

Požadavky na práce vykonávané soukromými zeměměřiči zejména v oblasti KN

Ing. Jan Plavec, GK Plavec-Michalec Geodetická kancelář s.r.o.

Témata:

- Požadavky na vědomosti a vybavení zeměměřiče pro práci v KN
- Rozdělení zeměměřických činností v oblasti KN a jejich problematika
- Statistické odhady a nástin nákladů týkající se výše rozdělených zem. činností
- Současné problémy při realizaci
- Závěr

Požadavky na vědomosti zeměměřiče a především ÚOZI nejen pro práci v katastru nemovitostí

- Činnosti konané ve veřejném zájmu
- Vše je řízeno právními předpisy (srovnání s IG)
- Práce může vykonávat pouze odborně způsobilá osoba
- Za vše pak ovšem ručí ověřovatel – úředně oprávněný zeměměřický inženýr s příslušným oprávněním - a) příp. b) - §13 zák. 200/1994 Sb.

Základní legislativa

- Katastrální zákon č.256/2013 Sb., katastrální vyhláška č.357/2013 Sb. a návod na obnovu katastrálního operátu, vyhláška č.358/2013 Sb. o poskytování údajů z KN
- Zeměměřický zákon č. 200/1994 Sb. a jeho prováděcí vyhláška č.31/1995,
- zákon č.359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech, Nařízení vlády č. 430/2006 Sb. o stanovení geodetických referenčních systémů a státních mapových děl
- zákon 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a jeho prováděcí vyhláška č.545/2002 Sb. a zákon č.503/2012 Sb. o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů

Navazující legislativa

- Občanský zákoník č.89/2012 Sb.
- Stavební zákon č.183/2006 Sb.
- Zákon č.334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu
- Zákon č.289/1995 Sb. o lesích
- Energetický zákon č.458/200 Sb.
- Zákon č.13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, atd.

Časté změny předpisů a různý výklad

- Např. katastrální vyhlášku – stěžejní předpis pro zeměměřické činnosti v KN – máme za posledních 8 let třetí
- Téměř každý rok dochází k jejím úpravám
- Vliv i na obsah katastrální mapy, software
- Různý výklad katastrální vyhlášky jednotlivými KP
- Nové metodické pokyny ČÚZK

Druhy katastrálních map

- Vyhотовované graficky - např. mapy PK
- Vyhотовované číselně – THM, ZMVM
- Digitální - digitalizované – KM-D a KMD
- digitální - DKM

Rozdíly KM

- Doba vzniku
- Měřítko
- Přesnost
- Souřadnicový systém, obsah a celá řada dalších
- Pozn.DKM –není vždy tou nejpřesnější mapou- body v souřadnicích + vektorizace atd.

Požadavky na vybavení zeměměřiče pro práci v KN

- Totální stanice + vybavení – 150 - 600 tis. Kč
- Aparatura GNSS – 100-300 tis. Kč
- Auto – 250 - 600 tis. Kč
- Software a jeho neustálý upgrade - 10 – stovky tis. ročně
- Potřebná školení (změny v legislativě + související software + vzdělávání)
- Výkonné PC
- Stabilizační materiál
- Terénní práce vyžadují většinou 2 pracovníky

Poznámka k realitě

- Většina firem vybavena moderními přístroji, pro které někdy těžko hledají uplatnění a nebo dostatečně ohodnocenou práci - cca 5 let již trvá cenová krize

Rozdělení zeměměřických činností prováděných soukromou sférou v rámci KN a jejich stručná charakteristika:

- - Geometrické plány
- - Vytyčování hranic pozemků
- - Podílení se na obnově KO – KoPÚ a JPÚ
Tvorba KMD
Mapování
Budování PPBP

Geometrické plány

- Nejběžnější a zřejmě laikovi i nejznámější zem. činnost
- Nejpoužívanější GP pro: rozdělení pozemku, vyznačení nebo změnu budovy v KN, vymezení rozsahu VB k části pozemku, ...
- Nejčastější objednávka od řadového občana
- Pro zápis do KN je GP přílohou listiny (smlouva, rozhodnutí,...)
- Specifický příklad -GP na průběh vytyčené a vlastníky upřesněné hranice

Vytyčování hranic pozemků

- Vytyčením hranice se nemění ani nezakládají právní vztahy
- Na KN se pouze ukládá vytyčovací dokumentace – náčrt a protokol
- Nejčastější důvody : neznalost vlastnických hranic pozemku, spor, stavba plotu,...
- Spor se většinou pouhým vytyčením nevyřeší

Komplexní pozemkové úpravy

- Prostorové a funkční uspořádání pozemků k vytvoření podmínek pro racionální hospodaření – spolupráce s projektantem KoPÚ
- Jedna z nejlepších cest k obnově katastrálního operátu zejména v extravilánu
- Zánik všech dosavadních pozemků a právních vztahů k nim a vznik nových – nová DKM s body kk3
- Vstup geodeta do k.ú. v komplexním měřítku téměř po 200 letech!
- Obnova PPBP, zaměření polohopisu a výškopisu, zjišťování hranic obvodu KoPÚ a nesměňovaných pozemků, tvorba DKM a vytyčení nových hranic
- 1 zadavatel - SPÚ

Podílení se na tvorbě KMD

- Zaměření identických bodů
- Rekonstrukce náčrtů původních zeměměřických činností
- Transformace rastrů – PK (pracovník KP)
- Vektorizace rastrů
- Výsledná zvektorizovaná mapa (soulad SGI a SPI)
- Definitivní mapa KMD vytvořena KP – body všech kvalit, zejména kk 8
- Má své nesporné výhody -z pohledu soukromé sféry přináší problémy
- 1 zadavatel - ČÚZK

Mapování

- Nejvhodnější metoda obnovy kat. operátu především v zastavěných územích
- ZPH provádí katastr
- Soukromá sféra zaměřuje vyšetřené body
- Provádí výpočty – pomocné body, podrobné body, výměry
- Předává se výsledný vektorový výkres
- Vzniká nová DKM (na KP) s většinou bodů s kk₃
- 1 zadavatel - ČÚZK

Statistické odhady a nástin nákladů týkající se výše rozdělených zeměměřických činností

poměr činností v běžné firmě

členění dle objednatelů

		obrat	z toho náklady
		%	%
GP		25 - 35	85-95
Digitalizace + PÚ		10 - 30	100-?
IG		40 - 60	87-92
Ostatní		15	90

		soukromí	veřejní
		%	%
GP		50	50
Digitalizace + PÚ		0	100
IG		40	60
Ostatní		50	50

Statistické odhady a nástin nákladů týkající se výše rozdělených zeměměřických činností

- Přibližné statistiky nasbírané z několika podobných firem o více jak 10 zaměstnancích
- Pokud se firma specializuje – poměry by byly samozřejmě jiné
- Z tabulky 1 patrné rozložení činností a zejména vysoké náklady u zakázek z veřejných soutěží
- Z tabulky 2 patrná velká závislost geodetů (především firem) na státních zakázkách

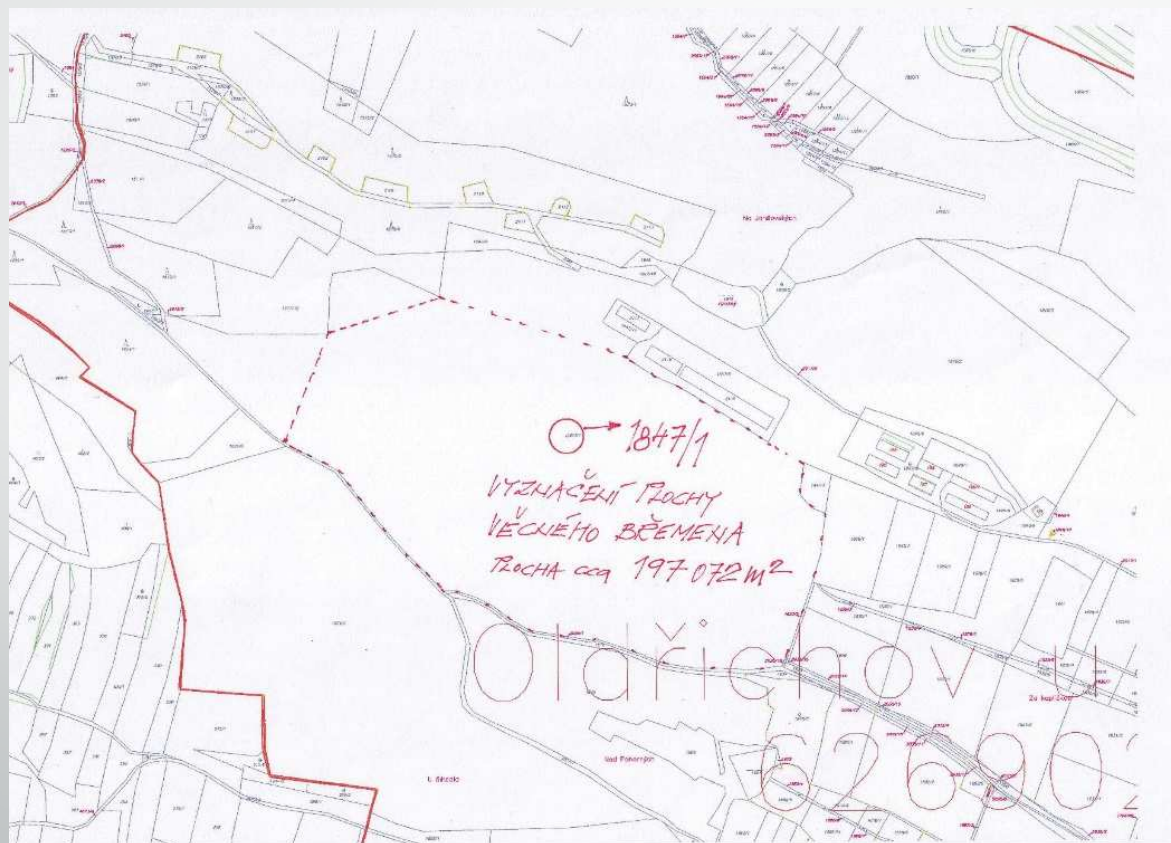


Současné problémy při realizaci prací

Geometrické plány

- Vysvětlení problematiky katastrálních map, přesností a podstaty GP objednateli
- Obhájení ceny GP
- Potvrzení GP některými KP

Příklad poptávky – Agentura hospodaření s nemovitým majetkem MO
požadavek do 5000 Kč – mapa KM-D



Tabulka kalkulace ceny MJ/hod

doprava
čas na cestě
jednání
práce v KN
založení zak., příprava a kontrola podkladů
připojení do S-JTSK
zaměření
příprava k vytyčení (včetně pozvání vlastníků)
vytyčení
zpracování
výpočet výměr
převod do VFK
archivace
ověření ÚOZI
náklady auta
poplatky na KÚ
stabilizace

Vytyčení hranic pozemků

- Vytyčení v mapách s kk 4 – 8 v podstatě nic neřeší
- Přesvědčení objednatele o provedení GP na zpřesnění často nemožné např. z důvodu velkého počtu vlastníků
- Problematická stabilizace – body s kk 6-8 nelze trvale stabilizovat §88 odst.2 kat. vyhlášky
- Časté neodborné vytyčení cizími subjekty

KoPÚ

- Problematika cen – za posledních několik let změna z cca 10 000 Kč/ha na 2000 Kč/ha – neúnosná situace a nereálná cena
- Ve VZ kritérium nejnižší ceny – potřebná novela zákona o VZ
- nedostatek kvalifikované pracovní síly pro kontrolu geodetické části na SPÚ
- Větší kontrola ze strany KÚ?
- Návod pro obnovu katastrálního operátu neřeší plně problematiku KoPÚ – např. dy s kk8 na obvodu KoPÚ

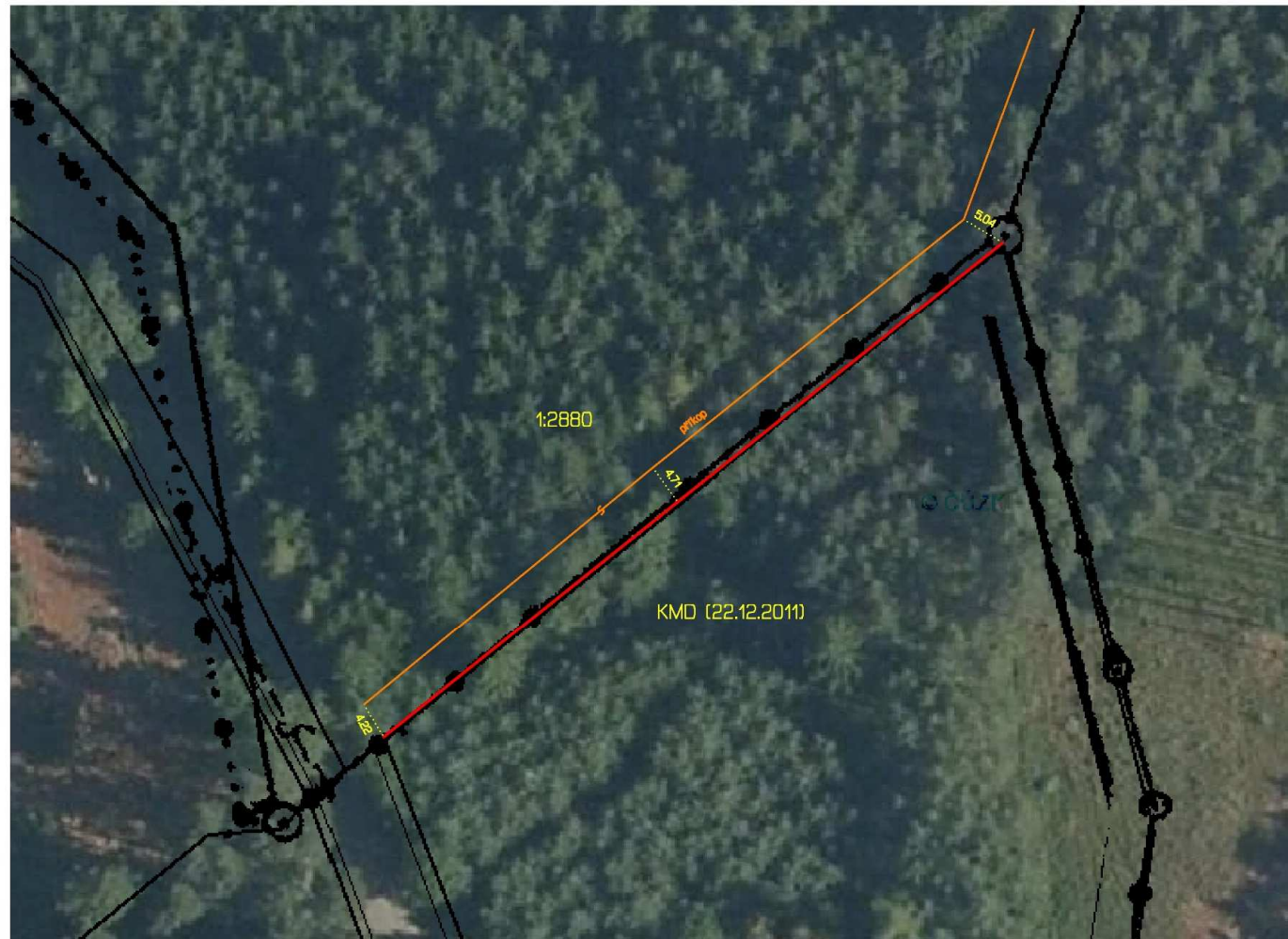
Mapování

- Srovnatelná cenová situace s KoPÚ
- Mapovat v mnohem větší míře než dosud – objem peněz vložených do mapování se rok od roku zmenšuje
- Přejmenším mapovat intravilány v k.ú., kde proběhla KoPÚ – ideální kombinace
- ZPH provádí pouze pracovníci KÚ – proč nezapojit i soukromou sféru?
- Zastaralý systém šetření hranic – proč například nejprve moderní technologií nezaměřit a poté provést ZPH (popř. současně) – šetření peněz státního rozpočtu

KMD

- Obdobná cenová problematika jako v přechozích případech
- Větší zapojení soukromé sféry
- Přínos zejména v odstranění ZE, odstranění duplicit apod.
- Problém především v závaznosti GPÚ v rámci kk – nutnost opravy GPU §44 odst 3 – písemné prohlášení vlastníků, že hranice pozemků nebyla měněna, není sporná ani nebyla zpochybněna

Složité oprava chybného GPU



Závěr

- Cílem referátu bylo informovat odbornou veřejnost o obsahu a přínosu práce geodetické soukromé sféry v oblasti katastru nemovitostí a stejně tak o možnostech většího zapojení soukromých zeměměřičů např. v oblasti obnovy katastrálního operátu, neboť k tomu mají předpoklady jak po stránce personální, tak i přístrojového a softwarového vybavení. Zároveň vybízí k zamyšlení nad problémy při realizaci některých zeměměřických činností s možností úspory nákladů státního rozpočtu.