

Zeměměřický a katastrální inspektorát v Plzni

Radobyčická 12, 301 00 Plzeň

Tel.: 377 162 128, eMail: zki.plzen@cuzk.cz, ID datové schránky: 3tradrw

Č.j.: ZKI PL-29/2021

V Plzni dne 21. 1. 2020

Obecné informace o výsledcích kontrol za rok 2020 zveřejňované podle ust. § 26 zákona č. 255/2012 Sb., o kontrole (kontrolní řád)

Kontrolní činnost Zeměměřického a katastrálního inspektorátu (dále jen ZKI) v Plzni byla prováděna postupy stanovenými v kontrolním řádu a byla zaměřena na dvě základní oblasti jeho věcné působnosti, vymezené v ust. § 4 písm. a) a písm. b) zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zeměměřických a katastrálních orgánech“).

1) Kontrola 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 je stanovena v příloze č. 1 k tomuto zákonu. Kontroly provedl ZKI v Plzni v roce 2020 na obou katastrálních úřadech (dále jen KÚ) v obvodu své územní působnosti a na katastrálních pracovištích (dále jen KP) těchto KÚ. Jedná se o KÚ pro Plzeňský kraj a KÚ pro Karlovarský kraj.

V roce 2020 provedli inspektoři ZKI v Plzni celkem 128 písemně dokumentovaných kontrol v oblasti výkonu státní správy katastru nemovitostí a tvorby a obnovy státního mapového díla, které byly zaměřeny především na dodržování zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (katastrální zákon) a jeho prováděcích předpisů, zejména vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen katastrální vyhláška), a na dodržování žádoucích úředních a technologických postupů vyplývajících z vnitroresortních předpisů a metodických dokumentů.

Detailní zaměření těchto kontrol 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 z rozhodovací činnosti ve správních řízeních o odvoláních proti prvoinstančním rozhodnutím KÚ.

Kontroly provedené v roce 2020 byly zaměřeny především na tyto dílčí činnosti KÚ a KP 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.)
 - Provéřením výsledku rozptylu lhůt vkladové agendy lze konstatovat, že nebyly zjištěny takové negativní jevy, které by mohly vést k domněnce možného upřednostňování nebo korupčního jednání při vyřizování vkladových řízení. Na všech KP byla řízení vyřizována v pořadí došlých podání.
- Řízení o povolení vkladu práv do KN (např. kontrola nejstarších neukončených řízení, kontrola věcné správnosti rozhodnutí, vedení spisu apod.)
 - Na žádném z kontrolovaných pracovišť nebyla zjištěna nečinnost KP v řízeních. Časové prodlevy mezi jednotlivými úkony KP byly zjištěny ojediněle.
 - Nebyly shledány zásadní nedostatky týkající se věcné správnosti vydaných správních aktů, jednalo se spíše o administrativní ojedinělá pochybení.

Řízení o opravě chyb v katastrálním operátu a o námitkách proti obsahu obnoveného katastrálního operátu (např. kontrola nejstarších neukončených řízení, vedení spisu, procesní a formální náležitosti)

- Nečinnost nebyla sledována v žádném řízení na kontrolovaných KP, časové prodlevy mezi jednotlivými úkony KP byly zjištěny ojediněle.
- U žádného z kontrolovaných KP nebyly zjištěny zásadní nedostatky, jednalo se spíše o administrativní pochybení a ojedinělé nesprávné postupy.

Obnova katastrálního operátu a převod katastrální mapy do digitální formy v Systému jednotné trigonometrické síť katastrální (dále jen S-JTSK)

- Obnova katastrálního operátu novým mapováním
 - V roce 2020 ZKI prováděl kontroly v různých fázích obnovy katastrálního operátu zaměřené převážně na etapu zjišťování hranic (dále jen ZH). Závěry z kontrol prokazují snahu šetřitelů přistupovat ke ZH zodpovědně, zápisy v soupisech nemovitostí jsou většinou provedeny srozumitelně, stručně a přehledně. V rámci kontrol byly nejčastěji zjišťovány drobné závady nahodilého charakteru.
 - Za závažnější zjištěnou vadu lze považovat např. nadbytečné používání červené velmi tlusté čáry v náčrtech ZH (oprava zobrazení vlastnické hranice) v případech, kdy k tomu nebyl s ohledem na původní katastrální mapu v měřítku 1:2880 důvod.
 - ZKI doporučil nastavení pravidel postupu pro předávání protokolů o nesouladech mezi vyhotovitelem (odbor obnovy katastrálního operátu) a KP. V některých případech protokoly stále zůstávají u vyhotovitele nepřiměřeně dlouho, ZKI nicméně pozoruje zlepšení situace.
 - ZKI doporučil provádět úvodní jednání s OVM včetně vyhotovení zápisů z jednání, zejména za účelem zdokumentování dohodnutých pravidel spolupráce se stavebními úřady, aby nedocházelo ke zbytečnému zatěžování vlastníků (např. požadavek na pasport stavby a GP u drobných přístaveb) v situacích, které mohly být s ohledem na mapový podklad v měřítku 1:2880 vyřešeny v rámci obnovy.
 - V zájmu zachování homogenity výsledné mapy ZKI doporučil vyhotovitelům preferovat určení souřadnic podrobných bodů na základě jejich nového zaměření namísto jejich převzetí z předchozích výsledků zeměměřických činností, které je vhodné pouze v případě vlastnických hranic v terénu neznatelných.
- Obnova katastrálního operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav
 - V roce 2020 se ZKI zaměřil především na kontrolu postupů KÚ při provádění činností v rámci obnovy katastrálního operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav, a to do okamžiku provedení zápisu upřesněného obvodu komplexních pozemkových úprav (dále jen KoPÚ) do KN. Na základě provedených kontrol ve vybraných katastrálních územích ZKI nezjistil žádné zásadní pochybení v postupech KÚ. Je zřejmé, že kontrolovaná KP věnují těmto činnostem náležitou pozornost a nepřístupují k nim pouze formálně.
 - Nedostatky byly zjištěny zejména v oblasti týkající se účasti zástupce KÚ na ZH, konkrétně v určení postupu pro odstranění nesouladů mezi údaji katastru a stavem zjištěným v terénu, a také v náležitostech protokolu ZH, souvisejících náčrtů a soupisů nemovitostí (např. nedostatečná příprava na ZH, chybně nebo nejednotně vyšetřené obvody budov, zbytečné zatěžování vlastníků, nesrozumitelnost protokolů o nesouladech, nadměrné přebírání stávajících ZPMZ na znatelných hranicích).
 - ZKI v Plzni na základě dlouhodobých zkušeností z kontrol KoPÚ shledává, že pro zajištění správných postupů a kvalitních výsledků KoPÚ je zásadní právě činnost zástupce KÚ jako člena komise při. Podmínkou úspěšného působení zástupce KÚ v komisi je (kromě jeho komplexních znalostí a aktivního přístupu při samotném ZH) zejména možnost se na ZH odpovídajícím způsobem připravit, tj. především mít s dostatečným předstihem k dispozici podkladu od zhotovitele a předem konzultovat problematiku situace a možnosti jejich řešení. Dle zjištění ZKI však příprava na ZH nebývá dostatečná, podklady jsou většinou zhotovitelem předávány na poslední chvíli.

Podmínky pro předávání podkladů pro ZH by přitom měly být stanoveny v dohodě KÚ a SPÚ dle § 10 odst. 1 vyhlášky č. 13/2014 Sb. (což v kontrolovaných případech nebyly).

- V případě neřešených pozemků zahrnutých v obvodu KoPÚ, které často představují zastavěné pozemky, je dalším důležitým faktorem, ovlivňujícím kvalitu a hladký průběh ZH, včasná komunikace se stavebním úřadem. Požadavek na projednání postupů při zjištěných nesouladech u staveb ZKI doporučuje zahrnout též do dohody podle § 10 odst. 1 vyhlášky č. 13/2014 Sb.
- V souvislosti s kontrolami postupů KÚ provedl ZKI též dohled na ověření geometrických plánů vyhotovených pro určení hranic pozemků při pozemkových úpravách a s nimi souvisejících záznamů podrobného měření změn. V kontrolovaných výsledcích zeměměřických činností nezjistil vady, které by bránily jejich převzetí do KN. V předmětných katastrálních územích byl obvod pozemkových úprav tvořen hranicemi, které nejsou vlastníky zpochybňovány, body na obvodu pozemkové úpravy byly určeny geodetickými metodami na základě skutečného měření v terénu, obvod KoPÚ byl stanoven po lomových bodech s požadovanou přesností, vyšetřené a odsouhlasené body byly trvale stabilizovány. Nebyl zjištěn nesprávný postup při tzv. předvytyčování hranic.

Revize katastru

- Na základě kontrol revize katastru ZKI shledává, že stále existují rozdíly v přístupu k provádění revize mezi jednotlivými KP. Některé odlišnosti vyplývají např. z rozdílných podmínek v konkrétních katastrálních územích, nicméně kontrolou byly zjištěny též kvalitativní rozdíly v provádění revize. V některých případech nebyly dořešeny zcela evidentní nesoulady mezi údaji katastru a zjištěným stavem v terénu (např. v KN ponechána neexistující budova).

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

- Na podkladě vyhodnocení rozptýlů lhůt v řízení PGP (potvrzování geometrických plánů) může ZKI v Plzni konstatovat, že na žádném KP nebylo při potvrzování geometrických plánů (dále jen GP) zjištěno korupční jednání ve prospěch některého z vyhotovitelů GP nebo úředně oprávněných zeměměřických inženýrů. GP byly vyřizovány v pořadí došlých, resp. podle data uhrazení správního poplatku.

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 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 zákon o zeměměřictví), 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.

V roce 2020 provedli inspektoři ZKI v Plzni celkem 35 těchto kontrol, které byly zaměřeny především na dodržování zákona o zeměměřictví a katastrálního zákona, a dále prováděcích předpisů k těmto zákonům, kterými jsou vyhláška č. 31/1995 Sb. a katastrální vyhláška.

Kromě 6 dohledů, které byly vykonány na základě podnětů podaných ze strany veřejnosti nebo KP, byly zbývající dohledy provedeny z vlastního podnětu ZKI. Stejně jako v předchozích obdobích byly zjištěny různorodé závady (většina vad zjištěna 1x). Některé závady jsou však zjišťovány opakovaně, což svědčí o přetrvávajících nejasnostech vyhotovitelů v některých otázkách, popř. jejich podceňování. Jedná se např. o tyto problémy:

- chybně nebo neúplně vyplněný protokol určení bodů technologií GNSS,
- nejasnosti ohledně aplikace ust. § 81 odst. 3 katastrální vyhlášky,
- nejasnosti týkající se dvojích souřadnic bodů – chyby v seznamu souřadnic, chybějící souřadnice polohy lomových bodů změny ve VFK,
- nedůsledné používání mapových značek č. 1.05 či 1.09 v náčrtu ZPMZ,
- nadbytečné uvádění druhého výpočtu výměry v záznamu výsledků výpočtu výměr parcel (dílů) v případě katastrální mapy v digitální formě.

Přestupky na úseku zeměměřictví

V roce 2020 bylo zahájeno jedno řízení o přestupku na úseku zeměměřictví, další řízení přešlo z roku 2019. Obě řízení byla v roce 2020 pravomocně ukončena. Byly uděleny sankce v celkové výši 25.000 Kč + 2.000 Kč tvořily náklady řízení.

Vybrané důvody pro zahájení řízení o přestupku:

- Nesrovnalosti mezi zápisníkem a protokolem o výpočtech (v zápisníku chyběly některé měřené údaje, měřené hodnoty u dvou nezávislých měření polární metodou byly totožné), na základě kterých ZKI dospěl k závěru, že zápisník není autentickým dokladem o provedeném měření v terénu a údaje doložené v protokolu o výpočtech nelze považovat za údaje dle bodu 16.19 písm. b) přílohy KatV. ÚOZI proti kontrolnímu zjištění podal námitky, z nichž mimo jiné vyplynulo, že veškeré doložené měření bylo převzato z dokumentace skutečného provedení stavby pro výstavbu parkoviště (vyhotovené a ověřené jiným ÚOZI), aniž by však tato skutečnost byla ze ZPMZ zřejmá a aniž by bylo doloženo jakékoli kontrolní měření, a proto ZKI zahájil proti ÚOZI řízení o přestupku.
- Fingované přímé připojení podrobného měření na bod PPBP, neboť ze samotné kontroly vyplynulo, že takový způsob připojení měření nelze v terénu jakkoliv realizovat, poněvadž mezi stanoviskem a bodem PBPP se v terénu nachází překážka v podobě hustého lesního porostu, pro kterou nelze onu přímou viditelnost mezi předmětnými body při měření zajistit. ÚOZI proti kontrolnímu zjištění v rámci provedeného dohledu nepodal ve stanovené lhůtě námitky, ale pouze vyjádření, ve kterém se k fingovanému připojení na bod PPBP v dokumentaci ZPMZ přiznal.

Ing. Tomáš Pešek
ředitel ZKI v Plzni