

# Dvakrát měř a jednou řež...

...platí v zeměměřičství neustále, ale někteří zákazníci to podceňují!

Představenstvo Komory geodetů a kartografů přehledně sestavilo pro občany, firmy a úřady příklady situací, **kdy potřebují využít služeb geodeta.**

## Garance správného měření

Tento leták jsme nazvali **Dvakrát měř a jednou řež**. Nad obsahem a velikostí těchto slov jsou naši zákazníci – firmy i občané čím dál méně ochotni se zamýšlet a tak potom nechápou jejich důležitost.

Již naši dědové věděli, že špatně uříznuté prkno už nejde zpátky spojit, špatně ustřižené sukno už nejde použít a špatně umístěný dům už nejde posunout. **Dobry řemeslník** toto přísloví důsledně a ve vlastním zájmu uplatňuje. Před tím, než něco uřízne nebo ustříhne, třeba i několikrát měří a potom teprve řeže.

My geodeti se snažíme být **garantem správného měření** v mnoha oborech lidské činnosti, a to často i tam, kde správně měřit nikdo jiný nedokáže – ve stavebnictví, v realitách, v katastru nemovitostí, v mapování a v kartografii... S příchodem nových přístrojů, technologií a programů se na to však čím dál tím více zapomíná, a tak se nás často snaží příslušníci jiných profesí obejít nebo vytlačit.

## Ušetřila za geodeta, zaplatila statisíce

V poslední době je velkým problémem **zanedbávání předprojektové přípravy staveb**, zejména je podceňována důležitost správného umístění stavby do terénu a úplnost následné dokumentace dokončené stavby, prováděné před předáním stavby zákazníkovi.

Stavebník, projektant i stavební firma (nebo chcete-li investor, projektant a dodavatel) se tímto snaží snížit co nejvíce svoje náklady, ale **šetří tak na zcela nevhodném místě**. Podaří se tímto způsobem ušetřit v nejlepším případě několik tisíc nebo u větších staveb několik desítek tisíc korun, ale **riskují se statisíce a miliony**.

Celé generace geodetů dodržují zkušenosti našich předků prostřednictvím dvou hlavních a nepominutelných geodetických zásad:

1. **Postup z velkého do malého** (s rozsahem měření se zmenšují i chyby měřeného)

2. **Neustálá kontrola** (jedno měření = žádné měření)

Geodeti jsou si vědomi, že zejména u geodetických prací je velmi zrádné to, že zanedbané a špatně provedené práce během výstavby nebo při vytyčování pozemků se často neprojeví hned, ale třeba až po několika letech a že náprava je potom o to složitější a nákladnější.

**Příklad:** V obci na západ od Prahy majitelka zakoupila pozemek s rodinným domkem. Pozemek koupila od realitní kanceláře a spoléhala na polohu hranic, které jí RK ukázala v terénu. **Nepozvala si geodeta ke kontrole hranic pozemku**. Stavební firma provedla rekonstrukci rodinného domu víceméně beze změny půdorysu a přistavěla bazén s dřevěnou chatkou cca 4x4m a také **nepozvala geodeta k vytyčení bazénu a chatky**.

Stavební firma pozvala geodeta až k zaměření skutečného provedení stavby.

Po zaměření chatky a bazénu **geodet zjistil, že větší část bazénu a celá chatka leží na cizím pozemku**.

Pokud by se tato skutečnost zjistila před započítím stavby, byly by náklady na zakoupení nepřístupného pozemku (o kterém majitel ani nevěděl, že ho vlastní) pro stavebníka bez problémů a majitel by byl ještě rád, že se nepoužitelného úzkého pozemku zbavil. Takto se však chopil nabídnuté příležitosti a řádně se ji

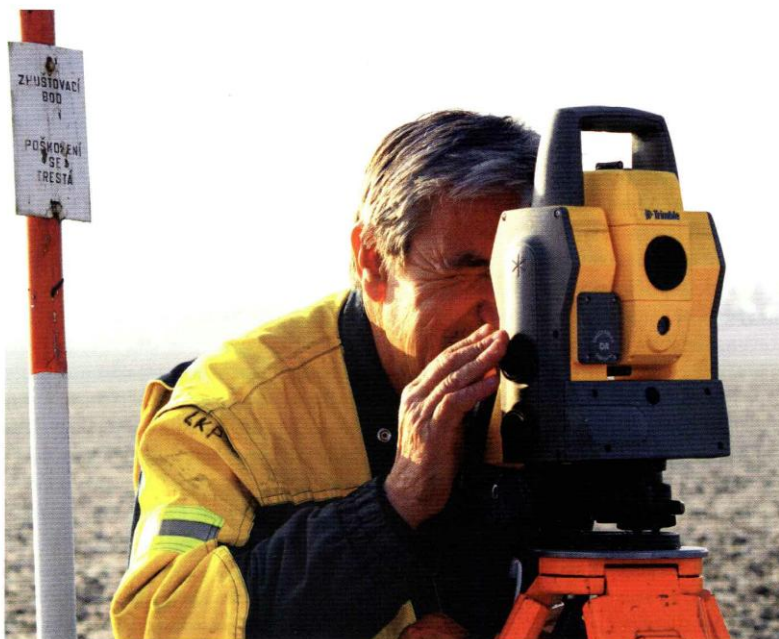
snažil využít. Stavebník tak sice ušetřil 5–10 tisíc za geodeta, ale **zaplatil několik set tisíc navíc za sousedův pozemek**, kde si nechtěně postavil bazén a chatku.

## Hříšné centimetry v katastrálních mapách

Častým **nešvarem projektantů** je, že v předprojektové přípravě stavby podceňují důležitost kvalitních polohopisných a výškopisných podkladů s přesným zákresem hranic pozemků a **nenechají si vyhotovit účelovou mapu**. Pro projektování používají jen kopii katastrální mapy. Zřejmě si vůbec neuvědomují, že **přesnost podkladů stažených z internetu ze stránek ČÚZK je závislá na přesnosti digitalizovaných map a centimetry, které odměřováním získají, patří jen do říše pohádek**.

Neuvědomují si, že základním podkladem digitalizace jsou katastrální mapy, k jejichž vzniku došlo v časech Rakousko-Uherského mocnářství a že stále většina katastrálních map pochází z **poloviny 19. století**. Toto velmi rozsáhlé a na svoji dobu kvalitní dílo dnes samozřejmě neodpovídá nárokům a ani možnostem, které skýtá moderní přístrojová a výpočetní technika.

Občané a často ani projektanti si neuvědomují, že takováto digitalizace katastrálních map je **východiskem z nouze**, prováděná na základě požadavků



provozovatelů informačních systémů na digitální vektorovou katastrální mapu. **Nepřináší žádné zvýšení přesnosti.** Jejím přínosem je především možnost snadného zobrazení a odstranění nesouladů mezi souborem geodetických informací (mapou) a souborem popisných informací (písemnými údaji). Nese s sebou však i omezení, která vyplývají z její nízké přesnosti.

Nepřesnosti přináší **problémy také v sousedských vztazích.** Objevují se zejména v případech, kdy se změní vlastník pozemků a nový vlastník si nechá vytyčit hranice pozemku, který koupil nebo zdědil. Zjistí se při tom, že **hranice užívání nejsou totožné s hranicemi vytyčenými.**

Je v zájmu každého vlastníka nemovitosti, aby si v době, když užívá pozemek ve shodě se svými sousedy, nechal vyhotovit geometrický plán na **zprecizování hranice** pozemku a doložil tuto shodu formou souhlasného prohlášení všech vlastníků dotčených sousedních pozemků. **Lomové body hranic pozemku pak budou určeny s potřebnou přesností a tak budou také nadále evidovány v katastru nemovitostí.**

Komora geodetů a kartografů doporučuje toto, ve srovnání s eventuálními pozdějšími soudními spory, **finančně nenáročné řešení** provést co nejdříve.

V praxi se často stává, že se stavba s odstupem projektovanými do kopie katastrální mapy „nevejde“ do skutečných hranic. Zjistí to až geodet. V lepším případě už při vypracování vytyčovacího výkresu.

**Cílovým zájmem každého stavebníka přitom je, aby mu stavební firma předala stavbu tak, jak byla navržena a aby stavba byla umístěna na pozemku v rozměrech dle schválené projektové dokumentace.**

Stavební firma by tedy měla stavebníkovi předávat stavbu spolu se **zaměřením skutečného provedení stavby**, kterým prokazuje stavebníkovi, že stavbu postavila tam, kde stát má a že má takové rozměry, které má mít.

**Pečlivou a důslednou kontrolou a porovnáním schválené projektové dokumentace, vytyčovacího výkresu a zaměřením skutečného provedení stavby se tak stavebník vyhne nepříjemnostem při kolaudaci stavby, které mohou vést v krajním případě až k tomu, že stavební úřad nařídí odstranění stavby.**

### Čtyři návštěvy pro váš klid

Komora geodetů a kartografů doporučuje, aby v průběhu stavby stavebník využil služby geodeta nejméně čtyřikrát:

**1. Ověření hranic pozemku** – poprvé by se na geodeta měl občan nebo firma obrátit při koupi pozemku. Jen geodeti dokáží na základě měření v terénu a porovnání s co nejpřesnější dokumentací zjistit, zda průběh hranic v terénu odpovídá v rámci technických možností platnému stavu vedenému v katastru nemovitostí. Geodet dodá kupujícímu jistotu, že zaplatí za pozemek ohraničený tak, jak mu ho prodávající ukazuje v terénu.

**2. Zaměření podkladů pro projekt** – podruhé stavebník potřebuje geodeta ještě před tím, než začne s projektantem nebo architektem řešit umístění, velikost a tvar stavby. Geodet v terénu zaměří všechny skutečnosti (budo- vy, ploty, stromy, povrchové znaky inženýrských sítí a jejich polohu, průběh hranic pozemku a mnohé další). Na této fázi by stavebník neměl šetřit, neboť je to vlastně nejdůležitější = základní fáze, na základě jejího výsledku se dá ještě mnohé změnit a upravit. Většinu toho, co geodet udělá, použije on nebo jiné profese i v dalších fázích stavby. Tak vznikne polohopisný a výškopisný plán.

**3. Vytyčení stavby** – potřetí se na stavbě geodet objeví těsně před započítím stavby. Projektant navrhl umístění a tvar stavby a na geodeta nyní je, aby to, co vzniklo na papíře nebo je uloženo v paměti počítače, přenesl do terénu. Je to nejzodpovědnější část práce geodeta a více než u jiných jeho činností zde platí ono dvakrát měř a jednou řež. Jedině geodet dokáže při zvážení důležitosti všech důsledků zajistit správné umístění stavby dle schválené dokumentace. Stavba, která stojí, se posunuje jen velice těžko! Geodet je zodpovědný za umístění stavby, proto se také v dřívější terminologii říkalo geodetovi oprávněnému k vytyčování staveb – **Odpovědný geodet.**

**4. Geometrický plán a zaměření skutečného provedení stavby** – počtvrté bude stavebník potřebovat geodeta po dokončení stavby, kdy geodet zaměří půdorys stavby, všechny změny oproti platnému stavu v katastru nemovitostí a vyhotoví geometrický plán. Ten je podkladem k zápisu stavby do katastru nemovitostí. (Stavba, která není zapsána v katastru nemovitostí, se dá přirovnat k automobilu bez technického průka-

zu.) Zároveň, zejména u větších staveb, zaměří geodet i provedené terénní úpravy, přípojky na inženýrské sítě a další předměty, které nejsou součástí katastru nemovitostí. Tomu se říká zaměření skutečného provedení stavby. Protokol slouží k zobrazení změn do technické mapy. Při dokončení stavby by měla s tímto protokolem předávat stavební firma stavbu stavebníkovi. Dokument stvrzuje skutečnost, že umístění a polohopis stavby byly provedeny dle schválené projektové dokumentace.

**Je v zájmu každého stavebníka, aby důležitost těchto prací nepodceňoval.** Komora doporučuje, aby stavebník důsledně dbal na dodržení uvedených postupů a nechal provést tyto práce, ve srovnání s hodnotou stavby a možnými důsledky při jejich pochybení finančně nenáročné, ze zákona oprávněné osobě, s následným ověřením úředně oprávněným zeměměřičkým inženýrem (ÚOZI). Informace o geodetech a geodetických firmách jsou na [www.kgk.cz](http://www.kgk.cz) nebo na [www.zememeric.cz/katalog](http://www.zememeric.cz/katalog).

### Serióznost a kvalita

Komora geodetů a kartografů, která je profesním sdružením, se snaží být zárukou kvalitně provedených geodetických prací v investiční výstavbě i v katastru nemovitostí; snaží se být pro klientelu svých členů zárukou odborné zdatnosti, serióznosti v obchodních vztazích a v etickém jednání. Komora přistoupila v rámci svých aktivit v Radě evropských zeměměřičů (CLGE) k etickému kodexu evropského zeměměřiče

Komora sdružuje fyzické a právnické osoby, které podnikají v oboru zeměměřičtví. Je ustavena podle zákona o sdružování občanů a členství v ní je dobrovolné. Zastupuje svoje členy na veřejnosti a hájí jejich zájmy, snaží se o zajištění jejich odborného růstu a o zajištění podmínek pro odborný a kvalitní výkon zeměměřičských činností. Komora má stanovy, které upravují její činnost a má etický řád, kterým se musí členové komory řídit. Na základě disciplinárního řádu své členy postihuje za jejich provinění disciplinárními tresty (napomenutím, pokutou, vyloučením).

Pokud není geodet organizován ve své profesní komoře, měl by se zákazník zajímat proč...

**Ing. Václav Kafka,**  
člen představenstva KGK

Zdroj: leták KGK pro objednavatele geodetických prací