

NOVÉ ZKUŠENOSTI A INOVATIVNÍ POSTUPY V PROCESU NOVÉHO MAPOVÁNÍ

Pavel Šváb
Miroslav Kumstýř
Brno 4. 3. 2020

Druhy obnovy katastrálního operátu – § 40 odst. 1 zákona 256/2013 Sb.

- Přepřacováním SGI
- Na podkladě výsledků pozemkových úprav
- **Novým mapováním**

Obnovou operátu novým mapováním vždy vzniká nové geometrické a polohové určení nemovitostí, které by mělo co nejvíce odpovídat skutečnému stavu a lze jím vyřešit i vztahy vzniklé mimoknihovním způsobem.

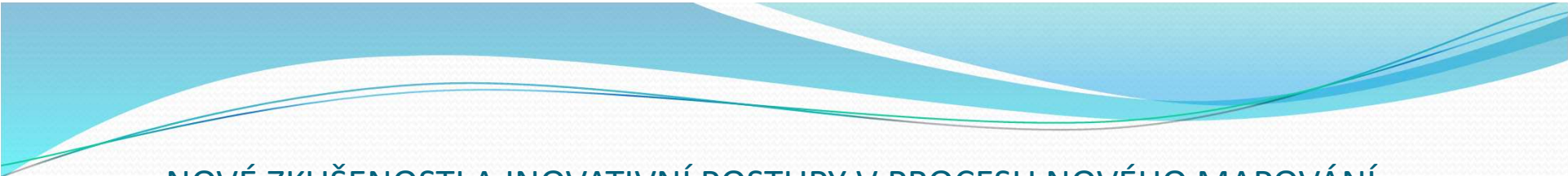
Snímek 2

KM1 Doplnit rozdíly mezi mapováním a revizí - pojem revize

Kumstýř Miroslav; 05.02.2020

KM3 doplněno - viz slide 4

Kumstýř Miroslav; 17.02.2020



NOVÉ ZKUŠENOSTI A INOVATIVNÍ POSTUPY V PROCESU NOVÉHO MAPOVÁNÍ

Kde se nové mapování provádí
(všeobecně stanoveno v § 41 katastrálního zákona):

- Mapování intravilánů po provedené pozemkové úpravě
- V oblastech, kde nebylo možné vzhledem k dosavadnímu stavu katastrálního operátu možno provést přepracování (např. velmi nekvalitní polohopis dosavadní analogové katastrální mapy)
- V lokalitách, kde je realizace nových změn ve stávající katastrální mapě v digitální podobě velmi obtížná až nemožná vlivem historických chyb zejména v polohovém určení nemovitostí a celých jejích bloků

MAPOVÁNÍ × REVIZE

- Zpřesnění (oprava) geometrického a polohového určení hranic nemovitostí dle skutečného stavu v terénu na základě komisního šetření za účasti vlastníků a jiných oprávněných
- Šetří se i další údaje evidované v katastru (obdoba revize)
- Nejedná se o obnovu katastrálního operátu, ale o jeho správu!
- Geometrické a polohové určení hranic nemovitostí je předmětem revize jen u výrazných nesouladů (zejména absence budov), nikdy NE zpřesňování
- Reviduje se soulad údajů katastru se skutečným stavem v terénu – ne VŠE

Obnovu operátu novým mapováním lze rozdělit na následující etapy

- **Přípravné činnosti – projekt, oznámení obci o zahájení mapování, stanovení komise, vyhotovení náčrtů ZPH**
- **Zjišťování průběhu hranic (ZPH)**
(§ 42 zákona č. 256/2013 Sb., § 48-51 vyhl. č. 357/2013 Sb.)
- Podrobné měření polohopisu
- Vyhotovení nového SGI a SPI
- Námitkové řízení a vyhlášení platnosti

NOVÉ ZKUŠENOSTI A INOVATIVNÍ POSTUPY V PROCESU NOVÉHO MAPOVÁNÍ

Před zahájením ZPH navštívíme

- Obec - domluvit spolupráci, členy komise, např. zajištění mezníků
- Stavební úřad – vysvětlení principu ZPH, člen komise?, dohoda ohledně možných konzultací u netypických staveb, předpokládaný vyšší počet žádostí ze strany vlastníků
- SPÚ, ÚZSVM – předání šetřících náčrtů s vyznačením parcel z LV 10002 a 60000, dohoda o termínech a způsobu ZPH s jejich zástupci
- SÚS Pardubického kraje, Lesy ČR apod. – dopředu velké vlastníky nejenom informujeme, ale domlouváme konkrétní spolupráci a účast na ZPH

Snímek 6

KM2

přidat slide o finanční spolupráci s obcí

Kumstýř Miroslav; 05.02.2020

Informační list o mapování pro vlastníky poze

Vážený vlastník,

dovolte nám, abychom Vám prostřednictvím tohoto informačního listu, který Vás čeká při tvorbě digitální mapy novým mapováním v k.ú. (dále jen k.ú.) Opatovec.

Zastavěná část k.ú. Opatovec je dosud vedena jen na ručně vypracované mapě v měřítku 1:2880, které v dnešní době neodpovídají svou přesností. Proto se rozhodl Katastrální úřad pro Pardubický kraj pro nové mapování a zaměstnanci Katastrálního pracoviště Svitavy.

Principem nového mapování je vyšetření a označení hranic pozemků komise, která je podle platných právních předpisů složená z předsedy a členů. V Svitavě (paní Rybíčková-předseda komise, střídavě paní Roušarová a paní Bednářová, pan Čechal a pan Smejkala). Zeměměřičtí právo vstupovat na pozemky i do uzavřených pozemků zaměstnanci katastrálního pracoviště prokáží úředním průkazem k

Předmětem zjišťování průběhu hranic jsou pozemky a budovy s tímto informačním listem dostáváte i pozvánku, kde je uveden Vzhledem k rozložení, velikostem, počtu a poloze pozemků nelze vzájemně přítomni v jeden čas resp. den u společných hranic. Proto vlastnícké hranice projednali se sousedem pokud možno předem. Při označení se rozumí označení lomových bodů vlastnických hranic plastovými mezníky, zabetonovanými železnými trubkami, hřebíky, body. Tam, kde přesto hranice takto označeny nebudou, umístí vhodně označení a vlastníci jsou povinni tyto body trvale stanovit a komisi a respektovat je jako nespornou hranici. To vše na základě

Upozorňujeme, že neúčast vlastníka nebrání označení hranic a zaevidování. Šetřící komise může bez přítomnosti vlastníka vyšetřit hranice v soupise nemovitostí vlastníka podepsaného. Průběh vlastnických hranic vlastníci ale lépe zabrání do budoucna možným konfliktům o urč

ve stanoveném termínu na šetření dostavit, můžete dát plnou moc osobě, která za Vás bude jednat, a která odsouhlasí průběh hranic a jiné vyšetřené změny do soupisu nemovitostí. Formulář plné moci je součástí pozvánky. Plná moc nemusí mít ověřené podpisy.

Uvnitř vlastnictví budou šetřeny jak pozemkové parcely, tak i stavební parcely včetně budov. Komise na místě určí skutečný druh pozemku, který se může lišit od druhu pozemku evidovaného v katastru nemovitostí. Parcely stejného druhu pozemku se budou slučovat s přihlédnutím na Vaše vlastnické potřeby.

Co se týče budov, bude se posuzovat zejména jejich tvar. Drobné změny se zakreslí a zaměří. U nových budov a přístaveb je vlastník povinen doložit listiny na zápis spolu s geometrickým plánem na Katastrální pracoviště Svitavy. Žádáme Vás tímto, abyste si připravili veškeré geometrické plány z minulosti, které pomohou při identifikaci hranic.

Výsledek šetření bude komise zakreslovat do náčrtu zjišťování průběhu hranic a zapisovat do soupisu nemovitostí. V soupisu budou poznamenány veškeré změny, které vlastníci odsouhlasí svým podpisem.

Zeměměřické činnosti, které následují po zjišťování průběhu hranic budou provádět rovněž zaměstnanci katastrálního pracoviště Svitavy. Vlastník se v tomto případě neobtěžuje a jeho přítomnost při měření (pokud se nejedná o uzavřený dvůr) není nutná.

Po zaměření bude vytvořena nová digitální mapa, která bude odpovídat skutečnému stavu v terénu. Tím dojde i k novému určení všech výměr parcel, které bude vycházet z přesného číselného výpočtu ze souřadnic zaměřených bodů.

S novou digitální mapou se budou moci vlastníci seznámit na Obecním úřadě, kde budou v rámci námitkového řízení zveřejněny výsledky mapování. Každému vlastníkovi bude zpřístupněno srovnávací sestavení, kde bude zaznamenán původní a nový stav jeho parcel v rámci mapování včetně nových výměr, případně změn v číslování nebo změn druhu pozemku. O termínu a podrobnějších informacích budou vlastníci s trvalým pobytem v obci Opatovec obeznámeni na úřední desce obce. Ostatní vlastníci budou v dané věci informováni poštou.

Po zplatnění nové digitální mapy bude povinností všech vlastníků nahlášení změn finančnímu úřadu dle platných zákonů týkajících se daně z nemovitostí. Více se dočtete na webových stránkách <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Obnova-katastralniho-operatu-a-povinnosti-vlastnik.aspx>.

Komise Katastrálního pracoviště Svitavy

Markéta Rybíčková, tel. 605 837 910, 461 544 056, marketa.rybickova@cuzk.cz

Ing. Alena Roušarová, tel. 730 590 599, 461 544 074, alena.rousarova@cuzk.cz

Ondřej Lukeš, tel. 461 544 080, ondrej.lukes@cuzk.cz





NOVÉ ZKUŠENOSTI A INOVATIVNÍ POSTUPY V PROCESU NOVÉHO MAPOVÁNÍ

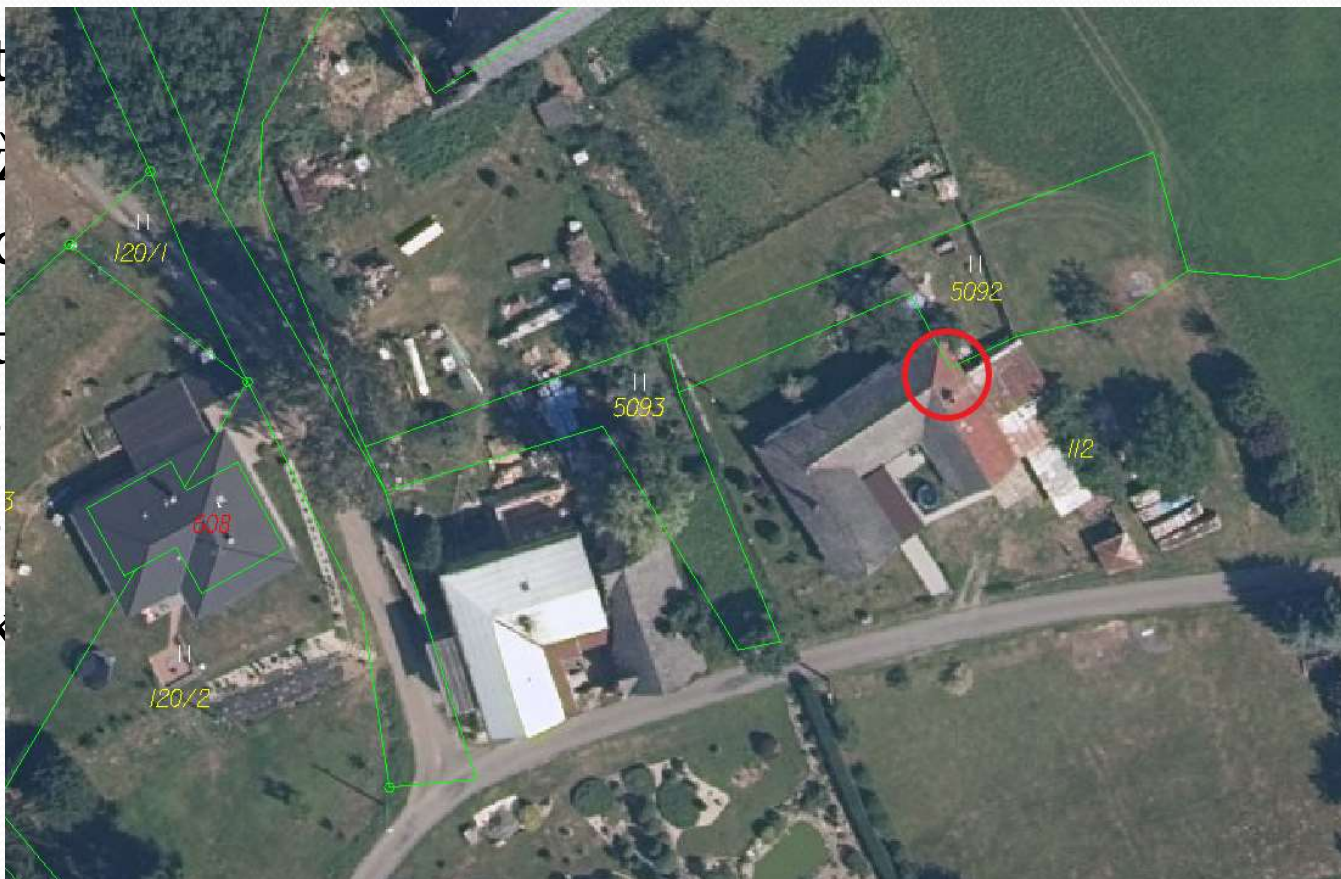
- **Personální zajištění**
- ZPH u všech KP v Pardubickém kraji provádějí šetřické skupiny složené z:
 - Zeměměřického inženýra
 - Středoškolského geodeta

vždy se zkušenostmi z geodézie a katastru
(znalosti historie katastru, digitalizace SPI a SGI,
zápisů staveb, změn druhů pozemků,...)

NOVÉ ZKUŠENOSTI A INOVATIVNÍ POSTUPY V PROCESU NOVÉHO MAPOVÁNÍ

Příst

- Každá parcela je
- Totální
- GP
- GP
- usk



ku na

ti na

Hlavní přínosy mapování pro obce:

- Soulad průběhu obecních komunikací v terénu v intravilánu obcí s jejich evidovaným stavem v katastru a v důsledku toho jejich snadná údržba a možnost dotačního investování do jejich rekonstrukce.
- „Rozhýbání“ realitního trhu v obci z důvodu jednoznačně a přesně evidovaných skutečných hranic nemovitostí v intravilánu obce.
- Bezproblémová realizace inženýrských sítí v obci ze stejných důvodů.
- Pro zástupce obce získání dokonalého a úplného přehledu o nemovitostech, jejich vlastnících a dalších oprávněných a dalších údajích evidovaných v katastru v obci.

Hlavní přínosy mapování pro obce

Soulad průběhu
obecních komunikací
v terénu v intravilánu
obcí s jejich evidovaným
stavem v katastru
a v důsledku toho jejich
snadná údržba
a možnost dotačního
investování do jejich
rekonstrukce.



KMD před obnovou mapováním

Hlavní přínosy mapování pro obce

„Rozhýbání“ realitního
trhu v obci z důvodu
jednoznačně a přesně
evidovaných skutečných
hranic nemovitostí
v intravilánu obce.

Bezproblémová realizace
inženýrských sítí v obci
ze stejných důvodů.



DKM po obnově mapování - dnes

Vedlejší přínosy mapování pro soukromou sféru

Soukromá sféra se podílí
v těchto zakázkách
na zaměření vyšetřného
polohopisu v rámci
vysoutěžené veřejné
zakázky spolufinancované
obcí.

Po dokončení ZPH zůstává
velké množství nesouladů,
které se musí vyřešit
listinou doloženou
geometrickým plánem
vyhotoveným soukromou
sférou.



DKM po obnově mapování – v době vyhlášení platnosti

Vedlejší přínosy mapování pro soukromou sféru

Soukromá sféra se podílí
v těchto zakázkách
na zaměření vyšetřného
polohopisu v rámci
vysoutěžené veřejné
zakázky spolufinancované
obcí.

Po dokončení ZPH zůstává
velké množství nesouladů,
které se musí vyřešit
listinou doloženou
geometrickým plánem
vyhotoveným soukromou
sférou.



Hlavní přínosy mapování pro vlastníky:

- Zaevidování stávajícího „sousedského smíru“ v podobě zpřesněných hranic do katastru tzv. „na věčné časy“.
- Odstranění letitých chyb a nesouladů v evidovaném GPU jejich pozemků od skutečného průběhu hranic v terénu (účast vlastníků je statisticky u všech dosud provedených ZPH velmi vysoká i díky aktivnímu přístupu starostů obcí).
- Definitivní, klidné a nesporné dořešení letitých zaplocení zejména obecních pozemků a následná snadná možnost zaevidování dohody účastníků do katastru.

Hlavní přínosy mapování pro vlastníky

Zaevidování stávajícího
„sousedského smíru“
v podobě zpřesněných
hranic do katastru.

Odstranění letitých
chyb a nesouladů
v evidovaném GPU
jejich pozemků
od skutečného průběhu
hranic v terénu.



Zvektorizovaná analogová mapa před obnovou mapováním

Hlavní přínosy mapování pro vlastníky

Odstranění letitých chyb
a nesouladů
v evidovaném GPU
jejich pozemků
od skutečného průběhu
hranic v terénu.

Formou opravy GPU, lze
- protože účast vlastníků
je statisticky u všech
dosud provedených ZPH
velmi vysoká i díky
aktivnímu přístupu
starostů obcí a dalších
členů komise za obec.



DKM po obnově mapování

Hlavní přínosy mapování pro vlastníky

Definitivní, klidné
a nesporné dořešení
letitých zaplacení
zejména obecních
pozemků
a následná snadná
možnost zaevidování
dohody účastníků
do katastru.



Zvektorizovaná analogová mapa před obnovou mapováním

Hlavní přínosy mapování pro vlastníky

Definitivní, klidné
a nesporné dořešení
letitých zaplacení
zejména obecních
pozemků
a následná snadná
možnost zaevidování
dohody účastníků
do katastru.

zdůraznit jednu důležitou okolnost. Mají-li být naše nové plány na rozšíření nového mapování a revizí katastru úspěšné, musíme toho hodně změnit. Nejenže mnoho zaměstnanců bude muset vyměnit po mnoho dnů v roce kancelář za terén a posouvat služební dobu do odpoledních hodin nebo někdy i na sobotu, nejenže místo klikání myši budou tito zaměstnanci muset být schopni vysvětlovat vlastníkům nemovitostí, co mají udělat či v lepším případě co mají podepsat. Budeme muset změnit své myšlení. **Nové mapování musí přinášet srozumitelný, přehledný, přesný a aktuální katastrální operát.** Dnes se zdá, že se řešení některých problémů vyhýbáme a podle toho vypadá výsledek. **Musíme vlastníkům v maximální možné míře pomáhat zjištěné nesoulady vyřešit.** Vrchnostenské poukazování na to, že si oni nesplnili své povinnosti, nic neřeší. Nemá také smysl mudrovat nad tím, kdo a kdy měl objednat geometrický plán na veřejné komunikace. **Pokud stát platí mapování, platí si i technický podklad pro vypořádání veřejných komunikací.** Potřebujeme, aby po novém mapování starosta obce řekl: „To je skvělé, už konečně vím, co musím vykoupit, co musím směnit s krajem, jak tu komunikaci vypořádat.“.

Stejně to bude při revizích. Jejich smyslem není nadělat do katastru spoustu záznamů pro další řízení. Maximum řešitelných nesouladů bude třeba dořešit s vlastníky na místě. Předvyplnit formulář a nechat si ho podepsat je mnohem efektivnější postup, než psát dopisy, vysvětlovat si s vlastníky, co jsme vlastně jejich složitým obsahem chtěli říci, brát jednu věc do ruky tři- či vícekrát. Říká se tomu klientský přístup. Ten nepatří jen do místností pro vyřizování požadavků na informace či do podatelen. Patří do každé komunikace s našimi klienty a bude jedním z klíčových faktorů našeho úspěchu nebo neúspěchu při novém mapování a revizích katastru. **Z projevu předsedy ČÚZK na konferenci 2016**

Musíme změnit své myšlení, svůj přístup. V posledních 2 letech se snažíme řešit neznámé a nedostatečně identifikované vlastníky. Je to velice důležitý úkol. Pracujeme na něm intenzivněji, neboť právní prostřední nyní umožňuje některé nové postupy. Základní registry, konec zápisů majetku na obce, nový občanský zákoník a katastrální zákon a z nich plynoucí řešení opuštěného majetku. V tomto procesu máme největší problémy, když máme opravit

DKM po obnově mapování

Hlavní přínosy mapování pro jiné státní organizace a OVM:

- Zejména pro různé státní organizace hospodařící s a na státních nemovitostech je vyjasnění toho, „odkud-až-kam“ je to přesně státní, velmi důležité jak pro správu a údržbu, tak pro investice do takového majetku.
- Nejenom z pohledu plateb daní a realitních obchodů je velkým přínosem výpočet výměr pozemků přímo ze souřadnic lomových bodů v terénu označených hranic.
- Taktéž dořešení zaevidování různých „černých“ staveb a odstranění nesouladů v evidovaných druzích a způsobech využití pozemků oproti realitě v terénu má široký význam pro různé OVM.

Hlavní přínosy ZPH pro jiné státní organizace a OVM

Zejména pro různé státní organizace hospodařící s a na státních nemovitostech je vyjasnění toho, „odkud-až-kam“ je to přesně státní, velmi důležité jak pro správu a údržbu, tak pro investice.

Okno 1 - MAPA KATASTRÁLNÍ, Stav k datu: 1.12.2019, 10:12:47

SMLOUVA O SPOLEČNOSTI

(§ 2716 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)

Společníci:

Česká republika - Katastrální úřad pro Pardubický kraj,
se sídlem Čechovo nábřeží 1791, 530 86 Pardubice,
IČO: 00213721,
[redacted] ředitelem
(dále jen „Katastrální úřad“)

a

Lesy České republiky, s. p.
se sídlem Hradec Králové, Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, PSČ 500 08,
IČO: 42196451, DIČ: CZ42196451,
zapsaný v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl AXII,
vložka 540,
[redacted] vedoucím Správy toků - oblast povodí Labe, Hradec
Králové, na základě Pověření ze dne 10. 4. 2018 [redacted],
generálním ředitelem Lesů České republiky, s. p.
(dále jen „Lesy ČR“)

Společníci uzavírají mezi sebou níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu § 2716 a násl.
občanského zákoníku tuto smlouvu o společnosti:

Preambule

- Lesy ČR mají zájem, aby na části intravilánu katastrálního území Česká Rybná podél Pehlinského potoka, vymezené 5 blokovými náčrtů zjišťování hranic v měřítku 1:500 (dále jen „vymezená část“), byla provedena obnova katastrálního operátu novým mapováním a jsou ochotny se spolupodílet na úhradě této činnosti.
- Katastrální úřad je dle zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, oprávněn provádět obnovu katastrálního operátu novým mapováním na území Pardubického kraje, tedy i na území obce Proseč, jehož součástí je katastrální území Česká Rybná.

Článek 1

Cíl společnosti

- Cílem společnosti je provedení vybraných činností při obnově katastrálního operátu novým mapováním na vymezené části katastrálního území Česká Rybná.

SMLOUVA O DÍLO

uzavřená podle ustanovení § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“),
na základě výsledku zadávacího řízení na veřejnou zakázku malého rozsahu s názvem
„Vybrané činnosti při obnově katastrálního operátu novým mapováním v katastrálním území Česká Rybná“

- Smluvní strany**
 - Objednatel:** Česká republika - Katastrální úřad pro Pardubický kraj
Čechovo nábřeží 1791, 530 86 Pardubice
[redacted], ředitelem,
tel.: 466 023 233, e-mail: ku.propardukraj@cuzk.cz,
IČ: 00213721
Bankovní spojení: Česká národní banka, Hradec Králové
Číslo účtu: 11922561/0710
 - Zhotovitel:** [redacted]
- Předmět a rozsah plnění**

Zhotovitel se za podmínek uvedených v této smlouvě zavazuje provést a objednatel se za podmínek uvedených v této smlouvě zavazuje odebrat a zaplatit předmět plnění, který byl smluvními stranami vymezen takto:

 - Předmět díla**

Zhotovitel se touto smlouvou zavazuje provést pro objednatele následující vybrané činnosti při obnově katastrálního operátu novým mapováním v části katastrálního území Česká Rybná, která je v příloze č. 1 této smlouvy vyšrafována červeně:

 - Podrobné měření polohopisu.
 - Určení souřadnic podrobných bodů, tvorba výkresu zaměřené situace ve formátu společného grafického souboru (SGS), vytvoření databáze bodů. Vyhotovení elaborátu terestrického podrobného měření dle odstavce 4.3.6 Návodu pro obnovu katastrálního operátu a převod ze dne 30. 1. 2015 č. j. ČÚZK-01500/2015-22 (dále jen „Návod“).

KMD s ortofotem před mapováním

Hlavní přínosy ZPH pro jiné státní organizace a OVM

Taktéž dořešení zaevidování různých „černých“ staveb a odstranění nesouladů v evidovaných druzích a způsobech využití pozemků oproti realitě v terénu má široký význam pro různé OVM.

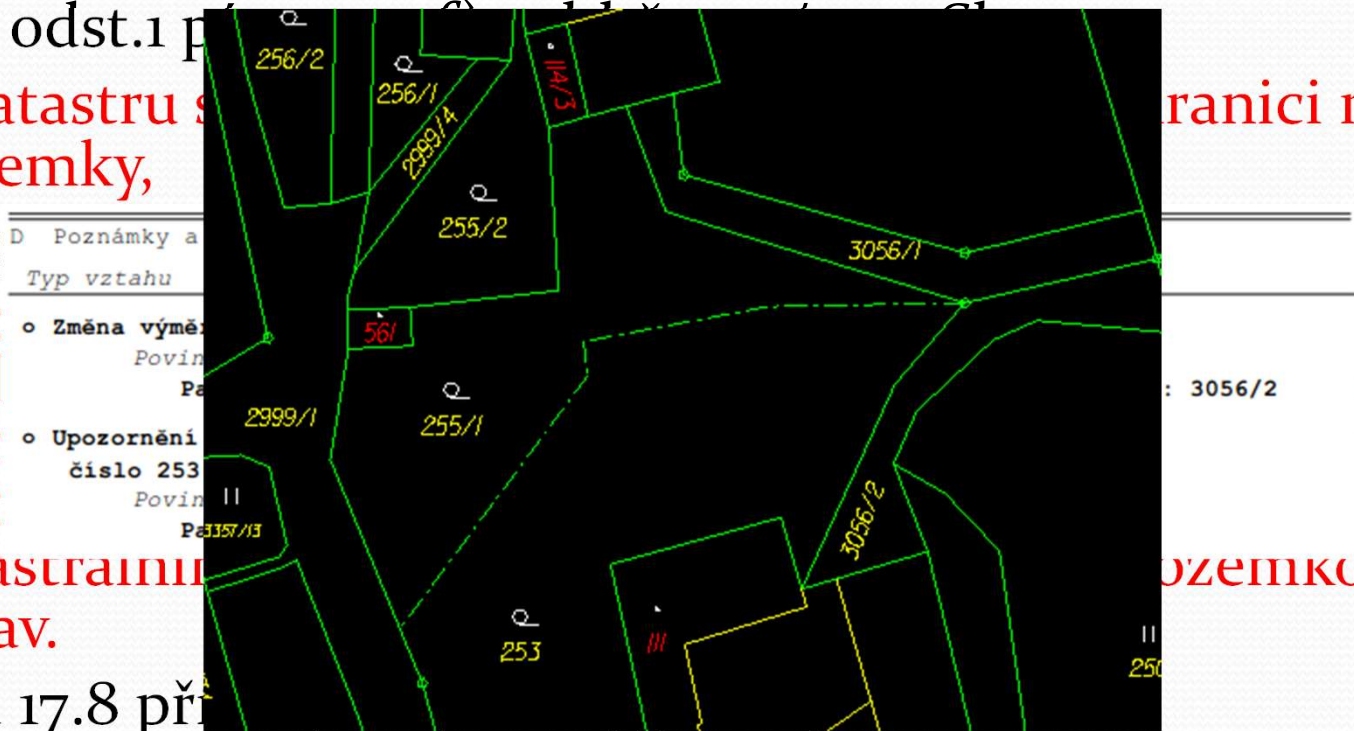


Sporná hranice pozemku

- § 42 odst. 4 zákona č. 256/2013 Sb.:
- Pokud dojde k rozporu v tvrzení vlastníků a jiných oprávněných o průběhu hranic pozemků, považují se za platné ty hranice, které jsou obsahem katastrálního operátu. Ve výsledcích zjišťování průběhu hranic a v obnoveném katastrálním operátu se vyznačí jako sporné.
- § 50 odst. 4 vyhl.č. 357/2013 Sb.:
- Dojde-li k rozporu v tvrzení vlastníků o průběhu vlastnické hranice, komise poučí vlastníky o možnosti určení sporné hranice soudem

NOVÉ ZKUŠENOSTI A INOVATIVNÍ POSTUPY V PROCESU NOVÉHO MAPOVÁNÍ

- § 21 odst.1 písm. a) zákona č. 182/2003 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon),
- § 94 zákona č. 182/2003 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon),
- Účel katastru nemovitostí je zejména vymezení hranic mezi pozemky a vymezení jejich vlastnických a jiných věcných práv k pozemkům a stavbám a vymezení jejich právních vztahů.
- Bod 17.8 přílohy č. 1 k zákonu č. 182/2003 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon),
- V grafickém znázornění se kromě mapových značek podle bodu 10 použijí zejména tyto mapové značky kód čáry 0.132 – tenká černá čára střídavá.



Provádění ZPH a podrobného měření zároveň

- Složitější organizace práce (prostoje některých členů skupiny, u každého vlastníka se zdržíte různou dobu)
- Celkově delší čas strávený s přizvaným vlastníkem
- Jen do 15% budov bylo s uzavřeným dvorem (v 85% případů nebylo při měření třeba vlastníka znovu „obtěžovat“)
- Nutnost měřit i za špatného počasí (pozvánky z ZPH se zasílají 30 dní předem)
- Nedošlo k žádné úspoře času



NOVÉ ZKUŠENOSTI A INOVATIVNÍ POSTUPY V PROCESU NOVÉHO MAPOVÁNÍ

- **Hlavní výhody tabletu**
- Snadný přechod kreslení mezi jednotlivými náčrty.
- Všechny podklady i získané vyšetřené informace stále u sebe.
- Možnost hledání parcel, LV, č.p. v rámci celého katastrálního území.
- Možnost pořizování snímků a snadné dokreslování do fotky.
- Možnost vkládání různých textových poznámek.
- Možnost zapnutí integrované GNSS pro lepší orientaci v terénu.
- Možnost připojení ortofotosnímků a rastrových map.
- **Nevýhody tabletu**
- Kreslení je časově náročnější; např. pro nakreslení jedné nové hranice s plotem je třeba 9x kliknout.
- Při dešti špatná reakce na dotyk; kvůli dotykovému displeji nelze otřít kapky.
- Občasná nefunkčnost tlačítka MAGNET, kterou způsobuje stočení rámců
- Jednou se program z neznámých důvodů zasekl, nepomáhal restart, nic ... odstranil až IT pracovník. Chybí kresba za celý den šetření.
- Kvůli velkému sklopení hlavy při kreslení v tabletu po celém dni šetření bolí krční páteř.

NOVÉ ZKUŠENOSTI A INOVATIVNÍ POSTUPY V PROCESU NOVÉHO MAPOVÁNÍ





NOVÉ ZKUŠENOSTI A INOVATIVNÍ POSTUPY V PROCESU NOVÉHO MAPOVÁNÍ

- Děkuji za pozornost