

# ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ

Pod sídlištěm 9/1800  
182 11 Praha 8 – Kobylisy

V Praze dne 21.4.2008  
Č.j.:ČÚZK1912/2008-11

## Cestovní zpráva ze zahraniční služební cesty do Norska

### 1. Úvodní informace

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| a) Vysílající subjekt            | Český úřad zeměměřický a katastrální   |
| b) Termín a místo pracovní cesty | 12.-15.4., Honefoss, Oslo, Norsko  |
| c) Přesné znění názvu akce       | Studijní cesta k Norwegian Mapping and Cadastre Authority  |
| d) Účastníci cesty               | Ing. Karel Štencel<br>Mgr. Lenka Vrzalová<br>Ing. Vladimíra Žufanová<br>Ing. Svatava Dokoupilová |
| e) Datum zpracování zprávy       | 21.04.2008   |
| f) Cestovní zprávu schválil dne  | .....<br>předseda ČÚZK   |

## **2. Časový přehled pracovní cesty**

*Sobota 12.04.2008*

14:40 - odlet z Prahy  
16:30 - přílet do Osla

*Neděle 13.04.2008*

Volný program

*Pondělí 14.04.2008*

08:30 - odjezd do Honefossu – Statens kartverk  
09:00-16:00 - prezentace a exkurze ve Statens kartverk  
16:00-17:00 - návrat do Osla  
19:00 - večerní program

*Úterý 15.04.2008*

08:30-13:00 - návštěva Plánovacího a stavebního úřadu na magistrátu města Osla  
13:00 - ukončení návštěvy a odjezd na letiště  
17:30 - odlet z Osla  
19:30 - přílet do Prahy

## **3. Program - projednávané otázky**

Pracovní návštěva se týkala především seznámení se s fungováním pozemkové knihy a katastru v Norsku. Obě zmíněné součásti pozemkové správy jsou spravovány jinými organizacemi, ale přesto je norský systém registrace vlastnických práv k nemovitostem a správa katastru jedním z nejlépe a nejrychleji fungujících systémů v Evropě, stejně jako trh s nemovitostmi. První polovina pracovní návštěvy proběhla ve Statens kartverk, kde jsou evidována práva k nemovitostem a druhá polovina proběhla na plánovacím a stavebním úřadě magistrátu Osla, kde je spravována a udržována technická část evidence – katastrální mapa – zde pro Oslo - město.

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

První den jednání proběhl v Honefossu, v sídle norské mapovací agentury Statens kartverk za účasti ředitele odboru nemovitostí Magnara Danielsena, ředitele mezinárodního centra Helge Onsruda a jeho asistentky Eleny Busch, která se o nás celou dobu velice dobře starala, a ředitele sekce katastru Heminga Herdlevaera. Postupně nám každý z nich prezentoval určitou část své práce, ze kterých jsme si mohli udělat obrázek o současném fungování pozemkové evidence v Norsku a jejím plánovaném rozvoji do budoucna. Odpoledne jsme teorii slyšenou dříve mohli spatřit při exkurzi přímo na pracovišti, kde se provádí registrace práv, kterým nás provedla vedoucí jednoho z 12 regionálních odborů Tone-Lise Johansen.

Ředitel odboru nemovitostí má pod sebou tři odbory, a to katastr (12 krajských úřadů, spolupracujících s celkem 430 obcemi, které udržují katastrální mapy a vyhotovují geometrické plány), pozemkovou knihu (včetně speciálního oddělení pro registraci jednotlivých bytů ve společenství vlastníků, které se dříve jednotlivě neregistrovaly) a centrum pro mezinárodní vztahy. Tento odbor má 280 osob/rok (v současnosti mají 310 zaměstnanců) a roční obrát 40 milionů €. Průměrný věk zaměstnanců je 44 let a zaměstnávají 68% žen.

Trochu více statistiky:

V Norsku žije 4,7 milionů obyvatel. V pozemkové evidenci je zapsáno 2,7 milionů nemovitostí, přičemž stavba je zde součástí pozemku (evidovány jsou i údaje o budovách v počtu 3,7 milionů), dále 3 miliony adres a 2,2 milionů domácností. 95% nemovitostí je v osobním vlastnictví, 80% rodin má svůj vlastní dům a 99% farem je ve vlastnictví soukromých farmářů (průměrně 20 ha na jednoho). Ve státním vlastnictví jsou pouze vysoké hory.

Statens kartverk spravuje plně pozemkovou knihu (právní část registru) a metodicky řídí katastr - technické informace o nemovitostech (spravují obce). Obě tyto části tvoří součást národního katastrálního a plánovacího systému spolu s informacemi o užití půdy a územního plánování, které je plně v zodpovědnosti obcí.

Registrace práv je už od roku 2005 prováděna v novém systému - v Honefossu, a to pro celé Norsko. Databáze práv k nemovitostem je samostatná, oddělená od databáze katastru.

Databáze katastru je tvořena údaji přebíranými od obcí. S ohledem na neexistenci kompetence Statens kartverk stanovit pro obce striktní pravidla pro zpracování a předávání dat není spolupráce těchto dvou subjektů vždy úplně technicky v pořádku. Ze 430 obcí je jich prozatím pouze 140 zapojeno do nového katastrálního systému, který sjednocuje v jedné oddělené databázi nově zaměřené parcely z jimi spravovaného území. Je na jednotlivých obcích, zda se do informačního systému zapojí či nikoli. Z tohoto důvodu a také proto, že až do roku 1980 se v extravilánu nic neměřilo a vše se zakreslovalo „od oka“ a podle historických mezníků v terénu, bylo mnoho stížností na měření ze strany farmářů a byl proto ustaven speciální soud, který se zabývá výhradně spory o hranice pozemků (Land consolidation court). Funkce licencovaného geodeta zde není (pouze 30 obcí má geodeta vysokoškolsky vzdělaného), takže měření může provádět prakticky kdokoliv a u menších obcí tomu tak i je. Měření pro účely katastru ovšem zajišťují výhradně zaměstnanci obcí.

Podrobněji k registraci:

V roce 2003 proběhl v Norsku převod pozemkové knihy od soudů k Statens kartverk, což znamenalo velkou změnu v registraci práv v Norsku. Tento převod byl dokončen v roce 2007 a předpokládá se, že v roce 2008 dosáhne počet převodů práv a zástav 1.200.000 transakcí.

Registrace se provádí formou registrace práva, nikoli smlouvy. Není povinná a není ani nutno užít služeb notáře, stačí podpisy obou zúčastněných stran a dvou svědků. Přesto je 80% převodních smluv připraveno realitními kancelářemi a zástavní smlouvy zase bankami. Zpracují celkem 150.000 smluv o převodu nemovitostí ročně, zapíše 500.000 zástav, 300.000 jich zruší a 50.000 je ostatních zápisů. Takže celkem se ročně jedná o milion zápisů do registru. Žádost o registraci je velice jednoduchá. V 90% případů se týká pouze jediné nemovitosti (budovy jsou součástí pozemku, platí zásada superficies solo cedit). Pokud se pozemek dělí, je třeba nejdříve požádat o rozdělení pozemku na obci, která fyzicky vytvoří dva nové pozemky stejného vlastníka, oznámí to do katastrální databáze a vlastník potom může snadno oddělený pozemek převést na nového vlastníka. Na podrobný popis břemene

jsou v žádosti pouze odkazy. Od letošního roku se všechny dodané dokumenty hned skenují, takže je možné vše už najít v databázi elektronicky. Staré smlouvy se postupně skenují také. Poplatek za registraci se vybírá zpětně až po jejím úspěšném dokončení, čímž ubyla zbytečná administrativa s případným vrácením poplatků nebo špatným výpočtem. Platí se totiž 200 € za registraci + 2,5 % z ceny převáděného majetku. Za registraci zástavy se platí 220 € a při převedení zástavy na jinou banku se platí už jenom 27 €. Všechny poplatky jdou přímo do státního rozpočtu na Ministerstvo financí. Takže rozvoj katastru - resp. registrace pozemků je prováděn na základě zisku z prodeje informací.

Pokud jde o prodej informací, stojí za zmínku také to, že existuje samostatná organizace, která spojuje dohromady data katastru a pozemkové knihy pro tento účel.

Důležité pro občany – vlastníky – je fakt, že stát garantuje náhradu škody v případě, že byl vlastník poškozen mylnými informacemi v registru. A informace jsou veřejně přístupné.

Vlastní registrace probíhá ve čtyřdenním rytmu. Každý den přijde poštou na úřad průměrně 5.000 žádostí o zápis, které jsou ráno rozděleny mezi 12 pracovních skupin vytvořených na základě geografického rozdělení území státu. Následně dostanou číslo jednacích a jsou přiděleny vedoucím jednotlivých 12 skupin k vyřízení (na každou skupinu připadá jeden právník, který se zabývá pouze problémovými případy – většina zápisů probíhá bez jakéhokoliv přezkoumávání). Druhý den jsou provedeny zápisy. Třetí den jsou zápisy zkontrolovány a čtvrtý den jsou zpracované listiny odeslány zpět žadatelům.

Cílem pro tento rok je opravdu zpracovat a odeslat 90 % dokumentů do čtyř dnů, což se jim už v dubnu 2008 povedlo překročit (94%), dále vyřizovat komplikované dokumenty v době kratší než 4 měsíce (oproti tomuto termínu mají v dubnu skluz 2 měsíce) a jejich call centrum by mělo splnit čekací dobu pro zákazníka do 5 minut, což se jim také daří.

Call centrum je zde velmi významné, protože neexistuje internetová aplikace, která by umožnila snadný přístup k informacím o aktuálním stavu zápisu v katastru. Údaje o vlastnictví jsou dále dostupné u přepážek na obcích - stavebních úřadech.

Druhý den jsme strávili v plánovacím a stavebním úřadě na magistrátu v Oslu, kde se nám věnoval ředitel tohoto odboru Tor Valstad a po krátké prezentaci nás provedl svým pracovištěm i zákaznickým centrem. Tento odbor má 400 zaměstnanců a od roku 2003 sídlí v nové moderní budově, což je znát i na službách poskytovaných zákazníkům. Celé Oslo má roční rozpočet na 43.000 osob 3,8 miliard €. V Oslu je zaregistrováno celkem 65 000 nemovitostí (parcel), 98.000 bytů a 127.000 budov. Tento odbor vydal v roce 2007 5.467 stavebních povolení a podílel se na řešení 103 rozvojových plánů. Na vyřízení jednoho stavebního povolení mají 12 týdnů a po jejich uplynutí dostává zákazník slevu. Tolik obecně k jejich práci.

Při dělení pozemku je postup následující:

- vlastník požádá na tomto úřadě o rozdělení parcely, jejíž část chce prodat (před tím se musí sejít se všemi sousedy a domluvit se s nimi, že jim to nevádí), jako podklad předloží snímek katastrální mapy ne starší 6 měsíců, do nějž zakreslí navrhovanou hranici,
- stavební úřad rozhodne o povolení rozdělení pozemku,
- následně je nová hranice pracovníky stavebního úřadu zaměřena a zakreslena do mapy spolu s novým parcelním číslem,
- úřad předá kopii geometrického plánu pozemkové knize do Honefossu,
- katastrální mapa není samostatná, je pouze jednou z mnoha vrstev městského systému.

Ještě pár slov k 3D katastru. V Norsku vedou 3D katastr, kdy mají v systému zatím 100 3D parcel, převážně podzemních (pozemek sahá pouze tak hluboko, nakolik jej vlastník dokáže

ekonomicky využít), a vedou k nim vlastnická práva (na základě dohody se soudem v Oslu). V mapě se tyto prostory zobrazují jako 2D, ale od povrchové parcely se odlišují jinou barvou obrysu. Nový katastrální zákon (dosud není účinný) stanovuje podobnou metodu pro vedení podzemních prostor jako je tato tzv. „Oslo Method“.

#### **5. Technická dokumentace – příložit nebo odkaz, kde je k nalezení**

Příložen je program jednání a CD-ROM s předvedenými prezentacemi.

#### **6. Závěr z cesty a doporučení k využití poznatků**

Přestože je systém evidence práv k nemovitostem v Norsku od systému českého v řadě oblastí značně odlišný může pro nás být dobrým příkladem a inspirací, protože je třeba hledat cesty ke zjednodušení procesů zakotvených v naší právní úpravě. Při naplňování takové vize jsou zkušenosti ze země, kde je 90% zápisů v katastru provedeno již dnes do 4 dnů jistě nesmírně cenné a je třeba se z nich poučit.

Zpracovali: Ing. Svatava Dokoupilová  
Mgr. Lenka Vrzalová  
Ing. Karel Štencel