

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ
Pod sídlištěm 9/1800
182 11 Praha 8 – Kobylisy

V Praze dne 24. července 2015
Č.j.: ČÚZK-11728/2015-2

**Cestovní zpráva
ze zahraniční služební cesty do Ruska**

1. Úvodní informace

- | | |
|----------------------------------|---|
| a) Vysílající subjekt | Český úřad zeměměřický a katastrální |
| b) Termín a místo pracovní cesty | 24. – 26. června 2015, Moskva |
| c) Přesné znění názvu akce | Workshop of UN ECE WPLA „Real estate rights and cadastre registration as an element for development of land management systems“ |
| d) Účastníci cesty | Karel Štencel |
| e) Datum zpracování zprávy | 24. července 2015 |
| f) Cestovní zprávu schválil dne |
předseda ČÚZK |

2. Časový přehled pracovní cesty

- 24.6. Cesta letadlem z Prahy do Moskvy, přesun a ubytování v hotelu, krátká prohlídka města. Večer uvítací setkání delegátů.
- 25.6. Celodenní jednání WPLA, večer slavnostní večeře
- 26.6. Jednání WPLA, zakončení akce, cesta letadlem do Prahy.

3. Program - projednávané otázky

Pracovní semináře (workshopy) WPLA se konají zpravidla 2x ročně. Organizátorem workshopu v Moskvě byla Federální služba pro státní registraci, katastr a kartografii Ruské federace (Rosreest). Tématem workshopu byla evidence práv k nemovitostem a katastr nemovitostí jako prvky pro rozvoj systémů správy území. Mezi vystupujícími byli z velké části zástupci Ruska a postsovětských zemí. S ohledem na složení účastníků byla jednacím jazykem kromě standardní angličtiny tentokrát i ruština.

Cílem workshopu byla výměna zkušeností v oblastech registrace práv k nemovitostem a správy katastrálních systémů v různých zemích, a to se zaměřením na zlepšení správy území. Seminář se hodně zaměřil na nové možnosti využívání informačních technologií a také na otázky sdílení a předávání informací mezi subjekty státní správy.

Středa 24. 6. 2015

19:00 - 21:00 Uvítací recepce

Čtvrtek 25. 6. 2015

09:00 - 09:45 Registrace účastníků

09:45 - 10:15 **Zahájení, uvítání a úvodní prezentace**

Elshad Khanalibayli, UNECE WPLA Chairman

Igor Vasiliev, Head of Rosreestr, Russian Federation

Gulnara Roll, Head, Housing and Land Management Unit, UNECE

Michal Rutkowski, Country Director, the Russian Federation, Europe and Central Asia, World Bank

10:15 - 11:45 **Sekce 1 – Administrativní, organizační a právní úprava registrace práv k nemovitostem a systému katastru**

Galina Elizarova, Deputy Head of Rosreestr, Russian Federation

Administrativní, organizační a právní úprava registrace práv a katastru nemovitostí v Rusku

Vyacheslav Spirenkov, Deputy Head of Real Estate Department, Ministry of Economic Development, Russian Federation

Zlepšení právní úpravy registrace práv a katastru nemovitostí v Rusku

Klaus Deiniger, Lead Economist, World Bank

Zpráva „Doing Business“

Petri Korpinen, Deputy Director General of the National Land Survey, Finland

Nová „National Land Survey“ ve Finsku. Sloučení výroby, výzkumu a rozvoje ICT

Maartje Lof, Senior advisor, Department of Land Consolidation of the National Cadastre, Land Registry and Mapping Agency, the Netherlands
Pozemková evidence jako podpora pro pozemkové úpravy

12:15 – 13:30 **Sekce 2 - Identifikace nemovitostí. Datová struktura a kvalita dat evidovaných nemovitostí. Jaké výhody přináší standardizace základních referenčních údajů, které popisují pozemky, budovy a adresy, katastrálním a registračním systémům?**

Fedor Belikeev, Senior Engineer of “Rostekhinventarization – Federal BTI, Russian Federation

Využití moderních technologií s cílem popsat (identifikovat) realitní objekty

Konstantin Litvintsev, Deputy Director of “Federal Cadastral Chamber of Rosreestr”, Russian Federation

Číslování objektů v katastru nemovitostí jako jeho identifikátor. Databáze prostorových dat katastru nemovitostí Ruské federace

Chryssy Potsiou, Associate Professor of Athens Technical University, Greece,
Technický nástroj pro modernizaci městských sídel - ne nutně nepovoleně

Gahraman Aliyev, Head of Legal Department, Baku Regional Office of the State Service for Real Estate Registration under the State Committee on Property Issues, Azerbaijan

Reformy systému registrace nemovitostí v Ázerbájdžánu

13:30 – 15:00 Oběd

15:00 – 17:15 **Sekce 3 - Informační technologie pro podporu aktivit při registraci. Otevřená data a zabezpečení dat. Zlepšení služby zápisu do katastru nemovitostí, přijetí standardů otevřených dat a digitálních technologií**

Andrey Pridankin, Deputy Head of Rosreestr, Russian Federation

Informační technologie pro podporu registrační činnosti: úspěchy a plány

Sonja Dimova, State Adviser for Geomatics, Republic of Macedonia

Národní geoportál v Makedonii

Saulius Urbanus, Services Development Consultant, EuroGeographics

Pokrok v projektu European Location Framework

Ilya Yudin Manager, DigitalGlobe

Řešení založená na satelitních snímcích a GIS pro federální službu státní registrace, katastru a kartografie

Alimardon Azimov, Director, Land Registration and Cadastre System Tajikistan

Technologie digitálního katastrálního mapování v Tádžikistánu

19:00 Slavnostní večeře

Pátek 26. 6. 2015

9:30 – 11:00 **Sekce 4 – Spolupráce státních a obecních úřadů pro rozvoj území. Jak je možné sdílet informace související s majetkem ve prospěch obcí i státní správy?**

Alexander Chuprakov, Deputy Chairman of Moscow Regional Government

Implementace systému pro nakládání s pozemkovým fondem v Moskevské oblasti

Andrey Razin, Deputy Head of Kolomna Municipal District Administration
Zkušenosti z tvorby městského systému správy pozemků: efektivita a perspektivy rozvoje, příklad Městské části Moskevské oblasti Kolomna

Sergei Shavrov, Project Manager, National Cadastre Agency, Belarus
Víceúrovňová správa nemovitostí pro udržitelný rozvoj území: projekt státní unie

Daniel Roberg, Senior land administration specialist, World Bank
Katastr a registrace majetku v Quebecu

Elena Busch, Manager of International Affairs of Kartverket, Norway
Norský model pro prostorová data a sdílení nákladů

- 11:15 – 12:45 **Sekce 5 – Diskuzní fórum: Co stále chybí pro rozvoj systému správy území, pokud registrace práv a katastr nemovitostí jsou na svém místě?"**
- 12:45 - 13:15 **Závěry a shrnutí**
- 13:30 Oběd

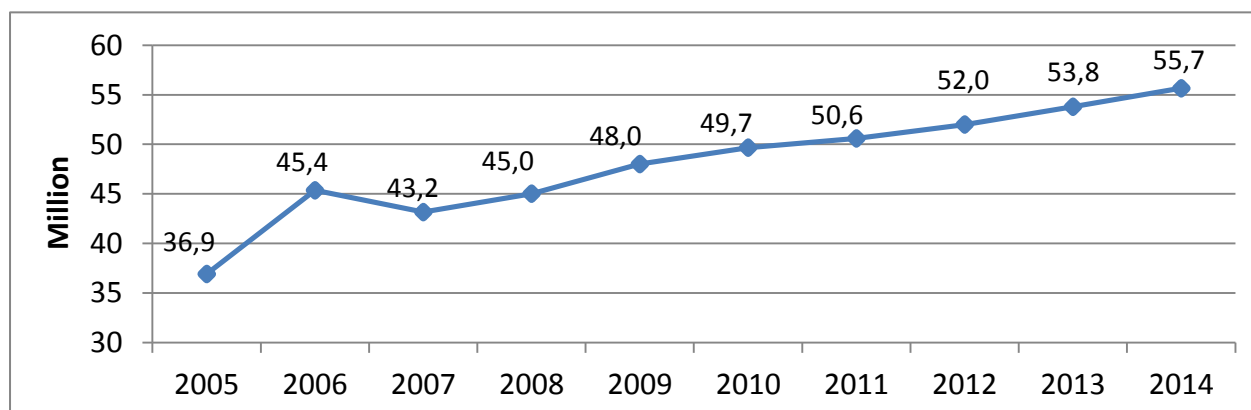
4. Průběh pracovní cesty – obsah zajímavých příspěvků; osoby, se kterými bylo jednáno

4.1 Galina Elizarova, náměstkyně ředitele Rosreestr, Rusko

Administrativní, organizační a právní úprava registrace práv a katastru nemovitostí v Rusku

Od roku 2009 je státní správa zeměměřičtví a katastru nemovitostí (včetně registrace práv) Ruské federace svěřena organizaci Rosreestr.

Aktuálně v Rusku pracují na naplnění strategie integrace registrace práv a katastru nemovitostí. Cílem je vytvoření integrovaného katastrálního systému společného pro celé území Ruské federace s harmonizovaným datovým obsahem. Přitom by mělo dojít k centralizaci regionálních databází a sjednocení postupů. Od roku 2017 by měl platit nový federální zákon v oblasti evidence práv k nemovitostem a katastru nemovitostí. Tento zákon by měl zavést vedení jednotného státního katastru nemovitostí a zajistit přechod k jednotnému postupu registrace práv. O postupném evidování pozemků v katastru vypovídají údaje v tabulce, která obsahuje počet pozemků, zapsaných v katastru nemovitostí v daném roce:



K tomu je v katastru evidováno ještě 98 mil. budov a bytů.

Vedle katastru nemovitostí je ovšem veden ještě registr práv a v něm bylo ke konci roku 2014 evidováno 61 mil. budov a bytů a 31 mil. parcel. V tomto registru jsou prováděny zápisy práv a jejich počet je v posledních letech na úrovni 24 - 27 mil. ročně.

Velmi důležitým úkolem pro Rosreestr je tedy aktuálně porovnávání a sladování údajů v obou databázích, což je nutný předpoklad k zavedení jednotného systému se sloučeným modelem registrace práv a katastru. Aktuálně jsou obě databáze sladěny na 99%.

Velmi důležitou součástí databáze katastru nemovitostí jsou v Rusku údaje o ceně nemovitosti, podle které se počítá daň z nemovitosti. Za tímto účelem dlouhodobě dochází ke sladování obsahu databáze katastru a databáze daňové správy.

Další část prezentace byla věnována zjišťování nesouladů ve využití území, tj. identifikaci míst, kde dochází k rozporu oproti povolenému využití území. Rosreestr využívá k identifikaci těchto případů ortofoto a katastrální mapu.

Zajímavé je jistě i to, že Rosreestr provádí zeměměřické práce nejen při komplexních mapováních pro účely katastru, ale i při zaměřování staveb na pozemcích (geometrické a technické plány).

4.2 Petri Korpinen, náměstek generálního ředitele NLS, Finsko

Nová „National Land Survey“ ve Finsku. Sloučení výroby, výzkumu a rozvoje ICT

Rozloha Finska je 338 417 km², z toho 10 % je vodní plocha, 77 % jsou lesy, 8 % zemědělské půdy, zastavěná plocha tvoří 4 %. Počet obyvatel je 5,4 mil.

NLS Finska je státním úřadem správy zeměměřičtví a katastru. Působí v 37 místech, přičemž regionální hranice byly přijaty v roce 2014 a již nejsou žádné okresní pobočky. Základní okruhy činnosti LNS jsou tyto:

- Základní zeměměřičtví
- Pozemkové úpravy
- Oceňování
- Výroba topografických dat
- Registrace práv k nemovitostem
- Zajišťování právních úprav pro registry
- Informační služby
- ICT služby
- Výzkum

NSL zajišťuje cca 250 000 registrací vlastnického práva a hypoték ročně a sama provádí více než 20 000 katastrálních měření ročně.

V oblasti produkce geografických informací je NLS hlavním finským producentem těchto dat. Topografická databáze NLS je základem všech map; už 20 let produkují základní mapy a letecké snímky on-line. „Paikkatietoikkuna“ je název služby pro přístup k zeměpisným informacím poskytovaným různými organizacemi. Jedná se o geoportálové řešení s možností stahování dat a využívání služeb jednotlivých poskytovatelů. S ohledem na to, že poskytování prostorových dat je ve Finsku volné, jsou evidovány miliony stažení každý rok.

NSL zajišťuje úplnou elektronickou archivaci, a to jako jeden z prvních finských orgánů.

Electronic Property Transaction System je aplikace pro možnost vytvoření podání k zápisu práva a vlastního podání vůči NSL. Doprovodně k tomu existuje i elektronická služba pro poskytování údajů z katastru.

Jako velmi zdařilý projekt označil Petri Korpinen vybudování nového Centra pro informační a komunikační technologie. Toto centrum zajišťuje ICT služby pro agentury a veřejné instituce, jakož i další organizace plnící veřejné funkce pod ministerstvem zemědělství a lesnictví. V rámci Centra jsou vyvíjeny různé tematicky zaměřené aplikace a služby, jako např. aplikace a nástroje pro digitalizaci map, tvorba aplikací pro mobilní zařízení, ale také podpora a SW pro zadávání

veřejných zakázek atd. Pro podporu těchto vývojových prací je velmi důležitou součástí NLS i sekce výzkumu. Spektrum výzkumné činnosti je velmi široké, zabývají se výzkumem v oborech či odvětvích využívání půdy a vegetace, geodézie, gravimetrie, navigace, geoinformatika, kartografie, fotogrammetrie, laserové skenování a dálkový průzkum, metrologie, geodetické základy s připojením na mezinárodní systémy. Kromě toho vyvíjejí technologie a zařízení pro sběr prostorových dat v geodézii, navigaci a dálkovém průzkumu.

Hlavní strategické cíle NLS:

- Být mezinárodním průkopníkem v oblasti výzkumu prostorových dat
- Zajišťovat data a interoperabilní elektronické služby v oblasti své působnosti
- Spravovat celý finský územní informační systém a systém topografických dat

4.3 Maartje Lof, senior poradce - Oddělení pozemkových úprav Národní agentury katastru nemovitostí, registrace a mapování, Holandsko

Pozemková evidence jako podpora pro pozemkové úpravy

Prezentace byla zaměřena na nový přístup k pozemkovým úpravám používaný v Holandsku od září 2013. Jedná se o „participační pozemkové úpravy“ tedy pozemkové úpravy s aktivní účastí vlastníků.

Trendem je posun odpovědnosti od veřejné správy více směrem do společnosti - souvislost s rozpočtovými škrty. Větší zapojení veřejnosti vyžadovala nejen vláda, ale i samotní dotčení vlastníci. Díky novým technickým řešením jsou navíc možnosti zapojení dalších subjektů do procesu pozemkových úprav jednodušší než v minulosti.

Do procesu pozemkových úprav v zemědělských oblastech byla kromě klasických pozemkových úprav zavedena i možnost dobrovolného re-přidělení, tedy postup, kdy vlastníci sami navrhnou výsledek pozemkové úpravy.

Portálové řešení na internetu se při tomto druhu pozemkové úpravy používá pro zpřístupnění aktuálních údajů katastru, pro zaevidování pronájmů pozemku a evidenci přání ohledně nového rozdělení po pozemkové úpravě. Návrh přerozdělení pozemků se tedy vytváří s účastníky pozemkové úpravy v kombinaci použití internetové aplikace a společného projednání.

Jako další krok by měl být obdobný postup aplikován i pro tzv. urbanistické pozemkové úpravy. K tomu se ovšem teprve připravuje zákon. Jako příklady byla uvedena možnost restrukturalizace rozložení ploch v kancelářských budovách a změna poměru druhů podlahových ploch nebo nové uspořádání staveb v území, kde se staré stavby demolují.

4.4 Konstantin Litvintsev, zástupce ředitele, Ruská federace

Číslování objektů v katastru nemovitostí jako jeho identifikátor. Databáze prostorových dat katastru nemovitostí Ruské federace

Prezentace byla zaměřená na představení systému číslování realitních objektů. Zvolený jednotný systém číslování pro celé Rusko umožňuje systematizovat informace o nemovitostech. Každá nemovitost, o které jsou údaje evidovány v katastru nemovitostí, má exkluzivní identifikační číslo, které je jedinečné pro území Ruské federace. Tvar tohoto čísla je např.: 77 : 01 : 0010101 : 52. Jednotlivé části identifikátoru znamenají příslušnost k regionu, katastrální jednotky, registrační oblasti a katastrální oblasti. Čísla jsou přiřazována při prvotním zaevidování nemovitosti do katastrální evidence nebo při zaevidování dříve provedené transakce.

V databázi jsou evidovány pro nemovitosti tyto údaje:

- typ nemovitosti (pozemek, budova, byt, rozestavěná budova)
- katastrální ID číslo
- popis hranic umístění majetku, je-li to pozemek
- popis umístění budovy na pozemku, pokud je budova rozestavěná

- katastrální identifikační číslo budovy, počet podlaží, popis umístění jednotek na jednotlivých podlažích
- plocha v metrech čtverečních, pokud je nemovitost pozemek, budova nebo jednotka
- adresa nebo popis umístění objektu
- cenový údaj (hodnota)
- kategorie (druh) pozemku
- povolený způsob využití pozemku
- typ konstrukce (nebytová budova, bytový dům atd.) v případě, že nemovitost je stavba.

V databázi katastru nemovitostí se dále evidují hranice:

- federace
- jednotlivých federativních států
- obcí
- lokalit (katastrální území)
- územních oblastí
- zón se zvláštními podmínkami užití
- území kulturního dědictví (historických a kulturních památek).

4.5 Gahraman Aliyev, vedoucí právního oddělení, Krajský úřad státní služby pro evidence nemovitostí v Baku, Ázerbájdžán

Reformy systému registrace nemovitostí v Ázerbájdžánu

V Ázerbájdžánu je historie evidence nemovitostí a registrace práv rozděleně na tři období:

- 1991 - 2006
- 2006 - 2015
- po únoru 2015

1991 – 2006: Dědictví Sovětského svazu s absolutní hegemonií státního majetku. V té době byly téměř všechny nemovitosti majetkem státu. Příkladem výjimky byly soukromé rezidentní domy postavené občany z vlastních prostředků. Reformy v oblasti evidence nemovitostí začaly až v polovině roku 1990 kvůli invazi Arménské republiky v Náhorním Karabachu. V této době prováděly registraci různé instituce podle typu nemovitosti.

2006 – 2015: Založena a budována státní služba pro registraci nemovitostí. Zákonem založen systém jednotné registrace práv k nemovitostem, protože vedení realitních titulů u různých veřejnosprávních institucí nesplňovalo požadavky rozvíjejícího se trhu s nemovitostmi. Od března 2006 bylo zahájeno poskytování výpisů z tohoto systému k potvrzování nabývacího titulu. Státní úřad pro registraci nemovitostí pracuje v rámci Státního výboru pro záležitosti realit a je složen z centrály v Baku, 18 územních kanceláří a 50 krajských poboček. Registr práv k nemovitostem byl veden v listinné i elektronické podobě. Registrace titulů byla založena na formulářových podáních předkládaných buďto přímo vlastníkem nebo advokátem či notářem. Územní kanceláře byly financovány z vlastních zdrojů. V roce 2014 bylo zaregistrováno 205 196 majetkových titulů k nemovitostem. V tomto období tedy fungovaly instituce pro registraci práv a správu technické části katastru nemovitostí odděleně.

Po únoru 2015: Sloučení obou dosavadních institucí do jedné státní organizace, které je svěřeno zeměměřičtví, katastr nemovitostí i registrace práv. Při tomto projektu byla využita pomoc Světové banky.

4.6 Daniel Roberg, senior specialista pro oblast správy nemovitostí, Světová banka

Katastr a registrace majetku v provincii Quebec

od roku 2017 je Quebec největší provincií Kanady s rozlohou 1,7 milionu km² a 8,2 miliony obyvatel. 92 % území je ve vlastnictví státu, zbylých 8 % vlastní privátní vlastníci.

Podle kanadské ústavy z roku 1867 mají provincie pravomoc v oblastech:

- správy veřejných pozemků
- katastru nemovitostí a registrace práv
- městských institucí.

Proto je v Kanadě 11 registračních systémů, tj. jeden systém v každé z 10 provincií a jeden systém na federální úrovni.

Quebec je jediná kanadská provincie, kde jsou soukromoprávní vztahy upraveny na základě francouzského napoleonského kódu, zbytek Kanady je v režimu tamního práva.

Pozemková evidence je rozdělena na tradiční dvě části, tj. katastr a pozemkovou knihu. Katastr je základem soukromého vlastnictví nemovitostí a poskytuje grafickou reprezentaci pro každý pozemek. Katastr nepřisuzuje žádná práva a souřadnice nemají právní hodnotu - platí presumpce přesnosti, která může být vyvrácena při doložení opaku. Registrační systém (pozemková kniha) je založen na registraci listin a registrace zakládá domněnku o existenci práva.

Aktuálně je v běhu projekt přebudování katastru na komplexní, přesný a závazný systém. Při té příležitosti je třeba opravit nepřesnosti, přesně evidovat existující nemovitosti a sloučit sousedící pozemky jednoho vlastníka. Do tohoto zásadního projektu je zapojeno Ministerstvo pro energetiku a přírodní zdroje, soukromé geodetické firmy, soukromí vlastníci a samospráva. Cílem je nově zaevidovat 3,8 mil pozemků v letech 1994 -2021. Doposud bylo do tohoto projektu investováno v přepočtu 725 miliard Euro. Existuje zvláštní fond zavedený pro samofinancování programu. K 31. březnu 2015 bylo přiděleno 3,5 mil pozemků a 3,1 mil. již bylo obnoveno.

Tak rozsáhlý projekt by nebylo možné realizovat bez:

- silné politické podpory (dlouhodobý závazek)
- jasného právního rámce a institucionální odpovědnosti
- zřetelného cíle, kterým je občan
- zapojení soukromého sektoru
- transparentního přístupu k informacím
- zapojení veřejnosti
- využití ICT, jako páteřního nástroje
- smíšeného modelu financování
- spolupráce mezi státními a obecními úřady.

4.7 Elena Busch, manažer pro mezinárodní záležitosti Kartverket, Norsko

Norský model pro prostorová data a sdílení nákladů

Kartverket je norskou mapovací agenturou. Na území Norska má aktuálně 15 poboček, zaměstnává 850 zaměstnanců při rozpočtu 128 mil Euro. Je správně podřízen Ministerstvu pro místní rozvoj a modernizaci. Odpovídá za:

- národní kartografii
- katastr nemovitostí
- registraci práv
- navigační (mořské) mapy

Národní infrastruktura pro prostorové informace je v Norsku založena na dvou programech: Geovekst a Norway Digital. Celkem je do obou programů zapojeno více než 600 účastníků – přes 400 obcí a jiných místních organizací, státní instituce, Telecom atd.

Model fungování je založen na těchto základních principech:

- volný vstup do datových souborů všech účastníků
- vlastnictví dat zůstává zachováno

- na údržbu a pořizování nových dat (např. ortofoto) se participující subjekty podílejí společně

Místní samosprávy jsou odpovědné za aktualizaci dat v katastru nemovitostí (tzn. v mapě). Místní databáze jsou denně synchronizovány s centrem na základě předepsaných standardů.

Od roku 2017 budou všechna data zdarma ke stažení!

5. Technická dokumentace – přiložit nebo odkaz, kde je k nalezení

Ke zprávě je v tištěné podobě připojen program jednání.

Prezentace jsou vystaveny na webu na adrese:

<https://rosreestr.ru/site/WPLA2015/en/files-and-presentations/>

6. Závěr z cesty a doporučení k využití poznatků

Workshop opět potvrdil, že správa katastru nemovitostí v rozvinutých evropských zemích směřuje k systémům sdílení elektronických služeb a využívání dat z více zdrojů. V poslední době se řada zemí zaměřuje na prostorová data, což je nepochybně důsledek aktivit souvisejících s realizací úkolů vyplývajících ze směrnice INSPIRE.

Velmi zajímavé byly informace o transformaci ruského katastru nemovitostí a systému registrace práv po konci socialistické éry a rozpadu Sovětského svazu. Prezentace z několika postsovětských zemí pak dokladovaly, že i v těchto zemích jsou si místní vlády vědomy, že katastr je nezbytným nástrojem pro efektivní správu území a bez registrace práv k nemovitostem nemůže hospodářství země zcela fungovat. V mnoha těchto zemích podpořila vybudování registračního systému a katastru nemovitostí Světová banka.

Prezentace ze zemí jako je Norsko, Finsko, Holandsko nebo Kanada pak zřetelně ukazují, že moderní informační technologie není problém využívat pro efektivní sdílení dat a služeb a rozdíly v přístupech jsou výsledkem politických rozhodnutí. Orgány pro registraci práv k nemovitostem a správu katastru dokáží moderní technologie využívat a zpřístupňovat data a služby v podstatě v neomezeném rozsahu. Není problém sdílet data katastru ve spojení s dalšími prostorovými informacemi a mapovými či datovými vrstvami. Právní úprava ovšem nesmí za technologickými možnostmi příliš zaostávat, protože pak je využití technologických možností velmi omezené.

Doporučení:

- využít cenné poznatky z workshopu při další činnosti ČÚZK.

Zpracoval: Ing. Karel Štencel