

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ

Pod sídlištěm 9/1800
182 11 Praha 8 – Kobylisy

V Praze dne 7.11.2007
Č.j.: ČÚZK 5675/2007-24

Cestovní zpráva ze zahraniční služební cesty do Irska

1. Úvodní informace

a) Vysílající subjekt Český úřad zeměměřický a katastrální

b) Termín a místo pracovní cesty ———25. – 29.9. 2007, Dublin, Irská republika

c) Přesné znění názvu akce Konference Property Registration Authority of Ireland and workshop WPLA „Registration the World“

d) Účastníci cesty Ing.Vít Suchánek
Ing. Svatava Dokoupilová

e) Datum zpracování zprávy 7.11.2007

f) Cestovní zprávu schválil dne
předseda ČÚZK

2. Časový přehled pracovní cesty

25. září

Odlet z Prahy do Dublinu

Seznamovací recepce účastníků

26. září

Celodenní program konference

27. září

Celodenní program konference

Slavnostní večeře za účasti prezidentky Irské republiky Mary McAleese jako čestného hosta

28. září

Program konference - dopoledne

Jednání výboru WPLA – odpoledne (Ing. Suchánek)

29. září

Odlet z Dublinu do Prahy

3. Program - projednávané otázky

Konference byla organizována irským Úřadem pro registraci vlastnictví (Property Registration Authority - PRA) při příležitosti oslavy třístého výročí jeho založení a zároveň jako workshop WPLA. Vzhledem k oslavě výročí založení byli hostiteli pozváni též zástupci z mnoha zemí mimo region Evropské hospodářské komise OSN, takže se konference zúčastnilo více než 190 účastníků z 52 zemí a organizací, například též z Austrálie, Bermud, ~~neobvykle početná účast~~ neobvykle početná delegace z Kanady, dále například z Číny, Kostariky, Indie, Indonésie, Jamajky, Lesotha, Nigérie, Nového Zélandu a Singapuru.

Vzhledem k tomu, že informace o irské službě nejsou podle našich znalostí běžněji známé, uvádíme na začátku základní přehled o některých aktivitách PRA a jejich vývoji, čerpané z výročních zpráv (nebylo v detailu na programu konference):

3.1 Aktivity PRA

Zákonem v roce 2006 PRA vznikl transformací z dřívější Land Registry (systém Titles, založena roku 1892) s tím, že převezme úkoly též Registry of Deeds (registrace smluv, založena 1707 – 300. výročí založení). Oba systémy jsou stále aktivní, v systému Titles je dosud registrováno cca 85% nemovitostí, převedení zbývajících 15% do systému Titles je prioritou.

Land Registry

Aktivita	Rok	Přijaté	Zpracované
Žádosti	2006	247024	225230
	2005	215613	226668
	2004	202540	205815
Certifikáty	2006	333522	337424
	2005	352820	360487
	2004	348850	352029

Další služby Land Registry (provedené jak personálem, tak pomocí Internetu)

Název	2006	2005	2004
Inspekce listů vlastnictví	743536	712652	510279
Vyhledání indexů jmen	228919	207689	155013
Vyhledání na mapě	61471	71138	66040
Celkem	1033926	991479	731332

Počty listů vlastnictví k 31.12. ~~let~~[příslušného roku](#)

2003	2004	2005	2006
1598742	1647679	1716662	1770233

Registry of Deeds

Aktivita	2006	2005	2004
Registrace	95684	92859	83464
Vyhledání	348342	329281	295790
Oficiální kopie	5042	5148	5081

Služby elektronického přístupu, nyní poskytované pod novým názvem [landdirect.ie](#), jsou veřejným rozhraním k ITRIS (Databáze záznamů o vlastnictví a příbuzných informací), pomocí kterého [si](#) mohou zákazníci vyhledat, nahlédnout a vytisknout [si](#) listy vlastnictví a registrované mapové plány, získat detaily o probíhajících žádostech a podat podání pro různé služby.

Elektronické transakce

Název	2004	2005	2006
Počet předplatitelů	7500	9200	10926
Počet transakcí on-line	769058	1044073	1074617

Koncem roku 2006:

- více než 85% tradičních zákazníků (advokáti, finanční instituce, právníci, veřejné a místní instituce apod.) přistupují k mnoha dostupným službám on-line,
- zákaznická základna on-line služeb se rozšiřuje o realitní agenty, zeměměřiče, architekty a inženýry,
- přes 90% žádostí o některé služby je uskutečněno on-line,
- více než 4000 obchodních žádostí denně je uskutečněno pomocí [landdirect.ie](#).

Projekt digitálního mapování. Před tímto projektem hranice cca 2.5 miliónu parcel, registrovaných v Land Registry, spolu se zákresem různých věcných břemen, byly získány a zakresleny na cca 32000 mapových listech (většinou ve formátu A0), udržovaných organizací. První fáze projektu digitálního mapování byla uvedena do provozu v dubnu 2006. Zákazník [landdirect.ie](#) může webovým prohlížečem vyhledat parcelu pomocí jejího definičního bodu a systém dodá odpovídající list vlastnictví. Definiční body jsou umístěny v překryvné vrstvě nad současnými vektorovými mapami Ordnance Survey Ireland a ortofoty a jsou rovněž propojeny s GeoDirectory databází, společně produkovanou Ordnance Survey a An Post. GeoDirectory data podporují funkci lokalizace nemovitosti pomocí poštovních adres. Digitalizace registrovaných parcelních hranic v každém hrabství začala v roce 2006 a pro hrabství Longfor byla uvedena do provozu v prosinci 2006. Zbývajících 25 hrabství bude digitalizováno v průběhu příštích pěti let a po dokončení budou digitalizovány hranice více než 15 miliónů parcel.

V oblasti elektronických převodů nemovitostí se připravuje novela zákona, která již prošla všemi etapami v senátu. Má přizpůsobit více než 150 ustanovení, přijatých před rokem 1922, modernějším podmínkám a tím zjednodušit proces převodů nemovitostí a jejich registrace. Tím usnadní též e-Převody a e-Registrace.

Podrobný program konference je uveden v Příloze 2. Byla dána možnost vystoupit celé řadě delegátů ze zemí mimo region UN ECE a jednání konference byla poněkud více zaměřena na problematiku registrace práv k nemovitostem než na katastrální problematiku. Jednání konference a workshopu se uskutečnila v sekcích, ve kterých byly projednávány níže uvedené oblasti.

3.2 Informace o programu konference a projednávaných otázkách

26.9.2007

Zahajovací sekce s přivítáním Catherine Treacy, ředitelky PRA, formálním zahájením konference ministrem pro spravedlnost, nestrannost a právní reformu Brianem Lenihanem, pozdravnými projevy Christiny von Schweinichem (UN ECE výbor pro bydlení z management území) a Petera Creuzera (UN ECE WPLA) a klíčovým projevem Johna Manthorpa (bývalý hlavní registrátor HM LR Anglie a Wales).

Sekce 1: Poskytování integrovaných informačních služeb o území

Organizace pro registraci a správu území jsou držiteli rozsáhlých informačních databází. S probíhajícím rozvojem moderních informačních systémů a všudypřítomným použitím Internetu existují jasné a narůstající požadavky na přístup k informacím. Toto nastává obzvláště tehdy, když jsou dostupná prostorově vztažená data, která mohou být snadno kombinována s dalšími zdroji informací, což přinese přídavnou hodnotu. V tomto prostředí může institucionální uspořádání může potřebovat úpravu a vývoj či přizpůsobení nových, příhodnějších modelů činností a řešení, které se přimykají k obecným a prověřeným technickým standardům. Takové požadavky nejsou již nadále omezeny na zákazníky uvnitř jednotlivých států a požadavek na přeshraniční služby musí být uvažován v budoucím plánování. Při-tom je třeba, aby organizace a rozhodující političtí činitelé si byli vědomi, že musí být dosažena rovnováha mezi „svobodným přístupem k informacím“ na jedné straně a „soukromím a ochranou osobních dat“ na druhé straně. Zatímco je důležité poskytovat uživatelům co nejpřátelštější mechanismy přístupu, tradiční kanály služeb nesmí být zavrženy, pokud se máme vyhnout „digitálnímu rozdělení“.

Sekce 2: Vývoj moderních a trvale udržitelných organizačních struktur

~~Struktury podporující~~ Struktury, které podporují organizace provádějící registrace nemovitostí, procházejí v posledních letech pozoruhodnou evolucí ~~v nedávných letech~~. Další vývoj v organizačních strukturách, včetně spojování několika organizací do jedné, probíhá v řadě zemí. Zatímco taková spojování mohou být jak virtuální, tak fyzická, měl by být kladen důraz na vysokou kvalitu služeb zákazníkům, otevřenost, transparentnost a udržitelnost organizace spolu s možností dosáhnout nebo zachovat finanční soběstačnost, ~~by měl být uvažován~~. Při plánování takových změn by měl být brán zřetel na úspěšnost dosavadních uspořádání, na názory klíčových účastníků a přizpůsobení různým organizačním kulturám. Měly by být rovněž zvažovány další faktory, jako např. vládní agendy vysoké úrovně a dosažení potřeb budoucí generace, ~~by měly být rovněž zvažovány~~. Klíčovým faktorem při úspěšné implementaci úspěšné implementace a řízení takové změny bude uznání toho, to, že lidé (personál, manažeři, zákazníci a klíčové skupiny) jsou v srdci takové reformy. Odpovídajícím způsobem, za účelem dosažení spolehlivých a dobrých služeb, si každá organizace musí budovat důvěru a zavádět změny po částech.

27.9.2007

Sekce 3: Mezinárodní vývoj v elektronické registraci a elektronických převodech nemovitostí

~~Za účelem vyhnout se zmatkům a podpořit jasnost budoucích diskuzí bylo navrženo, že by bylo užitečné, aby WPLA přijala obecné definice v této oblasti. Následující definice byly navrženy k uvážení: Abychom se vyvarovali zmatkům a nejasnostem v budoucích diskuzích, bylo navrženo, aby WPLA přijala v této oblasti obecné definice. K uvážení byly navrženy následující definice:~~

- **eApplicatons** (eŽadosti): Dokumenty nebo služby objednané on-line,
- **eLodgement** (ePodání): Žadosti o registraci učiněné on-line, ale ~~podepsané papírové dokumenty musí následovat, následované podepsanými papírovými dokumenty,~~
- **eRegistration** (eRegistrace): Dokumenty jsou doručeny pouze v elektronickém formátu. Všechny registrace jsou provedeny do elektronického registru. Dokumenty mohou být jak digitálně podepsané elektronické dokumenty, tak skenované verze papírových dokumentů nebo instrukcí / žádostí, doručené zabezpečeným sdělovacím prostředím,
- **eConveyancing** (ePřevody nemovitostí): Bezpapírové transakce přes většinu etap převodu nemovitostí, od přípravy převodu až po jeho dokončení.

Za účelem dosažení pokroku, ať je ~~jakýkoli model příhodný pro daný stát, pro daný stát příhodný jakýkoli model,~~ je kritické plné zapojení klíčových účastníků a žádoucí je dohoda a konsensus. Základní rozhodnutí, které musí být učiněno v každé jurisdikci je, zda je navržen automatický / samočinný nebo automatizovaný proces je navržen. Toto bude často určeno povahou záruk a odškodnění nabízených organizací, provádějící registrace nemovitostí. V předchozím případě (samočinný proces) jsou zákazníci v přímé interakci s registrem a mění ho. V druhém případě (automatizovaný proces) personál provádí konečnou změnu registru, založenou na elektronické informaci podané zákazníkem. Trendem je dovolit úroveň elektronické registrace omezeně důvěryhodným a známým zákazníkům, pro které je ověření totožnosti snadno dostupné. Fázovaný přístup, vytváření víry a důvěry, měnění postojů, chování a návyků při rozeznání potřeby školení a podpory jsou evidentní. Je uznáváno, že papírové prostředí obsahuje s tím spojená rizika. Zatímco jsou nová rizika identifikována při přechodu na elektronické služby, dokonce i v prostředí digitálního pedpisypodpisu infrastruktury veřejných klíčů (PKI), bude pokračující/pokračovat potřeba zabývat se záležitostmi, vztahujícími se k riziku a právní zodpovědnosti. Toto je případ všech projektů, zahrnujících nové návrhy procesů zpracování. Další záležitosti k uvážení zahrnují archivování a dlouhodobé řízení informací pro právně přípustné funkce, tedy zda je vhodné učinit systémy elektronické registrace povinnými nebo dobrovolnými a jak stimulovat jejich používání.

Sekce 4: Základy bezpečných a přístupných registrů o půdě

S tím, jak posun k elektronickým registrům a elektronické registraci nabývá ~~tempo; na tempu, bude~~ se mnoho jurisdikcí bude muset zabývat reformou legislativy. I když se jurisdikce nacházejí v různých bodech spektra, je rozhodující, aby ~~všechna rizika byla ohodnocena, vnímané obavy zaplašeny a skutečná znepokojení oslovena, byla ohodnocena všechna rizika, zaplašeny vnímané obavy a vyvrácena reálná znepokojení.~~ Organizace si musí být neustále vědomy hrozby podvodu a vyvíjet systémy pro vlastní ochranu svých organizací, i ochranu dat a zákazníků. Byly uvedeny n některé příklady podvodů byly uvedeny a stálá ostražítost v této oblasti bude vyžadována v této oblasti stálá ostražítost. Může být potřebné pokračovat v legislativních změnách, které by definovaly podvodné instrumenty, instrumenty

a zvýšily schopnost rektifikovat [registr,registr.Bude](#) potřeba zlepšit pojistné rezervy, znovu uvážit požadavky na plné moci a zvýšit tresty za podvody. Existují obzvláštní výzvy pro jurisdikce, které provozují tzv. „otevřené“ registry, a i když zde není přesná definice [toho](#), co to znamená, [nicméně](#) je zde [přesto](#) narůstající požadavek prezentovat výzvy, které potřebují být zvažovány a projednávány.

28.9.2007

Sekce 5: Výzvy a příležitosti pro registry budoucnosti

Je zřejmé, že současné a budoucí výkonnosti dovolí organizacím registrace nemovitostí revidovat jejich tradiční role a pohlížet na rozšíření činností. Jejich dlouhodobá životaschopnost a pokračující důležitost může velmi dobře vyžadovat rozšíření jejich tradičních rolí. Toto bude zahrnovat možnost přidání úplnějších informací o půdě a [nemovitostem nemovitostech](#) vztažených do registrů, například informace o veřejných službách a [infrastrukturálních zájmech,infrastruktufe](#), jako jsou například kabely, potrubí a další věcná břemena, topografii parcel a budov a různé informace, nyní obsažené v jiných registrech nebo papírových databázích. Toto může rovněž zahrnovat práva, povinnosti a omezení, která nejsou v současnosti obsahem pozemkových registrů, jako například informace o klimatické změně, [vyzařování obchodování s množstvím povolených emisí kyslíčnicku uhličitého /carbon credit trading??/](#), držbu pozemků pro dolování, vodní práva a, v některých [jurisdikcích, jurisdikcích i](#) domorodá práva k nemovitostem. V přechodu na z hlediska životního prostředí přátelštější stavební technologie a při důležitosti hodnocení energetické náročnosti se takové informace stanou [více rozhodujícími důležitějšími](#). V Evropské unii [se toto stane bude toto](#) požadavkem od roku 2009 [směrem do budoucnosti](#). Takové změny zvýší dlouhodobou životaschopnost, důležitost a stabilitu organizací registrace a správy nemovitostí. Avšak, jejich hodnota pro občany a jejich příspěvek vládě bude vyžadovat neustálou reformu a investice do rozličných podkladových [infrastruktur dat, datových infrastruktur](#). Mnoho z těchto záležitostí je již [eslovene zpracováno](#) v různých jurisdikcích, které mají kapacity transformovat modely činností, podle nichž pracují.

Zatímco [jsou](#) všechny tyto změny [jsou na cestě stadiu příprav, budou narůstající roli při zvyšování výkonu hrát](#) měření a analýza procesů a výkonů organizace (benchmarking) [budou hrát narůstající roli při zvyšování výkonu](#). Jestliže se k nim přistoupí korektně, mohou napodobovat účinky soutěže v organizacích soukromého sektoru a být katalyzátorem inovací a podpory univerzálních standardů. Není v tom ovšem jasno a zatímco [již bylo a ještě bude podniknuto](#) mnoho pokusů [již bylo a bude podniknuto](#), bude ještě trvat nějaký čas, než se [vynoří objeví](#) a budou schváleny jasné metodologie, které budou mít plně podnikatelský a holistický přístup k předmětu.

Závěrečná sekce

Závěrečná sekce sestávala ze shrnutí obsahu jednotlivých sekcí a ze závěrečných vystoupení Christiny von [Schweininchem Schweinichen](#) za UN ECE a Catherine Treacy za hostitele PRA. Součástí byla též pozvání na nejbližší workshopy WPLA, a to v

- Norsku, Bergenu, ve dnech 10.-11.4. 2008 na téma „[Empoverement, Empowerment of the Poor](#)“ a
- Chorvatsku, Cavtatu u Dubrovníku, ve dnech 2.-3.10.2008 na téma „Influence of Land Administration on People and Business“.

Podrobný program workshopu je uveden v příloze č.1.

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

John Manthorpe, Spojené království, „Pozemkové registrace – kontrola zdravotního stavu“

Klíčový proslov v zahajovací sekci. Není snadné nalézt kritéria pro odhad, zda pozemkové registrace jsou v dobrém stavu. Pouze země ~~s usazeným déle fungujícím~~ systémem pozemkových registrací dosáhly stability a ekonomického pokroku. Aby pozemková registrace byla úspěšná, musí fungovat v zákonném rámci, musí odrážet a respektovat vzory držby země, musí být nestranná a prostá konfliktu zájmů, otevřená, přístupná a nedrahá, musí působit ve společnosti, respektující lidská práva a v neposlední řadě musí být financovaná takovým způsobem, aby byla trvale udržitelná jako životně důležitý prvek sociální a ekonomické infrastruktury. Dospělé systémy pozemkových registrací a mapování mají v současné době mnoho příležitostí těžit z rozvoje technologií, avšak pro milióny lidí na světě zůstává zřízení důvěryhodné pozemkové registrace ~~vyzývavou, ale dosud nedostižitelnou~~ ~~prioritou, výzvou, ale bohužel dosud nedostižitelnou~~. Základem všech systémů pozemkových registrací je podchycení vzájemných vztahů mezi půdou a vlastnictvím, právy k nim a držiteli těchto práv. Registrace smluv a registrace vlastnických práv (Titles) jsou převažujícími systémy ~~nave~~ světě. Mají mnoho modifikací, ale slouží stejnému účelu. V systému registrace vlastnických práv vláda garantuje práva po jejich ~~vyšetření~~ ~~prozkoumání~~. V systémech registrace smluv je zodpovědnost sdílena mezi notářem (připravuje platnou smlouvu a doručuje ji registračnímu úřadu) a registračním úřadem, zodpovídajícím za registraci smlouvy. Byl uveden přehled historického vzniku a současného stavu v některých oblastech a zemích:

- Napoleonský katastr, zavedený ve Francii a mnoha zemích, které byly pod jeho nadvládou,
- Anglie, Rakousko-Uherské a Pruské císařství. Koncem 19. století se systém v Anglii, zavedený 1862, dostal do problémů. Systémy registrace vlastnictví (pozemkové knihy) v Rakousku-Uhersku a Prusku byly považovány za nejlepší na světě a jejich principy byly využity ke zdokonalení systému v Anglii,
- Austrálie, kde v polovině 19. století byl ~~vynalezen~~ ~~zaveden~~ Torrensův systém, který se rozšířil do mnoha dalších oblastí světa,
- USA. Přes doporučení světového kongresu o registraci nemovitostí, který se konal r. 1893 v Chicagu (pravděpodobně prvé světové setkání na toto téma) zavést Torrensův systém, převažuje systém pojištění vlastnických práv (titles). Pojišťovny titulů jsou silné a finančně úspěšné a trh s nemovitostmi v USA funguje. Zůstává však legitimní otázka, zda občané USA získávají ~~z tohoto systému~~ nejlepší obchod ~~z tohoto systému~~. Systém je hluboce zakořeněn ve společnosti a podporují ho silná lobby, též realitní agentury a hypoteční společnosti, které dostávají od pojišťoven významné platby za ~~posilání~~ ~~získávání~~ ~~zákazníků~~ – platby však pocházejí z pojistného od vlastníků domů. Avšak současný stav ~~prochází~~ ~~posouzením~~ ~~je nyní ohodnocován~~ na základě podnětu od Unie ~~zákazníků~~ a dalších. Mám nad systémem v USA otazník, poskytuje menší ochranu za větší cenu.
- Východní Evropa. Celá oblast udělal pozoruhodný pokrok ve znovuzavedení systémů pozemkové registrace.
- Čína. Dne 16.3.2007 byl schválen zákon, poskytující ochranu soukromému vlastnictví a tím se Čína dostala do rodiny národů, uznávajících důležitost ochrany soukromých práv k půdě.
- Rozvíjející se země. Stále existují rozsáhlé oblasti, které mají skutečné potíže a tam, kde řádí chudoba, sucha, hladomory, HIV / AIDS, povstání, politická a administrativní selhání je těžké prohlásit, že zabezpečení vlastnických práv k nemovitostem vše vyřeší. Je však pravdou, že toto nemůže být zanedbáno jako součást rekonstrukce

každé společnosti, snažící se vyšplhat z endemických potíží. Obzvláštními případy zhroucení práva a pořádku v pozemkové registraci mohou být Kolumbie a Súdán. V Kolumbii mohly být milióny hektarů zemědělské půdy odcizeny rolníkům, kteří jsou po tisících masakrováni, registrátoři nemovitostí vražděni a systém pozemkové registrace je v nepořádku. V Súdánu bylo vloni 12000 uprchlíků z Darfuru, kteří se v osmdesátých letech 20. století usadili ve státě Gezira, nuceně přemístěno proto, aby jejich domovina mohla být změněna na komplex obchodních a rekreačních středisek „Dreamland“. Přitom dříve patřil systém pozemkové registrace v Súdánu k nejpokrokovějším v Africe.

Naformátováno

Je třeba zavést systémy pozemkové registrace do rozvíjejících se zemí, ale novými způsoby tak, aby mohly odrážet nejen soukromé právo k půdě, ale též rodinná, kmenová nebo vesnická práva, kdy produkce z půdy je sdílena. Je také požadováno zavedení uživacího práva k půdě. Jedním z podnětných návrhů může být zavedení vlastnického práva ve třech úrovních – počátečního, vztahujícího se k bloku půdy, právo držby, vztahujícího se k nespecifikovanému pozemku uvnitř bloku a neomezeného vlastnického práva ke specifikovanému pozemku.

Prioritou nás, jako specialistů v oblasti pozemkové registrace, musí být v prvé řadě rozvoj systémů ve vlastních zemích, ale musíme též věnovat pozornost tomu, že dobro našich občanů je nevyhnutelně ovlivňováno tím, co se děje mimo naše hranice.

Patricia Montgomery, Severní Irsko. K dubnu 2008 bude plně zformována „Land and Property Service Agency“ – Servisní agentura pro půdu a vlastnictví, která spojí dosavadní Rate Collection Agency, Valuation and Land Agency, Ordnance Survey Northern Ireland a Land Registers Northern Ireland. První část spojení byla dokončena v dubnu 2007.

Mats Snäll, Lantmäteriet, Švédsko. Nová švédská pozemková registrace. Otázka spojení Land Registry (pozemkové knihy) s Lantmäteriet (Národní zeměměřická služba Švédska) byla diskutována několikrát v průběhu několika let. Jedním z výsledků bylo snížení počtu úřadů pozemkové knihy, které jsou samostatnými organizacemi při místních soudech, z téměř 90 na 7 v roce 2001. V r. 2005 parlament rozhodl na základě vládního návrhu o převedení úřadů pozemkových knih do Národní zeměměřické služby Švédska. Důvody – pozemkové knihy získají ze soustředěné zodpovědnosti v jedné vládní organizaci s jednotným řízením a soudy se budou moci zabývat jen opravdu soudními případy. Sloučení se uskuteční k 1.7.2008. Příspěvek se dále zabýval otázkami dopadů, které ze sloučení vyplývají, a to v oblastech personálu, rozdílné kultury, pracovních postupů a legislativy, služeb a zákazníků. Byla zvolena cesta pozvolného slučování obou kultur namísto vynuceného přizpůsobování.

Simon Libbis, Rozvoj systému elektronického převodu nemovitostí v Austrálii, Austrálie. Systémy registrace nemovitostí byly převedeny na počítače od počátku osmdesátých let 20. století, století, koncem 80. let některé jurisdikce (8 v Austrálii) zavedly vzdálený elektronický přístup k datům, od 90. let se datují návrhy elektronizovat postupy přípravy a podání dokumentů k registraci. Průzkumy u velkých uživatelů, např. bank, ukázaly, že systém pro elektronické převody nemovitostí musí být jednotný v národním měřítku. Byl zřízen Národní řídicí výbor (NSC) a Národní úřad pro elektronické převody nemovitostí (NECO) za účelem zřízení a zavedení Národního elektronického systému převodu nemovitostí (NESC). NESC poskytne prostředky pro transakce nemovitostí přípravou dokumentů a zaplacení převodu, elektronické podání registrační kanceláři pro registraci a zaplacení souvisejících poplatků a daní, nebude řešit celý proces (například přípravu kupních smluv a dokumentace dokumentaci půjček, procesy pro kontrolu a registraci v registrační kanceláři). Dokumenty definující NESC jsou Národní obchodní model, Národní implementační strategie, Dohody o národním řízení a Popis národního provozu. Součástí obchodního modelu je jednotný elektronický datový standard pro elektronické převody nemovitostí. Začínají se připravovat legislativní změny nutné pro zavedení NECS.

Heidi Rätsep, Estonské zkušenosti s elektronickým doručováním, Estonsko. V Estonsku obsahují informace, týkající se půdy, vlastnictví a budov následující registry:

1. Pozemkový katastr (mapy, souřadnice, výměry, užití půdy apod.) – pod ministerstvem životního prostředí,
2. Registr budov (technické záležitosti a dokumentace budov) – pod ministerstvem ekonomických záležitostí a komunikací,
3. Land register („Pozemková kniha“ – vlastnická práva a jejich omezení) – Centrum pro registry a informační systémy pod ministerstvem spravedlnosti.

Centrum pro registry a informační systémy je státní agentura a vedle pozemkové knihy spravuje ještě například obchodní registr, informační systém pro notáře a soudní informační systém. Pozemková kniha je udržována 13 odbory místních soudů, které pracují pod 4 krajskými soudy. Pozemková kniha sestává z registru, který je uspořádán z vkladů pro každou nemovitost, práva vznikají, jsou měněna nebo zanikají vkladem; a dále z archivu, uchovávajícího doručené dokumenty. Informace v registru jsou rozděleny do 4 částí, a to:

1. katastrální informace (adresa, výměra, účel půdy),
2. vlastnická práva,
3. věcná břemena, omezení, užívací práva a další poznámky,
4. hypotéky.

Prodávající nebo kupující nemovitost musí použít služeb notáře. Proces převodu nemovitostí sestává z těchto kroků:

1. Notář provede nezbytné dotazy a připraví smlouvu. Informace z pozemkové knihy a dalších státních registrů je možno importovat přímo do smlouvy.
2. Notář zašle digitálně podepsanou smlouvu a žádost Pozemkové knize.
3. Registrátor obdrží elektronickou žádost, a to metadata (účastníci, předměty, státní poplatek, ...) a digitálně podepsanou smlouvu.
4. Registrátor prověří žádost, zda obsahuje všechny požadované údaje.
5. Asistent soudce provede vklad.
6. Registrátor zašle rozhodnutí notáři a účastníkům.

Estonské registry si vyměňují informace pomocí vládního informačního systému, nazývaného X-Road. Vedle notářského informačního systému si Pozemková kniha vyměňuje on-line informace s dalšími registry, například s Pozemkovým katastrem a registry obyvatel a obchodním. V současné době není nutná žádná papírová korespondence mezi notáři a Pozemkovou knihou. Centrum pro registry a informační systémy nabízí tyto informační a on-line služby:

- webové dotazovací systémy,
- integrovanou výměnu dat,
 - i. XML služby,
 - ii. služby pomocí X-Road,
- měsíční nebo denní reporty pomocí e-mail nebo FTP,
- elektronický dotazovací systém zahájil provoz v roce 2003.

To poskytuje příležitost vyhledat nemovitost při znalosti čísla nemovitosti, adresy, katastrálního kódu nebo jména nebo kódu vlastníka. Služby jsou zdarma pro všechny státní instituce, notáře a orgány, prosazující veřejnou moc a dále též pro vlastníka, pokud chce vidět své nemovitosti (pomocí X-Road portálu). Jsou dále dostupné pro každého na základě smlouvy a poplatku nebo též bez smlouvy, ale na základě autentifikace a platby za data pomocí internetového bankovníctví.

Robbie Muir, E-převody nemovitostí na Novém Zélandu, Nový Zéland. Počítačový systém Landonline byl plně uveden do provozu v r. 2002, po dokončení převodu z papírové dokumentace. Dovoloval elektronický přístup k dokumentům. Dalším významným krokem jsou E-převody nemovitostí. Trh převodu s nemovitostmi je vysoce regulován a právníci mají prakticky monopol. Nová legislativa, umožňující provádět převody nemovitostí též jiným profesím vstoupí v platnost od poloviny roku 2008. Systém „e-dealing“, umožňující předplatitelům doručovat elektronicky převody nemovitostí, hypotéky a jejich zánik, byl

zaveden v roce 2003. E-dealing částečně vychází ze systému „E-Registration“, provozovaném v Ontariu. Dvě právnické firmy, zastupující prodávajícího a kupujícího, připraví on-line podání ve sdíleném pracovním prostoru. Transakce musí být potom certifikována a digitálně podepsána oprávněnými zástupci každé strany. Legislativa stanovuje speciální ustanovení pro povolené nástroje užívané ve sdíleném prostoru. Certifikační postup je klíčovým prvkem při nahrazení dřívějšího postupu. Všechny právnické firmy musí získat licence systému e-dealing a každý jejich pracovník musí mít digitální certifikát. Digitální certifikáty jsou vyžadovány pro všechny úrovně přístupu k systému e-dealing, ale schopnost certifikovat a podepisovat převody nemovitostí je omezena na kvalifikované osoby, oprávněné provádět převody nemovitostí, jejichž žádosti jsou zkoumány před udělením práva certifikovat a podepisovat. Systém e-dealing byl od roku 2003 volitelný vedle tradičního způsobu, avšak od srpna 2007 je jeho užívání povinné, obsluhuje však prozatím pouze rutinní transakce (asi 65% všech). Provádí se jeho rozšíření a předpokládá se, že by mohl fungovat pro všechny typy převodů od konce roku 2008.

e-Registrace a e-Převody v Irsku, John O'Sullivan, Irsko.

E-registrace jsou chápány jako zřetelná, ale kriticky důležitá podmnožina celého procesu e-Převodů nemovitostí a PRA pracuje od roku 2002 paralelně na těchto cílech. Portál PRA landdirect.ie umožňuje posílat od r. 2002 žádosti o registraci elektronicky, dosud však musí být doprovázeno papírovou formou – asi 32% všech žádostí používá tento způsob. PRA v roce 2006 publikovala vizi e-Registrací, která bude zaváděna po jednotlivých krocích. Bude z počátku dobrovolná a PRA bude ~~pevzbužovat – podněcovat~~ užívání standardizovan~~ých~~ ých formulář~~ů~~ ů, uveden~~ých~~ ých ve vyhlášce a také nižšími poplatky za elektronickou registraci. V první fázi budou zavedeny následující kroky. V březnu 2008 e-registrace zániků břemen, e-registrace břemen (2009), dále e-registrace těch převodů nemovitostí, kdy nedochází k dělení parcel (úplné převody), brzy potom e-převody v případě úmrtí registrovaného vlastníka a registrace schémat budov, včetně vícenásobných jednotek. Poslední dva kroky však ještě vyžadují detailnější implementační strategii a administrativní posudky. Fáze 2 se bude týkat digitálně podepsaných dokumentů. Otázka zavedení e-Převodů byla na programu komise pro právní reformu, která v roce 2005 publikovala zprávu „Modelování irského systému převodu nemovitostí“. Předvídají se tři pracovní proudy zavedení e-Převodů:

- vývoj převodů, řešící procesní, technické a obchodní záležitosti,
- zlepšování procesů,
- legislativní změny - novela, značně zjednodušující procesy převodu nemovitostí, již prošla senátem.

Byl zřízen řídicí výbor, složený ze zástupců PRA a hlavních uživatelů jak ze soukromého, tak veřejného sektoru s cílem koordinovat další fáze zavádění e-Převodů.

Kate Murray, Novely zákonů, vztahující se k podvodům s nemovitostmi a Akční plán ministerstva vládních služeb proti podvodům s nemovitostmi, Ontario, Kanada.

Na základě konkrétních soudních případů, týkajících se podvodů s nemovitostmi, byla přijat nový zákon a akční plán. Podvody jsou dvojího typu. Hypotéční se většinou dotýkají finančních institucí, často zahrnují uměle navýšenou cenu nemovitosti sérií prodejů a koupí nebo pokud žadatel poskytne nepravdivé informace o zaměstnání a příjmu. Podvody vztahujícími se k vlastnictví nemovitosti jsou většinou dotčeni individuální vlastníci domů, podvodníci často použijí ukradenou identitu nebo zfalšované dokumenty a převedou nemovitost na sebe bez vědomí registrovaného vlastníka. Potom nemovitost zatíží hypotékou a jakmile obdrží peníze, zmizí. Zákon o ochraně zákazníků a o modernizaci služeb, schválený 20.12.2006 oslovuje záležitosti, týkající se podvodů s nemovitostmi. Zákon:

- poskytuje ochranu proti registraci podvodných nástrojů,
- zlepšuje schopnosti rektifikovat vlastnické právo (title),

- racionalizuje aplikační postupy Fondu pojištění vlastnických práv,
- poskytuje řediteli Divize vlastnických práv a zeměměřických služeb provincie Ontario [možnost](#) suspendovat a obnovit přístup k elektronickému registračnímu systému,
- zvyšuje pokuty za porušení zákona, týkající se nemovitostí, [až](#) na výši od 1000 do 50 000 CAD.

Definované podvodné nástroje:

- podvodná osoba vydávající se za příjemce nebo prodávajícího nemovitost,
- instrumenty vydané pod zfalšovanou plnou mocí,
- převod břemena [ea](#) podvodníkem nebo
- další vyjmenované nástroje

nemají žádný vliv na vlastnická práva.

Podvodná osoba je definována jako osoba

- která zfalšovala dokument,
- je fiktivní nebo
- vydávající se za někoho, kdo má být v dokumentu, ale ví, že tato osoba není registrovaným vlastníkem nemovitosti nebo zájmu na nemovitosti, dotčeného dokumentem.

Podvodný dokument je neplatný, nehledě na registraci. Nic v legislativě nezrušuje účinky registrovaného dokumentu, který není podvodný, včetně dokumentů registrovaných následně po podvodném dokumentu.

Rektifikace vlastnického práva:

- ředitel může rektifikovat vlastnické právo,
- varovat vlastnické právo a uspořádat slyšení,
- vymazat podvodný dokument,
- jestliže si strana zvolí soudní postup na rektifikaci práva, ředitel musí dostat upozornění a být účastníkem řízení,
- ředitel specifikoval důkazy, vyžadované pro účely Fondu pojištění vlastnických práv.

Akční plán dalších kroků zahrnuje problematiku přístupu k elektronickému registračnímu systému (ELRS) a problematiku plných mocí. Ministerstvo plánuje změny v přístupu, které zaručí, že pouze řádné strany, splňující požadavky na identitu, finanční zdroje a odpovídající kvalifikaci, budou mít přístup k systému. Návrhy omezují právo registrovat převod nemovitostí pouze na právníky. Přístup k ELRS bude vyžadovat podání žádost k ministerstvu a uzavření dohody s ním. Provádějí se změny v systému, aby byla oddělena schopnost registrace a schopnost vyhledávání.

Rik Wouters. Co příště po dokončení LIS v Nizozemí, Kadaster, Nizozemí.

Kadaster a jeho informační systémy dosáhly velmi dobré úrovně, je finančně plně soběstačný, počet zaměstnanců se snížil z 3700 na 2100, od 1.1.2004 došlo ke spojení s Topografickou službou ministerstva obrany, notáři zasílají smlouvy elektronicky s digitálním podpisem, informace jsou dostupné on-line. Vývoj se však nezastaví a do budoucna jsou připravovány zejména tyto inovace:

- poskytování informací o umístění kabelů a potrubí, Informační středisko kabelů a potrubí se v r. 2008 stane integrální součástí Kadaster a informace budou poskytovány přes jeho portál, 3-D katastr umožní registrovat a vizualizovat umístění infrastruktury,
- osvědčení o energetické výkonnosti /úspornosti/ budov. Osvědčení jsou vydávána certifikovanými společnostmi a data o udělených certifikátech budou dostupná přes portál Kadaster,

- od roku 2007 je Kadaster zodpovědný za registraci a údržbu informací o veřejných břemenech, uvalených vládními a nevládními organizace s výjimkou břemen, uvalených obcemi,
- zapojení databází Kadaster (pozemkové a katastrální registry, katastrální mapy, topografická mapa 1:10000) jako klíčových (základních) registrů do širšího systému autentických registrů.

Záznam z jednání výboru WPLA dne 28.9. v Dublinu

Setkání pracovní skupiny se konalo v Dublinu v pátek 28. září 2007 odpoledne. Setkání předsedal p. Creuzer (Německo), předseda výboru WPLA a jako další členové rady se účastnili: p. R. Kugler (Rakousko), p. D. Pahic (Chorvatsko), p. V. Suchanek (Česká Republika), pí. M. Hauksdottir (Island), p. B. Mikuta (Litva), pí. I. Gonzales Garcia (Španělsko) a p. T. Beardsall (Spojené království).

Výsledek semináře v Dublinu

Výbor projednával výsledky konference „Registering the World“ , která byla organizována PRA a konala se v Dublinu od 26. do 28. září. Organizátoři byli pochváleni za výborně odvedenou práci a dobré vedení konference. Výbor považuje, že konference byla velmi **dobře** **hojně** navštívena **zástupci** více než 20 členskými zeměmi ECE, a zaznamenal **také** vysoký zájem nečlenských zemí. Výbor také projednával, jak lépe přitáhnout pozornost zemí EECCA a SEE. Jeden ze závěrů konference zahrnoval možnost pro WPLA pracovat dále na definicích „e-převody“. WPLA a její výbor projedná tento návrh podrobněji.

P. M. Treacy z PRA informoval výbor, že návrh zprávy bude poslán nejdříve členům výboru ke komentářům a poté na sekretariát k dokončení. PRA pošle zprávu, jakmile bude dokončena, všem účastníkům konference.

Usnesení 68. zasedání Výboru bydlení a management půdy

Sekretariátem byly poskytnuty informace o rozhodnutích přijatých Komisí na 62. zasedání a Výborem pro bydlení a management půdy na 68. zasedání. Významná rozhodnutí pro práci WPLA zahrnují:

- Schválení kompetencí („Terms of reference) WPLA,
- Příspěvek k 3. regionálnímu „Implementation Forum“ pro trvale udržitelný rozvoj (28.-29. leden 2008, Ženeva), a **specifičtější** **podrobněji** o „půdě“ na základě zkušeností, získaných WPLA a rámcový příspěvek, připravený Komise pro trvale udržitelný rozvoj
- Praktické opatření pro Studii o neformálním usídlení (viz dále),
- Zahnutí kapitoly o správě území do Profilu státu Běloruska, věnovaného sektoru bydlení,
- Schválení návrhu na zřízení „Real Estate Market Advisory Network“ (REM) - Poradní skupiny pro trh s nemovitostmi, včetně kompetencí REM (viz dále),
- Podání zprávy o programu výkonnosti a sebehodnocení seminářů WPLA. Výbor vyzval sekretariát rozeslat WPLA dotazníky pro příští dvouleté hodnocení v r. 2009, aby mohly být zodpovězeny specifické otázky, vztahující se ke správě pozemků,
- Společný seminář CHLM/FIG „Spatial Information Management Towards Environmental Management of Mega Cities“, Valencie, Španělsko, 18.-21. února 2008.

Příprava 5. zasedání WPLA (19.-20. listopad 2007)

Výbor projednal prozatímní agendu (ECE/HBP/WP.7/2007/1) a praktická opatření pro zasedání, zejména:

- (a) Organizace hloubkové diskuse o institucionálních výzvách v pozemkové správě a o poplatcích a úplatách

Pro hloubkovou diskusi o institucionálních výzvách následující země vyjádřily svůj zájem připravit vystoupení (každé 5 minut): Ázerbájdžán, Bulharsko, Chorvatsko a Tádžikistán. Zástupce Norského katastrálního úřadu připraví klíčový projev. Diskuse bude následovat.

Jednání o poplatcích a úplatách bude založeno na zprávě o činnosti připravené delegací Litvy (10 min.), založené na dotazníku zaslaném všem členským zemím. Výbor zaznamenal se zadostiučiněním vysokou rychlost reakce. Delegace Spojeného království připraví PPT prezentaci (15 min.). Diskuse bude následovat.

- (b) Revidovaná Revize struktury plánu činnosti

Výbor zaznamenal revidovanou strukturu a zřetelné vazby mezi programovými prvky a semináři.

- (c) Schválení kompetencí REM

Výbor WPLA byl informován, že Výbor pro bydlení a management půdy návrh schválil. Předseda a členové výboru WPLA očekávají, že po tolika jednáních během loňského roku, zahrnujících jak komisi, tak výbor WPLA, bude zřízení REM bude úspěšně schváleno na setkání WPLA.

- Výbor také diskutoval o postupech výběru kandidátů do REM a souhlasil s tím, že to bude klíčové pro úspěšnost REM. Sekretariát informoval výbor o tom, že kontaktoval dva možné kandidáty, aby je bylo možno odsouhlasit po zasedání WPLA v Ženevě. Výbor pociťuje, že diskuse o praktické spolupráci s REM by mohly začít na jaře 2008.

Sekretariát informoval výbor, že EXCOM by také měl dodat souhlas s jeho návrhem později tento rok.

- (d) Volby výboru.

- Členové výboru diskutovali o jeho budoucím složení.

Přehled probíhajících činností.

Politiky správy půdy.

Poplatky a úplaty. Vývoj projednal postupy přípravy studie o poplatcích a úplatách. Bylo navrženo, aby studie byla připravena konzultantem. Bylo uvedeno jméno konzultanta bylo uvedeno a delegacemi Spojeného království a Německa bude zaručena finanční podpora bude zaručena delegacemi Spojeného království a Německa. Řecká delegace hledá možnosti tisku studie její institucí.

Výbor požádal sekretariát, aby připravil kompetence pro konzultanta a vzal také přitom do úvahy potřeby zemí EECCA a SEE. Na práci konzultanta bude dohlížet výbor, který bude působit jako referenční skupina.

- Seminář* je plánován v Cavtatu, Chorvátsko (Vliv správy půdy na lidi a ekonomiku, 2.-3.10.2008) a výbor přivítal organizaci takového semináře.

Hlavní trendy charakterizující vývoj v oblasti správy půdy.

Neformální usídlení. Výbor WPLA byl informován o rozhodnutí, přijatém Výborem pro bydlení a management půdy o přípravě studie o neformálním usídlení a přivítal nabídku pí. Potsiou (Řecko) poskytnout její zkušenosti ve správě půdy, které bude asistovat rakouský expert (jméno neurčeno). Budou pracovat společně s pí. Tsenkovou, expertem na bydlení a prostorové plánování. WPLA bude požádána o jména expertů do referenční skupiny pro dohled nad prací výše uvedených expertů.

Byly poskytnuty informace o plánovaném semináři v Bergenu, Norsko (Právní posílení chudých, 10.-11.4.2008) a výbor přivítal organizaci takového semináře.

Posudky správy půdy (LAR)

Posudek správy půdy v Bulharsku: Předseda informoval výbor o přípravách LAR v Bulharsku, který se uskuteční 14.-19.10.2007. Hostitelské úřady jsou dobře připraveny a tým mezinárodních expertů je sestaven.

Posudek správy půdy v Tádžikistánu: Sekretariát obdržel písemnou žádost o provedení LAR v roce 2008. Provedení budou nápomocni experti FAO, kteří jsou v Tádžikistánu. Sekretariát musí informovat delegaci Tádžikistánu o možných datech mise.

Posudek správy půdy v Kirgizstánu: Byla poskytnuta informace o rozhodnutí Výboru o provedení st příští ho profilu země v bytovém sektoru v Kirgizstánu, ve spojitosti s Přehledem výkonnosti v životním prostředí, který byl též požadován.

Jsou předvídány následné workshopy po Posudcích správy půdy v Bulharsku (jaro 2009) a v Ázerbájdžánu (podzim 2009). Náměty a programy jsou předmětem jednání.

Mezinárodní spolupráce a podpora činnosti WPLA

Členové výboru podali zprávy o aktivitách spolupráce s dalšími mezinárodními organizacemi. ECA se také zajímá o zkušenosti WPLA. Očekává se, že několik mezinárodních organizací, včetně Světové banky, navštíví zasedání WPLA v Ženevě.

Další záležitosti

Výboru bylo připomenuto, že jeho další zasedání je plánováno na neděli, 18.11.2007 v Paláci národů od 16 do 18 hodin. Jako přípravu na nadcházející zasedání bude výbor projednávat předběžný program.

Výbor též jednal o tom, zda se má konat jeho přídatné jednání v únoru 2008. Rozhodnutí bude přijato v listopadu.

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

Ke zprávě je v tištěné podobě připojen detailní program a seznam účastníků. Tištěné PPT prezentace podstatné části vystoupení a DVD-ROM „The story of the Land Registry and Registry of Deeds“ jsou uloženy u účastníků cesty. Většina příspěvků je též vystavena na webu pořadatelů konference na adrese <http://www.prai.ie/index.asp?locID=203&docID=-1>.

6. Závěr z cesty a doporučení k využití poznatků

1. Využití poznatků z konference, zejména v oblasti e-převodů nemovitostí, při dalším rozvoji ISKN.

Zodpovídá: Ing. Vít Suchánek

2. Navrhnout do plánu zahraničních pracovních cest návštěvy:

- Společného semináře CHLM/FIG “Spatial Information Management Towards Environmental Management of Mega Cities”, Valencie, Španělsko, 18.-21. února 2008.
- Semináře WPLA v Bergenu, Norsko (Právní posílení chudých, 10.-11.4.2008)
Semináře WPLA v Cavtatu, Chorvátsko (Vliv správy půdy na lidi a ekonomiku, 2.-3.10.2008)

Zodpovídá: Ing. Vít Suchánek

3. Zvážit vhodnost vyslání experta ČÚZK jako člena týmu pro Posudek správy půdy v Tadžikistánu.

Zodpovídá: vedení ČÚZK

Zpracovali : Ing.Vít Suchánek
Ing. Svatava Dokoupilová