

Návrh opatření změny druhu pozemku v katastru nemovitostí

Bc. Soňa Dvořáková

Diplomová práce
2018



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
akademický rok: 2017/2018

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Soňa Dvořáková**
Osobní číslo: **M170240**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**
Forma studia: **kombinovaná**

Téma práce: **Návrh opatření změny druhu pozemku v katastru nemovitostí**

Zásady pro vypracování:

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

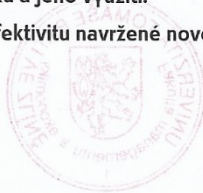
I. Teoretická část

- Zpracujte teoretické poznatky vztahující se k problematice katastru nemovitostí.

II. Praktická část

- Analyzujte změnu druhu pozemku v katastru nemovitostí.
- V návaznosti na výše uvedenou analýzu navrhnete novelu týkající se změny druhu pozemku a jeho využití.
- Vyhodnoťte efektivitu navržené novely ve veřejné správě.

Závěr



Rozsah diplomové práce: **cca 70**
Rozsah příloh:
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

SKOKANOVÁ, Hana et al. Development of Land Use and Main Land Use Change Processes in the Period 1836–2006: Case Study in the Czech Republic. *Journal of Maps*, vol. 8, no. 1, 2012, s. 88–96. ISSN 1744–5647.

ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. Katastr nemovitostí. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2017, 367 s. ISBN 978–80–7552–774–5.

VAN OOSTEROM, Peter. Research and Development in 3D Cadastres. *Computers, Environment and Urban Systems* [online]. Elsevier Sci, vol. 40, 2013, s. 1–6. ISSN 0198–9715.

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Vedoucí diplomové práce: **JUDr. Libor Šnědar, Ph.D.**
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
Datum zadání diplomové práce: **15. prosince 2017**
Termín odevzdání diplomové práce: **17. dubna 2018**

Ve Zlíně dne 15. prosince 2017



doc. Ing. David Tuček, Ph.D.
děkan



RNDr. Pavel Bednář, Ph.D.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA DIPLOMOVÉ PRÁCE

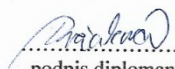
Prohlašuji, že

- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby;
- beru na vědomí, že diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byla jsem seznámena s tím, že na moji diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užit své dílo – diplomovou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s příjím-li tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

Prohlašuji,

1. že jsem na diplomové práci pracovala samostatně a použitou literaturu jsem citovala. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
2. že odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 10.4.2015


.....
podpis diplomanta

ABSTRAKT

Cílem diplomové práce je navrhnout opatření změny druhu pozemku, které se do katastru nemovitostí zapisuje záznamem. Zvolený problém byl řešen pomocí analýzy, která byla provedena průzkumem ve veřejném sektoru. V práci bylo navrženo řešení, které by přispělo k odstranění nedostatků týkajících se změny druhu pozemku. Hlavním přínosem diplomové práce je zvýšení efektivity ve veřejné správě.

Klíčová slova: katastr nemovitostí, pozemková kniha, zápis jiných údajů, druh pozemku, daň z pozemku

ABSTRACT

The aim of this thesis is to propose the measures to change the type of land that is recorded in the cadastre. The chosen problem had been solved by analysis conducted by survey of the public sector. The thesis proposed a solution that would help to eliminate the shortcomings related to the change of the type of land. The main benefit of the thesis is to increase efficiency in public administration.

Keywords: cadastre, land register, other data entry, land type, land tax

Tímto bych chtěla poděkovat vedoucímu práce JUDr. Liboru Šnédarovi, Ph.D. za vedení mé diplomové práce a za přínosné připomínky, které měl v průběhu zpracování. Zároveň děkuji za jeho vstřícnost a užitečné rady.

Prohlašuji, že odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

OBSAH

ÚVOD	9
CÍL A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE	10
I TEORETICKÁ ČÁST	11
1 VÝVOJ POZEMKOVÝCH KATASTRŮ DO ROKU 1860	12
1.1 HISTORICKÉ BERNÍ EVIDENCE.....	12
1.1.1 Rustikální katastr.....	12
1.1.2 Druhá berní rula	13
1.2 TEREZIÁNSKÉ KATASTRY	13
1.2.1 První Tereziánský katastr rustikální.....	13
1.2.2 Druhý tereziánský katastr rustikální.....	14
1.2.3 Katastr tereziánský	15
1.3 JOSEFSKÝ KATASTR.....	16
1.3.1 Josefský katastr	16
1.3.2 Tereziánsko-josefský katastr	17
2 VÝVOJ POZEMKOVÝCH KATASTRŮ PO ROCE 1860	19
2.1 STABILNÍ KATASTR.....	19
2.1.1 Průběh terénních prací.....	20
2.1.2 Osvobozené a zdaňované pozemky	21
2.2 REAMBULOVANÝ KATASTR.....	22
2.3 EVIDOVANÝ KATASTR DANĚ POZEMKOVÉ	22
3 VÝVOJ V 1. POLOVINĚ 20. STOLETÍ	24
3.1 POZEMKOVÝ KATASTR	24
3.1.1 Úplnost, jednotnost a pravdivost katastru	24
3.1.2 Změna ve způsobu mapování.....	25
3.2 HISTORICKÉ PODMÍNKY VZNIKU AGRÁRNÍCH OPERACÍ.....	26
3.2.1 Komasace neboli scelovací řízení	26
3.2.2 První a druhá pozemková reforma	27
3.2.3 Hospodářsko-technické úpravy pozemků	27
3.2.4 Komplexní pozemkové úpravy	28
4 VÝVOJ PO DRUHÉ SVĚTOVÉ VÁLCE	29
4.1 PŘECHODNÁ ETAPA	29
4.2 JEDNOTNÁ EVIDENCE PŮDY	29
4.3 EVIDENCE NEMOVITOSTÍ	31
5 KATASTR NEMOVITOSTÍ PO ROCE 1993	33
5.1 KATASTR NEMOVITOSTÍ ČESKÉ REPUBLIKY	33
5.1.1 Rekodifikace katastru nemovitostí a jeho budoucnost.....	34
6 EVIDENCE PRÁV K NEMOVITOSTEM	37

6.1	ZEMSKÉ DESKY	37
6.2	HORNÍ KNIHY	38
6.3	POZEMKOVÉ KNIHY	38
6.4	ŽELEZNIČNÍ KNIHY	40
II	PRAKTICKÁ ČÁST	41
7	PROBLEMATIKA ZMĚNY DRUHU POZEMKU	42
7.1	OBEČNÁ USTANOVENÍ DLE KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	42
7.2	DRUH POZEMKU EVIDOVANÝ V KATASTRU	44
7.2.1	Způsob využití pozemku	46
7.3	ZMĚNA DRUHU POZEMKU A ZPŮSOBU VYUŽITÍ OBEČNĚ	46
7.3.1	Ohlášení vlastníka pozemku	47
7.3.2	Změna údajů o pozemku na podkladě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu vydaným stavebním úřadem	48
7.3.3	Změna druhu pozemku a změna způsobu využití pozemku jenž byla provedena na území bez územního souhlasu nebo územního rozhodnutí	53
7.3.4	Změna druhu pozemku při zápisu stavby nebo údajů ke stavbě, jež je součástí pozemku	59
7.4	VÝVOJ JEDNOTLIVÝCH DRUHŮ POZEMKŮ	60
7.4.1	Procesy změn druhu pozemku ve vybrané oblasti	61
8	EKONOMICKÝ ASPEKT ZMĚNY DRUHU POZEMKU A JEHO VYUŽITÍ	63
8.1	ZÁKLADNÍ NÁLEŽITOSTI DANÍ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ	63
8.2	DAŇ Z POZEMKŮ	65
8.3	ZDANĚNÍ STAVEB A JEDNOTEK	66
9	ANALÝZA PROBLÉMU ZMĚNY DRUH POZEMKU A JEHO VYUŽITÍ	70
9.1	PROVEDENÉ ZMĚNY V RÁMCI KATASTRÁLNÍCH PRACOVIŠŤ PRO ZLÍNSKÝ KRAJ	70
9.2	DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ	71
9.2.1	Otázka č. 1 Jak dlouho jste zaměstnaní na katastrálním pracovišti	71
9.2.2	Otázka č. 2 Myslíte si, že změna druhu pozemku a způsob využití je adekvátně zakotvena v katastrálním zákoně a v návodu pro správu katastru?	72
9.2.3	Otázka č. 3 Lze jednoznačně určit druh pozemku	73
9.2.4	Otázka č. 4 Setkali jste se někdy s případem, že byla změna druhu pozemku ohlášena jen kvůli snížení daní z nemovitých věcí	74
9.2.5	Otázka č. 5 Je podle Vás většina změn ohlašována na základě pravdy	75
9.2.6	Otázka č. 6 Jaký máte názor na zpoplatnění změny druhu pozemku	76
9.2.7	Otázka č. 7 Myslíte si, že je správné, aby byla zpoplatněna ostatní plocha nevyužívaná k zemědělským účelům	78
9.2.8	Shrnutí	79
10	NOVELA A JEJÍ ÚČINNOST VE VEŘEJNÉ SPRÁVĚ	80

10.1	NÁVRH NOVELY PRO KATASTRÁLNÍ ZÁKON	80
10.2	NÁKLADY PŘÍPRAVY NOVELY A JEJÍ APLIKACE VE VEŘEJNÉ SPRÁVĚ	82
10.3	ÚČINNOST	82
ZÁVĚR		83
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....		85
SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....		89
SEZNAM OBRÁZKŮ		90
SEZNAM TABULEK.....		91
SEZNAM GRAFŮ		92
SEZNAM PŘÍLOH.....		93

ÚVOD

S katastrálním úřadem přijde do styku téměř každý občan České republiky, alespoň jednou za život. Zpravidla na katastrálním úřadě vyřizuje záležitosti týkající se jeho nemovitostí, popřípadě vložení či zánik vlastnických práv a práv odvozených. V poslední době se čím dál tím více stává aktuálnějším téma změny druhu pozemku, které souvisí s daňovými povinnostmi, jež jsou pro některé z nás příliš vysoké. Z toho důvodu jsem se rozhodla zpracovat právě toto téma. Změna druhu pozemku se do katastru nemovitostí zapíše na základě ohlášení, pro které je následně založeno řízení.

V teoretické části je popsán vznik katastru nemovitostí, který se datuje již od 11. století. Postupně jsem v této části rozebrala katastry nemovitostí, jež se v průběhu století měnily a zdokonalovaly v berní evidenci a zaměřování území. Historicky prvním významným katastrem je tereziánský katastr, ve kterém se poprvé uplatňuje zásada veřejnosti katastru a poprvé je zdaňována panská půda. Od této chvíle jsou katastry nemovitostí považovány za důležitý nástroj ve společnosti. Dále je rozebrána problematika současného katastru nemovitostí a jeho rekonstrukce v roce 2014. Teoretická část je uzavřena kapitolou evidencí práv k nemovitostem. Prvním evidenčním nástrojem jsou zemské desky, do kterých se zapisovala práva a nyní patří mezi archiválie. Významným evidenčním nástrojem jsou pozemkové knihy, které jsou využívány ještě dnes. Neméně důležitým nástrojem jsou železniční a horní knihy.

Praktická část pojednává o stěžejním tématu diplomové práce, kterým je změna druhu pozemku. V úvodu kapitoly jsou rozebrána ustanovení důležitá pro úvod do problematiky. Poté následuje kapitola zabývající se změnou druhu pozemku, ve které jsou řešeny konkrétní změny a jejich zápis do katastru nemovitostí. Jelikož s druhem pozemku souvisí výběr daní, je zde také popsána tato skutečnost.

V projektové části jsou popsány výsledky analýzy, které jsem získala na jednotlivých katastrálních pracovištích pro Zlínský kraj. Výsledky byly vyhodnoceny a v závěru shrnuty. Součástí projektové části je návrh novely, která má odstranit nedostatky při ohlašování změny druhu pozemku.

CÍL A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Cíl práce

Hlavním cílem diplomové práce je navrhnout opatření změny druhu pozemku, které by zabránilo nekalým praktikám veřejnosti. V práci je zkoumáno, zda současná právní úprava katastru nemovitostí dostatečně zabezpečuje zvolené téma. Průzkum je prováděn na katastrálních pracovištích pro Zlínský kraj, ve kterých je zjišťován názor na současnou právní úpravu a ostatní okolnosti týkající se změny druhu pozemku. Výsledky analýzy jsou zhodnoceny a následně je vytvořen návrh, který odbourá nedostatky související s ohlašованиеm změny druhu pozemku.

Metody práce

Teoretická část diplomové práce se zabývá popisem jednotlivých katastrů nemovitostí, které se v průběhu historie neustále zdokonalovaly jednak v berní povinnosti a jednak v měřické práci. Vývoj jednotlivých katastrů je popsán od 11. století až po současnost. Po vymezení katastrů nemovitostí následuje kapitola, ve které jsou popsány evidence práv k nemovitostem. Tato kapitola se zabývá jednotlivými evidenčními nástroji, do kterých byla po čas století evidována práva k nemovitostem.

Praktická část je věnována analýze změny druhu pozemku a způsobu jeho využití na základě které je vytvořeno opatření bránící podvodným ohlášením změn druhu pozemku. S druhem pozemku souvisí daňová povinnost, jejíž popis následuje hned po rozebrání ohlašování změny druhu pozemku do katastru nemovitostí.

V projektové části je provedena analýza, která proběhla na jednotlivých katastrálních pracovištích pomocí dotazníkového šetření. Výsledky průzkumu jsou popsány a vyhodnoceny. Nakonec je vytvořen návrh na odstranění zjištěných nedostatků.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 VÝVOJ POZEMKOVÝCH KATASTRŮ DO ROKU 1860

1.1 Historické berní evidence

Ve vrcholném středověku, který se datuje od 11. století, byl pro panovníka a jeho šlechtu pravidelným a zároveň nejdůležitějším zdrojem příjmu výnos z polností a ze zemědělské výroby. V těchto letech katastr spíše sloužil pro daňové účely, a proto nemůžeme tak mluvit o katastru v pravém slova smyslu. Až do poloviny 18. století byly poměry v českých zemích nastaveny tak, že veškerou půdu vlastnili výhradně panovníci, kteří za ni vybírali od poddaných daň. (Bumba, 2007)

O prvních nedokonalých soupisech půdy hovoří Bumba (2007) kolem roku 1022. V této době byl na českém trůně kníže Oldřich z rodu Přemyslovců. Kníže výrazně přispěl k sjednocení daňové politiky. Dále zavedl araturu, což byla daň z polností. Pro tehdejší katastr byla zavedena první měrná jednotka, která se nazývala lán a představovala velikost daně plochy. Avšak výpočet byl pouhým odhadem velikosti usedlosti, proto vznikaly nesprávné výsledky, které se staly předmětem neustálých stížností. Tento moment v historii můžeme považovat za nejdůležitější zlom ve vývoji katastru.

1.1.1 Rustikální katastr

Daně byly stále vybírány neefektivně, a proto jak uvádí Novotný (1897) sněm království Českého rozhodl, že výběr daní se musí založit na správných a věcných podkladech. A to z toho důvodu, že šlechta byla vždy osvobozena od povinnosti platit pozemkovou daň.

V rámci prováděných změn se také začala rozlišovat půda do dvou kategorií. Veškerá půda na území Čech se rozdělila na ornou a neobdělávanou půdu. Každému pozemku byla stanovena kvalita, která mohla být buď dobrá, prostřední nebo špatná. Ještě jedna změna byla provedena, a to taková, že se změnil ukazatel výměry, kterým se nyní stal strych (korec). Základní jednotkou byla osedlost. Výše popsané návrhy změn se nazývají katastrem rustikálním neboli **první berní rulou** (též latinsky *Militare ordinarium*).

Do roku 1655 se na Moravě stále užívala měrná jednotka „zbrojní kůň“, která znamenala ocenění majetku na 20 000 zlatých. Ve stejném roce Moravský sněm rozhodl, že berní jednotkou se stane lán, kterým se vyměří role a vinohrady. Na Moravě se v zaměřování zašlo dál než v Čechách, a to v tom smyslu, že se v každé vsi zaměřila všechna pole. Toto mapování se často označuje jako „*lánová vizitace*“, která je srovnatelná s berní rulou v Čechách.

Načež o několik let později vznikly na Moravě lánové rejstříky, které se nazývaly prvním rustikálním katastrem moravským. (Bumba, 2007)

1.1.2 Druhá berní rula

Podle Drápela et al. (2005) přinesla druhá berní rula určitý pokrok. O pokrok se zasloužil hrabě Kinský svými dvěma reformami. První reforma proběhla v roce 1683, kdy byla upravena základní jednotka osedlost, a tím docházelo k odstranění nepřiměřených zisků, a naopak ke zvýšení výtěžku tam, kde dříve docházelo k nepravostem. Druhá berní reforma se uskutečnila o rok později, kdy Kinský navrhl započítávání pustých polí s poloviční výměrou. Díky hraběti se povedlo odstranit největší problémy spojené s výběrem daní. Nemůžeme však říci, že by tímto všechny nespravedlnosti odpadly. Jelikož berní rula slouží jako podklad pro přímé daně, začala se postupem času odhalovat místa, kde je daňová zátěž nespravedlivá a neúnosná.

Z tohoto důvodu mělo podle Bumby (2004) dojít v roce 1704 k spolehlivému zaměření Čech, čímž by se vytvořily věrné daňové podklady pro výběr daní z půdy. Ustanovila se „vysoká deputace“, jejímž úkolem bylo zkontrolovat přiznané vrchnostenské a poddanské pozemky. Závěrem tohoto snažení bylo, že král neobhájil před stavy svůj slib o poválečném zaměření Čech a musel se spokojit pouze s opravou dosavadního katastru.

1.2 Tereziánské katastry

1.2.1 První Tereziánský katastr rustikální

Na základě pragmatické sankce, jak popisuje Bumba (2007), se k moci v roce 1740 dostala historicky první žena z habsburské dynastie Marie Terezie I. V době jejího nástupu na trůn zemi sužovala ze všech stran válka. Z toho důvodu panovnice více řešila válečné otázky a na normální „úřadování“ neměla příliš času. Ovšem zasloužila se o několik správních reforem, jejichž výsledkem se nejen dosáhlo oddělení politické správy od soudnictví, ale také byly vyproštěny zemské a krajské úřady z vlivu stavů.

Jakožto velmi zaneprázdněná panovnice neměla čas věnovat se katastrálním reformám, které byly již v řešení za vlády jejího otce Karla VI. Sama panovnice pouze v roce 1747 podepsala stanovené závěry, a tím byl přijat operát pod názvem **První tereziánský katastr rustikální** (třetí berní rula). Jak uvádí Bumba (2004) po vyhlášení jeho platnosti, což bylo v roce 1749, byly nastoleny změny, které se týkaly postavení a přístupnosti katastru.

Obsah katastru přestal být utajovaný ze strany státu a strany mohly do něj svobodně nahlížet. V případě nesrovnalostí mohly být podávány námitky proti jeho obsahu po dobu tří let. Zde se nám poprvé objevuje jeden ze základních principů katastru – **zásada veřejnosti katastrálního operátu**.

Třetí berní rula neměla dlouhého trvání, poněvadž nevydržela finanční nátlak dvora, díky kterému nebylo možno spravedlivě vyměřit daň podle berních podkladů. Také se nepředpokládalo, že se během tří let shromáždí tolik oprávněných stížností. Z toho důvodu se rozhodlo, že je potřeba provést změny tereziánského rustikálního katastru.

1.2.2 Druhý tereziánský katastr rustikální

Z třetí berní ruly se zachovaly výměry a jména vlastníků zapsaných v katastru, i když byli po smrti. Sazby daně zůstaly nezměněny z toho důvodu, aby vyšel stejný daňový výnos. Pro tento druhý tereziánský katastr nebyla vedena jednotná forma ve všech zemích, ve kterých panovala Marie Terezie I. Panovnice tento posun nepovažovala za dokonalý, protože se v něm neodrážely veškeré její snahy a byla toho názoru, že daň může být spravedlivě určena jen na základě podrobného měření. Přičemž dále nenařizovala další revizitaci katastru. (Bumba, 2007)

Rustikální tereziánský katastr evidoval nejen pozemky podle jejich kvality a berní hodnoty, ale také statky. Evidenci podléhaly následující předměty:

- Pozemky vůbec a půda užitečná. Jsem spadaly:
 - Zahrady a role
 - Úhory
 - Pastviny a porostliny křovím
 - Vinice
 - Louky
 - Lesy
 - Rybníky
- Adminicula, což jsou prostředky nápomocné každému statku:
 - Chmelařství
 - Pěstování prosa a výroba jáhel
 - Plavba dříví
 - Chov dobytka
 - Lnářství a výroba příže

- Potahy, jakožto tržební živnost
- Mlýny na mouku a jiné mlýny
- Domy městské a venkovské
- Pivovary městské
- Různá řemesla

Po dlouhé době se konečně začalo pracovat na dominikálním katastru, o který se usilovalo prakticky půl století. Jak uvádí Novotný (1897) předmětem dominikálního katastru tzv. **Exaequatorium dominicale** byly:

- Veškerá plodná a nějaký užitek nesoucí půda dominikální, která je uvedena i v rustikálním katastru
- Panské pivovary a lihovary
- Přiznané stálé příjmy
- Stoupající aneb klesající příjmy
- Roboty poddaných
- V zemských deskách zapsané panské a svobodné domy

Každé panství muselo uvádět příznávající listy, ze kterých se potom vypočítávala daň. Na pozemkovou daň musely vrchnosti odvádět 25 % ze svého příjmu a to z prvních pěti statků, které jsou uvedeny výše. Jelikož výnos nebyl dostačující, muselo se přistoupit ke zvýšení daně pozemkové z půdy dominikální. Daň se zvedla na 29 %. Samozřejmě daň se musela platit i za panské a svobodné domy, kde její výše byla stanovena na 25 %.

1.2.3 Katastr tereziánský

Tereziánský katastr v sobě zahrnuje druhý tereziánský katastr rustikální a katastr dominikální neboli exaequatorium dominicale. Je tvořen ze všech pozemků a statků, což v tuto chvíli máme na mysli jak poddanské, tak i šlechtické. Jedná se o úplný a velký katastr zahrnující veškerou půdu. Pro Království české se stal tereziánský katastr prvním velkým katastrem pozemkové daně a tím vytvořil podklad pro utváření novějších katastrů. Jedinou nevýhodou byla skutečnost, že stále neexistovala ucelená mapa, která by zobrazovala některou zemi nebo její provincii. (Bumba, 2007)

1.3 Josefský katastr

1.3.1 Josefský katastr

Po smrti Marie Terezie I. se ujal vlády její syn Josef II., který byl považován za osvíceného panovníka. Podle Drápela et al. (2005) za jeho vlády již nebylo dostačující ostrůvkovité zmapování jednotlivých panství a rovněž se zvyšovala nespokojenost se současným katastrem, protože nebyl založen na správných plošných základech. Tuto situaci bylo možné řešit již jen jedním způsobem, a to zaměřením pozemků a vytvoření mapy.

Z toho důvodu Josef II. i přes značný projev nesouhlasu jeho rádců, nařídil provést katastrální reformu. Dvorská rada měla představit návrh opravy katastru, který se měl uskutečnit podle pravdivé výměry. Docílit se také mělo rovnosti v právním postavení půdy. Katastrální reforma se provedla na základě vydaného patentu císaře Josefa II. ze dne 20. dubna 1785. Právním předpisem bylo ustanoveno, že každá obec, každá země a každý vlastník půdy má odvádět ze svého výtěžku část příjmu, která má pokrýt určité státní náklady. Obsahem patentu dále byla povinnost zaměřit a zobrazit na mapě úrodnou půdu uvnitř hranic obcí, k němž se stanovil hrubý výnos podle úrodnosti. Vlastníci pozemků museli nahlásit veškeré své pozemky a současně z nich přiznat výtěžek.

Zaměření Rakousko-Uherské říše měla regulovat vrchní komise, která podléhala krajské výkonné komisi. Jak uvádí Boguszak a Císař (1961) měření mělo začít okamžitě a práce měly být ukončeny do zimy. V prvním kole měření se označovaly a popisovaly průběhy obecních hranic, které zůstaly nezměněny až do začátku našeho století, pokud nebyla od roku 1785 v některých částech obcí vysloveně nařízena jejich změna. Menší a tvarově pravidelné pozemky byly ponechány k vyměření sedlákům, kteří zaměření prováděli s pomocí řetězce nebo provazce (tzv. měření „skrze sedláky“). Na jejich práci dohlížela vrchnost a současně kontrolovala, zda postupují podle návodu inženýra krajské komise. Takto vyměřené pozemky se do mapy nezobrazovaly, pouze se jejich výměry zapsaly do fase. Naopak pozemky rozsáhlejší a nepravidelnější, jako jsou lesy nebo pozemky nacházející se ve svahu, zaměřovali inženýři měřickým stolem (tzv. měření „skrze zeměměřiče“). Výsledky tohoto měření se zobrazily do map. K zaměření domů nedošlo, avšak provedl se jejich soupis a bylo jim přiděleno domovní číslo. I v této době existují výjimky ze zaměřování, které představují neplodné pozemky (silnice, cesty, řeky, potoky atd.). Znovu se také nezaměřovaly ty pozemky, které byly v minulosti zaměřeny správně.

Zaměření země netrvalo příliš dlouho a již v roce 1789 vstoupil v platnost Josefský katastr. Díky důkladné organizaci a poctivému zaměřování bylo v Čechách zjištěno o 60 % více zdaňované půdy. Také finanční situace poddaných se zlepšila, jelikož nyní musela část jejich břímě převzít vrchnost, jejíž půda začala podléhat berní povinnosti. Polní náčrty (brouillon), kniha přiznání, pozemkové topografické archy, úhrnné sestavení plošné výměry kultur a kontrolovaný roční výtěžek (tedy skoro celý operát josefského katastru) se stal důležitým podkladem pro následné mapování. Zmíněné polní náčrty zpravidla vyhotovovali vojenští zeměměřiči a jsou uloženy ve válečném archivu ve Vídni. Jak víme z historie, nebyly tyto náčrty předmětem spisové rozluky Rakousko-Uherské říše. Ukázkou polního náčrtu představuje obrázek 1. (Boguszak a Císař, 1961)



Obrázek 1 Polní náčrt z josefského měření z roku 1785 (Boguszak a Císař, 1961)

1.3.2 Tereziánsko-josefský katastr

V postupném vývoji katastrů nemůžeme brát tento vzniklý katastr jako posun vpřed. Zde je logika úplně jiná. Po smrti panovníka se začaly stavy bouřit proti vzniklému josefskému katastru, a proto nový nástupce Josefa II. zrušil josefský katastr a patentem znovu zavedl tereziánský katastr. Ovšem výměry si staronový katastr převzal z josefského. K veškerému

zmatku, který způsobila převzatá výměra, byla opět zavedena diferencovaná daňová politika. Tímto způsobem vznikl jakýsi hybrid, který se nazýval tereziánsko-josefský katastr a platil do vzniku stabilního katastru. (Bumba, 2004)

2 VÝVOJ POZEMKOVÝCH KATASTRŮ PO ROCE 1860

2.1 Stabilní katastr

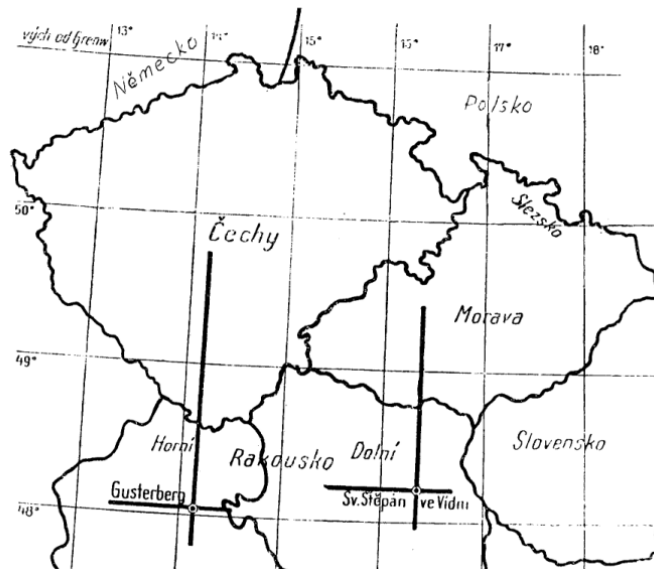
Jak uvádí Cafourek (1967) první náznaky na vytvoření stabilního katastru se objevují okolo roku 1800. Skutečně se na novém katastru začalo pracovat až v roce 1806, kdy císař František I. vydal kabinetní rozkaz, na jehož základě měl být podán návrh na stejnoměrné rozdělení pozemkové daně. Tato úloha byla v roce 1810 svěřena **Dvorské komisi pro úpravu pozemkové daně**.

První úkol byl komisi zadán v období válečného klidu, což bylo až po vídeňském kongresu. V tu chvíli komise začala porovnávat katastrální operáty své země a zemí cizích, čímž se snažila najít odpověď na to, jakým způsobem nejvhodněji zaměřit svá území a tím poskytnout dokonalý obraz zdaňovaného majetku. Po uvážení si vybrala bavorský způsob měření, který spočívá ve vytvoření trigonometrické sítě pomocí triangulačních bodů. Zmíněný systém měl tu výhodu, že se postupovalo od zaměření celé země do menších oblastí až po zaměření samotných obcí a tím se docílilo vzájemné návaznosti všech sousedících map.

Komise se podle Cafourka (1967) tedy rozhodla pro vytvoření velké trigonometrické sítě s postupem od velkého do malého, která zmapuje celé území monarchie. Pro zaměřování se měla využít již vzniklá vojenská trigonometrická síť I. a II. řádu, která by se postupně zhušťovala. To by dle Bumby (2007) znamenalo, že by na jednu rakouskou čtvereční míli připadaly tři body stanovené theodolitem a 57 bodů měřickým stolem. Komise také zveřejnila měřítko, ve kterém se chystala budoucí mapu zpracovat. Měřítko se stanovilo v poměru 1:2 880 z toho důvodu, aby čtvercová plocha o velikosti jednoho dolnorakouského jitra představovala na mapě čtvercovou plochu s velikostí strany 1 palce. Názorným výpočtem lze ukázat, jak komise dospěla k měřítkovému číslu: 1 jitra = 40 sáhů, 1 sáh = 6 stop a 1 stopa = 12 palců z toho vyplývá, že jeden palec na mapě se zobrazuje jako 2 880 palců v terénu.

Před dvorskou komisí pro úpravu pozemkové daně, podle Bumby (2007), stála další důležitá otázka, která se týkala způsobu zobrazení map. Zobrazovací soustava musela být taková, u které lze tělesa rozvinout do roviny. Jak již bylo zmíněno komise upřednostňovala bavorský způsob vyměřování, a proto si podle vzoru vybrala Cassini-Soldnerovo zobrazení. Z důvodu odchylek, které vznikají zkreslením, muselo být území říše rozděleno do několika pásem. Každé pásmo mělo vlastní souřadnicový systém vztažený ke svému počátku. V rámci říše bylo zavedeno celkem 9 pásem. V případě Čech existovalo pásmo, jehož

počátkem byl bod Gusterberg v Horních Rakousích a pro Moravu se stal trigonometrickým bodem sv. Štěpán (dóm ve Vídni).



Obrázek 2 Počátky souřadnicové soustavy pro stabilní katastr (Čada, 2005)

O sedm let později se dvorské komisi konečně vyplatila její tvrdá práce a byl císařem Františkem I. podepsán **patent o pozemkové dani z 23. prosince 1817**. Jedná se o nejdůležitější krok ve vývoji katastru, protože nyní odpadly veškeré stížnosti a nesrovnalosti v jeho vedení a zároveň byla stanovena nejspravedlivější a nejdokonalejší pozemková daň. (Bumba, 2007)

2.1.1 Průběh terénních prací

Po schválení patentu se mohli zeměměřiči pustit do zaměřování souřadnic a vzdáleností, do tzv. triangulace. Jak uvádí Bumba (2004) po vybudování a vyrovnání sítě následovalo samotné katastrální zaměřování, na jehož základě se docílilo popisu a označení hranic katastrálních obcí. Poté co komise zjistila držebnostní hranice, mohli si zeměměřiči vykolíkovat stanovený prostor a provést podrobné měření.

Jakmile došlo k ukončení polních prací nadcházela další etapa průběhu mapování území ve vnitřních prostorech, kde se postupně do mapy zakreslovaly vyměřené hranice. Také se vypočítaly výměry jednotlivých parcel a mapy byly popsány a vykresleny. Polní práce s přestávkami trvaly zhruba 12 let a ke konečnému zaměření došlo v roce 1843. Výsledky mapování zobrazuje následující tabulka.

Tabulka 1 Počet vzniklých katastrálních obcí a parcel s celkovou výměrou

	Čechy, Morava, Slezsko
Počet katastrálních obcí	12 696
O celkové výměře (ha)	7 932 800
Počet parcel	15 359 513

Zdroj: (Mašek, 1948; vlastní zpracování)

Veškeré zaměřené katastrální obce (později katastrální území) byly zobrazeny celkem na 49 967 mapových listech, jejichž velikost odpovídala zobrazení 65,85 x 52,68 cm. Je evidentní, že proces zaměření polohy parcel a stanovení jejich skutečné výměry byl v této době zdárný. (Mašek, 1948)

Tímto ovšem nebylo dílo ještě dokončeno, poněvadž doposud nebyly oceněny pozemky. Tato úloha byla daleko složitější než samotné zaměřování, jelikož zde museli odborníci na základě svých zkušeností a schopností určit výnosnost předepsané kultury. Mimo to vznikl i písemný operát, který společně s mapovým vytvořil katastrální elaborát, díky kterému se po dlouhá léta spravedlivě určovala pozemková daň. K zajištění tak rozsáhlého díla byla nutná bezchybná organizační spolupráce. Proto komise stanovila každé organizační složce, podílející se na průběhu mapování, povinnosti, které musí bezprostředně vykonávat. (Bumba, 2004)

2.1.2 Osvobozené a zdaňované pozemky

Ve stabilním katastru se pozemky rozlišovaly na dva druhy: osvobozené a dani podléhající. Tyto pozemky se také rozdělovaly podle majitele, kultury a dalších parcelních specifik. Jak se můžeme dozvědět od Novotného (1897), zdaňované pozemky především tvořila plodná půda a tzv. parifikáty neboli pozemky využívané k jiným účelům než k polnímu hospodaření. Ze zmíněného můžeme odvodit, že naopak osvobozenou půdou od daně byla půda neplodná. Již při důkladném vyměřování byla stanovena pravidla, na jejichž základě dochází k rozřídění jednotlivých pozemků do dvou skupin. Důležitou roli při rozčleňování hrál i typ kultury pozemku, který je pro stabilní katastr klíčovým, protože na základě čistého výnosu pozemku se odvozuje výše pozemkové daně.

Pro zajímavost uvedeme pár pozemků, které se řadí mezi parifikáty: zastavěné plochy domů; stavební místa; močály; bažiny; plocha, kde se např. nacházejí vápencové a sádrové lomy; močidla na len atd.

2.2 Reambulovaný katastr

Stabilní katastr byl dokonalým dílem po stránce měřické, ale bohužel nebyl vypracován stejně dobrý písemný vceňovací elaborát. Jak uvádí Mašek (1948) tato skutečnost nebyla zapříčiněna pouze krátkým časovým horizontem mezi počátečním a konečným oceňováním půdy, ale také to bylo dáno tím, že různí odborníci měli rozdílné názory na výnosnost půdy, která se odvíjela od stávající hospodářské situace. Nezbyvalo nic jiného než, aby se odstranily zjištěné nedostatky tím, že byl prosazen zákon o úpravě daně pozemkové ze dne 24. května 1869, číslo říšského zákoníku 88. Zmíněná úprava, která měla přinést změny v doplnění měřického a písemného elaborátu a znovu se zaměřit na vceňování půdy a zařazení pozemků, se nazývá reambulace katastru, tzv. **reambulovaný katastr**.

Souhrnné doplnění elaborátu zabralo mnoho času, jelikož od posledního zaměřování uběhlo bezmála 30 let. Na urychlení prací výrazně tlačily knihovní zákony, zvláště zákon o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách z roku 1871 na základě kterého, měly být založeny pozemkové knihy. Parcely do těchto knih zapisovaných měly být opsány z doplněného reambulovaného katastru. Pozemkovým knihám se více budeme věnovat v podkapitole 6.3. Poněvadž se jednalo o rozsáhlé dílo, bylo nutné zapojit více osob (i nekvalifikovaných), což bylo příčinou toho, že se doposud kvalitní mapy stabilního katastru znehodnotily. Na druhou stranu reambulace přinesla významné výsledky v oblasti odhadování výnosnosti půdy a začlenění pozemků do skupin. Výnosnost se začala odhadovat podle jiných zásad než ve stabilním a josefském katastru. Nyní se postupovalo od velkých územních celků k obcím a nakonec k samotným pozemkům.

2.3 Evidovaný katastr daně pozemkové

I když bylo v zákoně o úpravě daně pozemkové ustanoveno, že se revize katastru má provádět každých 15 let od poslední provedené revize, již v roce 1883 byl přijat zákon o evidenci katastru daně pozemkové, číslo říšského zákoníku 83, který zavedl povinnost udržovat zapsaný stav katastru se skutečností. (Mašek, 1948) Díky přijetí zákona č. 83/1883 ř. z. byla pravidla pro fungování katastru nastavena natolik dobře, že došlo ke zkvalitnění obsahu katastru. Jak popisuje Bumba (2007) zákon přinesl nové právní a technické podmínky, které

se již tehdy staly základem pro současný katastr nemovitostí. Hlavním přínosem pro fungování evidovaného katastru jsou následující pravidla:

- Zajistit neustálou aktualizaci katastrálního operátu tak, aby byl v souladu se skutečným a právním stavem
- Vlastníci pozemků mají povinnost ohlašovat katastru nastalé změny, které se v seznamu evidují
- Sounáležitost katastru s obsahem veřejných knih
- Pravidelné přezkoumání údajů zapsaných v katastru

Byly provedeny i méně zásadní změny, ke kterým patří volné nahlížení do katastru jakoukoli osobou, pouze výpisy a kopie si za úplaty mohli vyhotovovat úředníci evidovaného katastru.

V roce 1898 se začalo pro zpracovávání map využívat metrické míry, čímž se nahradila metoda grafická. Metoda číselného měření je daleko přesnější a vytváří síť ustálenějších trigonometrických nebo polygonových bodů. Další výhodou je, že díky této metodě lze zaměřit jakoukoli polohu bodu pomocí pravoúhlých souřadnic a zpětně zjistit případné pochybení. Jako poslední byla tato metoda přínosem pro zaměřování území v návaznosti na vyhotovení map v jakémkoli měřítku. Nejužívanějšími měřítky byly 1:2 500, 1:1 250 a 1:650. (ČÚZK, 2017a)

3 VÝVOJ V 1. POLOVINĚ 20. STOLETÍ

3.1 Pozemkový katastr

Význam stabilního katastru se po vzniku Československé republiky (dále jen ČSR) změnil. Změna se týkala jak právních, tak i technických norem. Katastr již nesloužil jen pro účely daňové, ale začal plnit všeobecně hospodářskou a technickou funkci. Z důvodu spojení různých, ačkoliv historicky svázaných zemí do ČSR, jak uvádí Bumba (2004), bylo nutné nejdříve se věnovat státoprávním povinnostem. Československá republika se skládala z historických zemí, Slovenska, Podkarpatské Rusi a Horního Slezska, kdy v každé zemi platily různé zákony, kterým bylo nutné dát jednotnou právní formu. Proto byl přijat nový zákon o pozemkovém katastru a jeho vedení (Katastrální zákon), č. 177/1927 Sb., jenž začal platit od 1. ledna roku 1928.

Přijetím katastrálního zákona byly zrušeny předchozí právní normy, které sloužily pro vedení katastru a zároveň byla ponechána prospěšná ustanovení, a to především ta, která byla obsažena v zákoně 83/1883 říšského zákoníku. Jak zmiňuje Bumba (2007) pro pozemkový katastr se nejdůležitějšími prvky staly měřický a písemný operát, sbírka listin a úhrnné výkazy. Jak již z názvu vyplývá, měřický operát obsahoval mapu katastrální a příruční, kdežto písemný operát zahrnoval rejstřík parcel, parcelní protokol, záznamy změn atd. Podrobnější popis prvků pozemkového katastru byl uveden ve vládním nařízení č. 64/1930 sbírky zákonů a nařízení.

Zákon ze 16. prosince č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení ustanovuje mnoho novinek, které dříve nikde nebyly zakotveny. Například stanovuje předmět a účel katastru, kdy katastr již neslouží pouze jako daňový podklad, ale využívá se i pro práci kartografickou, výškopisnou, pro statistické účely, pro vědecké bádání apod. Rovněž zákon zakotvuje další důležité pojmy, jako je pozemek a parcela.

3.1.1 Úplnost, jednotnost a pravdivost katastru

Jak uvádí Mašek (1948) pro úplnost katastru je klíčové především to, aby obsahoval všechny předměty zápisu a zákresu, které nyní stanovuje zákon o pozemkovém katastru. Jehož samozřejmostí je také správnost zápisů a zákresů, které odpovídají skutečnosti. Ovšem nesmí dojít k situaci, že jsou do pozemkového katastru zapsány či zakresleny předměty bez udání právního důvodu, protože tím by se stal provedený úkon neplatným. Další důraz je kladen

na jeho jednotnost a pravdivost. Pravdivost pozemkového katastru je založena na základě jeho úplnosti, a především poctivosti vedoucích orgánů.

3.1.2 Změna ve způsobu mapování

Za nejvýznamnější změnu, kterou přinesl zákon č. 177/1927 Sb. z. a n. a jeho prováděcí vládní nařízení č. 64/1930 týkající se hlavně části II., III. a IV výše zmíněného zákona, považujeme nové zobrazování měřického operátu pomocí jednotné zobrazovací sítě. Více informací uvádí Bumba (2007) ve své publikaci, ze které je zřejmé, že se nově pro zobrazení map využívá plocha obecného kuželu rozvinutá do roviny. Nově vyhotovené mapy jsou zobrazovány v souřadnicovém systému popsáným Besselovým elipsoidem a Křivákovým konformním kuželovým zobrazením. Nově vzniklý souřadnicový systém využívaný k zobrazení map se zkráceně nazývá S-JTSK (Jednotná trigonometrická síť katastrální). Trigonometrická síť měla zajistit, co nejmenší délkové zkreslení.

Dále jak uvádí Bumba (2007) dalším přínosem, který zajistil zlepšení technické a metodické stránky pozemkového katastru, bylo publikování knihy s názvem *Návod, jak vykonávat katastrální měřické práce pro založení nového katastru původním katastrálním řízením* (Návod A z roku 1932). Návod hlavně sloužil při mapování měst, která poté byla zobrazena buď v měříku 1: 1 000 nebo 1: 2 000. Návod byl již tak dokonalým dílem, že stanovoval přípustné odchylky a technická pravidla, ze kterých vycházejí soudobé technické instrukce. O rok později byl vydán Návod B, který se zabýval problémem týkající se vedení map, které byly převzaty z předešlých katastrů. Odborná veřejnost oba návody považovala za nejkvalitnější publikace spadající do odborné katastrální literatury.

Do roku 1938 byl pozemkový katastr pokládán za velmi spolehlivý a přesný nástroj, což se ovšem změnilo po roce 1945, který přinesl neblahý dopad na katastr v tom smyslu, že se přestalo dbát na jeho údržbu a obnovu. A nakonec vše vyvrcholilo zrušením zákona č. 177/1927 Sb., z. a n., který byl nahrazen zákonem č. 46/1971 Sb., o kartografii a geodézii. Konec druhé světové války změnil nejen dění v Československu, ale také došlo ke změnám v katastru. Co se týče katastru jednalo se především o změnu ve vlastnických právech k nemovitostem. V Československu proběhla poválečná konfiskace, přidělové řízení, první a druhá pozemková reforma. (ČÚZK, 2017a) O těchto důležitých momentech se dozvíme v následující kapitole.

3.2 Historické podmínky vzniku agrárních operací

Stát se vždy snažil udržovat uspořádání zemědělského půdního fondu na takové úrovni, díky níž dokáže zajistit efektivní výběr daní. Pokud by nastala nějaká změna týkající se půdního fondu, okamžitě by se projevila jak v zeměměřičství, tak i v katastru. Změny ovlivňující problematiku půdního fondu se projevily již v roce 1848, který je považován za rok revoluční. Tato okolnost však není jedinou, která zavinila náhlé změny. Na změnách zemědělského fondu se podepsaly i následující okolnosti: vznik ČSR, socializace zemědělství, následky roku 1989 (politické, hospodářské, společenské změny) a snaha napravit následky drobení držby. Historicky dané situace vedly ke vzniku následujících agrárních operací:

- Scelovací řízení
- Pozemkové reformy, přidělové řízení
- Hospodářsko-technické úpravy pozemků
- Pozemkové úpravy

(Bumba, 2004, str. 135)

3.2.1 Komasače neboli scelovací řízení

První fáze scelování půdy trvala od roku 1883 až do roku 1939, kdy je nutné se vrátit do období vlády Josefa II. Jeho vydaný patent neumožňoval rozdělení pozůstalosti mezi více dědiců, nýbrž obvykle byl dědicem prvorozený. Po zrušení patentu Josefa II. a odstranění posledních omezení rolníků (revoluční rok 1848) nastala právě ta chvíle, kdy bylo možné dělit pozemky na díly a předávat je dál zákonným nástupcům. V projednávání dědictví se vždy snažilo najít spravedlivý přístup, který byl spatřován v tom, že dědic nabyt část kvalitního pozemku a část méně kvalitního. Problémem však byly pozemky, které se nacházely na příkrém svahu a tím pádem byly ze zemědělského pohledu „znehodnoceny“. Z toho důvodu byly v 19. století přijaty následující tři zákony, které měly napomoci sjednat nápravu drobení zemědělské držby, jimiž jsou: zákon č. 92/1883 Ř. z., o scelování pozemků; zákon č. 93/1883 Ř. z., o společné dělbě pozemků a zákon č. 94/1883 Ř. z., o zaokrouhlování lesních hranic. Zmíněné zákony se staly základním podkladem pro scelování pozemků různých vlastníků, přičemž se braly v úvahu jen pozemky, které takovému sloučení vyhovují. Po sloučení se pozemky opět rozdělily na části, ale již v takovém poměru, který odpovídal jak kvalitou, tak velikostí celkovému součtu původních pozemků, které vlastnili jednotliví

držitelé. Celkový scelovací proces měl lepší úspěch na Moravě než v Čechách. (Bumba 2004)

3.2.2 První a druhá pozemková reforma

Ke změně v uspořádání zemědělského půdního fondu došlo také v roce 1918, které bylo zapříčiněno tím, že bylo vydáno rozhodnutí zabavit majetek bez náhrady a přerozdělit šlechtický majetek. Podle Bumby (2007) tyto okolnosti, které rozvířily první pozemkovou reformu mají podklad v několika přijatých právních předpisech. Bylo přijato celkem 5 zákonů: zákon záborový, zákon přidělový, zákon náhradový a zákon drobnopřídělový.

Druhá pozemková reforma, jejímž důsledkem bylo přidělové řízení, vznikla po druhé světové válce a trvala od roku 1945 do roku 1954. Stejně jako první etapa pozemkové reformy i tato přinesla změny týkající se uspořádání půdního fondu a lesních pozemků. Podklady pro reformu byly především dekrety vydané prezidentem. Přičemž zmíním pouze jeden, který souvisí s konfiskací a provedením rychlého rozdělení majetku Němců, Maďarů, zrádců a nepřátel českého i slovenského národa. Právoplatná norma se nazývá dekret prezidenta republiky č. 12/1945 Sb.

Přídělové řízení se dělilo na dva operáty, a to grafický a písemný. I když zákon č. 90/1947 Sb., ukládal knihovní pořádek a činnosti související s knihovním pořádkem v pozemkovém katastru, nadále se objevovaly chyby a nedostatky. Kromě toho se později začaly upřednostňovat užívací vztahy namísto vlastnických práv. Důsledkem tohoto vývoje se přišlo o významný objem dat, který byl součástí přidělového elaborátu.

3.2.3 Hospodářsko-technické úpravy pozemků

Jak je již zřejmé z názvu, jedná se o hospodářsko-technické úpravy pozemků, které byly provedeny v rozpětí 35 let, jejichž počátkem je rok 1955 a ukončeny byly v roce 1990. Zmíněné úpravy bývají často v literatuře označeny zkratkou HTÚP. Hospodářsko-technické úpravy měly základ v myšlence logického uspořádání půdního fondu a zvýšení produkčních schopností půdy. (Bumba, 2004)

Jak zmiňuje Bumba (2007), vládní nařízení č. 47/1955 Sb., o opatřeních v oboru hospodářsko-technických úprav se stalo právním předpisem pro HTÚP. Ve vládním nařízení byl vysvětlen pojem – hospodářsko-technické úpravy pozemků – čímž bylo myšleno scelování nesouvislých a rozptýlených pozemků do velkých celků. Účel HTÚP byl v nařízení zakotven jinak, než byl ve skutečnosti používán. Skutečným významem nebylo účelněji

využívat zemědělskou půdu, ale spíše mělo dojít k likvidaci soukromého zemědělství. V průběhu konání hospodářsko-technických úprav darovalo mnoho malých vlastníků půdy, i když nedobrovolně, velké množství svých pozemků státu. O tomto úkonu se mělo zaznamenat do pozemkových knih, jak nařizoval zákon, ale nikdy k tomu nedošlo. Závěr tohoto jednání přinesl zrušení několika milionů parcel, což se později odrazilo v mapovém fondu jednotné evidence půdy. I když se na této akci usilovně pracovalo a byl na ni použit velký finanční obnos, tak se bohužel nepodařilo odstranit její závažný nedostatek, který se zaměřoval pouze na užívací vztahy a zcela neřešil vlastnická práva k nemovitostem.

3.2.4 Komplexní pozemkové úpravy

Pozemkové úpravy probíhají již od roku 1991, jejichž základním právním předpisem je zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, který nahradil zákon z roku 1991. Jak popisuje Bumba (2004) s pozemkovými úpravami souvisejí ještě dva předpisy, a to zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (ve znění pozdějších předpisů) a vyhláška č. 545/2002 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav.

4 VÝVOJ PO DRUHÉ SVĚTOVÉ VÁLCE

4.1 Přejchodná etapa

V období protektorátu Čechy a Morava neustále platil katastrální zákon č. 177/1927 Sb. Ve většině zemí se písemný a mapový operát dochoval, ovšem výjimku tvoří pohraniční oblasti, ve kterých byl operát buď zničen nebo ztracen. Nedochované mapy se nahradily otisky map z pozemkových knih a pro obnovu písemného operátu se snažilo využít částí, které zůstaly zachovány. Vedení katastru bylo po skončení druhé světové války velmi náročné, neboť nastalo mnoho změn. Došlo ke konfiskaci majetku, proběhla druhá pozemková reforma a byla přijata změna týkající se vedení pozemkových knih. Předmětem zápisu do pozemkových knih již není veřejný statek, jelikož přijatá Ústava (1948) rozhodla, že se tento statek začne zapisovat na zvláštní seznam. Takový stav vydržel až do roku 1950, než byl vydán nový občanský zákoník. (Bumba, 2007)

Jak uvádí Kliment (2007) nový občanský zákoník č. 141/1950 vstoupil v platnost 25. října 1950. Zákoník bývá často označován jako „střední občanský zákoník“. V této době došlo ke změnám v majetkových právech, protože se změnila jak politická, tak i ekonomická orientace země.

Paragraf 25 občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. zrušil staletím osvědčenou zásadu „superficies solo cedit“ neboli stavba je součástí pozemku. Další změnu přinesl § 26 téhož zákona, který stanovuje, že pozemky a stavby, kromě staveb dočasných jsou považovány za věci nemovité. Nemovité věci se stále nabývaly na základě smlouvy, přičemž občanský zákoník v § 111 stanovil, že: „*vlastnictví k věcem jednotlivě určeným převádí se už samou smlouvou*“. Z toho vyplývá, že již nebylo nutné k převodu vlastnického práva provést jeho zápis do pozemkové knihy. I když se do pozemkové knihy nadále právní vztahy zapisovaly, měly již pouze evidenční charakter.

4.2 Jednotná evidence půdy

Jednotná evidence půdy, která nahradila pozemkový katastr, se zavedla pouze na základě vládního usnesení ze dne 25. ledna 1956. Po zavedení nové evidence se doufalo ve zlepšení situace především z hlediska technické kompaktnosti. JEP byla založena pouze na principu evidování užívacích vztahů a vlastnické, popřípadě jiné právní vztahy vůbec neřešila. (Bumba, 2004)

Podle Bumby (1994) měla tato evidence půdy splňovat následující úlohy. K prvním úkolům náleželo vyhotovení základních technických podkladů a založení nových operátů, které mají být uschovány u místních národních výborů. Dalším úkolem bylo zajistit odborné vedení jednotné evidence půdy. Nový operát měl být založen na základě přesné nebo zjednodušené metody. Přesnou metodou bylo myšleno nové měření a šetření všech pozemků nacházejících se až ve 30 % obcí. Méně složitou variantou byla zjednodušená metoda, ve které šlo pouze o převzetí nepochybně správných technických podkladů buď z předchozí evidenční akce nebo z přímo z pozemkového katastru. Zajištění prací na novém operátu měla v kompetenci okresní měřická střediska, která byla po roce 1960 přejmenována na střediska geodézie.

Operát jednotné evidence půdy se následně dělil na měřický operát, písemný operát a úhrnné výkazy a sbírku listin. Obsahem měřického operátu byly pozemkové mapy, které sloužily vzniklé evidenci jako základní mapy. Dále obsahoval tzv. pracovní mapy, za něž považujeme otisky pozemkových map, které byly podlepeny kartonem a rozstříhány na čtvrtiny. Tyto mapy se staly podkladem pro práci v terénu. Posledním typem map, které náležejí do měřického operátu jsou evidenční mapy. Mapy vytvořené během fungování JEP nemůžeme považovat za technicky zdařilé, protože se většinou jednalo o ozalidové kopie map bývalého pozemkového katastru.

Dále jak uvádí Bumba (1994, str. 144-145) vytvořený elaborát JEP nebyl kvalitním dílem, jelikož se snížily nároky na technické parametry při mapování a práce byla prováděna nikoli odborníky z praxe, ale většinou nekvalifikovanými pracovníky. I když se při fungování jednotné evidence půdy většina věcí neosvědčila, tak i přesto přinesla určité pozitivum. Pokud došlo ke změně, která byla předmětem evidování, museli vlastníci a uživatelé půdy, tuto skutečnost nahlásit do 30 dní od jejího zjištění či ukončení místnímu národnímu výboru. Úkolem výboru bylo informovat okresní měřické středisko (OMS) o nahlášené, popřípadě výborem zjištěné změny. K důležitým úkolům měřického střediska patřilo zjišťování správného postupu při povolování určité změny kultury u zemědělských a lesnických pozemků. Středisko muselo přezkoumat, zda povolení vydal příslušný orgán, kterým byl okresní národní výbor. Takový postup fungoval až do roku 1962 a poté se veškerá agenda, vedení a odpovědnost za stav daného katastru převedla na střediska geodézie (dříve OMS).

4.3 Evidence nemovitostí

Nově přijatý občanský zákoník č. 40/1964 Sb. přinesl mnoho změn. Významnou změnu, kterou uvádí Kliment (2007), přinesl v tom smyslu, že ve svém obsahu nezakotvil většinu ustanovení týkající se majetkových práv. Zákoník v preambuli neprodleně sděluje, že jeho právní úprava vede k utužení socialistických vztahů a překonání přežitků. Za přežitek ve vědomí lidí můžeme považovat soukromé vlastnictví. Současně nastala změna ve vedení evidence o právních vztazích k nemovitostem, která se provedla na základě přijatého zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. Díky přijatému zákonu byly zřízeny orgány geodézie, jejichž úkolem bylo zřídit právě evidenci o právních vztazích k nemovitostem. Tímto zákonem byly zrušeny všechny právní předpisy o veřejných knihách, což se týkalo také knihy pozemkové.

Evidence nemovitostí převzala operát bývalé jednotné evidence půdy, který byl i nadále tvořen měřičským operátem, písemným operátem, úhrnnými výkazy a sbírkou listin. Podle Bumby (2007) byl písemný operát rozšířen o **listy vlastnictví**. Na listech vlastnictví se zobrazovaly právní vztahy, které vznikly na podkladě ověřené kopie či originální listiny předložené k zápisu. Listy vlastnické měly podobnou skladbu jako pozemkové knihy. Od roku 1951 se na listy vlastnictví postupně dopisovaly údaje o vlastnictví nemovitostí, což bylo velmi komplikované, neboť se vlastnické vztahy z tohoto období nikde neevidovaly.

Právnická veřejnost obvykle kritizovala skutečnost, že lze zapsat majetkoprávní vztahy k nemovitostem do jiné než juristické instituce. K tomu, aby zákonodárce utišil oprávněné stížnosti, ustanovil nový způsob zápisu právních vztahů do evidence nemovitostí. Díky této změně se vyznačování práv do EN mohlo provádět jen na základě právních aktů nebo listin. Takový systém se využíval v letech 1964 až 1966. Od roku 1967 byly zápisy prováděny na základě zjištěných výsledků v rámci místního šetření v obcích. Místní šetření uskutečňované podle Směrnice pro komplexní zakládání evidence nemovitostí dokázalo například došetřit poslední známý právní vztah nebo doplnit sbírku listin o dostupné listiny, které sloužily jako podklad pro zápis do katastru. (Pešl, 1998)

Novinkou pro evidenci nemovitostí se staly technicko – právní prvky, a to srovnávací sestavení parcel a identifikace parcel. Bumba (2007) uvádí, že tyto dva prvky se začaly používat z toho důvodu, že u některých nemovitostí, s nimiž účastníci zamýšleli nějakým způsobem nakládat, nebyly vyznačeny právní vztahy v EN, a proto museli vycházet z údajů pozemkových knih a nezaknihovaných listin. Je nutné podotknout, že identifikační atributy

často nesouhlasily s vyznačením v EN. Ještě jednou novinkou předčila EN bývalou JEP. Zakotvila hlavní principy vedení katastru.

- Zásada legality
- Zásada speciality
- Zásada jednotnosti
- Zásada univerzálnosti
- Zásada veřejnosti
- Zásada závaznosti
- Zásada oficiality
- Zásada bezplatnosti

(Bumba, 2007, str. 107-108)

Pro EN je typická její dvojkolejnost, v tom smyslu, že se evidovaly jak uživatelské vztahy, tak i vztahy právní. Podle Bumba (1994) se sice úroveň evidence nemovitostí zvýšila oproti JEP, ale stále se nemohla ve vedení vyrovnat veřejným knihám a pozemkovému katastru. Evidence nemovitostí také přinesla značné změny v technické oblasti. Pro tehdejší evidenci bylo správným krokem návrat k účelovému měření v podobě technickohospodářského mapování a pozdějšího mapování velkých měřítek.

5 KATASTR NEMOVITOSTÍ PO ROCE 1993

5.1 Katastr nemovitostí České republiky

Díky opětovnému nastolení demokracie v Československu se začalo uvažovat o tom, zda je nadále přínosné využívat nedokonalou evidenci nemovitostí, která navíc disponuje neúplným obsahem. Proto byly přijaty následující právní předpisy, které přinesly novou etapu v evidování právních vztahů k nemovitostem a na základě nich vznikl nový **Katastr nemovitostí**.

- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech

Posledním přijatým zákonem byl zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění a doplňují určitá ustanovení občanského zákoníku a zároveň se ruší zákon o státním notářství.

Katastr nemovitostí vznikl jako nástroj, do kterého byly sjednoceny funkce pozemkového katastru a pozemkových knih. V rámci změn se částečně obnovil intabulační princip, podle kterého se věcná práva nabývají až jejich vkladem do katastru. (ČUZK, 2017a) Následkem založení nového katastru nemovitostí byla také změna v dosavadní struktuře a ve vykonávání úloh zeměměřičskými a katastrálními orgány. Podle Kuby a Olivové (1994) přijatý zákon o zmíněných orgánech vytvořil dvojstupňové uspořádání, a tím zajistil větší efektivnost ve výkonu státní správy. Díky takovému uspořádání byly z vedení vyloučeny mezičlánky, které se dříve na řízení podílely, jimiž jsou tzv. krajské geodetické a katastrální orgány. Dvojstupňové řízení se dělilo na Český úřad zeměměřičský a katastrální, který se stal ústředním orgánem a zeměměřičské a katastrální inspektoráty a katastrální úřady. Tehdejší organizační uspořádání si můžete prohlédnout v příloze 1.

Katastrální operát byl tvořen listinnými a mapovými materiály, které byly v operátu rozděleny podle jednotlivých katastrálních území. Operát podle Kuby a Olivové (1996) byl v katastru nemovitostí tvořen souborem geodetických a popisných informací, dále souhrnnými přehledy o půdních fondech, dokumentací výsledků a šetření a posledním článkem byla sbírka listin. Ze souboru popisných informací se již daly získat výstupy jako například seznam parcel, list vlastnictví nebo rejstřík vlastníků. Bylo to způsobeno tím, že se většina údajů v katastru začala vést v počítačové formě. Do počítačové podoby se začaly převádět i

pozemky, které jsou v současném katastru nemovitostí evidovány jako tzv. parcely ve zjednodušené evidenci. V katastru nemovitostí existuje několik zjednodušených evidencí, které se liší v tom, zda jejich údaje vycházejí z pozemkového katastru (PK), evidence nemovitostí (EN) nebo z přidělových plánů. Parcely vedené v této evidenci nejsou zobrazeny na současné katastrální mapě, jelikož byly sloučeny dle stejného druhu pozemku do jednoho velkého celku. Parcely nešlo slučovat jen tak ledabyle, jelikož podmínkou byl právě stejný druh pozemků a muselo se jednat o jejich přilehlé parcely. (Trajer, 2006) Ukázku takových to pozemků nalezneme v příloze 2.

5.1.1 Rekodifikace katastru nemovitostí a jeho budoucnost

Na úseku katastru nemovitostí platil zákon č. 265/1992 Sb. a především katastrální zákon č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do té doby, než byla přijata rekodifikace soukromého práva. Od 1.1. 2014 byl přijat nový občanský zákoník (NOZ), jehož změny se promítly i do katastru nemovitostí, a proto byl také přijat nový katastrální zákon č. 256/2013 Sb. (dále jen „KatZ“). Nejvíce pozornosti bude věnováno změně terminologie, materiální publicity, návrhu na vklad a vkladovému řízení a bytovým jednotkám. Nejedná se však o jediné změny přinesené nově přijatým zákonem. (Opluštil a Krušinová, 2013)

Nový občanský zákoník ve svých ustanoveních již nezmiňuje pojem katastr nemovitostí, ale mluví o katastru jako o veřejném seznamu. Tuto skutečnost dokládá i zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí v § 1, kde je přímo napsáno: „*katastr nemovitostí je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech...*“.

Posílení principu materiální publicity neboli zásady dobré víry, přinesl rovněž NOZ, jehož význam je zakotven v § 984. Díky tomuto zavedení se podle Šustrové, Borovičky a Holého (2017) daří lépe hájit nabyvatele, který danou nemovitost nabyt v dobré víře. Materiální publicita chrání také nabyvatele v případě, že nemovitost byla nabyta od vlastníka zapsaného v katastru, ale tato osoba není skutečným vlastníkem tzv. nevlastník.

Průlom nastal i v oblasti vyznačení právních účinků zápisu návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu. Pro stanovení pořadí zápisu věcných práv byl dříve rozhodující pouze den podání návrhu na vklad, k němuž se poté vztahovaly právní účinky vkladu. (Opluštil a Krušinová, 2013)

Po přijetí nového katastrálního zákona byl podrobněji stanoven postup pro určování pořadí jednotlivých zápisů práv do katastru. Ze zákona vyplývá, že pořadí je určeno

okamžikem doručení návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu a zároveň se pro stanovení pořadí využije § 145 správního řádu kromě věty 3 a 4 odstavce 2. (§ 9 odst. 2 NKZ) Ve vkladovém řízení se změna promítla v počtech přiložených vkladových listin k návrhu na vklad. Jak uvádí Šustrová, Borovička a Holý (2017) k návrhu na vklad stačí přiložit pouze jedno vyhotovení vkladové listiny. Celkový výčet takových listin nelze přesně určit, ale k nejčastěji vkládaným do katastru nemovitostí patří například darovací smlouva, kupní smlouva, směnná smlouva nebo dohoda o zrušení a vypořádání společného jmění manželů. Listinu na základě, které má dojít k povolení vkladu, je nutné předložit jako prvopis, její stejnopis anebo jako úředně ověřenou kopii. Nejen co se týká listin, ale také podkladů nutných pro povolení vkladu do katastru nalezneme blíže v § 26 a § 66 až § 77 vyhlášky č. 357/2013 Sb. Jelikož častou vkladovou listinou bývá dohoda o zrušení a vypořádání SJM, která se podává standardním systémem a povolení návrhu se projednává v rámci vkladového řízení, existují v § 68 katastrální vyhlášky podrobnější podklady pro tento úkon. Zjednodušeně řečeno, katastrální vyhláška v § 68 odst. 1 ustanovuje, že zánik SJM a vznik podílového spoluvlastnictví se do katastru zapíše i na základě prohlášení jednoho z bývalých manželů, jehož důležitou součástí je pravomocné rozhodnutí soudu o rozvodu a musí uplynout tříletá lhůta od zániku manželství bez jejich vypořádání.

Nový občanský zákoník vymezuje odlišným způsobem bytovou jednotku, která nyní v sobě zahrnuje podíl na společných částech nemovitosti (dům a zastavěná plocha pozemku). Tato změna se týká i nebytového prostoru a souboru bytů. Z toho důvodu je nutné rozlišovat, zda jednotka vznikla dle NOZ nebo podle dosavadního právního předpisu, čímž je zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů ve znění pozdějších předpisů. (Podskalská a Suchánek, 2014)

Stanovení velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, jak uvádí Olivová, Kuba a Vávrová (1994), se odvíjí od velikosti podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v budově. Stejný postup se aplikuje při stanovování podílu vlastníka jednotky k pozemku. Výměra ploch se uvádí ve čtverečních metrech zaokrouhlených maximálně na jedno desetinné místo, proto aby výsledná velikost podílu byla uvedena v co nej-jednodušším zlomku.

Budoucností katastru je vybudování tzv. 3D katastru, o kterém se začalo uvažovat již v roce 2001. Jak uvádí ve svém článku Van Oosterom (2013) v roce 2010 byla znovu obnovena pracovní skupina zabývající se problematikou 3D katastru. Pracovní skupina je součástí komise 3 (Spatial Information Management) a 7 (Cadastre and Land Management), která na základě dotazníků podaných přibližně 40 zemím, zjišťovala stav pozemkových evidencí a

zda by bylo proveditelné vytvoření evidence pozemků ve 3D. Dotazníkovým šetřením bylo zjištěno, že neexistuje pro všechny země stejné řešení implementace 3D systému. Je to dáno především tím, že každá země má jiné právní, institucionální a technické prostředí. Po vydání normy ISO 19152 (zkratka LADM) se nabízí, aby evidence nemovitostí ve 3D katastru byla vedena jako kompromis mezi 2D a 3D systémem. Za 3D parcely jsou považovány například podzemní stavby (tunely, podchody). O otázce 3D katastru se čím dál tím více diskutuje na pracovních seminářích a projevuje se větší zájem o tuto problematiku.

6 EVIDENCE PRÁV K NEMOVITOSTEM

Vývoj katastrů v jednotlivých obdobích přinesl vždy nějaké změny, které můžeme s odstupem času hodnotit buď pozitivně či negativně. Takovým negativním příkladem změny je zrušení evidování právních vztahů k nemovitostem v rámci fungování JEP. Jak uvádí Bumba (2004) občanský zákoník č. 141/1950 Sb., zrušil svým ustanovením povinnost ukládající evidenci majetkoprávních vztahů a veřejné knihy se zařadily mezi archiválie. Ovšem události, které nastaly po roce 1989 (restituce, privatizace) a taktéž celková změna pohledu na vlastnictví a jiná věcná práva, si vyžádaly obnovení veřejných knih jako prostředku pro zapisování vlastnických vztahů, změn a zániku majetkových práv. Mezi veřejné knihy na základě knihovního zákona řadíme zemské desky, pozemkové knihy, železniční a horní knihy.

6.1 Zemské desky

Převody majetku se dříve prováděly jen na základě ústního ujednání, ale jednalo-li se o majetek dominikální, tak k jejich převodům bylo nutné vyhlášení na zemském sněmu. Podle Bumby (1994) se první zápisy majetku a jiných věcných práv evidovaly od 13. století v zemských deskách. Bohužel v roce 1541 byly české zemské desky zničeny požárem, nicméně téměř okamžitě zemský sněm rozhodl o jejich znovuzaložení a plynulém pokračování. Další úpravu zemských desek přinesl tereziánsko-josefský katastr v roce 1794.

V té době již pro zemské desky platila právní fikce, která znamenala, že vše, co není zaznamenáno (ohledně majetkových práv) v zemských deskách, se považuje za neuskutečněné. Tímto se zde začala projevovat zásada intabulační, která má evidenční charakter s právotvornou povahou. K dalším zásadám ve vedení zemských desek patřila zásada volnosti a publicity. První zásada umožňovala vlastníkům, aby se sami rozhodli, zda zapíší převod nemovitosti do desek či nikoli. S rostoucí významností určování vlastnických poměrů se zápisy do zemských desek prováděly téměř vždy. Zásada publicity poskytovala všem možnost nahlédnout do desek a pořizovat si z nich výpisy.

Značnou nevýhodou zemských desek byla jejich nepřehlednost, jelikož se zápisy prováděly dle časové posloupnosti a bez jakéhokoli členění. K nepřehlednosti přispíval také fakt, že se do desek zapisovaly veškeré převody nemovitostí ze všech historických zemí. Tento problém byl vyřešen až přijetím patentu z roku 1794, který rozhodl o založení a vedení tzv. hlavních knih u oprávněných soudů v Čechách a na Moravě. V hlavních knihách byla

vyhrazena část pro sledování vlastnických vztahů (případně břemen), která byla založena zvláště pro každý panský statek.

Evidence v zemských deskách fungovala až do přijetí občanského zákoníku č. 141/1950 Sb., jejichž evidování příslušelo soudům v Praze, Brně a Opavě. Poté následovalo období, ve kterém byl přijat zákon č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí, jenž využíval zemské desky pasivně a následně byly zařazeny mezi archiválie.

6.2 Horní knihy

Jak se dozvídáme od Bumby (2007) horní knihy se staly evidenčním nástupcem zemských desek a byly založeny na základě vydaného horního zákona č. 146/1854 Ř. z. Obsahově se lišily od ostatních veřejných knih, jelikož nemovitosti definované dle občanského zákoníku z roku 1811 se do těchto knih zapisovaly jen mimořádně. Předmětem zápisu do horních knih byly především dolové míry, přebytky, pomocná díla a denní míry.

Horní knihy se strukturou nikterak nelišily od veřejných knih, protože byly také rozděleny na hlavní knihu a sbírku listin. Hlavní kniha se členila na knihovní vložky, které se skládaly z listů A, B a C. Na první list knihovní vložky se zapisovala již zmíněná horní oprávnění a stavby na zemském povrchu. Následoval list B, který se nazýval list vlastnictví a na něm byli zapsaní vlastníci, kteří byli držiteli horních oprávnění. Následkem nepříznivých okolností se od roku 1945 stal jediným vlastníkem stát. Poslední list knihovní vložky byl tzv. list závad, na kterém byla vyznačena věcná práva váznoucí na horních oprávněních. Sbírkou listin obsahovala pouze ověřené kopie listin, na jejichž základě byl proveden knihovní zápis do horní knihy.

Odpovědnost za vedení horních knih měly horní soudy, které byly krajskými pobočkami soudů v Chebu, Plzni, Kutné Hoře a Olomouci. Konec horním knihám přineslo vydání zákona č. 44/1957 Sb., který zrušil jejich vedení a zařadil je mezi archiválie k zemským deskám.

6.3 Pozemkové knihy

Pozemkové knihy byly založeny zákonem č. 95/1871 Ř. z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (obecný knihovní zákon). Bumba (1994, str. 145-148) zmiňuje, že do pozemkových knih se zapisují obdobné věci jako do zemských desek. Zaznamenává se zejména vznik, zánik nebo omezení právních vztahů k nemovitostem, věcných práv či

břemen. Pozemková kniha měla jednodušší strukturu, jelikož vložky byly formulovány podle nemovitosti. V pozemkových knihách nebyly evidovány nemovitosti, které byly sledovány v zemských deskách, horních a železničních knihách a tzv. veřejné statky, mezi které patří silnice, cesty, ulice atd.

Vedení pozemkových knih povětšinou vycházelo z dobrých zkušeností s vedením zemských desek. Z toho důvodu si pozemkové knihy osvojily zásadu hmotněprávní na základě, které k zápisu nestačí pouze nabývací důvod (titulus), ale je nutné zapsat tuto skutečnost právě do pozemkových knih. Tyto knihy jsou děleny podobně jako níže zmíněné železniční knihy, a to na hlavní knihu, sbírku listin, mapu pozemkové knihy a pomocné rejstříky. Hlavní kniha byla založena pro jednotlivá katastrální území zvlášť a pokud bylo katastrální území velmi rozsáhlé a existoval v něm velký počet vlastníků, zavádělo se i více svazků hlavní knihy. Jak uvádí Bumba (2007) hlavní kniha se členila na knihovní vložky, do kterých se zapisovala práva k jednotlivým nemovitostem anebo ucelený hospodářský soubor nemovitostí patřícímu jednomu nebo více vlastníků. Knihovní vložky se dále členily na listy, které byly označeny písmeny A, B a C. Ukázka knihovní vložky se nachází v příloze 3.

Další částí pozemkové knihy byla sbírka listin, ve které byly uloženy všechny listiny na základě, kterých došlo ke knihovnímu zápisu do pozemkové knihy. Příložené listiny musely být předloženy jako ověřené kopie. Pro všechny hlavní knihy byla u jednoho knihovního soudu vedena společná sbírka.

Jak popisuje Pospíšil (1975) kladl se velký důraz na to, aby byl udržován soulad mezi pozemkovým katastrem a pozemkovými knihami. Takového souladu se docílilo tak, že jednotlivé pozemky a stavební parcely byly do vložek zapisovány pod stejnými čísly, pod nimiž byly evidovány v pozemkovém katastru. Důležitost popsaného aktu se začala projevovat od roku 1883 dle přijatého zákona o udržování evidence katastru. Tímto rokem se součástí pozemkových knih stala tzv. mapa pozemkových knih, která sloužila pro výklad geometrického určení polohy a tvaru pozemků, jenž byly předmětem pro zápis do hlavních knih.

Z důvodu zachování důvěryhodnosti a prokazatelnosti evidovaných práv v pozemkových knihách bylo nutné, aby se evidence těchto knih vedla podle přísných formálních pravidel. Zápisu práva do hlavní knihy vždy předcházelo rozhodnutí knihovního soudu, který rozhodoval o povolení zápisu vkladem (intabulace), záznamem (praenotace) či poznámkou (adnotace). Od roku 1951 se do pozemkových knih zapisovalo buď jen na základě vkladu anebo poznámky, jelikož byla ustanovení týkající se záznamu zrušena přijetím občanského

zákoníku. Evidence hlavních knih a celkově i pozemkového katastru byla vedena dle hlavních principů, jimiž jsou: zásada intabulace neboli vkládání, zásada volnosti, zásada legality, zásada přednosti, zásada přehlednosti, zásada důvěry ve veřejné knihy (materiální publicita), zásada veřejnosti a poslední byla zásada souladnosti.

V důsledku změny politických poměrů v Československé republice se podle Pospíšila (1975) změnil i názor na poslání a užitečnost pozemkových knih. Od jejich užitečnosti se pomalu začínalo upouštět i v době přijetí občanského zákoníku (1950), který již nerespektoval nabytí nemovitosti na základě jejího vkladu do hlavní knihy. Proto v naší zemi od roku 1951 vznikala vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem mimoknihovně a měla pouze evidenční účinek. Vedení pozemkových knih bylo ukončeno vydáním zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí.

6.4 Železniční knihy

Z názvu evidenčního nástroje ihned vyplývá, o jaký typ veřejné knihy se jedná. Do těchto knih se zapisovaly železnice a později dráhy, které sloužily veřejné dopravě. Železniční knihy se od ostatních veřejných knih lišily tím, jakým způsobem se do nich zapisovala práva. Obecně se práva do knihy zapisovala dle knihovního zákona, ale okruh potenciálních vlastníků byl určen na základě speciální podmínky. Podmínkou totiž bylo, že vlastnické právo mohlo být přiznáno pouze tomu, kdo získal pro dotyčnou dráhu oprávnění k jejímu provozu.

Železniční knihy měly specifickou organizaci, protože železniční tratě nebo jejich ucelené části většinou procházely přes více katastrálních území. Z toho důvodu se vždy trať nebo ucelená část zapisovala jako samostatné knihovní těleso do jedné knihovní vložky. Pro dráhy a jejich ucelené části se vytvářely tzv. prozatímní vložky, které se proměnily na definitivní poté, co došlo k vykoupení či vyvlastnění dotčených pozemků.

Knihy se dělily na hlavní knihy, sbírku listin, mapu železniční knihy a pomocné rejstříky. Tyto knihy se vedly do roku 1993, kdy po přijetí nových zákonů, týkajících se vzniku katastru nemovitostí České republiky, byly svěřeny zeměměřickým a katastrálním orgánům. (Bumba, 2004)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

7 PROBLEMATIKA ZMĚNY DRUHU POZEMKU

Dříve než přistoupíme ke stěžejní části diplomové práce, je nutné, abychom nejdříve provedli úvod do současného katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. V následující podkapitole se dozvíme hlavní úlohy katastru nemovitostí. Je důležité si nejprve udělat obraz o tom, co se v katastru eviduje a k jakým účelům slouží. Z toho důvodu jsou představeny první tři ustanovení z katastrálního zákona, ve kterých je postupně stanoveno, co znamená katastr nemovitostí a k čemu slouží, v dalším jsou vymezeny klíčové pojmy pro jeho účel a ve třetím paragrafu jsou uvedeny předměty evidence.

7.1 Obecná ustanovení dle katastrálního zákona

Jak uvádí Baudyš (2014), přijetím nového katastrálního zákona byl z jeho názvu vypuštěn termín, který označoval, že se jedná přímo o katastr České republiky. K této skutečnosti mohlo dojít z toho důvodu, že již nebyl vedle našeho katastru také veden katastr Slovenské republiky, jelikož došlo k rozpadu Československa. Proto by nemělo smysl v zákoně uvádět pojem katastr České republiky.

Katastr nemovitostí je veřejným seznamem, což již bylo zmíněno v podkapitole 5.1.1. Tím pádem má každá osoba právo být seznámena s jeho obsahem a rovněž jí musí být umožněn přístup k těmto informacím. Pojem veřejný seznam má silnou vazbu jak na nový občanský zákoník, tak i na zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.

Katastrální zákon v § 1 odstavci 2 písm. a) uvádí, k čemu informace v katastru slouží. Z tohoto ustanovení lze odvodit, že údaje o osobách a jejich majetku nesmí být použity k jiným účelům, než stanovuje právě tento zákon. Podle Baudyše (2014) mohou vznikat další informační systémy, jejichž informace budou vycházet z údajů uvedených v katastru nemovitostí. Jedním z takových registrů veřejné správy je RÚIAN neboli Registr územní identifikace, adres a nemovitostí. Základní registr je propojen s katastrem nemovitostí a automatizovaně z něj přejímá informace o územních prvcích (obcích, krajích, regionech soudržnosti atd.). V registru nejsou uvedeny pouze tyto údaje, ale také obsahuje informace o veškerých pozemcích na území ČR a budovách, jimž bylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční.

Následující paragraf 2 v písm. a) až m) vymezuje základní pojmy, které je nutné definovat z toho důvodu, jelikož jsou důležité pro účel katastru nemovitostí. Pro naše účely je klíčovým pojmem pozemek, jehož definici nalezneme právě v § 2 písm. a). Pozemkem se

rozumí část zemského povrchu, která je od ostatních sousedních pozemků oddělena hranicí, přičemž existuje několik možností stanovení hranice pozemku. Mezi něž patří:

1. Hranice územní jednotky, která je většinou dána příslušným zákonem. V tomto případě se jedná o hranice státu, krajů, okresů a obcí.
2. Hranice katastrálního území, která je přímo vymezena v § 2 písm. h) katastrálního zákona.
3. Hranice vlastnická na základě, které se oddělují pozemky dvou různých vlastníků. Tato hranice může být určena soudem, pokud se mezi vlastníky projevil spor o její průběh.
4. Hranice určena regulačním plánem, územním rozhodnutím či územním souhlasem. Je-li průběh hranic nově vzniklých pozemků určen na základě zmíněných rozhodnutí vydaných stavebním úřadem, lze je již v době vzniku zakreslit do katastrální mapy.
5. Hranice jiného práva dle § 19 NKZ
6. Hranice rozsahu zástavního práva rozděluje pozemky, které vlastní stejný majitel. Pozemky jsou poté rozděleny na zatíženou a nezatíženou část.
7. Hranice rozsahu práva stavby má obdobný účinek jako předchozí zmíněný průběh hranice.
8. Hranice druhů pozemků, popřípadě způsobu jejich využití. Jedná-li se o pozemky stejného vlastníka, jsou rozděleny druhem pozemku, který je blíže specifikovaný v § 3 odst. 2. S druhem pozemku souvisí i jeho využití, proto uvádíme i druhý způsob rozdělení, i když je obdobný. Rozdíl je pouze v tom, že pozemky mají stejný druh, ale jinak se využívají.

(Baudyš, 2014, str. 5-7)

Pojem pozemek je rovněž vymezen v NOZ, který ovšem definici omezil pouze na to, že pozemkem je nemovitost. Jak zmiňuje Barešová et al. (2015), byla opětovně zavedena zásada, na jejímž základě se stala stavba součástí pozemku. Z toho důvodu se v § 506 občanského zákoníku dovídáme, že součástí pozemku je prostor nad i pod povrchem stavby, stojící na tomto pozemku vyjma staveb dočasných.

Jak popisuje Šustrová, Borovička a Holý (2017) v ustanovení 3 nového katastrálního zákona jsou vymezeny předměty evidování, jejichž výčet je taxativní. V katastru se evidují pozemky v podobě parcel, které se rozdělují na stavební parcely nebo pozemkové parcely.

Ke stavebním parcelám se dle katastrálního zákona přiřazuje druh pozemku, zastavěná plocha a nádvoří. Stanovený pojem je v katastru nemovitostí ustanoven odlišně, než jak uvádí stavební zákon v § 2 odst. 1 písm. b) a c). Stavební zákon rozlišuje stavební pozemek a zastavěný stavební pozemek. Stavebním pozemkem má na mysli pozemek, jehož část (popřípadě soubor pozemků) je určena k umístění stavby na základě vydaného územního rozhodnutí či regulačního plánu. Naopak zastavěným stavebním pozemkem se dle stavebního zákona rozumí pozemek evidovaný v katastru jako stavební parcela a ostatní pozemkové parcely.

7.2 Druh pozemku evidovaný v katastru

Katastrální zákon v § 3 rovněž stanovuje členění pozemků do několika druhů. Celkem lze pozemky rozdělit do deseti druhů, dle toho, zda splňují kritérium pro jeho zařazení do skupiny. Tabulka 2 vykazuje jednotlivé skupiny druhů pozemků, jejich kód a u některých zkrácený název, který se někdy využívá v listech vlastnictví. Obdobná tabulka je přílohou č. 1 katastrální vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

Tabulka 2 Druh pozemku evidovaný v katastru

Kód	Název	zkráceně
2	orná půda	
3	chmelnice	
4	vinice	
5	zahrada	
6	ovocný sad	ovoc. sad
7	trvalý travní porost	travní p.
10	lesní pozemek	lesní poz.
11	vodní plocha	vodní pl.
13	zastavěná plocha a nádvoří	zast. pl.
14	ostatní plocha	ostat. pl.

Zdroj: (vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí; vlastní zpracování)

K zemědělským pozemkům náleží druh kultury orná půda, chmelnice, vinice, ovocný sad a trvalý travní porost. V nařízení vlády č. 307/2014 Sb., o stanovení podrobností evidence využití půdy podle užívatelských vztahů je definována orná půda následovně. Jedná se o zemědělsky obhospodařovanou půdu, na které se pravidelně střídá pěstování zemědělských plodin. Dále se ornou půdou rozumí obhospodařovatelná půda pod skleníky, pod pevným nebo přenosným korytem. Tento prostor ovšem nesmí být považován za trvalý travní porost. Je zřejmé, že dalším druhem kultury typickým pro členění zemědělských pozemků je trvalý travní porost. Charakteristika, která řadí pozemky mezi tento druh pozemků, je formulována již ve zmíněném vládním nařízení. Za trvalý travní porost se považuje obhospodařovaná orná půda, na které se pěstují různé píceiny či trávy. Orná půda využívaná jako trvalý travní porost slouží k těmto účelům po dobu kratší než 5 let.

Dalším druhem spadajícím do této kategorie a vymezeným dle nařízení č. 307/2014 Sb. je chmelnice. Jak je tomu u všech předchozích druhů, také se jedná o zemědělsky obhospodařovanou půdu, ale zde s trvalou kulturou. Na pozemku musí být vysázen chmel s opěrným zařízením, jehož kotvící dráty z vnější strany určují velikost pozemku. Jsou-li na vnější straně vysázeny chmelové rostliny, je nutné přidat z každé strany pozemku pruh o velikosti průměru meziřadí. K celkové ploše chmelnice se připočítává manipulační plocha. Podobně je definovaná vinice s rozdílem v tom, že opěrné zařízení musí být vystavěno do 2 let od vysázení vinohradu.

Posledním druhem zemědělského pozemku, který se zapisuje k pozemkům v katastru nemovitostí, je ovocný sad. Za ovocný sad, dle § 3 odst. 8 vládního nařízení č. 307/2014 Sb., se považuje souvisle osázená plocha ovocnými stromy nebo keři. Podmínkou pro označení pozemku za ovocný sad je, že musí splňovat stanovenou hustotu stromů, popřípadě keřů na 1 hektar. Pro ovocné stromy se jedná o 100 zdravých jedinců na hektar, kdežto u keřů je hranice 800 jedinců na hektar.

V katastrální vyhlášce je druh pozemku zahrada vymezena tak, že se jedná o trvale osázenou plochu, na které se pěstuje zelenina, květiny nebo ostatní zahradní plodiny. Většinou se pěstují pro vlastní potřebu. Zahradou je i pozemek, který je osázený ovocnými stromy a současně keři tvořící dohromady s obytnými a hospodářskými budovami jeden celek.

Pozemky určené k plnění funkce lesa stanovuje lesní zákon č. 289/1995 Sb. v § 3 odst. 1 písm. a). Lesními pozemky jsou takové pozemky, které jsou zarostené lesním porostem nebo byl tento porost vykácen za účelem jeho obnovy. Dále se do této skupiny řadí lesní

průsek a nezpevněná lesní cesta, které ovšem nesmí být širší než 4 metry. Lesním pozemkem se rozumí rovněž oblast, ve které došlo k dočasnému vykácení lesního porostu na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů.

Vymezení druhu pozemku u vodní plochy je jednoznačné. Zde se jedná o pozemky, na nichž se nachází koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina. (vyhláška č. 357/2013 Sb.)

Předposledním druhem pozemku evidovaným v katastru je zastavěná plocha a nádvoří. Tento druh kultury je určen tím, že je na pozemku postavena budova včetně tzv. nádvoří. K nádvoří například náleží dvůr, vjezd, bazén a okrasné záhony. K tomuto typu také náleží pozemek, na němž je společný dvůr, zbořeniště nebo vodní dílo. K budově postavené na lesním pozemku nebo pozemku vodní plocha se v katastru neeviduje druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří. To platí i pro skleník, jenž je postaven na lesním nebo zemědělském pozemku a do katastru se zapisuje jako budova.

Vymezení pro ostatní plochu je zcela nejednoznačné, jelikož za ostatní plochu se může označit jakýkoli pozemek, který nelze zařadit do výše popsanych druhů pozemků. (Vyhláška č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí)

7.2.1 Způsob využití pozemku

K pozemkům zapsaným v katastru nemovitostí se uvádí nejen druh pozemku, ale současně i způsob jejich využití. Podle Šustrové, Borovičky a Holého (2017) způsob využití lze zjistit z výpisu katastru nemovitostí, kde v oddíle B je poznačen druh i způsob využití zapsaného pozemku. Jaký způsob využití pozemku se u daného pozemku může evidovat nalezneme v příloze č. 2 katastrální vyhlášky. Jelikož existuje několik způsobů využití pozemku, vypíšeme jen některé z nich. Například: plantáž dřevin, rybník, společný dvůr, ostatní komunikace, hřbitov, jiná plocha a neplodná půda.

7.3 Změna druhu pozemku a způsobu využití obecně

Jak uvádí ČÚZK (2016), změnu druhu pozemku a jeho využití je možno provést na základě odlišných ustanovení v různých právních předpisech. Každé ustanovení se použije pro rozličnou situaci, která vede právě ke změně druhu pozemku nebo ke změně způsobu využití. Změna v katastru nemovitostí se provede v souladu s:

- Ohlášením vlastníka

- Rozhodnutím, souhlasem nebo oznámením vydaným příslušným státním orgánem
- Zjištěním katastrálního úřadu při zápisu práv a jiných údajů katastru, s výsledky revize nebo se zjištěným průběhem hranic
- Zjištěním a zaměřením drobných pozvolných dlouhodobých posunů hranic pozemku

7.3.1 Ohlášení vlastníka pozemku

Jedním ze způsobů, jak nahlásit změnu druhu pozemku nebo změnu jeho využití, je na základě ohlášení vlastníka. Druh a způsob využití se mění dle § 31 písm. a). nového katastrálního zákona. Ve zmíněném paragrafu jsou řešeny podklady, na základě kterých se do katastru zapisují jiné údaje. Jak popisuje Baudyš (2014), jinými údaji jsou myšleny údaje, které se netýkají vzniku, zániku nebo zrušení práv k nemovitostem. Za jiné údaje jsou považovány právě změny druhu pozemku, změny způsobu využití pozemku, změny typu a ochrany nemovitostí, změny v údajích BPEJ a změny jména či názvu. K provedení zápisu jiného údaje má vlastník nebo jiný oprávněný povinnost nahlásit katastru změnu, kterou doloží příslušnou listinou, je-li pro takový zápis nutná. Dále je v § 37 odst. 1. písm. c) stanovena lhůta pro ohlášení změny druhu pozemku a jeho využití, která činí 30 dní ode dne jejího zjištění.

Součástí ohlášení musí být v určitých případech listiny, na jejichž podkladě má být změna provedena. Tabulka, znázorňující přehled listin nutných pro zápis jiných údajů (změny druhu pozemku), je k dispozici na internetových stránkách Českého zeměměřického a katastrálního úřadu. Podle ČÚZK (2016) se změna druhu pozemku a způsobu jeho využití musí promítnout jednak do souboru popisných informací a jednak do souboru geodetických informací, které musí být shodné. Z toho důvodu jsou informace o zkoumaném problému z SGI zakresleny do mapy k jednotlivým parcelám pomocí značek, které jsou uvedeny v bodě 10.4 přílohy katastrální vyhlášky.

Změna druhu pozemku a jeho využití se do katastru nemovitostí promítne po jejich realizaci v terénu. Ke změně druhu pozemku nebo způsobu jeho využití může dojít v terénu pouze u části parcely vedené v katastru. Z toho důvodu je povinností vlastníka k ohlášení této změny připojit i geometrický plán, který rozděluje parcelu dle různých kultur pozemku, popřípadě jejich využití. K takovému rozdělení pozemků, jak uvádí ČÚZK (2016), není vyžadován souhlas stavebního úřadu, jelikož se údaje o pozemku zapíší až po provedené změně v terénu a tím pádem se nejedná pouze o navrhovaný záměr dělení či scelování parcel.

7.3.2 Změna údajů o pozemku na podkladě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu vydaným stavebním úřadem

Podle ustanovení § 30 odst. 4 katastrální vyhlášky se zápis do katastru nemovitostí o změně údajů k pozemku provede na základě příslušných listin, a to až po uskutečnění změny. Z toho vyplývá, že změna druhu pozemku a způsob jeho využití se zapíše do katastru nemovitostí v souladu s ohlášením vlastníka, jehož přílohou je prohlášení vlastníka. Jak upozorňuje ČÚZK (2016), prohlášením vlastníka majitel pozemku podává informace o tom, že změna již byla v terénu provedena na základě vydaného územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. Na tomto dokumentu musí být úředně ověřený podpis.

Pro změnu druhu pozemku a způsobu využití se vydává územní rozhodnutí či územní souhlas podle toho, jakým ustanovením stavebního zákona se budeme řídit. Vydává se:

1. Rozhodnutí o změně využití území dle § 80 odst. 2. písm. e) stavebního zákona č. 183/2006 ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StavZ“), nebo

Územní rozhodnutí je vyžadováno u pozemků, jejichž výměra přesahuje 1 000 m². Nicméně předpis stanovuje, že rozhodnutí o změně využití území se vydává, jedná-li se o změnu druhu pozemku a způsobu využití, čímž se především zaměřuje na zřizování, rušení a úpravu vinic, chmelnic, lesů, parků, sadů a zahrad. Územní rozhodnutí se nevydává v případě, že podmínky změny jsou dány schválenými pozemkovými úpravami nebo jiným územním rozhodnutím.

2. Územní souhlas dle § 96 odst. 2 písm. d) StavZ, který se vydává pro změnu druhu pozemku, jehož výměra je větší než 300 m², ale zároveň nepřesahuje 1 000 m².
3. Územní souhlas nebo rozhodnutí o změně využití území se dle § 80 odst. 4 StavZ se vyžadují, pokud se jedná o pozemky, jejichž výměra je pouze do 300 m² a o území, na kterém se nacházejí archeologické nálezy.
4. Popisovaný stav v bodě 3. se použije, jedná-li se o záměry ve zvláště chráněné oblasti nebo záměry vyžadující závazné stanovisko k posouzení vlivu záměru na životní prostředí. (§ 80 odst. 5 StavZ)

Nahrazení územního rozhodnutí a souhlasu

Jak nahradit územní rozhodnutí nebo územní souhlas zmiňuje jednak ČÚZK (2016) a jednak takovou možnost stanovuje přímo stavební zákon. Obě dvě rozhodnutí mohou být nahrazena veřejnoprávní smlouvou o změně využití území, vydaným regulačním plánem nebo schváleným návrhem pozemkových úprav navržených pozemkovým úřadem.

Podle ustanovení § 78a StavZ se veřejnoprávní smlouva uzavírá mezi žadatelem a stavebním úřadem v případě, že žadatel žádá o změnu využití území, o změnu vlivu užívání stavby anebo o umístění stavby. Ve stanovených případech veřejnoprávní smlouva nahrazuje územní rozhodnutí, vyjma změny záměru, u kterého je nutné vydat závazné stanovisko pro posouzení vlivu připravovaného záměru na životní prostředí. Podrobný postup při přípravování veřejnoprávní smlouvy je její schvalovací proces, vydání rozhodnutí a další závazná stanoviska, upravující právě zmíněné ustanovení stavebního zákona.

Úprava pro nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem je jednoduchá, jelikož tuto skutečnost přímo stanovuje stavební zákon v § 78 odst. 2. Zde je vysloveně řečeno, že *„územní rozhodnutí se nevydává, pokud jej nahrazuje regulační plán“*.

Poslední možností pro nahrazení územního rozhodnutí a souhlasu je schválený návrh pozemkových úprav. Pro tuto náhradu se využije § 12 odst. 3 zákona č. 139/2002 Sb. o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku ve znění pozdějších předpisů (dále jen „PozÚpr“) společně se stavebním zákonem (§ 80 odst. 2 písm. e). Jak popisuje Tuháček, Jelínková a kolektiv (2015), pozemkové úpravy jsou jednou z forem správního řízení, při kterém dochází k efektivnímu uspořádání pozemků vlastníků. Tím je míněno, že pozemky vlastníků jsou uspořádány v rámci účelnějšího využití půdy a hospodaření na ní. Pozemkové úpravy mohou probíhat jak na celém území obce, tak jen na její části. Před zahájením úprav jsou obesláni účastníci řízení, kterými jsou vlastníci pozemků a obec, v jejímž obvodu je pozemková úprava zahájena. Před tím, než se s pozemkovou úpravou na území započne, je důležité na základě správního řízení vydat rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav. Takový návrh je schválen až v okamžiku, kdy s ním souhlasí vlastníci alespoň tři čtvrtin výměry pozemků spadajících do pozemkových úprav. Následně dochází k výměně nebo k přechodu vlastnických práv, jež byla ujednána před schválením návrhu. Výsledky podané pozemkovým úřadem jsou rozhodující pro obnovu katastrálního operátu a pro územní plánování.

Změna druhu pozemku z lesního pozemku a naopak

Publikace Tuháčka, Jelínkové et al. (2015) se blíže věnuje právní ochraně lesa, která samozřejmě souvisí s naším tématem. I když byl pojem lesní pozemek pro účely katastru nemovitostí vymezen v podkapitole 7.2, není od věci blíže specifikovat území, které je zalesněné a dle lesního zákona je považováno za les. Lesním pozemkem jsou lesní porosty a pozemky, určené k plnění funkcí lesa. Mimo pozemky, plnící funkci lesa, do této kategorie spadají tzv. jiné pozemky, přičemž se nejedná vysloveně o lesní pozemky, ale pozemky související s lesem a lesním hospodářstvím. K těmto pozemkům například patří lesní pastviny, drobné vodní plochy nebo políčka pro zvěř.

V případě pochybností, zda se jedná nebo nejedná o pozemek určený k plnění funkcí lesa, rozhodne místně příslušný obecní úřad s rozšířenou působností. Obecní úřad (orgán státní správy lesů) má pravomoc prohlásit pozemek za pozemek určený k plnění funkce lesa na podkladě podaného návrhu vlastníka pozemku nebo s jeho souhlasem. Ovšem navrhovaný pozemek nemusí být lesním pozemkem podle lesního zákona, ale nesmí se jednat o pozemek zemědělského půdního fondu. Pokud by se jednalo o takový pozemek, jak popisuje Tuháček, Jelínková et al. (2015), byl by nutný souhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Na základě vydaného souhlasu by mohl být pozemek následně vyňat ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“).

Existuje-li návrh na zalesnění pozemku, je potřeba provést změnu druhu pozemku, a to na základě územního souhlasu, který je vydán příslušným stavebním úřadem. V určitých případech se musí získat pro zalesnění pozemku souhlas nebo vyjádření od jiných státních orgánů, obzvláště orgánu ochrany přírody.

Odnětí pozemků nebo omezení jejich využívání

Lesní zákon stanovuje, že lesní pozemky mají především plnit funkci lesa a je zakázáno využívat pozemky k jiným účelům, než je dáno zákonem. Samozřejmě v každém ustanovení existuje výjimka, která zde dovoluje, že z určitých důvodů státní správy lesů, může být pozemek odňat z plnění funkce lesa nebo být omezeno jeho využívání. Rozdíl mezi odnětím a omezením užívání lesních pozemků je v tom, že v prvním případě se jedná o odnětí trvalé či dočasné, kdežto v druhém případě pouze o částečné omezení plnění funkce lesa. Klasickou situací odnětí nebo omezení pozemku je nová výstavba rekreačních zařízení na lesních pozemcích plnících funkci lesa. V § 15 odst. 2 lesního zákona je stanovena podmínka pro

výstavbu rekreační chaty, kdy odnětí či omezení musí být v souladu s územní plánovací dokumentací.

Dále, jak zmiňuje Tuháček, Jelínková et al. (2015), odnětí a omezení pozemku se provede v rámci správního řízení, ve kterém především jde o vynětí pozemku se zákonem stanoveného zákazu využívat pozemky plnicí funkci lesa k jiným než těmto účelům. Rozhodovací pravomoc ve správních řízeních, týkajících se odnětí nebo omezení pozemku, mají obecní úřady obcí s rozšířenou působností. Jedná-li se o pozemek, jehož výměra je do jednoho hektaru rozhoduje zmíněný obecní úřad a krajský úřad rozhoduje v případě výměry plochy větší jak 1 hektar. Řízení o odnětí nebo omezení se zahájí na základě podané žádosti o odnětí nebo omezení („zábor“), kterou musí vlastník nebo jiná osoba, ovšem s jeho souhlasem, podat na stanoveném formuláři.

Rozhodnutí o záboru se vydává ve správním řízení, kdy se postupuje podle obecných pravidel správního řádu současně se stanovenými náležitostmi dle lesního zákona. V ustanovení § 16 odst. 2 lesního zákona jsou uzákoněny náležitosti, které musí obsahovat rozhodnutí o odnětí nebo omezení využití lesního pozemku. V rozhodnutí musí být definované údaje o pozemku, záměr, k jehož uskutečnění bylo rozhodnutí vydáno a doba, na kterou k záboru dochází. Samozřejmě se nejedná pouze o tento omezený výčet, který by mělo rozhodnutí obsahovat. Pakliže vlastník pozemku k výstavbě rekreačního zařízení potřebuje požádat o vydání stavebního povolení stavební úřad, musí tento krok provést až po nabytí právní moci rozhodnutí o odnětí nebo omezení pozemku, zatím plnicí funkci lesa. Vlastník či žadatel by neměl zapomenout na to, že rozhodnutí má omezenou platnost, která uplyne buď dobou na kterou bylo rozhodnutí vydáno nebo po uplynutí 2 let bez započetí využití pozemku, na jehož základě byl pozemek vyňat z plnění funkcí lesa.

Zrušit nebo změnit vydané rozhodnutí o záboru může jedině ten úřad, který rozhodnutí vydal. Ovšem podle Tuháčka, Jelínkové et al. (2015) tento úkon může provést jen na základě zákonem stanovených podmínek, a to na návrh vlastníka nebo žadatele, eventuálně z moci úřední. Zákon opravňuje zrušit nebo změnit vydané rozhodnutí v případě, že zanikl záměr, pro který bylo rozhodnutí vydáno nebo má-li o to zájem veřejnost.

Poplatky za odnětí

Výpočet poplatku za trvalé či dočasné odnětí pozemku z plnění funkcí lesa je stanoven v příloze lesního zákona. Pro omezení pozemku, plnicího funkci lesa, existuje výjimka z placení poplatku za provedení takového úkonu. Pozemky osvobozené od placení poplatků za odnětí,

jsou taxativně vymezeny v zákoně. Jedná se o stavby zřízené na lesním pozemku, které slouží k lesnímu hospodářství nebo čistírnám odpadních vod (nepatří sem kanalizace) a zařízení pro pitnou vodu. Z toho vyplývá, že v ostatních případech nelze oprávněnou osobu osvobodit od placení poplatků za vynětí pozemku z plnění funkcí lesa. (Tuháček, Jelínková et al., 2015)

Ohlášení vlastníkem na katastru nemovitostí

Jakmile je vlastníkovi nebo oprávněnému z odvozeného práva vydáno rozhodnutí o trvalém odnětí, na základě kterého lze změnit druh pozemku z lesního pozemku na jiný druh pozemku nebo naopak rozhodnutí o zařazení pozemku do pozemku plnění funkcí lesa, musí ještě vlastník k rozhodnutí současně připojit buď územní rozhodnutí dle § 80 odst. 2 písm. e) nebo územní souhlas dle § 96 odst. 2 písm. d) stavebního zákona za předpokladu splnění podmínek, jejichž náležitosti byly již stanoveny v podpodkapitole 7.3.1. Tato dokumentace se připojí k ohlášení vlastníka nebo žadatele a podá se k zápisu na katastr nemovitostí.

Jak uvádí ČÚZK (2016), změna způsobu využití pozemku skleník anebo pařeniště se do katastru nemovitostí zapíše na podkladě územního rozhodnutí o umístění stavby pařeniště současně s ohlášením vlastníka. Jedná-li se o stavbu skleník, pak se tato stavba zapíše na základě ohlášení při zápisu budovy skleník do katastru.

Povinností vlastníka nebo jiné dotčené osoby v postavení vlastníka je ohlásit změnu druhu pozemku a způsobu využití u pozemků pozemních komunikací, letišť, drah a velkoplošných staveb v případě, že se jedná o změnu ze zemědělského pozemku na druh pozemku ostatní plocha, k němuž bude zapsán způsob využití jiná plocha. Pro tuto změnu není dostatečující pouze ohlášení vlastníka, ale je nutné přiložit následná rozhodnutí:

1. Stavební povolení
2. Prohlášení vlastníka nebo dotčené osoby v postavení vlastníka s úředně ověřeným podpisem. Tímto formulářem dokazuje vlastník, že změna druhu pozemku byla v terénu již provedena.
3. Jde-li o změnu druhu pozemku z lesního pozemku na ostatní plochu, je nezbytné získat rozhodnutí o trvalém odnětí pozemku plnění funkcí lesa, které vydá orgán státní správy lesů.

(ČÚZK, 2016, str. 23)

7.3.3 Změna druhu pozemku a změna způsobu využití pozemku jenž byla provedena na území bez územního souhlasu nebo územního rozhodnutí

V ČÚZK (2016) je popsána situace, která nastane v případě, že ke změně druhu pozemku nebo změně způsobu jeho využití dojde bez územního rozhodnutí nebo územního souhlasu vydaného příslušným stavebním úřadem. Územní rozhodnutí či souhlas k ohlášení změny není potřeba z toho důvodu, že změna druhu pozemku nebo změna využití pozemku byla již v terénu skutečně provedena, a proto stavební úřad zpětné rozhodnutí nevydává. Na základě § 37 odst. 1 písm. c) katastrálního zákona je vlastník nebo jiná oprávněná osoba povinna požádat správní úřad o vydání potvrzení k navrhovanému zápisu do katastru, které osvědčuje správnost údajů v návrhu. Obdobnou povinnost mají orgány veřejné moci, které dle § 39 písm. c) KatZ musí potvrdit, že údaje v návrhu pro zápis do katastru nemovitostí odpovídají skutečnosti. Důvodem zmínění těchto dvou ustanovení je to, že v případech v terénu již realizovaných změn druhu pozemku a způsobu využití nevydává stavební úřad potvrzení, že údaje v návrhu na změnu druhu pozemku souhlasí se skutečností. Nevydání potvrzení orgánem veřejné moci nehraje v důsledku roli, jelikož se k ohlášení změny druhu pozemku provedené v minulosti nevyžaduje ani územní rozhodnutí ani územní souhlas pro zápis do katastru.

Výše popsaná situace nemá vliv na změnu druhu pozemku týkajících se zemědělských a lesních pozemků. V těchto případech, jak je uvedeno v ČÚZK (2016), se nadále postupuje dle ochrany zemědělského půdního fondu a lesního zákona.

Změna druhu pozemku ve zvláště chráněném území, evropsky významné lokalitě a ptačí oblasti

Další složitou situaci, při změně druhu pozemku a změně způsobu využití, představují pozemky, jenž se nacházejí ve zvláště chráněném území, v evropsky významné lokalitě nebo ptačí oblasti. Než se dostaneme k tomu, jak dochází k jejich změně, tak si vymezíme zmíněné pojmy.

České země patřily mezi první zakladatele chráněných území, což bylo hlavně z iniciativy soukromých osob. Podle Tuháčka, Jelínkové et al. (2015) první chráněnou rezervací byl Žofínský prales od roku 1838 a Boubínský prales, který vznikl o 20 let později. Souhrnný zákon o ochraně přírody byl přijat v roce 1956 a jednalo se o zákon č. 40/1956 Sb., o státní ochraně přírody, jenž platil zhruba 40 let. Na základě vydaného zákona bylo rozděleno území na velkoplošné a maloplošné zvláště chráněné území. K velkoplošným řadíme národní parky

a chráněné krajinné oblasti, kterých se v České republice nachází celkem 26. Mezi maloplošné řadíme například národní přírodní rezervace a přírodní památky.

Kvůli zavádění směrnic Evropské Unie do legislativy členských zemí, v našem případě do české legislativy, byly do právních předpisů zakotveny směrnice o ptácích a stanovištích. Z toho důvodu jsou v České republice vyhlášovány ptačí oblasti a evropsky významné lokality. Vymezené ptačí oblasti mají zajistit ochranu ohroženým druhům ptáků, jejichž seznam je stanoven vládním nařízením č. 51/2005 Sb. Směrnice, týkající se stanovišť, chrání evropsky významná stanoviště a evropsky významné druhy živočichů a rostlin. Směrnice vytvářejí soustavu chráněného území, které je známo pod názvem Natura 2000, jejímž cílem je vytvářet vhodný management vymezených lokalit. Ve zvláště chráněném území je jakýkoli vliv člověka nekompromisně zakázán.

Provedení změny druhu pozemku

Pokud se změna druhu pozemku nebo změna způsobu využití provede bez územního souhlasu nebo územního rozhodnutí v námi vymezených lokalitách, které ještě upravuje zákon o ochraně přírody č. 114/1992 Sb., v § 14, § 45a následující a 45e, je nutné k ohlášení vlastníka připojit přílohu skládající se ze souhlasného vyjádření příslušného orgánu ochrany přírody, což není považováno za přílohu úplnou. K příloze je nezbytné doložit vybraná rozhodnutí, která jsou uvedena v návodu pro správu katastru nemovitostí v bodě 5.2.2.1.3 až 5.2.2.3.5. Podmínkou pro zápis této změny je, že součástí přílohy musí vždy být souhlasné rozhodnutí příslušného orgánu ochrany přírody. Katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb. v příloze bodu 7 vymezuje typ a způsob ochrany nemovitostí. Pro změnu druhu pozemku je tato tabulka významná v tom smyslu, že představuje právě zmíněné lokality, u kterých změna druhu pozemku podléhá výše stanovenému postupu. Výjimku tvoří kód 14, ochranné pásmo, jiného zvlášť chráněného území nebo památka stromu. (ČÚZK, 2016)

K této skupině změny druhu pozemku lze přiřadit i změnu pozemku kulturní památka, národní kulturní památka nebo změnu pozemku na území, kde se nacházejí archeologické nálezy, což je oblast v památkové rezervaci nebo v památkové zóně. Důvodem je, že k ohlášení vlastníka je opět nutné přiložit souhlasné vyjádření, i když v tomto konkrétním příkladu se jedná o vyjádření orgánů státní památkové péče. Jak stanovuje ČÚZK (2016), není-li tato listina přiložena k ohlášení nebo bylo-li vydáno nesouhlasné vyjádření, katastr nemovitostí změnu druhu pozemku nezapíše. Pozemky s druhem kulturní památka, národní kulturní památka, památková rezervace a památková zóna patří dle katastrální vyhlášky bodu 7

do typu ochrany nemovitostí 2 (památková ochrana), jejíž způsob ochrany vymezuje kód 15 až 18.

Změna druhu zemědělského pozemku na zemědělský a nezemědělský pozemek

Stěžejní část změn druhu pozemku upravuje ČÚZK (2016), který u změny druhu pozemku již v terénu provedeného bez územního rozhodnutí a územního souhlasu mění druh zemědělského pozemku na jiný zemědělský pozemek bez jakéhokoli rozhodnutí vydaného orgánem veřejné moci. V takovém případě se změna druhu pozemku zapíše do katastru na základě ohlášení vlastníka s přílohou, jíž je prohlášení vlastníka o realizované změně v terénu, s úředně ověřeným podpisem.

Má-li být změna druhu pozemku provedena ze zemědělského pozemku na jiný než zemědělský pozemek, z trvalého travního porostu na ornou půdu nebo má dojít ke změně druhu lesního pozemku na jiný, vyžaduje si tato změna doložit k ohlášení vlastníka také prohlášení s úředně ověřeným podpisem o tom, že ve skutečnosti je v terénu to, co vlastník ohlašuje. V rámci těchto změn jsou nezbytnými přílohami k zápisu do katastru nemovitostí další rozhodnutí, která vydají příslušné orgány státní moci. Podle toho, jaké změny se zápis týká, musí vlastník doložit následující listiny:

1. Vydaný souhlas k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely, nebo

Podle Tuháčka, Jelínkové et al. (2015) zákon o ochraně zemědělského půdního fondu přísně ustanovuje podmínky pro odnětí pozemků z ZPF. Je to z toho důvodu, že se dříve poplatek za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu využíval jako ekonomický nástroj. Zákon č. 334/1992 Sb. v § 9 odst. 1 stanovuje, že změna druhu pozemku ze zemědělského pozemku na nezemědělský pozemek se provede na základě souhlasného vyjádření orgánu ochrany ZPF. Takovým orgánem, v jehož pravomoci je vydat rozhodnutí o odnětí pozemku z ZPF, je obecní úřad obcí s rozšířenou působností nebo Magistrát hlavního města Prahy. Pro určité záměry není nutné získat souhlas od orgánů ZPF ke změně druhu pozemku, jejichž výčet je stanoven v § 9 odst. 2 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Souhlas s odnětím není vyžadován v případě realizování staveb (např. stavby po bydlení) nebo je-li pozemek užíván pro jiné účely než zemědělské po dobu kratší 1 rok.

Žádost pro odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu se podává u obecního úřadu, v jehož působnosti leží větší část pozemku. Vlastník či jiná oprávněná osoba

může požadovat trvalé nebo dočasné odnětí půdy. U dočasného odnětí půdy je podmínka, že po skončení záměru musí vlastník uvést půdu do původního stavu (rekultivace). Naopak trvalým vyjmutím je uskutečněna nevratná změna, která se většinou využívá v případech o umístění stavby.

Pokud orgán ochrany ZPF, jak uvádí Tuháček, Jelínková et al. (2015), rozhodne o vydání souhlasu s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu, stává se toto rozhodnutí podkladem pro zápis do katastru nemovitostí. Orgán ochrany ZPF může vydat namísto souhlasu s odnětím půdy závazné stanovisko, které může být dále správním orgánem použito v následujícím řízení týkající se stavebního nebo jiného záměru. Je-li souhlas vydán ve formě závazného stanoviska, nelze ho doložit jako listinu pro zápis změny druhu pozemku do katastru nemovitostí.

2. Potvrzení orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, nebo

Na základě § 39 písm. c) KatZ orgán ochrany zemědělského půdního fondu potvrdí, že údaje v navrhovaném záměru, sloužící pro zápis do katastru, odpovídají skutečnosti. Potvrzení orgánem veřejné moci postačí pro zápis změny druhu zemědělského pozemku v případě, že se jedná o pozemky stanovené v § 9 odst. 2 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Z toho vyplývá, že není k takovému zápisu nutná příloha v podobě rozhodnutí o souhlasu s odnětím půdy z ZPF.

3. Je-li navrhována změna druhu pozemku z trvalého travního porostu na ornou půdu, je vždy k této změně potřeba doložit souhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. (§ 2 odst. 2 OchrZPF)

Podle Tuháčka, Jelínkové et al. (2015) je souhlas vyžadován z toho důvodu, protože se jedná o nejužívanější zemědělskou kulturu, která je na druhou stranu nejvíce náchylná k znehodnocení (eroze půdy).

4. „Rozhodnutí orgánu ochrany zemědělského půdního fondu v pochybnostech podle § 1 odst. 4 OchrZPF, že jde o pozemek podle § 1 odst. 2 a 3 OchrZPF, který je součástí ZPF“

(ČÚZK, 2016, str. 24)

5. Posledními listinami, které mohou být přílohou při změně druhu pozemku na lesní pozemek – rozhodnutí orgánu státní správy lesů o zařazení nemovitosti do plnění funkcí lesa nebo z lesního na jiný pozemek – rozhodnutí o trvalém odnětí pozemku z plnění funkcí lesa (lesní zákon § 3 a § 15)

Vrátíme-li se ke změně druhu pozemku ze zemědělského na jiný zemědělský pozemek (orná půda, chmelnice, vinice, ovocný sad, zahrada, trvalý travní porost), a to zejména ke změně druhu pozemku

- z orné půdy na trvalý travní porost, zahradu, vinici, chmelnici nebo ovocný sad,
- ze zahrady na ornou půdu, vinici, chmelnici, ovocný sad nebo trvalý travní porost,
- z vinice na zahradu, ornou půdu, chmelnici, ovocný sad nebo trvalý travní porost,
- z chmelnice na ornou půdu, vinici, trvalý travní porost, zahradu nebo na ovocný sad.

(ČÚZK, 2016, str. 25)

Nevyžaduje se k provedení této změny územní rozhodnutí nebo územní souhlas, stačí, aby vlastník nebo oprávněná osoba ohlásili, změnu na katastru nemovitostí současně s prohlášením vlastníka, na němž budou ověřeny podpisy oprávněných osob. Tato změna se provede i v případě, že katastrální úřad při zjišťování hranic nebo v rámci revizí zjistí nesrovnalosti v kultuře pozemku se skutečností. (ČÚZK, 2016)

Změna druhu pozemku důsledkem pozvolných posunů hranic pozemku

Změna v důsledku pozvolných posunů hranic a přirozených posunů koryt vodních toků je upravena v § 19 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Dojde-li při novém mapování katastrálním úřadem nebo naopak Státním pozemkovým úřadem při pozemkových úpravách k nalezení nesouladu v důsledku pozvolných posunů hranic pozemků, které jsou součástí zemědělského půdního fondu, včetně přirozených posunů vodních koryt, musí být nesoulad evidenčního stavu v katastru nemovitostí upraven dle skutečnosti. K tomu, aby mohl být stav veden v katastru ve shodě, je nutné přizvat k projednání změn vlastníky dotčených pozemků a správce vodního toku, kteří se na změně druhu pozemku dohodnou a následně bez ohlášení se změna zapíše do katastru nemovitostí.

K další změně druhu pozemku se dle ČÚZK (2016) řadí případ, kdy došlo v rámci přirozených posunů koryt vodních toků ke změně druhu pozemku u nově zaměřeného koryta vodního toku v katastru nemovitostí evidovaného pod druhem pozemku vodní plocha se způsobem využití koryto vodního toku. Uvedená změna se do katastru zapíše na základě ohlášení vlastníka, ke kterému je vyžadována jedna z následujících příloh.

1. Potvrzení vydané správcem vodního toku o tom, že se ve skutečnosti jedná o koryto vodního toku buď upraveného nebo přirozeného, nebo

2. Rozhodnutí vodoprávního úřadu (§ 43 odst. 2 zákona o vodách č. 254/2001 Sb.),
nebo

V ustanovení, jak rovněž popisuje Tureček a kol. (2002), je uzákoněno, že v případě pochybností vodoprávní úřad rozhodne, zda se o vodní tok jedná či nikoli. K jeho pravomoci také náleží rozhodovat o tom, zda vodním tokem jsou i jiné povrchové vody, než jsou ustanoveny v § 43 odst. 1 zákona o vodách. Z toho důvodu nyní pomocí komentáře Turečka a kol. (2002) představíme jeho obsah. Vodní tok byl v dřívější právní úpravě definován tak, že za vodní tok byla považována tekoucí voda včetně jejího koryta. Na rozdíl od dřívější právní úpravy je dnes vodní tok definován pouze jako určitá část povrchové vody. Za povrchovou vodu je považován vodní tok, který teče přirozeně (má vlastní spád). Podmínkou, na základě které dojde k prohlášení vodního toku vodním tokem, je fakt že existuje setrvačný průtok korytem, čímž je myšleno trvalý průtok nebo tok vody po převažující část roku. Vodním tokem je vždy povrchová voda ve vodním toku uměle vzdutých a slepá ramena vodních toků, i když nesplňují podmínku setrvačného průtoku korytem.

Pokud se vrátíme k uznávání vodního toku vodoprávním úřadem, má tento úřad povinnost zahájit z vlastní iniciativy vodoprávní řízení, ve kterém vydá stanovisko o zkoumaném vodním toku. Je-li pochybnost o tom, zda vodní tok spadá pod tento zákon, opět rozhodne vodoprávní úřad, který se většinou setkává s tím, že těžko identifikovanými vodními toky jsou bystřiny nebo nepravidelné, občasné vodoteče.

3. Má-li se jednat o hranici koryta či o přirozené koryto vodního toku, vydává k těmto pochybnostem rozhodnutí místně příslušný vodoprávní úřad (§ 44 odst. 3), nebo
4. Má-li se jednat o vodní dílo, v našem případě vodní nádrž, vydává k těmto pochybnostem rozhodnutí místně příslušný vodoprávní úřad (§ 55 odst. 4)

Změna druhu pozemku u parcely s druhem pozemku vodní plocha a způsobem využití koryto vodního toku se do katastru zapíše pomocí ohlášení vlastníka. Jak uvádí ČÚZK (2016), určující podmínkou zde je, že koryto vodního toku se do nového zaměření v katastru evidovalo tak, jak bylo popsáno výše. Pokud se na parcele nebo na její části již nenachází koryto vodního toku, což bylo zjištěno na základě vystaveného geometrického plánu nebo při zjišťování hranic katastrálním úřadem za účasti správce vodního toku, se parcela zapíše jako samostatná s druhem pozemku, který si ohlásí vlastník pozemku nebo podle katastrálního úřadu, který druh pozemku stanoví při zjišťování hranic nebo při revizi.

Změna druhu pozemku ostatní plocha

Shledá-li vlastník pozemku nesoulad mezi evidovaným stavem v katastru nemovitostí a skutečností týkající se druhu pozemku, je oprávněný vzniklou změnu v katastru opravit tím, že podá ohlášení, jehož přílohou je prohlášení s úředně ověřeným podpisem vlastníka. Změna se do katastru zapíše také v případě, že na změnu upozorní katastrální úřad při zjišťování hranic nebo při revizi. Změna provedená pouze na základě ohlášení s připojeným prohlášením se zapíše, pokud se jedná o změnu z ostatní plochy na zemědělský pozemek, čímž je orná půda, chmelnice, vinice, ovocný sad, zahrada a trvalý travní porost. Na druhou stranu, pokud by se jednalo o změnu druhu pozemku z ostatní plochy na zvláště chráněné území, evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, vyžaduje se k ohlášení vlastníka nebo oprávněného souhlasné vyjádření příslušného orgánu ochrany přírody. Takto by se postupovalo i v případě změny na pozemek v památkové rezervaci, v památkové zóně nebo v území s archeologickými nálezy, s výjimkou vydání souhlasného rozhodnutí orgánem státní památkové péče.

Podle ČÚZK (2016) se k druhu pozemku orná půda, trvalý travní porost, lesní pozemek a ostatní plocha v katastru nemovitostí eviduje způsob využití pozemku pod názvem plantáž dřevin. Samozřejmě se u těchto pozemků nemusí evidovat jen způsob využití plantáž dřevin. Příloha 2 katastrální vyhlášky informuje o tom, jaký způsob využití může být přiřazen k druhu pozemku. V případě změny způsobu využití plantáž dřevin se změna do katastru provede na podkladě ohlášení vlastníka nejen s přílohou prohlášení (změna byla již uskutečněna v terénu, úředně ověřený podpis), ale i se souhlasným vyjádřením orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. U způsobu využití zamokřená plocha, společný dvůr, zbořeniště a neplodná půda se změna zapíše díky ohlášení a prohlášení, že v terénu je právě takový druh pozemku, ke kterému může být přiřazen způsob využití ohlašovaný vlastníkem nebo jinou oprávněnou osobou. Změna způsobu využití se zapíše i na podkladě zjištění katastrálním úřadem při revizi nebo zjišťování hranic. Je nutné dodat, že se nemusí jednat pouze o změnu využití pozemku a změnu druhu pozemku, ale druh a způsob využití se nahraje do katastru nemovitostí, i když se o změnu nejedná, pouze takový údaj chybí.

7.3.4 Změna druhu pozemku při zápisu stavby nebo údajů ke stavbě, jež je součástí pozemku

Poslední zásadní změnou druhu pozemku je právě změna při zápisu stavby. ČÚZK (2016) uvádí způsob zápisu změny druhu pozemku na zastavěnou plochu a nádvoří. Při zápisu

stavby není nutné podávat ohlášení ke změně druhu pozemku, na kterém stavba stojí, jelikož tato akce se provede automaticky při zápisu stavby.

Rozdílná situace nastane, když dochází ke změně pozemku u pozemku vztahujícího se k budově (nádvoří). Pokud chce vlastník změnit druh pozemku na zastavěnou plochu a nádvoří, vyžaduje po něm katastrální úřad prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo musí vlastník postupovat tak, jak je uvedeno v podpodkapitole 7.3.3.

V rámci změny druhu pozemku ze zastavěné plochy na ostatní plochu jinou plochu, se také změna provede bez ohlášení vlastníka, ale pouze v případě, že se jedná o oddělení nezastavěné části pozemku.

Změna způsobu využití při vzniku nebo zániku stavby, která se neeviduje v katastru

Stavbami, které se v katastru nemovitostí neevidují, jsou například: koryta vodního toku, umělé vodní nádrže, pozemní komunikace, dráhy, letiště, přístavy a sportoviště. K těmto stavbám může být na základě ohlášení vlastníka s přílohou, jakožto kolaudačním souhlasem nebo kolaudačním rozhodnutím vydaným příslušným stavebním úřadem nebo rozhodnutím příslušného silničního správního úřadu, respektive potvrzením příslušného orgánu veřejné moci dle § 39 písm. c) KatZ, zapsán do katastru nemovitostí vyslovený způsob využití pozemku.

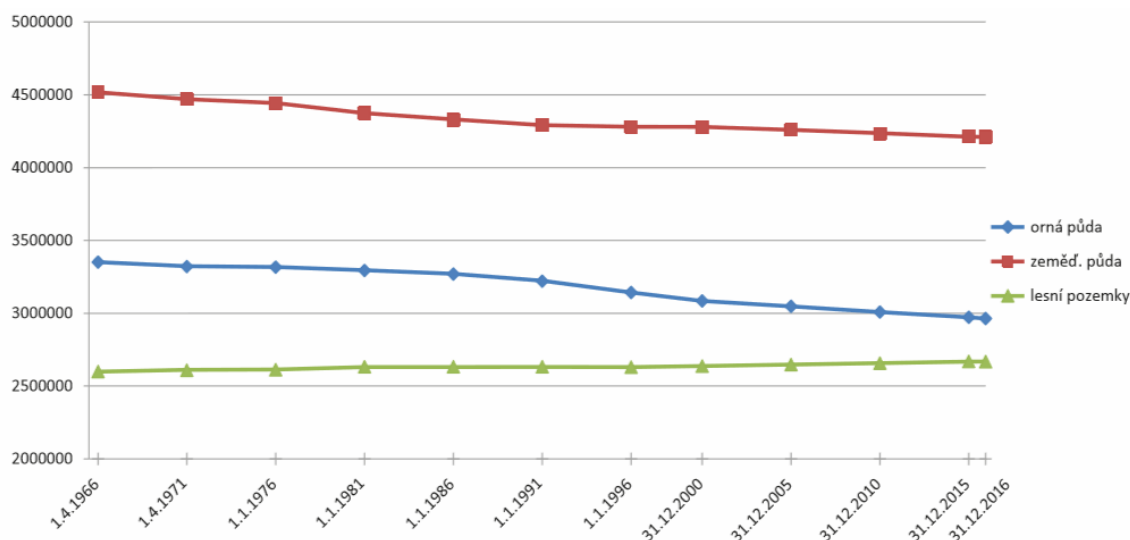
Pokud se jedná o změnu druhu pozemku vodní nádrž se způsobem využití vodní nádrž uměle vytvořená, která se vytvořila zatopením vytěžených ploch, tak v tomto případě se změna zapíše na základě ohlášení vlastníka, ovšem s přílohou vydanou obvodním báňským úřadem (§ 58 odst. 4 BezpHor). Důvodem pro vydání potvrzení báňským úřadem je skutečnost, že se opravdu na pozemku nachází vodní nádrž, která vznikla zatopením lomu již v minulosti a úřad k této věci již nebude vydávat povolení.

Katastrální úřad zapíše změnu způsobu využití pozemku pohřebiště, manipulační plocha, skládka, kulturní a osvětová plocha (pod tímto názvem se skrývá botanická a zoologická zahrada, skanzen, památník a amfiteátr) na základě ohlášení vlastníka pozemku, který k žádosti musí doložit buď rozhodnutí stavebního úřadu o změně využití území nebo územní souhlas.

7.4 Vývoj jednotlivých druhů pozemků

K vývoji půdního fondu dochází již od doby před naším letopočtem, kdy průlomovým okamžikem bylo objevení mědi a železa, které se používalo k vytvoření nástrojů nutných pro

obdělávání půdy. V různých vývojových etapách došlo k tomu, že se podíl zemědělské půdy, orné půdy a lesních pozemků zvýšil anebo naopak snížil. (Cenia, 2013) Tuto skutečnost dokládá obrázek 3, který zobrazuje podíl zemědělského půdního fondu od roku 1966 do roku 2016.



Obrázek 3 Celková výměra zemědělského půdního fondu 1996-2016 (v hektarech); (ČÚZK, 2017b)

Z evidence katastru nemovitostí byla převzata data, která k 31. 12. 2016 informují o celkové výměře zemědělského půdního fondu. Výměra půdního fondu k tomuto datu činí 4 208 tisíc hektarů, což představuje 53,4 % rozlohy státu. V přepočtu připadá 0,40 ha zemědělské půdy a 0,28 ha orné půdy na jednoho obyvatele.

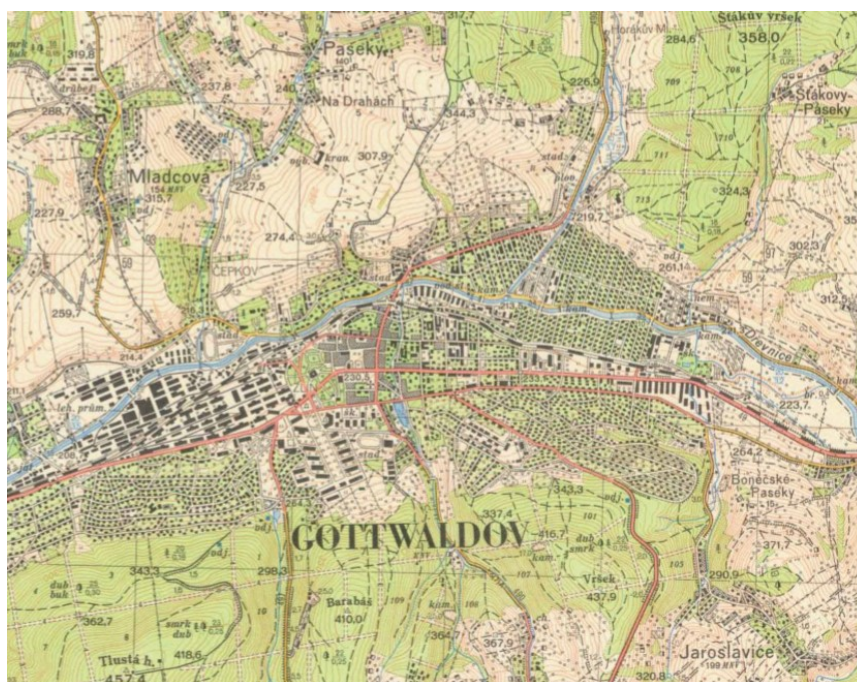
Meziroční úbytek zemědělského půdního fondu je následkem snížení výměry orné půdy (celkově o 6 351 ha), jenž představuje poklesl přibližně o 680 ha oproti roku 2015. Lze rovněž konstatovat, že dochází neustálému úbytku orné půdy. Naopak roste podíl trvale travních porostů, jejichž výměra se zvýšila oproti roku 2015 o 622 hektarů. Z grafu je také patrné, že se u lesních pozemků projevuje neustálý rostoucí trend, což je částečně způsobeno tím, že část orné půdy přechází právě do lesních pozemků, popřípadě ostatních a vodních ploch. (Ústav zemědělské ekonomiky a informací, 2016)

7.4.1 Procesy změn druhu pozemku ve vybrané oblasti

Skokanová et al. (2012) popisují vývoj pozemků v letech 1836-2006 ve vybrané oblasti, již se stala oblast ve východní části České republiky. Studijní oblast zahrnuje okolí čtyř

významných měst, a to Zlína, Luhačovic, Vizovic a Slušovic. K popisu situace převážně využívají vojenské mapy a mapy z padesátých a devadesátých let.

Pro výzkum vývoje pozemků bylo použito celkem 6 map z druhého a třetího rakouského vojenského mapování a 12 map z padesátých a devadesátých let. Vojenské mapy byly vedeny v analogové podobě a musely se skenovat pomocí velkoplošného skeneru. Zbylé mapy byly odvozeny z vektorového modelu ZABAGED. Ukázka mapy z padesátých let zkoumané oblasti představuje obrázek 4.



Obrázek 4 Československá vojenská topografická mapa z let 1956; (Skokanová et al., 2012)

Skokanová et al. (2012) uvádí závěry z případové studie, které byly zjištěny na základě mapových podkladů. Do padesátých let převládala ve vybrané oblasti orná půda, jejíž převaha byla nahrazena lesními pozemky, které se tak staly nejrozšířenější kategorií. V okolí Luhačovic, Vizovic a Slušovic se od padesátých let začala zvyšovat výměra trvalého travního porostu, jenž byla do této doby zanedbatelná. Nárůst plochy trvalého travního porostu byl dán tím, že byla stanovena legislativa, která více chránila krajinnou oblast. Od padesátých let se také začalo více stavět, čímž se zvýšil podíl zastavěné plochy a nádvoří. Nejdříve se rozšiřovalo okolí Zlína, které následně ovlivnilo rozvoj v okolí Slušovic. Vývoj v pozdějších letech byl popsán v podkapitole 7.4.

8 EKONOMICKÝ ASPEKT ZMĚNY DRUHU POZEMKU A JEHO VYUŽITÍ

Vlastník pozemku musí za jeho užívání platit Finanční správě České republiky daň z nemovitých věcí, které se věnuje následující podkapitola. Je to jeden z největších problémů, který souvisí se zapsaným druhem pozemku v katastru nemovitostí, jelikož se od něj odvíjí výše daně a většina poplatníků není spokojena s velikostí vyměřené daně. Díky této skutečnosti se většina vlastníků půdy obrací na katastrální úřad s dotazem, zda je možné změnit druh pozemku tak, aby z něj neplatili příliš vysoké daně. Samozřejmě se vždy nejedná o případy vlastníků, kteří chtějí změnu druhu pozemku provést jen kvůli snížení daní.

8.1 Základní náležitosti daní z nemovitých věcí

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí ihned v prvním ustanovení stanovuje, že daň se platí z pozemků, staveb a jednotek. Jak zmiňuje Novotná a Koubovský (2015), je daň z nemovitých věcí přímou daní a zatěžuje nemovité věci, které jsou vymezeny občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb. a katastrálním zákonem č. 256/2013 Sb. Dřívější právní úprava definovala daň z nemovitostí, kdežto nyní se užívá termín daň z nemovitých věcí. Zmíněná daň se v České republice využívá již od jejího vzniku, a to od 1. 1. 1993. Zákon o dani prošel několikrát rekodifikací, avšak jeho obsah se příliš nezměnil. Daň z nemovitých věcí je hlavním příjmem rozpočtu obcí, jejíž výnos plyne do rozpočtu obce, na které se zdaňované nemovité věci nacházejí.

Pro práci je důležitá informace ustanovená v § 2 zákona č. 338/1992 Sb., zmiňující pozemky, jež jsou předmětem daně a které jimi nejsou. Zdaňovanými pozemky jsou především pozemky evidované v katastru nemovitostí, které se nacházející na území České republiky. Následně jsou stanoveny pozemky, které tvoří výjimku daně z pozemků, a těmi jsou:

- a) pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb,
- b) lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení,
- c) pozemky, které jsou vodní plochou s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb,

(Zákon č. 338/1992 Sb., § 2, str. 4)

Problém u § 2 odst. 2 písm. c) je takový, že slovní spojení intenzivní a průmyslový chov je již zastaralé. Na základě novelizace se uvedla terminologie v tomto ustanovení do souladu se zákonem o vodách ve znění pozdějších předpisů. Z toho důvodu předmětem daně z nemovitých věcí stále zůstávají pozemky rybníků užívané k chovu ryb, jež slouží pro účely podnikání. (Novotná a Koubovský, 2015)

- d) pozemky určené pro obranu České republiky,
- e) pozemky v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů na nich, které jsou součástí zdanitelných jednotek v budově bytového domu, a jiné pozemky ve spoluvlastnictví vlastníků zdanitelných jednotek v budově bytového domu užívané společně s těmito jednotkami, a to v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů těchto spoluvlastníků na nich.

(Zákon č. 338/1992 Sb., § 2, str. 4)

Vlastník bytové jednotky, který k ní má spoluvlastnický podíl a zároveň i podíl na pozemku budovy, nezdaňuje podíl k pozemku v rámci daně z pozemků, ale zdaňuje je při danění jednotky dle koeficientu, který je uvedený v § 10 odst. 3 zákona o dani z nemovitých věcí. (Novotná a Koubovský, 2015)

Poplatníkem daně je vlastník pozemku, který je povinován tím, že musí podat daňové přiznání k dani z nemovitých věcí a k rozhodnému dni tuto daň zaplatit. Podle Novotné a Koubovského (2015) je poplatníkem vlastník pozemku, pouze v případě pozemků stanovených v § 3 odst. 2 zákona o dani z nemovitých věcí, je to vždy příslušný vlastník. Povinný platit daň je ten vlastník, jenž je ke dni 1. ledna příslušného roku v katastru nemovitostí evidován jako vlastník zdaňovaného pozemku. Změní-li vlastník pozemku druh pozemku v katastru, není povinný tuto změnu hlásit finančnímu úřadu ihned, ale provedenou změnu na základě, které se změní výše daně, přihlásí k 1. 1. příslušného kalendářního roku. Jiná situace nastane v případě prodeje nemovitosti, kdy rozhodující roli hrají právní účinky vkladu do katastru nemovitostí. Pokud právní účinky vkladu (den podání návrhu na vklad) nastaly ještě před koncem kalendářního roku, je novému majiteli pozemku dovoleno na základě § 13a odst. 11 zákona č. 338/1992 Sb. podat přiznání k nabytí nemovité věci s tříměsíčním zpožděním.

Pozemky osvobozené od daně z pozemků jsou stanoveny v § 4 zákona o dani. Po seznámení s ustanovením můžeme konstatovat, že existuje rozsáhlý výčet pozemků, které jsou osvobozeny od placení daně z pozemků. Zde zmíníme dle mého názoru jen ty nejdůležitější,

jimiž jsou: pozemky náležící do vlastnictví České republiky nebo obce, pozemky tvořící jeden celek se zdanitelnou budovou, jakožto školská zařízení, zařízení sociálních služeb, muzea, galerie a veřejný archiv.

8.2 Daň z pozemků

Dále Novotná a Koubovský (2014) zmiňují, že základ daně je určen v měrných jednotkách, které mohou být peněžního nebo nepeněžního charakteru. U daní valorických se používá peněžní jednotka, což je cena pozemku v Kč, ale u specifických daní je měrnou jednotkou výměra pozemku za m². Z ustanovení § 5 odst. 1 vyplývá, že k daním valorickým náleží zemědělské pozemky – orná půda, zahrada, vinice, chmelnice, ovocný sad a trvalý travní porost, u kterých základ daně je tvořen cenou pozemku. Základ daně se vypočítá vynásobením výměry pozemku v m² s průměrnou cenou půdy na 1 m². Průměrnou cenu půdy je vlastník schopen zjistit z vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 298/2014 Sb. Přílohou vyhlášky je seznam katastrálních území se základní průměrnou cenou zemědělské půdy, která je odvozena z bonitovaných půdně ekologických jednotek zemědělských pozemků (BPEJ).

V každém katastrálním území se průměrná cena půdy liší, jelikož je stanovena individuálně. Pro katastrální územní spadající pod Finanční úřad Zlínského kraje, územní pracoviště Zlín, je stanovena cena půdy, zobrazena v příloze 4.

Ve stejném ustanovení zákona č. 338/1992 Sb. je zakotven i základ daně pro pozemky hospodářských lesů a rybníků, jež se využívají pro chov ryb a k podnikání. V tomto případě stanovuje Novotná a Koubovský (2015), že poplatník si u těchto pozemků může vybrat, zda si nechá základ daně, respektive jeho cenu stanovit na základě posudku podle platných předpisů k 1. 1. příslušného zdaňovacího období anebo využije cenu 3,80 Kč/m² výměry zdaňovacího pozemku. Nejedná-li se o žádný z výše uvedený pozemek, tak se základem daně stává skutečná výměra v m², která byla zjištěna k 1. 1. zdaňovacího období. Z toho vyplývá, že se jedná o daň specifickou s nepeněžitou měrnou jednotkou.

Vypočtený základ daně se dále násobí sazbou daně, která je stanovena v § 6 zákona o dani z nemovitých věcí. Pokud vlastník pozemku bude zdaňovat pozemek náležící do zemědělského půdního fondu, vyjma trvalého travního porostu, bude sazba daně u těchto pozemků činit 0,75 %. U trvalého travního porostu, hospodářských lesů a rybníků je sazba daně 0,25 %. Ostatní druhy pozemku zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha, jejichž průměrná cena půdy je 0,20 Kč/m² není násobena žádnou sazbou daně. U stavebního pozemku

je průměrná cena půdy stanovena na 2,00 Kč/m² a násobena stejným koeficientem jako u staveb (budova obytného domu, ostatní budova), což ještě závisí na katastrálním územím, ve kterém se nemovitá věc nachází. Další kategorií zdaňovaných pozemků jsou zpevněné plochy pozemků, užívané pro účely podnikání, kam patří zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství, u nichž je průměrná cena půdy 1,00 Kč/m². K uvedeným pozemkům náleží i pozemky pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní druhy podnikání, jež je zdaňována daleko vyšší průměrnou cenou půdy, a to 5,00 Kč/m².

8.3 Zdanění staveb a jednotek

Zákon o dani z nemovitých věcí se také zabývá zdaňování staveb a jednotek, jak již bylo řečeno v úvodní kapitole. Stavby a jednotky pokládány za předmět daně ze staveb a jednotek jsou vymezeny v § 7 zákona č. 338/1992 Sb. Jelikož novou rekodifikací soukromého práva, která se promítla i do katastrálního zákona, byla zákonodárcem znovu zavedena zásada „*superficies solo cedit*“ neboli stavba je součástí pozemku.

Podle Novotné a Koubovského (2015) se díky zavedení této zásady podstatně zúžil předmět daně ze staveb a jednotek. Zákon o dani z nemovitých věcí převzal definici stavby a jednotky z katastrálního zákona, který pojem stavba definuje v § 2 písm. l). Mylné by bylo se z definice domnívat, že předmětem daně jsou tedy jen stavby a jednotky zapsané v katastru nemovitostí.

Vlastník stavby či jednotky je povinen stejně jako vlastník pozemku platit daň. Kdo je poplatníkem daně ze staveb a jednotek je určeno v § 8 zákona o dani z nemovitých věcí. Především je to vlastník zdanitelné stavby nebo jednotky a v případech ustanovených v § 8 odst. 2 je to vždy příslušný vlastník. Na ustanovení navazuje následující, které naopak vymezuje nemovitosti, jež jsou od daně ze staveb a jednotek osvobozeny.

Pro výpočet daňové povinnosti je důležité znát základ daně a daňovou sazbu, z toho důvodu navážeme na tuto problematiku. Základem daně, jak stanovuje zákon a dále rozvádí Novotná a Koubovský (2015), pro zdanitelné stavby je výměra zastavěné plochy v m². Pro výši daně je vždy rozhodný stav k 1. 1. příslušného zdaňovacího období. Jelikož se v zákoně zmiňuje pojem zastavěná plocha, je nutné tento pojem správně pro daň z nemovitých věcí vymezit. V tomto případě se definice zastavěné plochy převzala ze stavebního zákona č. 183/2006 § 2 odst. 7. Ovšem za předpokladu, že se v úvahu pro daň z nemovitých věcí bere

pouze nadzemní část stavby. Základem daně u zdanitelných jednotek je výměra podlahové plochy jednotky, která je známa k 1. 1. příslušného zdaňovacího období. Výměra podlahové plochy v m² se přepočítává na upravenou podlahovou plochu, která je stanovena tak, že se výměra vynásobí koeficientem 1,22 v případě, že se jedná o bytovou jednotku bytového domu, ke kterému zároveň patří i podíl na pozemku. V ostatních případech se pro upravenou podlahovou plochu využije koeficientu 1,20. Ke zdanitelné jednotce se nepřipočítává podlahová plocha společných částí nemovité věci, protože je již zahrnuta v jednotce.

Sazba daně ze staveb a jednotek je stanovena v § 11 zákona č. 338/1992 Sb. Tato sazba pro zdanitelné stavby, zdanitelné stavby užívané pro různé typy podnikání a pro jednotky na rok 2018 je stanovena v následujících tabulkách. Sloupec s názvem kód je abecedním písmenkem, jenž se vepisuje do stanoveného políčka daňového přiznání pro další výpočet.

Tabulka 3 Sazby daní u zdanitelných staveb

Kód	Zdanitelné stavby	Kč/m ²
H	Budova obytného domu	2,-
I	Ostatní budova tvořící příslušenství ke kódu H	2,-
J	Budova pro rodinou rekreaci počítaje budov rodinných domů využíváných pro rekreaci	6,-
K	Budova plnicí doplňkovou fci ke kódu J	2,-
L	Garáž	8,-

Zdroj: (vyhláška č. 403/2017 Sb., aplikována na potřeby finančního úřadu)

Tabulka 4 Sazby daní staveb užívaných k podnikání

Kód	Využití stavby	Kč/m ²
M	podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářstvím	2,-
N	podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice či ostatní zemědělské výrobě	10,-
O	ostatní druhy podnikání	10,-
P	ostatní zdanitelné stavby	6,-

Zdroj: (vyhláška č. 403/2017 Sb., aplikována na potřeby finančního úřadu)

Tabulka 5 Sazby daní pro jednotky, jejichž část podlahové plochy je užívána pro různé účely

Kód	Jednotka	Kč/m ²
R	pro bydlení (byt)	2,-
S	pro podnikání dle kódu M	2,-
T	pro podnikání dle kódu N	10,-
U	pro podnikání dle kódu O	10,-
V	jako garáž	8,-
Z	ostatní jednotka	2,-

Zdroj: (vyhláška č. 403/2017 Sb., aplikována na potřeby finančního úřadu)

Následný přehled ukazuje příslušné koeficienty pro výpočet daně z nemovitých věcí pro rok 2018. Z finančního úřadu pro Zlínský kraj jsem zjistila koeficienty přímo pro katastrální území nacházející se na územích spadajících pod Zlín. Koeficienty jsou využívány v souladu s § 11 odst. 3 a 4 zákona o dani z nemovitých věcí. Koeficienty pro výpočet daně jsou stanoveny obecně závaznou vyhláškou statutárního města Zlín, která je v souladu se zákonem o dani z nemovitých věcí a zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích.

Zdanitelné stavby pod kódem H, I, jednotky stanovené v kódu R, Z a stavební pozemky, jejichž základní sazba daně je 2,00 Kč/m², jsou násobeny koeficientem dle katastrálního území pod něj náležející.

Katastrální území

Zlín.....	4,5
Louky nad Dřevnicí	2,5
Malenovice u Zlína	2,5
Prštné	2,5
Jaroslavice u Zlína	2,0
Klečůvka	2,0
Kostelec u Zlína	2,0
Kudlov	2,0
Lhota u Zlína.....	2,0
Lužkovice.....	2,0
Mladcová	2,0
Příluky u Zlína	2,0
Salaš u Zlína.....	2,0
Štípa	2,0
Veliková.....	2,0

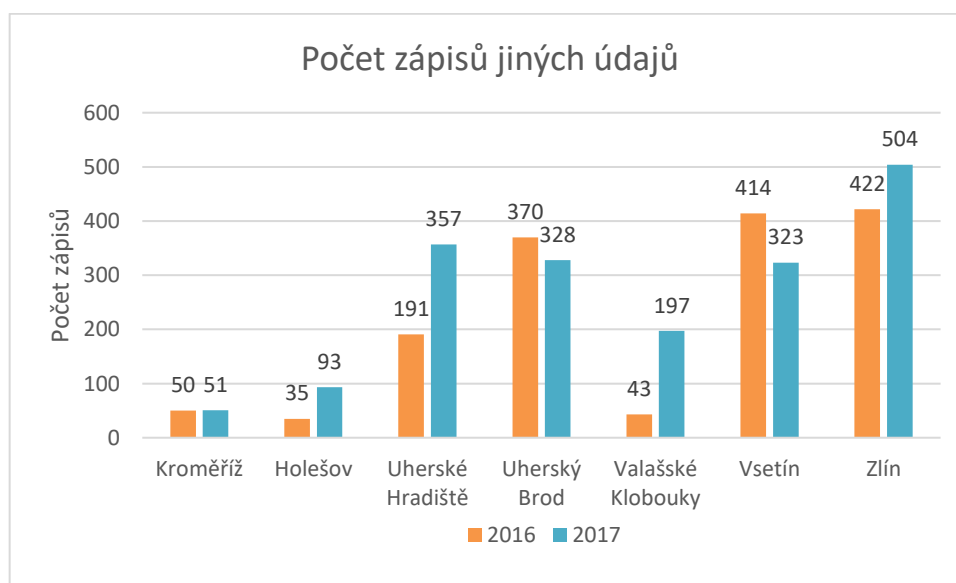
U podnikatelských staveb patří ke kódu O, N, T, U, rekreačních staveb J, K a garáže L, V se základní sazba daně násobí koeficientem 1,5.

9 ANALÝZA PROBLÉMU ZMĚNY DRUH POZEMKU A JEHO VYUŽITÍ

9.1 Provedené změny v rámci katastrálních pracovišť pro Zlínský kraj

V rámci analýzy změny druhu pozemku a způsobu jeho využití jsem zjišťovala, kolik se takových změn za poslední dva roky provedlo. O sdělení těchto informací jsem požádala jednotlivá katastrální pracoviště pro Zlínský kraj, která mně ve většině případů vyhověla. Bohužel jsem nezískala odpověď z katastrálního pracoviště Valašské Meziříčí. Následující graf byl vytvořen z poskytnutých informací o zápisech jiných údajů neboli změně druhu pozemku a jeho způsobu využití.

Graf 1 Počet zápisů jiných údajů na jednotlivých katastrálních pracovištích za období 2016-2017



Data jsou spíše informativní, jelikož je složité zjistit přesný počet ohlášení změn druhu pozemku. Jednotlivá řízení jsou dohledatelná v programu ISKN, ve kterém je nutné zadat správné klíčové slovo pro vyhledání žádané informace. Vybrat správné klíčové slovo není jednoduché, jelikož si každé katastrální pracoviště v popisu předmětu řízení jinak stanovuje označení zápisu změny druhu pozemku. Samozřejmě záleží i na domluvě mezi pracovníky, kteří pracují s ohlášením, jak předmět řízení nazvou v ISKN. Problém je také v tom, že pod jedním řízením je často skryto více ohlášení ke změně druhu pozemku. V grafu jsou rovněž zahrnuta data týkající se zápisů přístaveb a zápisů demolic staveb, jelikož při těchto zápisech dochází ke změně druhu pozemku, což spadá pod řízení zápisů jiných údajů. Z toho důvodu lze předpokládat, že data jsou mírně zkreslena.

9.2 Dotazníkové šetření

Průzkum na základě dotazníkového šetření byl prováděn na jednotlivých katastrálních pracovištích pro Zlínský kraj. Ve Zlínském kraji je celkem 8 katastrálních pracovišť, na které se může veřejnost obrátit se svými dotazy či žádostmi. V rámci kraje funguje katastrální úřad pro Zlínský kraj, který je nadřazený všem katastrálním pracovištím. Bohužel již není tak blízko veřejnosti a z toho důvodu nebyli pracovníci v této pozici osloveni.

Dotazník jsem sestavila celkem ze sedmi otázek, přičemž první otázka slouží spíše pro rozřazení pracovníků do skupin podle počtu odpracovaných let na katastrálním pracovišti. Průběh dotazníkového šetření byl ukončen po takové době, která již nepřinášela dostatečné množství vyplněných dotazníků. Celkem se mi z odeslaných dotazníků na jednotlivá katastrální pracoviště vrátilo 47 zodpovězených. Myslím si, že celkový počet odevzdaných otázek je postačující pro zpracování analýzy změny druhu pozemku a jeho ukotvení jak v zákoně, tak i v návodu pro správu katastru nemovitostí. Důvod, který mě vede k tomuto závěru je takový, že většina pracovníků katastrálního úřadu je ve služebním poměru několik let, a proto můžeme mluvit o úřednících s dlouhodobými zkušenostmi.

Samotná analýza jednotlivých otázek průzkumu týkajících se změny druhu pozemku a způsobu jeho využití, na jehož podkladě bude vytvořena novela katastrálního zákona, respektive změna návodu pro správu katastru, je provedena v následujícím textu. Aby bylo zjištěno, zda je novela nezbytná, byla stanovena hypotéza, která bude následně po vyhodnocení dotazníku potvrzena nebo zamítnuta. Mnou vytvořená hypotéza zní:

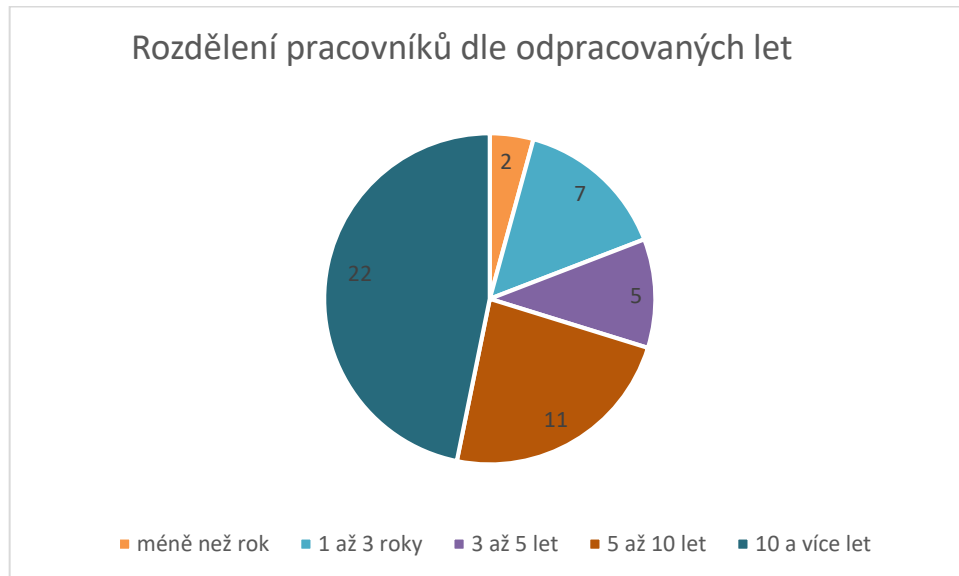
H_1Na základě dotazníkového šetření zjistíte zda mají zaměstnanci katastrálních pracovišť pro Zlínský kraj pádné důvody pro novelu katastrálního zákona a s ním souvisejících předpisů

9.2.1 Otázka č. 1 Jak dlouho jste zaměstnaní na katastrálním pracovišti

První otázkou dotazníkového průzkumu byla zjišťována doba působení jednotlivých pracovníků na příslušných katastrálních pracovištích. Pro statistické účely nebylo rozlišováno, zda je respondent zaměstnan v pracovním poměru či ve služebním, ale celkový počet odpracovaných let. Z grafu můžeme vyčíst, že nejvíce úředníků pracuje na katastrálních pracovištích 10 a více let. V souvislosti s rozřazením pracovníků jsem se snažila nalézt závislost mezi počtem odpracovaných let respondentů na katastrálním pracovišti a názoru na zpoplatnění ohlášení změny druhu pozemku. Nicméně se nepotvrdilo, že by závislost mezi těmito

proměnnými existovala. Z toho důvodu můžeme říci, že záleží spíše na subjektivním pohledu každého pracovníka, nikoli na počtu odpracovaných let na pracovišti.

Graf 2 Rozdělení pracovníků podle odpracovaných let na katastrálních pracovištích



9.2.2 Otázka č. 2 Myslíte si, že změna druhu pozemku a způsob využití je adekvátně zakotvena v katastrálním zákoně a v návodu pro správu katastru?

Druhá otázka je významná při rozhodování, zda je nutná novela katastrálního zákona a zároveň aktualizace s přínosem nových, popřípadě zrušení starých podmínek pro změnu druhu pozemku stanovenou v návodu pro správu katastru nemovitostí. V této otázce jsem se ptala státních zaměstnanců/zaměstnanců v pracovním poměru, zda si myslí, že změna druhu pozemku a způsobu jeho využití je adekvátně zakotvena v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí a v návodu pro správu katastru nemovitostí. Z mého průzkumu odpovědělo 40 pracovníků kladně, čímž vyjádřili souhlas s tvrzením, že změna druhu pozemku, která se nepřímo skrývá pod ustanovením § 31 zákona o katastru nemovitostí (ohlášení jiných údajů) a dále je více rozebrána v návodu pro správu katastru, je dostatečně zakotvena. Zbylí dotázaní v odpovědi uvedli, že nejsou spokojeni se zakotvením ohlášení změny druhu pozemku, jak v katastrálním zákoně, tak v návodu pro správu katastru nemovitostí. U většiny záporných odpovědí se důvod shoduje, tím je nepřehledné uspořádání informací o změně druhu pozemku a těžko dohledatelné listiny, které jsou nutné pro ohlášení změny druhu pozemku. Tento důvod odkazuje na návod pro správu katastru, ve kterém je sice uvedena tabulka řešící změnu druhu pozemku, ale bohužel je příliš nepřehledná a zmatečná. Také se respondenti shodují v tom, co se týká katastrálního zákona, ve kterém je ohlášení změny druhu pozemku

zakotveno pouze okrajově v § 31 KatZ. Problémem se jeví i skutečnost, že není dostatečně zajištěna kontrola souladu skutečných a evidovaných náležitostí. Bohužel v současné době na katastrálních pracovištích existují kapacitní mezery, jež nedovolují provádět revizi údajů v katastru nemovitostí častěji než stanovuje zákon.

Vlastní názor:

Čím hlouběji jsem se ponořila do tématu změny druhu pozemku a způsobu jeho využití, dospěla jsem k názoru, že bych uvítala částečnou změnu určitých zakotvených ustanovení. I když rekonstrukce soukromého práva, která ovlivnila některá ustanovení v katastrálním zákoně, proběhla nedávno, myslím si, že se zákonodárci měli věnovat i potřebám zápisu jiných údajů a s ním souvisejících předpisů. Dle mého názoru by se více měla v zákoně ukotvit problematika změny jiných údajů, které jsou zapisovány záznamem. Pokud se jedná o podání návrhu na vklad a následné založení správního řízení je přesně v zákoně definováno, jak se má postupovat. Z toho důvodu si myslím, že by mělo být více rozebráno řízení týkající se změny druhu pozemku, jelikož se toto téma stává čím dál více aktuálnější a problematickým.

9.2.3 Otázka č. 3 Lze jednoznačně určit druh pozemku

Další položenou otázkou byla otázka týkající se popisu druhu pozemku vymezeného ve vyhlášce č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška). V této otázce bylo zjišťováno, zda jsou respondenti schopni dle vyhlášky, správně určit druh pozemku či nikoli. Novela katastrální vyhlášky účinná od 1. 4. 2017 přinesla podrobnou charakteristiku jednotlivých druhů pozemků (orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost, lesní pozemek, zastavěná plocha nádvoří, vodní a ostatní plocha), která má usnadnit rozhodování při změně druhu pozemku. Dříve byl ve vyhlášce pouze odkaz na zákon, ve kterém bylo nutné dohledat charakteristiku druhu pozemku a tu aplikovat na ohlášení změny druhu pozemku. Většina respondentů odpověděla na tuto otázku ano. Pouze 5 pracovníků katastrálních pracovišť, kteří vyplnili dotazník, odpověděli záporně na položenou otázku. K takové odpovědi je vedlo přesvědčení o tom, že u každého pozemku nelze jednoznačně určit, zda patří pod ten či onen druh pozemku. Mají za to, že téměř vždy při určování druhu pozemku hraje velkou roli subjektivní pohled na věc. Různí lidé mají různý pohled na stejný pozemek, u kterého má dojít ke změně druhu pozemku. Problémem u druhu pozemků je také to, že za ornou půdu se považuje zatravněná půda, která je ovšem pouze dočasně zatravněna z důvodu střídání plodin a v rámci jejího odpočinku pro načerpání živin. V tomto případě je

nutná konzultace s vlastníkem pozemku, u kterého ovšem záleží na čestnosti vlastníka při ohlašování takové změny.

Vlastní názor:

I když byla provedena novela katastrální vyhlášky, ve které je nyní lépe ustanovena charakteristika druhu pozemku, stále si myslím, že pro určení druhu pozemku hraje velkou roli subjektivní názor posuzovatele. Některé pozemky jsou umístěny na špatně definovaných místech a je pouze na výkonném pracovníkovi, jak tento stav posoudí. Poté mohou vznikat problémy, v případě posuzování pozemku jiným pracovníkem. Myslím si, že by takovou funkci měli zastávat lidé, kteří se budou věnovat pouze této problematice a budou rozhodovat o změnách druhu pozemku.

9.2.4 Otázka č. 4 Setkali jste se někdy s případem, že byla změna druhu pozemku ohlášena jen kvůli snížení daní z nemovitých věcí

Otázka č. 4 se týkala problému, se kterým jsem se několikrát setkala při poskytování informací veřejnosti na katastrálním pracovišti Zlín. Mnoho lidí přicházelo na katastrální úřad za účelem změny kultury pozemku na takový druh, za který se odvádí finančnímu úřadu nejméně peněz. Z toho důvodu jsem do dotazníkového průzkumu zařadila otázku, která zjišťuje, zda se někdy úředníci setkali s takovou situací. Z mého pohledu nemohu tuto situaci hodnotit z dlouhodobého hlediska, jelikož jsem na katastrálním pracovišti ve služebním poměru teprve necelý rok, ale bohužel i za tak krátkou dobu jsem se setkala s mnoha případy. Proto se přidávám k respondentům, kteří na stanovenou otázku odpověděli ano, těch bylo 31. U této otázky není jednoznačná převaha kladných odpovědí jako tomu bylo u předchozích dotazů, jelikož zbylých 16 pracovníků odpovědělo, že se s popsanou situací nesešli. Výšečový graf ukazuje podíl záporných a kladných odpovědí z celkem 47 odevzdaných dotazníků od respondentů. Vysoký podíl záporných odpovědí může být dán tím, že se tito pracovníci nedostali během výkonu své práce do styku s veřejností, pouze rozhodují o povolení ohlášené změny, která je vlastníkem navržena ať již s listinami od orgánů veřejné moci či s prohlášením pravdivého stavu v terénu.

Graf 3 Setkali jste se někdy s ohlášením změny druhu pozemku jen kvůli snížení daní?

9.2.5 Otázka č. 5 Je podle Vás většina změn ohlašována na základě pravdy

Otázka č. 5 navazuje na výše položenou otázku č. 4. V páté otázce jsem se ptala jednotlivých úředníků na katastrálních pracovištích pro Zlínský kraj, zda si myslí, že ohlášené změny druhu pozemku jsou nahlášeny katastrálnímu úřadu dle pravdy. Z výsledků získaných z dotazníkového průzkumu byla vytvořena kontingenční tabulka, která blíže zobrazuje vztah mezi čtvrtou a pátou otázkou. Z tabulky č. 3 vyplývají následující závěry. Respondenti, kteří se setkali se situací ohlašování změny druhu pozemku kvůli snížení daní z nemovitých věcí, si v 17 případech myslí, že tyto změny bývají ohlašovány na základě pravdy. Ve zbylých 14 případech je tomu naopak. Z toho můžeme usuzovat, že na tuto otázku není jednoznačná odpověď. Myslím si, že zde hraje velkou roli subjektivní pohled na věc a také to, jak moc jsou úředníci schopni důvěřovat veřejnosti, že ohlašují změnu na základě pravdy a z nezištných důvodů. Ze situace, ve které se respondenti nesečkali s ohlašováním změny jen pro snížení daní vyplývá, že si prakticky všichni úředníci myslí, že ohlášení změny druhu pozemku bývají podány na základě pravdy. Výsledky vyplývající z této otázky mě přivádí k myšlence kontroly v terénu, dříve než se provede samotný zápis jiných údajů a tím eliminovat rozporný ohlášený stav se skutečností a usnadnit si práci při provádění revizí.

Tabulka 6 Kontingenční tabulka

	Otázka č. 5		
Otázka č. 4	ANO	NE	Celkem
ANO	17	14	31
NE	15	1	16
Celkem	32	15	47

Vlastní názor:

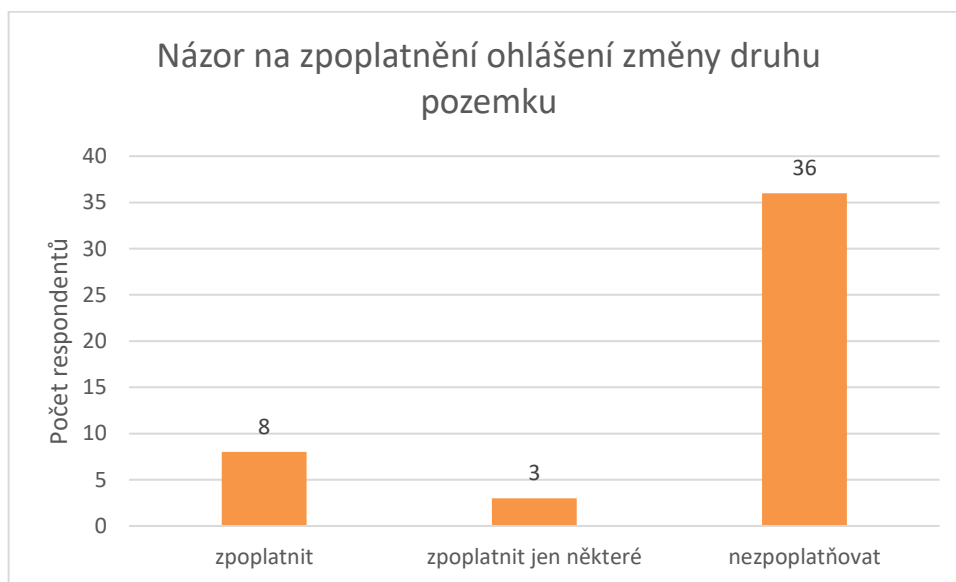
Přikláním se mezi respondenty, kteří odpověděli na obě otázky kladně. I když jsem ve služebním poměru krátkou chvíli, ovlivnily mě situace, které jsem zažila při poskytování údajů na katastrálním pracovišti. Nepříznivé situace jsou například takové, kdy chce vlastník ohlásit změnu druhu pozemku na takový druh pozemku, ke kterému není nutné doložení listiny a vy víte, že ohlášení absolutně nesouhlasí se skutečností. I když nejste v terénu, lze pomocí nástroje ortofoto zjistit stav kultury pozemku. Samozřejmě ortofoto nikdy nenahradí přesnou ukázkou v terénu, ale v určitých případech je zřejmé, jaká kultura se nachází na pozemku. V takových případech se můžete maximálně snažit vlastníkovu zabránit v ohlášení takové změny. Jelikož změnu provede ohlášením s ověřenými podpisy (znamená, že ohlašuje pravdu), nedá se proti tomu dělat skoro nic. Rovněž je škoda, že vlastníci pozemku s určitým druhem pozemku nejsou někdy schopni prokázat souhlasný evidovaný stav se skutečným u finančního úřadu, který bez kontroly v terénu upozorňuje vlastníky na špatný stav v katastru nemovitostí, jež nemusí být vždy rozporuplný. Nejtěžší rozhodování je u ostatních ploch, jelikož za splnění určitých předpokladů může být ostatní plocha osvobozena od daně z nemovitých věcí. V těchto případech vyžadují finanční úřady doložení takové skutečnosti.

9.2.6 Otázka č. 6 Jaký máte názor na zpoplatnění změny druhu pozemku

Předposlední otázkou jsem zjišťovala, zda by respondenti souhlasili se zpoplatněním ohlášení změny druhu pozemku. Veškerá ohlášení změny druhu pozemku se provádějí pomocí záznamu, který není zpoplatněn, což se nedá říci o zápisu vkladem. Otázku jsem položila z toho důvodu, jelikož jsem si myslela, že by zpoplatněné ohlášení přimělo vlastníky nemovitostí, ohlašovat pravdu, jež se nachází v terénu a existovaly by pro ně finanční náklady,

kteří by nebyli ochotni překonat. Ovšem z dotazníku vyplývá, že většina dotázaných není pro zpoplatnění ohlášení změny druhu pozemku, což znázorňuje graf č. 4.

Graf 4 Rozdělení respondentů dle jejich názoru na zpoplatnění ohlášení změny druhu pozemku



U této otázky jsem narazila na zajímavý komentář. Jeden z respondentů k otázce připojil důvod, v němž vysvětluje, z jakého důvodu je pro nezpoplatňování ohlášení změny druhu pozemku při jeho podání na podatelnu příslušného katastrálního pracoviště. Respondent uvedl, že by vlastníky pozemku mohla odradit peněžní částka, kterou by museli vynaložit za ohlášení. Tím by stát riskoval především to, že by dokonce i sebeukázněnější vlastníci nedodrželi ohlašovací povinnost, která je dána zákonem č. 256/2013 Sb. Také k odpovědi přidal vlastní zkušenost, v níž popisuje dobu, ve které musel stát přistoupit k fotogrammetrickému snímkování státu, aby odhalil podvody zemědělských podniků. Poněvadž podniky prováděly s dočasně neobdělávanou a obdělávanou půdou podvody za účelem podvodného zvyšování výnosů.

Na otázku č. 6 odpověděla více jak polovina z dotázaných respondentů následovně: nezpoplatňovat ohlášení změny druhu pozemku. Bohužel u možnosti zpoplatnění jen některé změny druhu pozemku nebyl přidán názor, o které změny by se mělo jednat. Ze 47 respondentů tuto odpověď vybrali celkem 3 pracovníci.

Vlastní názor

Myslím si, že by zpoplatnění ohlášení změny druhu pozemku zabránilo několika prokazatelně nedůvodným změnám. Dle mého názoru se v dnešní době hodně řeší peníze a ten

jež platí za daně z nemovitých věcí velkou část a dovoluji si tvrdit, že na tom finančně není nikterak dobře, hledá různé možnosti, jak snížit své náklady. Tudíž si myslím, že by takový člověk nebyl ochoten zaplatit poplatek za ohlášení změny druhu pozemku. Musím se na to dívat i z druhé stránky, která se nabízí. Zpoplatnění by mohlo být nespravedlivé vůči lidem, kteří ohlašují změnu druhu pozemku na základě narovnání skutečnosti se stavem evidovaným. V tomto případě by ani oni nemuseli být ochotni platit za ohlášení změny druhu pozemku. Pro tuto situaci nenacházím spravedlivé východisko, ledaže by byl poplatek stanoven v přijatelné výši i pro vlastníky ohlašující skutečnost.

9.2.7 Otázka č. 7 Myslíte si, že je správné, aby byla zpoplatněna ostatní plocha nevyužívaná k zemědělským účelům

Poslední otázka se týkala odvodu daní z nemovitých věcí v případě, že je na pozemku evidována ostatní plocha a způsob využití jiná plocha. Respondentů jsem se dotazovala, zda jsou pro/proti zdanění takového druhu pozemku. Ve většině případů byl vyjádřen souhlas se zdaněním ostatní plochy dle zákona o dani z nemovitých věcí. U kladné odpovědi jsem se setkala s tím, že jeden z respondentů navrhuje nižší sazbu daně za tyto pozemky, než je u pozemků zemědělských. Jiný respondent při kladné odpovědi zase přiložil svůj názor, ve kterém vysvětluje správnost zdaňování pozemků ostatní plocha. Respondent argumentuje tím, že v případě vybudování parkoviště na pozemku s druhem pozemku ostatní plocha přináší vlastníkově pozemku vyšší výnos než při zemědělské výrobě. Z toho důvodu se sám ptá, proč by takový pozemek měl být osvobozen od daně. U zbylých pěti odpovědí byl naopak vyjádřen nesouhlas se zdaňováním druhu pozemků ostatní plocha. Opět jsem získala dvě zdůvodnění, proč by tomu tak nemělo být. První z dotázaných odpověděl tak, že zdaňovány by neměly být ostatní plochy, jedná-li se o krajinnotvorné prvky, přirozené protierozní opatření, dočasné mokřady a tůň. Druhý ze dvou zmíněných případů odpověděl daleko razantněji a to tak, že navrhuje nezdaňovat žádné nemovitosti vlastníků.

Vlastní názor

V případě zpoplatňování ostatní plochy jsem toho názoru, aby se sazba daně pouze snížila. Většinou se jedná o velké plochy pozemků, které nejsou využívány, a přesto musí vlastníci platit vysoké daně.

9.2.8 Shrnutí

Po vyhodnocení dotazníkového šetření, které probíhalo na katastrálních pracovištích pro Zlínský kraj bylo zjištěno, že většina respondentů nespatřuje nedostatky v ustanoveních týkajících se změny druhu pozemku zakotvených v katastrálním zákoně a s ním souvisejících předpisech. Názory se rozcházejí u návodu pro správu katastru nemovitostí, ve kterém je součástí příloh tabulka, popisující změnu druhu pozemku, s nepřehledně vytvořeným soupisem listin potřebných pro provedení změny. Zde respondenti pouze navrhnou její přepracování do čitelnější podoby. U další otázky se také respondenti shodli na tom, že ve většině případů lze jednoznačně určit druh pozemku dle charakteristiky, která je ukotvena v katastrální vyhlášce č. 357/2013 Sb. Z toho důvodu není nutná novelizace katastrální vyhlášky, jelikož při záporných odpovědích respondenti uvedli, že záleží na subjektivním úhlu pohledu, což se nedá zakotvit v předpisech. V otázce týkající se ohlašování změny druhu pozemku pro snížení daňových povinností, jsem chtěla zjistit od ostatních úředníků jednotlivých katastrálních pracovišť, zda sdílejí můj názor. Přestože 66 % respondentů z dotazníku uvedlo, že souhlasí s tím, že většina změn druhů pozemků je prováděna za účelem snížení daní. Tento výsledek nemůže být považován za směrodatný, vzhledem k tomu, že analýza nebyla provedena na všech katastrálních pracovištích na území České republiky, ale pouze na pracovištích ve Zlínském kraji. Díky tomu mohou být data ovlivněna situací v tomto kraji. Z dotazníkového průzkumu je rovněž většina pro nezaplatňování ohlášení změny druhu pozemku.

10 NOVELA A JEJÍ ÚČINNOST VE VEŘEJNÉ SPRÁVĚ

I když respondenti uvedli, že by novou novelu katastrálního zákona a souvisejících předpisů neuvítali, jsem toho názoru, že některá ustanovení jsou nutná změnit, popřípadě uzákonit nové, které by zabraňovaly podvodnému ohlašování změny druhu pozemku. Třebaže by novela přinesla pouze výdaje spojené s jejím zakotvením a následným uvedením do praxe měla by být provedena a zjištěna její efektivnost na půdě katastrálních úřadů, respektive pracovišť.

10.1 Návrh novely pro katastrální zákon

Novela katastrálního zákona by měla spočívat v tom, že by zápisy jiných údajů byly více zakotveny v zákoně. Ve třetí části katastrálního zákona, jež se nazývá správa katastru, nalezneme ustanovení týkající se zápisů jiných údajů. Především si myslím, že by zde mělo být uvedeno, co je myšleno zápisem jiných údajů. Pokud nahlédneme do zákona, zjistíme, že v ustanoveních této části jsou vymezeny zápisy jiných údajů, ovšem bez přesného vymezení. Je zde uvedena změna hranic a zápis nové budovy atd. Z toho důvodu by se mělo zakotvit ustanovení, ve kterém by bylo taxativně zakotven výčet zápisů jiných údajů. Taková doložka by pouze stačila pro objasnění pojmu.

Dalším návrhem je, že by se při zápisu změny druhu pozemku mohlo postupovat podle přísnějších pravidel. Na změnu druhu pozemku by se nepoužilo, jak uvádí zákon, přiměřeně ustanovení o zápisu záznamem, ale řízení by probíhalo obdobně jako při zahájení řízení o povolení vkladu. Pokud by občan donesl na příslušné katastrální pracoviště ohlášení změny druhu pozemku, ať bez příloh či s nimi, zahájilo by se správní řízení ve zjednodušené formě. Při podání ohlášení by pracovník na podatelně zahájil řízení o povolení změny druhu pozemku. V těchto případech by se nevyznačovala plomba, která účastníky řízení informuje o tom, že jejich práva jsou dotčena změnou. Po zahájení řízení by se ohlášení postoupilo příslušnému právníkovi, který by o něm dále rozhodoval. Na těchto pozicích by byli lidé, kteří by jednak vydávali rozhodnutí o povolení změny druhu pozemku a jednak by chodili do terénu, ve kterém by zjišťovali pravdivost ohlašované změny. Před pochůzkou do terénu by vyrozuměli účastníka, že se u něj chystají provést šetření týkající se jeho ohlášené změny. V den domluvené schůzky by si ověřili, zda ohlášení bylo podáno osobou, jež má na změně zájem. Po konzultaci s účastníkem řízení by vyhodnotili situaci a následně by na pracovišti rozhodli o povolení či zamítnutí jím navržené změny. Myslím si, že by zjednodušené správní řízení o povolení změny druhu pozemku mohlo fungovat i před katastrálním úřadem.

Zjednodušená řízení se hojně využívají i na jiných úřadech jako například na stavebním úřadě při zjednodušeném územním řízení. Navrhnutá novela pro katastrální zákon by mohla přinést určitou úlevu pro zaměstnance pracujících na revizích katastrálních území. Popřípadě by tito zaměstnanci mohli být přesunuti na pozici vykonávající výše popsanou situaci a při tomto výkonu práce provádět revize. Jednalo by se o úředníky, kteří by se zabývali pouze touto problematikou. Myslím si, že by takový systém usnadnil revize katastru, jelikož by se nekonaly tak často, jak je uvedeno v právních předpisech.

U revizí katastru je dle mého názoru rovněž nutná určitá novelizace. V rámci revizí se zjišťuje, zda stav v terénu odpovídá stavu evidovanému v katastru a jejich případný rozpor je nezbytné odstranit. Předmětem revizí jsou hranice pozemků, obvody budov a vodních děl, druh pozemku a způsob jeho využití, typ stavby a způsob využití stavby. Při revizích se veškerý postup zapisuje do protokolu a případný nesoulad, jak již bylo řečeno je nutné odstranit. Z toho důvodu se založí řízení ZDŘ neboli záznam pro další řízení, ve kterém bude projednáván právě zjištěný nesoulad. Vlastník nemovitosti má na odstranění nesouladu 30 dní (§ 37 odst. 1 KatZ), po jejich uplynutí a nesplnění povinností (např. doložení listin) může katastrální úřad uložit vlastníkovu nemovitosti sankci.

V návrhu novely katastrálního zákona jsem měla připravenou rovněž tuto právní skutečnost, ale v té době jsem bohužel netušila, že se již na sankcích pro nesplnění povinností při revizích pracuje. V každém případě není tato skutečnost dovedena do úplného konce. Český úřad zeměměřičský a katastrální zatím v ISKN založil předmět řízení „P“, ve kterém se budou projednávat sankce pro nedodržení povinností. Z přípravy na zajišťování sankcí je to prozatím vše, co ČÚZK zveřejnil a bližší informace katastrálním úřadům neposkytl.

Z toho důvodu bych navrhla pouze výši sankcí za nedoložení stanovených náležitostí katastrálním úřadem v případě nesouladu druhu pozemku. Pokud vlastník nedoloží listiny pro ohlášení změny druhu pozemku ve stanovené lhůtě, prodloužila bych lhůtu o dalších 15 dní a pokud ani za tuto dobu nebude schopen vlastník doložit listiny, zaplatí sankci za nedodržení povinností ve výši 20 000 Kč.

Poslední navrhovaná část novely by se netýkala katastrálního zákona, ale zákona o dani z nemovitých věcí, který s obsahem katastru nemovitostí souvisí. Kvůli daňové povinnosti si lidé snaží ohlásit druh pozemku, který je nejméně zpoplatněn. V tomto případě bych navrhovala částečnou novelu dani z pozemků, ve které by došlo ke snížení daní z ostatní plochy.

10.2 Náklady přípravy novely a její aplikace ve veřejné správě

Novela katastrálního zákona by přinesla vysoké náklady, jelikož by bylo nutné zaměstnat nové zaměstnance pro povolování ohlašování změny druhu pozemku, kteří by zároveň pracovali na revizích. Případně převelet na tuto pozici stávající zaměstnance katastrálních pracovišť, což se nedá považovat za výhodu, protože by naopak chyběli zaměstnanci na jejich místech. Nová pracovní pozice by mohla být vypsána s platovou třídou 8, což pro člověka bez praxe v oboru představuje 16 000 Kč. Poté záleží na tom, kolik zaměstnanců by bylo potřeba pro výkon stanovené práce. Na samotnou přípravu novely by byl vynaložen velký finanční obnos, protože by nestačilo pouhé podobné zhodnocení, které jsem provedla ve své diplomové práci. Muselo by se jít v přípravách daleko více do hloubky a více prošetřit, zda by byla novela po uvedení do praxe efektivní.

10.3 Účinnost

Účinnost novely by se prokázala až jejím uvedením do praxe. Zastávám názor, že až čas ukáže, zda byla novela navrhována efektivně či nikoli a jestli je nezbytná její úprava, respektive zrušení. Pro katastrální úřady by novela mohla být určitým přínosem, i když řeší příliš specifické téma, které nemusí být aktuální na všech pracovištích. Z naší analýzy nemůžeme usuzovat, že by všechna katastrální pracoviště na území České republiky byla proti takové novele. Pro společnost by mohla být přínosem v tom, že by došlo ke snížení daní z pozemků ostatní plocha, která je v současnosti nastavena vysoko. Dopad novely by byl spíše pro katastrální pracoviště, kterým by usnadnila práci při revizích, které by se nemusely konat tak často, jak stanovuje právní předpis. Také by bylo vytvořeno více pracovních míst, která by byla obsazena novými lidmi, kteří mají zájem o práci na katastrálním pracovišti, ale bohužel doposud pro ně nebyla vytvořena.

ZÁVĚR

V diplomové práci jsem zpracovala téma týkající se změny druhu pozemku a způsob jeho využití, které se stalo aktuálním tématem na katastrálním pracovišti Zlín. V cíli jsem si stanovila rozebrat současnou právní úpravu zabývající se změnou druhu pozemku, která je částečně zakotvena v katastrálním zákoně, katastrální vyhlášce a blíže popsána v návodu pro správu katastru nemovitostí, jež je interním předpisem Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Téma se stalo aktuálním z toho důvodu, že většina lidí musí platit vysokou daň z pozemků. Provedené změny, které nemusí být ve všech případech pravdivé, přináší problémy v době konání revizí katastrálním úřadem. K zastavení nekalých činností lidí byl podán návrh na novelu katastrálního zákona, popřípadě jiných právních předpisů, které by měly odstranit nedostatky v zákoně a eliminovat nepravdivá ohlášení změny druhu pozemku. Změnu druhu pozemku si vlastník pozemku či oprávněná osoba může ohlásit na základě podaného ohlášení, jehož přílohou je prohlášení nebo jiné listiny dokládající stav v terénu.

V teoretické části jsem se zaměřila na vývoj katastru nemovitostí, ve kterém je již od vrcholného středověku důležitá berní evidence. Výběr daní a jejich stanovení výnosu z polností byl prvním důvodem pro založení institutu, který bude tuto povinnost zajišťovat. Z tohoto důvodu vznikl historicky první „katastr“, jež se nazýval první berní rulou. V této části byl pospán historický vývoj katastru nemovitostí, který byl zakončen poslední jeho úpravou a to v letech 2014, ve kterém vstoupil v platnost zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

V další části jsem rozebrala, dle mého názoru čím dál tím více aktuální situaci týkající se změny druhu pozemku. Postupně jsem popsala jednotlivé změny druhu pozemku, které se u různých případů liší. Nejjednodušším případem je ohlašování změny ze zemědělského pozemku na jiný zemědělský pozemek, zde stačí k ohlášení přidat pouze prohlášení s úředně ověřeným podpisem, ve kterém prohlašujete pravdivost druhu pozemku nacházejícího se v terénu. U ostatních případů je změna daleko složitější.

V projektové části byl analyzován průzkum ve veřejném sektoru, který ve výsledku nepotvrdil mou hypotézu. Hypotéza byla stanovena tak, že na základě dotazníkového šetření mělo být zjištěno, zda mají zaměstnanci katastrálních pracovišť pro Zlínský kraj pádné důvody pro novelu katastrálního zákona, popřípadě jeho souvisejících předpisů. Výsledkem diplomové práce je návrh novely týkající se především ustanovení zápisů jiných údajů, respektive změny druhu pozemku, která byla vytvořena i přesto, že se v dotazníkovém šetření

stanovená hypotéza nepotvrdila. Navrhnutá novela by měla zabezpečit vyšší efektivnost na úseku katastru nemovitostí a napomoci při řešení nepravdivých ohlášeních změn druhu pozemku.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- BAUDYŠ, Petr, 2014. *Katastrální zákon. Komentář*. C. H. Beck. ISBN: 978-80-7400-525-1.
- BOGUSZAK, František a Jan CÍSAŘ, 1961. *Vývoj mapového zobrazení území československé socialistické republiky III. Mapování a měření českých zemí od pol. 18. stol. do počátku 20. stol.* Praha: Ústřední správa geodézie a kartografie.
- BUMBA, Jan, 2004. *Zeměměřické právo. Zeměměřictví a katastr v technicko-právních souvislostech*. Praha: Linde Praha, a.s. ISBN: 80-7201-510-9.
- BUMBA, Jan, 2007. *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada Publishing, a.s. ISBN: 978-80-247-22318-1.
- CAFOUREK, Petr, 1965. *Stabilní katastr českých zemí a jeho měřické operáty*. Praha: b.n.
- KLIMENT, Václav, 2007. *Katastr nemovitostí pro každého*. Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický. ISBN: 978-80-85881-27-1.
- KUBA, Bohumil a Květa OLIVOVÁ, 1994. *Katastr nemovitostí*. Jihlava: Nakladatelství Vilímek Jihlava. ISBN: 80-85811-06-5.
- KUBA, Bohumil a Květa OLIVOVÁ, 1996. *Katastr nemovitostí po novele: praktická příručka*. Praha: Linde Praha, a.s. ISBN: 80-7201-043-3.
- MAŠEK, František, 1948. *Pozemkový katastr*. Praha: Ministerstvo financí.
- NOVOTNÁ, Monika a Petr KOUBOVSKÝ, 2015. *Zákon o dani z nemovitých věcí. Komentář*. Wolters Kluwer. ISBN: 978-80-7552-002-9.
- NOVOTNÝ, František, 1897. *Nauka o rakouském katastru a o knihách pozemkových, se zvláštním zřetelem na království české*. Praha: Alois Wiesner, Knihtiskárna.
- OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil a Marta VÁVROVÁ, 1994. *Byty a katastr nemovitostí*. Jihlava: Nakladatelství Vilímek. ISBN: 80-85-811-08-1.
- POSPÍŠIL, Boleslav, 1975. *Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí*. Praha: Academia.
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. 2. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2017, 367 s. ISBN 978-80-7552-774-5.
- TRAJER, Václav, 2006. *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, a.s. ISBN: 80-7357-190-0.
- TUHÁČEK, Miloš, JELÍNKOVÁ, Jitka a kolektiv, 2015. *Právo životního prostředí. Praktický průvodce*. Praha: Grada. ISBN: 978-80-247-5464-2.

TUREČEK, Karel a kolektiv, 2002. *Zákon o vodách č. 254/2001 Sb., s komentářem*. Praha: SONDY, s.r.o. ISBN: 80-902766-8-7.

Internetové zdroje

BUMBA, Jan, 1994. Geodetický a kartografický obzor. *Stručná historie katastru v českých zemích* [online], str. 144-145. [cit. 2018-02-01]. Dostupné z: <http://archivnimapy.cuzk.cz/zemvest/cisla/Rok199407.pdf>

BUMBA, Jan, 1994. Geodetický a kartografický obzor. *Historická koexistence veřejných knih a pozemkových katastrů v českých zemích* [online], str. 145-148. [cit. 2018-02-01]. Dostupné z: <http://archivnimapy.cuzk.cz/zemvest/cisla/Rok199407.pdf>

CENIA, 2013. Vítejte na zemi... multimediální ročenka životního prostředí. *Jak využívali půdu naši předkové?* [online]. [cit. 2018-02-01]. Dostupné z: http://www.vitejtena-zemi.cz/cenia/index.php?p=jak_vyuzivali_pudu_nasi_predkove&site=puda

ČADA, Václav, 2005. *Geodézie. Přednášky z předmětu GEN1. 2. Tvar zemského tělesa a referenční plochy. 2.2. Způsoby sběru geodetických informací* [online]. [cit. 2018-02-01]. Dostupné z: <http://gis.zcu.cz/studium/gen1/html-old/ch02s03.html>

ČÚZK. Státní správa zeměměřičství a katastru, 2016. *Návod pro správu katastru nemovitostí* [online]. [cit. 2018-02-01]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Navody-CUZK/160303022.aspx>

ČÚZK. Státní správa zeměměřičství a katastru, 2017 (a). *Stručná historie pozemkových evidencí* [online]. [cit. 2018-02-01]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

ČÚZK. Státní správa zeměměřičství a katastru, 2017 (b). *Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky* [online]. [cit. 2018-02-01]. Dostupné z: https://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu/Rocenka_pudniho_fondu_2017.aspx

DRÁPELA, M., PODHRÁZSKÝ, Z., STACHOŇ, K. A K. TAJOVSKÁ, 2005. *Multimediální učebnice dějiny kartografie* [online]. [cit. 2018-02-01]. Dostupné z: <http://old-geogr.muni.cz/ucebnice/dejiny/index.php>

OPLUŠTIL, Petr a Pavlína KRUŠINOVÁ, 2013. *Katastr nemovitostí a rekonstrukce soukromého práva* [online]. [cit. 2018-02-01]. Dostupné z: <https://cfoworld.cz/legislativa/katastr-nemovitosti-a-rekonstrukce-soukromeho-prava-2259>

- PEŠL, Ivan, 1998. Zeměměřič. *Katastr nemovitostí po kapkách (popáté)* [online]. [cit. 2018-02-01]. Dostupné z: <http://www.zememerice.cz/9+10-98/knkapky5.html>
- PODSKALSKÁ, Sandra a Petr SUCHÁNEK, 2014. *Změny v právní úpravě katastru nemovitostí v souvislosti s Novým občanským zákoníkem* [online]. [cit. 2018-02-01]. Dostupné z: <https://www.tzb-info.cz/10918-zmeny-v-pravni-uprave-katastru-nemovitosti-v-souvislosti-s-novym-obcanskym-zakonikem>
- SKOKANOVÁ, Hana et al. Development of Land Use and Main Land Use Change Processes in the Period 1836-2006: Case Study in the Czech Republic. *Journal of Maps*, vol. 8, no. 1, 2012, s. 88-96. ISSN 1744-5647.
- ÚSTAV ZEMĚDĚLSKÉ EKONOMIKY A INFORMACÍ, 2016. *Zpráva o stavu zemědělství ČR. Za rok 2016. „Zelená zpráva“* [online]. [cit. 2018-02-01]. Dostupné z: http://eagri.cz/public/web/file/569334/ZZ16_V3.pdf
- VAN OOSTEROM, Peter. Research and Development in 3D Cadastres. *Computers, Environment and Urban Systems* [online]. Elsevier Sci, vol. 40, 2013, s. 1-6. ISSN 0198-9715.

Právní předpisy

- Zákon č. 334/1992 sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 26/1989 Sb., o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a bezpečnosti provozu při hornické činnosti a při činnosti prováděné hornickým způsobem na povrchu.

Nářízení vlády č. 312/2017 Sb., nářízení vlády, kterým se mění nářízení vlády č. 307/2014 Sb., o stanovení podrobností evidence využití půdy podle užívatelských vztahů, ve znění pozdějších předpisů.

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

ČSR	Československá republika
JEP	Jednotná evidence půdy
EN	Evidence nemovitostí
KN	Katastr nemovitostí
PK	Pozemkový katastr
NOZ	Nový občanský zákoník
NKZ	Nový katastrální zákon
RÚIAN	Registr územní identifikace, adres a nemovitostí
KatZ	Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
StavZ	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
ZPF	Zemědělský půdní fond
OchrZPF	Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu
BPEJ	Bonitovaná půdně ekologická jednotka

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 Polní náčrt z josefského měření z roku 1785 (Boguszak a Císař, 1961)	17
Obrázek 2 Počátky souřadnicové soustavy pro stabilní katastr (Čada, 2005).....	20
Obrázek 3 Celková výměra zemědělského půdního fondu 1996-2016 (v hektarech); (ČÚZK, 2017b).....	61
Obrázek 4 Československá vojenská topografická mapa z let 1956; (Skokanová et al., 2012).....	62

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 Počet vzniklých katastrálních obcí a parcel s celkovou výměrou	21
Tabulka 2 Druh pozemku evidovaný v katastru.....	44
Tabulka 3 Sazby daní u zdanitelných staveb	67
Tabulka 4 Sazby daní staveb užívaných k podnikání	68
Tabulka 5 Sazby daní pro jednotky, jejichž část podlahové plochy je užívána pro různé účely	68
Tabulka 6 Kontingenční tabulka.....	76

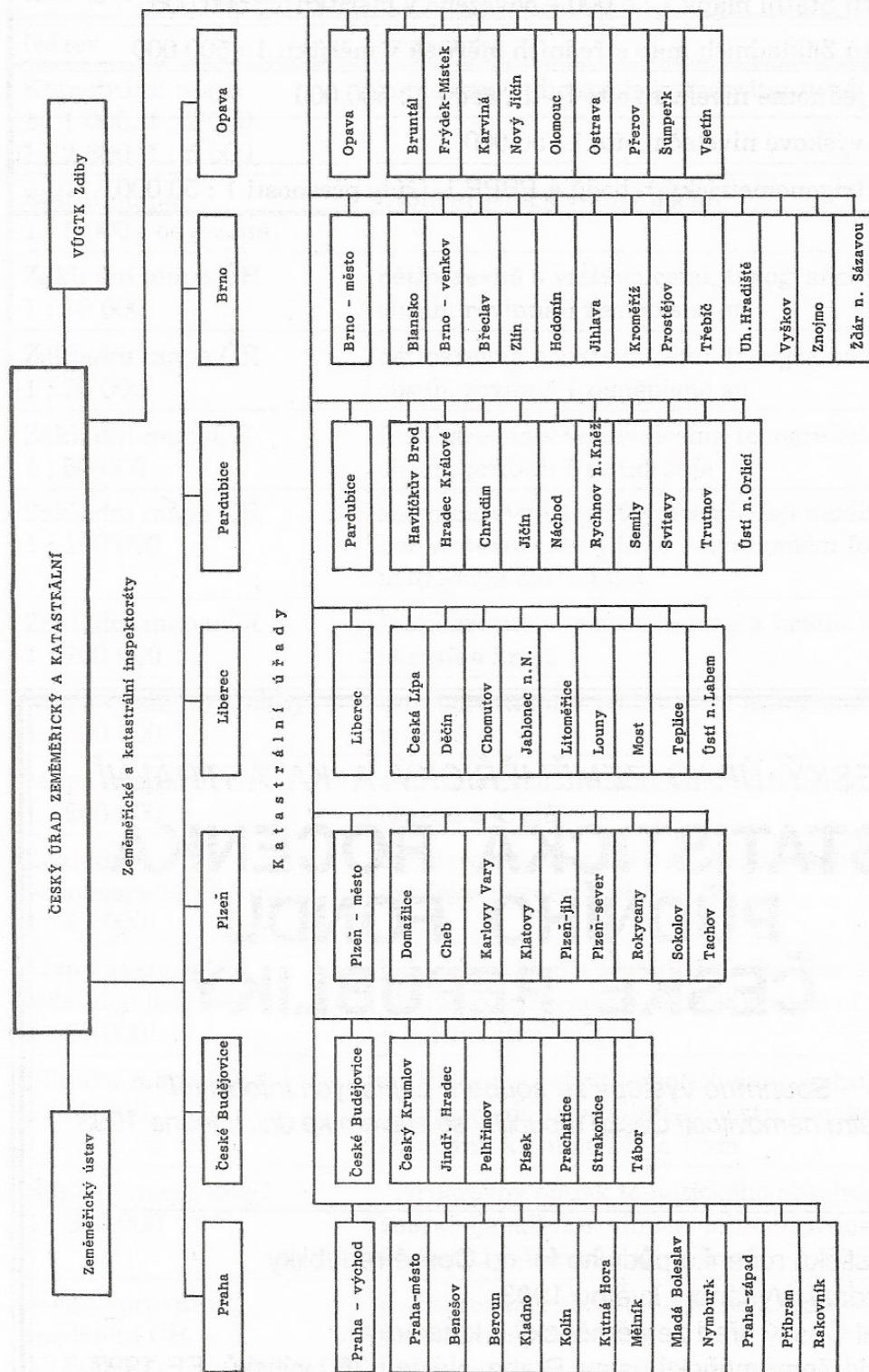
SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 Počet zápisů jiných údajů na jednotlivých katastrálních pracovištích za období 2016-2017	70
Graf 2 Rozdělení pracovníků podle odpracovaných let na katastrálních pracovištích	72
Graf 3 Setkali jste se někdy s ohlášením změny druhu pozemku jen kvůli snížení daní?	75
Graf 4 Rozdělení respondentů dle jejich názoru na zpoplatnění ohlášení změny druhu pozemku	77

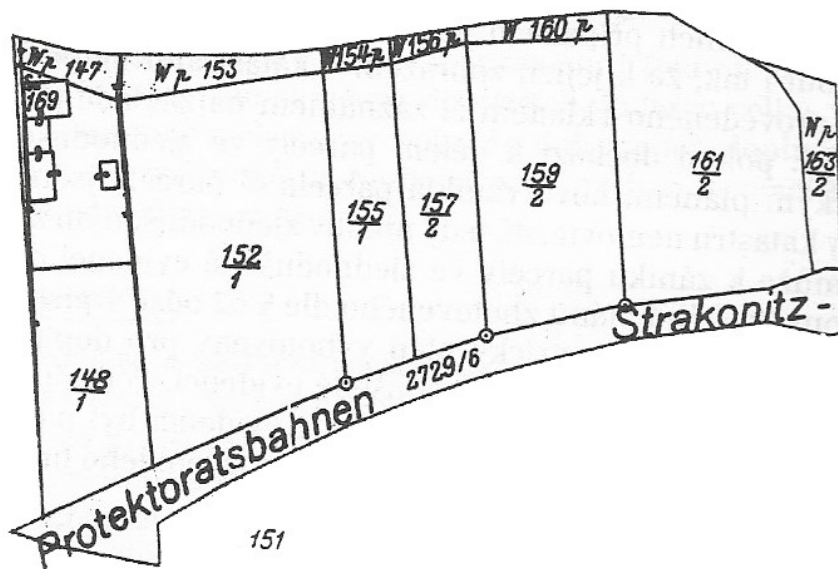
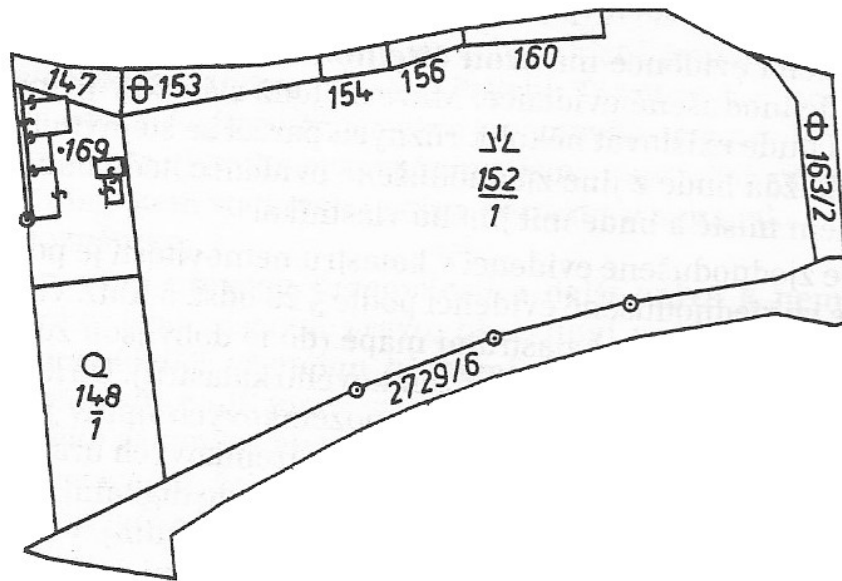
SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHA P A: ORGANIZAČNÍ USPOŘÁDÁNÍ RESORTU ČÚZK DO PŘIJETÍ ZÁKONA Č. 259/2013 SB.....	94
PŘÍLOHA P B: UKÁZKA PARCELY VE ZJEDNODUŠENÉ EVIDENCI PROMÍTNUTÁ V KATASTRÁLNÍ MAPĚ	95
PŘÍLOHA P C: UKÁZKA KNIHOVNÍ VLOŽKY ODDÍLU A, B.....	95
PŘÍLOHA P D: PRŮMĚRNÁ CENA PŮDY V KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ PRO ZLÍNSKÝ KRAJ.....	98
PŘÍLOHA P E: DOTAZNÍK.....	99

PŘÍLOHA PA: ORGANIZAČNÍ USPOŘÁDÁNÍ RESORTU ČÚZK DO PŘIJETÍ ZÁKONA Č. 259/2013 SB.



**PŘÍLOHA P B: UKÁZKA PARCELY VE ZJEDNODUŠENÉ EVIDENCI
PROMÍTNUTÁ V KATASTRÁLNÍ MAPĚ**



PŘÍLOHA P C: UKÁZKA KNIHOVNÍ VLOŽKY ODDÍLU A, B

A.

Číslo knihovní vložky: 1094

Katastrální území: Prostivost

Soudní okres: stv. pro Prahu - jih.

clp

Běžné číslo vložky	Parcelní číslo	Popisání parcely (číslo domu, způsob využití)	Běžné číslo	Parcelní číslo	Popisání parcely (číslo domu, způsob využití)
1	166772/1	role # 3 ✓			
2	40276/1	role			
3	976/5	role			
Z á p í s					
1		Došlo 15. ledna 1932 č. d. l. 196. Ve vložce číslo 28 odepsané poz. parc. č. k. 732/1 role, 976/1 role a 976/5 role se zde zapisují.			
2		Došlo 14. září, 1932 č. d. 26. 126. Dodatkem k usnesení č. d. 1196/32 a č. d. 1104/26 vymazuje se označení poz. parc. č. k. 976/5 role, jako omylem sam převadená.			
3		Došlo 15. července 1944 č. d. 199/61. Podle návrhu magistrátu hl. m. Prahy z 6. července 1944 č. d. 4143-1A/44 posuzovaná v 4 se zahájí vyvlastňovací řízení ohledně poz. parc. č. k. 732/1 ve smyslu § 5 odst. 4 zák. č. 291/38 sb.			
4		Došlo 22. května 1949 č. d. 10-449. Podle kupní smlouvy z 19. listopadu 1949 zapisují se role č. k. 1667 do nové vložky č. 1619 bez závad. Následkem odepsání této parcely vymazuje se rovněž zahájení vyvlastňovacího řízení řad 4 3.			

Vklad

1. Praes. 28 srpna 1841 č. 1105.
Podle svatební smlouvy ze dne 30 března 1839 vkladá se právo vlastnické pro Barboru Janovskou na polovici.
2. Praes. 25 září 1844 č. 7890.
Podle odevzdací listiny ze dne 10 dubna 1844 č. 1683 vkladá se právo vlastnické pro Antonína Janovského na polovici.
3. Pr. 14 srpna 1884 č. 4277.
Podle mimosoudního spisov notářského ze dne 22. ledna 1887 vkladá se právo vlastnické manželům:
a) Antonínu Janovskému na čtvrtinu
b) Anně Janovské na čtvrtinu.
4. vkladá se právo vlastnické:
5. Anně Janovské na čtvrtinu
5. Podáno 27. února 1911 č. d. 548.
Podle listiny odevzdací ze dne 19. února 1911 č. 4220 vkladá se právo vlastnické Františku Janovskému na polovici,
vkladá se právo předkupního a náhradního ve smyslu §. 1136, 227. srpna 1908 č. 68 v.z. na polovici Antonínu Janovskému patřící:
a) Josefa Janovského, b) Františku Janovskou,
c) mil. Václava Janovského, d) Kučerku Janovskou, e) mil. Antonína Janovského,
f) mil. Barbora Janovskou, g) Vendřicha Janovského, h) mil. Pavlína Janovskou.
7. Podáno 27. ledna 1912 č. d. 97.
Podle mimosoudního spisov notářského ze dne 5. října 1911 č. 995 a oddacího listu ze dne 14. listopadu 1911 vkladá se právo vlastnické Marii Janovské na polovici.
8. Podáno 26. října 1920 č. d. 490.
Podle odevzdací listiny z 19. února 1911, č. 4220 ve sbírce listin pod 22. 548/11 založené vkladá se výmar práva předkupního a náhradního ve smyslu §. 11 v.k.z. 6 pro Josefa, Františka, Václava, Kučerku, Antonína, Barbora Vendřicha a Pavlína Janovských obz. 6 dědičného.
9. Pr. 21 srpna 1952 č. 474.
Podle stejnopisu notářského spisov ze dne 24. ledna 1952 vkladá se právo vlastnické manželům:
a) Vlastislavu Janovskému na polovici
b) Alvěře Janovské na polovici

**PŘÍLOHA P D: PRŮMĚRNÁ CENA PŮDY V KATASTRÁLNÍCH
ÚZEMÍ PRO ZLÍNSKÝ KRAJ**

Název KÚ	Cena půdy Kč/m ²	Název KÚ	Cena půdy Kč/m ²
Bohuslavice u Zlína	3,46	Lutonina	2,62
Bratřejov u Vizovic	3,08	Lužkovice	5,42
Březnice u Zlína	3,03	Machová	15,05
Březová u Zlína	6,47	Malenovice u Zlína	8,81
Březůvky	3,41	Mladcová	5,61
Dešná u Zlína	1,58	Mysločovice	13,94
Dobrkovice	4,75	Neubuz	1,95
Dolní Ves	9,63	Ostrata	6,66
Doubravy	3,9	Podkopná Lhota	2,05
Držková	2,99	Provodov na Moravě	2,93
Fryšták	10,26	Prštné	7,84
Horní Ves u Fryštáku	8,06	Příluky u Zlína	4,47
Hostišová	11,79	Racková	9,98
Hrobice na Moravě	4,12	Raková	3,56
Hřivínův Újezd	3,39	Salaš u Zlína	8,03
Hvozdná	7,27	Sazovice	14,27
Chrastěšov	3,19	Slušovice	3,63
Jaroslavice u Zlína	2,47	Šarovy	7,3
Jasenná na Moravě	2,47	Štípa	6,51
Kaňovice u Luhačovic	4,58	Tečovice	8,92
Karlovice u Zlína	11,56	Trnava u Zlína	2,15
Kašava	3,46	Ublo	2,4
Kelníky	4,31	Velíková	6,46
Klečůvka	5,28	Velký Ořechov	4,94
Kostelec u Zlína	5,8	Veselá u Zlína	4,84
Kudlov	3,03	Vítová	4,6
Lhota u Zlína	9,47	Vizovice	3,43
Lhotka u Zlína	9,6	Vlčková	2,43
Lhotsko	3,29	Všemina	1,81
Lípa nad Dřevnicí	4,18	Zádveřice	4,34
Louky nad Dřevnicí	9,64	Zlín	5,79
Lukov u Zlína	3,92	Želechovice nad Dřevnicí	4,55
Lukoveček	6,64		

Zdroj: vyhláška č. 403/2017 Sb., aplikovaná na potřeby finančního úřadu pro Zlínský kraj

PŘÍLOHA P E: DOTAZNÍK

1. Otázka: Jak dlouho jste ve služebním/pracovním poměru na katastrálním úřadu?
 - Méně než rok
 - Jeden až 3 roky
 - 3 až 5 let
 - 5 až 10 let
 - 10 let a více

2. Otázka: Myslíte si, že změna druhu pozemku a způsobu využití je adekvátně zakotvena v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí a v návodu pro správu katastru nemovitostí? Pokud ne, svou odpověď stručně zdůvodněte.
 - Ano
 - Ne

3. Otázka: Z důvodu novely katastrální vyhlášky od 1. 4. 2017 byla nově vymezena charakteristika druhu pozemku. Myslíte si, že se nyní dá jednoznačně určit, který pozemek spadá, pod jaký druh pozemku? V případě záporné odpovědi napište, v čem spatřujete problém.
 - Ano
 - Ne

4. Otázka: Setkali jste se někdy s případem, že byla změna druhu pozemku ohlášena jen kvůli snížení daně z nemovitých věcí?
 - Ano
 - Ne

5. Otázka: Je podle Vás většina změn druhu pozemku ohlášena na základě pravdy?
 - Ano
 - Ne

6. Otázka: Jaký máte názor na zpoplatnění ohlášení změny druhu pozemku, ať se jedná o jakýkoli případ.
 - Zpoplatnit
 - Zpoplatnit jen některé (v případě zvolení této odpovědi, vypište které)
 - Nezpoplatňovat
 - Vlastní návrh

7. Otázka: Myslíte si, že je správné, aby byla ostatní plocha nevyužívaná k zemědělským účelům zdaňována? Pokud ne, stručně zdůvodněte.
 - Ano
 - Ne