

# ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ

Pod sídlištěm 9/1800  
182 11 Praha 8 – Kobylisy

V Praze dne 12.4.2009  
Č.j.: ČÚZK 1199/2009-24

## Cestovní zpráva ze zahraniční služební cesty do USA

### 1. Úvodní informace

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| a) Vysílající subjekt            | Český úřad zeměměřický a katastrální   |
| b) Termín a místo pracovní cesty | 7.-12. 3. 2009 Washington, USA   |
| c) Přesné znění názvu akce       | Konference WB a FIG „Land Governance in support of the MDGS: Responding to new challenges“ |
| d) Účastníci cesty               | Ing. Vít Suchánek  |
| e) Datum zpracování zprávy       | 12. 4. 2009  |
| f) Cestovní zprávu schválil dne  | .....<br>předseda ČÚZK   |

## 2. Časový přehled pracovní cesty

7. března 2009

Cesta letadlem Praha 9:00 – Mnichov – Frankfurt – Washington 15:50 (místní čas, + 6 hodin)  
Vstupní procedura do USA, ubytování v hotelu 19:40

9. března 2009

Celodenní program konference

10. března 2009

Celodenní program konference

11. března 2009

Post-konferenční workshop WB „Europe and Central Asia Region Cadastre Project Participans“ – byl jsem vyzván k účasti přesto, že nejsme příjemci pomoci WB – 8.30 až 14:30

Cesta letadlem Washington 17:55 – Frankfurt – Praha

12. března 2009

Přílet do Prahy 9:20

## 3. Program - projednávané otázky

Konference „Ovládání půdy (Land Governance) na podporu rozvojových cílů Milénia (MDGS): odpovídáme novým výzvám“ byla uspořádána společně WB (Světovou bankou) a FIG (Mezinárodní organizace zeměměřičů) ve třech budovách WB ve Washingtonu.. Konference se zúčastnilo (účast pouze na pozvání) cca 120 účastníků (seznam nebyl poskytnut) z 5 kontinentů. Konference sestávala kromě společných zahajovací a závěrečné sekce ze šesti tématicky zaměřených sekcí s celkem 65 prezentacemi v podtématech, přičemž níže jsou tučným písmem označená navštívená tématická jednání (vždy tři byla uspořádána paralelně):

- **Zahajovací sekce**
- **Téma 1: Ovládání půdy pro 21. století**
  - GOV1: Souvislosti ovládání půdy na národní úrovni
  - GOV2: Ovládání půdy a globální výzvy v oblastech potravin, pohonných hmot a klimatických změn
  - GOV3: Ovládání půdy na národní úrovni
  - GOV4: Praktická implementace ovládání půdy: Spojování partnerů
- **Téma 2: Trvale udržitelné systémy pro správu a management území**
  - **SYS1: Výstavba trvale udržitelných dobře řízených systémů pro správu území. V této sekci byla autorem cestovní zprávy přednesena prezentace „Zřízení moderního systému pro správu území: Případ České republiky“.**
  - **SYS2: Oslovení výzev správy a managementu území na národní úrovni**
  - SYS3: Inovační příklady pro oslovení správy a managementu území na národní úrovni
- **Téma 3: Zajištění sociální držby půdy pro nejchudší**
  - **TNR1: Zajištění (individuálních nebo komunálních) práv k zbytkovým půdám (marginal lands)**
  - **TNR2: Technologie pro nízkonákladovou rekognoskaci práv k půdě a management přírodních zdrojů**
  - TNR3: Oceňování dopadů zlepšené bezpečnosti držby půdy
- **Téma 4: Jak dosáhnout, aby trhy s nemovitostmi fungovaly pro všechny**
  - MKT1: Zlepšování přístupu privátního sektoru k půdě

- MKT2: Potenciál a výzvy trhů s nemovitostmi
- MKT3: Zkoumání jednotlivých dimenzí trhů s nemovitostmi
- Téma 5: Zlepšování přístupu k půdě a přístřeší
  - ACC1: Politiky půdy v prostředí konfliktů a po nich
  - ACC2: Mechanismy a dopady přerozdělovacích agrárních reforem
  - ACC3: Přístup žen k vlastnictví půdy: Právní reforma, vynucení a zmocnění
- Téma 6: Ovládání půdy pro rychlou urbanizaci
  - **URB1: Prostorové plánování a management městské půdy**
  - **URB2: Zlepšování politik v oblasti městské půdy**
- **Závěrečná sekce. Posun agend politik půdy dopředu. Závěry a příští kroky.**

Jak vyplývá z přehledu témat konference a zřetelně z podrobného přiloženého programu, velká většina vystoupení a tím i hlavní zaměření konference bylo věnováno oblastem, jež nejsou tak palčivě pociťovány v ČR jako problematické, například:

- Zajištění držby k nemovitostem i pro nejchudší. Zde bylo konstatováno, že důležité je zajištění práv k nemovitostem, která nemusí být vždy založena na individuálním vlastnictví, ale mohou to být též práva pronájmu, kolektivního (kmenového vlastnictví) apod. Oficiální registrace vlastnictví ve smyslu, jak je chápáno v pokročilých zemích, nemusí být vždy nejproduktivnější, bývá někdy spojeno korupcí a jsou známy případy, že přes oficiální registraci práv pokračoval dále černý trh s nemovitostmi, obcházející oficiální registraci.
- Řešení otázky slumů a „na černo“ postavených nemovitostí a zajištění sociálního bydlení pro všechny. Opětovně konstatováno, že je to velmi palčivý problém, a to i v některých částech Evropy. Vzniku slumů nelze někdy reálně zabránit, pokud jde například o vlnu utečenců před válečným konfliktem. V 21. století se očekává další nárůst megaměstských aglomerací (megacities) s desítkami milionů obyvatel. Cestou, jak zabránit migraci obyvatel z venkovských oblastí, utíkajících před chudobou do měst (kde potom žijí ve slumech), může být jedině zlepšování životních podmínek a zajištění obživy ve venkovských oblastech.
- Rovnoprávnost žen v přístupu k nemovitostem.

Problematické řešené v ČR byly blíže otázky, řešené na post-konferenčním workshopu WB „Europe and Central Asia Region Cadastre Project Participants“ s tímto programem:

- Úvodní poznámky, Elizabeth Huybens, WB
- Zásadní správa území, Maria Ovádi, vedoucí odboru geodézie, mapování a GIS, Moldavská republika
- Co přijde po vývoji katastru a registrace práv, Želko Bačić, generální ředitel Státní geodetické správy Chorvatska a Gavin Adlington, WB
- Systematická registrace, Helge Onsrud, Norský mapovací a katastrální úřad
- Rozvoj informačních technologií pro správu území, Peter Rabley, ILS, USA

Na tento workshop jsem byl pozván k účasti v diskuzi a využití zkušeností z ČR, ačkoliv ČÚZK není příjemcem pomoci od WB.

Podrobný program konference a workshopu jsou přiloženy k cestovní zprávě.

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

##### Zahajovací sekce

Hlavním příspěvkem bylo vystoupení **E. Johnson-Sirleaf, prezidentky Nigérie**, zprostředkované videokonferenčními prostředky. Nigerijská vláda se snaží o rekonstrukci systému správy území (LA), hlavními úkoly jsou vyvinout politiku LA a jak ji implementovat a

vynutit. Byla zřízena nezávislá expertní LA komise, snažící se použít nejlepší mezinárodní zkušenosti (best practises). Doporučení musí být v souladu se strategií na redukci chudoby. Je důležité ji vyvinout okamžitě po skončení konfliktu. Registrační záznamy jsou v troskách a mnohdy ztraceny. Jsou vděčni za pomoc WB, na dotaz moderátora, co by WB doporučila zlepšit, dala prezidentka E. Johnson-Sirleaf stručnou odpověď: „Děláte to dobře, ale dělejte to rychleji“.

**Prof. Stig Enemark, prezident FIG**, vyjádřil plnou oddanost FIG rozvojovým cílům Milénia. Zdůraznil měnící se roli zeměměřičů – od měření k managementu a LA profesionálům – a spolupráci s WB, FAO a UN-Habitat. FIG vydá publikaci o konferenci.

**R. Singha, sekretářka indické vlády pro půdní zdroje**, informovala o historickém rozhodnutí indické vlády ze dne 21. 8. 2008 o přechodu ze systému registrace smluv (deed) k systému registrace vlastnictví „Title“ (Torrentův systém, používaný např. v Kanadě, Austrálii). Byl přijat Národní program modernizace registrace nemovitostí, v jehož rámci musí být mimo jiné:

- změřeno 2.16 mil. kilometrů čtverečních,
- měření a registrace musí být provedeny pro 140 mil. vlastníků se 430 mil. záznamy ve venkovských oblastech,
- podobně pro 55 mil. městských domácností,
- digitalizováno 42 mil. polních měřických knih (geometrické plány?),
- digitalizován 1 mil. vesnických map.

Indie má 4018 registračních kanceláří, z nich 1896 ještě musí být vybaveno počítači. Situace je ztížena multijazyčností společnosti a používáním rozdílné terminologie a metodologie pro textové a prostorové záznamy.

**SYS2, H.Silayo, Ardhi University, Tanzanie: Městské půdní politiky pro chudé ve východní a jižní Africe.** Málo politik věnuje pozornost chudým ve městech, věnují se pouze venkovským oblastem. Bují neformální osidlování v městských oblastech, je třeba zabránit šíření slumů do venkovských oblastí. Je nutno zlepšit životní podmínky ve venkovských oblastech, aby se chudí nestěhovali do slumů. Tanzanie používá ortofota ke sledování vývoje ve slumech.

**TNR1, B. Cousins, Institut pro chudobu, pozemkové a agrární studie, University of Western Cape: Potenciál a nástrahy „komunální“ reformy držby půdy: zkušenosti v Africe a implikace pro Jižní Afriku.** Je třeba dávat důraz na jasnost a určitost práv, vhodných pro Afriku. Náhrada komunální držby individuálními právy k půdě nevede k větším investicím. Půdu často není možno použít jako zástavy pro úvěr, banky nemají zájem, pokud je hodnota půdy malá. Trh s nemovitostmi nevede nezbytně k produktivním farmářům, může dojít ke spekulativním nákupům. Je nutná kodifikace lokálních pravidel, registrace místních práv, zřízení efektivních lokálních institucí, je třeba určit hranice skupinového nebo individuálního vlastnictví půdy novým měřením.

**URB1, D. E.Dowal, profesor městského a regionálního plánování, Institute of Urban and Regional Development, University of California, Berkeley, USA: Poskytování technické pomoci pro legislativu národního územního plánování: Albánská zkušenost.** Reforma probíhá od r. 1991, ale stále 600 000 městských a 300 000 venkovských parcel není registrováno, silná urbanizace od roku 1991, kdy byla odstraněna pravidla pro vnitřní migraci. Kapacity jsou omezené, slabé územní plánování, velmi rozšířené je nelegální dělení parcel a výstavba načerno, ministerský předseda žije v neregistrovaném domě, trvale udržitelný rozvoj měst a obcí je podstatně ohrožen, nelegální neplánovaný rozvoj podminovává poskytování infrastruktury a trvale udržitelné městské finanční systémy. Pro léta 2007-2012 byl přijat Projekt správy a řízení území, výše 56 mil. USD.

**URB1, M.C.Uribe, ředitelka Bogotského městského katastru, Kolumbie: Role informací o půdě při reformě Bogotského městského katastru.** Katastr má španělský koncept. Prodejci a kupci zatajují ceny a udávají nižší. Údržba katastru byla outsourcována soukromým firmám, což v r. 2006 selhalo. Byla podminována legitimita katastru a důvěra v jeho technickou kapacitu, primátor v roce 2007 stáhl výsledky údržby z databáze, necitlivé zvýšení hodnot nemovitostí (i podezření na případy korupce) a tím i daní vedlo k politickému tlaku. Projekt údržby katastru 2009: výběr profesionálního personálu (dříve na základě klientelismu), zaměstnání na dobu určitou, PDA jsou používány pro měření, on-line kontrola a monitoring, daně jsou kalkulovány též podle vzdáleností k důležitým prvkům infrastruktury, katastrální hodnota = 70% komerční, programový strop pro zvýšení daní pro chudé (max. o 10%), důraz na informovanost a kontakty s občany, obnovili si důvěru, 827 000 z 2 mil. aktualizováno, průměrné zvýšení daní o 8%.

### **Závěrečná sekce a příští kroky.**

Ve vystoupení moderátorů jednotlivých sekcí byly stručně rekapitulovány poznatky a závěry z jednotlivých prezentací:

- držba půdy má specifické rysy v období klimatické změny a finanční krize,
- řízení půdy musí přispět k redukci chudoby, odstranění slumů,
- máme technologie, směrnice apod. - problémem jsou politici,
- půda nemusí být vždy ve vlastnictví,
- problémem je, že profesionálové si v chudých rozvojových zemích účtují stejné poplatky jako v bohatých západních,
- nové technologie, např. ortofota, mobilní GPS s katastrální přesností, Internet radikálně mění technické prostředí,
- je nezbytné koordinovat mezinárodní spolupráci a poradenství,
- úkoly - zajistit, aby chudí měli přístup k půdě a trh s nemovitostmi fungoval pro všechny,
- jsme v pasti chudoby, dosavadní přístupy nejsou adekvátní,
- cílem MDGS je, aby se zlepšily životní podmínky pro 100 mil. obyvatel slumů, podle dat z roku 2005 je však jen několik málo zemí na cestě k pokroku,
- cca polovina lidstva již žije ve městech, odhaduje se, že v r. 2050 bude 5.3 miliardy lidí žít v rozvojových zemích, je nezbytný nový model sociálního bydlení, ale chybí politická vůle, pokrok je možno vidět v tom, že význam oblasti ovládání půdy (Land Governance - LG) je po deseti uznáván.

Prof. Stig Enemark, prezident FIG, zdůraznil, že oblast LG je multidisciplinární, je potřeba partnerství – i se soukromým sektorem, výstavby kapacit a vzdělávání. Bude vydána společná deklaráce FIG a WB.

### **Informace z post-konferenčního workshopu WB „Europe and Central Asia Region Cadastre Project Participans“.**

Zástupci WB E. Huybens a G. Adlington zahájili workshop. WB má nebo měla 37 projektů v Evropě a Centrální Asii, mnohé z nich velmi úspěšné. Žádná země nemůže odstranit chudobu sama o sobě. Systémy řízení území jsou kriticky důležité pro tržní ekonomiku a reformy správy území jsou extrémně složité. WB očekává sdílení zkušeností mezi zeměmi a to, že budou definovány další kroky, které země potřebují po zřízení katastrů. Je třeba přenést zkušenosti dále do Afriky a Asie.

V části **Záležitosti správy území** M.Ovdii z Moldávie popsala vývoj v této zemi. V r. 1998 byl přijat pozemkový zákon, 1. katastrální projekt probíhal v letech 1999-2007, výše 27 mil. USD (vícenásobná mezinárodní pomoc). Byl založen jednotný systém pro katastr a registraci práv k nemovitostem, katastrální práce skončeny v 700 lokalitách z 1550, 70% nemovitostí je registrováno. Lhůta pro výpis z katastru jsou 3 dny, pro registraci 10. Většina země je

pokryta ortofoty s pixelem 40 cm, existuje DTM. Ve městech existuje on-line přístup k informacím, katastr je otevřený pro veřejnost, zřízen webový portál pro prostorová data. V zemi je 150 zeměměřických firem, systém je z 32% financován ze státního rozpočtu, 68% samofinancování.

Diskuze se rozvinula zejména okolo role státních a soukromých organizací, prof. Bačič uvedl, že podle jeho názoru je nutno nalézt rovnováhu mezi soukromými společnostmi a státními agenturami hlavně v případě, že agentura začne se svými produkty a službami vystupovat na trhu.

V části **Co přijde po vývoji katastru a registrace práv** informoval prof. Bačič o záměrech Státní geodetické správy Chorvatska. Uvedl, že oblast prostorových dat je v prudkém vývoji, síť GNSS je provozována 3 měsíce, připravuje se projekt Galileo. Připravují služby pro hasiče a záchranné služby, státním organizacím poskytují služby zdarma. Od roku 1996 mají novou mapu 1:25000, z 90% financovanou obcemi. Poskytují mapové listy se zobrazením školy školákům, připravují velké mapy na zeď, např. 11x7m v Záhřebu, všemožně se snaží o zviditelnění. Informace on-line, asi na úrovni našeho Nahlížení, poskytují zdarma. Geoportál bude spuštěn do konce března 2009. Výzvou a problémem je, že zavádění IT vyžaduje změnit tvar organizace a strukturu zaměstnanců.

V diskuzi H. Onsrud (Norsko), jako již po několikáté, se zastával poskytování informací zcela zdarma, podle něho jde o nevyužitou příležitost, aby soukromý sektor poskytoval služby přidané hodnoty?! V odpovědi prof. Bačič nabádal k opatrnosti, uvedl příklad ze Slovinska, kde dávají data zdarma municipalitám, avšak pro rok 2009 nedostali žádné prostředky na údržbu. Naše agentury by měly fungovat jako „překladač“ SDI iniciativ, které jsou nesmírně složité, pro ostatní, vidí velkou roli na poli osvěty. Přejali INSPIRE do legislativy, ale bez vydávání informací. 26. 11. 2009 budou v Chorvatsku organizovat INSPIRE den.

V části **Systematická registrace** prezentoval svoje názory H. Onsrud z Norska. Systematickou registrací se podle něho nerozumí prvotní registrace, ale systematické zlepšování kvality katastrálních map a jejich soulad s registrací práv. V Norsku do 80. let minulého století neexistovaly katastrální mapy, popudem pro jejich vznik bylo územní plánování, pro zajištění vlastnictví katastrální mapy nejsou nutné, to bylo zajištěno individuálními hranicemi a geometrickými plány. Trh s nemovitostmi může fungovat bez katastrálních map, příklad – Anglie. Pro rozhodování soudů je několik vrstev informací:

- terén, mezníky
- geometrické plány,
- katastrální mapy.

Mapování je nákladné, polní práce a zejména čas strávený s vlastníky. Strategie:

- vytvořit si priority, vybrat vhodné lokality,
- současně se musí řešit mapy a registrace práv, občas je obtížné dohodnout společný postup,
- redukovat datový obsah map,
- vytvořit méně přesné indexové mapy jako 1. krok,
- užít vhodné technologie – fotogrammetrii, identifikaci hranic na ortofotech, GPS by měla být hlavní metodou, pokud jsou polní práce nutné.

V diskuzi byly diskutovány situace v různých zemích. G. Adlington z WB uzavřel diskuzi tím, že nelze zobecňovat příklady Norska a Velké Británie, každá země má svoje potřeby, podle kterých je třeba postupovat.

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

Ke zprávě je v tištěné podobě připojen detailní program. Některé vytištěné příspěvky jsou uloženy u autora cestovní zprávy. Všechny příspěvky jsou vystaveny na webu FIG - [http://www.fig.net/pub/fig\\_wb\\_2009/index.htm](http://www.fig.net/pub/fig_wb_2009/index.htm).

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

Základním poznatkem konference je, že jakkoliv složité a komplikované problémy řešíme v oblasti správy území v ČR, většina světové populace trpí v této oblasti odlišnými a pro zajištění základní životní úrovně podstatnějšími problémy. Z toho, že příklad ČR byl organizátory konference zvolen jako ukázka moderního systému správy území vyplývá, že cesta, zvolená ČÚZK, zejména vytvoření katastru nemovitostí, jako jednotného systému, spravujícího i právní vztahy k nemovitostem a úroveň ISKN jsou mezinárodně uznávány.

Zpracoval: Ing. Vít Suchánek

Přílohy: 1. Program konference  
2. Program post-konferenčního workshopu