

OBNOVA KATASTRÁLNÍHO OPERÁTU

V současné době probíhá v katastru **obce Svatoňovice** obnova katastrálního operátu neboli tzv. **digitalizace**, proto bychom vám rádi poskytli několik základních informací.

Co je katastrální operát a jeho obnova?

Katastrální operát je soubor popisných a grafických informací o parcelách, budovách, bytových jednotkách a věcných a jiných právech k nim (dle § 3 zák. č. 256/2013 Sb.).

V České republice již mnoho let probíhá tzv. digitalizace neboli převod dřívějších pouze grafických katastrálních map do moderní digitální podoby. Tato obnova může nabývat několika forem a ve Svatoňovicích se jedná o tyto dva různé postupy:

1. pozemkové úpravy – Pozemková úprava se provádí v extravilánu obce, je v kompetenci Státního pozemkového úřadu a provádí jej firma Geoport. Při této činnosti může docházet ke směnám jednotlivých pozemků nebo jejich částí, podle skutečného stavu v terénu a podle připraveného projektu.

2. nové mapování – Na části obce, která není zahrnuta do pozemkových úprav, bude probíhat obnova novým mapováním, které je v kompetenci Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj v Opavě (jedná se především o intravilán obce a lesní celky).

Proč dochází k obnově kat. operátu?

Obnova kat. operátu se provádí v místech kde je katastrální mapa ve špatném stavu. Její obsah již nekoresponduje se skutečností a katastrální mapa tak není schopna dobře plnit účel, ke kterému byla vytvořena.

Katastrální mapa ve Svatoňovicích vznikla v roce 1836 jako ostrovní grafická mapa v původním rakouském souřadném systému a za pomoci metod, které i když byly prováděny velmi profesionálně, již v žádném případě nesplňují současné požadavky na přesnost měření. V některých případech je rozdíl mezi situací zobrazenou v katastrální mapě a skutečností i několik metrů.

Dalším problémem provázejícím vedení kat. operátu je doplňování změn, ke kterým během let dochází, do grafické mapy. Bez moderní počítačové technologie, totiž nebylo možné doplnit do grafické mapy i při sebevětší snaze vše a v takové kvalitě jak to dnešní doba vyžaduje. (Jen pro představu 1 mm na mapě je 2,88 m ve skutečnosti, je tedy nad lidské síly doplnit do takovéto mapy detail o rozměru 10 cm).

Poslední nedostatek každého kat. operátu je způsoben nezodpovědností některých vlastníků, kteří neplní své povinnosti a nesdělují katastrálnímu úřadu údaje, které mají za povinnost sdělovat a popřípadě dokládat geometrickými plány. Mnohdy tyto nedostatky nejsou zaviněny nezodpovědným chováním občanů či snad přímo jejich zlým úmyslem, ale spíše vyplývají z jejich špatné informovanosti. Právě proto dochází k obnově kat. operátu, aby tyto nedostatky byly odstraněny.

Průběh obnovy kat. operátu novým mapováním.

Mnozí z Vás již obdrželi **pozvánku ke zjišťování průběhu hranic (dále ZPH)** (ostatní ji brzy dostanou). Tato pozvánka může být pro mnohé psána velmi úředním až „nesrozumitelným“ jazykem. Rádi bychom Vás tedy ještě jednou upozornili a vysvětlili některé povinnosti, které pro Vás vyplývají z katastrálního zákona a katastrální vyhlášky.

1. Dopisem Vás vyzýváme, aby jste se Vy nebo Vámi zmocněný zástupce dostavili ke zjišťování průběhu hranic. Není nezbytně nutné, aby danému výkonu byli přítomni všichni vlastníci, můžete poslat svého zástupce (i spoluvlastníka), ale je nezbytné, aby Vaši zástupci byli zmocněni **Vámi podepsanou plnou mocí** (především prosím v plné moci vyplňte celá jména, data narození, bydliště, podpis **nemusí** být úředně ověřený). Toto se týká i společného jmění manželů.

2. Každý vlastník či zmocněnec musí prokázat svou totožnost, proto prosím mějte u sebe občanský průkaz, nebo pas.

3. Datum a čas schůzky je pro pracovníky katastrálního úřadu (dále KÚ) závazný a proto dorazí vždy, i když se mohou na některých místech zdržet a dorazit později. Pokud se v daném termínu nemůžete ze závažných důvodů přijít Vy, je možné si domluvit jiný náhradní termín, ale je nutné, aby jste nás o své nepřítomnosti vždy včas informovali (tel. 724 785 003, e-mail tomas.hanauer@cuzk.cz).

4. Nepřítomnost vlastníka není překážkou pro využití výsledků ZPH. To znamená, že svou nepřítomností se sami připravíte o možnost vyřešit případné nejasnosti.

5. **Při ZPH pracovníci KÚ nevytyčují hranice vašich pozemků**, ale naopak vy jako **vlastníci jste povinni** podle §37 zák. č. 256/2013 Sb., **mít své vlastnické hranice řádně označeny trvalým způsobem a pracovníkům KÚ je při ZPH ukázat**. Za trvale označené lze považovat i pozemky, které jsou obehnány ohradní či opěrnou zdí, oploceny plotem výjimečně i živým. Pokud nemáte své pozemky trvale označeny a na jejich průběhu se shodnete se svými sousedy je možné je označit při ZPH. V případě že své hranice neznáte a nemáte je trvale označeny, budete pravděpodobně vyzváni k jejich vytýčení a označení. Při ZPH se vychází vždy z tvrzení vlastníků a vlastníci sousedních pozemků se musí na průběhu společných hranic shodnout. V opačném případě může být hranice označena jako sporná.

6. Při ZPH se zjišťují a ověřují mnohé další údaje katastru, včetně údajů o vlastníkovi, o budově a druhu pozemku. V rámci obnovy kat. operátu je možné provést změny dle skutečného stavu a u některých změn i bez nutnosti doložit listiny.

7. Při ZPH se prověřují také budovy, které jsou předmětem vedení katastru nemovitostí, ale nejsou v katastru zapsány, či případné změny tvaru takových budov. Někteří vlastníci nemají zapsány z různých důvodů stavby, která již dlouhá léta užívají. Stavby nejsou zkolaudovány, nebo jsou zkolaudovány, ale nebyl vyhotoven nebo zapsán geometrický plán atd. Mnohdy o tom vlastníci ani netuší, ale užívají tak vlastně „černou stavbu“. Při ZPH bude každému takovému vlastníkovi vysvětlen další postup, který povede k vyřešení takovýchto nesouladů.

8. V některých případech se setkáváme s tím, že hranice pozemků jsou v mapě zobrazeny poněkud odlišně, než jsou vedeny v terénu. Toto může být způsobeno buď špatným vyznačením skutečného stavu do mapy, nebo naopak tím, že se sousedé dohodnou na jiném užívání a společnou hranici si „narovnají“. Některé drobné změny, či spíše vyrovnání takovýchto hranic, se právě při obnově kat. operátu novým mapováním mohou provést, bez toho aby vlastníci museli na tyto změny nechat vypracovávat geometrické plány.

9. Nejste-li jistí, zda je vše, co se týče vašich nemovitostí v naprostém pořádku, připravte si na jednání s pracovníky KÚ všechny geometrické a jiné plány, kolaudační rozhodnutí a jiné listiny k vašim budovám, které doma naleznete.

Závěrem bychom Vás chtěli poprosit o zodpovědný a trpělivý přístup při jednání s pracovníky KÚ. Obnova kat. operátu novým mapováním se provádí z důvodu zlepšení kvality katastrální mapy a celého operátu a některé nesoulady a odlišnosti mezi skutečností a tím co je v katastru zaznamenáno lze napravit zcela bezplatně právě tímto mapováním.

Děkuji vám za vaši pozornost a v případě dotazů nás kontaktujte na tel. 724 785 003 nebo e-mailem tomas.hanauer@cuzk.cz, kamila.sabasova@cuzk.cz

Ing. Tomáš Hanauer, Ing Kamila Sabašová
(předsedové komise pro ZPH, pracovníci KÚ pro Moravskoslezský kraj)