

OBECNÉ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH KONTROL ZA ROK 2022
zveřejňované podle ust. § 26 zákona č. 255/2012 Sb., o kontrole, ve znění
pozdějších předpisů (kontrolní řád)

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

1. Kontrolní činnost v oblasti výkonu státní správy katastru nemovitostí

Věcná působnost ZKI k těmto kontrolám vychází z ust. § 4 písm. a) zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech a územní působnost ZKI je stanovena v příloze č. 1 k tomuto zákonu.

Kontroly výkonu státní správy katastru nemovitostí provedl ZKI v roce 2022 v obvodu své územní působnosti, tj. u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj a u Katastrálních pracovišť v Českých Budějovicích, Českém Krumlově, Jindřichově Hradci, Písku, Prachaticích, Strakonici a Táboře.

V roce 2022 provedl ZKI celkem 126 těchto kontrol, které byly zaměřeny především na dodržování zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „KatZ“) a jeho prováděcích předpisů, zejména vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále též „KatV“) a vyhlášky č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů i na dodržování žádoucích úředních a technologických postupů vyplývajících z předpisů a metodických dokumentů vnitroresortních.

Detailní zaměření kontrol prováděných na Katastrálním úřadu pro Jihočeský kraj (dále jen "katastrální úřad") a jeho katastrálních pracovištích v jeho působnosti bylo voleno z osnovy obsažené v příloze č. 11 Jednacího řádu ZKI a při této volbě bylo přihlíženo i ke konkrétním vlastním poznatkům, které ZKI dlouhodobě získává v rámci své jiné správní činnosti, zejména pak při rozhodovací činnosti ve správních řízeních o odvoláních proti prvoinstančním rozhodnutím KÚ.

Kontroly provedené v roce 2022 byly zaměřeny především na tyto dílčí činnosti katastrálního úřadu a katastrálních pracovišť prováděné při výkonu státní správy katastru nemovitostí (dále jen „KN“):

- zápisy práv do KN
 - protokol o vkladu (např. vyznačování plomb, přípravu údajů k aktualizaci, lhůty zápisů do KN vkladem, uložení do dokumentačních fondů apod.)
 - řízení o povolení vkladu práv do KN (např. kontrola věcné správnosti rozhodnutí, vedení spisu apod.)
 - protokol o záznamech

- provádění zápisů do KN záznamem a poznámkou (např. kontrola věcné správnosti zápisů, vedení spisu apod.)
- vyznačování změn v souboru popisných informací KN
- vyznačování změn v souboru geodetických informací KN
- řízení o opravě chyb v katastrálním operátu a o námitkách proti obsahu obnoveného katastrálního operátu
- obnova katastrálního operátu a převod katastrální mapy do digitální formy v Systému jednotné trigonometrické sítě katastrální (dále jen "S JTSK") o obnova katastrálního operátu novým mapováním o obnova katastrálního operátu přepracováním souboru geodetických informací
- potvrzování geometrického plánu, přebírání dokumentace vytyčené hranice pozemku a vyhotovování neměřických náčrtů katastrálním úřadem
- bodová pole
- poskytování údajů z KN
- odstraňování chyb v Informačním systému katastru nemovitostí (např. odstraňování neúplných nebo nesprávně strukturovaných zápisů v databázi ISKN)

Mezi nejčastější či nejzávažnější pochybení zjištěná v roce 2022 při kontrolách výkonu státní správy KN řadí ZKI:

Zápisy práv do katastru nemovitostí

Vkladové řízení:

- a) ZKI při své kontrolní činnosti zaměřené na kontrolu rozhodnutí o zamítnutí vkladu, jejíž předmětem byl kontrolní vzorek 105 rozhodnutí zjistil, že z celkového počtu řízení neměl ZKI připomínky k 67 řízením (64 % z celkového počtu), u dalších 33 řízeních měl ZKI připomínky k odůvodnění rozhodnutí (31 % z celkového počtu řízení), ale ztotožnil se se závěrem o zamítnutí vkladového řízení. V 5 případech (5 % z celkového počtu řízení) nesouhlasil se závěrem KP o zamítnutí vkladového řízení. ZKI zjistil, že nejčastěji se opakující pochybení v odůvodnění rozhodnutí, a to převážně absence odkazu na ustanovení právní normy, podle které nejsou splněny podmínky pro povolení vkladu dle § 17 KatZ, dále chybné vymezení rozsahu přezkumu dle § 17 KatZ a neuvedení odkazu na konkrétní podmínku dle ustanovení § 17 KatZ, která nebyla splněna. ZKI všechna KP upozornil na význam odůvodnění rozhodnutí, jelikož z hlediska přesvědčivosti rozhodnutí má zásadní význam. Správná argumentace a odůvodnění konkrétního výroku má význam z hlediska správnosti a zákonnosti postupu správního orgánu. Ohledně odůvodnění rozhodnutí je obecně vyžadováno, aby bylo rozhodnutí jasné, určité a srozumitelné.
- b) ZKI při své kontrolní činnosti zaměřené na kontrolu procesních postupů a obsahového zpracování usnesení o přerušení řízení a výzev v rámci vkladového řízení, jejíž předmětem byl kontrolní vzorek 105 vkladových řízení zjistil, že na žádném KP nejsou zásadní nedostatky při vyhotovování nebo využívání těchto procesních nástrojů. Porovnáním přístupu k přerušování a vyhotovování výzev ZKI zjistil, že na jednotlivých KP jsou zcela odlišné postupy. Koncem listopadu 2022 proběhl seminář Procesní postupy ve vkladovém řízení, v jehož programu byla zařazena prezentace na téma přerušování vkladových řízení. V prezentaci jsou uvedeny a rozebrány veškeré nedostatky, na které ZKI narazil ve své kontrole a KP byly poskytnuty dostatečné podklady k ujednání jejich postupů.

- c) ZKI při své kontrolní činnosti zaměřené na dodržování § 9 odst. 13 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku – dokládání kladného stanoviska pozemkového úřadu při převodech pozemků, na nichž je v KN zapsána poznámka "Pozemek určen pro realizaci společných zařízení dle zákona 139/2002 Sb." zjistil, že v celkem 137 kontrolovaných řízeních se zapsanou poznámkou "Pozemek určen pro realizaci společných zařízení dle zákona 139/2002 Sb." Z celkového počtu 137 řízení bylo ZKI zjištěno, že ve 21 řízeních proběhl převod vlastnického práva, který vyžadoval doložení kladného stanoviska SPÚ dle § 9 odst. 13 citovaného zákona. Celkem ve 14 případech bylo kladné stanovisko SPÚ ke vkladovým listinám v rámci dalších převodů doloženo ihned nebo na výzvu KP. V dalších 7 případech naopak stanovisko doloženo nebylo a KP ani účastníky řízení nevyzvalo k jeho dodatečnému doložení a vklad povolilo. Na základě kontrolního zjištění je ZKI toho názoru, že není potřeba sjednocující postup či jiný zásah ze strany ČÚZK.

Ostatní v kontrolách zjištěné nedostatky byly ojedinělého charakteru.

Kontrolou státní správy nebylo zjištěno podezření na korupční jednání úředních osob, nebo klientelismus.

Záznam

ZKI provedl na všech KP kontrolu na řízení „Z“, kdy se zejména zaměřil na kontrolu dodržování lhůt pro vyřízení. Kontrola na dodržování lhůt byla provedena na jednotlivých katastrálních pracovištích a přezkum probíhal dle stavu ke dni kontroly, která proběhla v měsících říjen – listopad 2022. V rámci katastrálního úřadu bylo zjištěno celkem 235 řízení zapsaných opožděně (po 30 denní lhůtě), přitom nejvíce nezapsaných řízení, tj. 65, bylo na katastrálním pracovišti České Budějovice a Strakonice. Naopak nejméně řízení, tj. 1 bylo na katastrálním pracovišti Písek a se 3 řízení následovalo katastrální pracoviště Jindřichův Hradec. Nejvíce nezapsaných řízení, tj. 120 řízení bylo v období 31-40 dní, přičemž nebyla zjištěna vážnější porušení právních předpisů.

Obnova katastrálního operátu

Obnova katastrálního operátu novým mapováním

V průběhu roku 2022 provedl ZKI jednu kontrolu nad výsledky využívanými pro obnovu katastrálního operátu novým mapováním. V rámci kontroly bylo zejména zjištěno, že v jednom případě se nejednalo o upřesnění generalizovaného zákresu, ale o změnu hranice, neboť dosavadní mapa KN vykazovala zalomení, avšak při šetření byla hranice zjištěna a zobrazena jako přímá. Zároveň v náčrtu ZH chybělo zobrazení původní (škrtnuté) kresby mapy KN, které bylo zobrazeno v konceptu. V náčrtu ZH byl na vlastnické hranici patrný lom, který ale nebyl v terénu šetřen a na kterém nebyla mapová značka (např. tečka) stabilizace bodu.

Podle náčrtu ZH měla stavba kurníku rozměry $2.53 \times 3.05 = 7.71 \text{ m}^2$. Stavba kurníku splňovala definici drobné stavby. V náčrtu ZH se měla předmětná stavba zobrazit hnědě nikoli červeně.

Podle Protokolu o nesouladu se na stavební parcele jednalo o ubourání části budovy hlavní. Změněná část zobrazení by měla být zobrazeny modře nikoli černou barvou.

U některých kolíků chyběly v náčrtu ZH minimálně 2 zajišťovací míry.

Elaborát revize a doplnění PPBP

V roce 2022 bylo zahájeno i dokončeno 11 dohledů, v rámci kterých byly kontrolovány výsledky revize a doplnění sítě PPBP pro KoPÚ v různých částech k.ú. případně v nejbližším okolí sousedících k.ú. Pozornost byla soustředěna na kontrolu následujících částí výsledného elaborátu: záznamy o rekognoskaci bodů a oznámení závad a změn na stávajících bodech polohového bodového pole, seznam souřadnic a výšek, přehledný náčrt PPBP, zápisníky měření, výpočetní protokoly pro geodetické metody a pro metodu GNSS, geodetické údaje, formát *.csv, technická zpráva, elektronická dokumentace a elektronické ověření.

Ve dvou kontrolovaných elaborátech bylo zjištěno nedodržení časového rozestupu při dvojitým měření metodou GNSS pro zajištění nezávislosti měření, v geodetických údajích (dále též „GÚ“) chyběl popis lokality, ve které se bod nachází, dále v GÚ a tabulce formátu *.csv byly v textovém popisu bodu chybné údaje, nebyly uvedeny rozměry mezníku a v místopisném náčrtu GÚ chyběly vyhledávací míry a byly použity chybné mapové značky. V TZ byla uvedena chybná čísla bodů, dále byly nesoulady mezi údaji v TZ a hodnotami ve výpočetních protokolech a měřických zápisnících. V elektronické dokumentaci se vyskytl chybný název souboru. Jedna ze zakázek byla měřena přístroji, u kterých nebyl v elaborátu PPBP doložen kalibrační protokol, v přehledném náčrtu PPBP chybělo zobrazení jednoho z bodů a body byly zobrazeny chybnými mapovými značkami. Ve výpočetním protokolu byly uvedeny hodnoty souřadnic bodů, které se lišily v hodnotách cm od souřadnic uvedených v jiných částech elaborátu PPBP. V TZ byly nesoulady s údaji jiných částí elaborátu PPBP.

V pěti případech byly zjištěny chyby a nedostatky, které bylo potřeba před využitím elaborátu při správě bodových polí odstranit, v šesti případech byl elaborát doporučen k převzetí.

Elaborát revize katastrálního operátu

V roce 2022 bylo zahájeno i dokončeno 8 kontrol, které byly zaměřeny na správnost slučování parcel a nesoulad evidovaného druhu pozemku se stavem v terénu, na zobrazování obvodů budov a evidenci jednotlivých staveb a kontrolu nesouladů vyžadujících doložení listinou

V rámci kontrol bylo vytýkáno neprovedení změny druhu pozemku dle skutečného stavu v terénu a v souladu s platným územním plánem, kdy se jednalo zejména o pozemky evidované jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace, které jsou ve skutečnosti využívány jako zemědělské pozemky, dále byl zjištěn soubor pozemků se stejným charakterem, bez zjevného rozhraničení v terénu, kde i po provedené revizi zůstávají pozemky evidovány s rozličným druhem pozemku. U staveb bylo zjištěno neodstranění neplatného způsobu využití stavby „objekt k bydlení“, dále bylo vytýkáno nezjištění a nezadokumentování nesouladu v terénu neexistující stavby a rozdílného obvodu budovy hlavní.

V protokolu o kontrole bylo vytýkáno neobeslání vlastníka o zjištěném nesouladu s výzvou k doložení příslušných listin, nezveřejňování nesouladu v nahlížení do KN po uplynutí lhůty k doložení listin, neukončení řízení ZDR po odstranění nesouladu v jednom případě a u ostatních značný časový rozptyl ukončování jednotlivých ZDR, který se pohyboval od okamžitého ukončení přes řád několika dní až po extrémní případy ukončení po 75 dnech a v jednom případě dokonce nebylo ukončeno.

Vytknuto bylo i neprovedení změny druhu a způsobu využití pozemku u dvou pozemků evidovaných jako zbořeniště na základě vyjádření nesouhlasu vlastníků, kteří argumentovali

zbytky zdiva původních budov dochovaných v terénu. S využitím ortofoto a elaborátu revize KO bylo zjištěno, že v jednom případě jsou asi metr vysoké zbytky zdiva při SV a části SZ hranice pozemku, jinak je pozemek využíván jako zahrada, v druhém případě se jeví také využívání pozemku jako zahrada a zrušení nesouladu o přístavbě budovy hlavní (nesoulad zjištěn, zadokumentován, vlastník písemně vyzván s termínem pro doložení listin, založení ZDŘ po uplynutí lhůty) na základě prohlášení vlastníka, že právě probíhá demolice dané přístavby. V kontrolovaném k.ú. bylo u většiny pozemků evidovaných jako trvalý travní porost uvedeno zjištění „dočasně rozoráno“, v rámci kontroly však bylo zjištěno, že pozemky jsou takto orbou obdělávány již desítky let.

V několika případech bylo vytknuto zrušení nesouladu týkajícího se rozdílného obvodu budovy popř. v mapě nezobrazené nové budovy jen na základě tvrzení vlastníka, že „čeká“ na kolaudaci. V některých případech bylo kontrolním orgánem zjištěno, že vlastník na kolaudaci „čeká“ již několik desetiletí, což kontrolní orgán utvrdilo v jeho názoru, že zjištěné nesoulady by měli být v evidenci ponechány až do doby jejich odstranění a nikoliv rušeny na základě nepodloženého resp. účelového tvrzení vlastníka.

Bylo vytknuto, že kontrolovaný útvar správně zjistil nesoulad (změna obvodu budov) a poté na základě žádosti vlastníka (obec) s vysvětlením, že budovy budou v nejbližší době dostaveny, nestanovil lhůtu pro dodání listin a nezaložil příslušné ZDŘ. Dále bylo vytknuto několik nesprávně posouzených změn druhů pozemků popř. způsobů jejich využití a chybějící značka druhu pozemku v katastrální mapě. V neposlední řadě byl též kontrolovaný útvar upozorněn na nepříliš vhodný návrh sloučení některých parcel, kde byly sloučeny parcely, které v terénu rozděluje přirozené rozhraničení (strouha).

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

Nebyly zjištěny závažná nebo opakující se pochybení.

Kontrolou státní správy nebylo zjištěno podezření na korupční jednání úředních osob, nebo klientelismus.

2. Kontroly provedené v rámci dohledu na ověřování výsledků zeměměřických činností, které jsou využívány pro katastr nemovitostí a státní mapové dílo

Věcná působnost ZKI k těmto kontrolám vychází z ust. § 4 písm. b) zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech a územní působnost ZKI je stanovena v příloze č. 1 k tomuto zákonu.

Kontrolovanými osobami byly fyzické osoby, kterým bylo uděleno úřední oprávnění k ověřování výsledků zeměměřických činností podle ust. § 12 odst. 1 písm. a) zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zeměměřický zákon“), které jsou podle § 16 odst. 1 písm. a) téhož zákona povinny jednat odborně, nestranně a vycházet vždy ze spolehlivě zjištěného stavu věci a podle odst. 2 téhož zákona odpovídají za odbornou úroveň jimi ověřených výsledků zeměměřických činností, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.

V roce 2022 provedl ZKI celkem 44 těchto kontrol, které byly zaměřeny především na dodržování zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením a zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí a prováděcích předpisů k těmto zákonům, kterými jsou vyhláška č. 31/1995 Sb., kterou se provádí zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením a vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

Dále ZKI nepodal k ČÚZK žádný návrh na odebrání úředního oprávnění v rozsahu dle § 13 písm. a) zeměměřického zákona.

Kontrolní zjištění jsou rozdělena do dvou částí – záznamy podrobného měření změn (dále jen „ZPMZ“), geometrické plány, vytyčovací dokumentace; a obnova katastrálního operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav.

Mezi nejčastější nebo nejzávažnější pochybení zjištěná v roce 2022 při kontrolách zaměřených na ověřování výsledků zeměměřických činností fyzickými osobami s uděleným úředním oprávněním řadí ZKI:

ZPMZ, geometrické plány, vytyčovací dokumentace

V rámci dohledů nad výsledky zeměměřických činností byly opakovaně shledány tyto závady:

- v několika případech nebyl dostatečně prověřen dosavadní stav mapy a terénu a v důsledku toho nebylo možné výsledek měření zobrazit a spojit se správně zobrazeným polohopisným obsahem katastrální mapy dle § 81 odst. 1 písm. b) KatV
- nevyužití původních výsledků zeměměřických činností
- při vyhotovování GP na průběh VB nebyl dostatečně měřen stav v terénu, bylo chybně pracováno s mapou, průběh VB byl z geodetické části DSPS převzat, aniž by bylo řešeno ztotožnění hranic pozemků v terénu a mapě
- špatná nebo žádná vypovídací schopnost náčrtu ZPMZ (nebyly zobrazeny žádné skutečnosti nalézající se v terénu).

Všechna uvedená zjištění mají nemalý vliv na výsledné zpracování zeměměřických činností

Obnova katastrálního operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav

Elaborát PBPP pro PÚ

- Pochybení jsou uvedena v odstavci Elaborát revize a doplnění PPBP.

Elaborát ZH

- V náčrtu ZH, kdy se modře zobrazují převzaté výsledky dřívějších ZČ, byly chybně modře zobrazeny stabilizace lomů hranice obvodu PÚ osazené znaky v terénu a nebyly označeny mapovou značkou kontrolní a identické body, v ojedinělém případě chybělo v poznámce soupisu nemovitostí („SN“) uvedení informace o převzetí hranice z dřívějších VZČ. Tento způsob zobrazení nebyl popsán ani v TZ.
- V náčrtu ZH byla chybně zobrazována fialová lemovka na styku obnovované části v rámci PÚ s neobnovovanou částí katastrálního území.
- V náčrtu ZH byla chybně zobrazována síla čáry hranice druhu pozemku.
- Vyskytovaly se chyby v soupisech nemovitostí, kupříkladu červenou barvou nebyl uveden druh pozemku a způsob využití stejně barevně jako barva nového parcelního čísla nebo

jmenované údaje úplně chyběly, v případě zanikající parcely nebyly všechny údaje týkající se zanikající parcely škrtnuty červenou čarou.

- Byl zjištěn rozpor mezi jednotlivými částmi elaborátu: v SN chybělo uvedení pozemkové parcely zobrazené v náčrtu ZH.
- V náčrtu ZH bylo zjištěno chybné napojení průběhu hranice pozemku oproti situaci ve stávající mapě KN. Byl tak pozměněn průběh geometrického a polohového určení pozemku.
- Zjištěna byla i skutečnost, kdy body evidované v katastrální mapě s kk 8 nebyly nově nezávisle zaměřeny, ale došlo k pouhému přečíslování bodů beze změny souřadnic a přiřazení kk 3.
- Pro podrobné měření a výpočty byla využívána data a souřadnice pomocných bodů pocházející ze zaměření skutečného stavu terénu. Nebyl však doložen protokol přesnosti určení souřadnic pomocného bodu, dokladován byl pouze výpočet souřadnic aritmetickým průměrem ze dvou hodnot měření aparaturou GNSS, ale měřené hodnoty těchto dvou nezávislých měření metodou GNSS doloženy nebyly. Dále byl ve výpočetním protokolu uveden pomocný bod, jenž padal svým určením také do elaborátu zaměření skutečného stavu terénu, kde však byly uvedeny pouze souřadnice, které nebyly doloženy protokolem o přesnosti výpočtu předmětného pomocného bodu.

Ing. Milan Tomášek
ředitel Zeměměřického a katastrálního
inspektorátu v Českých Budějovicích