KATASTR NEMOVITOSTÍ

154SGEA

29. 4. 2022

Martin Tauchman

Obsah přednášky

- Katastr nemovitostí
- Základní pojmy a zkratky
- Mapy v KN a jejich přesnost
- Nahlížení do KN
- Problematika určení výměr v KN
- Možnosti zkvalitňování dat katastru
- Geometrický plán a zpřesnění hranice
- Zápisy práv
- Základní předpisy v KN a zeměměřictví

Katastr nemovitostí

Co to je?

- **veřejný seznam**, který obsahuje soubor údajů o **nemovitých věcech** zahrnující jejich **soupis, popis,** jejich **geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem (§ 1 KZ)**

- každý má **právo do katastru nahlížet** a pořizovat si z něho pro svou potřebu **výpisy, opisy nebo náčrty** a získávat z něj údaje ze sbírky listin, pokud není stanoveno jinak **= VEŘEJNOST KATASTRU**

Katastr nemovitostí
jako zdroj informací

a) **k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické,**

b) pro tvorbu dalších **informačních systémů**

Veřejnost katastru nemovitostí

- Formy poskytování dat z katastru blíže specifikuje vyhláška o poskytování údajů z KN

- právo do katastru nahlížet je pro nás důležité při využití veřejně dostupných zdrojů

Aplikace nahlížení do KN (bezplatná)

Dálkový přístup do KN (placená služba)

Občan potřebuje katastr

Transakce s nemovitostmi - koupě, darování, prodej

Úvěry - zástavní právo

Stavby – ohlášení novostavby, přístavby, demolice

Věcná břemena - chůze, jízdy, výměnku, …

Daně, Dědictví, Oceňování nemovitostí

Katastr potřebuje občana

Katastrální úřad v rámci své agendy potřebuje kontakt s vlastníky, aby mohl vést kvalitní obsah katastrálních dat v souladu se skutečností.

- **Obnova operátu**
- **Revize údajů katastru**
- **Oprava chyby v katastru**

Zkratky

- KN – katastr nemovitostí
- k.ú. - katastrální území
- SGI – soubor geodetických informací
- SPI – soubor popisných informací
- LV – list vlastnictví
- GP – geometrický plán
- S-JTSK – souřadnicový systém jednotné trigonometrické sítě katastrální
- VFK - výměnný formát katastru

Zkratky

- ČÚZK – Český úřad zeměměřický a katastrální
- ZÚ – Zeměměřický úřad
- ZKI – zeměměřický a katastrální inspektorát
- KÚ – katastrální úřad
- SPÚ – státní pozemkový úřad
- KatZ – katastrální zákon
- KatV – katastrální vyhláška
- BPEJ – bonitovaná půdně ekologická jednotka

Základní pojmy

- **Katastr**

úřední soupis, resp. informační systém objektů téhož druhu (např. soupis osob, daňových poplatníků, pozemků, inženýrských sítí apod.) podle vymezeného území, kterým je katastrální území

Základní pojmy

- **Pozemek**

část zemského povrchu oddělená od sousedních částí **hranicí**.

- **Parcela**

pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.

Základní pojmy

Pozemek - část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí:

- územní jednotky
- **katastrálního území**
- **vlastnickou**
- stanovenou regulačním plánem,
- územním rozhodnutím,
- společným povolením, kterým se stavba umisťuje a povoluje
- veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí
- územním souhlasem
- hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem
- **hranicí jiného práva podle § 19**
- hranicí rozsahu zástavního práva
- hranicí rozsahu práva stavby
- **hranicí druhů pozemků**
- popřípadě **rozhraním způsobu využití pozemků**

Základní pojmy

- **stavební parcela**

pozemek evidovaný v druhu pozemku **zastavěná plocha a nádvoří**

- **pozemková parcela**

pozemek, který není stavební parcelou

POZOR NA DEFINICI VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ !

Dle ustanovení § 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona je stavebním pozemkem **pozemek nebo jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby** územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umisťuje a povoluje, anebo regulačním plánem.

Základní pojmy

- **Geometrické určení nemovitosti**

geometrickým určením nemovitosti a katastrálního území je **určení tvaru a rozměru** nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině

- **Polohové určení nemovitosti**

polohovým určením nemovitosti a katastrálního území je **určení jejich polohy ve vztahu k ostatním nemovitostem** a katastrálním územím

Základní pojmy

- **Výměra**

vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách

Velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na **celé čtvereční metry**; výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna, přičemž jejím zpřesněním nejsou dotčena práva k pozemku.

Základní pojmy

- **Katastrální území**

Technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru nemovitostí společně evidovaný soubor nemovitostí a která je současně evidenční jednotkou pro číslování parcel.

- **Obec**

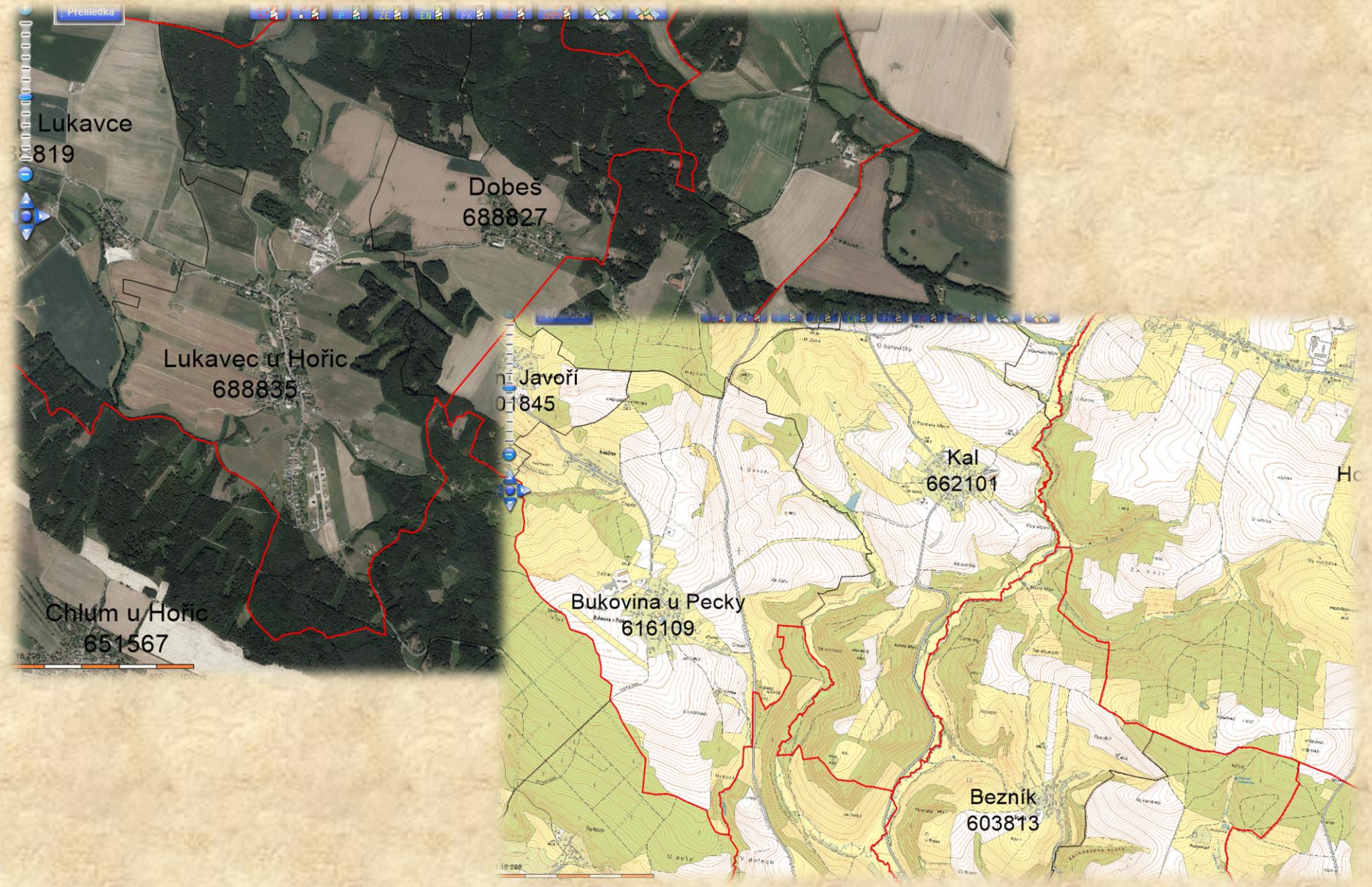
základní územní samosprávné společenství občanů; tvoří územní celek, který je vymezen hranicí území obce

Základní pojmy

- **katastrální území a obec**

Obvod katastrálního území nemusí být totožný s územním obvodem obce, **jedna obec může obsahovat i více katastrálních území**

Katastrální území a obec



Základní pojmy

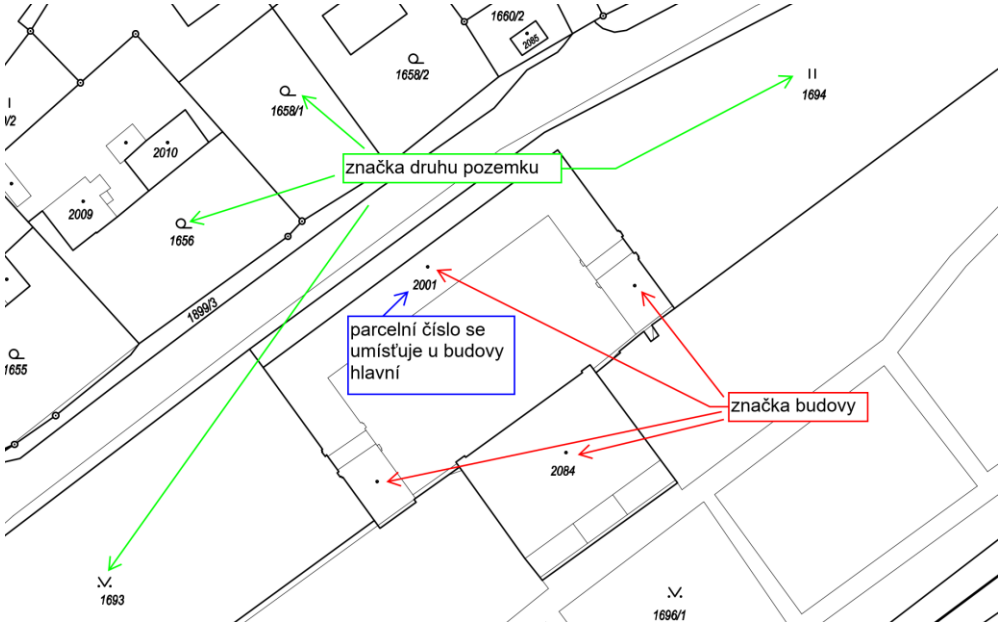
katastrální mapa

- polohopisná mapa velkého měřítka s popisem, která zobrazuje všechny pozemky, které jsou předmětem katastru, katastrální území a další prvky polohopisu;

- pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny, označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků

Ukázka katastrální mapy v databázi ISKN

Ukázka katastrální mapy v tisku



Základní pojmy

- **geometrický plán**

technický podklad pro vyhotovování listin, na základě kterých má dojít ke změnám v souboru geodetických informací a v souboru popisných informací,

Základní pojmy

- **budova**

budovou nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek **převážně** uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí

- **drobná stavba**

drobnou stavbou stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m2 a výška 4,5 m, která plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní

Základní pojmy

- **obvod budovy**

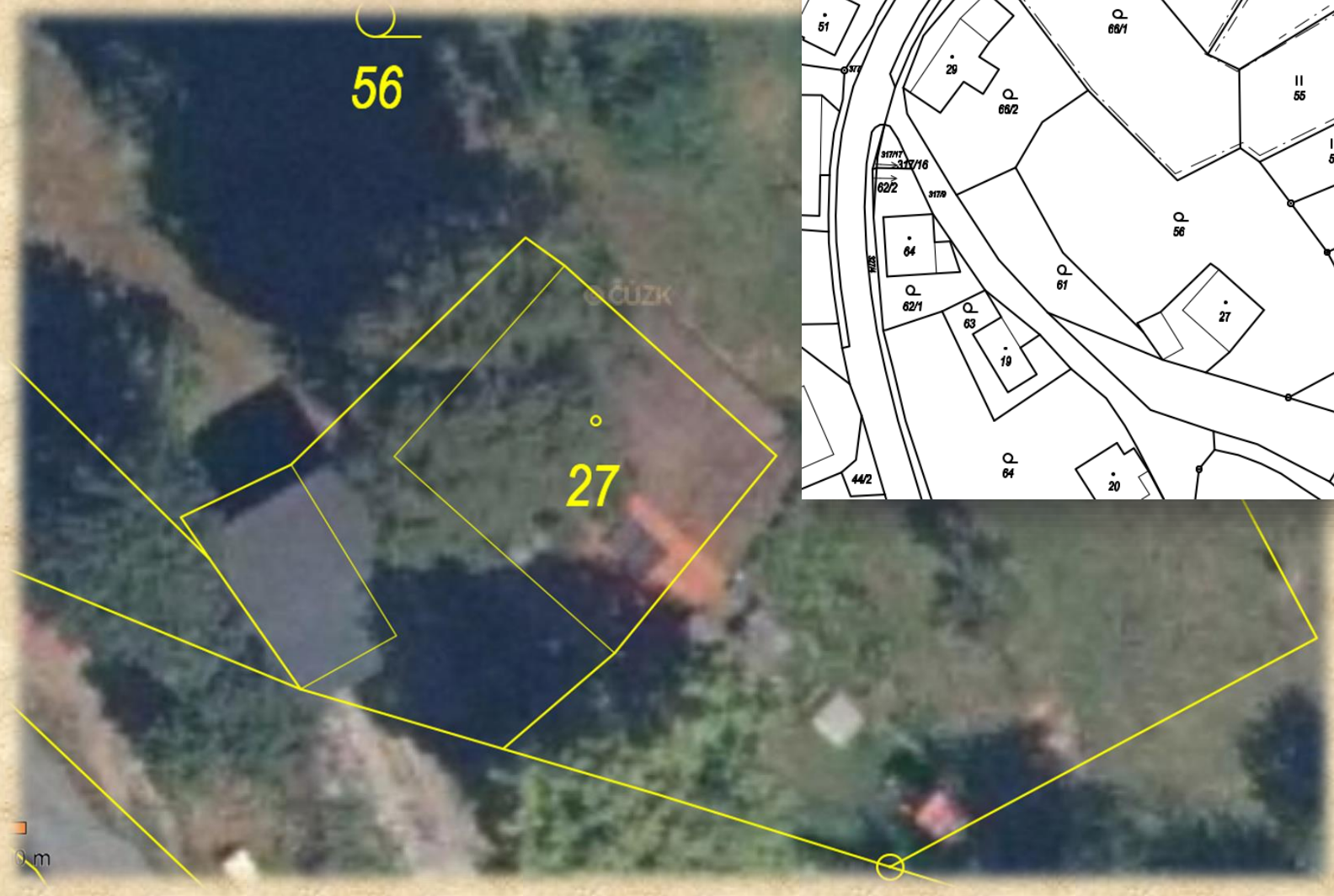
průnik vnějšího obvodu budovy s terénem nebo u netypických budov svislý průmět vnějšího obvodu budovy na terén

- **vedlejší stavba**

budova, která je určena k tomu, aby se jí trvale užívalo s hlavní stavbou v rámci jejich hospodářského účelu, a která není drobnou stavbou,

Hlavní, vedlejší a drobná stavba

Hlavní a vedlejší stavba

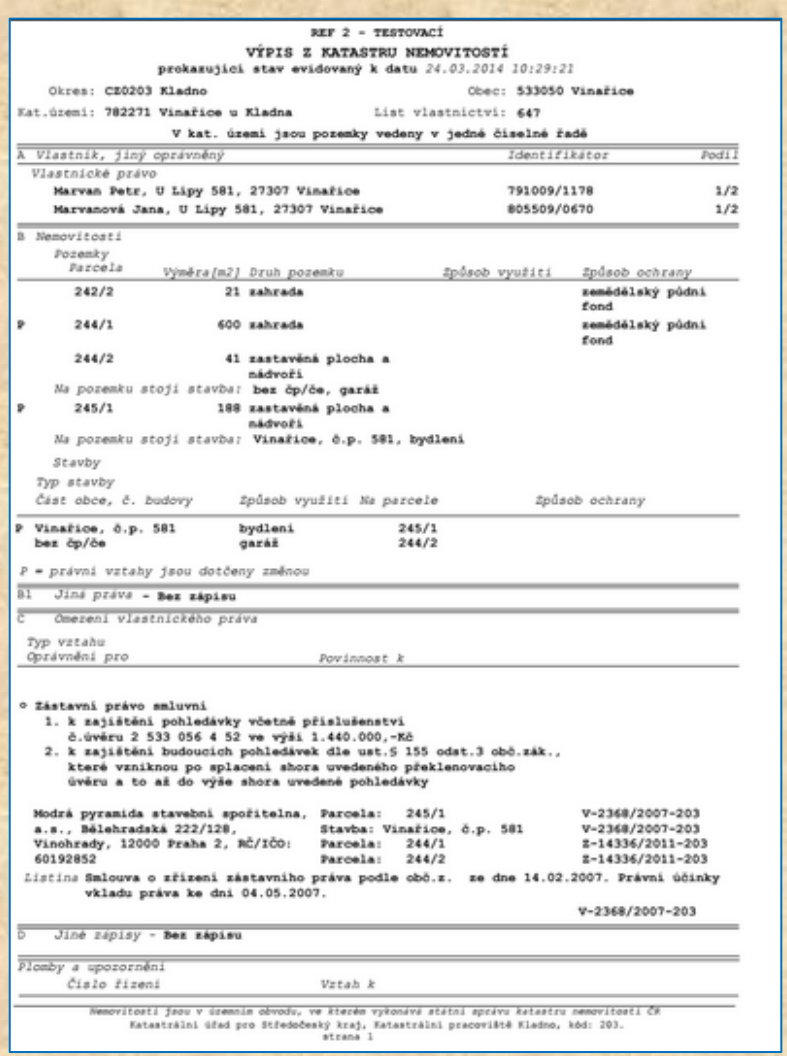


Základní pojmy

list vlastnictví

evidenční jednotka, která se zakládá pro skupinu nemovitostí, u nichž jsou **evidovány shodné údaje o vlastnictví** v rámci **jednoho katastrálního území**

LIST VLASTNICTVÍ - ukázka



REF 2 - TESTOVACÍ

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.03.2014 10:29:21*

Okres: CZ0203 Kladno — Obec: 533050 Vinařice

Kat.území: 782271 Vinařice u Kladna — List vlastnictví: 647

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Marvan Petr, U Lipy 581, 27307 Vinařice	791009/1178	1/2
Marvanová Jana, U Lipy 581, 27307 Vinařice	805509/0670	1/2

B *Nemovitosti*

Pozemky

	Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
	242/2	21	zahrada		zemědělský půdní fond
P	244/1	600	zahrada		zemědělský půdní fond
	244/2	41	zastavěná plocha a nádvoří		
	Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž				
P	245/1	188	zastavěná plocha a nádvoří		
	Na pozemku stojí stavba: Vinařice, č.p. 581, bydlení				

Stavby

	Typ stavby / *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
P	Vinařice, č.p. 581	bydlení	245/1	
	bez čp/če	garáž	244/2	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

C *Omezení vlastnického práva*

Typ vztahu / *Oprávnění pro*	*Povinnost k*

o **Zástavní právo smluvní**
1. **k zajištění pohledávky včetně příslušenství č.úvěru 2 533 056 4 52 ve výši 1.440.000,-Kč**
2. **k zajištění budoucích pohledávek dle ust.§ 155 odst.3 obč.zák., které vzniknou po splacení shora uvedeného překlenovacího úvěru a to až do výše shora uvedené pohledávky**

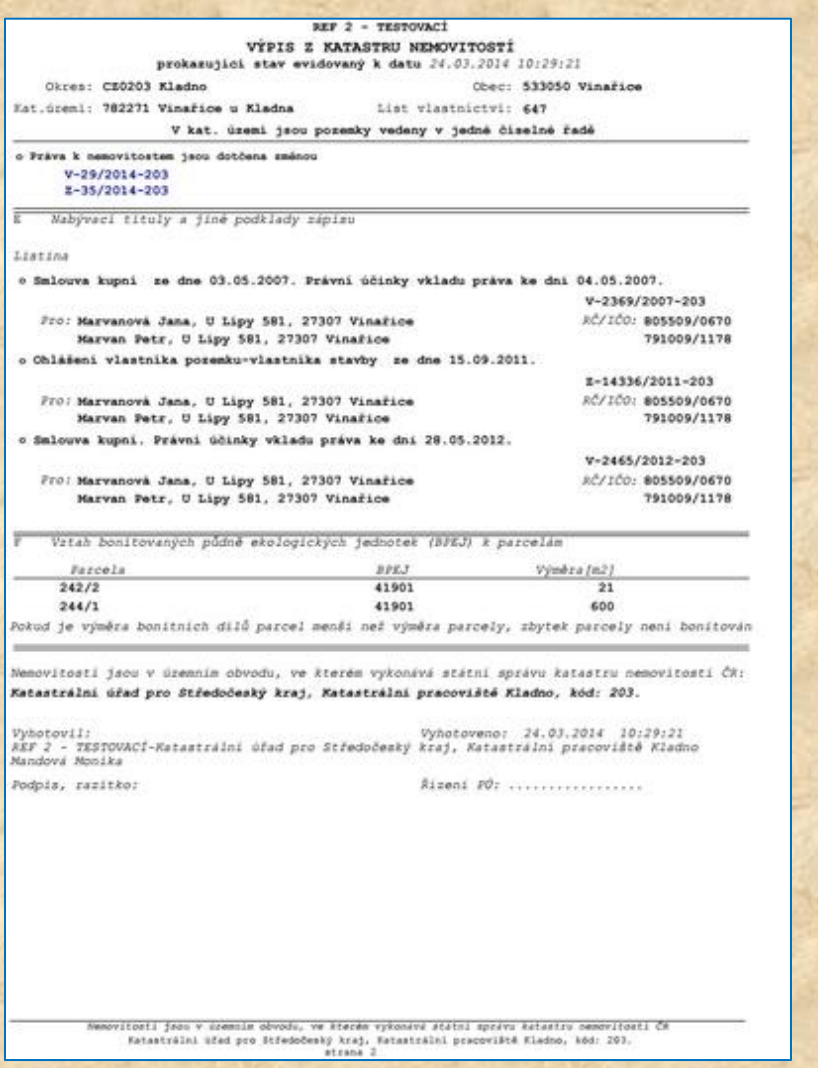
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Bělehradská 222/128, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 60192852
Parcela: 245/1 — V-2368/2007-203
Stavba: Vinařice, č.p. 581 — V-2368/2007-203
Parcela: 244/1 — Z-14336/2011-203
Parcela: 244/2 — Z-14336/2011-203

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.02.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.05.2007.** — V-2368/2007-203

D *Jiné zápisy* - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění

Číslo řízení	*Vztah k*



REF 2 - TESTOVACÍ

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.03.2014 10:29:21*

Okres: CZ0203 Kladno — Obec: 533050 Vinařice

Kat.území: 782271 Vinařice u Kladna — List vlastnictví: 647

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou
V-29/2014-203
Z-35/2014-203

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 03.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.05.2007.** — V-2369/2007-203
Pro: **Marvanová Jana, U Lipy 581, 27307 Vinařice** RČ/IČO: 805509/0670
Marvan Petr, U Lipy 581, 27307 Vinařice 791009/1178

o **Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 15.09.2011.** — Z-14336/2011-203
Pro: **Marvanová Jana, U Lipy 581, 27307 Vinařice** RČ/IČO: 805509/0670
Marvan Petr, U Lipy 581, 27307 Vinařice 791009/1178

o **Smlouva kupní. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.05.2012.** — V-2465/2012-203
Pro: **Marvanová Jana, U Lipy 581, 27307 Vinařice** RČ/IČO: 805509/0670
Marvan Petr, U Lipy 581, 27307 Vinařice 791009/1178

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
242/2	41901	21
244/1	41901	600

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 24.03.2014 10:29:21*
REF 2 - TESTOVACÍ-Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno
Mandová Monika

Podpis, razítko: *Řízení PO:* .....

Základní pojmy

- **věcné břemeno**

právo k cizí nemovitosti; omezuje vlastníka nemovitosti ve prospěch někoho jiného tak, že je povinný něco trpět, něco konat nebo něčeho se zdržet, aby omezení mělo charakter věcného břemena, musí mít opakující se charakter nebo musí probíhat permanentně

Např. věcné břemeno chůze, jízdy, braní vody, výměnku, atd.

Další pojmy v KN

- **extravilán (polní trať)**

nezastavěná část obce nebo část území obce kromě intravilánu (zastavěné části) – zejména lesní a zemědělské pozemky

- **intravilán (místní trať)**

část území obce, ve které je soustředěna zástavba, obvykle včetně pozemků určených k zástavbě

Katastrální operát

Obsah katastru je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území.

Tvoří ho:

a) **soubor geodetických informací**, který zahrnuje **katastrální mapu** a její číselné vyjádření

b) **soubor popisných informací**, který zahrnuje údaje podle § 4 odst. 1 písm. b) až f) katastrálního zákona, **zejména údaje o pozemcích, budovách, právech a vlastnících.**

Katastrální operát

c) **dokumentace výsledků šetření a měření** pro vedení a obnovu SGI, včetně místního a pomístního názvosloví, (záznamy podrobného měření změn, geometrické plány, náčrty mapování) = **měřické podklady**

d) **sbírka listin**, která obsahuje rozhodnutí orgánů veřejné moci, **smlouvy a jiné listiny**, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru, úplná znění prohlášení vlastníka domu a dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti,

e) **protokoly** o vkladech, záznamech, poznámkách, dalších zápisech, opravách chyb, námitkách proti obnovenému katastrálnímu operátu, výsledcích revize katastru a o záznamech pro další řízení.

Číslování parcel

- některá území mají **dvě řady čísel**
  - **stavební** parcely
  - **pozemkové** parcely

- některá území mají **jednu řadu čísel**
  - **pozemkové** parcely

Mapy v KN

V katastru nemovitostí rozlišujeme 2 základní kritéria pro třídění map:

1. podle formy (digitální, analogové)
2. podle vzniku (původní, odvozené)

Mapy KN podle formy:

Mapy v digitální podobě → **DKM** – digitální katastrální mapa

→ **KMD** – katastrální mapa digitalizovaná

Mapy analogové

Do dokončení digitalizace se v některých katastrálních územích stále vede katastrální mapa **na plastové fólii** s přesností a v zobrazovací soustavě stanovenými v době jejího vzniku.

Mapy v KN podle vzniku

- **Mapy původní** – vznikají zpracováním dat, **získaných přímým měřením v terénu** např. mapa stabilního katastru, mapa podle Instrukce A, mapa THM, ZMVM nebo **DKM novým mapováním**

- **Mapy odvozené** – vznikají na podkladě map původních metodami fotomechanickými nebo jejich **přepracováním do digitální podoby** bez přímého měření např. mapy souvislého zobrazení, FUO, KM-D, KMD.

Mapy v KN - přesnost

- **Přesnost** GPU vyplývá z charakteristik a kritérií pro **přesnost určení podrobných bodů**.
- Souřadnice podrobných bodů polohopisu se určují s přesností, která je dána základní střední souřadnicovou chybou **mxy = 0,14 m.**

Kód kvality	mxy	měřítko kat. mapy
body určené měřením		
3	0,14 m	
4	0,26 m	
5	0,50 m	
body určené digitalizací z analogové mapy		
6	0,21 m	1:1000, 1:1250
7	0,50 m	1:2000, 1:2500
8	1,00 m	1:2880 a jiné výše neuvedené

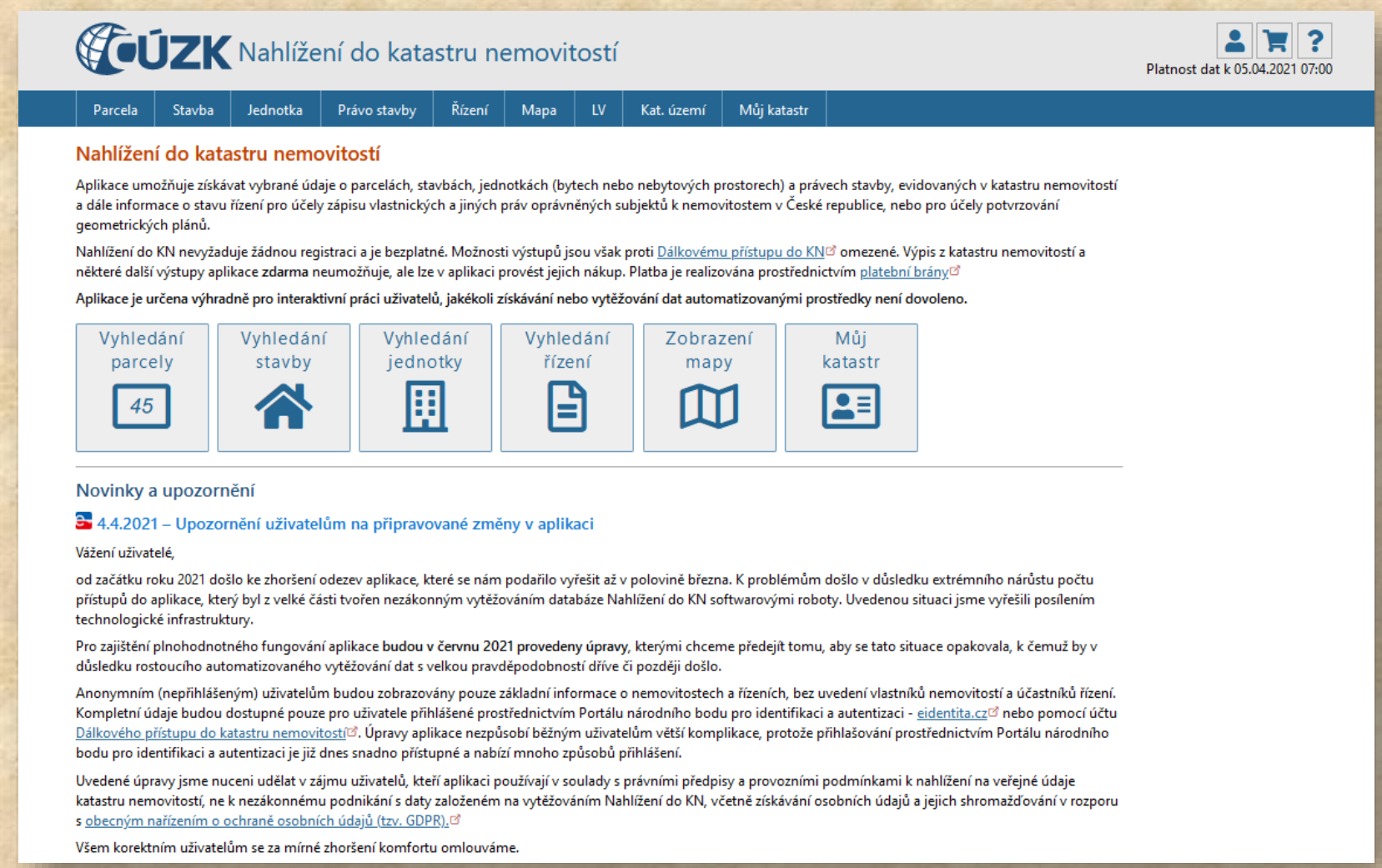
Přesnost je u souřadnic podrobných bodů, které byly určeny v S-JTSK, vyjádřena **kódem charakteristiky kvality souřadnic.**

Mapy v KN na webu

Webové aplikace ČÚZK https://www.cuzk.cz/

- Nahlížení do katastru
  https://nahlizenidokn.cuzk.cz/
- Geoportál ČÚZK
  https://geoportal.cuzk.cz
- Geoprohlížeč
  https://ags.cuzk.cz/geoprohlizec/

Aplikace nahlížení do KN



ÚZK Nahlížení do katastru nemovitostí

Platnost dat k 05.04.2021 07:00

Parcela | Stavba | Jednotka | Právo stavby | Řízení | Mapa | LV | Kat. území | Můj katastr

Nahlížení do katastru nemovitostí

Aplikace umožňuje získávat vybrané údaje o parcelách, stavbách, jednotkách (bytech nebo nebytových prostorech) a právech stavby, evidovaných v katastru nemovitostí a dále informace o stavu řízení pro účely zápisu vlastnických a jiných práv oprávněných subjektů k nemovitostem v České republice, nebo pro účely potvrzování geometrických plánů.

Nahlížení do KN nevyžaduje žádnou registraci a je bezplatné. Možnosti výstupů jsou však proti Dálkovému přístupu do KN omezené. Výpis z katastru nemovitostí a některé další výstupy aplikace **zdarma** neumožňuje, ale lze v aplikaci provést jejich nákup. Platba je realizována prostřednictvím platební brány

Aplikace je určena výhradně pro interaktivní práci uživatelů, jakékoli získávání nebo vytěžování dat automatizovanými prostředky není dovoleno.

Vyhledání parcely | Vyhledání stavby | Vyhledání jednotky | Vyhledání řízení | Zobrazení mapy | Můj katastr

Novinky a upozornění

4.4.2021 – Upozornění uživatelům na připravované změny v aplikaci

Vážení uživatelé,

od začátku roku 2021 došlo ke zhoršení odezev aplikace, které se nám podařilo vyřešit až v polovině března. K problémům došlo v důsledku extrémního nárůstu počtu přístupů do aplikace, který byl z velké části tvořen nezákonným vytěžováním databáze Nahlížení do KN softwarovými roboty. Uvedenou situaci jsme vyřešili posílením technologické infrastruktury.

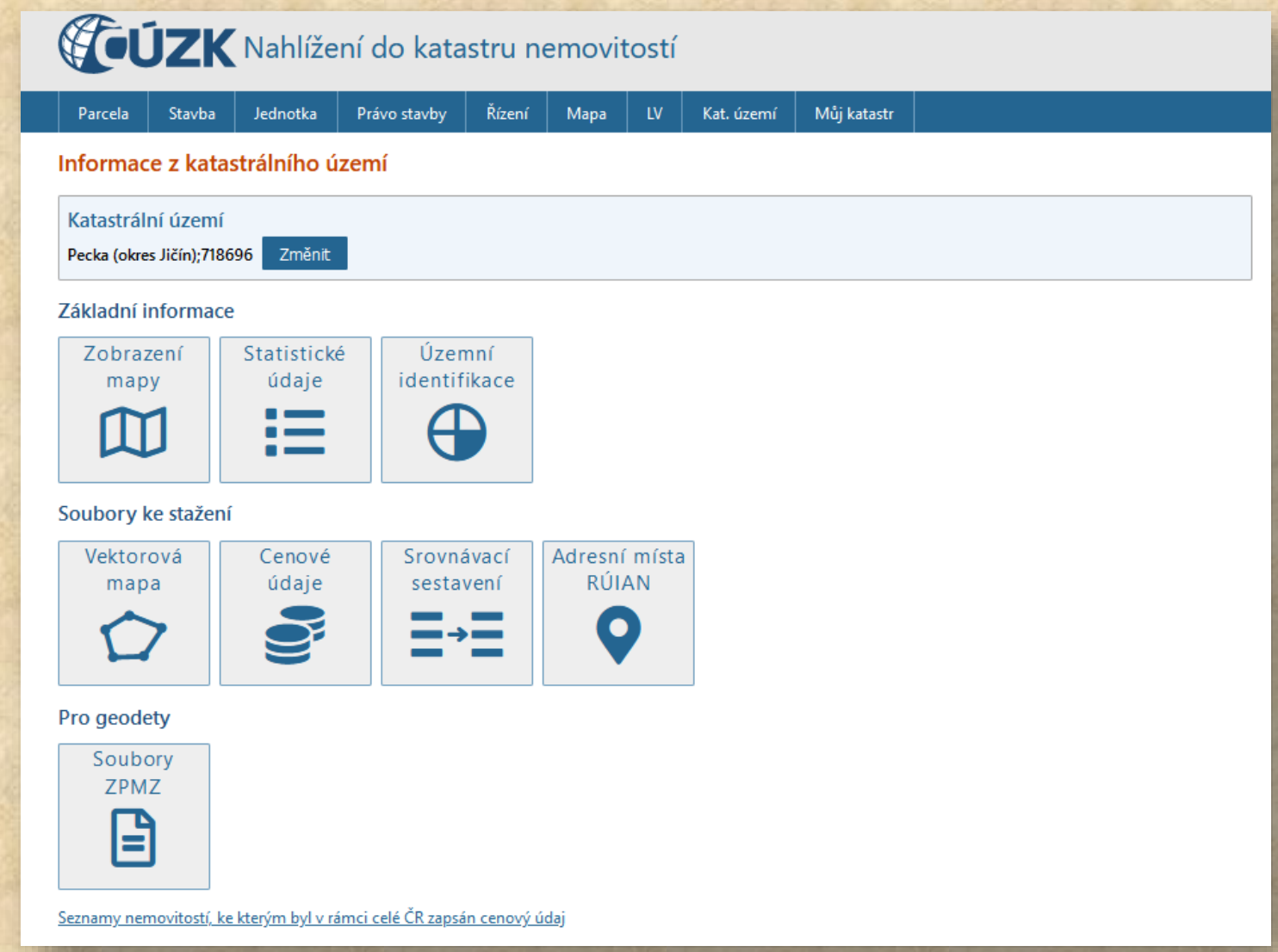
Pro zajištění plnohodnotného fungování aplikace **budou v červnu 2021 provedeny úpravy**, kterými chceme předejít tomu, aby se tato situace opakovala, k čemuž by v důsledku rostoucího automatizovaného vytěžování dat s velkou pravděpodobností dříve či později došlo.

Anonymním (nepřihlášeným) uživatelům budou zobrazovány pouze základní informace o nemovitostech a řízeních, bez uvedení vlastníků nemovitostí a účastníků řízení. Kompletní údaje budou dostupné pouze pro uživatele přihlášené prostřednictvím Portálu národního bodu pro identifikaci a autentizaci - eidentita.cz nebo pomocí účtu Dálkového přístupu do katastru nemovitostí. Úpravy aplikace nezpůsobí běžným uživatelům větší komplikace, protože přihlašování prostřednictvím Portálu národního bodu pro identifikaci a autentizaci je již dnes snadno přístupné a nabízí mnoho způsobů přihlášení.

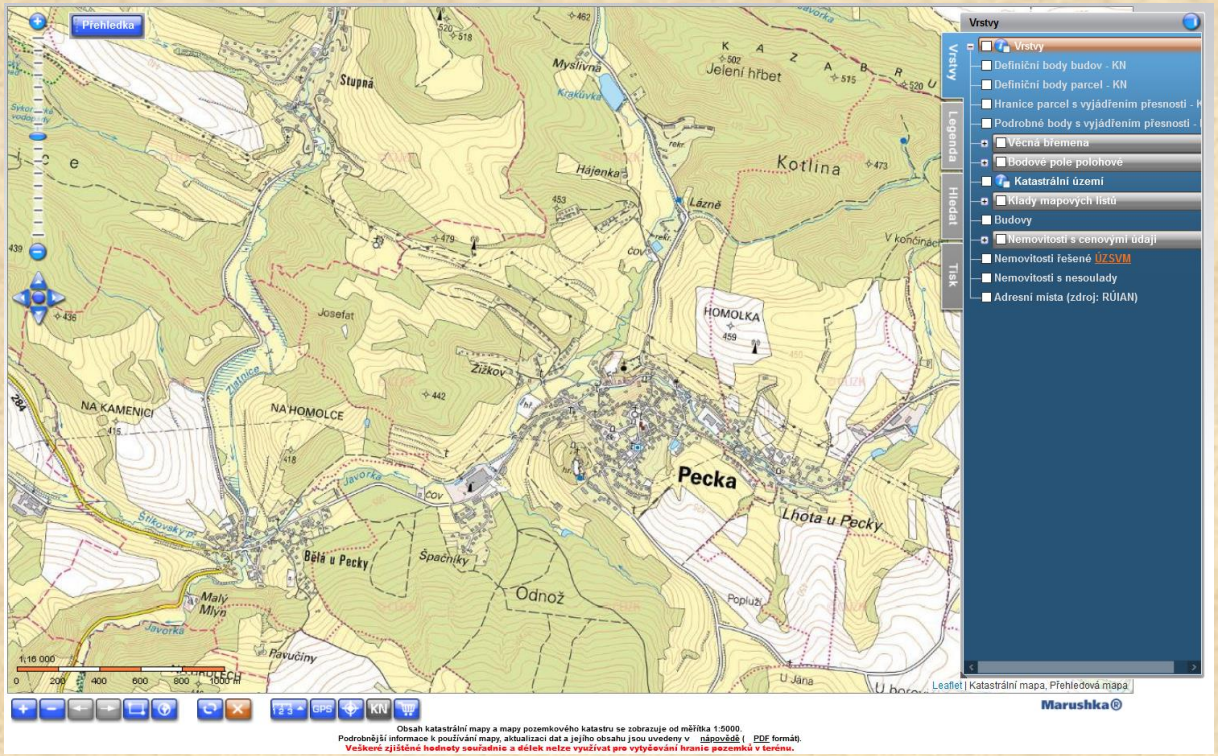
Uvedené úpravy jsme nuceni udělat v zájmu uživatelů, kteří aplikaci používají v soulady s právními předpisy a provozními podmínkami k nahlížení na veřejné údaje katastru nemovitostí, ne k nezákonnému podnikání s daty založeném na vytěžováním Nahlížení do KN, včetně získávání osobních údajů a jejich shromažďování v rozporu s obecným nařízením o ochraně osobních údajů (tzv. GDPR).

Všem korektním uživatelům se za mírné zhoršení komfortu omlouváme.

Nahlížení do KN – info z k.ú.

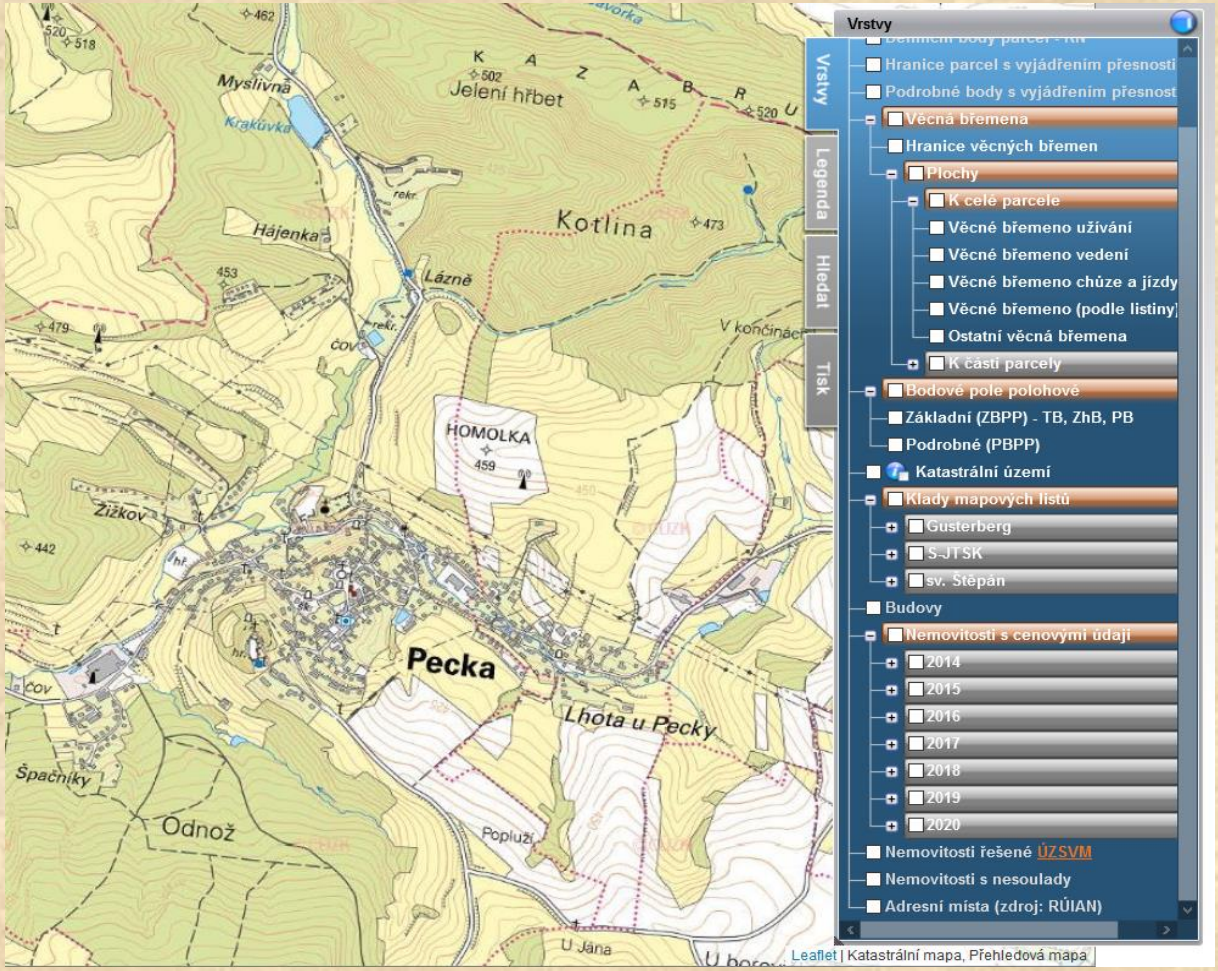


Nahlížení do KN – zobrazení mapy



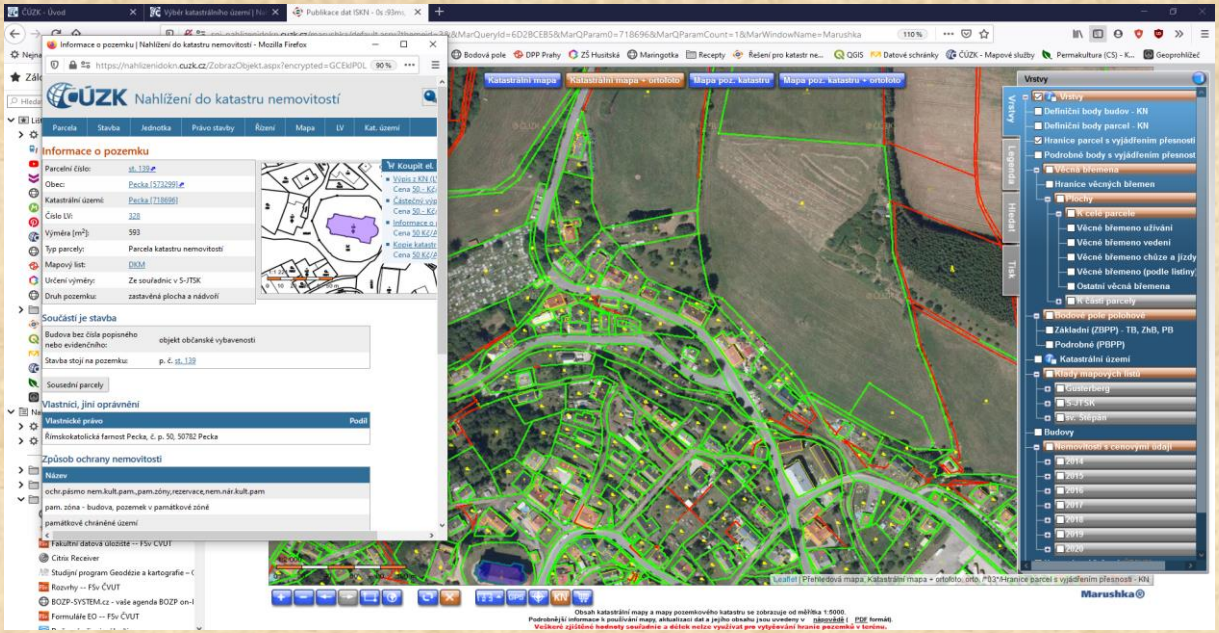
V pravé části obrazovky lze zapínat a vypínat jednotlivé tematické vrstvy podle potřeby

Nahlížení do KN – zobrazení mapy



V pravé části obrazovky lze zapínat a vypínat jednotlivé tematické vrstvy podle potřeby

Nahlížení do KN



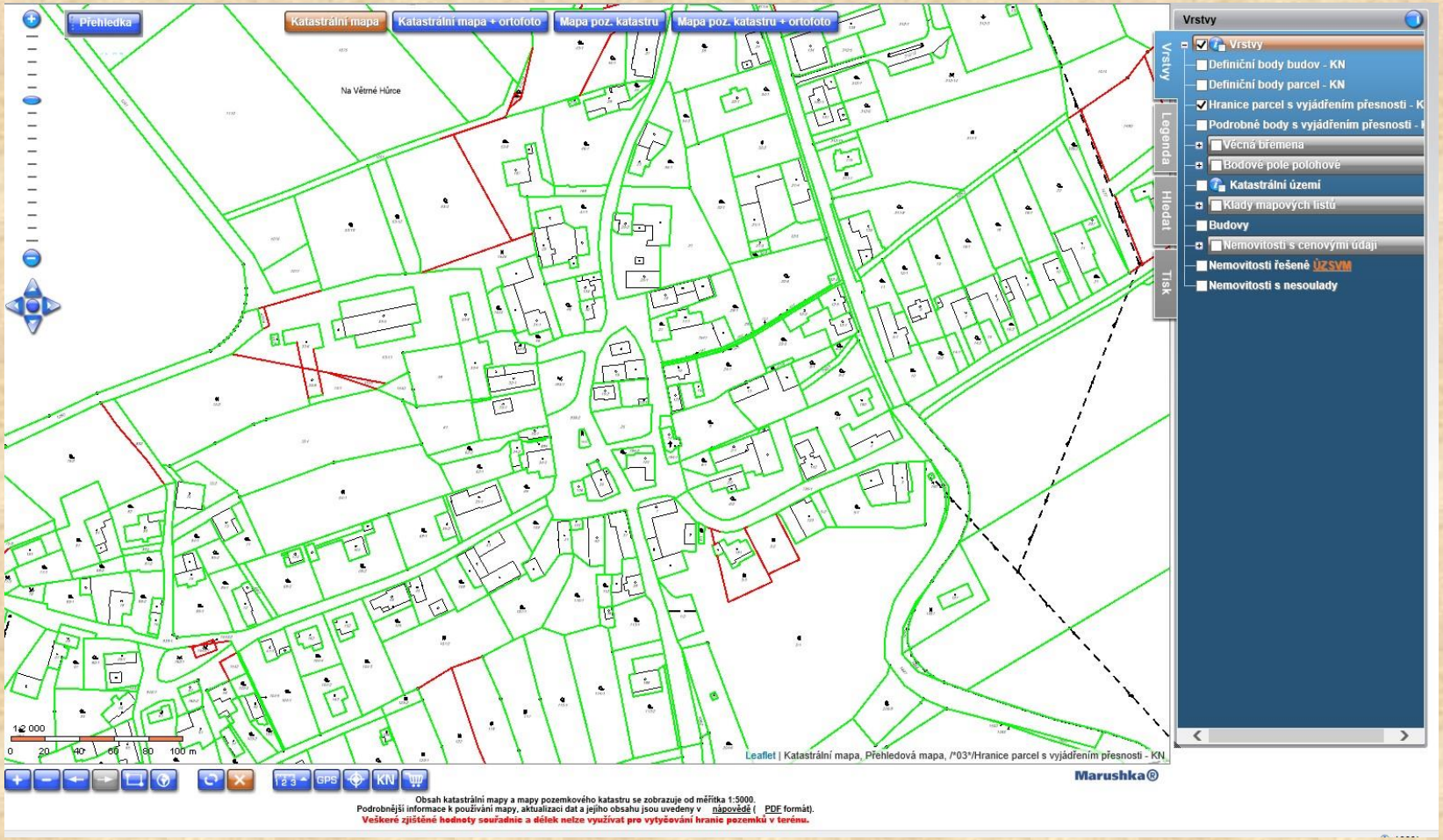
Popisné údaje lze získat i přímo z mapy

Přesnost hranic lze zvýraznit zapnutím vrstvy vpravo

Zeleně – body s KK 3 (vyhovující přesnost)

Červeně – body s KK 4 až 8 (nevyhovující přesnost)

Nahlížení do KN

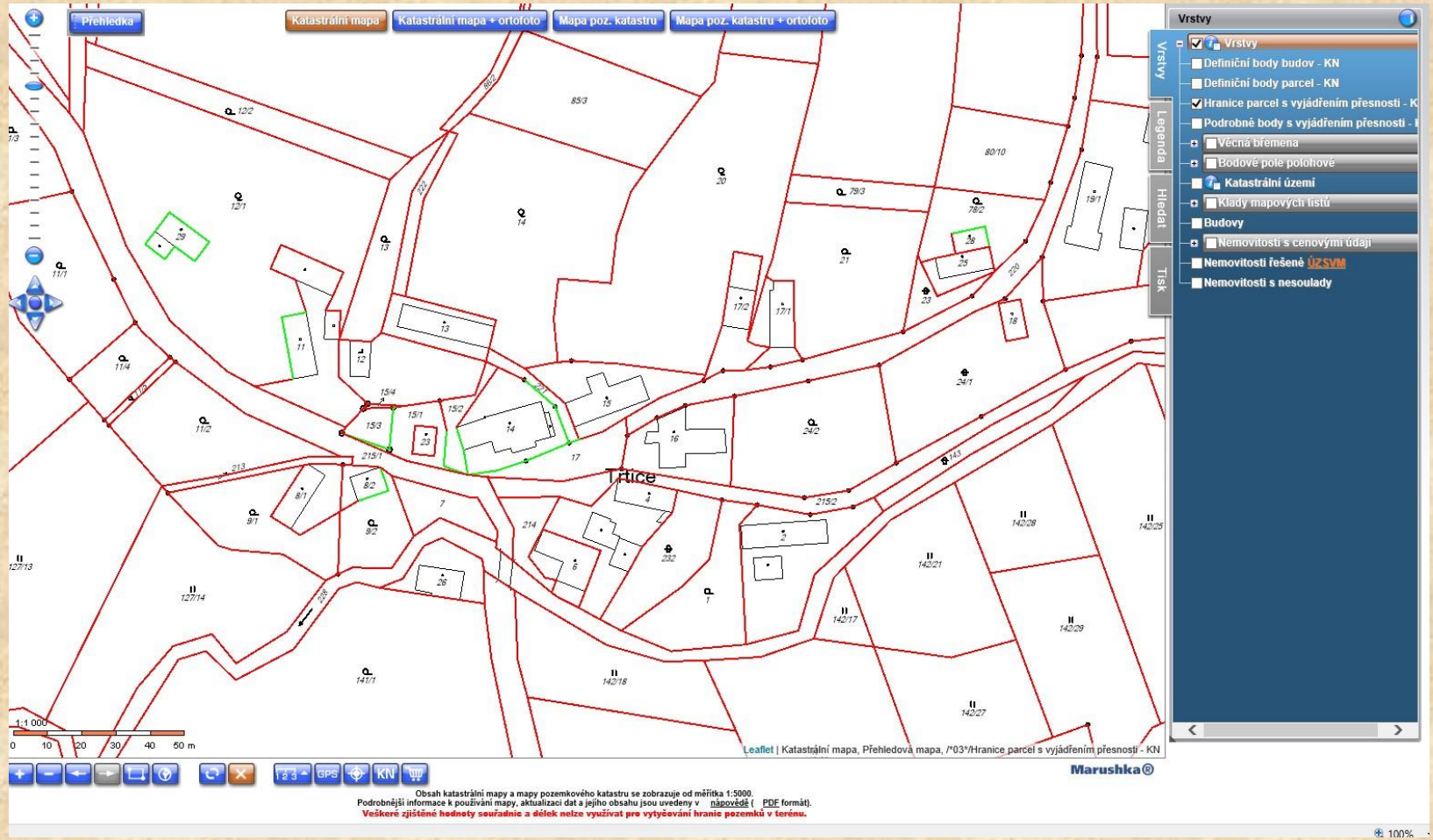


Ukázka zobrazení mapy DKM se zapnutou vrstvou přesnosti hranic parcel.

Nahlížení do KN

Detail DKM vzniklé přepracováním

Nahlížení do KN



Ukázka zobrazení mapy KMD se zapnutou vrstvou přesnosti hranic parcel.

Nahlížení – KMD detail

- Mapy typu KMD kromě nedostatečné polohové přesnosti nezobrazují bohužel ani aktuální stav.

- KMD = obsahově i polohově poměrně nekvalitní mapy

Výměry v KN

- **Mapování nebo KoPÚ = změna výměry vždy (nové určení výměr)**

Vyplývá z § 37, odst. 2 KV týkající se změny výměr parcel

DKM: obvykle platí, že výměra SPI = výměra SGI

- **Přepracování = změna výměry pouze při překročených odchylkách mezi výměrou SPI a SGI**

KMD: výměra SPI se liší od výměry SGI

Výměra SPI

Jedná se o výměru, která je uvedena v souboru popisných informací (na listu vlastnictví).

V případě mapy typu KMD vychází z původního určení výměry v historickém operátu katastru, která byla převzata do současného katastru nemovitostí.

Její původ sahá až k původnímu určení při vzniku katastru v 19. století. Většinou byla učena graficky nitkovým planimetrem.

Výměra SGI

Jedná se o výměru, která je určena výpočtem v souboru geodetických informací (ze souřadnic lomových bodů).

Může se lišit od výměry v SPI až o hodnotu povolené mezní odchylky.

Porovnání výměr SGI a SPI

Mezní odchylky mezi výměrou v počítačovém souboru a výměrou v SPI:

K.kv.	Mezní odchylka v m^2	
3	2	Měření
4	0,4 . √P + 4	
5	1,2 . √P + 12	
6	0,3 . √P + 3	1 : 1000
7	0,8 . √P + 8	1 : 2000
8	2,0 . √P + 20	1 : 2880

P = dosazuje se vždy větší z obou výměr

Mezní odchylky výměr SGI

v mapě 1:2880 a od nich odvozených

*parcely velikosti **100 m²** = odchylka až **40 m²***

*parcely velikosti **1000 m²** = odchylka až **83 m²***

*parcela velikosti **10000 m²** (1ha) = odchylka až **220 m²***

K. kv.	Mezní odchylka v m²	
8	2,0 . √P + 20	1 : 2880

Pokud budete mít na obvodu pozemku, který budete řešit v GP, jediný lomový bod s KK8, řídíte se již těmito odchylkami.

Způsob určení výměry

- **kód 2** – ze souřadnic v S-JTSK s **kódem kvality 3 + 4**
- **kód 0** – ze souřadnic lomových bodů, z nichž nejméně jeden má kód kvality **5 až 8**
- **kód 0** – graficky, vč. deformace (srážky)
  - výpočtem z kartometrických souřadnic lomových bodů
  - výpočtem z měr odměřených na mapě
  - digitálním planimetrem měřením na mapě

Kvalita dat KN

Kvalita katastrálních map je velmi rozdílná, jak co se týče **aktuálnosti obsahu**, tak pokud jde o **polohovou přesnost**.

49% map z celkového počtu k.ú. tvoří mapy na základě **podrobného měření číselnou metodou**.

50% map z celkového počtu k.ú. tvoří mapy vzniklé přepracováním ze systému stabilního katastru měřeného stolovou metodou v 19. století.

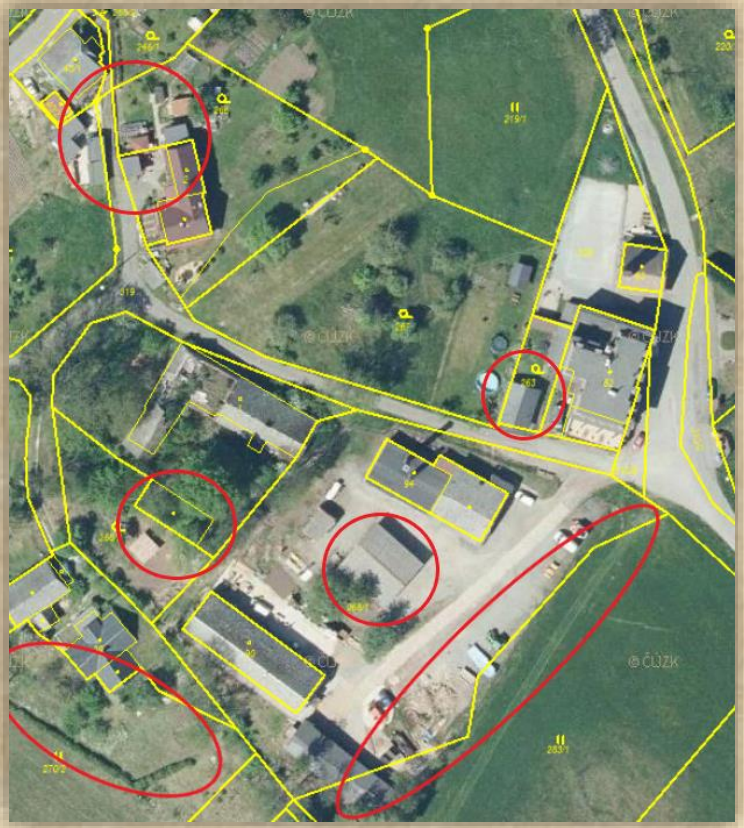
Kvalita dat KN

Využití KM v digitální podobě s neaktuálním obsahem je někdy problematické. V polovině území ČR jsou mapy KN spíše jen informativním zdrojem než prostředkem pro územně plánovací a technickou činnost.

Práce v polohově nepřesných mapách v digitální podobě je někdy obtížná. To se týká katastrálních map přibližně **v polovině z celkového počtu území v ČR,** kde je nutné prověřit přesnost podkladů, ze kterých se vychází pro územně plánovací činnost.

Problémem současného digitálního katastru, pokud jde o jeho **obsahovou i polohovou přesnost**, je tak určitá míra nespolehlivosti dat SGI, se kterou je třeba pracovat obezřetně.

KVALITA současných dat KN



Bohdašín nad Olešnicí po dokončené revizi v září 2020.

Možnosti zkvalitnění dat KN

revize údajů katastru

(vždy v pravidelných intervalech několika let)

obnova mapováním

(tam kde nebylo provedeno číselné měření)

zpřesnění hranice na žádost vlastníka

(v případě zájmu vlastníka, nevede to k celkovému zlepšení dat a vlastník si to musí sám zafinancovat)

Revize údajů katastru

- KÚ reviduje **soulad údajů katastru se skutečným stavem v terénu.**

- Revizi údajů katastru vyhlašuje příslušný KÚ podle potřeby zajištění souladu údajů katastru s jejich skutečným stavem v terénu a provádí ji za součinnosti obcí, popřípadě též orgánů veřejné moci, a za účasti vlastníků a jiných oprávněných.

- Zjistí-li nesoulad v údajích katastru, projedná způsob jeho odstranění.

Revize údajů KN = kontrola a zajištění souladu evidence se skutečností

- Revizi katastru provádí KÚ vždy v rozsahu katastrálního území nebo v jeho ucelené části.

Důvody pro provedení revize

- Zvyšující se nesoulad mezi skutečností v přírodě a evidencí katastru nemovitostí.

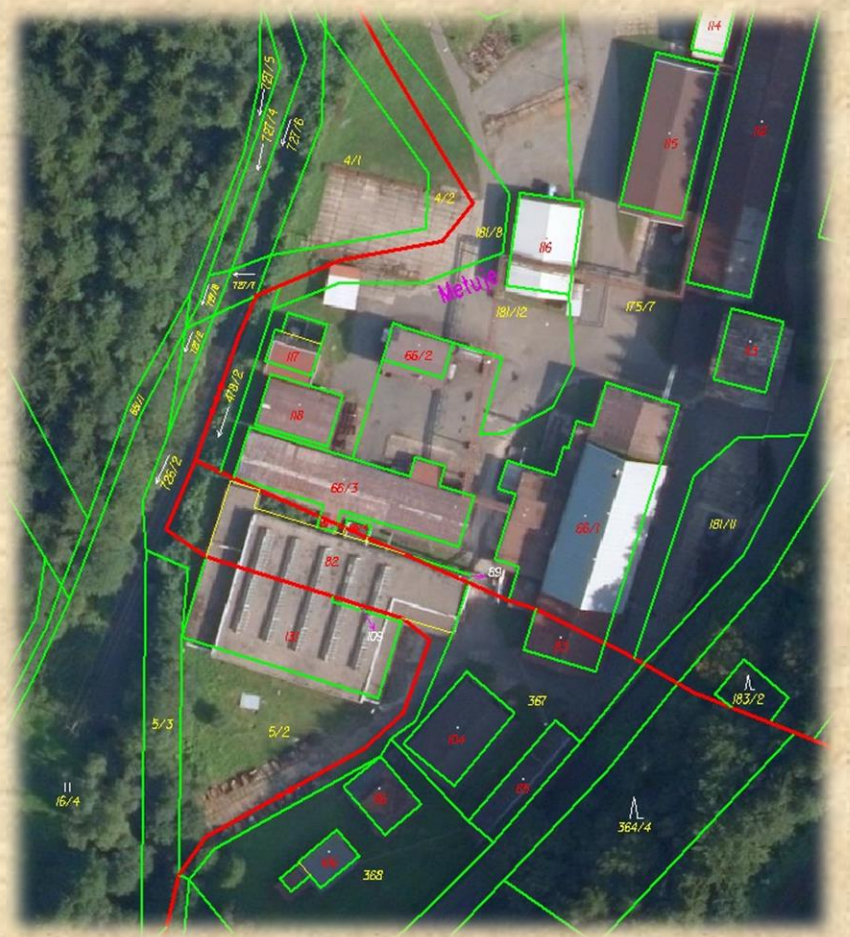
- Neplnění ohlašovací povinnosti vlastníků stanovenou katastrálním zákonem pro zápis změn jejich nemovitostí.

Náprava nežádoucího stavu:

- zvýšení povědomí vlastníků o jejich povinnostech
- tlak na odbornou veřejnost, aby docházelo k zaměřování změn druhů pozemků např. už při vyhotovení GP na nově dokončenou stavbu
- **pravidelný cyklus revize katastru v každém k.ú.**

Důvody pro provedení revize

- Katastrální i obecní hranice dělí nemovitost
- Následné sloučení parcel stejného vlastníka a DP



Po revizi jsou v nahlížení vyznačeny nesoulady, které nebyly vlastníky odstraněny

Kvalita prováděných revizí

- k.ú. Teletín, **revize dokončena v říjnu 2020**

Obnova operátu

- Obnova katastrálního operátu je vyhotovení nového souboru geodetických informací a nového souboru popisných informací v elektronické podobě

  (§ 40 katastrálního zákona)

  = vyhotovení nové katastrální mapy

Provádí se 3 způsoby:

a) novým mapováním

b) přepracováním SGI

c) na podkladě výsledků pozemkových úprav

Obnova operátu

- Katastrální operát se obnovuje zpravidla v rozsahu katastrálního území nebo na jeho části.
- Obnovu katastrálního operátu provádí katastrální úřad a zahájí ji bez návrhu.
- OKO na podkladě výsledků KoPÚ provádí katastrální úřad ve spolupráci se Státním pozemkovým úřadem.

Obnova operátu

- **Nové mapování** provádí KÚ nejčastěji na části k.ú. v **intravilánu obce**.
- **Obnovu přepracováním** provedl KÚ v rozsahu celého k.ú. v rámci digitalizace.
- **KoPÚ** provádí zpracovatel (soukromá firma) v součinnosti s okresní pobočkou SPÚ v rozsahu **extravilánu na zemědělských pozemcích**.

Geometrický plán

- technický podklad pro vyhotovování listin, na základě kterých má dojít ke změnám v SGI a SPI

- Týká-li se právo, které má být na základě listiny zapsáno do katastru, **jen části pozemku** evidovaného v katastru, musí být s listinou spojen geometrický plán, který část pozemku vymezuje.

- **Geometrický plán se považuje za součást listiny.**

Geometrický plán

- Zobrazuje nově navrhovaný stav údajů SPI (popisné údaje) i SGI (katastrální mapu).
- Změněné nebo nové hranice se zobrazují červeně.
- Vyhotovuje se pro: rozdělení pozemku,změnu hranice pozemku, vyznačení budovy, zákres věcného břemene, zpřesnění hranice, opravu GPU, atd.

Geometrický plán - rozdělení

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku / Způsob využití		Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů: Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Porovnání se stavem evidence právních vztahů: Díl přechází z pozemku označeného v dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m²				ha	m²							ha	m²	
1244		33	10	ovoc. sad	1244/1		18	78	ovoc. sad		2	1244		136	18	78	
					1244/2		7	11	zahrada		2	1244		136	7	11	
					1244/3		7	21	ovoc. sad		0	1244		136	7	21	
		33	10				33	10									

SEZNAM SOUŘADNIC S-JTSK

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN: Y	X	kód kval.	Poznámka
1	655677.43	1014312.86	3	plast. mezník
2	655692.41	1014351.26	3	plast. mezník
3	655708.77	1014343.17	3	plast. mezník
107-97	655720.08	1014368.36	3	sloupek
107-14	655691.78	1014305.32	3	sloupek
107-9	655649.66	1014327.44	3	sloupek
105-180	655690.74	1014347.06	3	kolík
105-179	655683.33	1014328.08	3	kolík

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	Parcelní číslo podle zjednodušené evidence	Kód BPEJ	Výměra ha	Výměra m²	BPEJ na dílu parcely
1244/1		53001		27	
		53011	18	30	
		nebonit.		21	
1244/2		53011	7	11	
1244/3		53011	7	21	

GEOMETRICKÝ PLÁN

pro

rozdělení pozemku

Vyhotovitel:	**Ing. Martin Tauchman** **Pecka 278** **507 82 Pecka**
Číslo plánu:	525-003/2020
Okres:	Jičín
Obec:	Lázně Bělohrad
Kat. území:	Horní Nová Ves
Mapový list:	JIČÍN 2-7/21

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:

plastovými mezníky

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: Ing. Martin Tauchman

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2491/2010

Dne: 10.02.2020 Číslo: 2/2020

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

KÚ pro Královéhradecký kraj
KP Jičín
Miloslava Purkrtová
PGP-160/2020-604
2020.02.14 13:58:20 CET

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

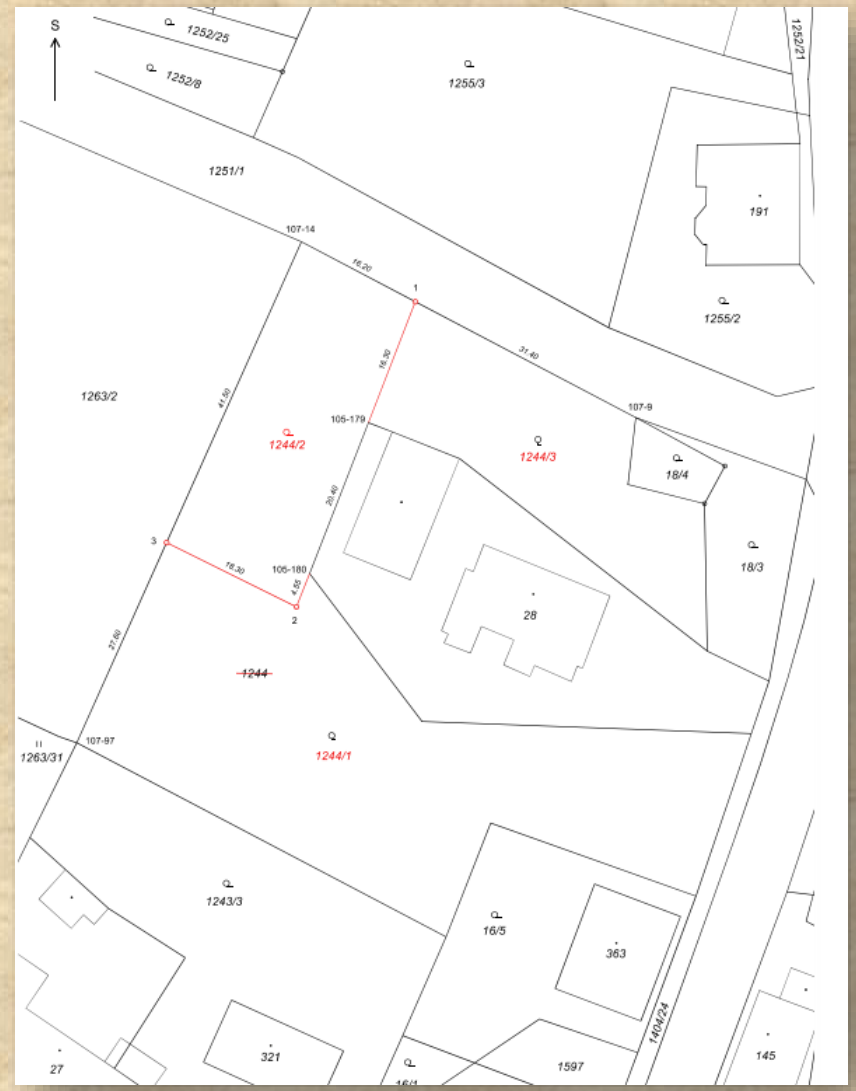
Jméno, příjmení:

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:

Dne: Číslo:

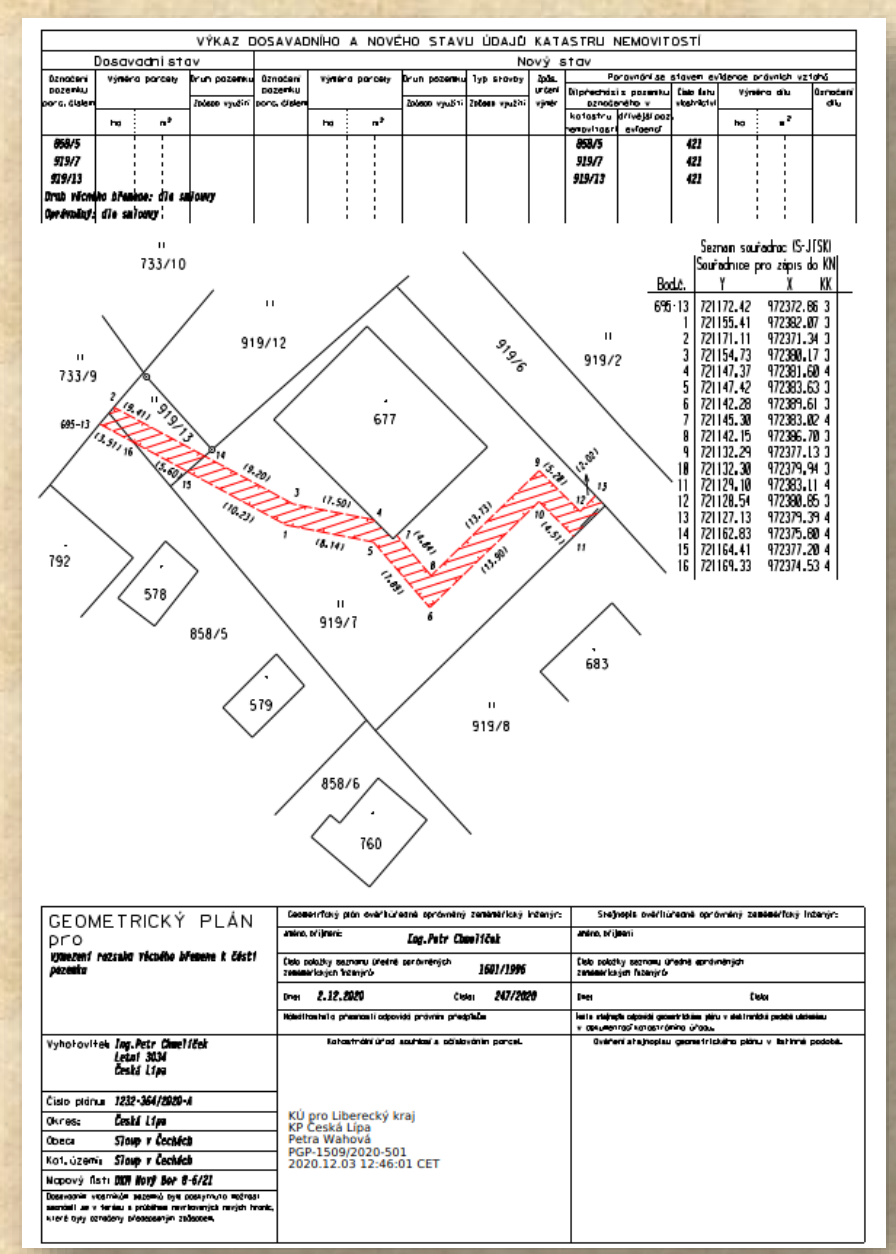
Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.



Geometrický plán

Pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů: Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Díl přechází z pozemku označeného v dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m²			ha	m²							ha	m²	
858/5										858/5		421			
919/7										919/7		421			
919/13										919/13		421			

Druh věcného břemene: dle smlouvy
Oprávněný: dle smlouvy

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Bod.č.	Souřadnice pro zápis do KN Y	X	KK
695-13	721172.42	972372.86	3
1	721155.41	972382.07	3
2	721171.11	972371.34	3
3	721154.73	972380.17	3
4	721147.37	972381.60	4
5	721147.42	972383.63	3
6	721142.28	972389.61	3
7	721145.30	972383.02	4
8	721142.15	972386.70	3
9	721132.29	972377.13	3
10	721132.30	972379.94	3
11	721129.10	972383.11	4
12	721128.54	972380.85	3
13	721127.13	972379.39	4
14	721162.83	972375.80	4
15	721164.41	972377.20	4
16	721169.33	972374.53	4

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
Jméno, příjmení: Ing. Petr Chmelíček
Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1601/1996
Dne: 2.12.2020 Číslo: 247/2020
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
Jméno, příjmení:
Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:
Dne: Číslo:
Kolik stejnopisů odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Vyhotovitel: Ing. Petr Chmelíček, Letní 3034, Česká Lípa
Číslo plánu: 1232-364/2020-A
Okres: Česká Lípa
Obec: Sloup v Čechách
Kat. území: Sloup v Čechách
Mapový list: DKM Nový Bor 8-6/21
Dosavadním vlastníkům pozemků bylo poskytnuto možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny přeskočeným způsobem.

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

KÚ pro Liberecký kraj
KP Česká Lípa
Petra Wahová
PGP-1509/2020-501
2020.12.03 12:46:01 CET

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

Geometrický plán - zpřesnění

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	Výměra parcely m²		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	Výměra parcely m²		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů: Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Porovnání se stavem evidence právních vztahů: Díl přechází z pozemku označeného v dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha	Výměra dílu m²	Označení dílu
1165/10		4	70	zahrada	1165/10		4	70	zahrada		0			276			
1165/3		11	56	zahrada	1165/3		11	56	zahrada		0			454			
1465		4	45	ostat.pl. ostat.komunikace	1465		4	45	ostat.pl. ostat.komunikace		0			10001			
1466	1	00	08	ostat.pl. ostat.komunikace	1466	1	00	08	ostat.pl. ostat.komunikace		0			10001			
1162	2	57	44	lesní poz	1162	2	57	44	lesní poz		0			10001			
st.184	*1)		93	zast. pl.	st.184		1	25	zast. pl.	č.p.91 rod.rekr	2			276			
1163	*1)	6	81	zahrada	1163		7	46	zahrada		2			276			
*1)	3	85	97			3	86	94									

**1) Změna výměry p. č. 1163 a st.184 podle § 37 odst. 1 písm. c) katastrální vyhlášky.*

Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků podle § 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona navržené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

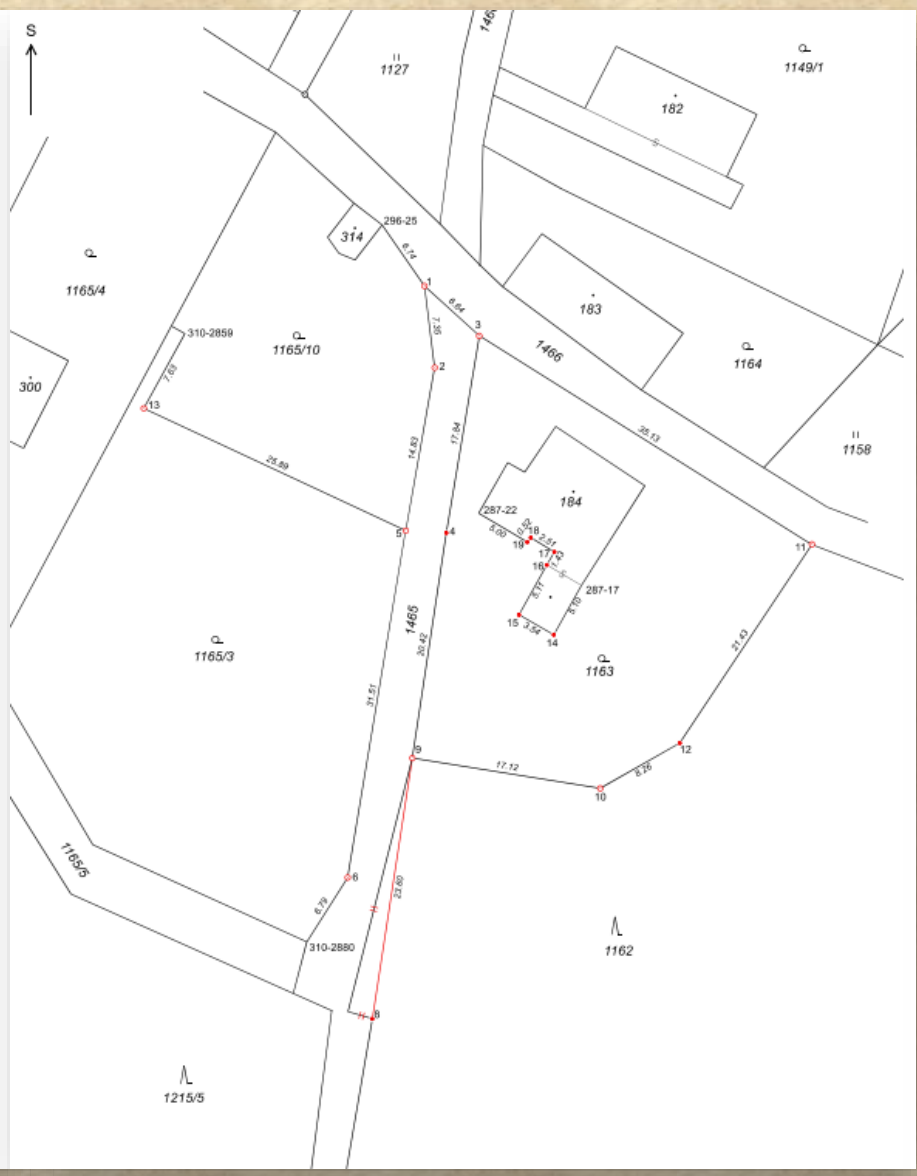
GEOMETRICKÝ PLÁN

pro

průběh vytyčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemků a pro opravu geometrického a polohového určení nemovitosti

Vyhotovitel:	**Ing. Martin Tauchman** Pecka 278 507 82 Pecka
Číslo plánu:	405-006/2020
Okres:	Trutnov
Obec:	Hajnice
Kat. území:	Brusnice
Mapový list:	TRUTNOV 2-6/41
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:	viz seznam souřadnic

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
Jméno, příjmení: Ing. Martin Tauchman	Jméno, příjmení:
Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2491/2010	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:
Dne: 11.05.2020 Číslo: 15/2020	Dne: Číslo:
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	**Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.**
KÚ pro Královéhradecký kraj KP Trutnov Ing. Lucie Petříčková PGP-777/2020-610 2020.05.14 17:52:14 CEST	



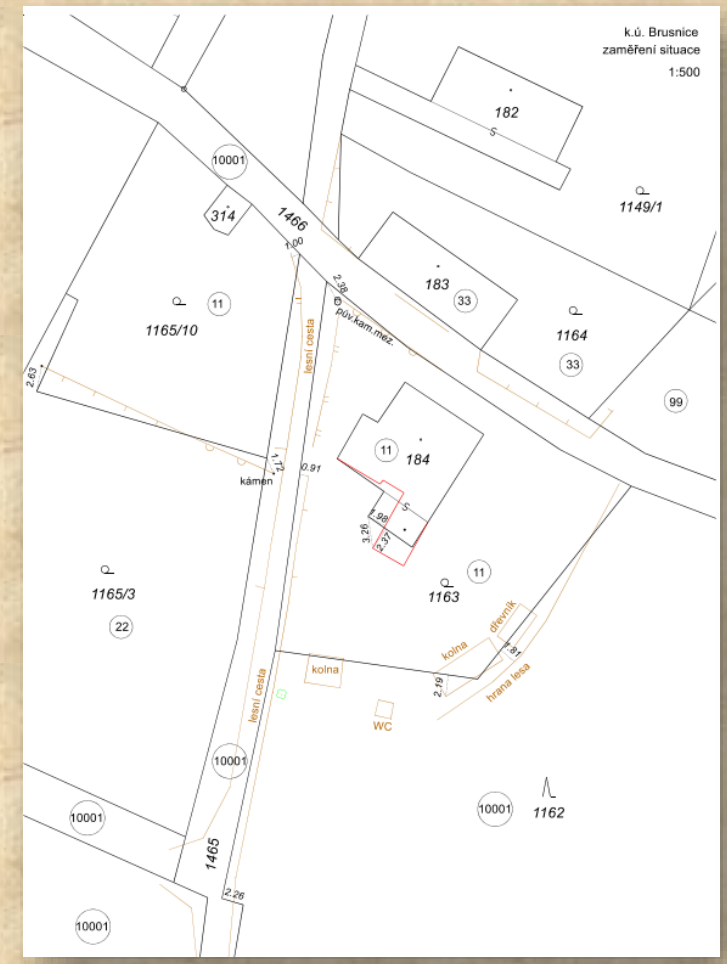
Zpřesnění hranice

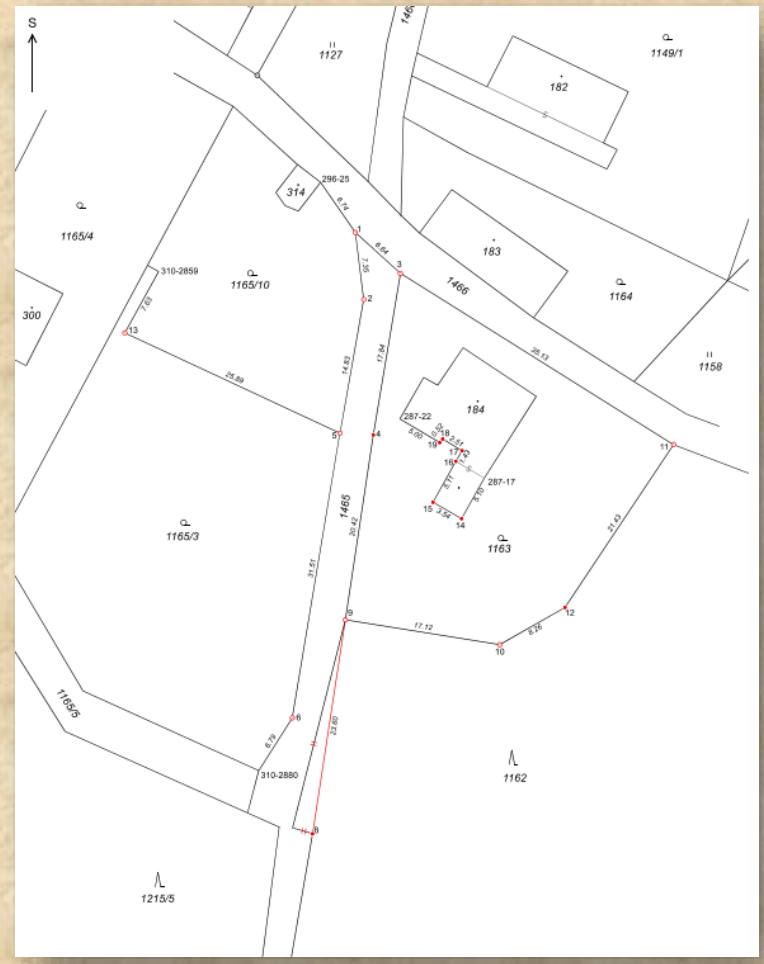
- Na průběh vytyčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemků se vyhotoví GP, pokud má být podle nich do katastru zapsáno zpřesněné GPU pozemku a jemu odpovídající zpřesněná výměra parcely.

- Změna údajů o GPU pozemku na podkladě vytyčení nebo zpřesnění hranice pozemků se zapisuje na podkladě **žádosti vlastníka** nebo jiného oprávněného, jejíž přílohou je **listina dokládající shodu vlastníků na průběhu hranice pozemků**

- **Zpřesněním evidenčních údajů katastru o GPU pozemku nedochází ke změně práv k pozemku.**

Zpřesnění hranice





ZÁPISY PRÁV DO KN – KatZ § 6 až § 10

VKLADY, ZÁZNAMY A POZNÁMKY

- Zápisy týkající se práv se do katastru provádějí **vkladem, záznamem nebo poznámkou**.
- **Vklad je zápis do katastru,** kterým se zapisují **věcná práva,** práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht.
- **Záznam je zápis do katastru,** kterým se zapisují **práva odvozená** od vlastnického práva.
- **Poznámka je zápis do katastru,** kterým se zapisují **významné informace** týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných.

ZÁPISY PRÁV DO KN – označení nemovitostí v listině

- **Pozemek** parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území a druhu číslování (jedna číselná řada, dvě číselné řady – stavební a pozemkové parcely)

- Pozemek, který je evidován zjednodušeným způsobem, **parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence** s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru (PK), přídělového operátu (GP), scelovacího operátu nebo evidence nemovitostí (EN) s uvedením názvu katastrálního území.

- **Budova**, která není součástí pozemku ani práva stavby, označením pozemku, na němž je postavena, číslem popisným nebo evidenčním a příslušností budovy k části obce, nebo pouze způsobem využití, pokud se č.p. ani č.e. nepřiděluje.
- **Jednotka** označením budovy, v níž je vymezena, číslem jednotky a jejím pojmenováním

ZÁPISY PRÁV DO KN – právní účinky

PRÁVNÍ ÚČINKY SMLOUVY

- Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu.

- Nikoli vyhotovením, podpisem smlouvy nebo uhrazením kupní ceny, ale **pouze podáním na katastrální úřad**!

Ukázka návrhu na vklad

Návrh na vklad do katastru nemovitostí
podle § 14 zákona č. 256/2013 Sb.

Spisová značka .....
vyplní katastrální úřad

Určeno:

Katastrálnímu úřadu pro .....

Katastrálnímu pracovišti .....

I. Údaje o účastnících řízení – fyzických osobách

pořadové číslo	příjmení	jméno, příp. jména	titul před	titul za

rodné číslo (nebylo-li přiděleno, datum narození)	číslo EČI**) dokladu navrhovatele (byl-li vydán)	typ EČI**) dokladu

Adresa místa trvalého pobytu (není-li povolen, adresa bydliště)

ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)

PSČ	obec	městský obvod v Praze	stát (vyplňte pouze v případě cizího státu)

Adresa pro doručování, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu

ulice	č.p./č.ev.*)	č.orient.	část obce (v Praze název katastrálního území)

PSČ	obec	městský obvod v Praze

příjmení a jméno zástupce, pokud je účastník zastoupen	**podpis navrhovatele/zástupce*)**

ŽIVOTNÍ SITUACE

- zápisu věcného břemene bytu pro rodiče při darování nemovitosti,
- zástavní právo a zjištění banky, že úvěr neposkytne do nápravy nesouladu vnějšího obvodu budovy
- zápis nájmu nebo pachtu
- zápis dědictví
- **změna vlastnického práva při koupi části pozemku**

ZÁMĚR

- Na prvním místě je třeba si ujasnit **záměr**, jak velký pozemek budete kupovat a zda-li obraz pozemku v mapě opravdu odpovídá tomu, co vidíte v terénu.

- Na druhém místě je stanovení hranic a vyznačení nového pozemku v terénu.

- Vyhotovení **geometrického plánu**, jeho potvrzení na KÚ

… ale tím to nekončí

Postup vedoucí k podání

- **ke každému dělení nebo změně hranici pozemku**, musí být přiložen **souhlas s dělením Stavebního úřadu**.

- Ten je zatím podmíněn **souhlasným vyjádřením odboru územního plánování**, pokud se jedná o zastavěnou část obce.

- Ke každé listině pak vždy ještě **návrh na vklad**.

- Pokud je zároveň v GP navržena změna druhu pozemku nebo způsobu využití pozemku, je třeba dodat listiny nebo **potvrzení, které změnu dokládají**.

Návrh na vklad elektronicky

Pro podání na KÚ je nutné vyplnit formulář návrhu na vklad.

na webu www.cuzk.cz je elektronický formulář návrhu na vklad:

https://nv.cuzk.cz/

- Interaktivní aplikace má dvě varianty (jednoduchou nebo kompletní), v případě GP je nutné vždy volit variantu kompletního návrhu.
- Návrh na vklad je po vyplnění nutno vytisknout a podepsat **jedním z účastníků vkladového řízení.**

Podání na KÚ

- Jako **přílohu k návrhu** je třeba **podat listinu**, podle které bude změna vlastnického práva provedena, **případně další dokumenty**.

např. kupní smlouva s pevně spojeným geometrickým plánem, na které jsou úředně ověřené podpisy a dále souhlas s dělením ze stavebního úřadu

Správní poplatek za **návrh na vklad 2000 Kč**

Ne dříve než po 20 dnech účastníci vkladového řízení obdrží vyrozumění o provedení vkladu.

Následující rok **do 31.1.** je třeba ještě podat **daňové přiznání**, případně změnu daňového přiznání k nemovitosti. Daň z nemovitosti je splatná k 31.5. kalendářního roku.

Shrnutí

- Nejdůležitější je **jasný záměr**
- Záměr je třeba odsouhlasit příslušnými orgány veřejné moci (stavební úřad, územní plánování, apod. dle konkrétní situace
- **Vyhotovení geometrického plánu** je vyloženě technickou činností geodeta
- Pro zápis změny je třeba GP spojit s **listinou**, na základě které má být změna provedena v katastru – právní jednání, je možné využít služeb advokáta nebo notáře
- Na závěr je potřeba učinit **podání na KÚ**
- Další rok je třeba změnit nebo podat **daňové přiznání**

Základní katastrální předpisy:

- **zákon č. 256/2013 Sb.**, o katastru nemovitostí (**KATASTRÁLNÍ ZÁKON**)
- **vyhláška č. 357/2013 Sb.**, o katastru nemovitostí (KATASTRÁLNÍ VYHLÁŠKA)
- **vyhláška č. 358/2013 Sb.,** o poskytování údajů z katastru nemovitostí

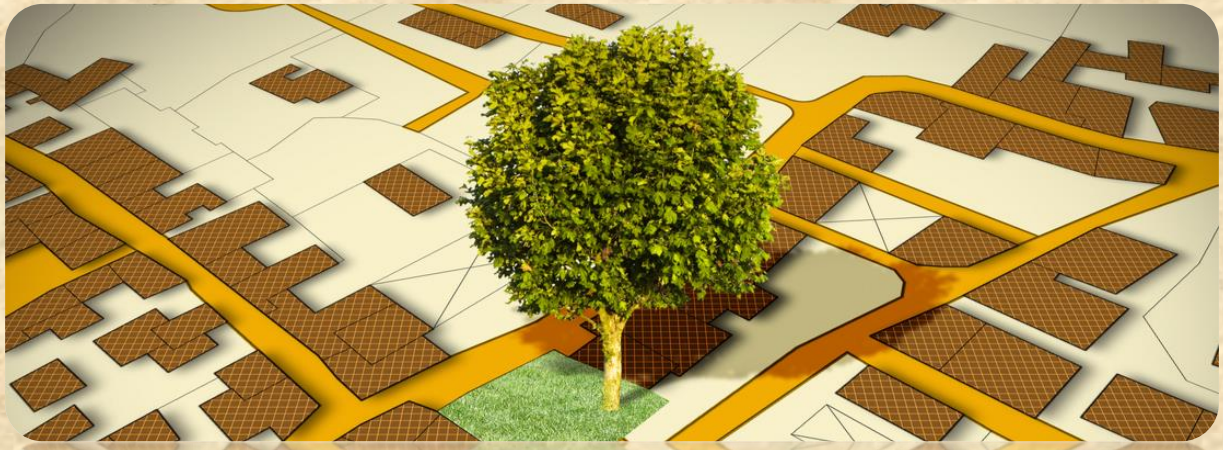
katastrální předpisy:

- Na této stránce naleznete všechny předpisy týkající se katastru nemovitostí:

https://www.cuzk.cz/Predpisy.aspx

Katastr nemovitostí je běžnou součástí života

Základní znalosti katastru patří mezi základní znalosti každého, kdo je nebo bude vlastníkem nemovitostí



Děkuji za pozornost