

## ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ

Pod sídlištěm 9/1800  
182 11 Praha 8 – Kobylisy

V Praze dne 22. 4. 2010  
Č.j.: ČÚZK 4526/2010-24

### Cestovní zpráva ze zahraniční pracovní cesty do Ázerbájdžánu

#### 1. Úvodní informace

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| a) Vysílající subjekt            | Český úřad zeměměřický a katastrální                                       |
| b) Termín a místo pracovní cesty | 2. – 7. 3. 2010 Baku, Ázerbájdžán  |
| c) Přesné znění názvu akce       | Workshop WPLA „Efficient and Transparent Land Management in ECE Countries“ |
| d) Účastníci cesty               | Ing. Vít Suchánek  |
| e) Datum zpracování zprávy       | 22. 4. 2010  |
| f) Cestovní zprávu schválil dne  | .....<br>předseda ČÚZK   |

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

2. 3. 2010

Cesta letadlem z Prahy do Baku přes Moskvu  
Získání vstupních víz na letišti v Baku

3. 3. 2010

Ubytování v hotelu  
Přijetí (jako člen Výboru WPLA) předsedou Státní služby registru nemovitostí  
Exkurze po budově Státní služby registru nemovitostí a seznámení s její činností  
Jednání Výboru WPLA  
Recepce na uvítanou

4. 3. 2010

Návštěva hrobu národního vůdce Heydara Aliyeva a Aleje obětí (8:45 – 10:00)  
Celodenní program workshopu (10:30 -18:45)  
Slavnostní večeře

5. 3. 2010

Celodenní program workshopu (9:00 – 18:00)  
Večeře pro účastníky

6. 3. 2010

Studijní cesta do Starého města  
Neformální diskuze s členy Výboru WPLA

7. 3. 2010

Cesta letadlem z Baku do Prahy přes Moskvu

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

Workshop sestával ze

Zahajovací sekce, ve které vystoupili předseda Státní služby registru nemovitostí p. Damat Baghirov, p. Marco Keiner, ředitel Divize pro životní prostředí, bydlení a management území a Damir Pahič, předseda Výboru WPLA.

Sekce 1 „Ázerbájdžánská zkušenost s reformami registrace nemovitostí a katastru“, která byla plně věnována třem příspěvkům, seznamujícím se stavem dané oblasti v Ázerbájdžánu.

Sekce 2 „Zkušenosti s reformami e-Katastru a e-Registrace“, která byla určena jako jistý kontrast k sekci 1 a obsahovala 7 příspěvků seznamujících s registračními a katastrálními systémy v Moldavsku, Nizozemí, Gruzii, Dánsku, Itálii, Litvě a ČR („Nedávný vývoj směrem k e-Katastru v ČR“ - Suchánek). Součástí sekce byl též příspěvek Andre Kwitowskiho (společnost DHV) „IT aspekty registračních systémů nemovitostí“, která byla zejména věnována přípravě IT specifikací pro připravovaný tender na dodavatele informačního systému katastru v Ázerbájdžánu.

Sekce 3 „Podpora efektivnosti systémů administrace území“, která obsahovala jednak příspěvky z Turecka, Švédska, Rakouska, seznamující se stavem registračních a katastrálních systémů v těchto zemích, jednak obecněji zaměřený příspěvek Chryssy Potsiou „Důležitost katastru pro každodenní život občanů a jeho hodnota pro demokracii“ a příspěvek Davida Egiashviliho, předsedy Poradní skupiny WPLA pro trh s nemovitostmi

(REM), seznamující s dokumentem REM „Politický rámec REM pro trvale udržitelné trhy s nemovitostmi“.

Sekce 4 „Transparentnost a veřejný přístup k informacím o území a nemovitostech“, která obsahovala 7 příspěvků, z nichž většina opět popisovala zkušenosti z vyspělých zemí. V této sekci byla též prezentace R. Wartiaka, NESS Czech s.r.o. „Veřejný přístup ke katastrálním datům na Slovensku“.

Závěrečné sekce, která obsahovala vystoupení předsedů jednotlivých sekcí a závěrečné poznámky, včetně informací o připravovaných workshopech v Bělorusku a Turecku.

Podrobný program workshopu je přiložen.

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

##### Informace o stavu registrací a katastru nemovitostí v Ázerbájdžánu.

Z klíčového projevu D. Baghirova, předsedy Státní služby registru nemovitostí pod Státním výborem pro záležitosti vlastnictví:

Ázerbájdžán má 86415 km<sup>2</sup>, 9 milionů obyvatel, z nichž cca 2 miliony žijí v hlavním městě Baku.

Registrace nemovitostí má začátky v roce 1836, v době, kdy Ázerbájdžán byl součástí SSSR, nebyla registraci nemovitostí věnována pozornost. Ústava z roku 1995 ustanovila tři druhy vlastnictví půdy, a to státní, soukromé a obecní. V roce 1996 bylo dáno soukromé vlastnictví půdy 860 000 rodinám (3 miliony obyvatel). Současně začal proces privatizace státních podniků, hospodařících na půdě. V roce 2001 bylo zákonem dáno obcím vlastnictví půdy, na které hospodařily. Do roku 2009 správa registrace nemovitostí prošla několika fázemi a registraci zajišťovaly různé organizace, od 7. 2. 2005 Státní služba registru nemovitostí. Toto bylo změněno prezidentským výnosem 19. 5. 2009, kdy byl zřízen Státní výbor pro záležitosti vlastnictví, a Státní služba registru nemovitostí byla podřízena Státnímu výboru. Státní služba registru nemovitostí pod Státním výborem pro záležitosti vlastnictví (dále jen „Služba“) má jednak aparát, jednak 20 regionálních úřadoven a 1350 zaměstnanců.

*Poznámka. Organizační změny v roce 2009 pravděpodobně způsobily odklad workshopu, který byl původně ohlášen na 2. - 3. 10. 2009 a organizaci workshopu 2010 zajišťovali zcela noví lidé, kteří dříve nenavštívili žádný z workshopů WPLA:*

Registrace práv k nemovitostem je podporována jak v papírové formě (pozemkové knihy a soubory smluv), tak na elektronických médiích regionálními úřadovny. Národní systém registrace nemovitostí byl vyvinut místními specialisty. Současně byl vyvinut specifický software pro katastr pozemkových parcel, spojený s Národním systémem registrace nemovitostí. Digitální databáze je vytvářena za účelem poskytnutí operability pro výměnu dat a on-line údržbu. Po dokončení tohoto úkolu bude vytvořeno on-line spojení s regionálními úřadovny a data budou uložena v centrálním serveru. Nyní je zřízeno optické spojení s úřadovnou v Baku a pokračuje propojování WAN sítí se zbývajícími 19 úřadovny v rámci Projektu registrace nemovitostí, financovaného Světovou bankou a dokončení je předvídáno v krátké době.

Projekt registrace nemovitostí začal 24. 9. 2007 a je založen na smlouvě o půjčce od Mezinárodní banky pro rekonstrukci a rozvoj. Projekt má tyto hlavní součásti:

- Zlepšení systému registrace nemovitostí – 43% nákladů na projekt,

- Management státního majetku – 12%,
- Zřízení 37 permanentních referenčních stanic a ortofot, zřízení map pozemkových parcel - 35%,
- Školení, strategie a management – 10%.

Úroveň služeb vlastníkům bude zvýšena plnou automatizací registrace a snížením potřebného času pro převod nemovitosti. Půjde o jednotný systém pro písemná a grafická data. Systém registru nemovitostí bude spojen s registry adres, obyvatel a právnických osob, které společně tvoří systém e-Governmentu. Projekt Registru nemovitostí úspěšně postupuje po jednotlivých krocích a bude dokončen v roce 2013. Přes úspěchy je však brzděn některými okolnostmi, nejzávažnější z nich je fakt, že cca 20% území Ázerbájdžánu zůstává pod invasí arménských sil, takže projekt nemůže zahrnovat celé státní území.

Z projevu R. Gulyieva, ředitele Výzkumného centra Státního výboru pro záležitosti vlastnictví. „Jednotný státní katastr nemovitostí je základem pro transparentní registraci v Ázerbájdžánu“:

V Ázerbájdžánu existuje mnoho oborových katastrů, spravovaných cca 7 výkonnými silami:

- Pozemkový katastr
- Lesní katastr
- Vodní katastr
- Katastr výstavby měst
- Městský katastr
- Katastr ložisek minerálního bohatství
- Katastr polí nafty a zemního plynu.

Cílem je zřídit Jednotný státní katastr pod správou Státního výboru pro záležitosti vlastnictví, který bude udržován jak v papírové, tak v elektronické formě. Informační systém bude naplňovaný ze zdrojů:

- Migrace dat z oborových katastrů
- Data, každé čtvrtletí předávána správci oborových katastrů po zahájení provozu Jednotného katastru
- Data, předávaná vlastníky nemovitostí
- Katastrální databáze.

Současné problémy Jednotného katastru:

- Mezery v legislativě – přijmout zákon o Jednotném katastru
- Softwarové problémy – koupit a vyvinout software
- Oborové katastry jsou roztroušené, nesystematicky vedené a nemají standardy – transformace dat z oborových katastrů do standardní databáze,
- Chybí standardy pro Jednotný katastr – vyvinout standardy pro Jednotný katastr ve spolupráci s příslušnými orgány.

*Poznámka. Zdá se, že jde spíše o výzkumný záměr – nebyla uvedena žádná data realizace.*

Z prezentace S. M. Panahova „Projekt registrace nemovitostí“: Ve vlastnictví státu je 57% půdy, 23% vlastní obce a 20% půdy je privatizováno. Hlavními výzvami v oblasti správy nemovitostí jsou:

- Nedostatek právní bezpečnosti vlastnictví nemovitostí
- Málo výkonný proces převodu nemovitostí
- Špatné řízení rozvoje městských oblastí
- Rozdíly v lokalizaci v terénu a dle map pozemkového katastru
- Uboze fungující trh s nemovitostmi

- Neexistence metodologie pro oceňování nemovitostí
- Institucionální a další výzvy.

Projekt registrace nemovitostí („Projekt“) má dobu trvání od 23. 9. 2007 do 28. 2. 2013, náklady jsou 38.5 milionů USD, z toho je 30 milionů USD půjčka od Světové banky a plošným rozsahem je celé území státu s výjimkou oblastí okupovaných Arménií.

Cíli projektu jsou:

- Spolehlivý, transparentní a výkonný systém registrace nemovitostí, podporující trh s nemovitostmi a trvale udržitelný management registrace,
- Jednotný automatizovaný systém, zahrnující lokalizaci nemovitosti i práva k nim,
- Všechny informace jsou přístupné veřejnosti,
- Mapová báze bude zahrnovat všechny nemovitosti /i ty, které nejsou oficiálně registrované).

Vedle dříve uvedených Výboru pro záležitosti vlastnictví a Služby se na projektu dále podílí Státní výbor pro zeměměřičtví a kartografii, který má působnost v oblastech:

- Zeměměřické projektové práce,
- Zeměměřické a kartografické oborové práce,
- Údržbu pozemkového katastru,
- Letecké snímkování,
- Výrobu a tisk map.

*Poznámka. Z rozhovoru s Gavinem Adlingtonem ze Světové banky vyplynulo, že projekt je asi 2 roky opožděn oproti obdobným v regionu, zatím nebyl vypsán tender na informační systém, teprve se definují požadavky (společnost DHV).*

Z prezentace P. D.Hojggard (Head of Cadastral and Legal Authority National Survey and Cadastre, Denmark) mne zaujaly informace o nasazení nového informačního systému pro katastr a pro e-registraci.

Cíle systému pro katastr byly:

- Technologická inovace
  - Integrace registru a map do jedné databáze
  - Otevřené formáty
  - SOA interní a externí
- Racionalizace toku dat a registrací
  - Přímé užití digitálních dat soukromými zeměměřiči
  - Digitální workflow v katastrálních žádostech
- Očekávaná výkonnost – redukce lidských zdrojů 10-20%.

Systém byl nasazen 10. 9. 2008 „velkým třeskem“, což způsobilo celonárodní problémy: doba na registraci se protáhla až na 5 měsíců, objevilo se více chyb v datech, než se očekávalo. Úspěchem bylo zajištění adekvátního školení, projednávání potíží vedlo k porozumění, cíle efektivnosti byly dosaženy.

Cíle projektu e-Registrace byly:

- Digitální registrace, založená na výměně digitálních dat s e-podpisy (cíl 69% automatických registrací),
- Digitální přístup k naskenovaným souborům (70 milionů),
- Přístup soukromých uživatelů pomocí portálu,
- Přímý přístup systém – systém pro obchodní uživatele,
- Geografická lokalizace věcných břemen.

Systém byl po několika odkladech nasazen 8. 9. 2009. Zkušenosti z nasazení systému:

- Je nutný delší čas na ruční zpracování
- Menší ochota používat e-podpis
- Některé problémy s vyřizováním katastrálních změn
- Části personálu chybělo odpovídající školení.

Úspěchy:

- Cíl pro automatickou registraci byl téměř dosažen (63% oproti 69%)
- Cíle pro normalizaci jsou vytýčeny pro jaro 2010
- Byly vytvořeny manuály a tiskové zprávy.

Z prezentace M. Pupačić z Státní geodetické správy Chorvatska, popisující již známé propojení systémů pozemkových knih a katastru společným informačním systémem, mne zaujala informace, že všechna data z pozemkových knih i katastru jsou dostupná i anonymním uživatelům na internetu zdarma. Jde sice o neoficiální informace (neopatřené e-značkou), avšak jsou naprosto stejné, jako oficiální informace, získatelné na přepážkách soudů nebo katastrálních úřadů.

### **Záznam z jednání výboru WPLA dne 3. 3. 2010, Baku, 16:30 až 19:30.**

Byly projednávány následující okruhy činností.

Příprava workshopu v Baku. Pořadatelé informovali, že jednání se zúčastní 77 delegátů (kromě ázerbájdžánských) z 26 zemí. Byly poskytnuty další informace, např. o posunu začátku vzhledem k návštěvě hrobu H. Aliyeva, v době jednání workshopu však nebyl členům Výboru k dispozici definitivní program workshopu.

Program workshopu „Cadastre and Registration Services in the ECE region: The impact of E-government reforms”, Bělorusko, Minsk, 8.-9.6.2010. Běloruský delegát přednesl návrh sekcí:

1. Registrace nemovitostí. Zkušenosti s distribucí informací a službami v rámci systému „One-stop-shop.
2. Integrace NSDI.
3. Registr adres: vznik a použití v e-Governmentu.
4. Geoprostorová data (mapový materiál) jako základ pro integraci SDI.

Výbor rozhodl, že sekce 1 bude zahrnovat běloruské zkušenosti, sekce 2 zahrne prezentace o spojení všech relevantních databází a že pořadatelé zahrnou do předběžného programu prezentace ze zemí, které na jednání projeví zájem (ČR, Dánsko, Chorvatsko, Litva, Itálie, Gruzie a Rakousko) a budou hledat další řečníky.

### Přehled pokroku v činnostech.

#### Strategie správy území.

Výbor projednal předběžná zjištění ze studie o prevenci a monitoringu rizik v systémech správy území a formu finální studie. Výbor rozhodl:

- Pokračovat v oslovení těch zemí, které ještě nezodpověděly dotazník,
- Zajistit důvěrnost poskytnutých informací a v případech, že příklady dobré praxe mají být použity před finální autorizací, bude oslovena autorita, která odpověď poskytla.
- První návrh zprávy bude dokončen v červenci 2010 a výkonný souhrn bude přednesen na 70. zasedání Výboru pro bydlení a správu území v září 2010.

Výbor navrhl formát a náměty pro nadcházející workshop o prostorovém plánování v Turecku, Atalyia, podzim 2010. Pozornost bude zaměřena na neformální osídlení – viz publikace „Self made cities“. Výbor navrhl, aby workshop obsahoval případové studie, ukazující, jak jednotlivé země oslovují otázku neformálního osídlení a jeho dopady na registraci nemovitostí. Výbor bude spolupracovat s organizátory při získávání řečníků (delegace Řecka nabídla pomoc při výběru řečníků, majících zkušenosti s prostorovým plánováním).

Posudky správy území. Sekretariát informoval o předběžných zjištěních z mise do Tádžikistánu 7. - 15. 2. 2010. Výbor diskutoval o možnostech zapojení do přípravy finální zprávy.

Diskuze o průzkumu ohledně benchmarkingu systémů správy území. Pan Diarmuid Clancy (Irsko) přednesl vzor dotazníku, který bude distribuován členskými zeměmi a který má iniciovat srovnávací studii o kvalitativních aspektech systémů správy území v regionu ECE UA. Výbor jednal o možnostech provedení studie a rozhodl:

- Rozdělit studii do dvou částí, obecnější, která by mohla vyvolat revizi inventury systémů správy území a specifickou pro benchmarking, pro kterou budou definovány klíčové indikátory.
- Připravit dokument s klíčovými indikátory, který bude distribuován před distribucí dotazníku.
- Distribuovat dotazník.
- Vytvořit pracovní skupinu, koordinovanou Irskem, pro vytvoření studie po obdržení dotazníků.

Publikování studie „Policy Framework for Sustainable Real Estate Markets“. Předseda REM informoval o publikování studie, připravené REM, do které byly zapracovány připomínky ze 6. plenárního zasedání WPLA. Sekretariát informoval, že studie bude k dispozici on-line ještě před zveřejněním tištěné verze na REM události REM „Greening real estate markets“ (Dessau, Germany, 26-27 April 2010).

Mezinárodní spolupráce WPLA. Byly podány informace o uskutečněných zasedáních ELRA, PCC a Eurogeographics a o nadcházejícím FIG jednání v Sydney, Austrálie (duben 2010). Výbor též jednal o možnosti uspořádat společný workshop s FIG komisí 3 a Eurogeographics.

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

Ke zprávě je v tištěné podobě připojen program workshopu jednání a seznam účastníků. Většina prezentací z prvního dne je na CD-ROM, který je uložen u autora zprávy. Pořadatelé přislíbili rozdat též CD-ROM s prezentacemi z 2. dne jednání, což však neuskutečnili. Situaci vyřešil sekretariát tím, že prezentace získal od řečníků z 2. dne a vystavil je později na <http://www.unece.org/hlm/wpla/workshops/baku2010/presentations.htm>.

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

Zajistit účast na workshopu WPLA v Minsku ve dnech 8. - 9.2010 a zvážit, vzhledem k námětu workshopu též účasti Ing. Pauknerové, CSc.

Zpracoval: Ing. Vít Suchánek