

Zeměměřický a katastrální inspektorát v Plzni

Radobyčická 12, 301 00 Plzeň

tel: 377 162 131, e-mail: zki.plzen@cuzk.cz, ID datové schránky: 3tradrw

č.j. ZKI PL-23/2016

Informace o výsledcích kontrol za rok 2015

zveřejňované podle ust. § 26 zákona č. 255/2012 Sb., o kontrole (kontrolní řád)

Kontrolní činnost Zeměměřického a katastrálního inspektorátu v Plzni (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.

Inspektoři ZKI v Plzni provedli v průběhu roku 2015 celkem 192 kontrol v oblasti výkonu státní správy katastru nemovitostí a tvorby a obnovy státního mapového díla, 61 kontrol v rámci dohledu na ověřování výsledků zeměměřických činností, celkem tedy 253 kontrolních akcí.

1) Kontroly výkonu státní správy katastru nemovitostí katastrálními úřady

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

Kontroly výkonu státní správy katastru nemovitostí provedl ZKI v roce 2015 u obou katastrálních úřadů (a i u všech jejich katastrálních pracovišť) v obvodu své územní působnosti. Byly to Katastrální úřad pro Plzeňský kraj a Katastrální úřad pro Karlovarský kraj.

Detailní zaměření kontrol prováděných na katastrálních úřadech (dále jen "KÚ") a jejich katastrálních pracovištích (dále jen "KP") 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.

Kontrola vkladových řízení

- U vkladových řízení na žádném katastrálním pracovišti v územní působnosti ZKI v Plzni nebyla zjištěna skutečnost, která by nasvědčovala upřednostňování či korupčnímu jednání při vyřizování vkladových řízení. Nebyla zjištěna nečinnost.
- Byla prováděna kontrola dodržování lhůt pro vyznačení plomby, přičemž zjištěnými nedostatky byly pouze ojedinělé případy překročení lhůty nejvíce v případech, kdy je návrh na vklad doručen místně nepříslušnému pracovišti, a v případech, kdy je nesprávně vyhodnoceno podání.
- Na všech pracovištích byla provedena namátková kontrola vkladových řízení týkajících se zápisu práv k bytům dle zák.č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů) a dle zák.č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (dále jen NOZ) a kontrola vkladových řízení týkajících se nových práv dle NOZ – nebyla zjištěna žádná závažná pochybení pouze ojediněle formální nedostatky.

Kontrola záznamových listin

Kontrola dodržování lhůt pro vyznačení plomby, zda byla vyznačena a zda byla vyznačena ve lhůtě. Zjištěny ojedinělé nedostatky - jedním z důvodů překročení lhůty pro vyznačení

plomby je pozdní přeposlání listin z jiných KP. Dalšími případy jsou řízení Z související s PUP, která se v souladu s Pokyny č. 43 do doručení rozhodnutí o výměně vlastnických práv neplombují, a v neposlední řadě i automatizovaně zakládaná řízení ohledně reklamací, která některá KP plombují a jiná ne. Nejednotný postup byl vysledován u oznámení exekutora o skončení exekuce, kdy některá KP tyto listiny, v případě, že obsahují nemovitosti, plombují a jiná ne.

Vyznačování změn v SPI

Byla provedena kontrola vedení podacího deníku, zda podání evidovaná v řízení PD v r. 2015 byla v souladu s čl. 9 JŘ KÚ neprodleně navázána do příslušných řízení a zda podací deníky byly průběžně ukončovány. Dále zda poznámky o zahájení (skončení) exekučního řízení byly v souladu s § 25 odst. 3 katastrálního zákona zapisovány bezodkladně. Při prováděných kontrolách byla zjištěna téměř jedna čtvrtina řízení o zahájení (skončení) exekučního řízení ukončená operací „Rozhodnutí řízení ve věci - Záznam bezpředmětný“. Důvodem bylo provedení zápisu již na KP, kde má povinný nemovitosti, nebo na KP, v jehož územním obvodu má sídlo soudní exekutor (podle § 44 odst. 1 exekučního řádu). KP jsou tak těmito listinami zbytečně zatěžována. Kontrola proběhla také ohledně vyznačování vazby na „nadřízenou“ poznámku a zda vkladová řízení týkající se exekutorských zástavních práv byla po 1. 7. 2015 prováděna v souladu se zákonem č. 139/2015 Sb., kterým se měnil zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, zákon č. 120/2001 Sb., exekuční řád a katastrální zákon.

Lze shrnout, že nedostatky byly zjišťovány jen výjimečně.

Vyhodnocení rozptylu lhůt řízení potvrzování geometrických plánů

Upřednostňování konkrétního zhotovitele nebylo prokázáno na žádném pracovišti.

Kontrola tvorby a obnovy státního mapového díla

Nejčastěji zjišťované nedostatky či porušované postupy:

Obnova katastrálního operátu mapováním:

- V SN bylo zjištěno nevhodné používání termínu „změna“ nebo „drobná změna“ v případech vyšetřených nesouladů v průběhu vlastnických hranic, navozuje totiž dojem, že by mělo dojít k majetkoprávnímu vypořádání (tento termín není používán ani v Návodu, používá jej pouze v případech, kdy se nejedná o vlastnickou hranici). Komise vyšetřuje, zda se jedná o chybu a zda bude provedena oprava či nikoliv. Shodnou-li se vlastníci, že se jedná o chybu, musí být v SN použit termín „oprava“. V některých případech by bylo možné použít i termín „zprášení GPU“ (viz § 35 KatV).
- 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 názoru ZKI v Plzni opravu v obnoveném operátu provést, avšak vlastníkům, kteří se nedostavili, by mělo být ještě před vyložení operátu k veřejnému nahlédnutí zasláno společně s pozváním na námítky oznámení o tom, že na základě ZH bude stav v KN uveden do souladu se skutečným stavem v terénu, a že mají možnost se s tímto stavem seznámit při vyložení a případně proti němu podat námítku. Jedná se tedy o podobný postup jako u OO přepracováním
- Opravu GPU lze provést, i pokud jsou u dotčených parcel rozdílné JPV (tzn. i když je např. jeden zatížen zástavním právem a druhý ne).
- Při ZH by měl být v maximální míře respektován skutečný stav (ploty, silnice...). Druhy pozemků v novém operátu musí odpovídat skutečné situaci v terénu (není možné neprovést změnu jen na základě toho, že vlastník si to nepřeje z důvodu, aby neplatil vyšší daně), je třeba mít na paměti, že k naprosté většině změn postačí k jejich provedení v KN v souladu s Pokyny č. 41 výsledek ZH.

- Odstranění duplicitního zápisu vlastnictví v rámci OO mapováním – je možné v případech, kdy dotčení vlastníci shodně potvrdí, že v KN je chyba spočívající v chybném GPU pozemku, k němuž je duplicita v KN vyznačena, a opravou dojde de facto k jeho zániku. V takovém případě je nutné vyhotovit samostatný protokol o opravě, z něhož bude jednoznačně zřejmé řešení situace a souhlas vlastníků.
- V rámci ZH nebylo od začátku prací prováděno slučování pozemků, i když byl reálně zjištěn stejný druh, způsob využití, v terénu se jedná o souvislou plochu a sloučení nebrání rozdílné JPV. Týká se i pozemků vedených v ZE.
- Chybné postupy při vyšetření dosud v KN mapě nezobrazených vedlejších staveb a zbořeníšť.
- Zjištěny rozpory mezi výsledkem zjišťování hranic a skutečným stavem.
- V náčrtech ZH chyběla bližší specifikace hraničních znaků v souladu s příl. 15 Návodu (např. „pl.“ nebo „k.m.“).

Obnova katastrálního operátu přepracováním SGI:

- Nepředložen projekt ke schválení ZKI.
- Neodůvodněná změna geometrického určení.
- Nejednoznačné určování výsledných kódů kvality bodů.
- Nedůvodná tvorba malých parcel.
- Vektorizace mimo doložený rastrový obraz mapy. Nedoloženy výsledky transformace.
- Nedostatečně provedená a dokumentovaná revize.
- Formální zpracování technické zprávy.
- Nepřehledný výsledný elaborát.

Obnova katastrálního operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav:

- Nepřehledný elaborát.
- Formálně zpracované technické zprávy.
- Nepřehledné číslování soupisů nemovitostí a náčrtů.
- Nejasné určení obvodu pozemkové úpravy.
- Nejasné rozlišení pozemků v obvodu pozemkové úpravy řešených podle ust. § 2 zákona č. 139/2002 Sb. a neřešených.
- Nejednoznačné vymezení případů opravy geometrického určení.

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, které jsou podle ust. § 16 odst. 1 písm. a) téhož zákona povinny jednat odborně, nestranně a vycházet vždy ze spolehlivě zjištěného stavu věci a podle ust. odst. 2 odpovídají za odbornou úroveň jimi ověřených výsledků zeměměřických činností, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.

Nejčastěji se vyskytující závady:

- Zjištěny nesrovnalosti mezi údaji výkazu nového stavu katastru nemovitostí v GP a údaji protokolu o výpočtech.
- V protokolu o výpočtech nejsou doloženy údaje o použitých metodách výpočtu souřadnic. Porušeno ust. bodu 16.19 písm. b) přílohy KatV.
- Nedodržování znění bodů 9.1, 9.4 a také 9.8 přílohy č. 9 vyhlášky č. 31/1995 Sb..
- Zjištěn rozpor v datu ověření celé zakázky a vytyčovacího náčrtu.
- Použití výpočtu úlohy „konstrukční oměrné“ i pro výpočet čtvrtého rohu budovy.
- Porušení ust. § 81 odst. 8 KaV – lomové body změny ležící na dosavadní vlastnické hranici byly určeny jen jako průsečíky přímek. Jindy souřadnice průsečíků nové a dosavadní hranice nebyly určeny vůbec.
- Vyhotoven GP pro „rozestavěný rodinný dům“.
- Často vytykanou závadou v případě vytyčování hranic je nepřezkoumatelný původ souřadnic vytyčovaných bodů – porušeno ust. bodu 16.19 písm. b) přílohy KatV.
 - Popis vytyčovacích prací v protokolu o vytyčení neodpovídá doloženým výpočtům.
 - Není doložena transformace mapových podkladů ani informace o použití např. transformovaného rastru předaného katastrálním úřadem.
 - V náčrtu ZPMZ jsou vyznačeny jiné identické body než dle popisu v protokolu o vytyčení.
- Často též není zřejmé, jak byly měřeny doložené kontrolní oměrné, neboť v náčrtu ZPMZ není uveden způsob označení hranic v terénu a stabilizace dotčených bodů v terénu není zřejmá ani z jiných částí dokumentace (např. ze seznamu souřadnic).
- Nedostatečně ověřené body geometrického základu v případě měření ortogonální metodou. Porušeno ust. § 81 odst. 4 KatV.
- Chybí zápisník měřených údajů. Porušeno ust. bodu 16.17 písm. a) přílohy KatV.
- Nesrovnalosti v seznamu souřadnic v ZPMZ – porušeno ust. bodu 16.20 přílohy KatV.
 - U pomocného měřického bodu jsou uvedeny souřadnice obrazu a kód kvality.
 - U bodů spočtených jako průsečíky přímek bez vytyčení v terénu jsou uvedeny souřadnice polohy.
 - U bodů napojení změny (dosavadní body, u nichž jsou v katastru evidovány pouze souřadnice obrazu), které byly nově zaměřeny s dostatečnou přesností, chybí v seznamu souřadnic souřadnice polohy. Souřadnice polohy chybí též v návrhu změny (soubor .vfk).
 - V prostoru s mapou KM-D jsou v samostatně doloženém seznamu souřadnic dosavadních bodů uvedeny souřadnice polohy (v S-JTSK) u bodů, jejichž souřadnice v S-JTSK nejsou evidovány v katastru (v RES) a byly prvotně určeny až na základě zaměření bodů v rámci vyhotovované zakázky. Jedná se tedy o nově určené body, a proto by měly být jejich souřadnice polohy uvedeny v seznamu souřadnic nově určených bodů.
- Zjištěny i závady ve výpočtu výměr parcel (dílů).
 - Např. bylo doloženo vyrovnání dílů na číselně určenou výměru, vyrovnané výměry však nebyly převzaty a výměry dílů byly znovu počítány v rámci jednotlivých skupin pro dělení parcel. Porušeno ust. bodu 14.7.písm. a) bod 2. přílohy KatV.
 - V prostoru s analogovou mapou byl u většiny určovaných dílů uveden pouze jeden výpočet. Porušeno ust. bodu 14.4 přílohy KatV.
- V prostoru s mapou KM-D byly pro transformaci mezi S-SK a S-JTSK použity identické body, u nichž není zřejmý původ jejich souřadnic S-JTSK, neboť nejsou evidovány v katastru (v RES) a nebyly zaměřeny ani v rámci vyhotovení GP. Porušeno ust. bodu 16.19 písm. b) přílohy KatV.
- ZKI se zaměřil mimo jiné na kontrolu nepotvrzených GP, přičemž porovnával první verze předložené k potvrzení a poslední dostupnou verzi po provedených opravách. Závady vytykané katastrálním úřadem jsou někdy opravovány neodborným, popř. nevěrohodným způsobem. Např. vytykaná závada spočívající v určení čtvrtého rohu budovy konstrukčními oměrnými byla odstraněna tak, že bylo doplněno určení tohoto bodu

ve vytyčovací náčrtu) a jeho zaměření nebylo doloženo. Podle vytyčených bodů v terénu vlastník postavil nový plot, který tak nenavazuje na stávající oplocení (viz fotografie).



- Geometrické plány pro určení obvodu pozemkových úprav, měřické náčrty a technické zprávy vykazovaly velký počet chyb různého charakteru - nebylo doloženo jakékoliv zaměření některých nově určovaných bodů, případně bylo doloženo nedostatečně. Nebylo doloženo vytyčení bodů přebíraných z katastru na vnějším obvodu KoPÚ přesto, že v seznamu souřadnic byla uvedena nová stabilizace mezníkem. V prezentaci oměrných bylo zjištěno velké množství nesrovnalostí v ZPMZ a v měřických náčrtech.
- ÚOZI ověřil, že stejnopisy GP v listinné podobě odpovídají geometrickým plánům v elektronické podobě uloženým v dokumentaci katastrálního úřadu, přestože GP ani ZPMZ v elektronické podobě vůbec nebyly vyhotoveny. Byly vyhotoveny pouze stejnopisy v listinné podobě, které obsahovaly zjevné nedostatky oproti stanoveným náležitostem GP. Dle popisového pole byly GP vyhotoveny pro „geodetické zaměření předmětu užívání“, dle vysvětlení vyhotovitele se jednalo o „návrhy pro výpočet nájmu s vyčíslením výměr“.

V Plzni dne 21.1.2016

Ing. Jana Pekarská
ředitelka ZKI v Plzni