

---

# ČÁST ŠESTÁ

## PŘÍPRAVNÉ PRÁCE

---

---

### VZNIK ZAKÁZKY

---

Není účelem této publikace probírat vznik zakázky z pohledu dodavatelско-odběratelských vztahů. Takovéto posouzení okolností vzniku zakázky přenechme specialistům se znalostí obchodního zákona či příslušných částí občanského zákona. Je však potřeba čas od času připomenout vztahy mezi výsledky zeměměřických činností a okolním právním prostředím jednak pro potřebu pozdějšího bezproblémového využití výsledků pro katastr nemovitostí, jednak pro nutnou ochranu dobrého jména zhotovitelské firmy, nebo pro ochranu ověřující fyzické osoby před sankčními zásahy orgánů zeměměřičtví a katastru nemovitostí provádějících dohled nad ověřováním.

Především je potřeba zhodnotit, zda požadavek na zhotovení nějaké zeměměřické činnosti se týká vyhotovení geometrického plánu, vytyčení hranice pozemku, případně kombinace obou činností, a nebo zda jde o zeměměřickou činnost jiného charakteru. Co je a co není geometrický plán či vytyčení hranice pozemku jsme si vysvětlili v úvodních informacích. Posouzení předmětu objednávky z tohoto hlediska je důležité nejenom pro výstižné označení v objednávce (smlouvě) a v následných výsledcích, ale i pro zajištění a zhodnocení podkladů a konečně i pro ověření výsledků.

Velmi důležité je posouzení, zda požadavek na vyhotovení zeměměřické činnosti a zvláště geometrického plánu není v rozporu s platným právním řádem. Žadatel o vyhotovení geometrického plánu má nárok za své peníze obdržet kvalitní práci, a to nejenom po stránce technické, ale i po stránce právní. Zodpovědný vyhotovitel geometrického plánu si uvědomuje, že není pouhým výrobcem zeměměřické činnosti, ale i technickým poradcem zákazníka, který spoléhá na jeho šíři znalostí a kompetenci odborně poradit. Ne každý objednatel geometrického plánu je dostatečně právně disponován. Obecně panuje názor, že každý vlastník nemovitosti s ní může nakládat podle své vůle, neboť soukromé vlastnictví je nedotknutelné. Tento názor je platný pouze tehdy, pokud postup vlastníka je v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Ustanovení stavebního zákona a vyhlášky podmiňují jakékoli dělení či scelování pozemků rozhodnutím příslušného stavebního úřadu o využití území, nebo vyjádřením stavebního úřadu, že pro zamýšlené dělení (scelování) pozemků není rozhodnutí o využití území třeba. Smyslem právní úpravy je zajistit, aby k dělení pozemků docházelo v souladu se záměry a cíli územního plánu a aby byl zabezpečen přístup k pozemkům a stavbám. Výjimku tvoří případy, kdy podmínky pro dělení nebo scelování pozemků jsou stanoveny jiným rozhodnutím, kupříkladem rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím pozemkového úřadu o schválení pozemkové úpravy.

Je pravda, že žádný právní předpis nenutí vyhotovitele geometrického plánu trvat na předložení rozhodnutí či vyjádření stavebního úřadu při sepisování objednávky nebo v průběhu zpracování zakázky či po jejím dokončení. Rovněž je pravda, že neexistence takového

rozhodnutí či vyjádření není důvodem k neověření geometrického plánu oprávněnou fyzickou osobou, neboť odkaz odpovídající právním předpisům se týká pouze katastrálního zákona [35], ani není důvodem k nepotvrzení geometrického plánu katastrálním úřadem. Problém nastane až v okamžiku, kdy katastrální úřad zamítne vklad práv do katastru nemovitostí. Geometrický plán jako součást listiny neschopné zápisu se tedy stane nepoužitelným a jeho objednatel tudíž vynaložil nemalé finanční prostředky zbytečně. Co si v té chvíli pomyslí o zeměměřiči, který ho na takovou okolnost neupozornil, ačkoli ji nepochybně znal či měl znát, si lze lehko domyslet. No a vzhledem k tomu, že lidé jsou tvorové komunikativní, může nastat i situace, že firma, která práce provádí, náhle zaznamená pokles zájmu o její služby.

K obdobným potížím může dojít, pokud požadavek objednatele by měl vliv na přisloučení částí pozemků k jiným pozemkům s takovými druhy pozemků, které podléhají rozhodnutí či vyjádření orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, aniž by vlastník disponoval rozhodnutím či vyjádřením v okamžiku požadavku na zápis změny do katastru nemovitostí (není-li stanovisko již součástí rozhodnutí o využití území). Rovněž lesní zákon ukládá souhlas orgánu státní správy lesů v případech dělení lesních pozemků.

Každý vlastník, investor nebo kupující by měl být ÚOZI poučen o tom, že nezkontrolované hranice, nebo neodsouhlasené hranice, pokud jejich průběh nebyl určen s kódem kvality 3 před vlastní stavbou např. plotu, budovy..., může vést k velkým problémům. Většina staveb má předepsanou vzdálenost od vlastnické hranice, a pokud se ukáže až v průběhu výstavby, že stávající oplocení není vlastnická hranice, nastává problém, protože hranice před stavbou nebyla odsouhlasena. Cena pozemku se u nás vždy počítá podle prodávaných metrů a může dojít při nepozornosti k velkým rozdílům mezi stavem v terénu a na smlouvě s ohledem na to, že šířka bezproblémového pozemku při koupi může být na první pohled jiná okem nerozpoznatelná oproti reálnému stavu věci. Vlastník provede nákladné a krásné nové oplocení pozemku se souhlasem stavebního úřadu, přičemž si připlotil např. z obecní cesty, nebo se dohodl se sousedem, že postaví plot jinak nežli je vlastnická hranice. V případě že oba své nemovitosti prodají, noví vlastníci nic netušící vstoupí do sousedského vztahu hned s velkým problémem. Nutno podotknout, že vlastní vinou, protože před koupí pozemku si oplocení nenechali zkontrolovat ÚOZI, zda průběh vlastnické hranice odpovídá stavu katastru a koupili tímto tzv. „zajíce v pytli“. Příkladů je velké množství a proto by měli geodeti, právníci, realitní kanceláře a ostatní investoři dbát zvýšené pozornosti při jakékoli práci s nemovitým vlastnictvím a bez alespoň kontrolního měření, které by alespoň upozornilo na problém, nepokračovat v žádné investici. Proto je doporučováno při každé koupi nemovitosti provést kontrolní měření či nové zaměření formou geometrického plánu.

## ZAJIŠTĚNÍ A ZHODNOCENÍ PODKLADŮ

Povinnost orgánů zeměměřičtví a katastru poskytovat na vyžádání osobám oprávněným vykonávat zeměměřičké činnosti nezbytné podklady a údaje z dokumentovaných výsledků a ze spravovaných bází dat, pokud jsou pro činnost těchto osob potřebné, je stanovena v § 6 odst. 1 zeměměřičkého zákona [26]. Pro účely vyhotovování geometrických plánů jsou závaznými podklady údaje souboru geodetických informací a souboru popisných informací katastru nemovitostí.

V situacích, kdy právní vztahy k nemovitostem jsou vedeny v některém z operátů předchozích pozemkových evidencí a nebyly dosud vyznačeny v souboru geodetických informací a v souboru popisných informací katastru nemovitostí, použije se jako podklad též mapa bývalého pozemkového katastru nebo jiné grafické znázornění nemovitostí a písemné údaje z veřejných knih nebo z jiných operátů dřívějších pozemkových evidencí, tzn. z elaborátu scelovacího řízení či přidělového řízení.

Z hlediska dalších technických potřeb je mnohdy nutno jako podkladů použít dále údajů o bodech základního a podrobného polohového bodového pole, předcházejících geometrických plánů, měřických náčrtů původního mapování či záznamů podrobného měření změn.

Osoba oprávněná vyhotovovat geometrické plány obdrží bezplatně v potřebném rozsahu z katastrálního úřadu podklady pro vyhotovení geometrického plánu. Mezi tyto podklady patří údaje souboru geodetických informací a souboru popisných informací, mapa bývalého pozemkového katastru nebo jiné grafické znázornění nemovitosti z operátů dřívějších pozemkových evidencí spolu s příslušnými písemnými údaji jako jsou záznamy podrobného měření změn, údaje o bodech základního polohového bodového pole, zhušťovacích bodech a bodech podrobného polohového bodového pole, údaje o BPEJ ve formě počítačového souboru nebo jako kopie grafického podkladu se zobrazením obvodů a kódů BPEJ v územích, kde jsou v katastru obsaženy.

Podklady pro vyhotovení geometrického plánu se různí podle typu prostoru, kde je geometrický plán zpracováván:

**Prostory s digitální katastrální mapou** (dále jen „DKM“) a katastrální mapou digitalizovanou (dále jen „KMD“) v S-JTSK vedenou prostředky ISKN, údaje vydává katastrální úřad v novém výměnném formátu (dále jen „VFK“). Ve formátu \*VFK podle vydané „Struktury výměnného formátu informačního systému katastru nemovitostí“ České republiky ze dne 6. 12. 2002, č. j. 5598/2002–24, ve znění pozdějších dodatků a další podklady podle § 74 katastrální vyhlášky č. 26/2007 Sb., jako zejména kopie předcházejících záznamů podrobného měření změn (dále jen „ZPMZ“), předcházejících GP a geodetických údajů bodů polohových bodových polí.

*Vyhotovitelé GP předají* na katastrální úřad v rámci ZPMZ podle bodu 16.1 písm. f) přílohy katastrální vyhlášky návrh změny (rušené, aktualizované a nové prvky SGI a SPI) ve formátu \*VFK.

**Prostory s analogovou katastrální mapou.** Katastrální úřad poskytuje data SPI a dostupná digitální data SGI (souřadnice bodů polohopisu a prvky orientační mapy) ve formátu \*VFK, rastrovou kopii katastrální mapy ve kvalitě kartometrického skenování příp. rastrovou kopii mapy dřívější pozemkové evidence převedenou globálním transformačním klíčem do S-JTSK nebo v systému skeneru, výjimečně ve formě reprografické kopie a další podklady podle § 74 katastrální vyhlášky, zejména kopii přehledu čísel bodů a společného grafického pokladu pro přiřazení kódu BPEJ, kopie předcházejících ZPMZ, předcházejících GP a geodetických údajů bodů polohových bodových polí.

*Vyhotovitelé GP předávají* návrh změny SPI, nové prvky SGI a identické body v \*VFK. V případě věcného břemene k části pozemku obsahuje návrh změny hranice jeho rozsahu v místě, kde tyto hranice nejsou shodné s hranicemi pozemků (hranice rozsahu věcného břemene nemusí v návrhu změny tvořit uzavřený obvod).

**Prostory s KM-D vedenou prostředky MicroGEOS.** Katastrální úřad poskytne data v tzv. starém výměnném formátu (dále jen „SVF“), data SPI a dostupná digitální data SGI v S-JTSK (souřadnice bodů polohopisu a prvky orientační mapy) v \*VFK a další podklady společného grafického podkladu pro přiřazení BPEJ, kopie předcházejících ZPMZ, předcházejících GP a geodetických bodů polohových bodových polí.

*Vyhotovitelé GP předávají návrh změny SPI, nové identické body v S-JTSK v \*VFK, seznam souřadnic nově určených bodů změny jak systém – stabilní katastru, tak v S-JTSK ve formě souboru \*.txt (v pořadí: číslo bodu, Ys-sk, Xs-SK, Zs-SK, kód kvality, Ys-JTSK, Xs-JTSK). Vyhotovitel může případně předat seznamy souřadnic v S-JTSK a S-SK i odděleně ve dvou souborech \*.txt. místo souborů \*.txt je možné předat zobrazení návrhu změny SGI ve SVF. V případě věcného břemene k části pozemku obsahuje návrh změny hranice jeho rozsahu v místě, kde tyto hranice nejsou shodné s hranicemi pozemků (hranice rozsahu věcného břemene nemusí v návrhu změny tvořit uzavřený obvod).*

## PŘÍPRAVA ZAKÁZKY

Podle ustanovení § 7 odst. 1 zeměměřického zákona [26] mohou osoby oprávněné vyhotovovat zeměměřické činnosti vstupovat a vjíždět v nezbytném rozsahu na nemovitosti po předchozím oznámení učiněném vlastníku či oprávněnému uživateli nemovitosti. Pokud je nemovitost oplocena, může vyhotovitel geometrického plánu či vytyčovateli hranice pozemku vstupovat na takovouto nemovitost se souhlasem jejího vlastníka či oprávněného uživatele. Smysl tohoto ustanovení spočívá v potřebě respektování ústavou chráněných vlastnických a obdobných práv k nemovitostem.

V rámci přípravy zakázky by tedy měl její vyhotovitel po získání podkladů z katastrálního úřadu a jejich vyhodnocení z hlediska optimálního využití písemně upozornit vlastníky těch nemovitostí, na něž bude podle jeho názoru nutno vstoupit, kupř. pro potřebu připojení na geometrický základ či jeho ověření. U nemovitostí, u nichž lze předpokládat, že jsou oploceny (především pozemků s druhem pozemku zahrada a zastavěné plochy a nádvoří) by si měl předem písemně vyžádat souhlas ke vstupu. Zákon nespécifikuje způsob udělení souhlasu, takže se (zatím bez problémů) praktikuje i použití věty „... Pokud do 15 dnů neobdržíme negativní odpověď, budeme mít za to, že se vstupem souhlasíte.“, připojené za text oznámení.

Již z prvního pohledu je patrné, že ustanovení § 7 odst. 1 zákona [26] sice dává vyhotoviteli geometrického plánu či vytyčovateli hranic velmi důležitá práva, ale současně je ohraničuje tak vehementně, že jsou velmi komplikovaná a omezující v běžném rutinním využívání. Velmi často se totiž stává, že původní představy o využití geometrického základu je nutno výrazně korigovat, neboť až v terénu se poznají některé skutečnosti nezjistitelné při přípravě v kanceláři. Důsledně vzato by to tedy v případě potřeby vstoupit na jinou či další nemovitost znamenalo nezahajovat či přerušit měřické práce, vrátit se z terénu, zjistit adresy vlastníků příslušných nemovitostí a korespondovat znovu. Představuje to kromě prodloužení termínu vyhotovení zakázky i vzrůst režijních nákladů. Záleží tedy na úvaze vyhotovitele, jakou míru podnikatelského rizika je ochoten podstoupit a realizovat vstup na nemovitosti bez předchozího oznámení s nadějí, že se nedostane do konfliktu s vlastníkem.

I když případy stabilizace a trvalé signalizace nových bodů geometrického základu (kupř. nových podrobných bodů polohového pole) uvnitř obhospodařovaných pozemků nejsou zřejmě při vyhotovování běžných geometrických plánů příliš časté, nelze je pominout. Na tyto situace obecně pamatuje ustanovení § 8 zeměměřického zákona [26]. Je potřeba si uvědomit, že v případech, kdy zřízení takového zařízení omezuje vlastníka nemovitosti v obvyklém užívání nemovitosti (kupř. je potřeba se mu vyhýbat při sekání trávy na zahradě či na louce), jde o věcné břemeno, které zatěžuje vlastníka nemovitosti a je třeba je zřizovat s jeho souhlasem. Vrcholným právním předpisem zabývajícím se touto problematikou je Listina základních práv a svobod, která v článku 11 odst. 5 připouští omezení vlastnického práva pouze ze zákona a pouze za náhradu. Podmínka zákonného důvodu je splněna zmíněným ustanovením zeměměřického zákona [26]. Způsob úhrady je potřeba řešit ve spolupráci s budoucím správcem značky (zpravidla katastrálním úřadem) dohodou uzavřenou mezi správcem značky a vlastníkem nemovitosti. Vyhotovitel geometrického plánu by měl být natolik obeznámen s naším právním řádem, aby podobnou dohodu mohl v rámci přípravy zakázky nebo bezprostředně po zřízení bodu předběžně připravit. Je potřeba poznamenat, že občanský zákoník, který se v § 151 a násl. věcným břemenem zabývá, uvádí, že pokud není ve smlouvě o zřízení věcného břemena uvedeno výslovně, že věcné břemeno se zřizuje za úplatu, má se za to, že věcné břemeno je bezúplatné.

A konečně: v souvislosti s přípravou zakázky by vyhotovitel měl u správců sítí prověřit, zda v daném prostoru, především v exponovaných územích, v místě předpokládaného umístění hraničních znaků není poblíž povrchu položeno podzemní vedení (elektrické, telekomunikační apod.). Nelze se totiž ve všech případech spoléhat na to, že vedení je uloženo v předepsané hloubce. Je tedy nutno při znalosti jeho průběhu pracovat v daném prostoru se zvýšenou opatrností při stabilizaci. V případě narušení podobného zařízení může dojít nejenom k vysokým pokutám a náhradám škod, ale v případě elektrické kabeláže i k ohrožení zdraví i života.