

Kataster nehnuteľností:

Geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností

Súčasť: práva k nehnuteľnostiam

Iné oprávnené osoby sú:

osoby oprávnené z práv k nehnuteľnostiam

- **správcovia majetku štátu, VÚC a obce**
- **oprávnení z vecného bremena**
- **oprávnení zo záložného práva (záložní veritelia)**
- **oprávnení z predkupného práva**
- **nájomcovia nehnuteľností**



Základné pojmy § 3

- **OZ – nehnuteľnosť:** pozemok alebo stavba spojená so zemou pevným základom
- **KZ – pozemok:** časť zemskeho povrchu oddelená od susedných častí hranicou
- územnosprávnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku
- **Parcela:** geometrické určenie a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape alebo v GP s vyznačením jej parcelného čísla
- **Výmera:** vyjadrenie plošného obsahu priemetu pozemku do zobrazovacej roviny – vypočítava sa, nemeria zaokrúhľovanie

Predmet KN §6

- **Pozitívne vymedzenie:**
- **Pozemky**
- **Stavby** označené súpisným číslom, neoznačené súpisným číslom, rozostavané stavby (zo znaleckého posudku zrejmé stavebnotechnické a funkčné usporiadanie prvého nadzemného podlažia), podzemné (v mieste prieniku so zemským povrchom), nadzemné (priemet vonkajšieho obvodu na zemský povrch)
- **Byty** a nebytové priestory aj rozostavané (stupeň rozostavanosti – v dome navonok uzavretom obvodovými múrmi a strešnou konštrukciou)
- **Chránené časti prírody a kultúrne pamiatky**
- **Práva k nehnuteľnostiam** – vlastnícke právo, záložné právo, vecné bremeno, predkupné právo, správa majetku (štát, obec, VÚC), nájom pozemkov

Negatívne vymedzenie:

- **Inžinierske a drobné stavby** – parcelné číslo, mapová značka a kód využitia
- **Pochybnosti** – necentralizované
- **Osobitná evidencia** – ochrana MO, MV, MS, MDRR, SŠHR, NBÚ, SIS – po dohode

Obsah §7

- Geometrické a polohové určenie nehnuteľností a k.ú.
- Parc. č., reg. „C“, „E“, druhy a výmery pozemkov súpisné čísla stavieb, príslušnosť k zastavanému územiu obce, druh chránenej nehnuteľnosti, ceny poľn. a lesných pozemkov, BPEJ, vybrané údaje pre ŽP a IS
- Údaje o právach k nehnuteľnostiam, údaje o vlastníkoch
- Údaje o bodových poliach
- Sídlné a nesídlné názvy

Katastrálny operát § 8

- Papierová alebo elektronická podoba
- **SGI** — geodetická dokumentácia vrátane máp, GP, zoznamov súradníc
- **SPI** —
 - údaje o územiach, parcelách, právach k nehnuteľnostiam, vlastníkoch a iných oprávnených osobách
 - LV – číslo, obec, okres, katastrálne územie
 - časť A – majetková podstata
 - časť B – vlastník, oprávnená osoba, spoluvlastnícky podiel, titul nadobudnutia, byty a nebytové priestory, nájom, poznámky
 - časť C – ťarchy – vecné bremeno vrátane zápisu na LV oprávneného, záložné práva, predkupné a iné právo s vecnými účinkami,
 - Sídlné a nesídlné názvy
- **Zbierka listín**
- **Pozemková a železničná kniha**
- **Sumárne údaje o pôdnom fonde**



Orgány :

**1. Úrad geodézie, kartografie a katastra SR –
ÚGKK SR www.skgeodesy.sk**

**2. Okresné úrady – prvý stupeň
okresné úrady v sídle kraja – odvolací orgán
www.minv.sk**



katastrálne konanie

Katastrálne konanie – špecifický druh správneho konania

Príslušnosť : okresný úrad (vo svojom územnom obvode)

Postup : podľa zak. č. **71/1967 Zb.** (správny poriadok)
ak katastrálny zákon (KZ) neurčuje inak – so
špeciálnou úpravou platí pre vklad a opravu chyby
(formálnu)

KZ - SP sa nevzťahuje na záznam, poznámku, opravu chyby
(neformálnu), OKO, zmenu hranice KÚ

Zápis práv

vklad

- Konštitutívne účinky
- Prísne návrhové konanie
- Široký rozsah skúmania zmlúv
- Rozhodnutie
- špeciálna úprava oproti SP
- Spoplatnené
- Lehoty 30, 20, 15
- Dvojfázový zápis

záznam

- Deklaratórne účinky
- Aj bez podania návrhu
- Skúmanie len súladu s katastrálnym operátom
- Bez formálneho rozhodnutia
- SP vylúčené, proces bez úpravy
- Nespoplatnené
- Lehota 60
- Jednoduchý zápis

poznámka

- Informatívne účinky
- Nejde o zápis práv, ale len o zápis skutočností súvisiacich s nehnuteľnosťou alebo vlastníkom
- Deľba na informatívne a obmedzujúce vypustená 2009
- Vylúčený SP
- Lehota 1 deň
- Bez plomby
- Nespoplatnené, výsledok sa ani neoznamuje
- § 44a OSP –dosah 159a rozšírenie záväznosti výroku rozsudku na tretie osoby

Poradie zápisov

- **Zásada poradia zápisov § 41 ods. 2**

Práva k tej istej nehnuteľnosti sa zapisujú v poradí v akom sa doručili zmluvy alebo listiny

- **Plomba § 44**

Administratívny úkon, vyznačuje sa pri vklade, zázname, oprave chyby a proteste prokurátora, najneskôr nasledujúci pracovný deň v poradí v akom boli doručené

Podmienky na zápis nehnuteľností na LV

- Originálne nadobudnutie – záznam
- Derivatívne nadobudnutie –
- Vklad - zmluvy
- Záznam – zákon alebo rozhodnutia št. org. a súdov (vyvlastnenie, dedičstvo, určenie vl. práva, neplatnosť zmlúv, odstúpenie od zmlúv, dražba, vydržanie, správa majetku); listiny spôsobilé na záznam § 28 vyk.vyhl.
- Stavby spred r. 1.10.1976 oznámenie obce kedy bola postavená, aké bolo pridelené s.č. a kto bol stavebníkom, výmaz – potvrdenie stavebného úradu alebo obce, že stavby neexistuje

Spôsobilosť zmlúv a listín na zápis

- § 42, Jazyk – štátny, český, úradný preklad bez chýb
- Označenie účastníkov:
 - fyzická osoba – meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, trvalý pobyt, rodné číslo
 - právnická osoba – názov, sídlo, IČO
- Právny úkon – predmet, miesto, čas
- Nehnuteľnosť – k.ú., parc.č., reg. „C“, reg. „E“, druh, výmera pozemku, parc. Č. na ktorom sa stavba nachádza a súp.č., spoluvlastnícky podiel v zlomkoch, číslo bytu, poschodia vchodu a spoluvlastnícky podiel na spol.častiach a zariadeniach a pozemku
- Osvedčenie podpisov – prevodca, povinný z predkupného práva, povinný pri vzniku a oprávnený pri zániku vecného bremena, spoluvlastníci pri zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva a BSM
 - neplatí pre ŠO, FNM, SPF, obec, VÚC, autorizované zmluvy a zmluvy do not. záp.

Oprava listín a ich čiastočný zápis

- oprava listín – vklad - dodatok ku zmluve alebo doložka v zmluve
- Záznam – vrátenie vyhotoviteľovi na opravu
- § 36a ak listina nevychádza z údajov katastra, listina sa vráti a vyzvú sa dotknuté osoby na uzavretie dohody alebo podanie návrhu na súd
- Čiastočný zápis listiny
- vklad – od r. 2009 nie je možné povolenie vkladu k niektorému z p.ú. v zmluve
- Záznam – výslovne neuvedené, v praxi sa zapisuje čiastočne len výnimočne

Duplicita vlastníctva

- V priebehu rokov rôzny pohľad na zapisovanie
- Súčasnosť – nezapisujú sa nové duplicity, tendencia odstraňovania
- § 36a
- Poznámka - § 39 ods. 2 - hodnovernosť údajov spochybnená (§ 29 ods. 3 vyk. vyhl. – ak je v KN zapísané duplicitné alebo viacnásobné vlastníctvo nehnuteľnosti
- Odstránenie – dohoda podliehajúca vkladu, súdne konanie o určení vlastníctva

Konanie o povolení vkladu,

- Návrh obsahuje: 1. správny orgán - označenie
 - 2. účastníci konania (meno, priezvisko, bydlisko, alebo názov a sídlo)
 - 3. označenie právneho úkonu
 - Prílohy: zmluva 2x
- ak právo nie je zapísané v LV – listina + identifikácia
GP ak sa pozemok rozdeľuje alebo zlučuje alebo sa zriaďuje vecné bremeno (nie ak sa vzťahuje na celý pozemok)
dohoda o splnomocnení, podpis musí byť overený ak ide o účastníka podľa § 42 ods 3
oznámenie o zamýšľanom návrhu na vklad - podpis
Kontakt a oznámenie o osobnom prebratí žiadosť o urýchlenie

rozhodnutie

- § 31
- 1. úrad skúma : podstatné náležitosti zmluvy, forma, oprávnenosť nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či právo nakladať nie je obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, neobchádza ho a či sa neprieči dobrým mravom. Prihliada aj na ďalšie skutočnosti, majúce vplyv na vklad
- 2. autorizovaná zmluva alebo notárska zápisnica – skúma len súlad s katastrálnym operátom a procesné podmienky
- Povolenie vkladu – rozhodnutie právoplatné vydaním, bez možnosti opravných prostriedkov – zvrátenie stavu – protest prokurátora alebo žaloba podľa V. časti OSP
- Zamietnutie návrhu – odvolanie prípustné – krajský súd

Prerušenie konanie o návrhu na vklad

- § 31a
- Ak sa začalo konanie o predbežnej otázke
- Nebol zaplatený správny poplatok
- Účastník vyzvaný na predloženie listín alebo odstránenie nedostatkov
- Zhodne navrhujú účastníci – najviac na 60 dní
- Účastníkovi PO nariadené nenakladať s nehnuteľnosťou
- Právo nakladať s nehnuteľnosťou obmedzené podľa osobitného predpisu

Zastavenie konania

- § 31b
- Ak nepodal účastník konania
- Ak účastník odstúpil od zmluvy
- Ak bol už zamietnutý návrh
- Ak účastník vzal návrh späť a ostatní s tým súhlasia
- Nebol zaplatený správny poplatok
- V lehote neboli odstránené nedostatky alebo doložené listiny
- Vo veci koná iný úrad

§ 19 - Vlastníci a iné oprávnené osoby sú povinní:

c) označiť trvale na svoje náklady lomové body hraníc pozemkov; neoznačujú sa hranice pozemkov, ktoré sú predmetom súdneho sporu, hranice pozemkov, prípadne ich častí, ktoré sú v nájme a sú zlučené do väčších celkov. Ak vlastník alebo iná oprávnená osoba napriek výzve do určeného termínu hranice pozemkov neoznačia, môže ich dať označiť správa katastra na ich náklady

Trvalým označením lomových bodov hraníc pozemkov vymedzených právami k nehnuteľnostiam, hraníc obcí, hraníc katastrálnych území a hraníc zastavaného územia obce sa rozumie stavba, múr, murovaný plot, kamenné medzníky, lomový kameň, železobetónové medzníky, betónové stĺpy, železné rúrky s priemerom najmenej 6 cm vyplnené betónom a spojené so zemou betónom, pričom tieto rúrky musia mať dĺžku najmenej 0,5 m (prípadne obdobne dlhé železné koľajnice), znaky z plastov a hraničný kopec predpísaného tvaru. V močaristých územiach sa trvalo stabilizuje lomový bod kolom s priemerom najmenej 0,1 m a s dĺžkou 1,5 m. Na tvrdých podkladoch (napríklad betón, skala) sa trvalo stabilizuje lomový bod zapustením klinca alebo iného vhodného kovového predmetu alebo vytiesaním kríža na opracovanú plochu.

Súčinnosť pri spravovaní katastra § 21 katastrálneho zákona (KZ)

Štátne orgány, štátne právnické osoby a notári sú povinní:

zasielať správam katastra nimi vyhotovené verejné listiny a iné listiny o nehnuteľnostiach a o právach k nehnuteľnostiam, ako aj iné údaje súvisiace s evidovaním nehnuteľností a práv viažucich sa k nim v katastri **do 30 dní** odo dňa ich vyhotovenia; ak je verejnou listinou rozhodnutie štátneho orgánu, počíta sa lehota odo dňa jeho právoplatnosti

Hodnovernosť a záväznosť údajov katastra § 70 katastrálneho zákona (KZ)

Údaje katastra uvedené v § 7 **sú hodnoverné**, ak sa nepreukáže opak

§ 7 - obsah katastra

t. j. hodnoverné **sú všetky údaje** katastra

Hodnovernosť a záväznosť údajov katastra § 70 katastrálneho zákona (KZ)

Údaje katastra, a to údaje o právach k nehnuteľnostiam, parcelné číslo, geometrické určenie nehnuteľnosti, druh pozemku, geometrické určenie a výmera katastrálneho územia, názov katastrálneho územia, výmera poľnohospodárskej jednotky alebo lesnej hospodárskej jednotky, alebo organizačnej jednotky, údaje o základných a podrobných polohových bodových poliach, údaje o bodových poliach, ako aj štandardizované geografické názvy sú hodnoverné a **záväzné**, ak sa nepreukáže opak.

Záväzným údajom katastra nie je druh pozemku evidovaného ako parcela registra „E“

Používanie záväzných údajov katastra § 71 (KZ)

- 1) Záväzné údaje katastra sa používajú najmä na ochranu práv k nehnuteľnostiam, na účely správy daní a poplatkov, na ochranu poľnohospodárskeho pôdneho fondu, ochranu lesného pôdneho fondu, tvorbu a ochranu životného prostredia, hospodársku činnosť a na informačné systémy o nehnuteľnostiach
- 2) Záväzné údaje katastra slúžia ako podklad na písomné vyhotovenie **verejných listín a iných listín**
- 3) Údaje katastra, ktorých hodnovernosť je vyvrátená, **sa nesmú používať**

Výstupy z KN

- okresný úrad na požiadanie vydá

výpis alebo kópiu zo súboru geodetických informácií,
výpis alebo kópiu zo súboru popisných informácií,
kópiu z pozemkových kníh,
ako aj identifikáciu parcely
Výpis alebo kópia, ako aj identifikácia parcely sú
verejné listiny

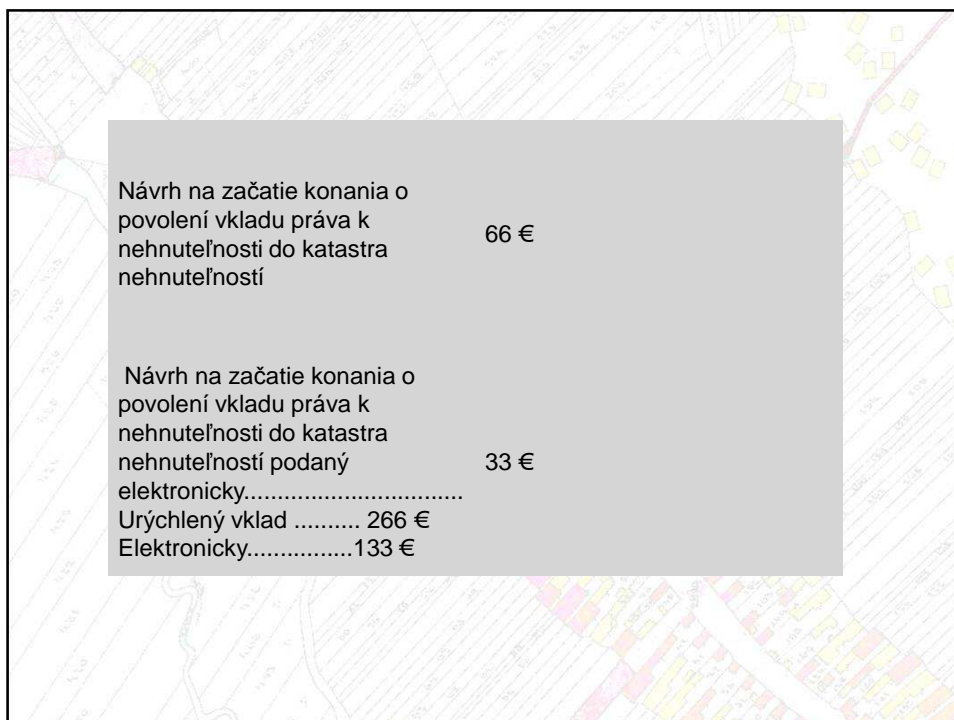
Ostatné poskytovanie údajov

- Údaje zo súboru popisných informácií a zo súboru geodetických informácií môže poskytnúť na požiadanie aj právnická osoba zriadená úradom. Tieto údaje majú informatívny charakter
- Katastrálny operát je verejne prístupný aj prostredníctvom prístupového miesta v internetovej sieti, ktorým je katastrálny portál. Údaje poskytované prostredníctvom katastrálneho portálu sú bezplatne prístupné a majú informatívny charakter

Poplatky- z. 145/1995 Z.z.

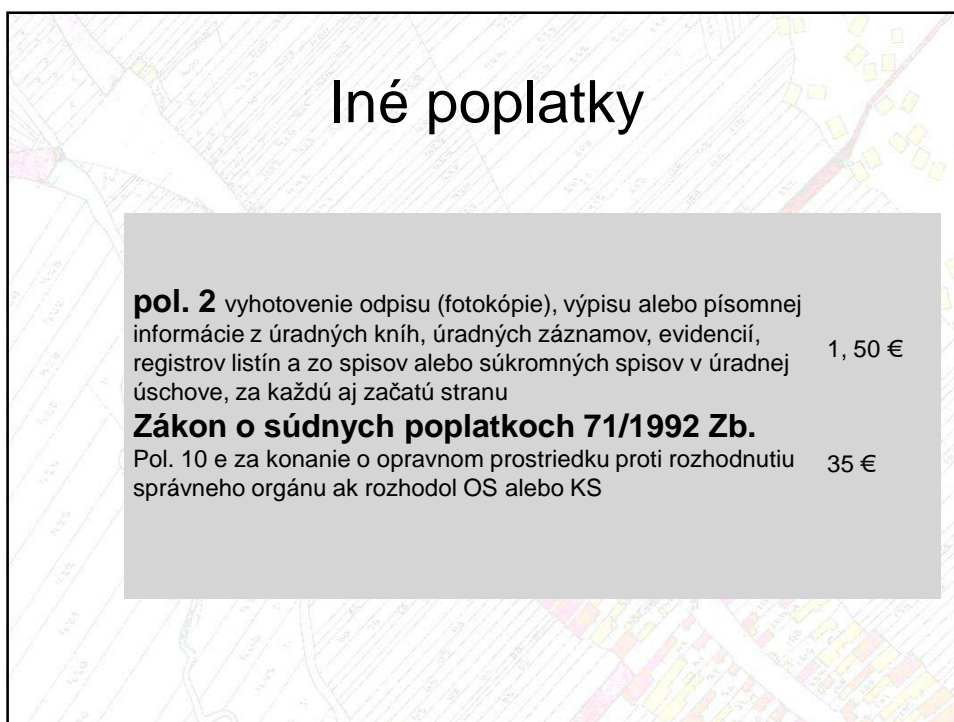
Položky 10 a 11 prílohy: a) Vydanie

- | | |
|--|---------------------|
| 1. výpisu z katastra nehnuteľností, za každých aj začatých 20 parciel, 20 stavieb, 20 bytov alebo nebytových priestorov v rámci jedného výpisu, | |
| 2. údajov o bonitovaných pôdno-ekologických jednotkách, za každých aj začatých 20 parciel v rámci jedného katastrálneho územia, | |
| 3. písomnej identifikácie parciel, za každých aj začatých 20 identifikovaných parciel v rámci jedného katastrálneho územia, | |
| 4. kópie z katastrálnej mapy alebo mapy bývalého pozemkového katastra alebo z pozemkovoknižnej mapy alebo mapy určeného operátu, za každú kópiu formátu A3, A4 | 8 eur |
| b) Vydanie kópie originálu listu vlastníctva, kópie pozemkovoknižnej vložky alebo bývalého pozemkového katastra, za každých aj začatých 20 parciel, 20 stavieb, 20 bytov alebo nebytových priestorov | 8 eur |
| c) Vydanie druhého a ďalšieho rovnopisu verejných listín uvedených v písmenách a) a b) | 3 eurá |



| | |
|---|-------|
| Návrh na začatie konania o povolení vkladu práva k nehnutelnosti do katastra nehnutelností | 66 € |
| Návrh na začatie konania o povolení vkladu práva k nehnutelnosti do katastra nehnutelností podaný elektronicky..... | 33 € |
| Urýchlený vklad | 266 € |
| Elektronicky..... | 133 € |

Iné poplatky



| | |
|---|---------|
| pol. 2 vyhotovenie odpisu (fotokópie), výpisu alebo písomnej informácie z úradných kníh, úradných záznamov, evidencií, registrov listín a zo spisov alebo súkromných spisov v úradnej úschove, za každú aj začatú stranu | 1, 50 € |
| Zákon o súdnych poplatkoch 71/1992 Zb. Pol. 10 e za konanie o opravnom prostriedku proti rozhodnutiu správneho orgánu ak rozhodol OS alebo KS | 35 € |