

1. Co je geometrické a polohové určení?

Geometrické a polohové určení pozemků je soubor číselných nebo grafických údajů katastru o tvaru, rozměru



a poloze pozemku ve vztahu k sousedním nemovitostem. Číselnými údaji jsou souřadnice lomových bodů hranic pozemků v systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK) ¹⁾lomových bodů, které byly určeny geodetickými nebo fotogrammetrickými metodami, a jejich spojnice. Grafickými údaji je zobrazení hranic v grafické katastrální mapě (tj. bez určení souřadnic S-JTSK lomových bodů) nebo vyjádření těchto hranic souřadnicemi S-JTSK, které však nebyly získány měřením v terénu, ale jejich odměřením z původní grafické mapy po její transformaci do S-JTSK (tzv. kartometricky). K souřadnicím určeným přímým měřením v terénu geodetickými nebo fotogrammetrickými metodami se doplňují kódy charakteristiky kvality 3 až 5 podle přesnosti příslušné měřické metody, k souřadnicím získaným odměřením z grafické mapy (kartometricky) se doplňují kódy charakteristiky kvality 6 až 8 podle měřítka mapy, ze které byly souřadnice odměřeny. Souřadnice lomových bodů nově vytvářených hranic (například při dělení pozemků) a souřadnice lomových bodů stávajících (dosavadních) hranic, které jsou novým měřením v terénu zpřesňovány, se určují s kódem charakteristiky kvality 3. Přesnost bodu, ve kterém se nová hranice napojuje na dosavadní hranici parcely, závisí na přesnosti této dosavadní hranice.



V katastrální mapě vedené v digitální podobě v S-JTSK má každý lomový bod na hranici pozemku evidovány souřadnice s kódem charakteristiky kvality podle přesnosti měření nebo měřítka původní mapy. V katastrální mapě vedené dosud v analogové podobě jsou souřadnice evidovány převážně jen u těch lomových bodů hranic pozemků, které byly do původně grafické katastrální mapy vyznačeny podle geometrického plánu se souřadnicemi podrobných bodů v S-JTSK.

2. Jak vznikalo geometrické a polohové určení současných pozemků?

Geometricky a polohově se nemovitosti určují při mapování nebo v souvislosti s vyhotovením geometrického plánu.



První a nakonec i zatím poslední ucelené a kompletní mapování bylo na našem území provedeno v průběhu budování tzv. stabilního katastru převážně během první poloviny 19. století. Při tomto mapování byly zaměřeny (geometricky a polohově určeny) hranice všech tehdejších pozemků, a to s na tehdejší poměry vynikající grafickou přesností danou převažujícím měřítkem výsledných map 1:2880. V důsledku toho, že nebyla zajištěna nepřetržitá aktualizace takto pořízených katastrálních map, začal jejich obsah brzy zastarávat, a to zejména v souvislosti s rozsáhlejším dělením pozemků po roce 1848 v souvislosti se zrušením roboty a následným splácením vyvazovacího poplatku i s hospodářským rozvojem při postupující průmyslové revoluci. I proto byla v roce 1869 započata tzv. reambulace stabilního katastru, při které byly katastrální mapy jednorázově doplněny o další zjištěné změny. Tato reambulace byla provedena s ohledem na náklady výrazně méně odborně než původní mapování a celková přesnost polohopisu katastrální mapy tím velmi utrpěla (přípustné bylo v některých případech i pouhé krokování). Na reambulaci stabilního katastru navázala od roku 1883 průběžná aktualizace katastrálních map pomocí nově zřízeného institutu geometrického (polohopisného) plánu, od tohoto okamžiku se hovoří o tzv. „evidenčním katastru“ nebo „katastru evidence daně pozemkové“. Protože se vznikem nové pozemkové evidence docházelo vždy k převzetí a navázání na operát evidence předchozí, většina současných katastrálních map má svůj původ v mapách stabilního katastru, čemuž odpovídá i jejich přesnost. Ta se proto pohybuje i v řádu několika metrů. V průběhu 20. století bylo zahájeno množství projektů mapování našeho území v různé kvalitě, avšak vlivem neustálých politických a společenských změn již nebyl žádný dokončen. Mapování se omezilo zejména na větší města a obce, případně na území, ve kterém byly prováděny pozemkové úpravy.



Změny vlastnických hranic pozemků se do katastrální mapy od roku 1883 vyznačují na podkladě geometrických plánů. Geometrický plán pro rozdělení pozemku obsahuje geometrické a polohové určení nově vytvářené hranice, na stávajících hranicích se případně určují kontrolní údaje. Podoba, náležitosti i přesnost údajů geometrických plánů se v minulosti měnily úměrně nárokům na přesnost kladeným na katastrální mapy, přesnost polohopisu katastrální mapy je proto ovlivněna i přesností jednotlivých geometrických plánů a není jednotná ani v jinak homogenním mapovém díle. Důsledkem výše uvedených skutečností je rozdílná kvalita geometrického a polohového určení nemovitostí nejen v různých katastrálních územích, ale také u lomových bodů jednotlivých hranic pozemků v jednom katastrálním území.

3. Proč je důležitá přesnost geometrického a polohového určení?

Geometrické určení je závazný údaj pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru, což například znamená, že předmětem převodu je vždy pozemek v těch hranicích,

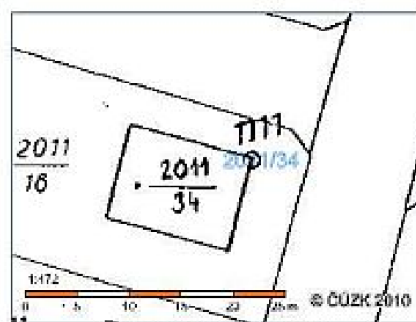


kteří jsou evidovány v katastru nemovitostí (nebo které jsou vyznačeny v geometrickém plánu, pokud je převáděna pouze část pozemku), nikoliv v těch hranicích, které jsou prodávajícím označeny v terénu a které nemusí vždy korespondovat s právním stavem. Proto je vhodné před koupí pozemku nechat odborně zaměřit stávající označení hranic v terénu a porovnat výsledek zaměření s údaji katastrální mapy nebo nechat podle katastrální mapy odborně vytyčit takové hranice, které jsou v terénu neznatelné. Pokud je dosavadní geometrické a polohové určení evidováno s nižší přesností, než které je možno dosáhnout dnešními měřickými postupy a pomůckami, lze na podkladě výsledků zaměření stávajícího označení nebo na podkladě vytyčení dosud neoznačených hranic za účelem jeho zpřesnění vyhotovit geometrický plán. Tento geometrický plán je pak jako neoddělitelná součást souhlasného prohlášení o shodě na průběhu hranic pozemků sepsaného vlastníky všech dotčených pozemků technickým podkladem pro zpřesnění geometrického a polohového určení pozemku v katastru nemovitostí.

Geometrické určení je podkladem pro výpočet výměry parcely. Přesnost geometrického a polohového určení se může s ohledem na dobu jeho pořízení pohybovat i v řádu metrů. Z takto nepřesného geometrického a polohového určení byla v minulosti parcelám určena i jejich výměra, a to většinou jen grafickým způsobem, při kterém byla výměra parcely plně odvozena od zjištěné plochy jejího obrazu v mapě. Taková přesnost určování a evidování výměr parcel v minulosti zcela dostačovala daňovým účelům, pro které byl katastr původně zřízen. Nutnou podmínkou pro zpřesnění evidované výměry nějaké parcely, je proto i předcházející zpřesnění jejího geometrického a polohového určení. Způsob určení výměry konkrétní parcely lze nalézt na výpisu z katastru nemovitostí nebo v údajích o parcele vypsanych aplikací [Nahlížení do KN](#).

Informace o parcele

Parcelní číslo:	2011/34
Výměra [m ²]:	119
Katastrální území:	Nyřany 708496
Číslo LV:	524
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	STRIBRO.4-5/43
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	č.p. 1041



Geometrické a polohové určení je základním podkladem pro případné vytyčení hranice pozemku podle údajů katastru. Přesnost vytyčení je dána přesností dosavadních údajů katastru o geometrickém a polohovém určení pozemků²⁾. Výsledek každého vytyčení je tedy vždy zatížen chybou plynoucí z nepřesnosti evidovaného

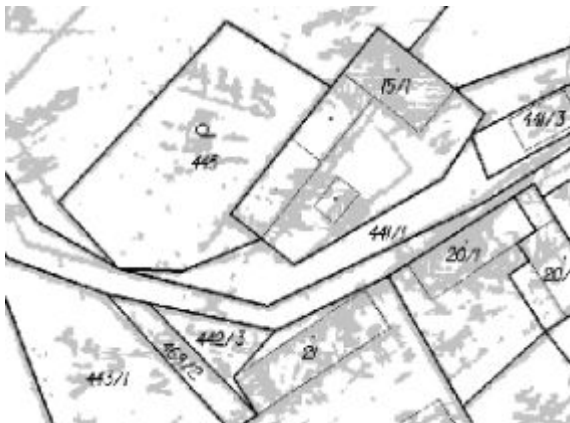
geometrického a polohového určení a poloha vytyčeného hraničního znaku v terénu tak odpovídá průběhu hranice pozemku vždy jen s tomu odpovídající nejistotou. Ani moderními a přesnými přístroji nelze již vytyčit hranici pozemku přesněji, než jak byla při svém vzniku ve své době původně zaměřena. Dokud sousedé užívají pozemky ve vzájemné shodě, případná nižší přesnost údajů katastru nemovitostí o společné hranici jim nečiní praktické komplikace. V případě sporu o průběh hranice pozemku však mohou přesnější údaje katastru významným způsobem přispět k urovnání tohoto sporu.

4. Kdy NELZE geometrické a polohové určení zpřesnit?

Zpřesnění geometrického a polohového určení není možné provést, pokud není doložen nesporný průběh této hranice, tj. pokud se sami dnešní vlastníci dotčených pozemků na jejím průběhu v terénu neshodnou. Zpřesněním proto nelze řešit spory o průběh hranice pozemku. V případě, kdy na průběh hranice existují rozdílné názory vlastníků, mohou vlastníci vymezit spornou část pozemku a spor řešit žalobou na určení právního vztahu k takto vymezené části pozemku prostřednictvím moci soudní.

Zpřesnit geometrické a polohové určení nelze také tehdy, pokud by se mělo nové geometrické a polohové určení nepřipustně lišit od údajů dosavadních. V takovém případě by se již nejednalo o upřesnění hranice, ale o obcházení zákona. Míra možné tolerance závisí na přesnosti dosavadních evidovaných údajů, vyjádřené kódy charakteristiky kvality souřadnic lomových bodů hranice, i na tom, zda průběh upřesňované hranice pohledově odpovídá jejímu průběhu zobrazenému v dosavadní katastrální mapě.

5. Je mapa v digitální podobě přesnější?




Katastrální mapa převedená do digitální podoby poskytuje oproti její analogové („papírové“) formě možnost přístupu k jejímu obsahu prostřednictvím internetu, možnost zobrazovat stav katastrální mapy k určitému datu v minulosti, propojení popisných informací katastru s katastrální mapou, bezešvé zobrazení, pohodlnou lokalizaci vybraných nemovitostí, vytváření hromadných dotazů a sestav a další výhody databázového vedení údajů. Kvalita digitálních údajů je však stále zatížena nepřesnostmi při jejich původním sběru v terénu v průběhu minulých století a tyto původní nepřesnosti již nelze dodatečně kancelářským zpracováním odstranit. Při digitalizaci katastrální mapy tak jsou odstraněny pouze odhalené hrubé nesoulady a chyby způsobené původní obnovou nebo vedením katastrálního operátu, přesnost hranic digitalizací analogové katastrální mapy zvýšit nelze.

6. Jak postupovat v případě zájmu o zpřesnění geometrického a polohového určení?

Nejprve je nutné si vyjasnit, jak přesné údaje o Vašem pozemku katastr nemovitostí aktuálně obsahuje. Pokud by zpřesnění mělo být realizováno v souvislosti s jinou změnou, například s dělením pozemku, informace o přesnosti údajů katastru o hranicích děleného pozemku a o možnosti a podmínkách jejich zpřesnění Vám může nejsnadněji

poskytnout vyhotovitel geometrického plánu. V ostatních případech je možné přesnost údajů zjistit nahlédnutím do katastru nemovitostí na příslušném katastrálním pracovišti.



Zápis zpřesněného geometrického a polohového určení pozemků provede katastrální úřad na podkladě ohlášení učiněného minimálně jedním z vlastníků dotčených pozemků, toto ohlášení musí být doloženo souhlasným prohlášením **všech** vlastníků dotčených pozemků, jehož neoddelitelnou součástí musí být i geometrický plán na průběh vytyčené nebo vlastníky upřesněné hranice pozemků. Vyhotovení geometrických plánů provádí soukromé zeměměřické firmy, souhlasné prohlášení mohou učinit sami vlastníci na podkladě vyhotoveného geometrického plánu, mohou však jeho sepsání svěřit vyhotoviteli tohoto geometrického plánu (nabízí-li takovou službu), případně kterékoliv jiné odborně zdatné osobě. Náležitosti souhlasného prohlášení stanoví katastrální vyhláška ³⁾, ohlášení má obecné náležitosti podání podle správního řádu ⁴⁾ a k jeho vyhotovení je možné využít [formulář](#). [Vzor ohlášení ve formě volného textu](#) ( DOC).

Údaje o hranicích pozemků je možné zpřesnit dvěma způsoby. Pokud vlastníci mají označeny nesporné hranice pozemků v terénu (zdmi, ploty, hraničními znaky v lomových bodech), zeměměřič tyto hranice zaměří a po porovnání s dosavadními méně přesnými údaji vyhotoví potřebný geometrický plán.

Pokud vlastníci polohu hranic neznají, je nutné nejprve provést jejich vytyčení. Teprve pak mohou být nově zaměřeny, může být vyhotoven geometrický plán a sepsáno souhlasné prohlášení o shodě na průběhu hranic pozemků. Je-li zpřesňován lomový bod, který leží na styku hranic více pozemků (trojmezí, čtyřmezí atd.), souhlasné prohlášení musí učinit **všichni** vlastníci pozemků, kterým je tento bod společný.

Před objednáním vyhotovení geometrického plánu je vždy vhodné projednat shodu na průběhu hranice se všemi vlastníky sousedních pozemků, aby nebyl geometrický plán vyhotoven v takovém rozsahu, který by nebylo možné následně realizovat. Záměr upřesnit nějakou vlastnickou hranici totiž může být zmařen i jediným ze sousedních vlastníků (či i spoluvlastníků), který by s ním nesouhlasil. V takovém případě se na dosavadní evidenci (a její původní technické přesnosti) nic nezmění. V případě, kdy je zpřesnění geometrického a polohového určení v geometrickém plánu spojeno s jinou vyznačovanou změnou (například s dělením pozemku), není možné při absenci listin nutných pro zpřesnění geometrického a polohového určení realizovat ani tuto související změnu. Při nejistotě, zda se podaří s vlastníky sousedních pozemků sepsat souhlasné prohlášení, je proto vhodnější tyto změny realizovat nezávisle na sobě na podkladě samostatných geometrických plánů. I v případě, kdy není možné dosáhnout podpisu souhlasného prohlášení, lze rozdělení pozemku realizovat, objednatel se však musí smířit s tím, že nová hranice bude v katastru evidována s přesností odvozenou od hranic, na které navazuje.

Zpřesněné geometrické a polohové určení se ohlašuje katastrálnímu pracovišti katastrálního úřadu, v jehož územním obvodu se dotčené nemovitosti vyskytují. Zápis zpřesněného geometrického a polohového určení nepodléhá správnímu poplatku.



7. Podle jakých ustanovení obecně závazných právních předpisů se postupuje?

Při zápisu zpřesněného geometrického a polohového určení se postupuje zejména podle § 49 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), který zní:

„§ 49

(1) Vytyčování hranic pozemků je zeměměřičkou činností, při které se v terénu vyznačí poloha lomových bodů hranic pozemků podle údajů katastru o jejich geometrickém a polohovém určení.

(2) Přesnost vytyčení je dána přesností dosavadních údajů katastru o geometrickém a polohovém určení pozemků.

(3) K seznámení s výsledky vytyčení musí být prokazatelně přizváni vlastníci dotčených pozemků.

(4) Na průběh vytyčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemků se vyhotoví geometrický plán, pokud má být podle nich do katastru zapsáno zpřesněné geometrické a polohové určení pozemku a jemu odpovídající zpřesněná výměra parcely.

Podrobnější právní úprava je obsažena zejména v § 35 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

¹⁾ § 2 odst. 1 písm. c) nařízení vlády č. 430/2006 Sb.

²⁾ § 49 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon

³⁾ § 35 odst. 2 a bod 20 přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška.

⁴⁾ § 37 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.