

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ

Pod sídlištěm 9/1800
182 11 Praha 8 – Kobylisy

V Praze dne 9. 6. 2009
Č.j.: ČÚZK 2709/2009-24

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

1. Úvodní informace

- | | |
|----------------------------------|--|
| a) Vysílající subjekt | Český úřad zeměměřický a katastrální |
| b) Termín a místo pracovní cesty | 22. - 26. 4. 2009, Sofie, Bulharsko |
| c) Přesné znění názvu akce | Workshop WPLA „Experiences with Data Management to Improve Land Administration in ECE Countries” |
| d) Účastníci cesty | Ing. Vít Suchánek
Ing. Jaroslav Bačina |
| e) Datum zpracování zprávy | 9. 6. 2009 |
| f) Cestovní zprávu schválil dne |
předseda ČÚZK |

2. Časový přehled pracovní cesty

22. dubna 2009

Cesta letadlem Praha 11:30 – Sofie 14:25

Zasedání výboru WPLA 17 – 18:30

Přípravné setkání výboru WPLA s organizátory workshopu 18:30 – 19:30

23. dubna 2009

Zasedání výboru WPLA 8:00 – 9:00

Celodenní program workshopu

24. dubna 2009

Celodenní program workshopu

25. dubna 2009

Studijní cesta do Rily 9:00 – 17:00

26. dubna 2009

Cesta letadlem Sofie 15:10 – Praha 16:05

3. Program - projednávané otázky

Workshop UNECE WPLA „Experiences with Data Management to Improve Land Administration in ECE Countries” – „Zkušenosti s managementem dat za účelem zlepšení správy území v zemích ECE“ byl organizován Geodetickou, kartografickou a katastrální agenturou republiky Bulharsko. Jedním z popudů pro konání workshopu bylo dřívější uskutečnění Posudku správy území v Bulharsku, provedené expertní skupinou WPLA. Workshop byl ve zvýšené míře zaměřen na aktuální otázky správy pozemků v Bulharsku a zemích ECE, ze zkušeností těchto zemích však byly též řečníky vyvozovány obecně platnější závěry. Na workshopu byl opět vyplňován dotazník, připravený sekretariátem WPLA v Ženevě, který v souladu s pokyny UN ECE slouží k hodnocení přínosu workshopu jeho účastníky. Poprvé v historii workshopů byl čas na diskuzi vymezen přímo po příspěvku, což se podle názorů účastníků cesty osvědčilo.

K workshopu byla přidružena jednání výboru WPLA, závěry z těchto jsou uvedeny dále v samostatné části.

Workshop sestával z:

- Zahajovací sekce
- Sekce I „Kulatý stůl posudku správy území“
- Sekce II „Zřízení a údržba dat správy území“
- Sekce III „Veřejný přístup k datům správy území – přínosy a překážky“
- Sekce IV „Katastr a správa území na podporu trhu s nemovitostmi (další země a REM)“
- Závěrečné sekce.

Podrobný program workshopu je uveden v dokumentaci.

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

Klíčový projev v zahajovací sekci přednesl Tsveten Boev, výkonný ředitel Geodetické, kartografické a katastrální agentury republiky Bulharsko. Podal historický přehled vývoje katastrální oblasti, včetně právních předpisů. Restituce a privatizace vyžadovala změny katastrální legislativy:

- rok 2000 - zákon o katastru a registraci nemovitostí,
- rok 2006 - zákon o geodézii a kartografii,

a zároveň změny institucionálního uspořádání:

- Geodetická, kartografická a katastrální agentura zřízena v roce 2000
- Registrační agentura zřízena v roce 2004.

Geodetická, kartografická a katastrální agentura je jedinou, poskytující klientům katastrální informace. Jejími hlavními úkoly je:

- Sběr a údržba katastrálních informací z celého území Bulharska.
- Organizace, financování a kontrola činností na poli geodézie, kartografie a katastru.
- Kontrola souhlasu s právním rámcem.
- Poskytování služeb veřejnosti.

Své činnosti agentura vykonává pomocí 28 regionálních úřadoven. Všechny zeměměřické aktivity jsou outsourcovány!

První sekce byla věnována vystoupením bulharské Geodetické, kartografické a katastrální agentury. V rámci tohoto bloku byly předneseny prezentace o současné situaci v oblasti katastru, o systému vzdělávání a přípravách na implementaci směrnice INSPIRE.

Joachim Thomas informoval o závěrech posudku na správu nemovitostí (Land Administration Review) v oblasti pozemkových úprav. Tento posudek byl v Bulharsku zpracován v roce 2007 pod záštitou WPLA. Mezi hlavní doporučení patří přijetí národní strategie pro rozvoj venkovských oblastí, nutnost prosazení nezbytných změn v řízení pozemkové správy, zavedení právně definovaných typů administrativních řízení a nastolení úvah o zásadní reorganizaci pozemkové správy ve smyslu přechodu od modelu dvou nezávislých agentur pro katastr a registraci právních vztahů k integrovanému modelu jedné instituce. Mezi další doporučení patří zavedení takových právních instrumentů, jako je vyvlastnění nemovitostí či předkupní právo pro farmáře, dále rozvoj infrastruktury ve venkovských oblastech a podpora rozvoje nájemních vztahů a pozemkových úprav.

Chryssy Potsiou (Řecko) jako další člen pracovní skupiny, která zpracovávala pro Bulharsko posudek Land Administration Review, shrnula hlavní doporučení uvedená v tomto posudku:

- Spolupráce mezi agenturami v oblasti katastru nemovitostí a jejich zákonem jednoznačně vymezená odpovědnost – velká pozornost by měla být věnována zamezení registrace „překrývajících se“ vlastnických práv.
- Potřeba jedné státní agentury koordinující různé projekty a sdílení dat.
- Zabezpečení udržitelného modelu financování – příjmy z poskytování katastrálních informací a služeb by měly zůstat v rozpočtu katastrální agentury k zabezpečení dalšího udržitelného rozvoje a samofinancování. Dále je potřeba zavést vhodnou politiku pro stanovení cen katastrálních produktů a služeb.
- Potřeba vzdělávání zaměstnanců katastrální agentury v oblasti systému kontroly kvality a expertů z jiných oborů, např. notářů v oblasti elektronického doručování podání nebo zeměměřičů ve spolupráci s orgány územního plánování.

Druhá sekce se týkala vybudování a vedení souborů dat spojených s pozemkovou správou.

Victoria Stanley informovala o účasti Světové banky na financování katastrálních projektů na Balkáně. V tomto regionu bylo od roku 1995 uskutečněno 37 projektů v hodnotě 1,03 mld. USD, protože nikde jinde v historii nedosáhlo přerozdělování nemovitého majetku takového rozsahu jako právě zde. V rámci každého projektu se Světová banka snaží nalézt rovnováhu mezi přijatelnou přesností katastrálních dat a časovými a finančními náklady na vybudování a vedení katastru. Země, které zjednodušily administrativní řízení, aplikovaly v katastru nemovitostí moderní metody a zaměřily se na kvalitu svých produktů, dokázaly výrazně zvýšit efektivitu své činnosti a současně snížit i své náklady. Zkušenosti svědčí o tom, že používání měřických metod s nižší přesností nezpůsobuje žádný zřetelný nárůst sporů o hranice pozemků.

Tyto projekty se již nacházejí ve své finální části. V budoucnu by se Světová banka chtěla zaměřit na financování procesů vedoucích ke zlepšování kvality služeb, zvyšování transparentnosti transakcí s nemovitostmi, tvorbu systémů na oceňování nemovitostí a budování národních infrastruktur prostorových dat.

Jaroslav Bačina přednesl prezentaci České republiky na téma Technologie a řízení při opravě chyb a nesouladů v datech.

Třetí sekce pojednávala o veřejném přístupu k datům spojených s pozemkovou správou.

Jon Atkey (Spojené království) se ve své prezentaci zabýval prevencí před podvody při registraci právních vztahů k nemovitostem, což bylo v Ženevě téma pracovního programu jednání WPLA v listopadu 2007. S nebezpečím podvodů je třeba počítat všude tam, kde existuje nějaký komerční zájem. Elektronické technologie vytvořily nové příležitosti pro podvody. Podvody mají negativní dopad především na důvěru v katastrální agentury. Členové WPLA si musí být vědomi těchto rizik a současně i strategií, které lze proti nim uplatňovat. Jednotlivé státy by měly sdílet své nejlepší zkušenosti v detekci a prevenci podvodů a zvažovat, jak otevřený by měl být veřejný přístup k datům a zda by neměl být v některých případech omezen. Podobné otázky jsou obsahem dotazníku WPLA, jehož zpracované výsledky budou publikovány na jednání WPLA počátkem roku 2010.

Nikolay Terziev (Bulharsko) informoval o bulharském informačním systému katastru nemovitostí, který se skládá ze subsystémů katastru a registru právních vztahů spadajících pod dvě různé agentury. Tento nový informační systém byl zaveden teprve nedávno a stále se potýká s mnohými problémy.

Yusuf Meşhur a Sevim Gökçe Turan (Turecko) představili turecký katastr nemovitostí, jehož tradice sahá až do 15. století. První pozemková kniha byla založena v roce 1847. Ústřední agentura pro katastr a pozemkovou knihu v současnosti spadá pod Ministerstvo veřejných prací. V rezortu katastru pracuje 15 tis. zaměstnanců, kteří ročně zaregistrují 4 mil. transakcí s nemovitostmi a poskytnou služby pro 15 mil. klientů. Nemovitosti z více než 95 % území státu jsou registrovány a zobrazeny v katastrálních mapách, což představuje 55 mil. parcel zaměřených s různým stupněm přesnosti. V současné době probíhá v rámci vybudování infrastruktury prostorových dat několik katastrálních projektů, jejichž hlavním cílem je zavedení katastru na území celého státu.

Ekaterina Meskhidze (Gruzie) přednesla prezentaci o veřejném přístupu k datům pozemkové správy v Gruzii, kde je Národní agentura pro veřejné registry zřízena Ministerstvem spravedlnosti a vede 3 hlavní registry: Registr práv k nemovitostem, Registr zástavních práv a Registr hypoték a daňových zástavních práv. Přístup k registrovaným datům a uloženým dokumentům je veřejný a bezplatný s výjimkou zákonem stanovených případů (data deklarována jako státní, úřední nebo osobní tajemství). Je možné nahlížet i do grafických dat. Výpisy z Registru práv k nemovitostem jsou poskytovány na přepážkách

katastrálních úřadů (76 % všech výpisů), prostřednictvím webové aplikace (1 % výpisů) nebo autorizovaných poskytovatelů (např. notáři, zeměměřické firmy, finanční instituce – 23 % výpisů). K registraci žádostí slouží tzv. Elektronická kniha. Registry jsou napojeny na Registr notářů, Obchodní registr a Registr civilní agentury.

Helge Onsrud (Norsko) ve své prezentaci připomněl význam katastru především v zemích třetího světa. Jednotlivé státy by měly sdílet informace a zkušenosti, což by mělo vést ke zvyšování kvality poskytovaných služeb. Jedním z příkladů je porovnání výše poplatků za registraci převodu nemovitosti v poměru k ceně nemovitosti. V různých zemích se tyto hodnoty výrazně liší, např. na Novém Zélandě činí registrační poplatek 0,2 % z ceny převáděných nemovitostí, v Norsku 2,5 %, ve Francii 5,7 %, v Argentině 11,7 % a v Nigérii 39,4 %. Obdobně se liší i doba registrace smlouvy. V Norsku se jedná o 1 den, v Litvě o 4 dny a v Nigérii o 250 dní. Tyto údaje byly zveřejněny Světovou bankou v roce 2004.

Anar Isabeyli z Ázerbajdžánu přednesl pozvání na Workshop WPLA, který se uskuteční ve dnech 1. – 2. října 2009 v Baku. Tématem workshopu bude efektivní a transparentní řízení pozemkové správy.

Tématem **čtvrté sekce** byla podpora katastru a pozemkové správy na trhu s nemovitostmi.

Isabel González García (Španělsko) se zabývala vývojem na hypotečním trhu ve Španělsku. Zdůraznila, že současná situace vyžaduje přijetí takových opatření, která by umožnila zachovat zdravý a flexibilní sekundární trh s hypotečními úvěry.

David Egiashvili (Gruzie), který na workshopu zastupoval WPLA REM (poradní skupina WPLA pro trh s nemovitostmi), přednesl prezentaci o vazbě mezi prostorovými daty katastru a trhem s nemovitostmi (transparentnost, přesnost informací o právních vztazích a způsobu využití nemovitostí).

Záznam z podstatných částí jednání Výboru WPLA ve dnech 22. a 23. dubna v Sofii

Bulharská delegace informovala o organizaci a praktických otázkách workshopu v Sofii. Při workshopu bude uskutečněna tisková konference.

Zpráva o aktivitách REM.

Předseda Poradní skupiny pro trh s nemovitostmi (REM) podal zprávu o nedávných aktivitách a plánu práce REM, jmenovitě o:

- Závěrech semináře, konaného v New Yorku 16. 12. 2008, který zahrnoval účast náměstkyně generálního sekretáře OSN paní Aha Rose-Migro a jednal o současné světové ekonomické krizi a jejímu dopadu na finanční trhy a trhy s nemovitostmi a vyjádřil potřebu směrnic pro zřízení zdravého trhu s nemovitostmi.
- Přípravách na nadcházející REM fórum v Římě, 3. - 4. 6. 2009, kde bude diskutován kontrolní seznam směrnic pro sektor nemovitostí.
- Přípravách na budoucí aktivity, založené na výsledcích fóra, které budou sdíleny s WPLA v průběhu 6. zasedání. Plánuje se, že budoucí aktivity osloví náměty, vztahující se k oživení trhů s nemovitostmi, dostupnému bydlení a komercializaci „vzdušných práv“ (air-rights).

Příprava 6. zasedání WPLA, Ženeva, 16. - 18. 6. 2009

Sekretariát informoval Výbor o stavu příprav na 6. zasedání a stručně uvedl navrhovaný program. Hlubková diskuze na téma podvodů bude uvedena klíčovým projevem p. Petera Collise (Spojené království). Také bude přijat plán práce na další období a zvolen Výbor. Členové výboru vzali na vědomí program a navrhli potencionální řečníky na témata poplatky

a úplaty, podvody v elektronické registraci a převodech nemovitostí a neformálním osídlení. Bylo navrženo, aby představitelé Chorvatska, České republiky, Gruzie a Litvy analyzovali současný stav aplikování poplatků a úplat v národních kontextech. Ohledně otázky podvodů byly navrženy prezentace z Irsku a Ázerbájdžánu, protože téma přetrvává na nadcházející workshop v Baku. Na téma neformálního osídlení byly navrženy prezentace z Řecka, Albánie a Turecka, téma přetrvává do workshopu v Anali v roce 2010. Sekretariát také navrhl získat co nejvíce prezentací z různých zemí za účelem dozvědět se jejich současné zkušenosti a výzvy.

Přehled aktuálních činností

Politiky správy území

Publikace studie nazvané Guidance and Good Practice in the Application of Fees and Charges: Studie bude uveřejněna v průběhu 6. zasedání. Oficiální studie v angličtině je již připravena. Delegace ČR vytiskne studii též s ruským překladem před 6. zasedáním. Vít Suchánek oznámil, že konečný termín pro obdržení souboru pro tisk je 29. 5., jinak česká delegace nemůže zaručit tisk před 6. zasedáním.

Workshopy: Sekretariát informoval o stavu příprav nadcházejících workshopů v Baku, Ázerbájdžán, 1. - 2. 10. 2009 na téma „Transparentnost trhů s nemovitostmi“ a v Minsku, Bělorusko na téma „Zkušenosti s efektivním formováním nemovitostí v ECE zemích“ na jaře 2010. Delegace Ázerbájdžánu naváže kontakt se sekretariátem ohledně programu a výběru řečníků. Sekretariát informoval o tom, že p. Sergej Šavrov (Bělorusko) nebude již zapojen do organizace workshopu v Minsku. Delegace Ázerbájdžánu a Běloruska budou pozvány k prezentacím návrhů programů s možného obsahu workshopů na 6. zasedání. Bylo rovněž sděleno, že delegace Itálie a Kypru oznámily zájem organizovat workshopy v r. 2011.

Dotazník o „Podvodech při elektronických převodech nemovitostí a rizicích veřejného přístupu k datům správy území“: Dotazník je již připraven jako oficiální dokument pro 6. zasedání. Po jeho schválení na 6. zasedání bude distribuován vládám a shromážděn sekretariátem. Delegace Spojeného království nabídla zpracovat a analyzovat dotazníky asi v září / říjnu 2009.

Výbor projednal následné aktivity pro implementaci závěrů ze studie o poplatcích a úplatách, obsah a formu připravovaných workshopů a odsouhlasil organizaci diskuze o podvodech na 6. zasedání. Bylo navrženo, aby se představitelé REM zapojili do diskuze a prezentovali jejich názor ohledně zapojení soukromého sektoru. Výbor uvážil uskutečnění studie na téma podvody, rozhodnutí bude učiněno během 6. zasedání.

Hlavní trendy charakterizující vývoj ve správě území

Výbor byl informován o publikaci studie o neformálním osídlení, nazvané „Self made cities: In Search for Sustainable Solutions for Informal Settlements in the ECE region“, společně vyvinuté Výborem pro bydlení a správu území a WPLA. Očekává se vydání studie během 6. zasedání.

Sekretariát informoval, že delegace Turecka potvrdila konání workshopu v Antaly na podzim 2010 o roli správy území v podpoře bezpečnosti držby. Vládní autority budou ve spojení se sekretariátem ohledně struktury programu a možných řečníků.

Výbor vzal informace na vědomí a odsouhlasil prodiskutovat následné aktivity na podporu implementace směrnic o neformálním osídlení na 6. zasedání.

Přehledy správy území

Bulharsko: Přehled byl finalizován a bude oficiálně v první sekci workshopu. Vláda Bulharska bude prezentovat stav implementace doporučení, obsažených ve studii, na 6. zasedání. Sekretariát informoval, že Profily zemí Běloruska a Kirgizstánu, které budou dokončeny v r. 2009, obsahují kapitolu o záležitostech správy území.

Tádžikistán: Předběžná mise se konala 17. - 19. 3. 2008. Delegace Tádžikistánu se zúčastní workshopu v Sofii a spojí se se sekretariátem ohledně průzkumné mise.

Profily zemí sektoru bydlení a přehledy správ území: Na žádost Výboru pro bydlení a správu území z jeho 69. zasedání sekretariát přednesl návrh na vyvinutý modulární přístup, který má učinit budoucí studie více ušité na míru potřeb zemí. Oficiální dokument je k dispozici a bude prodiskutován na 6. zasedání. Zpětná vazba z diskuze bude zařazena do nové verze pro 70. zasedání Výboru pro bydlení a správu území.

Výbor vzal informace na vědomí a navrhl vyzvat na 6. zasedání delegace, aby projevily zájem o budoucí Posudky správy území a uvážit možnost prozkoumat synergii jejich provedení spolu s profily sektoru bydlení.

Sebe-ocenořování série WPLA workshopů. Sekretariát poskytl informace o sebe-ocenořování WPLA workshopů v letech 2008-9, založeném na dotaznících, distribuovaných v průběhu workshopů v Bergenu a Cavtatu. Oficiální dokument je již k dispozici a bude projednán na 6. zasedání. Další dotazníky budou distribuovány v Sofii a Římě (REM fórum). Výsledky budou publikovány jako informační zpráva během 6. zasedání.

Mezinárodní spolupráce a podpora činnosti WPLA

Výbor byl informován o nadcházejícím zasedání Stálého výboru pro katastr při EU (PCC) v Praze, ve dnech 4. - 5. 6. 2009. Výbor zdůraznil důležitost pokračování spolupráce s PCC při organizaci dalších událostí.

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

Ke zprávě je v tištěné podobě připojen detailní program a CD s prezentacemi. Na [www adrese http://www.cadastre.bg/presentations.html](http://www.cadastre.bg/presentations.html) jsou vyvěšeny prezentace z workshopu.

6. Závěr z cesty a doporučení k využití poznatků

1. Zúčastnit se 6. plenárního zasedání WPLA, Švýcarsko, Ženeva, 18. - 19. 6. 2009.
2. Zúčastnit se workshopu v Baku, Ázerbájdžán, 1. - 2. 10. 2009

Zpracovali : Ing. Jaroslav Bačina
Ing. Vít Suchánek