Zemědělská fakulta
Faculty of Agriculture
Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
University of South Bohemia in České Budějovice

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Katedra krajinného managementu

Diplomová práce

Provedení vybraných činností vykonávaných v rámci revize katastru nemovitostí

Autorka práce: Bc. Kolářová Lucie

Vedoucí práce: Ing. Pavel Hánek, Ph.D.

České Budějovice
2021

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem autorem této kvalifikační práce a že jsem ji vypracovala pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu použitých zdrojů.

V Českých Budějovicích dne ....

Podpis

Abstrakt

Tato diplomová práce se zaměřuje na problematiku revizí údajů katastru nemovitostí. Začátek práce je věnován stručnému shrnutí pozemkových evidencí, od historických po současné. Dále práce řeší provedení revize údajů katastru nemovitostí na území Ratibořských Hor. Pozornost diplomové práce je věnována především na zjištění nesouladu v geometrickém určení stavebních objektů. V závěru práce se nachází statistické vyhodnocení zjištěných údajů.

Klíčová slova: revize, katastr nemovitostí, nesoulad

Abstract

This diploma thesis focuses on the issue of revisions of real estate cadastre data. The beginning of the work is devoted to a brief summary of land records, from historical to contemporary. Furthermore, the work addresses the revision of real estate cadastre data in the area of Ratibořské hory. The attention of the diploma thesis is paid mainly to the finding of inconsistencies in the geometric determination of buildings. At the end of the work is a statistical evaluation of the data.

Keywords: revision, real estate cadastre, differences

Poděkování

Ráda bych poděkovala svému vedoucímu práce Ing. Pavlovi Hánkovi, Ph.D. za jeho ochotu, vstřícnost, čas, cenné rady a odborné vedení mé diplomové práce. Dále bych chtěla poděkovat svým rodičům za ochotu a podporu během psaní.

Obsah

Úvod 8

1 Literární rešerše 9

1.1 Vybrané pojmy 9

1.1.1 Katastr nemovitostí 9

1.1.2 Katastrální mapa 9

1.1.3 Pozemek 9

1.1.4 Parcela 10

1.2 Historie pozemkových evidencí 10

1.2.1 Zemské desky 10

1.2.2 Urbáře 11

1.2.3 Rustikální katastr 12

1.2.4 Tereziánský katastr 13

1.2.5 Josefský katastr 14

1.2.6 Tereziánsko – Josefský katastr 15

1.2.7 Stabilní katastr 15

1.2.8 Pozemkový katastr 16

1.2.9 Evidence nemovitostí 17

1.3 Katastr nemovitostí České republiky 17

1.3.1 Katastrální orgány 18

1.3.2 Obsah katastru nemovitostí 20

1.3.3 Zásady katastru nemovitostí 25

1.4 Revize 27

1.4.1 Revize katastru nemovitostí 27

1.4.2 Obsah a cíle revize 27

1.4.3 Podklady pro revizi 28

1.4.4 Předmět revize 28
1.4.5 Výsledek revize 28
1.5 Druhy nesouladů 29
1.5.1 Nesoulad druhu pozemku se skutečným stavem 29
1.5.2 Nesoulad způsobu využití pozemku se skutečným stavem 30
1.5.3 Nesoulad způsobu využití stavby se skutečným stavem 30
1.5.4 Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem 30
1.5.5 Jiný nesoulad 30
2 Metoda 31
2.1 Cíl práce 31
2.2 Materiál 31
2.2.1 Popis území 31
2.2.2 Historie obce 31
2.3 Metody 32
2.3.1 Literární část 32
2.3.2 Postup práce v terénu 32
2.3.3 Výběr podkladů 33
2.3.4 Postup práce v GIS 33
3 Výsledky 34
3.1 Celkový podíl nesouladů 34
3.2 Ratibořské Hory 37
3.2.1 Parcela p.č. 103/4 39
3.2.2 Parcela p.č. 112 40
3.2.3 Parcela p.č. 204/3 41
3.2.4 Parcela p.č. 71/3 42
3.2.5 Parcela p.č. 291 43
3.2.6 Parcela p.č. 80/3 44

3.2.7 Parcela p.č. 289 45
3.2.8 Parcela p.č. 198/5 46
3.2.9 Parcela p.č. 198/4 47
3.2.10 Parcela p.č. 251 48
3.3 Ratibořice 49
3.3.1 Parcela p.č. 1801 51
3.3.2 Parcela p.č. 431/10 52
3.4 Zhodnocení výsledků 53
4 Diskuze 54
Závěr 56
Seznam použité literatury 57
Klasická literatura 57
Legislativa 59
Internet 60
Seznam obrázků 62
Seznam grafů 63
Příloha 64

Úvod

Tato práce pojednává o významu a účelu provádění revize údajů katastru nemovitostí. Pro lepší pochopení tohoto tématu se začátek práce zabývá vysvětlením základních pojmů použitých v textu. Další částí je literární rešerše, která popisuje historický vývoj pozemkových evidencí a katastru nemovitostí, revizi a nesoulady. V praktické části práce jsou shrnuty důležité informace a statistické vyhodnocení zjištěných údajů.

Téma Provedení vybraných činností vykonávaných v rámci revize katastru nemovitostí jsem si zvolila, protože studuji obor pozemkové úpravy a převody nemovitostí, ke kterému pojem katastr nemovitostí neodmyslitelně patří. Dále pak proto, že mě zaujala možnost volby libovolného katastrálního území.

Cílem mé diplomové práce je popsat revizi údajů v katastru nemovitostí. V praktické části práce je cílem vhodně interpretovat zjištěné nesoulady a statisticky vyhodnotit zjištěné údaje tak, aby je bylo možné případně využít pro další zpracování katastrálním pracovištěm.

1 Literární rešerše

1.1 Vybrané pojmy

Cílem této kapitoly je definovat a právně vymezit základní pojmy pro téma této práce.

1.1.1 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je definován jako veřejný soubor údajů o nemovitostech v České republice. Zahrnuje jejich popis, soupis, geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Je pramenem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných podobných peněžitých plnění. Dále pak slouží 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 či pro tvorbu dalších informačních systémů. (Baudyš, 2014)

1.1.2 Katastrální mapa

Katastrální mapa je mapou velkého měřítka, jejím obsahem je polohopis a popis. V polohopisu jsou vyznačeny hranice katastrálních území, hranice územních správních jednotek, státní hranice, hranice chráněných území a ochranných pásem, hranice nemovitostí a další prvky. V popisu se pak uvádí čísla bodů polohového bodového pole, čísla hraničních znaků na státní hranici, místní a pomístní názvosloví a označení parcel parcelními čísly a mapovými značkami, vně mapového rámu mimorámové údaje, kterými u analogové mapy jsou název Katastrální mapa, označení mapového listu a údaje o jeho poloze ve správním členění státu, údaje o souřadnicovém systému, měřítko, označení sousedních mapových listů, údaje o vzniku katastrální mapy, tirážní údaje a okrajové náčrtky, u digitální mapy jsou tyto údaje obsaženy v jejích metadatech. (Zákon č. 256/2013 Sb.)

1.1.3 Pozemek

Pozemek je část zemského povrchu s faktickým nebo právním ohraničením. Jedná se o základní druh nemovité věci. V rámci katastru nemovitostí dochází k evidenci pozemků v podobě parcel. Pozemek je možno rozlišit podle druhu a jeho využití. Podle katastrální vyhlášky se jedná o tyto jednotlivé druhy pozemků:

1. zemědělské pozemky (orná půda, vinice, chmelnice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost)
2. lesní pozemky
3. vodní plochy

4. zastavěná plocha a nádvoří

5. ostatní plochy

Využití pozemku pak bývá dáno právě druhem pozemku. V případě zemědělských pozemků se může jednat například o skleník, pařeniště nebo také třeba dobývací prostor. U pozemků určených k plnění funkcí lesa to může být školka, plantáž dřevin, rekreační plocha nebo třeba les jiný než hospodářský. U vodních ploch se zase může jednat o rybník, vodní nádrž nebo koryto vodního toku. V případě zastavěné plochy je to například dvůr nebo zbořeniště. Způsobem využití pozemků ostatních ploch pak může například dálnice, silnice, zeleň, skládka, hřbitov a další.

1.1.4 Parcela

Parcelou se rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Parcelu je možné rozlišit na stavební a pozemkovou.

Za stavební parcelu je označován pozemek, který je evidovaný jako zastavěná plocha nebo nádvoří. Parcela může být v katastrální mapě prostřednictvím vnitřní kresby rozdělena na různě velké části (například trávník a chodník). Pozemková parcela je pak definována jako pozemek, který není stavební parcelou. (Zákon č. 256/2013 Sb.)

1.2 Historie pozemkových evidencí

Pojem katastr je odvozený z latiny a znamená krátce asi totéž co soupis (caput = hlava, capitastrum = soupis podle hlav, později též podle jakékoliv jednotky). Obecně se tímto slovem označoval přehledný soustavný popis zvláštních vlastností, osob, věcí nebo práv, zejména pak soupis pozemků nebo i výtěžků z obchodů a živností pořizovaný k účelům daňovým. Prvotní evidence pozemků a práv sahá až na počátek 11. století, kdy byla za vlády českého knížete Oldřicha (1012 – 1034) patrná snaha o daňovou politiku zavedením vybírání daně z lánu. (Bumba, 2007)

1.2.1 Zemské desky

Zemské desky jsou předchůdcem pozemkových knih, což je rejstřík a doklad o vlastnictví půdy a jiných nemovitostí. Zápisem majetku do zemských desek se majetek stával dědičným majetkem rodu. Pokud byl ve městech, byl osvobozen od daní. V deskách zemských byla však také zapisována veškerá ustanovení zemských sněmů – tedy vlastně tehdejších zákonů, a další obecně závazné dokumenty.

Desky byly od svého založení vedeny ve dvou řadách, a to jako: desky půhonné, které evidovaly půhony, tedy popohnání před soud a desky trhové, kde se zapisovaly změny v držbě nemovitostí (prodej, koupě). (Bumba, 2007)

V době vlády Karla IV. pak byly založeny desky zápisné, do kterých se zaznamenaly dluhy. Tyto knihy se dělily ještě na: desky zápisné větší, kam spadaly dluhy nad 100 kop grošů a desky zápisné menší, do kterých patřily dluhy do 100 kop grošů.

Jako poslední v době rozmachu stavovské moci přibyly někdy ve druhé polovině 15. století desky památné, kam se dostaly rozsudky zemského soudu a usnesení zemského sněmu.

První písemný doklad o zápisech je ve formuláři zemského písaře z r. 1278. Podle českého vzoru byly na Moravě roku 1348 zavedeny desky zemské u soudu brněnského a olomouckého a začátkem 15. století i ve Slezsku u soudu opavského.
(Burdová, 1990)

1.2.2 Urbáře

Urbář je historický termín pro soupis povinností poddaných vůči vrchnosti. Pozemky připsané v urbářích poddaným a svobodníkům byly nazývány pozemky urbárními, rustikálními později též kontribuentními. Na rozdíl od pozemků vrchnostenských, které se nazývaly panské, dominikální anebo dvorské, které nebyly až do roku 1706 podrobeny žádné dani. (Machek, 1997)

Urbáře vznikaly z iniciativy majitelů panství a statků pro evidenci platů a dávek, které jim plynuly z poddanských usedlostí. Povinnosti poddaných tvořily peněžní platy, naturální dávky nebo robota. Jednotlivé druhy se mohly navzájem doplňovat. Zatímco ve středověku převažovaly dávky v naturáliích a posléze v penězích, pro raný novověk je charakterističtější, že vrchnost ukládala více roboty. Výše finančních odvodů totiž nebyla obvykle během let valorizována a ztrácela proto na hodnotě, zatímco v případě roboty tento problém odpadal. Platy a dávky se obvykle vybíraly dvakrát do roka, na jaře a na podzim. (Jurok, 2000)

Urbáře byly sestavovány na základě starších evidencí, donačních listin, tradic či výpovědí svědků. Nejstarší urbáře na našem území vznikaly v církevním prostředí a dochované jsou z druhé poloviny 13. století. Nejstarší dochovaný český urbář je součástí tzv. manuálníku Jana Staicze, který vznikl koncem sedmdesátých let 13. století ve Vyšebrodském klášteře, za kterým následuje o něco mladší urbář pražského biskupství z let 1283–1284 zachovaný ve zlomku.

Z první poloviny 14. století se dochovaly urbáře klášterů Pohled, Zbraslav, Sedlec, Roudnice nad Labem a Osek. Ze světského prostředí máme nejstarší urbář pro rožmberské panství z roku 1379 následovaný urbářem frýdlantského panství z roku 1381. (Běličová, 1992)

1.2.3 Rustikální katastr

V roce 1650 se sněm království Českého usnesl na tom, aby byly daně vyměřovány na spravedlivějším a věcnějším základě. Této dani měly být i nadále podrobeny jen statky a pozemky v držení poddaných. Proto byla potřeba provést kompletní zmapování poddanské půdy. K tomuto zvolená komise zjišťovala pro každé panství počet poddaných, rozlohu poddanské půdy, o jakou půdu se jedná (orná nebo neobdělávaná).

Vzniklý elaborát (vyhotovený v letech 1653-1656) byl prvním berním katastrem pro Čechy a je znám jako první rustikální katastr (první berní rula), který platil v letech 1656-1684. První rustikální katastr byl revidován a doplněn v letech 1674-1683 a uvádí se pak jako druhý rustikální katastr z roku 1684 (druhá berní rula), který platil až do r.1748. Za první moravský katastr je možné považovat tzv. lánové rejstříky (první lánová vizitace v letech 1656-1658, druhá 1669-1697). (Bumba, 2007)

První rustikální katastr – první berní rula

Třicetiletá válka vedla ke značné hospodářské devastaci celého území tehdejšího Rakouska. Kvůli Císařské pokladně, která zela prázdnotou, bylo v roce 1650 císařským patentem rozhodnuto, že daně se budou vyměřovat na věcnějším základě než dosud. Přitom daň měla být i nadále vybírána jen ze statků a pozemků poddaných nebo ostatních tzv. „svobodných občanů“ (např. farářů, měšťanů, mlynářů apod.), pozemky šlechty měly zůstat nadále od daně osvobozeny. Z přiznání jednotlivých držitelů vznikl elaborát vyhotovený v letech 1653 - 1656, který byl prvním berním katastrem a je znám jako první rustikální katastr – první berní rula. Tato první berní rula platila v letech 1656 - 1684. Evidence byla vedena podle krajů, panství a lokalit a základní jednotkou byl tzv. „osedlý“ (tj. 1 sedlák nebo 1 soused ve městě). Plošnou jednotkou byla tzv. „osedlost“ což bylo 80 korců na rovině a 40 korců v horách (1korec = přibližně 2877m^2). Veškerá půda byla rozdělena do dvou kategorií: půda orná a půda neobdělávaná. Zmenšila se měrná jednotka pro určení výměry půdy - výměra byla udávána místo lánů. (Bumba, 2004)

Druhý rustikální katastr – druhá berní rula

V letech 1674 – 1683 prošel první rustikální katastr doplněním a revizí. Tato doplněná evidence z roku 1684 se nazývá druhý rustikální katastr – druhá berní rula.

Platila až do roku 1748 a sloužila zejména jako rozhodující podklad ve sporech, má-li být pozemek nebo statek počítán mezi statky dominikální nebo rustikální. (Bumba, 2004)

Lánový rejstřík na Moravě

Na Moravě platila zpočátku odlišná pravidla pro evidování pozemků. Takovým prvním moravským katastrem je lánový rejstřík, někdy též označený jako „lánové rejstříky“. Jako v Čechách, tak i na Moravě hlavním důvodem vzniku rejstříku evidujícího držbu nemovitostí byla nutnost stabilizovat daňové příjmy z jednotlivých panství. Z toho plynula snaha o co nejpřesnější zjištění skutečného stavu půdy. Ačkoliv daně byly hlavním důvodem zpracování evidence, výsledkem zjišťování stavu půdy byl i soupis poddaných, respektive držitelů poddanských usedlostí a pozemků. Takzvaná. „první lánová vizitace“ proběhla v letech 1656 - 1658, druhá, která měla být revizí prvního zjišťování, proběhla v letech 1669 - 1697. Moravský lánový rejstřík byl v r. 1748 nahrazen 1. tereziánským katastrem rustikálním (třetí berní rulou). Operát lánového rejstříku je archivním materiálem a je uložen v Moravském zemském muzeu v Brně. (Novotný, 1911)

1.2.4 Tereziánský katastr

Tereziánský katastr je označení pro dvě aktualizace rustikálního katastru, ke kterým došlo za panování Marie Terezie v letech 1741–1748 (První tereziánský katastr rustikální, též Třetí berní rula) a 1748–1757 (Druhý tereziánský katastr rustikální, též Čtvrtá berní rula). Pod tímto názvem byl užíván v Čechách, katastr pro Moravu je znám pod názvem „Rektifikační akta“.

O dva roky později byly zavedeny přiznávací listy panské půdy pro vyrovnání pozemkové daně. Jednalo se o tzv. panské vyrovnání. Tereziánský katastr rustikální s tereziánským katastrem dominikálním, souhrnně nazývaným tereziánský katastr, tvořily soupis všech panských i poddanských půd a statků. (Hradecký, 1956)

První Tereziánský katastr rustikální – třetí berní rula

Za vlády Marie Terezie došlo v tehdejším Rakousku k řadě reforem s názvem tereziánské správní reformy, jejichž podstatou byla centralizace a byrokratizace, čímž se mělo dosáhnout profesionalizace a větší efektivity veřejné správy. Politická správa byla oddělena od soudnictví a byla spojena se správou finanční. Zemské a krajské úřady byly vymaněny z vlivu šlechty a obsazeny odborně vzdělanými, státem placenými a jen státu odpovědnými úředníky.

Všechny tyto reformy byly z dnešního pohledu velmi pokrokové, protože zajišťovaly v rozlehlém Rakousku jednotnost státní správy, a tak císařovně umožňovaly udržet v říši složené z řady drobných zemí pořádek. Již roku 1706 za vlády předchůdce císařovny Marie Terezie, císaře Karla VI. bylo rozhodnuto, aby byly vyměřeny pozemkové daně i ze statků panských nebo – li dominikálních - podle vlastního přiznání výnosů a majetku jednotlivých vrchností, a to jako dodatek k rustikálnímu katastru. Práce na doplnění dosavadního katastru však trvaly až do roku 1748, kdy bylo konečně patentem z 6. 9. 1748 stanoveno nové roztřídění daně. (Chalupa et al., 1964)

Výsledkem prací na doplnění dosavadního katastru byl první tereziánský katastr rustikální - třetí berní rula z roku 1748, který vstoupil v platnost dne 1. 5. 1749 a nahradil předchozí berní rulu i moravské lánové rejstříky. Velkou novinkou bylo, že evidence byla veřejně přístupná, každý zájemce mohl do nového katastru nahlédnout a do 3 let k němu podávat námitky a připomínky. První tereziánský katastr se liší od předchozích katastrů tím, že již došlo částečně k zaměřování pozemků v terénu nikoliv však systematicky a jen na menším rozsahu území.

Druhý Tereziánský katastr

Po novém porovnání stavu katastru se skutečným stavem v terénu nebo – li jenerální vizitaci rustikální půdy, při níž však došlo jen k nepatrným změnám, začal v roce 1757 platit upravený katastr pod názvem Druhý tereziánský katastr rustikální - čtvrtá berní rula. (Chalupa et all., 1966)

Tereziánský katastr dominikální

Nové daňové potřeby vedly k zavedení i nových přiznávacích listů pro statky dominikální, a to podle počtu pozemků a plochy půdy jednotlivých vrchností. V těchto přiznáních měly být uvedeny veškeré pozemky v členění na ovocné a zelinářské zahrady, dále role, úhory, vinice, chmelnice, pastviny a lesy jednotlivých vrchností. Šetření bylo ukončeno roku 1756 a výsledný elaborát je známý pod názvem Exaequatorium dominicale (= panské vyrovnání) z roku 1757. Tento elaborát tvořil základ pro takzvaný Tereziánský katastr dominikální. Exaequatorium dominicale mělo důsledky i na omezení zápisů do Zemských desek. Do Zemských desek se směla nadále zapisovat práva jen k půdě zapsané v Exaequatoriu. (Chalupa et al., 1970)

1.2.5 Josefský katastr

Josefínský (josefský) katastr byl katastrální operát, který začal vznikat na základě patentu císaře Josefa II. ze dne 20. dubna 1785. Katastr navazoval na tereziánské katastry, ale přinášel řadu novot.

Josefínský katastr byl založený na výsledcích skutečného, i když velmi hrubého, měření, a nikoliv pouze na základě daňových přiznání. Byl prvním pozemkovým katastrem. Základní jednotkou pro odhad výnosu byl pozemek (jehož výměra byla v terénu skutečně změřena), který nahradil do té doby základní daňovou jednotku – usedlost, jako první ze soupisů majetku zahrnoval jak dominikální, tak rustikální pozemky. (Pekař, 1932)

Katastr byl vyhotoven pro jednotlivé berní obce. Nejprve byly určeny hranice těchto katastrálních obcí, plocha každé obce se rozdělila na tzv. pozemkové tratě a hony. Pozemky, označené tzv. topografickým číslem, se zařazovaly do čtyř druhů: role, louky, vinice a lesy. Z nich se následně vypočítával hrubý výnos. Do měření tedy nebyly zahrnuty zemědělsky neobhospodařované plochy: neplodná půda, cesty, silnice či vodní toky a plochy apod. (Novotný, 1911)

1.2.6 Tereziánsko – Josefský katastr

Po smrti Josefa II. přišlo zrušení josefského katastru a opět platil tereziánský katastr, i když jen na krátkou dobu. Josefský katastr ukázal všechny nesprávnosti ve výměrách tereziánského katastru. Byl proto zaveden katastr, v němž se převzaly správné výměry z josefského katastru a ponechaly šlechtě výhody z ocenění exaequatoria. Nový katastr byl založen v roce 1792, nazýval se tereziánsko-josefský katastr a byl podkladem pro založení zemských desek a pro daňové předpisy až do roku 1860, kdy vstoupil v platnost operát stabilního katastru. (Pekař, 1932)

1.2.7 Stabilní katastr

V roce 1817 byl vydán císařem Františkem I. patent o dani pozemkové a vyměření půdy (všechny změny v evidování půdy vždy byly vyvolány snahou o změnu daňového systému). Podle patentu měly být podrobeny dani všechny pozemky bez ohledu na to, zda se jedná o půdu rustikální nebo dominikální a bez ohledu na to, zda se jedná o pozemky obdělávané či neobdělávané. Začal se připravovat tzv. stabilní katastr, který pro všechny neuherské země byl dokončen teprve v roce 1861. Na Moravě byl zaveden v r. 1851, v Čechách v r. 1853 v pěti krajích, později i v ostatních.

Všechny zaměřené pozemky byly zobrazeny a očíslovány jako parcely. Výměra jednotlivých parcel byla určena ze zobrazené plochy v mapě. Z měřického operátu stabilního katastru je dodnes odvozena i většina platných katastrálních map na území České republiky. Takové katastrální mapy (zpravidla v měřítku 1:2880) jsou platné na cca 70 % území dnešního státu. (Boguszak a Císař, 1961)

Stabilní katastr stárnul podstatně rychleji, než se předpokládalo, protože nebylo zajištěno jeho systematické udržování. Proto bylo nařízeno jeho jednorázové doplnění, tzv. reambulace stabilního katastru. Práce byly prováděny ve velkém spěchu v letech 1869 - 1881 a kvalita původního díla značně utrpěla. (Bumba, 2004)

Reambulace stabilního katastru

Velmi brzy se ukázalo, že stabilní katastr vůbec není stabilní. Stárnul podstatně rychleji, než se předpokládalo a evidovaný stav se začal záhy rozcházet se skutečným stavem v terénu, protože nebylo zajištěno systematické zjišťování a vyšetřování změn a jejich provádění v písemném a mapovém operátu, přičemž zejména díky nastupující technické revoluci vznikalo změn v terénu mnoho. Proto bylo nařízeno jednorázové doplnění, takzvaná reambulace stabilního katastru, a to zákonem č. 88/1869 ř.z.
Reambulace stabilního katastru trvala od r. 1869 až do r. 1881.
Bylo třeba mapu doplnit změnami vzniklými v Čechách za 26 až 43 let a na Moravě za 33 až 45 let. Práce byly prováděny ve velkém spěchu, málo vyškolenými pracovníky a kvalita původního díla značně utrpěla.

Reambulace map stabilního katastru ukázala, že katastr může být brzy znehodnocen, nebude-li zajištěna jeho pravidelná údržba. Zákon č. 83/1883 ř.z., o evidenci daně pozemkové, tedy stanovil, že katastrální operát se musí udržovat v souladu se skutečným i právním stavem. Držitelé, soudy i ostatní úřady měly takzvanou ohlašovací povinnost (to znamená, že musely katastru ohlašovat všechny změny realizované v terénu), povinně si navzájem ohlašovaly změny i oba evidenčně nezávislé instituty – pozemková kniha a pozemkový katastr. Byla zavedena povinnost pravidelných tříletých revizí katastru. V roce 1883 také vznikl nový technický dokument, nazvaný geometrický plán, jako technicko-právní nástroj sloužící k systematické údržbě katastru. (Bumba, 2007)

1.2.8 Pozemkový katastr

Dnem 28. 10. 1918 vznikla samostatná Československá republika jako nově vytvořený státní útvar zahrnující Čechy, Moravu, Slezsko, Slovensko a Podkarpatskou Ukrajinu.

V každé této části státu platila jiná pravidla pro evidování nemovitostí (zákon o evidenci daně pozemkové platil v Čechách a na Moravě, na Slovensku platily zákony uherské, ve Slezsku zákony pruské) a bylo potřeba různost evidencí sjednotit jediným zákonem platným pro celou nově vzniklou republiku.

Nový pozemkový katastr byl zřízen na základě zákona č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon). Katastrální zákon převzal hlavní zásady stabilního katastru. Byl vybudován na přesných geodetických základech, měření se provádělo v dekadickém měřítku. Katastrální mapa se stala základem pro topografické mapování a kartografické práce. Písemný operát se stal jediným podkladem veřejných knih a pozemkové statistiky. (Historie evidence pozemků v Čechách, 2016)

Nově vyhotovované katastrální mapy byly zobrazovány v souřadnicovém systému jednotné trigonometrické sítě katastrální (užívaná závazná zkratka je S-JTSK) charakterizovaném Besselovým elipsoidem a Křovákovým konformním kuželovým zobrazením.

Souřadnicová soustava byla zvolena tak, aby celé státní území leželo v prvním kvadrantu a všechny souřadnice byly tudíž kladné (na rozdíl od předchozích souřadnicových soustav použitých ve stabilním katastru, kde se pracovalo se souřadnicemi kladnými i zápornými). Pro veškeré práce, které se týkaly katastrálního operátu, byly vypracovány: Instrukce A (pro zpracování nového katastrálního operátu, tzv. „nové měření“) Instrukce B (pro vedení katastrálního operátu a provádění změn v jeho jednotlivých částech). (Mašek, 1948)

1.2.9 Evidence nemovitostí

Zákonem č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí se obnovilo evidování vlastnických práv k pozemkům. Vlastnická práva se začala evidovat společně s právy užívacími na základě převzatého operátu jednotné evidence půdy. Pro převod vlastnických práv byla potřeba registrace smlouvy státním notářstvím. Písemný operát byl doplněn o listy vlastnictví (LV) obsahující jméno vlastníka nebo spoluvlastníka, název organizace spravující národní majetek, p. č., popisná čísla a evidenční čísla nemovitostí, právo osobního užívání pozemků, právo trvalého užívání národního majetku, omezení vlastnických práv a práv uživatelů, číslo položky výkazu změn.
(Zákon č. 22/1964 Sb.)

1.3 Katastr nemovitostí České republiky

Po obnově demokratických politických poměrů v r. 1989 nebylo již nadále únosné vycházet z neúplného obsahu EN, ani pokračovat v nedokonalých principech, na kterých byla založena a vedena. Přišla doba, kdy bylo nutné vytvořit nový evidenční nástroj, kterým se stal katastr nemovitostí (KN).

Jeho vznik byl potřebný k obnovení pořádku a práva. Jednalo se především o nápravu škod způsobených znárodněním majetku (řešení restitucí) z důvodu, že evidence nemovitostí neposkytovala veřejnosti dostatečné informace o věcných právech k nemovitostem. (Bumba, 2007)

Zlomovým bodem pro vývoj katastru nemovitostí v našem státě se stal rok 1922. V tomto roce totiž vstupují v platnost zásadní zákony a sice: 265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech. Po roce 1992 je k těmto zákonům přijata celá řada novel, jakož i prováděcí vyhlášky – vyhláška ČÚZK č. 190/1996 Sb., vyhláška ČÚZK č. 162/2001 Sb. o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů, nařízení vlády č. 111/2001 Sb. o porovnávání a přejímání údajů z katastru nemovitostí ČR a evidence obyvatel, sdělení ČÚZK č. 10/2004 Sb. seznam katastrálních pracovišť katastrálních úřadů, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného katastrálního úřadu.

Katastr nemovitostí nabyl účinnosti 1. 1. 1993 zákony č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Tyto zákony byly doplněny prováděcím předpisem, a to vyhláškou č. 126/1993 Sb. (Zákon č. 256/2013 Sb.)

1.3.1 Katastrální orgány

Organizaci veřejné správy na úseku katastru nemovitostí upravuje především zákon č. 359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech. Ústředním orgánem je Český úřad zeměměřický a katastrální, který 1.1.1993 nahradil Český úřad geodetický a kartografický. Dále vznikají územní orgány, což jsou zeměměřické a katastrální inspektoráty a katastrální úřady. V roce 1994 je dvoustupňová soustava řízení doplněna ještě o Zeměměřický úřad jako orgán státní správy zeměměřictví s celostátní působností.
K 1. lednu 2004 došlo k nejvýraznější změně od roku 1993, v účinnost vstupuje zákon č. 175/2003 Sb., kterým se novelizuje 359/1992 Sb. v návaznosti na ústavní zákon č. 347/1997 Sb., kterým byly zřízeny vyšší územně samosprávné celky.

Český úřad zeměměřický a katastrální

Český úřad zeměměřický a katastrální je ústředním orgánem státní správy, zkráceně ČÚZK. Byl zřízen zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech. Tento zákon rovněž upravuje jeho působnost.

Jeho sídlo se nachází v Praze a je vedeno předsedou, kterého jmenuje a odvolává vláda České republiky. Úřad disponuje vlastním rozpočtem a je přímo podřízen vládě, ve které je zastoupen ministrem zemědělství.
Jeho hlavním úkolem je zajištění státní správy v oblasti evidence nemovitostí a věcných práv k nim, kterou představuje Katastr nemovitostí České republiky a zeměměřické činnosti ve veřejném zájmu.

Zeměměřický úřad

Zeměměřický úřad je správní úřad zeměměřictví s celostátní působností. Byl zřízen zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech. Jeho sídlo se rovněž nachází v Praze. Úřad je veden ředitelem, kterého jmenuje a odvolává předseda ČÚZK, v současné době je jím Ing. Karel Brázdil, CSc.

Úřad vykonává správu geodetických základů ČR, spravuje základní bodové pole, spravuje základní státní mapová díla, vede základní geografická data ČR, vede Ústřední archiv zeměměřictví a katastru, projednává porušení pořádku na úseku zeměměřictví, a provádí zeměměřické práce na státních hranicích.

Zeměměřické a katastrální inspektoráty

Jsou zřízené jako správní úřady pro zeměměřictví a katastr nemovitostí. V některých případech zasahuje jejich územní působnost do více krajů.

Inspektoráty postupují při výkonu státní správy na úseku zeměměřictví a katastru nemovitostí v souladu se zákony a jinými předpisy a mezinárodními smlouvami, které jsou součástí právního řádu.

Při své činnosti chrání zájmy České republiky, práva nabytá v dobré víře a oprávněné zájmy dotčených fyzických a právnických osob.
Postupují v souladu se základními zásadami činnosti správních orgánů stanovenými ve správním řádu. Jejich činnost je podrobně upravena Jednacím řádem, který vymezuje jejich postup při výkonu státní správy na úseku zeměměřictví a katastru nemovitostí.

Základním informačním prostředníkem inspektorátu vůči veřejnosti je úřední deska. Na ní jsou uvedeny všechny rozhodující informace, například o možnostech elektronické korespondence, seznam právních předpisů, podle kterých je možné vůči inspektorátu činit právní úkony v elektronické podobě, seznam katastrálních úřadů včetně jejich katastrálních pracovišť v obvodu územní působnosti inspektorátu včetně adres sídel. (Zákon č. 359/1992 Sb.)

Katastrální úřady

Jsou to správní úřady, které vykonávají státní správu katastru nemovitostí České republiky. Rozhodují o zápisech jako jsou vklady záznamy a poznámky a opravují chyby v katastru. Dále spravují základní státní mapová díla, schvalují změny hranic katastrálních území nebo změny pomístního názvosloví. Katastrální úřad je řízen ředitelem, který je jmenovaný a odvolávaný předsedou Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.

Působnost a organizace katastrálních úřadů je stanovena zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech a při své činnosti se řídí zejména katastrálním zákonem č. 256/2013 Sb., a katastrální vyhláškou č. 357/2013 Sb.

Do roku 2004 existovaly katastrální úřady organizované podle jednotlivých okresů. Od roku 2004 je pouze jeden katastrální úřad v každém kraji, který má ale několik katastrálních pracovišť, jakožto svých vnitřních organizačních jednotek.

1.3.2 Obsah katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí obsahuje geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území, údaje o katastrálním území, údaje o parcele a údaje o parcele zjednodušené evidence, údaje o budově, vodním díle a jednotce, údaje o vlastníku a oprávněném z jiného věcného práva, údaje o právech a údaje s právy související, podrobné polohové bodové pole, místní a pomístní názvosloví.

Obsah katastru je již tradičně uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území. Jejich uspořádání je většinou převzato z dřívějších evidencí, často bylo využíváno i možnosti změny katastrální hranice, dle potřeby obce, vlastníka, či uživatele (nejčastěji zemědělská družstva). Území větších obcí či měst obsahují často více katastrálních území.

Geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území

Katastrální území a nemovitosti evidované v katastru jsou v katastru geometricky a polohově určeny číselným vyjádřením hranic pozemků, obvodů budov a vodních děl daným souřadnicemi lomových bodů, které byly určeny geodetickými nebo fotogrammetrickými metodami v S-JTSK a spojnicemi těchto bodů, nebo jen zobrazením hranic pozemků, obvodů budov a vodních děl v katastrální mapě.

Přesnost geometrického a polohového určení katastrálních území a nemovitost vyplývá z charakteristik a kritérií pro přesnost určení podrobných bodů. Přesnost je u souřadnic podrobných bodů, které byly určeny v S-JTSK, vyjádřena kódem charakteristiky kvality souřadnic.

Geometrické a polohové určení pozemků evidovaných zjednodušeným způsobem je určeno číselným vyjádřením hranic pozemků podle původních výsledků zeměměřických činností nebo jen zobrazením průběhu hranic v grafickém operátu dřívější pozemkové evidence.

Údaje o katastrálním území

V katastru se evidují tyto údaje o katastrálním území:

1. název katastrálního území
2. číselný kód katastrálního území
3. název a číselný kód obce, v níž katastrální území leží, s vazbou údajů o obci na název a číselný kód části obce
4. název a číselný kód kraje podle zákona o vytvoření vyšších územních samosprávných celků, okresu, v jejichž územním obvodu katastrální území leží, obce s rozšířenou působností a obce s pověřeným obecním úřadem, do jejichž správního obvodu náleží obec, v níž katastrální území leží
5. pořadové číslo katastrálního území v rámci územního obvodu, ve kterém katastrální pracoviště vykonává působnost příslušného katastrálního úřadu; pořadová čísla katastrálních území nemusí tvořit souvislou číselnou řadu
6. název a číselný kód finančního úřadu, v obvodu jehož územní působnosti katastrální území leží
7. druh číslování parcel, údaj o souřadnicovém systému a analogové mapě, popřípadě údaj o tom, že v daném katastrálním území je vedena digitální katastrální mapa
8. souřadnice definičního bodu katastrálního území v S-JTSK

Údaje o parcele a údaje o parcele zjednodušené evidence

Údaje o parcele:

1. příslušnost do katastrálního území
2. rozlišení a druh číslování parcel
3. parcelní číslo
4. výměra parcely
5. kód způsobu určení výměry
6. druh pozemku a způsob využití pozemku
7. typ a způsob ochrany nemovitosti
8. číslo listu vlastnictví,
9. právní vztahy a další práva,
10. označení listu katastrální mapy

11. další údaje

12. souřadnice definičního bodu parcely v S-JTSK

Údaje o parcele zjednodušené evidence:

1. příslušnost do katastrálního území

2. rozlišení a druh číslování parcel a jejich původ

3. parcelní číslo podle dřívější pozemkové evidence

4. údaj o původním katastrálním území u pozemků evidovaných zjednodušeným způsobem dotčených změnou hranice katastrálního území,

5. původní nebo zbytková výměra po majetkoprávně provedených změnách

6. číslo listu vlastnictví

7. právní vztahy a další práva

8. další údaje

9. souřadnice definičního bodu v S-JTSK

Údaje o budově, vodním díle a jednotce

Údaje o budově a vodním díle:

1. příslušnost do katastrálního území

2. údaje o parcele, popřípadě údaje o parcelách, je-li budova nebo vodní dílo postaveno na více pozemcích různých vlastníků

3. číslo popisné nebo evidenční budovy, bylo-li přiděleno

4. příslušnost budovy k části obce, jde-li o budovu s číslem popisným nebo evidenčním

5. typ a způsob využití stavby

6. typ a způsob ochrany nemovitosti

7. číslo listu vlastnictví

8. právní vztahy a další práva

9. další údaje

10. souřadnice definičního bodu budovy nebo vodního díla v S-JTSK

Údaje o jednotce:

1. číslo jednotky

2. údaje o budově, ve které je jednotka vymezena

3. typ jednotky a způsob využití jednotky

4. typ a způsob ochrany nemovitosti

5. číslo listu vlastnictví

6. spoluvlastnický podíl na společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek

7. právní vztahy a další práva

Údaje o vlastníku a oprávněném z jiného věcného práva

V katastru se o vlastníkovu a oprávněném evidují tyto údaje:

1. jméno, popřípadě jména, příjmení a adresa místa trvalého pobytu fyzické osoby, popřípadě adresa bydliště v cizině, nemá-li trvalý pobyt na území České republiky
2. rodné číslo fyzické osoby
3. označení absolventa vyšší odborné školy, akademický titul, stavovské označení, jiný titul absolventa vysoké školy, označení „docent“ nebo „profesor“ (dále jen „titul“) nebo vědecká hodnost, je-li součástí údaje o vlastníku nebo oprávněném z jiného věcného práva, pokud je uvedeno v listině, která je podkladem k zápisu práva. Titul nebo vědecká hodnost se uvádějí ve zkratce, pokud je stanovena zvláštním právním předpisem
4. název a adresa sídla právnické osoby
5. identifikační číslo právnické osoby nebo identifikační číslo právnické osoby cizího státu přidělené jí v cizině, bylo-li přiděleno

V případě, že fyzické osobě nebylo přiděleno rodné číslo platné v České republice, eviduje se u ní datum narození ve tvaru rodného čísla bez koncovky ve formátu RRMMDD; u občanů Slovenské republiky se rodným číslem platným v České republice rozumí rodné číslo přidělené do 31. prosince 1992.

Pokud je vlastníkem nebo oprávněným z jiného věcného práva Česká republika, sídlo se neeviduje. O organizační složce právnické osoby se eviduje identifikační číslo právnické osoby s číselným doplňkem, vyjadřujícím pořadí organizační složky v obchodním nebo jiném zákonem stanoveném rejstříku, název a adresa sídla organizační složky. U organizační složky právnické osoby cizího státu zapsané v obchodním rejstříku se eviduje identifikační číslo organizační složky, její název a adresa sídla.

U vlastníka nebo oprávněného z jiného věcného práva, kterým je cizí stát, se eviduje název státu a za pomlčkou název organizace, která má k nemovitostem právo odvozené od vlastnického práva, a adresa sídla této organizace. Není-li u cizího státu uvedena organizace, která má k nemovitosti právo odvozené od vlastnického práva, sídlo vlastníka se neeviduje. Identifikační číslo cizího státu se eviduje pouze v případě, že mu bylo v České republice přiděleno.

Údaje o právech a údaje s právy související

V katastru nemovitostí se dále evidují tyto údaje o právech a údaje s právy související

1. právní vztahy a další práva k nemovitostem
2. omezení převodu nemovitostí a další omezení a práva k nemovitostem vzniklá podle dřívějších předpisů (například právo stavby)
3. poznámky
4. údaje související s právy k nemovitostem evidované podle zvláštního právního předpisu, například upozornění na zahájení pozemkové úpravy[)], upozornění na rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav, které nabylo právní moci[)], a další skutečnosti, pokud zvláštní právní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru nebo jsou-li potřebná pro správu katastru.

Podrobné polohové bodové pole

V katastru se vedou geodetické údaje o bodech podrobného polohového bodového pole. Správa podrobného polohového bodového pole zahrnuje:

1. zajištění zeměměřických činností při založení nebo doplnění podrobného polohového bodového pole na základě rozhodnutí katastrálního úřadu
2. řízení o poškození, zničení nebo přemístění bodu podrobného polohového bodového pole podle zákona o zeměměřictví
3. vedení dokumentace
4. poskytování údajů o bodech podrobného polohového bodového pole

Místní a pomístní názvosloví

V katastru se vedou:

1. názvy územních samosprávných celků, částí obcí a katastrálních území
2. pomístní názvy pozemkových tratí
3. v příslušných listech katastrální mapy standardizovaná znění názvů sousedních států
4. názvy veřejných prostranství
5. názvy vodních toků a vodních ploch ve standardizovaném znění

Další údaje

V katastru se evidují tyto další údaje:

1. upozornění, že zapsaný právní vztah a další právo jsou dotčeny změnou (dále jen „plomba“)
2. upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu
3. upozornění na probíhající řízení o opravě chyby v katastru nebo řízení o námitce

4. upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení upozornění na podanou žalobu proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad
5. upozornění na související list vlastnictví
6. upozornění na spornou hranici mezi pozemky
7. další upozornění, pokud zvláštní právní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru nebo jsou potřebná pro správu katastru

V souboru popisných informací se dále evidují údaje o BPEJ u parcel zemědělských pozemků s vyznačenou příslušností k vlastníku. Údaje o BPEJ tvoří pětimístný číselný kód BPEJ a odpovídající výměry dílů parcely podle BPEJ, zasahuje-li jich do parcely více. (Zákon č. 256/2013 Sb.)

1.3.3 Zásady katastru nemovitostí

Současný katastr souvisí s principy zásad, jež se osvědčili již při vedení pozemkových knih. Původní zásady musely být v průběhu času upravovány a prohlubovány, k čemuž přispěl nejen nový katastrální zákon, ale taktéž Nový občanský zákoník. V této kapitole jsou vybrány pouze zásady, které přímo či nepřímo souvisejí nesouladem v katastru. (Zákon č. 89/2012 Sb.)

Zásada intabulace

Práva zapisovaná do katastru vkladem vznikají na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu. Katastrální úřad provádí zápisy na základě návrhu, respektive příslušné navrhované listiny.

Již v průběhu vkladového řízení jsou předložené listiny zkoumány. Jedním z hlavních důvodů je snaha odhalit případné chyby či nesrovnalosti v listinách.

Zápis není možné provést bez souhlasu vlastníka, a to ani za situace, kdy je záznam či vklad prováděn z úřední činnosti katastrálního úřadu. Tato situace nastává například při provádění komplexních pozemkových úprav. (Zákon č. 256/2013 Sb.)

Zásada veřejnosti

Do katastru nemovitostí má právo nahlížet a pořizovat si z něj informace každý, kdo potřebuje opisy, výpisy, náčrty nebo údaje ze sbírky listin, pokud není stanoveno jinak. Na základě žádosti katastrální úřad vyhotoví výpis, opis či kopii ze souboru popisných i geodetických informací. V případě poskytnutí těchto údajů náleží katastrálním úřadům úplata ve formě správního poplatku. Většina základních informací je však bezplatně dostupná z internetového nahlížení do katastru nemovitostí. (Zákon č. 256/2013)

Právo nahlížet do katastru se projevuje volným přístupem k informacím. Žadatel nemusí splnit žádné podmínky a nemusí osvědčit ani právní zájem na poskytnutí požadovaných informací. Účinek této zásady na zachování souladu mezi skutečným stavem a zápisem do katastru nemovitostí spočívá v provádění zápisů pod veřejnou kontrolou. Kdokoliv se může sám ujistit na základě jaké skutečnosti a v jakém časovém rámci, byl zápis do katastru nemovitostí proveden. (Eliáš, 2014)

Zásada legality

Tato zásada vyjadřuje povinnost katastrálního úřadu při řízení o vkladech vlastnických a jiných věcných práv respektovat zákon, a to zejména při zkoumání listin, jež osvědčují zapisovaná práva. V podmínkách katastru nemovitostí zásada legality vyjadřuje vázanost zákonem při správě a vedení katastru. (Zákon č. 2/1993)

Zásada dobré víry

Zásada dobré víry je stanovena v § 11 zákona č. 265/1992 Sb. Každý, kdo vychází z údajů zapsaných v katastru nemovitostí, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci. Mimo věcných práv mohou být do katastru nemovitostí zapisována i práva užívání nebo požívání, stejně jako omezení rozsahu užívání či požívání věci.

Zásada oficiality

Tato zásada vyjadřuje především veřejnoprávní charakter katastru nemovitostí, který převažuje i přesto, že jsou v něm evidovány soukromoprávní vztahy.

Jedná se o veřejný systém s údaji o většině nemovitostí a právních vztazích k nim na území státu a slouží jak zájmům individuálním, tak k ochraně zájmů veřejných. (Pekárek a Průchová, 2004)

Zásada priority

Tento princip zaručuje, že pořadí zápisu v katastru nemovitostí se řídí dobou, ve které došel katastrálnímu úřadu návrh na vklad. Projevem této zásady priority je skutečnost, že právní účinky vkladu nastávají ke dni podání návrhu na vklad. (Zákon 89/2012)

Zásada dispoziční

Řízení o vkladu do katastru nemovitostí je řízením návrhovým. Řízení je zahájeno okamžikem dojití návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu. Jedná se o zápisy prováděné vkladem, které mohou být provedené jen na návrh. Jeho podání je zcela v dispozici účastníků zapisovaného právního vztahu. (Kuba a Olivová, 2005)

1.4 Revize

Slovo revize pochází z latinského výrazu re-visio. V překladu to pak může znamenat kontrolu, prozkoumávání, opravu, úpravu, editaci nebo novou verzi něčeho. Revize se provádí napříč několika odvětvími jako například: revize katastru nemovitostí či revize elektrických, plynových a tlakových zařízení, revize komínů a kouřových cest nebo revize jízdenek a dokumentů.

1.4.1 Revize katastru nemovitostí

Podle katastrálního zákona 256/2013 Sb. je katastr nemovitostí označován jako zdroj informací, které slouží vedle ochrany práv k nemovitostem i k celé řadě dalších účelů. Z těchto důvodů je nezbytné, aby údaje katastru co nejvíce odpovídaly skutečnému stavu v terénu

Revizi údajů katastru nemovitostí provádí katastrální úřad podle potřeby. Oznámení o vyhlášení revize řeší katastrální úřad a to tak, že nejpozději 2 měsíce před zahájením revize zašle obci, stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a orgánu ochrany zemědělského půdního fondu oznámení s územním a věcným rozsahem o plánované revizi.

Příslušná obec, které se revize týká zveřejňuje informace o zahájení způsobem v místě obvyklým. Rovněž jsou informace o zahájení umístěny na úřední desce příslušného katastrálního úřadu.

1.4.2 Obsah a cíle revize

Obsah katastru je revidován za součinnosti obcí, popřípadě též orgánů veřejné moci zejména stavebních úřadů, orgánů ochrany zemědělského půdního fondu, orgánů státní správy lesů a za účasti přizvaných vlastníků.

Cílem revize je dosažení co největšího souladu skutečného stavu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí. Revize se provádí nejprve porovnáním katastrální mapy s ortofotomapou a následně terénní pochůzkou v revidovaném území. Pochůzku provádí zaměstnanec příslušného katastrálního pracoviště. V případě, že revizor na místě zjistí nesoulady, tak je nejprve projedná s úřady, orgány ochrany zemědělského půdního fondu a orgány státní správy lesů. Projednají se možné způsoby odstranění zjištěných nesouladů, a to z důvodu minimálního zatěžování vlastníka při získávání potřebných listin. V případě, že je to třeba, následuje projednání s vlastníky, ve kterém je informuje o možnostech nápravy zjištěného stavu.
(Šustrová et al., 2016)

1.4.3 Podklady pro revizi

Podklady pro revizi jsou zejména:

1. soupis parcel
2. seznam vlastníků a jiných oprávněných
3. seznam budov včetně interních reklamací z porovnání údajů informačního systému katastru nemovitostí a registru územní identifikace adres a nemovitostí
4. katastrální mapa
5. dokumentace místního a pomístního názvosloví
6. protokol záznamu dalšího řízení
7. geodetické údaje o bodech bodových polí
8. ortofoto.

1.4.4 Předmět revize

Předmětem revize katastru jsou zejména zápisy staveb, druhů pozemků a způsobů využití pozemků a typů staveb a způsobů využití staveb. Dále se reviduje průběh hranic pozemků a oprávněnost evidence sousedících parcel stejného vlastníka. Podle potřeby se dále mohou revidovati hranice katastrálního území, zhušťovací body, podrobné polohové a výškové bodové pole, prvky polohopisu a místní a pomístní názvy.

U staveb, které jsou předmětem evidence, ale doposud nejsou evidovány v katastru nemovitostí je nutno vyžadovat listiny potřebné k zápisu. Vždy je však třeba se zabývat otázkou, zda zápis stavby do katastru nemovitostí již měl být ohlášen a přihlížet i k možnosti, že se může jednat o stavbu nedokončenou.

K přístavbám je třeba přistupovat obdobně jako u pozemků a řešit jen rozdíly významnějšího rozsahu, a to zejména v případech, kdy se z důvodu přístavby mění výměry mezi zastavěnou plochou a sousedními pozemky.

1.4.5 Výsledek revize

Výsledkem revize je protokol o revizi s dalšími přílohami. Protokol obsahuje určité náležitosti:

1. datum
2. rozsah a způsob provedené revize katastru
3. jméno, příjmení a podpis zaměstnance, který byl pověřen provedením revize
4. jméno a příjmení zástupce obce, který se revize zúčastnil
5. přílohy s dalšími údaji

Přílohy jsou členěné podle typu následného úkonu:

1. katastrální úřad provede zápis z moci úřední (vlastník je informován)
2. katastrální úřad si vyžádá potvrzení příslušných orgánů veřejné moci a následně provede zápis změny (vlastník je informován)
3. k odstranění nesouladu musí vlastník doložit další dokumenty a ohlásit změnu údajů k zápisu do katastru nemovitostí

Jestliže se jedná o změnu vyžadující doložení příslušné listiny projedná se s vlastníkem způsob odstranění zjištěného nesouladu v údajích katastru. Pokud není listina při revizi doložena, vyznačí se do příloh protokolu o výsledku revize katastru také lhůta pro její předložení.

Výsledný elaborát obsahuje:

1. protokol s přílohami
2. kopie katastrální mapy se zákresem zjištěných změn
3. seznam pomístních názvů
4. seznam změn místních názvů
5. ZDŘ o zjištěných nesouladech s přílohami
6. oznámení závad a změn na bodech bodových polí
7. oznámení o ukončení revize.

Výsledky revize jsou podkladem pro zápis změny do katastru nemovitostí.
(Český úřad zeměměřický a katastrální, 2021)

1.5 Druhy nesouladů

Pojmem nesoulad znamená určitý rozpor nebo nesrovnalost v konkrétním případě. V rámci revize katastru nemovitostí se může jednat o nesoulad druhu pozemku se skutečným stavem, nesoulad způsobu využití pozemku se skutečným stavem, nesoulad způsobu využití stavby se skutečným stavem, nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem, nesoulad se skutečným stavem – nezapsaná stavba nebo jiný nesoulad se skutečným stavem.

1.5.1 Nesoulad druhu pozemku se skutečným stavem

Nesoulad druhu pozemku se skutečným stavem chápeme tak, že pozemek je označený a zapsaný v katastru nemovitostí například jako zahrada ve skutečnosti se ovšem může jednat například o trvalý travní porost nebo ornou půdu a další. Druh pozemku se určuje podle převládající kultury vyskytující se na pozemku.

1.5.2 Nesoulad způsobu využití pozemku se skutečným stavem

V případě nesouladu způsobu využití pozemku se skutečným stavem se jedná o to, že pozemek je evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří ve skutečnosti se ale jedná například o zemědělskou nebo vodní plochu.

1.5.3 Nesoulad způsobu využití stavby se skutečným stavem

Příkladem nesouladu využití stavby se skutečným stavem může být stavba označená jako rodinný dům, ve skutečnosti se ale jedná třeba o průmyslový areál, ve kterém se jedná o způsob využití stavby pro výrobu a skladování.

1.5.4 Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem

Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem je například přístavba nebo ubourání rodinného domu. Jedná se o změnu, která není v katastru nemovitostí zaevidována.

1.5.5 Jiný nesoulad

O pojem jiný nesoulad se jedná v případě, kdy není možné charakterizovat nesoulad s již zmíněnými druhy. Příkladem může být nesoulad upřesněný jako nesoulad skutečného stavu s výsledky pozemkových úprav.

(Český úřad zeměměřický a katastrální, 2021)

2 Metoda

2.1 Cíl práce

Cílem práce je zjištění nesouladu mezi skutečným stavem a údaji vedenými v katastru nemovitostí. Pozornost v rámci diplomové práce je věnována především zjištění nesouladu v geometrickém určení stavebních objektů. Pro účely této diplomové práce jsou vybrány obce Ratibořské Hory a Ratibořice nacházející se v katastrálním území Ratibořské Hory.

2.2 Materiál

2.2.1 Popis území

Ratibořské Hory a Ratibořice leží 9 km severovýchodně od Tábora směrem na Kutnou Horu. Území má velmi hodnotný krajinný ráz a členitý reliéf. Převažují zde polnosti. Další cenné prostory jsou lesy a vodní plochy. Mezi nejvýznamnější patří rybník Přítel, rybník Kobylí a Mlýnský rybník nacházející se v jižní části území. Správním územím prochází dva vodní toky – Ratibořský potok a Chotovinský potok.

2.2.2 Historie obce

Městečko Ratibořské Hory (Bergstadtl), které vzniklo před čtyřmi sty osmdesáti lety na severovýchod od husitského Tábora, bylo po několik staletí závislé na dolování. S ním vzkvétalo i upadalo. V obyvatelích Ratibořských Hor zůstávalo hluboko zakořeněné přesvědčení, že základem jejich obživy není to, co je na zemi - zemědělská a lesní výroba, nýbrž to, co je pod zemí, bohatství rudných dolů. Rozkvět hornictví způsobil mnohem větší soustředění obyvatelstva v Ratibořských Horách, než jaké odpovídalo možnostem zemědělské výroby v městečku a okolí. Není zřejmě možné počítat s tím, že v Ratibořských Horách bude někdy opět žít a pracovat tolik lidí, jako v dobách vrcholné slávy horního města koncem 16. století a znovu koncem 18. století.

Nepřímé důkazy pro starší důlní činnost v oblasti Ratibořských Hor lze spatřovat v tom, že farní kostel v Ratibořicích, o němž je první zmínka roku 1369, byl zasvěcen sv. Mikulášovi, ochránci obchodu a hornických míst, nebo v několika pomístních názvech (např. les Staré hory, rybník Starohorský, název „staré hory“ pro důlní díla jihovýchodně od Podolí, dosvědčený již pro 16. století). Zajímavou indicií by mohla být i národnostní skladba obyvatelstva některých osad doby předhusitské, např. ve Vřescích nacházíme v druhé polovině 14. století převážnou většinu obyvatel německého původu.

Změnu zásadního rázu způsobilo obnovení dolování v ratibořickém obvodě někdy počátkem 16. století. Již z roku 1515 se dochoval záznam o tavení stříbrných rud z Ratibořic a Vřesců v rožmberských hutích v Českém Krumlově. Po otevření několika dolů požádali bratří Mikuláš, Petr a Jan Měděncové o ustanovení ratibořského horního obvodu a dosáhli roku 1526 od krále Ludvíka udělení výsady těžit volně veškeré kovy ve vzdálenosti půl míle od Ratibořic na dobu patnácti let s podmínkou, že vytěžené kovy, převážně stříbro, budou dodávat královské komoře za stanovenou cenu. Necelý rok později, v únoru 1527, předali Měděncové své podíly na dolování Václavu z Lobkovic a na Chlumci. Výsledkem bylo podstatné zvýšení výnosu ratibořských dolů, z nichž byl na dobu patnácti let prominut královský poplatek (urbura), a velký zájem nových těžařů o dolování v tomto horním obvodě.

Jedním z předpokladů obnovené těžby stříbrné rudy ve větším rozsahu bylo získání kvalifikovaných odborníků, především horníků. Těžaři v ratibořském obvodu je povolávali většinou z Krušných hor, zejména z oblasti Jáchymova a pomohli jim zařídit provizorní obydlí. Vzhledem k tomu, že obec Ratibořice byla vtěsnána do úzkého údolí, vytvořil se po roce 1526 postupně základ nového horního městečka na rovině v místě, které bylo zhruba stejně vzdálené od hlavních předpokládaných dolů. (MAS, 2015)

2.3 Metody

2.3.1 Literární část

V literární části byly popsány a definovány pojmy tyto pojmy:

- Historie pozemkové evidence
- Katastr nemovitostí
- Revize katastru nemovitostí
- Nesoulady v rámci revize

Pojmy byly následně zpracovány a použity v terénním průzkumu a mapovaní.

2.3.2 Postup práce v terénu

Revize byla provedena nejprve porovnáním katastrální mapy s ortofotomapou a následně terénní pochůzkou v revidovaném území. V terénu se porovnával stav geometrického určení stavebních objektů se stavem, který byl zakreslený v pracovní mapě. Po pochůzce byly veškeré nalezené a potvrzené nesoulady zpracovány v programu ArcMap 10. Průzkum byl prováděn v březnu 2021 a je doložen vlastní fotodokumentací. Veškerá získaná data a informace o území byla zahrnuta a popsána v materiálu.

2.3.3 Výběr podkladů

Pro vytvoření digitálních map byly vybrány podklady obsahující informace o parcelách na území. Vybrané podklady byly získány z portálu ČUZK. Konkrétně se jednalo o:

- barevná ortofotomapa
- katastrální mapa
- mapa se správními jednotkami

Mapy byly vypracovány v geografickém informačním systému v programu ArcMap 2010. Výsledné tabulky a grafy k porovnání pak byly vytvořeny za pomoci Microsoft Office - Excel.

2.3.4 Postup práce v GIS

Začátek práce

Práce v ArcMap začaly vytvořením nového dokumentu, který má koncovku mxd. Bylo vytvořeno 8 výstupů. První výstup obsahuje mapu území a zbylé výstupy jsou vytvořeny pro každý zjištěný nesoulad.

Průběh

Do ArcMapu byla přes GIS server nahrána aktuální ortofoto mapa, katastrální mapa a mapa se správními jednotkami. Všem třem nahraným mapám byl definován souřadnicový systém S - JTSK EAST NORTH KŘOVÁK.

V datovém rámci byly pak založeny nové shapefily, kterým byl rovněž definován stejný souřadnicový systém jako u map. Při jejich založení byl zvolen jako charakter prvků polygon.

V samotné fázi vektorizace byl pomocí funkce „Editor“ „obkreslován“ průběh jednotlivých prvků na rastrovém podkladu, čímž vznikl soubor polygonů označených jako parcela a nesoulad. Po dokončení přiřazení se data vyexportovala do souboru jpg.

Výstupy

Za výstupy jsou pak považována data, která jsou na mapě digitálně zakreslena a grafy které z dat vyplývají. Všechny výstupy jsou následně zhodnoceny v kapitole výsledky.

3 Výsledky

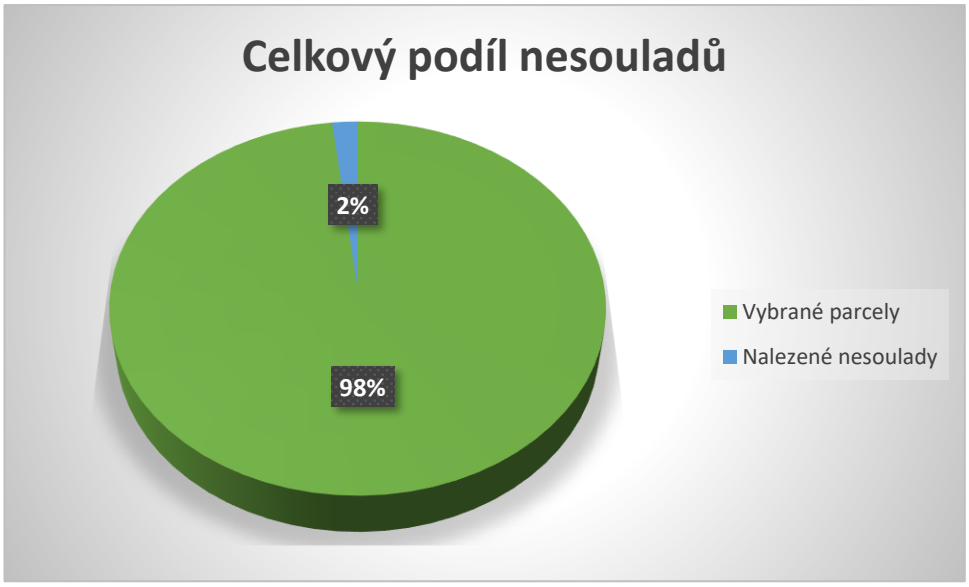
Výsledky práce jsou zhodnoceny dvěma způsoby. Prvním způsobem je číselná podoba, kterou představují tabulky a druhým způsobem je způsob grafický. Ten je prezentován pomocí map a grafů.

V zájmovém území byly zhodnoceny nalezené nesoulady mezi skutečným stavem a údaji vedenými v katastru nemovitostí k dubnu 2021. Jednalo se o nesoulady v geometrickém určení stavebních objektů. Celkem bylo nalezeno 12 nesouladů z 644 vybraných parcel.

3.1 Celkový podíl nesouladů

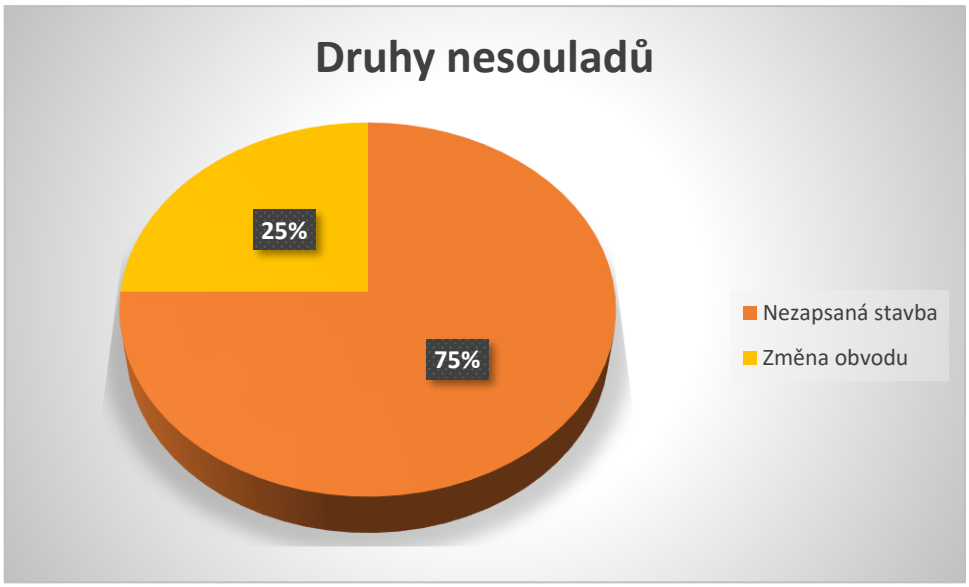
Celkem bylo nalezeno 12 nesouladů z 644 vybraných parcel. Co se týče druhu nesouladů byly zde nalezeny pouze dva druhy. V 75% se jednalo o nezapsanou stavbu a ve zbylých 35% o změnu obvodu.

Vybrané parcely	644
Nalezené nesoulady	12

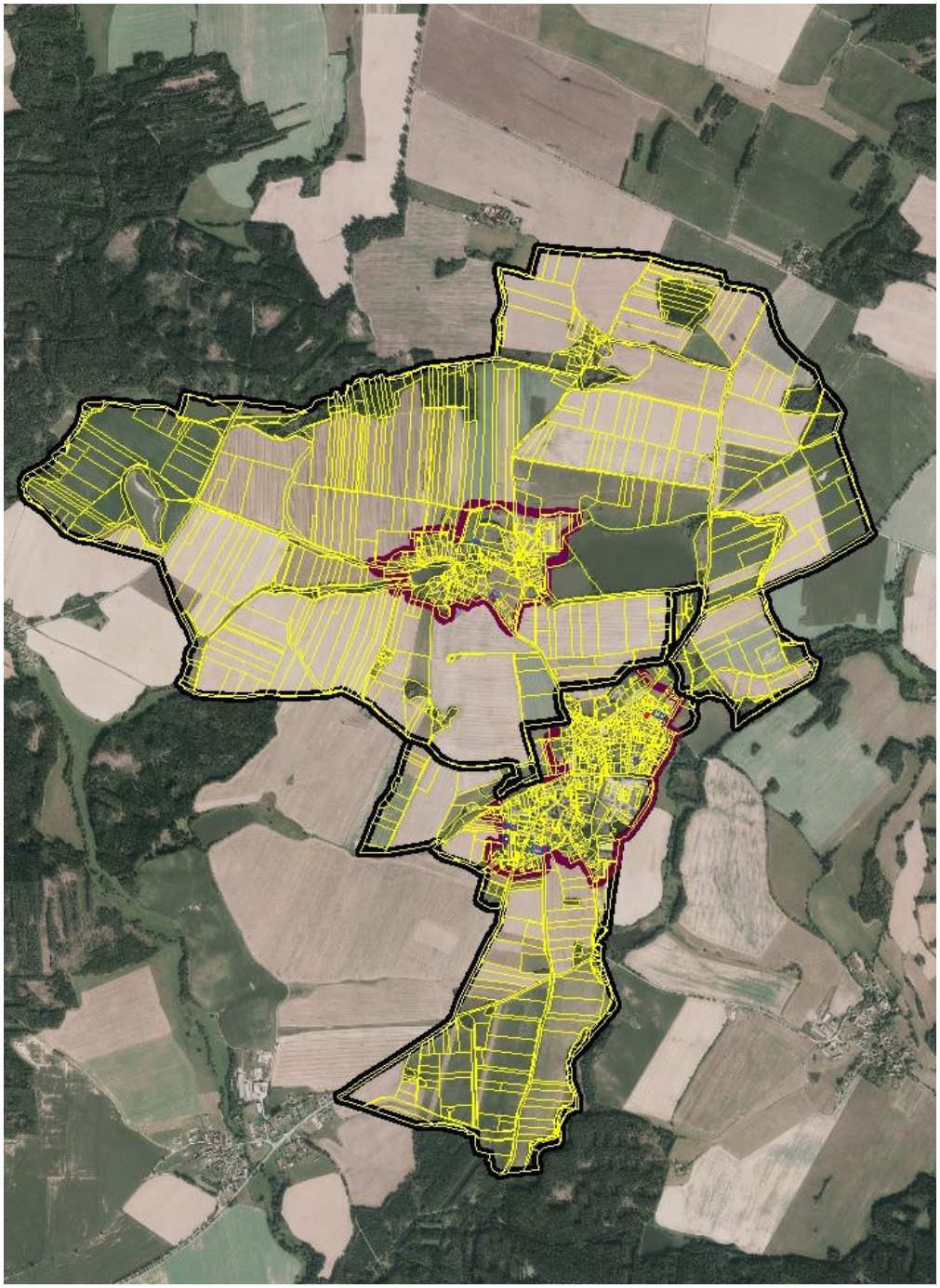


Graf 3.1: Celkový podíl nesouladů

Nezapsaná stavba	9
Změna obvodu	3



Graf 3.2: Druhy nesouladů

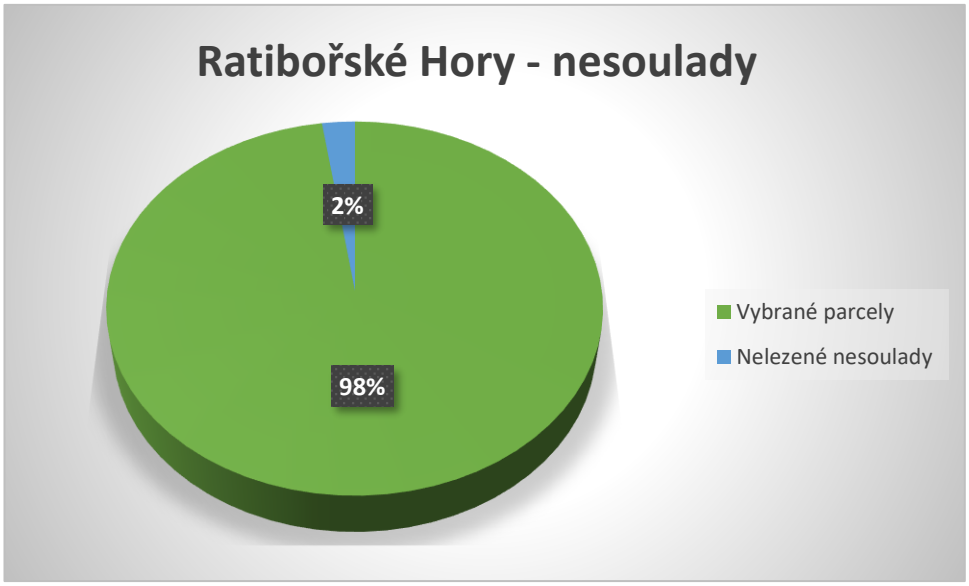


Obrázek 3.1: Vybraná území

3.2 Ratibořské Hory

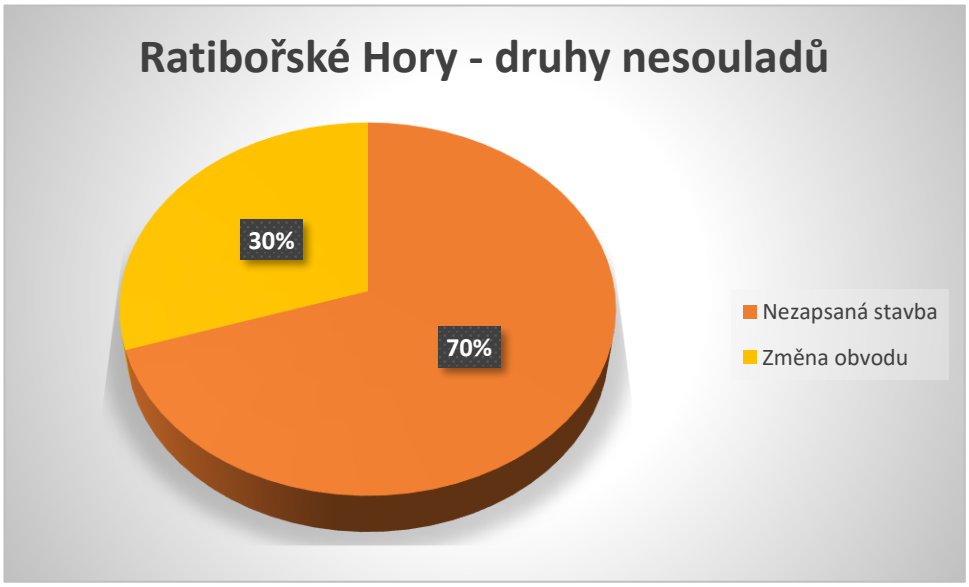
V Ratibořských Horách bylo zjištěno 10 nesouladů ze 418 prohlédnutých parcel. To jsou 2% nesouladů na celém území Ratibořských Hor. Dále zde byl zhodnocen druh nesouladů. V 70% se jednalo o nezapsanou stavbu a ve zbylých 30% o změnu obvodu stavby.

Vybrané parcely	418
Nalezené nesoulady	10

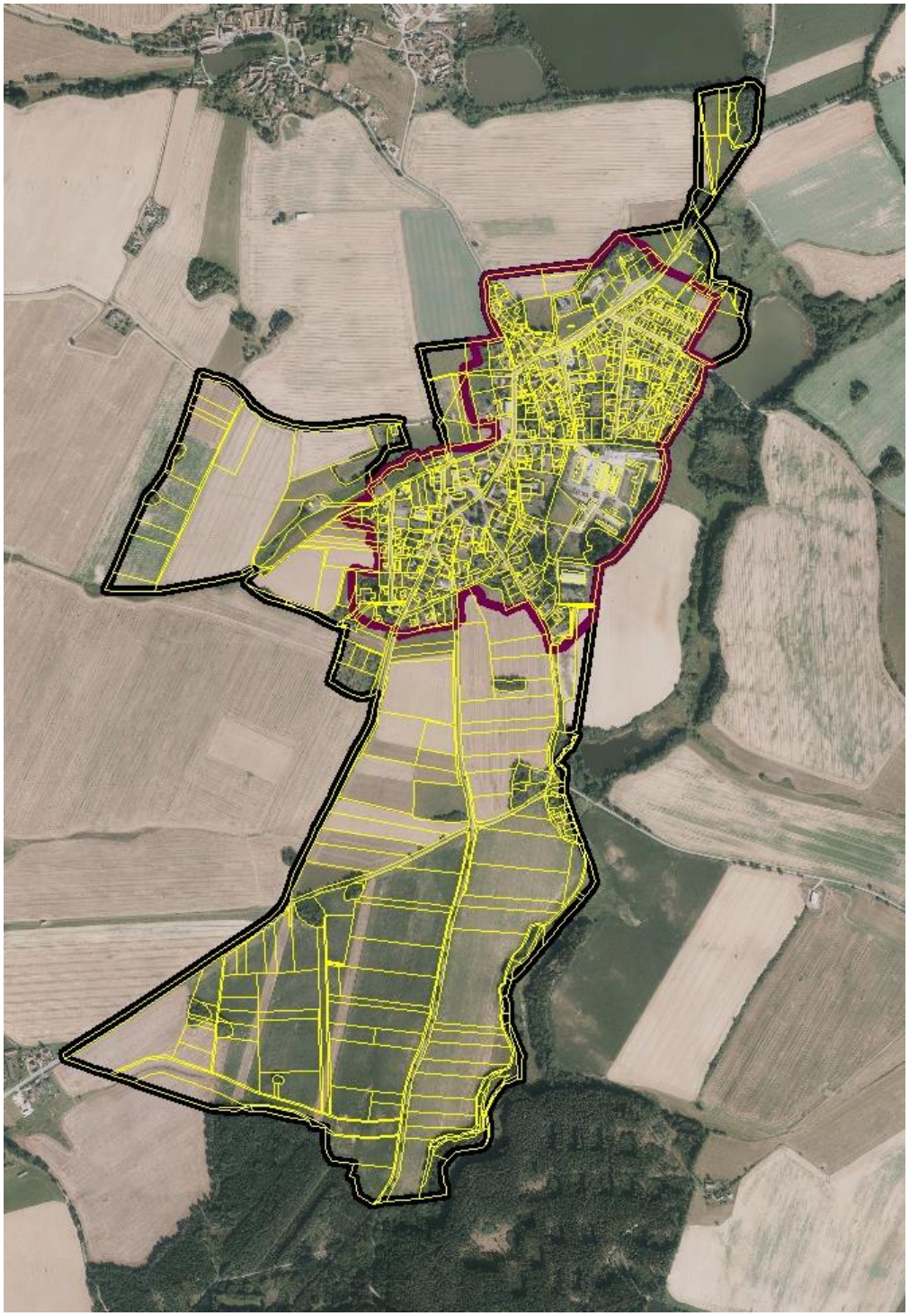


Graf 3.3: Ratibořské Hory - nesoulady

Nezapsaná stavba	7
Změna obvodu	3



Graf 3.4: Ratibořské Hory - druhy nesouladů



Obrázek 3.2: Ratibořské Hory

3.2.1 Parcela p.č. 103/4

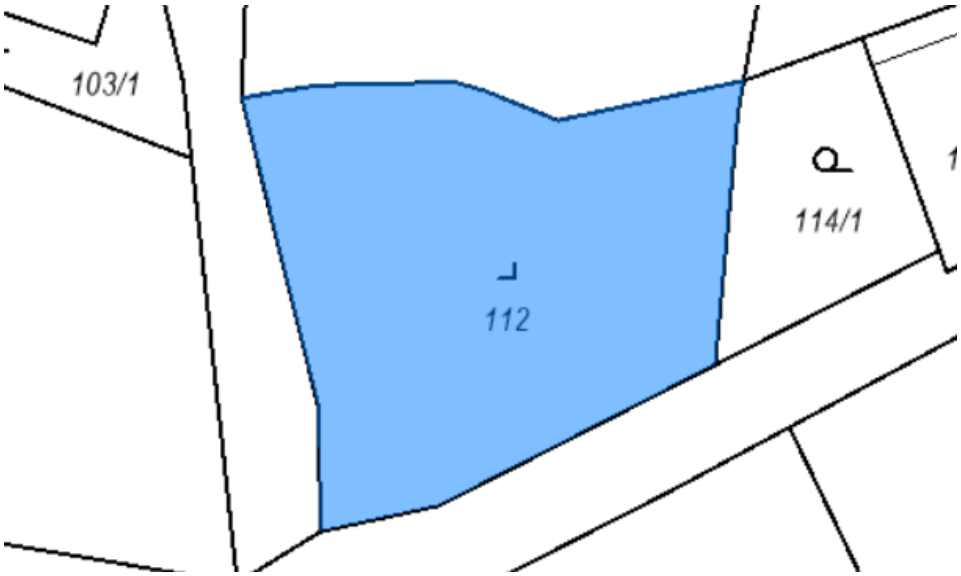
Jedná se o parcelu, která je v katastru nemovitostí evidována jako zahrada. Prohlédnutím ortofota bylo zjištěno, že se na pozemku nachází nezapsaná stavba.

Obrázek 3.3: Parcela p.č. 103/4

Obrázek 3.4: Parcela p.č. 103/4

3.2.2 Parcela p.č. 112

Jedná se o parcelu, která je v katastru nemovitostí evidována jako zastavěná plocha a nádvoří. Prohlédnutím ortofota bylo zjištěno, že se na pozemku nachází nezapsaná stavba.



Obrázek 3.5: Parcela p.č. 112

Obrázek 3.6: Parcela p.č. 112

Legenda

Katastr nemovitostí parcely

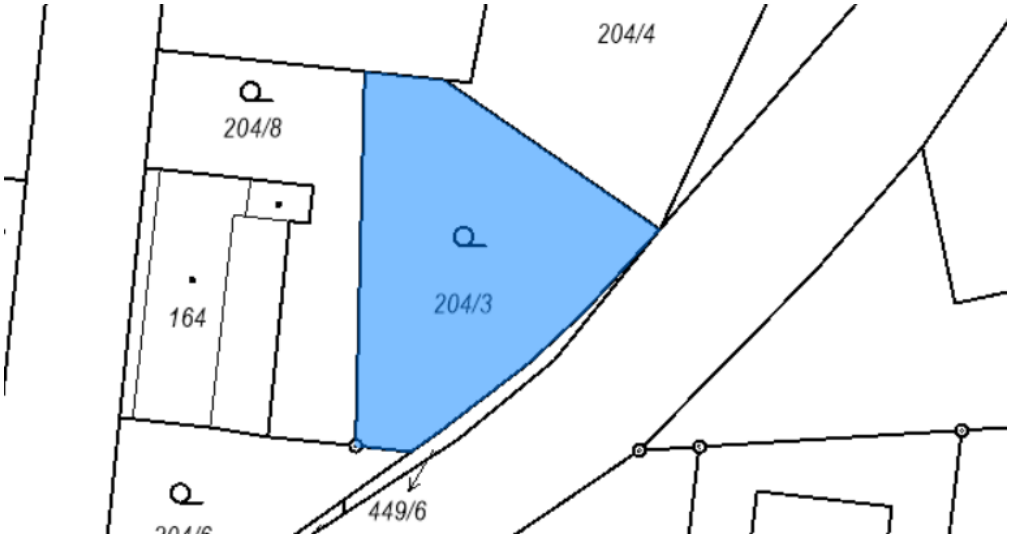
Řešená parcela

Nesoulad

N

3.2.3 Parcela p.č. 204/3

Jedná se o parcelu, která je v katastru nemovitostí evidována jako zahrada. Prohlédnutím ortofota bylo zjištěno, že se na pozemku nachází nezapsaná stavba.



Obrázek 3.7: Parcela p.č. 204/3

Obrázek 3.8: Parcela p.č. 204/3

Legenda

- Katastr nemovitostí parcely
- Řešená parcela
- Nesoulad

N

3.2.4 Parcela p.č. 71/3

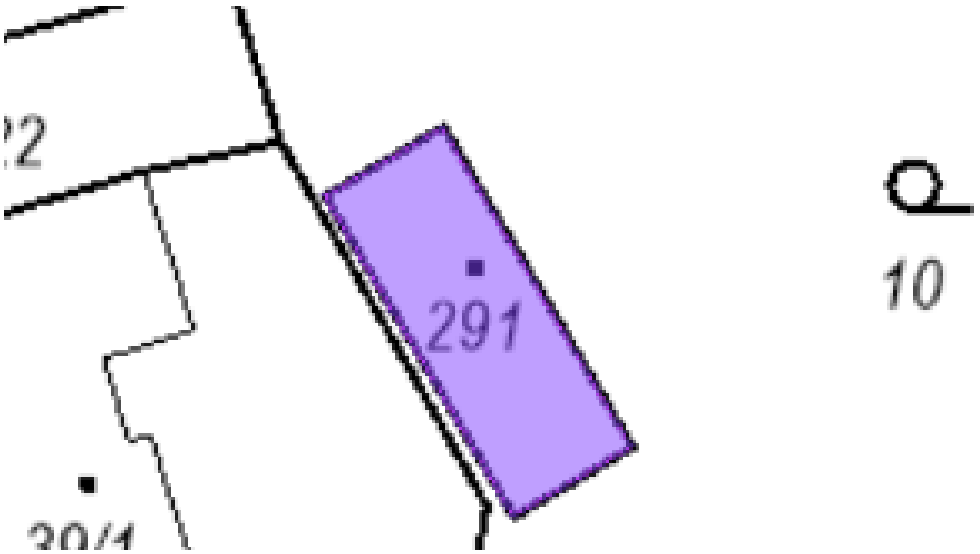
Jedná se o parcelu, která je v katastru nemovitostí evidována jako zahrada. Prohlédnutím ortofota bylo zjištěno, že se na pozemku nachází nezapsaná stavba.

Obrázek 3.9: Parcela p.č.71/3

Obrázek 3.10: Parcela p.č. 71/3

3.2.5 Parcela p.č. 291

Jedná se o parcelu, která je v katastru nemovitostí evidována jako zastavěná plocha a nádvoří. Prohlédnutím ortofota bylo zjištěno, že obvod budovy nesouhlasí se skutečným stavem.



Obrázek 3.12: Percela p.č. 291

Obrázek 3.11: Parcela p.č. 291

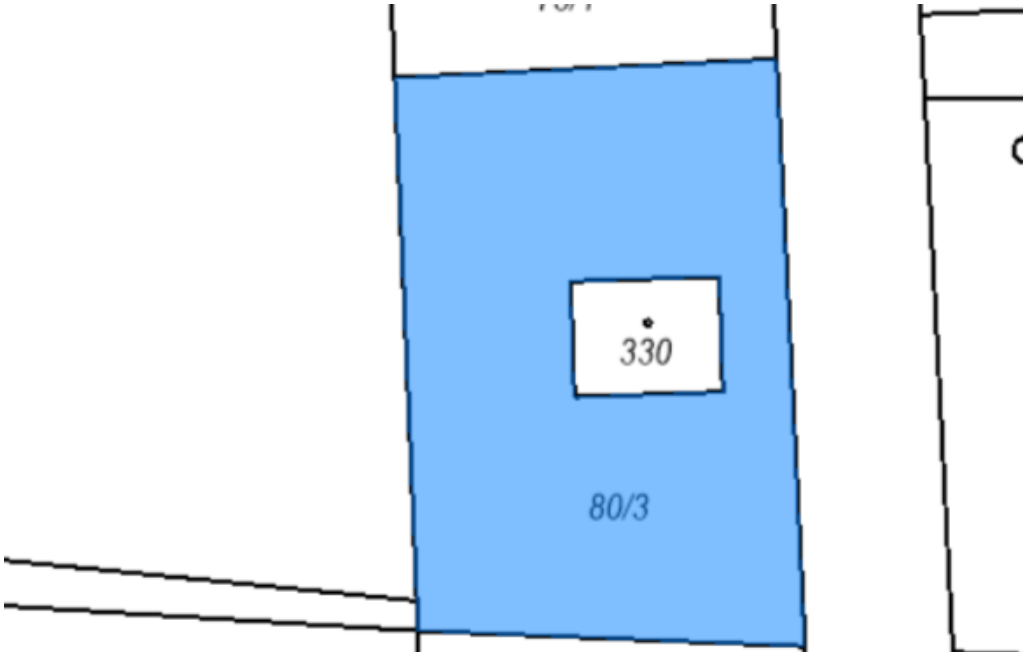
Legenda

- Katastr nemovitostí parcely
- Řešená parcela
- Nesoulad

N

3.2.6 Parcela p.č. 80/3

Jedná se o parcelu, která je v katastru nemovitostí evidována jako ostatní plocha. Prohlédnutím ortofota bylo zjištěno, že se na pozemku nachází nezapsaná stavba.

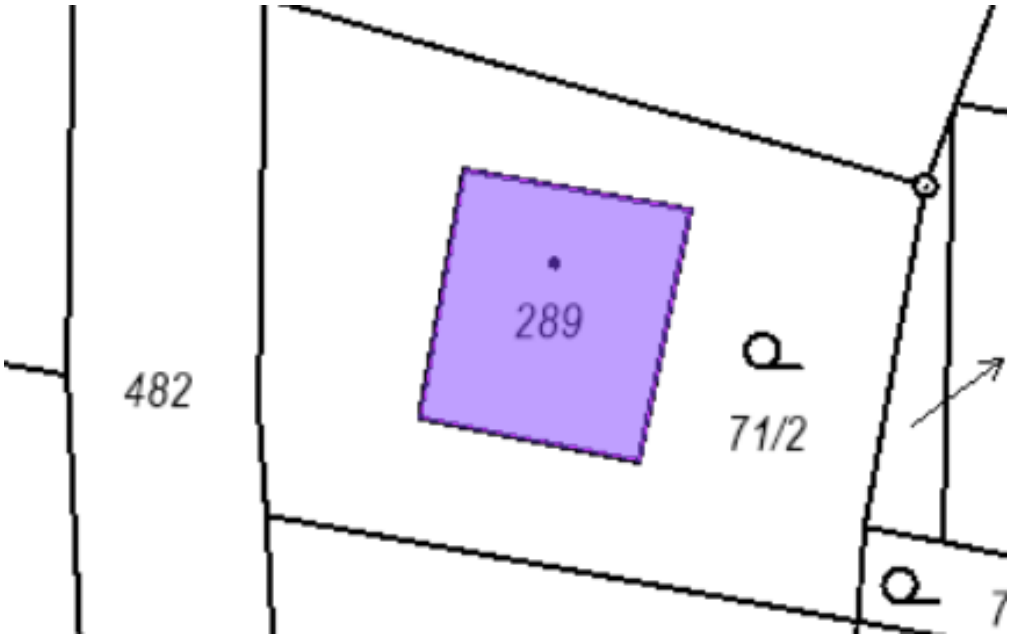


Obrázek 3.13: Parcela p.č. 80/3

Obrázek 3.14: Parcela p.č. 80/3

3.2.7 Parcela p.č. 289

Jedná se o parcelu, která je v katastru nemovitostí evidována jako zastavěná plocha a nádvoří. Prohlédnutím ortofota bylo zjištěno, že obvod budovy nesouhlasí se skutečným stavem.



Obrázek 3.15: Parcela p.č. 289

Obrázek 3.16: Parcela p.č. 289

Legenda

Katastr nemovitostí parcely

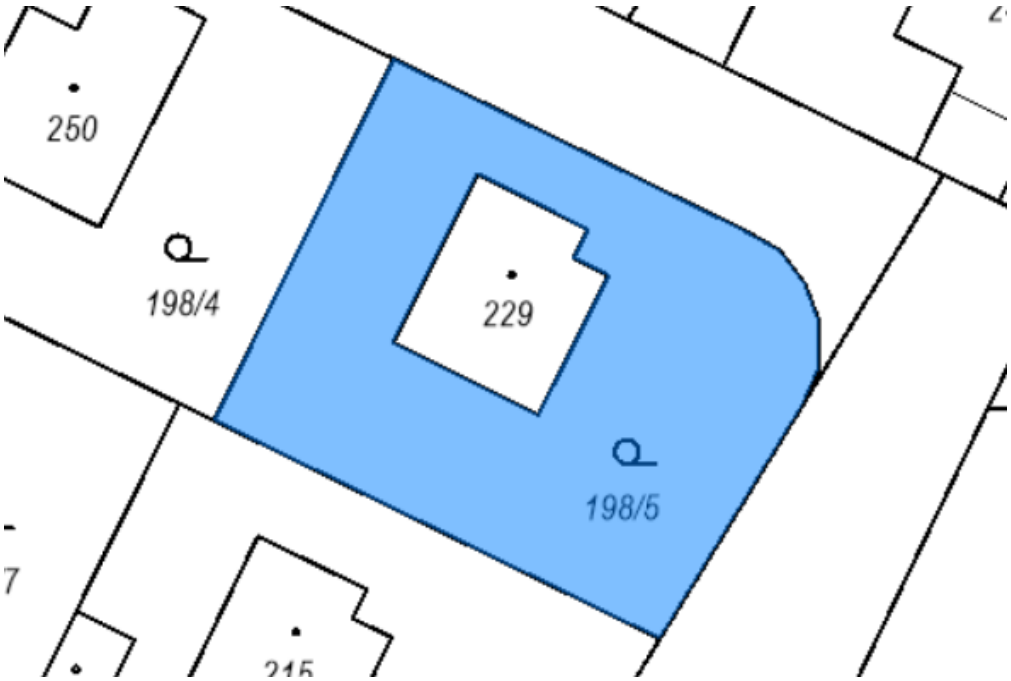
Řešená parcela

Nesoulad

N

3.2.8 Parcela p.č. 198/5

Jedná se o parcelu, která je v katastru nemovitostí evidována jako zahrada. Prohlédnutím ortofota bylo zjištěno, že se na pozemku nachází nezapsaná stavba.



Obrázek 3.17: Parcela p.č. 198/5

Obrázek 3.18: Parcela p.č. 198/5

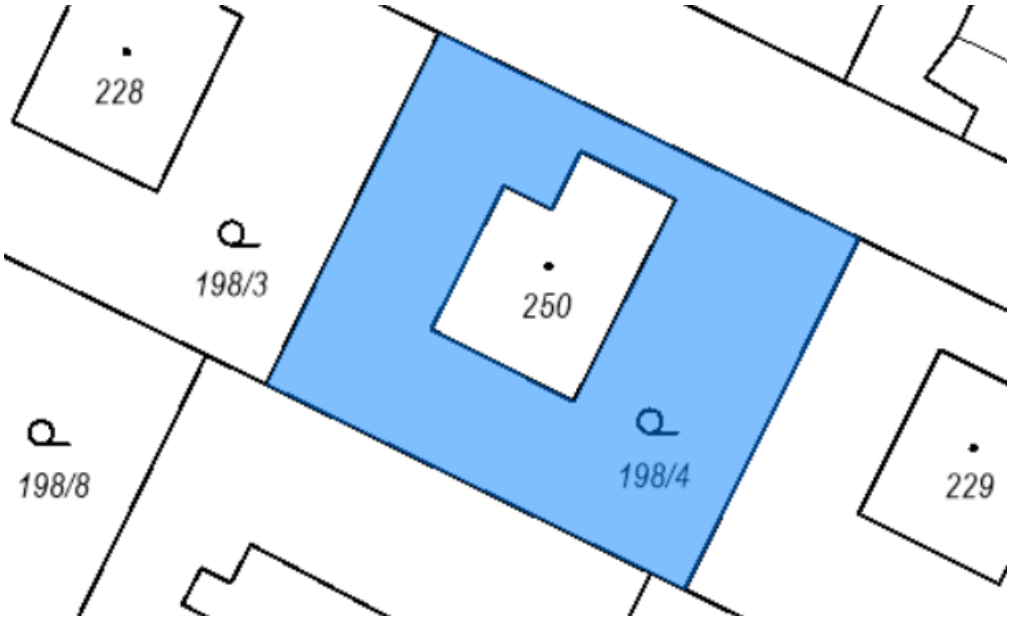
Legenda

- Katastr nemovitostí parcely
- Řešená parcela
- Nesoulad

N

3.2.9 Parcela p.č. 198/4

Jedná se o parcelu, která je v katastru nemovitostí evidována jako zahrada. Prohlédnutím ortofota bylo zjištěno, že se na pozemku nachází nezapsaná stavba.



Obrázek 3.19: Parcela p.č. 198/4

Obrázek 3.20: Parcela p.č. 198/4

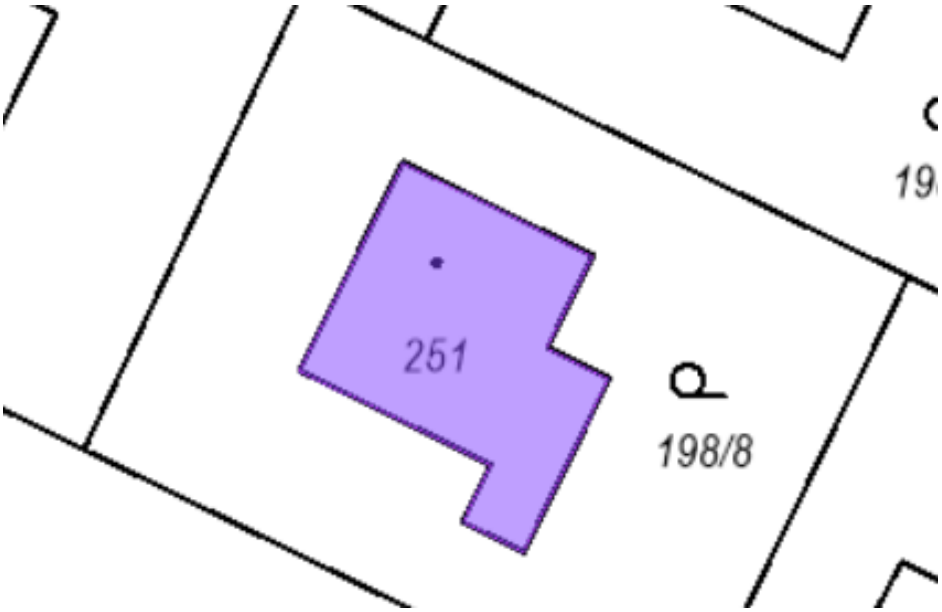
Legenda

- Katastr nemovitostí parcely
- Řešená parcela
- Nesoulad

N

3.2.10 Parcela p.č. 251

Jedná se o parcelu, která je v katastru nemovitostí evidována jako zastavěná plocha a nádvoří. Prohlédnutím ortofota bylo zjištěno, že obvod budovy nesouhlasí se skutečným stavem.



Obrázek 3.21: Parcela p.č. 251

Obrázek 3.22: Parcela p.č. 251

Legenda

Katastr nemovitostí parcely

Řešená parcela

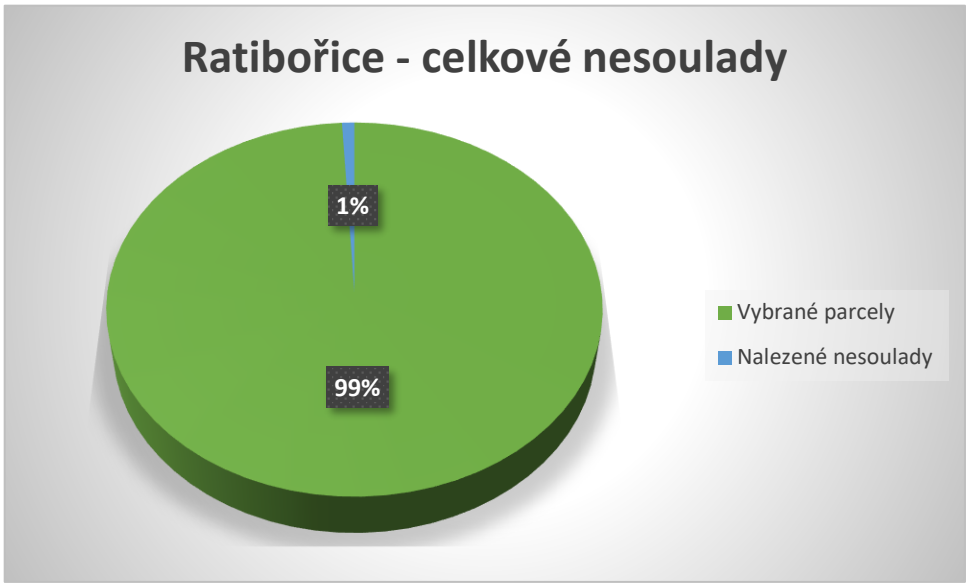
Nesoulad

N

3.3 Ratibořice

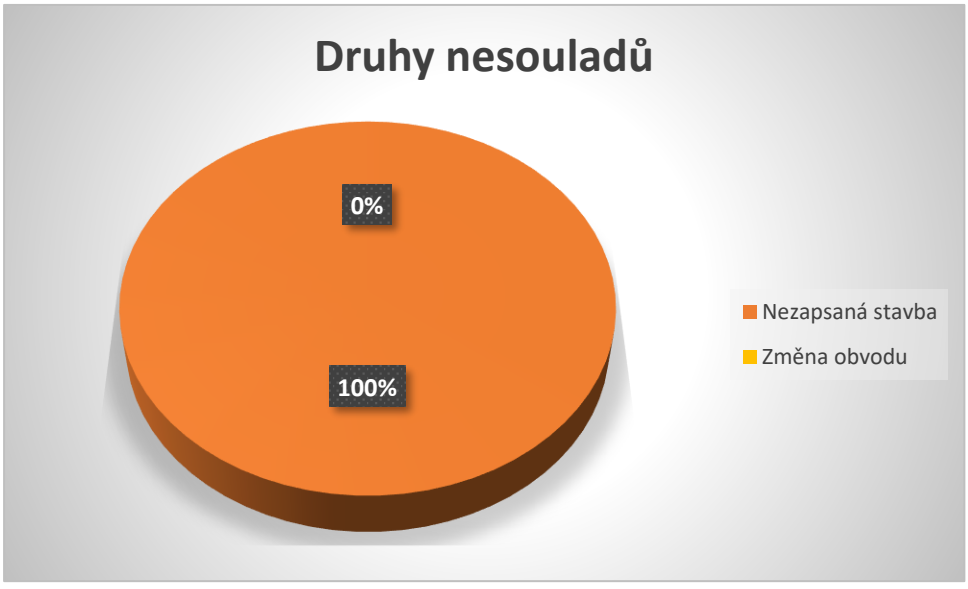
V Ratibořicích pak byly nalezeny 2 nesoulady z 226 prohlédnutých parcel, což činí pouze 1% nesouladů na celém území. Na tomto území se jednalo o jeden druh nesouladů a sice o nezapsané stavby.

Vybrané parcely	226
Nalezené nesoulady	2

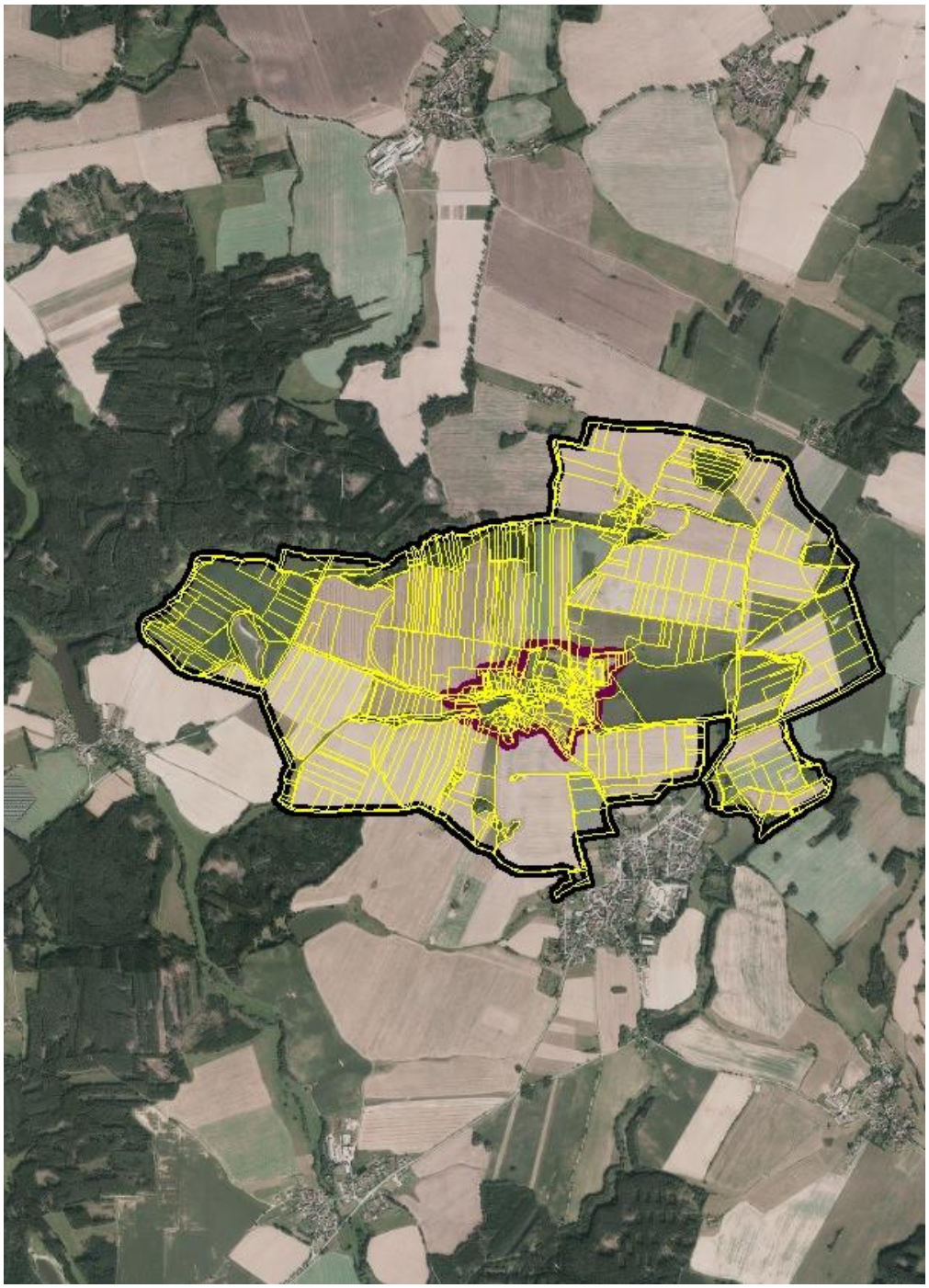


Graf 3.5: Ratibořice - celkové nesoulady

Nezapsaná stavba	2
Změna obvodu	0



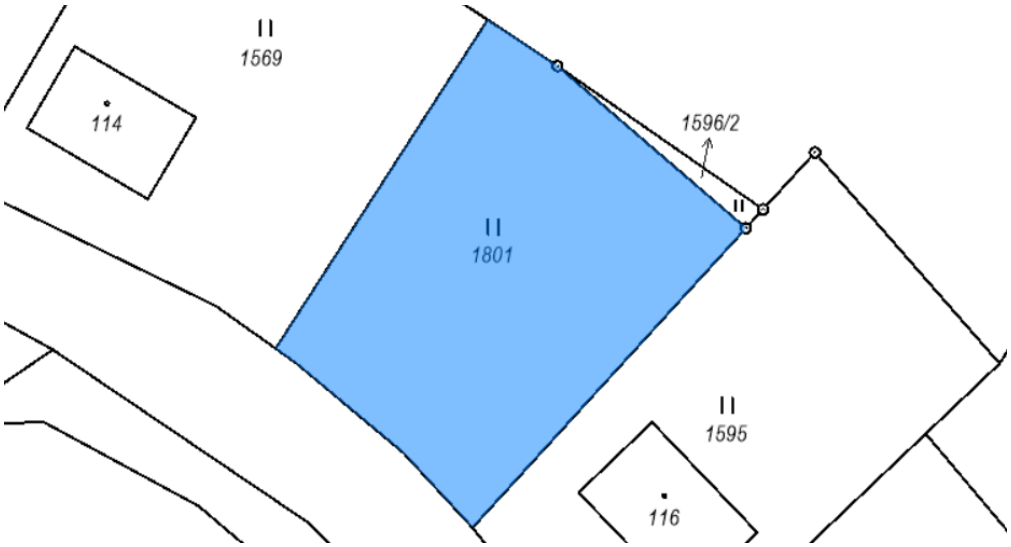
Graf 3.6: Ratibořice - druhy nesouladů



Obrázek 3.23: Ratibořice

3.3.1 Parcela p.č. 1801

Jedná se o parcelu, která je v katastru nemovitostí evidována jako trvalý travní porost. Prohlédnutím ortofota bylo zjištěno, že se na pozemku nachází nezapsaná stavba.



Obrázek 3.24: Parcela p.č. 1801

Obrázek 3.25: Parcela p.č. 1801

Legenda

Katastr nemovitostí parcely

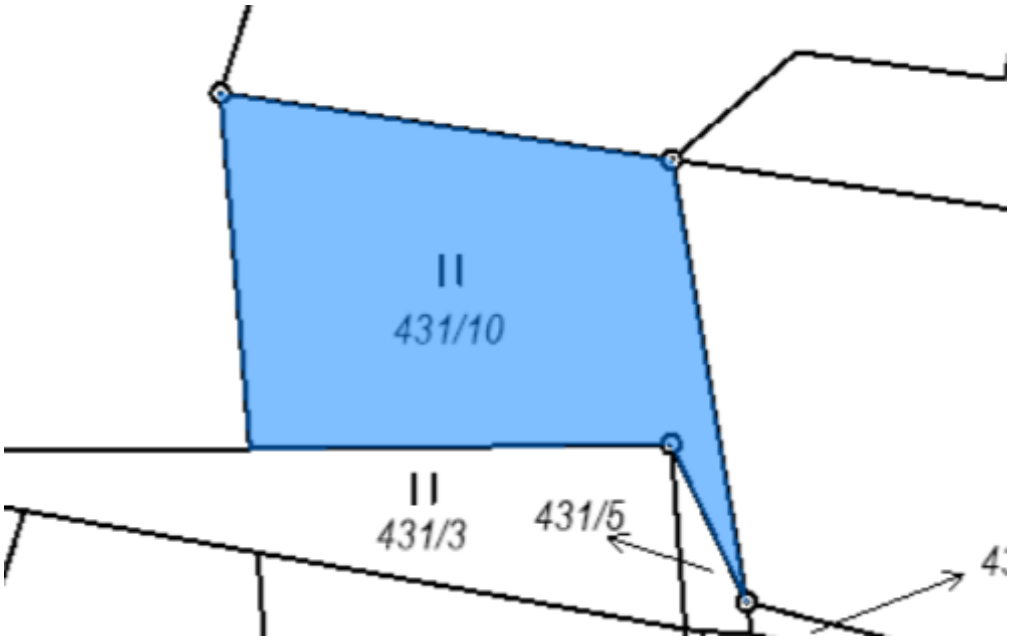
Řešená parcela

Nesoulad

N

3.3.2 Parcela p.č. 431/10

Jedná se o parcelu, která je v katastru nemovitostí evidována jako trvalý travní porost. Prohlédnutím ortofota bylo zjištěno, že se na pozemku nachází nezapsaná stavba.



Obrázek 3.26: Parcela p.č. 431/10

Obrázek 3.27: Parcela p.č. 431/10

Legenda

Katastr nemovitostí parcely

Řešená parcela

Nesoulad

N

3.4 Zhodnocení výsledků

Důvodem proč se na mém území nachází pouze 2% nesouladů může být ten, že se jedná o malé obce do 1000 obyvatel. Dalším důvodem může být, že od roku 2016 zde přibylo pouze několik málo nových staveb a že zde již není mnoho prostoru pro další výstavbu. Mimo to že není příliš místa pro nové stavby, je zde také poměrně velké množství dvougeneračních domů. Tento důvod bude pravděpodobně souviset i s tím, že se příliš neměnil obvod budov.

4 Diskuze

Stejně jako u nás v České republice, tak i v některých okolních státech se k evidenci a půdy a nemovitostí využívají katastry nemovitostí. Jedná se například o Slovenskou republiku nebo o Spolkovou republiku Německo.

Ve slovenském katastru nemovitostí portál poskytuje právní a faktické informace o vlastnictví nemovitostí. Je aktualizován jednou týdně na základě údajů poskytovaných příslušnými správami katastru. Vyhledávání je možné ve slovenštině a v angličtině. Portál poskytuje: vybrané údaje ze souboru geodetických informací - katastrální mapy, vybrané údaje ze souboru popisných informací - informace o pozemcích, stavbách, bytech, nebytových prostorech a listy vlastnictví, registr obcí, registr katastrálních území, statistické sestavy, úhrnné hodnoty druhů pozemků, informace o stavu katastrálního řízení, možnost podat oznámení o uvažovaném návrhu na vklad.

Katastr nemovitostí ve Slovenské republice funguje obdobně jako u nás. Využívá podobné aplikace jako v naší republice, kdy je možné dohledat informace o vlastnictví parcel, staveb, jednotek a práv stavby evidovaných v katastru nemovitostí. (Katasterporatlsk, 2021)

V německém katastru nemovitostí jsou obsaženy informace o vlastnických vztazích k pozemkům. Patří k nim údaje o vlastníkovi pozemku a o tom, zda mají i jiné osoby vůči danému pozemku věcná práva. Katastr nemovitostí je převážně veden jako elektronický rejstřík.

Nahlížet do katastru nemovitostí je umožněno pouze osobám, které mohou prokázat oprávněný zájem (zejména z právních nebo hospodářských důvodů). Aby tak mohly učinit, musí se obrátit na katastrální úřad v soudním obvodu, ve kterém se pozemek nachází. Osoba, která je oprávněna nahlížet do katastru nemovitostí, může rovněž požádat o výpis z tohoto katastru.

Omezená skupina uživatelů má přístup k údajům v katastru nemovitostí prostřednictvím elektronických portálů jednotlivých spolkových zemí. Mezi tyto oprávněné osoby patří zejména vnitrostátní soudy, úřady, notáři, úvěrové instituce a podniky veřejných služeb. O oprávnění k tomuto přístupu rozhodují justiční správy jednotlivých spolkových zemí.

Co se týče evidence půdy a nemovitostí v České republice a v Německu je princip hodně podobný.

Každý pozemek má své originální označení, aby nedocházelo k zbytečným záměnám a nenarušoval se průběh zápisů vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Správou katastru se zabývá v ČR Český úřad zeměměřický a katastrální, kdežto v SRN je evidence nemovitostí u místních soudů. Stejně jako v České republice, je německý katastr oficiální registr všech parcel a budov, ve kterém jsou všechny parcely textově a graficky popsány. Katastr je veden tak, aby ukazoval skutečný stav nemovitostí. Katastr je základním prvkem všech druhů geografických informačních systémů. Mapy a katastrální údaje jsou uloženy v počítačovém systému. (Püschel, 2008)

Na základě literatury a faktů můžeme tedy říct, že jak u nás v České republice, tak i v sousedních státech se k evidenci a úpravám dat používá katastr nemovitostí.

Závěr

Tato diplomová práce se zabývá katastrem nemovitostí, revizí a vybranými činnostmi v rámci revize. Mezi hlavní úkoly patřilo vysvětlit základní pojmy, popsat revizi údajů v katastru nemovitostí, vhodně interpretovat zjištěné nesoulady a statisticky vyhodnotit zjištěné údaje, tak aby je bylo možné případně využít pro další zpracování katastrálním pracovištěm. Ve vybraném území bylo ověřeno 644 parcel a z toho bylo nalezeno 12 nesouladů se skutečným stavem. Všechny nesoulady se týkají staveb, které nejsou zapsány a nebo mají změněný svůj obvod.

Jako podklady byly použity mapy z portálu ČUZK. Konkrétně se jednalo o barevnou ortofotomapu, katastrální mapu a mapu se správními jednotkami. K dosažení výsledků byl využit program ArcMap vyvíjený společností ESRI a tabulkový kalkulátor Excel.

Seznam použité literatury

Klasická literatura

BAUDYŠ, P. (2014). *Katastrální zákon.* C.H.Beck, Praha. ISBN 978-80-7400-525-1.

BUMBA, J. (2007). *České katastry od 11. do 21. století*. Graha Publishing, a.s., Praha. ISBN 978-80-247-2318-1.

BUMBA, J. (2004). *Zeměměřické právo.* Linde, Praha. ISBN 80-7201-510-9.

BURDOVÁ, P. (1990). *Desky zemské Království českého*. Státní ústřední archiv, Praha. ISBN 80-900070-2-3.

BĚLIČOVÁ, M. (1992). *Urbariální písemnosti do roku 1526*. FF UK, Praha. ISBN 80-901489-0-5.

BOGUSZAK, F. a CÍSAŘ, J. (1961). *Vývoj mapového zobrazení území Československé socialistické republiky.* Ústřední správa geodézie a kartografie, Praha.

ELIÁŠ, K. (2014). *Občanské právo pro každého: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku*. 2. vydání. PRK Partners, Praha. ISBN 978-80- 7478-494-1.

HRADECKÝ, E. (1956). *Tereziánský katastr*. Archivní správa Ministerstva vnitra, Praha.

CHALUPA, A. et al. (1964). *Tereziánský katastr český*. Svazek 1, Rustikál (kraje A-CH). Archivní správa Ministerstva vnitra, Praha.

CHALUPA, A. et al. (1966). *Tereziánský katastr český*. Svazek 2, Rustikál (kraje K-Ž). Archivní správa Ministerstva vnitra, Praha.

CHALUPA, A. et al. (1966). *Tereziánský katastr český*. Svazek 3, Dominikál. Archivní správa Ministerstva vnitra, Praha.

JUROK, J. (2000). *Česká šlechta a feudalita ve středověku a ranném novověku: majetková a sociální struktura, politická moc a kulturní prezentace šlechty a feudality v českém státě ve 13. – první polovině 17. století*. Nový Jičín. ISBN 80-238-6220-0.

KUBA, B. a OLIVOVÁ, K. (2005). *Katastr nemovitostí České republiky*. Linde Praha a.s., Praha. ISBN 80-7201-468-4.

MACHEK, V. (1997). *Etymologický slovník jazyka českého*. Nakladatelství Lidové noviny, Praha. ISBN 978-80-7422-048-7.

MAS. (2015). *Živá kronika: vzpomínky zachycené na faktografiích Běleč, Vilice, Smilovy Hory, Ratibořské Hor*y. MAS Krajina srdce, z.s., Praha.

MAŠEK, F. (1948). *Pozemkový katastr.* Tiskové podniky Rovnost, Brno.

NOVOTNÝ, F. (1911). *Nauka o rakouském katastru a o knihách pozemkových*. Praha.

PEKÁREK, M a PRŮCHOVÁ, I. (2004). *Pozemkové právo.* 2. vydání. Masarykova Univerzita, Brno.

PEKAŘ, J. (1932). *České katastry 1654–1789*. Historický klub, Praha.

PÜSCHEL, H. (2008). *Handbuch zu Grundbuch und Liegenschaftskataster: Leitfaden für die bayerischen Kommunen mit zahlreichen Beispielen und Praxishinweisen.* Hardcover, German. ISBN 978-3415039674.

ŠUSTROVÁ, D. et al. (2016). *Katastr nemovitostí.* Wolters Kluwer, Praha. ISBN 978-80-7552-024-1.

Legislativa

Zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí

Zákon 2/1993 Sb., listina základních práv a svobod

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky [katastrální zákon]

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí [katastrální zákon]

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon 347/1997 Sb., ústavní zákon o vytvoření vyšších územních samosprávných celků a o změně ústavního zákona České národní rady č. 1/1993 Sb.,

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu [stavební zákon]

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech

Zákon 200/1994 Sb., o zeměměřictví [zeměměřický zákon]

Zákon č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění

Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů [katastrální vyhláška]

Vyhláška 190/1996 kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb. a zákona č. 90/1996 Sb., a zákon České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb.

Vyhláška 357/2013 o katastru nemovitostí [katastrální vyhláška]

Vyhláška 162/2001 o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky

Nařízení vlády č 430/2006 Sb., o stanovení geodetických referenčních systémů a státních mapových děl závazných na území státu a zásadách jejich používání

ČÚZK: Návod pro správu katastru nemovitostí č.j. ČÚZK-03030/2016-22, ve znění dodatku č. 1

Internet

Český úřad zeměměřický a katastrální. (2021). *Účel katastru* [online] Cuzk.cz [cit. 26. 3. 2021]. Dostupné z: https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx.

Český úřad zeměměřický a katastrální. (2020). *Historie a význam zeměměřictví* [online] Cuzk.cz [cit. 26. 3. 2021]. Dostupné z: https://www.cuzk.cz/Zememerictvi/Historie-a-vyznam-zememerictvi.aspx.

Český úřad zeměměřický a katastrální. (2021). *Katastrální úřady* [online] Cuzk.cz [cit. 26. 3. 2021]. Dostupné z: https://www.cuzk.cz/Urady/Katastralni-urady/Katastralni-urady.aspx.

Český úřad zeměměřický a katastrální. (2021). *Účel katastru* [online] Cuzk.cz [cit. 26. 3. 2021]. Dostupné z: https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Digitalizace-a-vedeni-katastralnich-map/Digitalizace-katastralnich-map/Digitalizace-katastralnich-map.aspx

Český úřad zeměměřický a katastrální. (2021). *Ortofoto* [online] Geoportal.cuzk.cz [cit. 12. 3. 2021]. Dostupné z: https://geoportal.cuzk.cz/(S(cul2c2ffkybkks2xyxta5nhe))/Default.aspx?menu=3121&mode=TextMeta&side=wms.verejne&metadataID=CZ-CUZK-WMS-ORTOFOTO-P&metadataXSL=metadata.sluzba

Český úřad zeměměřický a katastrální. (2021). *Správní a katastrální hranice ČR* [online] Geoportal.cuzk.cz [cit. 12. 3. 2021]. Dostupné z: https://geoportal.cuzk.cz/(S(cul2c2ffkybkks2xyxta5nhe))/Default.aspx?menu=3120&mode=TextMeta&side=wms.verejne&metadataID=CZ-CUZK-WMS-SPRAVHRAN-P&metadataXSL=metadata.sluzba

Doležal, R. (2021). *Náprava nesouladu v zápisu v katastru nemovitostí se skutečností* [online] advokatnidenik.cz [cit. 28. 3. 2021]. Dostupné z: https://advokatnidenik.cz/2020/05/14/naprava-nesouladu-zapisu-v-katastru-nemovitosti-se-skutecnosti/

Kataster portál. (2021). *Informácie o portáli* [online] katasterportal.sk [cit. 28. 3. 2021]. Dostupné z: https://www.katasterportal.sk/kapor/

Mazurová, M. (2016). *Revize katastru po novele katastrální vyhlášky* [online] mestysmladebuky.cz [cit. 28. 3. 2021]. Dostupné z: https://mestysmladebuky.cz/assets/File.ashx?id_org=9680&id_dokumenty=3099

Seznam obrázků

Obrázek 3.1: Vybraná území 36
Obrázek 3.2: Ratibořské Hory 38
Obrázek 3.3: Parcela p.č. 103/4 39
Obrázek 3.4: Parcela p.č. 103/4 39
Obrázek 3.5: Parcela p.č. 112 40
Obrázek 3.6: Parcela p.č. 112 40
Obrázek 3.7: Parcela p.č. 204/3 41
Obrázek 3.8: Parcela p.č. 204/3 41
Obrázek 3.9: Parcela p.č.71/3 42
Obrázek 3.10: Parcela p.č. 71/3 42
Obrázek 3.12: Parcela p.č. 291 43
Obrázek 3.11: Percela p.č. 291 43
Obrázek 3.13: Parcela p.č. 80/3 44
Obrázek 3.14: Parcela p.č. 80/3 44
Obrázek 3.15: Parcela p.č. 289 45
Obrázek 3.16: Parcela p.č. 289 45
Obrázek 3.17: Parcela p.č. 198/5 46
Obrázek 3.18: Parcela p.č. 198/5 46
Obrázek 3.19: Parcela p.č. 198/4 47
Obrázek 3.20: Parcela p.č. 198/4 47
Obrázek 3.21: Parcela p.č. 251 48
Obrázek 3.22: Parcela p.č. 251 48
Obrázek 3.23: Ratibořice 50
Obrázek 3.24: Parcela p.č. 1801 51
Obrázek 3.25: Parcela p.č. 1801 51
Obrázek 3.26: Parcela p.č. 431/10 52
Obrázek 3.27: Parcela p.č. 431/10 52

Seznam grafů

Graf 3.1: Celkový podíl nesouladů 34
Graf 3.2: Druhy nesouladů 35
Graf 3.3: Ratibořské Hory - nesoulady 37
Graf 3.4: Ratibořské Hory - druhy nesouladů 37
Graf 3.5: Ratibořice - celkové nesoulady 49
Graf 3.6: Ratibořice - druhy nesouladů 49

Příloha

Fotodokumentace

Parcela p.č. 103/4

Parcela p.č. 112

Parcela p.č. 204/3

Parcela p.č. 71/3

Parcela p.č. 291

Parcela p.č. 289

Parcela p.č. 198/5

Parcela 198/4

Parcela p.č. 251

Parcela p.č. 1801

Parcela p.č. 431/10