

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

V Praze dne 4.11.2004
Č.j.: 5386/2004 - 2

**Cestovní zpráva
ze zahraniční služební cesty do Litvy
ve dnech 22. – 26. září 2004**

A.VŠEOBECNÁ ČÁST

1. Úvodní informace

- | | |
|-------------------------------------|---|
| a) Organizace vysílající pracovníka | Český úřad zeměměřický a katastrální |
| b) Termín a místo pracovní cesty | 22. – 26. září 2004 |
| c) Přesné znění názvu akce | „ Registrace nemovitostí v rozvíjející se informační společnosti“ |
| d) Účel cesty | účast na workshopu WPLA (Working party for Land Administration) |
| e) Počet výtisků zprávy | 2 |
| f) Účastníci cesty | Ing.Oldřich Pašek
Ing.Vít Suchánek |
| g) Datum zpracování zprávy | 4.11.2004 |
| h) Schválil dne |
předseda ČÚZK |

2. Časový přehled pracovní cesty

- 22.9. odlet z Prahy, večer účast na uvítacím setkání
23.9. dopoledne 1. blok přednášek „**Veřejné registry: integrace a elektronické služby**“
odpoledne 2. blok přednášek „**Úloha ICT při registraci nemovitostí**“
24.9 dopoledne exkurze do Státního podniku Centrum registrů (State Enterprise Centre of Registers-SECR)
odpoledne 3. blok přednášek „**Zpráva o stavu registrace nemovitostí v Litvě**“

3. Organizace a příprava cesty

Cesta byla připravována jako plánovaná. Výboru WPLA byla připravena nabídka zorganizovat setkání WPLA v roce 2006 v Praze. Toto pozvání bylo na závěr jednání vedením WPLA přijato .

4. Zhodnocení přínosu cesty

Pravidelná setkání WPLA slouží ke sledování vývoje pozemkové evidence v Evropě. V posledním období jde zejména o rozšiřování internetových služeb. Před dokončením je společný projekt EULIS, na kterém se podílí 8 zemí. Výsledky jsou publikovány na stránce www.eulis.org . Aktuální problematikou je sdílení základních registrů, která byla na rozdíl od ČR v mnoha zemích zvládnuta.

B. TECHNICKÁ ČÁST

1. Program akce - projednávané otázky

Program akce je přiložen

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

Čtvrtek 23.září dopoledne

Konferenci zahájil Bengt Kjellson. Zmínil význam jednání v rychle se rozvíjející Pobaltské republice.

„Úvodní“ prezentaci „ e-Government dnes a zítra v Evropě“ přednesl Henk van Straalen, zástupce HP. S podtextem Vše on-line se zaměřil na problematiku e-služeb pro občany a důrazem na služby veřejné správy. Zejména s rozšiřující se EU zdůraznil, že je nutné pracovat na IT standardech včetně softwarových produktů a jednotných testovacích metodik. Tomuto by měla přispět výstavba znalostních databází a stimulace k výměně důležitých znalostí.

Položil také několik řečnických otázek. Např. budeme schopni za 10 let číst dnešní digitální dokumenty včetně grafických? Na mysli měl zejména smlouvy o hypotékách.

1. Blok „Veřejné registry: integrace a elektronické služby“

Seznam přednášek je uveden v programu.

Závěry z 1.bloku přednášek – Paul van der Molen a Ted Beardsall:

- je nutné zaměření na uspokojování požadavků zákazníků,

- politika vlád směrem k e-sluzbám již vykazuje výsledky,
- e-sluzby se stávají realitou a zákazníci vyžadují jejich integraci,
- důležité jsou datová integrace a sdílení dat, je nutné uvědomění si jejich dopadů a kooperace a koordinace k jejich dosažení,
- e-sluzby jsou implementovány v širokém rozsahu,
- je potřebný nový právní rámec, nové strategie, nové IT politiky, nové pracovní procesy, nové IT architektury – jsou nutné spojené síly k jejich dosažení,
- důležité základní registry a jejich integrace – pozemková kniha, katastr, registr budov, adres, obyvatel, geografický registr, registr právnických osob,
- posloupnost: distribuované databáze ⇒ infrastruktura prostorových dat ⇒ e-sluzby ⇒ zákazník,
- všechny vlády směřují k nákladově efektivním řešením,
- je nutná revize našich vlastních organizačních struktur tak, aby vyhovovaly novým požadavkům.

Zmíněna byla i integrace veřejných a soukromých služeb. Příkladem je například pořízení hypotéky občanem, kdy průměrná doba na její vyřízení v Evropě je 130 dní a náklady činí 3% ceny nemovitosti. V Litvě však tento akt trvá 3 dny a stojí 0,5%, Švédsko 7dní a 3%.

Čtvrtek 23.září odpoledne

2.Blok „Úloha ICT při registraci nemovitostí“

Seznam přednášek je uveden v programu.

Závěry z 2.bloku přednášek – Alexej Overčuk:

- e- technologie prochází rychlým vývojem,
- zavádění ITC má dopady na strukturu administrativy,
- požadavky na správu území jsou mezinárodní,
- význam systému EULIS – otevřený systém, směřující k jednotnému trhu,
- je nutná harmonizace různých úrovní e-vývoje.

Pátek, 24.září 2004 dopoledne

Exkurze do Státního podniku Centrum registrů (State Enterprise Centre of Registers-SECR)

adresa: V.Kudirkos 18, LT-03105 Vilnius-9, URL: www.kada.lt

Prezentace SECR zástupcem ředitele pro registry Romualdasem Kasperaviciusem

SECR (jeho předchůdce) byl založen v roce 1997. Je veřejnou právníkou společností s ručením omezeným. Je vlastněn státem. Řídicími orgány jsou:

- instituce, vykonávající práva a závazky vlastníků (ministerstvo spravedlnosti),
- rada – kolektivní řídicí orgán (5 zástupců ministerstva spravedlnosti, po jednom zástupci ministerstvo životního prostředí a ministerstvo zemědělství),
- ředitel SECR – individuální řídicí orgán.

Základní funkce: správa níže uvedených registrů, tvorba, implementace, rozvoj a správa informačních systémů registrů, správa archivů registrů.

SECR má celkem cca 1500 zaměstnanců a tříúrovňovou organizační strukturu:

- centrální úřad
- 11 poboček v krajích
- 39 lokálních oddělení krajských poboček, situovaných v regionálních centrech a městech.

Plné návratnosti nákladů dosáhli v roce 1999, příjem se ročně zvyšuje o 15-20%, 80% z dodatečného příjmu jde na investice do IT. Od roku 1999 nebyly žádné změny v cenách produktů a služeb.

SECR má zodpovědnost za:

- Registr nemovitostí
- Katastr nemovitostí
- Oceňování nemovitostí
- Registr adres
- Registr právnických osob

Registr nemovitostí spojuje data o půdě, budovách, stavbách, bytech a právech do jednoho systému. K září 2004 centrální databanka registru nemovitostí obsahuje informace o 1420275 parcelách, 640449 budovách, 1736879 pomocných budovách, 973394 bytových a nebytových prostorech a o 451095 inženýrských konstrukcích, celkem informace o 5222092 objektech. Centrální databanka je spojena s krajskými pobočkami a jejich místními odděleními virtuální privátní sítí a přes Intranet jednak s dalšími registry (obyvatel, hypoték,...), jednak s státními institucemi a uživateli (banky, vlastníci, realitní kanceláře, ...). Informace mohou být poskytovány:

- poštou na základě písemné žádosti,
- e-mailem,
- všichni zákazníci mohou prostřednictvím Internetu bezplatně zjistit, zda daná nemovitost je registrována nebo ne,
- služby pomocí digitálních přenosných médií.

Též jsou poskytovány specializované e-sloužby obcím.

Geoinformační systém katastru nemovitostí obsahuje:

- hranice administrativních celků, osad, ulic a adresních míst,
- hranice katastrálních území, bloků a parcel,
- hranice budov a staveb,
- katastrální čísla parcel, unikátní čísla nemovitostí, souřadnice definičních bodů budov,
- zóny oceňování nemovitostí,
- topografické mapy v měřítkách 1:10 000 a 1:50 000,
- výkresy stavebních prostor,
- fotografie budov.

Mezi hlavní činnosti GIS oddělení poboček SECR patří zakres parcel do katastrálních map před registrací v Registru nemovitostí, kontrola parcelních plánů před transakcemi, správa a údržba lokálních databází a poskytování map uživatelům. Jako software jsou používány různé nástroje ESRI.

Zdroji dat jsou projekty pozemkových úprav a předběžně měřené parcelní plány, geodeticky zaměřené parcelní plány a ortofotomapy (analogové a digitální). Ortofotomapy jsou užívány pro kontrolu hranic.

Integrace mezi centrální databází GIS /ArcSDE Oracle/ a centrální databankou nemovitostí je zajišťována společnými unikátními parcelními čísly, čísly budov a souřadnicemi definičních bodů budov.

Oceňování nemovitostí

Současně užívané metody oceňování půdy pro pozemkovou reformu a pro prodej státní půdy, vypracované v roce 1993, kdy trh s nemovitostmi byl v plenkách, neodpovídají tržním principům a odhadované ceny pozemků nesouhlasí s tržními cenami. Rozdíl mezi cenami, stanovenými úředním odhadem a tržními cenami, vyvolává napětí na trhu s nemovitostmi, pokrývá tržní vztahy a vytváří předpoklady pro nečestné spekulace a korupci. Tyto problémy by již nyní mohly být řešeny použitím výsledků hromadného oceňování pozemků, provedeného SECR v letech 2002-3. Hromadné oceňování je založeno na statisticko-expertní analýze tržních cen a tendencí. Po převodu nemovitosti a registraci nového vlastníka do databanky registru nemovitostí je registrována též skutečná tržní cena dle smlouvy a z databanky registru nemovitostí je odvozována databáze cen nemovitostí. Pozemky jsou sestaveny do skupin podle účelu užívání (komerční využití, bydlení, průmysl a sklady, zahradnická asociace, zemědělská půda). Je provedena datová analýza, která zohledňuje vedle ceny převodu též čas převodu a adresu a účel převáděné nemovitosti a další kvalitativní a kvantitativní faktory. Po hromadném ocenění nemovitostí a tvorbě cenových map v letech 2002-3 byl v roce 2004 na základě připomínek zejména krajů a obcí proces hromadného oceňování nemovitostí zlepšen a vytvořeny aktualizované cenové mapy, které byly v polovině roku 2004 publikovány na Internetu. To vyvolalo další připomínky a požadavky na zlepšení procesu.

Registr adres byl zřízen k 10.6.2004 reorganizací Registru územně-správních jednotek a sídelních jednotek, který byl spravován SECR od roku 1999. Registr adres v současné době je ve vývoji, který bude dokončen úplným naplněním v roce 2007. Registr adres bude obsahovat údaje o adresách, včetně jejich geografických komponent pro správní a sídelní jednotky, nejmenší správní jednotky (sousedství ?!), ulice, budovy a stavby. K určení souřadnic adresních míst jsou používány katastrální mapy, ortofotomapy a GPS.

Registr právnických osob byl dán do provozu 1.1.2004 a byl vyvinut spojením registrace právnických osob a společností, nemajících práva právnických osob, vedených Ministerstvem kultury, Ministerstvem zdravotní péče, Ministerstvem vzdělání a vědy, Ministerstvem spravedlnosti, Ministerstvem hospodářství, Bankou Litvy, Statistickým úřadem a krajskými a obecními úřady.

Integrace státních registrů

Litevská vláda vytýčila cíl poskytovat informační služby litevským subjektům pomocí Internetu do konce roku 2005. Implementace takového cíle znamená vytvoření jednotných výměnných formátů a dále, prioritou byla dána tvorba integrovaného systému státních registrů, kterými na základě zákona o státních registrech jsou:

- **Registr právnických osob** – SECR má funkci správce databáze, Ministerstvo spravedlnosti je řídicí jednotkou pro administraci registru.

- **Registr obyvatel** byl vytvořen na základě informačního systému pasů a má status, daný zákonem v r. 1992. Poskytování dat z tohoto registru je omezeno zákonem o ochraně osobních údajů, správčům ostatních registrů jsou poskytována data ve formě zvláštních replik databáze. Nejsou žádné záměry zpřístupnit tento registr pomocí Internetu. Veřejná instituce služba registru obyvatel, podřízená Ministerstvu vnitra, má funkci správce registru.
- **Registr nemovitostí** je v provozu od r. 1997, jeho data jsou plně integrována s údaji Registru obyvatel, Registru právnických osob, Registru adres a Registru hypoték. Správce je SECR.
- **Registr adres** získal právní status v r. 2004, plně v provozu 2007, SECR je správcem.
- **Registr hypoték** je v provozu od roku 1998, jeho účelem je zaznamenávat zástavy movitého a nemovitého majetku. Původně byly nemovité zástavy registrovány v Registru nemovitostí. V současné době jsou data o nemovitých zástavách zasílána Registru nemovitostí a institucím, zaznamenávajícím movité nemovitosti způsobem uvedeným zákony. Veřejná instituce Ústřední hypotéční kancelář je administrátorem registru.
- **Registr právních aktů.**

Součástí exkurze do SECR byla též návštěva 4 pracovišť SECR, a to:

- pracoviště GIS,
- pracoviště, provádějícího údržbu katastrálních map,
- pracoviště Registru adres,
- a pracoviště informatiky. Toto pracoviště má asi 30 zaměstnanců, kteří zajišťují programování, testování aplikací a administraci systémů.

Pátek, 24.září 2004 odpoledne

3. Blok – Zpráva o stavu registrace nemovitostí v Litvě

Pan Vinogradov, UN ECE, uvedl, že WPLA na základě žádostí příslušných zemí podnikla v letech 2000 až 2004 studijní cesty do Ruska, Gruzie a Litvy a vypracovala na základě těchto studijních cest zprávy – Přehledy správy nemovitostí – „PSN“ (Real Property Administration Overview). Uvedl, že zpravodaji jsou velmi zkušenými odborníky z vyspělých zemí a žádající země nehradí náklady studijních cest. Uvedl, že již druhý PSN v Litvě, který se uskutečnil na jaře 2004 na základě formální žádosti litevské vlády z r. 2003, potvrdil velký dosažený pokrok, Litvě je vyvinut právní a infrastrukturní rámec správy území, a poděkoval SECR za spolupráci při provádění PSN.

Peter Creuzer, Zeměměřická a katastrální agentura, Wolfburg, Německo, potom krátce objasnil pozadí a účel PSN v Litvě.

Dále následovaly zprávy jednotlivých odborníků, kteří provedli PSN v Litvě.

PSN: trh s nemovitostmi a e-společnost Bengt Kjellson, Landmateriet, Švédsko, předseda výboru WPLA

Věnoval se oblastem:

- informační společnost – pozoruhodný pokrok,
- státní registry – priorita státu, zatím neexistence standardů nebo dohod pro výměnu dat, registr adres je potřebný, informace mají cenu – stejné principy by měly platit pro všechny, elektronická interakce mezi státními registry by měla být vyvinuta a zahrnovat georeference, všechny informace o nemovitostech a právech k nim by měly být vedeny v jediném registru,
- trh s nemovitostmi: rychlý vzrůst počtu převodů a cen nemovitostí, stále dosti byrokratický způsob převodu, existuje hromadné oceňování nemovitostí,
- daně: měla by být zavedena jednotná daň z nemovitostí, současný systém dvou oddělených daní (daň z nemovitostí – podniky a organizace, půda není zahrnuta, 1% a daň z půdy – soukromě vlastněná, nezahrnuje budovy, 1.5%) není optimální, spravedlivý a jednotný, daň musí reflektovat tržní hodnotu, je třeba politická odvaha!

PSN: Registr nemovitostí a katastr

Paul van der Molen, ředitel Kadaster International, Holandsko

Hodnotil podle hledisek: rozsah jurisdikce, řízení kvality, oběh dokumentů, záruky, které systém poskytuje a odškodnění při chybě, a dospěl k následujícím doporučením:

- dokončení restitučních a privatizačních procesů potřebuje povzbuzení,
- měla by být zvážena otázka povinnosti registrace (od Občanského zákoníků – r. 2000 není registrace povinná – 7%? nemovitostí neregistrováno),
- zlepšit přesnost zaměření hranic nemovitostí v rozumných krocích,
- revidovat datový obsah registrace staveb a bytů (registrace plánů je pozoruhodná, avšak vyžaduje znovu zvážení),
- znovu zvážit rozdílnost procesů pro poskytování hypoték a registrace nemovitostí,
- přispět SDI (infrastruktura prostorových dat) zavedením jednotné prostorové reference,
- zvážit organizační uspořádání z hlediska zákazníků a jejich spokojenosti,
- vyvinout registr adres, jeho integraci a přístup k němu,
- publikovat specifikace kvality, času vyřízení a námitky.

PSN v Litvě: Mezinárodní spolupráce

Peter Creuzer, Zeměměřická a katastrální agentura, Wolfburg, Německo

Litevská vláda uznává přínos mezinárodní spolupráce od samého počátku přechodu k tržnímu hospodářství. Během PSN experti WPLA jednali se zástupci parlamentu, Úřadu vlády, ministerstev životního prostředí, spravedlnosti, financí, s EU delegací, Komorou notářů, SECR atd. Mezinárodní spolupráce v Litvě se dělí na bilaterální, financovanou EU _ Phare – 4.5 mil. EUR – a na účast v mezinárodních projektech a organizacích. Litva použila mezinárodní pomoc velmi úspěšně, výsledky všech mezinárodních projektů byly posuzovány, velká pozornost byla dána aspektům školení, mezinárodní spolupráce dovolila srovnání různých řešení, pomoc EU nyní ve formě strukturálních fondů, odhadované potřebné investice do roku 2010 jsou v průměru ročně 15 mil. EUR. Obzvláštní pozornost by měla být dána zavedení e-služeb, aplikaci mezinárodních standardů a specifikací a vývoji integrovaného systému, založeného na jednotných geo-referencích.

Závěry z 3. bloku přednášek - Peter Creuzer

- je hodnocen velmi moderní přístup v Litvě,
- implementace je prováděna po krocích,
- existuje jasná vize rozvoje.
- opatrně bylo naznačeno, že problémem litevského zemědělství jsou také pozemkové úpravy, které významně brzdí rozvoj oboru.

Závěrečná sekce.

Oficiální závěry z workshopu budou zpracovány výborem a sekretariátem a zaslány účastníkům dodatečně. Závěry uvedené v jednotlivých blocích vycházejí z vystoupení předsedů a moderátorů jednotlivých tematických sekcí a následné diskuse.

Závěrem semináře Bengt Kjellson, předseda WPLA poděkoval hostitelům za výjimečně dobrou organizaci, poděkoval za spolupráci při provádění PSN v Litvě a poděkoval všem vystupujícím i účastníkům.

Příští workshop WPLA se bude konat od 7. do 9. dubna 2005 v Budapešti.

4. Technická dokumentace – příložit nebo odkaz, kde je k nalezení

Přílohy:

1. Texty prezentací tištěné a na CD
2. Program
3. Seznam účastníků

5. Úkoly, které nemohly být splněny

Všechny úkoly byly splněny.

6. Závěr z cesty a plán využití poznatků

Poučné jsou výsledky dosahované vyspělými zeměmi ve sdílení dat veřejnými registry. Stejně zajímavé je jednání registračních organizací např. s bankami o zkracování lhůt poskytování hypoték. Při hodnocení výkonnosti Litvy zazněla výtka na neexistenci registru adres, který sice v ČR existuje, ale neexistuje k němu spolehlivá lokalizace na mapovém podkladu.

Veřejné registry patří do gesce MF, ovlivnění aktivit je tedy omezené. Ve věci celkového zkracování lhůt pro vyřízení hypoték by bylo vhodné zahájit jednání s Českou bankovní asociací. Na analýze využití údajů katastru pro potřebu lokalizace adres pracuje O24 a NESS, je nutné analýzu dokončit co nejdříve.

Zpracoval