



Lesnická  
a dřevařská  
fakulta

2012, Brno

Ing. Tomáš Mikita, Ph.D.

Mendelova  
univerzita  
v Brně



# Geodézie a pozemková evidence

Přednáška č. 10 – Pozemková evidence a katastr nemovitostí



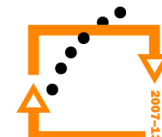
evropský  
sociální  
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



MINISTERSTVO ŠKOLSTVÍ,  
MLÁDEŽE A TĚLOVÝCHOVY



OP Vzdělávání  
pro konkurenceschopnost

INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ

- **Název Katastr (z latinského „capitum registrum“) znamená úplný úřední soupis.**
- Pozemkový katastr je geometrické zobrazení, soupis a popis všech druhů pozemků, to je veškeré půdy ve státě. Je uspořádán podle katastrálních území a je soustavně udržován ve shodě se skutečností (aktualizace).
- V současnosti je veškerá půda evidována v rámci tzv. Katastru nemovitostí dle Katastrálního zákona č. 344/1992 Sb.
- V minulosti bylo půda evidována různými způsoby a evidencemi, z nichž některé přetrvaly doposud. Některé pozemky v ČR jsou doposud evidovány v některé ze starších evidencí.
- V rámci katastru nemovitostí ČR se společně nazývají tyto starší evidence jako tzv. Zjednodušená evidence (ZE). Mapové podklady ZE není možné vyhledávat na stránkách ČÚZK, jediným poskytovatelem mapových podkladů ZE jsou místně příslušné katastrální úřady.

- **Nemovitost** - je pozemek nebo stavba spojená se zemí pevným základem.
- **Druh pozemku** – vyjadřuje funkční využití (jak je pozemek využíván).
  - Dělíme je podle druhů pozemků (kultur) na:
    - Zemědělská půda (orná půda, zahrady, vinice, louky atd.)
    - Nezemědělská půda (lesní půda, rybníky, potoky, zastavěná plocha atd.)

- První základy evidence půdy a pozemkové držby sahají až do 13. století, kdy vznikaly naše nejstarší veřejné pozemkové knihy, tak zvané zemské desky. Do nich se zapisovaly právní vztahy svobodných a svěřeneckých statků. Jsou v nich uloženy polohopisné plány sporných území a hranic, které vyhotovovaly úřední měřiči.
- V pozdější době vznikal první písemný soupis zdaněné půdy poddaných, první rustikální katastr, tak zvaná první berní rula z roku 1654. Předmětem zdanění byla výhradně půda poddanská, protože dominikální půda byla podle zemského zřízení zásadně nezdanitelná. První katastry měly také zabránit převádění poddanské půdy na dominikální, která byla oproštěna od daně.
- Doplněním tohoto katastru o přesnější měrnou jednotku a rozdělení orné půdy podle úrodnosti vznikl druhý rustikální katastr (druhá berní rula z roku 1684).

- Výsledkem katastrálních prací z let 1713 - 1748 byl první tereziánský rustikální katastr (třetí berní rula). Snahou panovníka bylo získat daně z půdy rustikální (poddaní) i dominikální (majetek vrchnosti). Tento daňový elaborát nabyl platnosti roku 1748 za vlády Marie Terezie.
- Připomínky a námítky k tomuto soupisu byly příčinou provedení čtvrté berní ruly, druhý tereziánský rustikální katastr (1757). Základem nového berního systému bylo určení kombinace úrodnosti a možnosti odbytu hrubého výnosu pozemků.
- Stejnoměrné zdanění rustikální a dominikální půdy se uplatnilo až v tzv. josefínském katastru na základě patentu z roku 1785 vydaného Josefem II. Je to první katastr založený na znalosti výměry všech pozemků. Výměry se určovaly pomocí přímých měření v terénu. Každá obec byla rozdělena na několik tratí, které byly měřeny samostatně a zobrazeny na náčrtu (brouillonu). Každý pozemek v trati obdržel své topografické číslo a byla určena jeho výměra v jitrech.
- Od roku 1793 byl zaveden kombinovaný tereziánsko - josefínský katastr, kdy pro dominikální majetek se předepisovaly daně na podkladě tereziánského katastru.

- Jedná se o období let 1817 - 1927. Plošné výměry pozemků zapsaných v josefínském katastru přestaly vyhovovat požadavkům na přesnost vzhledem k intenzivnějšímu obdělávání půdy. Proto František II. nařídil patentem v roce 1817 založení nového katastru. Tenkrát panovala domněnka, že nový katastr potrvá navždy, a proto byl nazván katastrem stabilním.
- Při novém měření, které bylo nařízeno pro celé Rakousko - Uhersko, měly být zaměřeny všechny pozemky bez ohledu, zda se jedná o půdu plodnou, či neplodnou.
- Stabilní katastr byl vybudován velmi pečlivě a obsahoval geometrické zobrazení všech pozemků. Základ měření tvořila vojenská trigonometrická síť 1. a 2. řádu, která byla zhuštěna body 3. řádu. Na tuto síť navazovaly další trigonometrické body určené metodou měřického stolu. Touto metodou byl potom zaměřován i polohopis.
- Pravoúhlé rovinné souřadnice polohového pole byly určeny ve více samostatných souřadnicových systémech jejichž osy procházely počátkem. Jednalo se o nekonformní příčné válcové zobrazení (Cassini - Soldnerovo). Naše území leželo ve třech samostatných souřad. systémech (viz. souřad. soustavy). Klad mapových listů vycházel z triangulačních listů rozdělených na 20 mapových listů vyhotovených v měřítku 1 : 2 880.

- Za nejmenší evidenční jednotky byly zvoleny katastrální obce, jejichž hranice měly zůstat co nejvíce shodné s hranicemi vyšetřenými v josefínském katastru. Jednotlivé parcely byly označovány parcelními čísly a rozeznávaly se stavební (bylo na nich vybudováno stavení) a pozemkové, které byly dále děleny podle jednotlivých druhů pozemků.
- Podceněním sledování změn přestával postupně stabilní katastr souhlasit se skutečným stavem v přírodě. Nedostatky ve vedení katastru měl vyřešit reambulační zákon (1869), který stanovil jednorázové doplnění katastrálního operátu změnami, které nastaly od ukončení původního měření. Současně s reambulací katastru bylo v souvislosti se zavedením metrické míry určeno nové základní měřítko katastrálních map 1 : 2 500.

# Stabilní katastr

INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ





## Období let 1927 – 1950

- Stav a vedení katastru nevyhovovalo po ukončení první světové války potřebám národního hospodářství. Pro odstranění tohoto nedostatku byl vydán nový katastrální zákon č. 177/1927 Sb. Navazoval na stabilní katastr a převzal jeho všechny platné součásti.
- Geometrickým základem nového katastrálního měření byla jednotná trigonometrická síť katastrální (JTSK). Do roviny byla převáděna kuželovým zobrazením, nazvaným podle autora Křovákovo. Podrobné měření bylo prováděno metodou pravoúhlých souřadnic, metodou polární, protínáním vpřed a metodou měřického stolu.

- **Katastrální operát se dělil na:**
  - Měřický operát (mapa, polní náčrty a ost. měřická dokumentace)
  - Písemný operát (parcelní protokol, pozemnostní archy, rejstříky a sbírky listin)
- Novým katastrálním zákonem bylo nařízeno vedení pozemkového katastru tak, aby písemný a mapový operát odpovídal skutečnému stavu a byl ve shodě s pozemkovými knihami. Tímto úkolem byly pověřeny katastrální měřické úřady. K usnadnění vedení pozemkového katastru předepsal zákon vlastníkům pozemků hlášení změn, které byly na daném místě vyšetřeny a případně i zaměřeny. Toto měření prováděly úředně oprávnění (autorizovaní) civilní geometři.

- Po druhé světové válce došlo k velkým změnám v majetkoprávních vztazích k nemovitostem. Nastaly nové změny v pozemkové držbě (odsuny Němců, osídlování pohraničí, pozemková reforma, hospodářskotechnické úpravy pozemků).
- Pozemkový katastr nestačil zachycovat skutečný stav a nemohl tak sloužit potřebám národního hospodářství. Bylo nutné zavést novou evidenci. Úkolem byla pověřena Ústřední správa geodézie a kartografie a nová evidence se jmenovala jednotná evidence půdy (JEP).
- Jednotná evidence půdy evidovala na rozdíl od pozemkového katastru a veřejných knih pouze faktické užívací vztahy k pozemkům. Tyto vztahy se evidovaly na tzv. evidenčních listech. Nebylo možné nijak prokazovat vlastnické a jiné právní vztahy k nemovitostem. JEP byla složena z měřičského operátu a z písemného operátu.
- Vytvoření JEP nebylo vázáno existencí žádného zákona, ale bylo pouze přijato usnesení vlády v roce 1956 o založení jednotné evidence půdy.

- Na začátku 60. let už nebylo možné vystačit pouze s evidencí faktických uživatelských vztahů.
- Potřeba, aby vznikla právní ochrana majetkových vztahů k nemovitostem vedla k obnovení jejich evidence a to zákonem č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.
- Tímto zákonem se plně zrušily zápisy do pozemkových knih.
- Evidence nemovitostí se skládala z měřičského operátu, z písemného operátu, dále ze sbírky listin a ze sumarizačních výkazů.
- Měřičský operát byl tvořen pozemkovou mapou, pracovní mapou a mapou evidenční.
- Písemný operát tvořil list vlastnictví, evidenční list, výkaz změn, soupis parcel, seznam uživatelů a vlastníků dále rejstřík uživatelů a vlastníků a seznam domů.

- Katastr nemovitostí (KN) je soubor údajů o nemovitostech v ČR, zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Je to ucelený, průběžně aktualizovaný informační systém o pozemcích a vybraných stavbách. V obecném pojetí je dnes KN chápán jako vědní disciplína, která je úzce spjata s obory geodézie, kartografie aj.
- Podle katastrálního zákona č. 344/1992 Sb. (platného od 1. ledna 1993 kdy zanikla tehdejší evidence nemovitostí) je to uspořádaný a veřejný soupis, popis nemovitostí a informační systém o nemovitostech (pozemcích a budovách). Tvoří jej písemný operát (počítačově uspořádaný soubor popisných informací) a měřický operát (katastrální mapa a soubor geodetických informací - má být v počítačové formě do roku 2006) příslušný vždy k jednomu katastrálnímu území.

- **Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon) nabył účinnosti dnem 1.1.1993. Tento zákon se vrátil k principům pozemkové knihy a obnovuje zásady:**
  - Priority (pořadí se řídí dobou předložení návrhu na zápis do katastru)
  - Dispoziční (řízení se zahajuje na návrh účastníka smlouvy)
  - Konstitutivní (práva k nemovitostem vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu nebo výmazu práva na základě rozhodnutí kat. úřadu)
  - Legality (zápisy lze provést až po přezkoumání listin)
  - Formální publicity (veřejnosti katastru nemovitostí)
  - Veřejné víry (důvěra v zápis do katastru po roce 1993)
  - Oficiality (nabyvatel práva je povinen do 30 dnů od vzniku práva ohlásit změnu katastrálnímu úřadu)

- Správními úřady pro zeměměřictví a katastr nemovitostí jsou **katastrální úřady**, od 1. ledna 2004 s krajskou působností ve 14 krajích podle zákona č.359/1992 Sb. o zeměměřických a katastrálních orgánech (v platném znění). Územní pracoviště katastrálních úřadů jsou převážně v místech okresních měst, ale nejen v nich. Katastrální úřady zejména vykonávají státní správu katastru nemovitostí ČR, správu bodů podrobného polohového a výškového bodového pole, projednávají porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí ČR, schvalují změny katastrálních hranic atd.
- **Katastrální úřady rozhodují :**
  - povolení vkladu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem změně hranice katastrálního území
  - opravě chyby v katastrálním operátu
  - námitkách podaných proti obnovenému katastrálnímu operátu
  - uložení pokuty za porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí
  - změně pomístního názvosloví (schvalují ji)

- **Předmětem KN jsou všechny nemovitosti na území ČR, v KN se eviduje:**
  - katastrální území
  - pozemky - zemědělská. půda (orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty) - nezemědělská půda (lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné
  - plochy a nádvoří, ostatní plochy)
  - budovy spojené se zemí pevným základem
  - byty a nebytové prostory ve vlastnictví osob
  - právní vztahy k nemovitostem
  - rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory
  - stavby spojené se zemí pevným základem o nichž to stanoví zvláštní předpis (mosty)



- **Katastr obsahuje :**

- geometrické určení (tvar a rozměr) a polohové určení nemovitosti a katastrálních území
- parcelní čísla (ve dvou číselných řadách, zvlášť pozemkové a stavební)
- druhy a výměry pozemků, popisná a evidenční čísla budov, údaje o způsobu ochrany a využití nemovitosti, čísla bytů a nebytových prostorů, pojmenování nebytových prostorů, údaje pro daňové účely)
- údaje o právních vztazích
- údaje o podrobných polohových bodových polích
- místní a pomístní názvosloví

- **Katastrální území a nemovitosti evidované v katastru jsou geometricky a polohově určeny :**
  - číselným vyjádřením hranic pozemků a obvodů budov včetně rozestavěných, daným souřadnicemi v S-JTSK
  - údaji ZPMZ (záznam podrobného měření změn) s výpočtem souřadnic podrobných bodů v jiném systému pouze zobrazením hranic pozemků a obvodů budov včetně rozestavěných
- **V katastru se evidují tyto údaje o právech a údaje s právy souvisejícími :**
  - vlastnické a jiné věcné právo k nemovitosti a další oprávnění k nemovitostem
  - poznámky, omezení převodu nemovitosti
  - upozornění, že zapsané právní vztahy a další práva jsou dotčeny změnou (plombou)
  - údaje o bonitovaných půdních jednotkách k parcelám

- Veškerá mapová i písemná dokumentace katastru nemovitostí je uspořádána v katastrálních operátech, které jsou založeny samostatně pro každé katastrální území.
- **Katastrální operát obsahuje:**
  - soubor geodetických informací - katastrální mapa obsahující bodové pole, polohopis a popis, v některých katastrálních územích je mapa číselná a nyní na velkém území i mapa digitální (DKM) nebo digitalizovaná (KMD)
  - soubor popisných informací - veden v lokálních počítačových sítích příslušného katastrálního úřadu (záložně ukládán v centrální bázi dat Zeměměřického úřadu v Praze), z tohoto souboru se vytvářejí základní výstupy jako seznamy vlastníků a jiných oprávněných, abecední rejstřík vlastníků, soupisy parcel podle parcelních čísel, výčet parcel podle vlastníků a seznam budov, do počítačové podoby se postupně převádějí i pozemky, které jsou v současné době obsahem zjednodušené evidence pozemků

# Katastrální operát

- souhrnné přehledy o půdním fondu - vyhotovují se podle pokynů katastru nemovitostí každý rok k 1. lednu (souhrnné výstupy ze souboru popisných informací, rozbor změn v půdním fondu)
- dokumentace výsledků šetření a měření - obsahuje výsledky katastru nemovitostí spojené především se zjišťováním hranic pozemků novým mapováním (přehled sítě PBPP, geodetické údaje PBPP, technické zprávy o přesnosti PBPP), dále obsahuje ZPMZ při vyhotovování geometrických plánů, náčrty a zápisníky pro obnovu operátu a dokumentace o názvosloví
- sbírka listin - rozhodnutí státních orgánů a smlouvy, na jejichž podkladě byl proveden zápis práv k nemovitostem a dalších změn do katastru nemovitostí (změna bydliště vlastníka)

- V bývalé evidenci nemovitostí měly zápisy právních vztahů k nemovitostem pouze evidenční charakter. Bývalá střediska geodézie o těchto právech nerozhodovala, pouze je evidovala. Na základě zákona č. 264/1992 Sb. nejsou KÚ pouze evidenčními středisky, ale mají řadu nových oprávnění, která posilují jejich postavení v systému orgánů státní správy. **Jsou to zápisy práv k nemovitostem, jako:**
  - vlastnické právo
  - zástavní právo
  - právo odpovídající věcnému břemeni
  - předkupní právo s účinky věcného práva
  - správa nemovitosti ve vlastnictví státu vykonávaná Pozemkovým fondem České republiky
  - právo hospodařit s majetkem státu
  - právo trvalého užívání Pozemkovým fondem České republiky
  - právo trvalého užívání

- Zápisy do katastru nemovitostí týkající se práv k nemovitostem se provádějí :
  - vkladem
  - záznamem
  - poznámkou
- Společnou podmínkou pro všechny druhy zápisů je soulad údajů o vlastníku evidovaných v katastru nemovitostí s údaji na předkládaných listinách.

## Závaznost údajů:

- Pro právní úkony v katastru jsou závazné tyto údaje :
  - parcelní číslo
  - geometrické určení nemovitosti (tvar a rozměr)
  - název a geometrické určení katastrálního území

## Veřejnost katastru nemovitostí

- Současně platné katastrální zákony zabezpečují veřejnost katastru nemovitostí, a to v celém jeho rozsahu. Veřejnost je realizována :
  - nahlížením do katastru nemovitostí
  - poskytováním údajů z katastru nemovitostí
- Nahlížení do katastru nemovitostí je právem každého občana. Ten si může za přítomnosti pracovníka kat. úřadu pořizovat z katastrálního operátu pro svoji potřebu bezúplatně opisy, výpisy, kopie nebo náčrty.
- Poskytování údajů z katastru nemovitostí je prováděno KÚ na požádání občana. Jedná se o výpisy, opisy nebo kopie ze souboru geodetických informací a ze souboru popisných informací a identifikace parcel. Tyto údaje jsou veřejnými listinami pokud jsou opatřeny datem, kulatým razítkem, podpisem pracovníka KÚ a kolkem nebo doložkou o zaplacení správního poplatku.



## Obnova katastrálního operátu

- Je vyhotovení nového souboru geodetických informací ve formě grafického počítačového souboru a nového souboru popisných informací katastrálního operátu. Lze ji provést :
  - novým mapováním
  - přepracováním souboru geodetických informací
  - na podkladě výsledků pozemkových úprav

# Geometrický plán (GP)

## Geometrický plán (GP)

- Je technickým podkladem a neoddělitelnou součástí všech listin, podle nichž má být proveden zápis do katastru nemovitostí. Musí být předložen vždy, když je potřeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy (změna) nebo do listin (věcné břemeno).
- **Je výsledkem zeměměřických činností a je vyhotovován pro :**
  - změnu hranic pozemku
  - změnu hranic obcí a kat. území
  - rozdělení pozemku
  - určení hranic budovy nebo změny jejího vnějšího obvodu
  - určení hranic nových pozemků při pozemkových úpravách
  - věcné břemeno (grafické vyjádření rozsahu práva, které omezuje vlastníka pozemku ve prospěch jiného )

## Geometrický plán obsahuje :

- popisové pole - základní informace o vyhotoviteli GP, kat. území, stabilizaci nové hranice a informace o ověření a potvrzení GP
- grafické znázornění - kopie nebo zvětšenina kat. mapy se zákresem nové nemovitosti, na grafickém znázornění je stav před změnou a po změně s uvedením dosavadních a nových parcelních čísel
- výkaz výměr – obsahuje údaje o dosavadním a novém stavu parcel a porovnání nového stavu parcel se stavem evidence právních vztahů k nemovitostem, výměry se určí:
  - ze souřadnic v S-JTSK
  - jiným číselným způsobem (přímo z měřených měř nebo ze souřadnic v místním systému)  
graficky (planimetrováním nebo výpočtem z odsunutých měř)

## Podklady pro vyhotovení GP :

- údaje ze souboru geodetických informací (základním podkladem je katastrální mapa)
- údaje ze souboru popisných informací (parcelní číslo, výměra, druh pozemku, číslo listu vlastnictví, číslo ZPMZ)
- Geometrickým základem geodetických prací jsou body polohového bodového pole určené v S-JTSK. Pouze na územích neurčených prozatím pro číselné zaměřování změn lze použít místní souřadnicový systém.
- Body stávající i nově stabilizované jsou vyznačeny v ZPMZ.

# Geometrický plán (GP)

## GP je geometrickým podkladem pro :

- vyhotovení rozhodnutí a jiných listin o právních vztazích k nemovitostem
  - vydání kolaudačního rozhodnutí k budovám, které jsou předmětem KN
  - změnu hranice katastrálního území a obce
  - změnu hranice druhu pozemku
- 
- Geometrický plán není nutné vyhotovit v případě, kdy jsou do katastrální mapy doplňovány parcely na základě upřesnění či rekonstrukce přidělů provedených podle zvláštního předpisu. V těchto případech budou parcely do katastrální mapy zobrazeny na základě upřesněného přidělového plánu.
  - Nahlížení do KN, předmět a obsah KN: více na stránkách [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).