výsledcích zjišťování hranic [3]

Okres :
Obec :
Katastrální území :

PROTOKOL

o výsledku zjišťování průběhu hranic pro obnovu katastrálního operátu

sepsaný dne v podle § 51 odst. 5 vyhlášky č. 357/2013 Sb.,
o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), a podle ustanovení § 40 až 42 zákona č. 256/2013
Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Zjišťování hranic v katastrálním územíproběhlo ve dnech
od do

Složení komise

Jméno a příjmení

Předseda:
Člen komise:
Člen komise:
Člen komise:
Člen komise:
Člen komise:

Komise shledala, že zjišťování hranic bylo vyhlášeno.....(označení příslušného orgánu
samosprávy)..... dne na základě oznámení Katastrálního úřadu pro
kraj, Katastrální pracoviště, ze dne č.j., (způsob oznámení), tedy
řádně a včas.

Při činnosti komise se vyskytly tyto zvláštní okolnosti:

.....
.....
.....
.....

Přílohy:

1. náčrty zjišťování hranic č. s přehledem jejich kladu, včetně
pomocných grafických konceptů,
2. soupisy nemovitostí č.,
3. seznam místních názvů v počtu stran, seznam pomístních názvů v počtustran
včetně grafického přehledu v počtuks,
4. doklady o doručení pozvání ke zjišťování hranic (doruční listy a dodejky k pozvání
vlastníků) v počtuks,
5. plné moci v počtuks a jejich seznam.

Přečteno a podepsáno

Předseda komise: Členové komise:
.....
.....
.....
.....

Příloha 3 Pozvánka ke zjišťování průběhu hranic [3]

Katastrální úřad pro xxxxxxxxxxxxxxxx, katastrální pracoviště xxxxxxxxxxxx Adresa pracoviště

Vlastník pozemku

adresa

999 99 adresa

Číslo jednací:
xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Vaše č. j.:

Ze dne:

Vyřizuje:
xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Dne:

Pozvánka ke zjišťování průběhu hranic

Katastrální úřad pro, Katastrální pracoviště (dále jen "katastrální úřad") v souladu s ustanovením § 40 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), obnovuje katastrální operát v katastrálním území obce

Součástí obnovy katastrálního operátu je zjišťování průběhu hranic pozemků a vnějšího obvodu budov, které provede k tomu ustanovená komise. S odvoláním na ustanovení § 42 katastrálního zákona **Vás vyzýváme, abyste se Vy nebo Vámi zmocněný zástupce dostavil ke zjišťování průběhu hranic a očekával příchod komise**

dne v hod. na místě:

Komise se může na jiném místě při zjišťování hranic pozemků zdržet, proto laskavě vyčkejte alespoň jednu hodinu po stanovené době.

Při zjišťování průběhu hranic komise podle potřeby ověřuje popisné informace katastrálního operátu, jako např. jméno, název, adresu trvalého pobytu nebo sídla vlastníka, rodné číslo fyzické osoby nebo identifikační číslo právnické osoby. Z uvedeného důvodu s sebou přineste průkaz totožnosti nebo zřizovací listinu právnické osoby a jiné úřední listiny pro zápis do katastru nemovitostí, vztahující se k Vaší osobě a nemovitostí ve Vašem vlastnictví. Bude-li za Vaši osobu jednat zástupce, musí se prokázat plnou mocí. Případná nepřítomnost Vaše nebo Vašeho zástupce není na překážku využití výsledků zjišťování hranic, ale bez náležité omluvy nebo závažného důvodu může být považována za porušení pořádku na úseku katastru postižitelné pokutou.

Současně Vás vyzýváme, abyste podle ustanovení § 37 odst. 1 písm b) katastrálního zákona a § 91 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), označili trvalým způsobem a na vlastní náklad nesporné hranice svých pozemků (pokud jste tak dosud neučinili) způsobem vyhovujícím tímto ustanovením, nejde-li o neznatelnou hranici pozemku sloučeného do většího celku nebo o hranici druhů pozemků mezi sousedními pozemky téhož vlastníka nebo jiného oprávněného (§ 37 odst. 2 katastrálního zákona).

Pokud byste tak neučinili, může katastrální úřad označit hranice na Váš náklad a uložit Vám pokutu za porušení pořádku na úseku katastru.

Pokud jste vlastníkem pozemků sloučených do většího celku, žádáme Vás, abyste v zájmu správného doplnění takových pozemků do katastrální mapy upozornili komisi na zachované úseky hranic a na hraniční znaky, o nichž víte. Neznatelné úseky hranic budou do obnoveného operátu doplněny podle dosavadního zobrazení v katastrální mapě a výsledek bude zveřejněn.

Dále oznamujeme, že po etapě zjišťování hranic pozemků bude následovat podrobné měření zjištěných prvků polohopisu. Oprávněné osoby mohou podle § 7 odst. 1 zákona č. 200/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, při výkonu zeměměřických činností v nezbytném rozsahu vstupovat a vjíždět na pozemky za podmínek uvedených v oznámení obce.

(podpis a řádkové razítko)

.....
(jméno a příjmení oprávněné osoby, funkce)

tel.: xxx xxx xxx

fax: xxx xxx xxx

e-mail: kp.xxxxxxxxxx@cuzk.cz

Příloha 4 Návrh na znění pozvánky na zjišťování průběhu hranic

Katastrální úřad pro xxxxxxxxxxxxxxxx, katastrální pracoviště xxxxxxxxxxxx

Adresa pracoviště

vlastník pozemku

adresa

999 99 adresa

Číslo jednací:
xxxxxxxxxxxxxx

Vaše č.j.:

Ze dne:

Vyřizuje

Dne:

Pozvánka ke zjišťování průběhu hranic pozemků

Katastrální úřad pro, Katastrální pracoviště(dále jen "katastrální úřad") v souladu s ustanovením § 40 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), obnovuje katastrální operát v katastrálním území obce

Katastrální operát je označen pro veškeré dokumenty týkající se katastru nemovitostí ČR. Je tedy tvořen katastrální mapou a údaji o katastrálních územích, o parcelách, o stavbách, o vlastnících a právních vztazích mezi nimi. V obci bude probíhat obnova katastrálního operátu, jejíž součástí je zjišťování průběhu hranic pozemků a vnějšího obvodu budov. Zjišťování hranic pozemků provede k tomu ustanovená komise. Vyzýváme Vás, **abyste se Vy nebo Vámi zmocněný zástupce dostavil ke zjišťování průběhu hranic a očekával příchod komise dne v hod. na místě:** Komise se může na jiném místě při zjišťování hranic pozemků zdržet, proto laskavě vyčkejte alespoň jednu hodinu po stanovené době.

Při zjišťování průběhu hranic komise ověřuje informace, jako např. jméno, název, adresu trvalého pobytu nebo sídla vlastníka, rodné číslo fyzické osoby nebo identifikační číslo právnické osoby. Z uvedeného důvodu s sebou přineste průkaz totožnosti nebo zřizovací listinu právnické osoby a jiné úřední listiny pro zápis do katastru nemovitostí, vztahující se k Vaší osobě a nemovitosti ve Vašem vlastnictví. Bude-li za Vaši osobu jednat zástupce, musí se prokázat plnou mocí. Současně Vás vyzýváme, abyste označili trvalým způsobem a viditelně hranice svých pozemků (např. plot, železná tyč, apod.).

Dále oznamujeme, že Vaše nepřítomnost není na překážku a hranice pozemků budou určeny bez Vás, ale bez náležité omluvy Vám může katastrální úřad uložit pokutu za porušení pořádku na úseky katastru. Proto v případě, že se na zjišťování průběhu hranic nedostavíte, oznamte tuto skutečnost na čísle

Více informací o průběhu zjišťování průběhu hranic můžete nalézt na úřední desce obce nebo internetových stránkách www.cuzk.cz. Nebo nás v případě otázek kontaktujte na čísle.....

(podpis a řádkové razítko)

.....

(jméno a příjmení oprávněné osoby, funkce)

el.: xxx xxx xxx

fax: xxx xxx xxx

e-mail: kp.xxxxxxxxxx@cuzk.cz