

### **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



K výkladu pojmu pozemok

- **Leg. Techn. Pokyny –právnny jazyk**  
Alternatívy sa vyjadrujú vylučovacou spojku „alebo“ a kde je to vhodné, spojku „či“. Pri viacerých možnostiach sa spojka kladie až medzi posledné dve možnosti (legislatívne pravidlá)



Ku výkladu výmery parcely

- **Čl.4 ústavy SR**
- Nerastné bohatstvo, jaskyne, podzemné vody, prírodné liečivé zdroje a vodné toky sú vo vlastníctve Slovenskej republiky
- **Vodný zákon - Zákon č. 364/2004 Z. z.**
- **§ 43 Vodné toky**

Vodným tokom je vodný útvar trvalo alebo občasne tečúcich povrchových vôd po zemskom povrchu v prirodzenom koryte alebo v umelom koryte, ktoré je jeho súčasťou... Ak preteká vodný tok po pozemku, ktorý je evidovaný v katastri nehnuteľností ako vodná plocha so spôsobom využitia pozemku ako vodný tok, 56) je tento pozemok korytom. Ak preteká vodný tok po pozemku, ktorý nie je takto evidovaný v katastri nehnuteľností, je korytom pozemok tvoriaci dno a brehy, v ktorých odtekajú vody až po brehovú čiaru



## 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

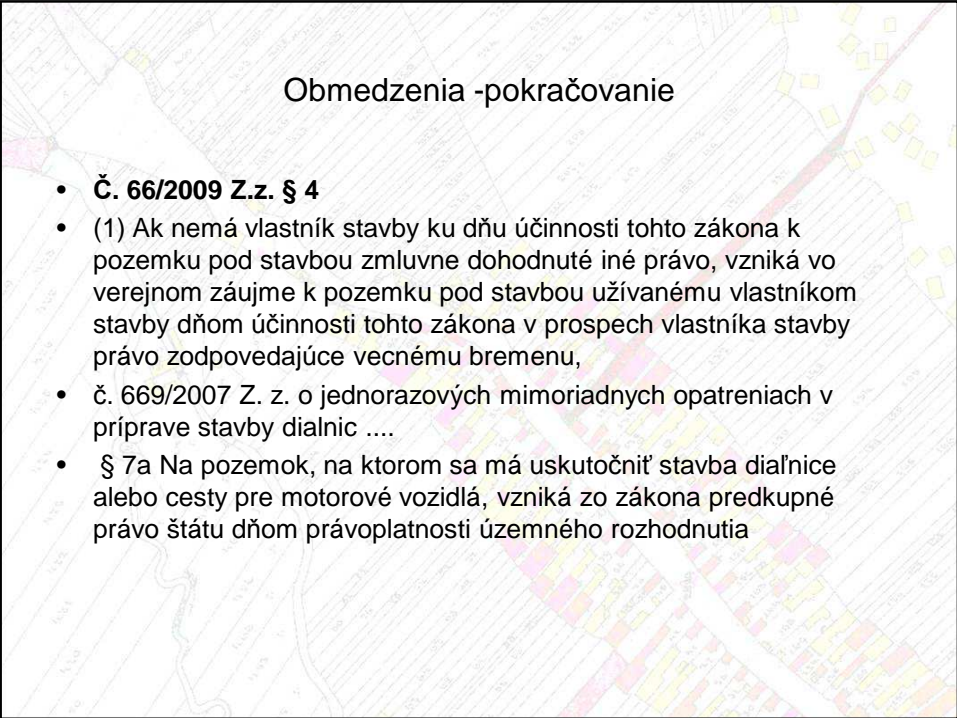
## Zákonné obmedzenia VP

- *Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp.zn. PL. ÚS 38/95 z 3. apríla 1996,*
- **Ústava Slovenskej republiky neumožňuje, aby k vyvlastneniu alebo nútenému obmedzeniu vlastníckeho práva došlo priamo zákonom. Vid' aj PL. ÚS 19/09**
- **OZ** predkupné právo pre spoluvlastníka, podľa § 140 ods. 1, v § 151 o predpokladá zriadenie vecného bremena zákonom, v § 151b zase záložného práva
- z. č. 185/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov -§ 15- záložné právo na zab. pohľadávok pre spol. vl. b a nb

### Niektoré obmedzenia vl.pr. vo verejnom práve zákonmi

- č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách - §66 vecné bremeno – právo zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti
- č. 251/2012 Z.z. o energetike, za práva zodpovedajúce vecným bremenám považuje všetky oprávnenia, vyplývajúce držiteľovi povolenia pre podnikanie v energetike v zmysle § 11 ods. 1
- **č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike** obmedzenia vl. práva bez vecného charakteru - § 33
- č. 364/2004 Z.z. vodný zákon obmedzenia bez vecnoprávneho základu
- č.,143/1998 Z. z. letecký zákon- letiská





## Obmedzenia -pokračovanie

- **Č. 66/2009 Z.z. § 4**
- (1) Ak nemá vlastník stavby ku dňu účinnosti tohto zákona k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo, vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu,
- č. 669/2007 Z. z. o jednorazových mimoriadnych opatreniach v príprave stavby diaľnic ....
- § 7a Na pozemok, na ktorom sa má uskutočniť stavba diaľnice alebo cesty pre motorové vozidlá, vzniká zo zákona predkupné právo štátu dňom právoplatnosti územného rozhodnutia



**Orgány :zmena ESO, zákon 180/2013 úč. 1.10.2013**

**1. Úrad geodézie, kartografie a katastra SR –  
ÚGKK SR [www.skgeodesy.sk](http://www.skgeodesy.sk)**

**2. Okresné úrady – prvý stupeň  
okresné úrady v sídle kraja – odvolací orgán  
[www.minv.sk](http://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

Pre každý druh katastrálneho konania KZ určuje  
zvláštny, samostatný postup

### Druhy

1. Zápis práv k nehnuteľnostiam - **vkład**, záznam, poznámka
2. Konanie o zmene hraníc katastrálnych území
3. Oprava chýb v katastrálnom operáte
4. Obnova katastrálneho operátu (OKO)
5. Konanie o námietkach (je súčasť OKO)
6. Prešetrovanie zmien údajov katastra

### Katastrálne konanie v širšom slova zmysle +

1. Revízia údajov katastra
2. Konanie o priestupkoch a porušení poriadku na úseku katastra
3. Rozhodovanie o pochybnostiach o predmete evidencie

# 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**

Pri vklade, zázname, oprave chyby a proteste prokurátora, najneskôr nasledujúci pracovný deň v poradí v akom boli doručené

## 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

- Vklad – dodatok ku zmluve alebo doložka v zmluve
- Záznam – vrátenie vyhotoviteľovi na opravu
- § 36a ak listina nevychádza z údajov katastra, sistina sa vráti a vyzvú sa dotknuté osoby na uzavretie dohody alebo podanie návrhu na súd



## § 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)**

**Materiálna publicita katastra:**  
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 katastrálneho zákona (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****

**ĎAKUJEM ZA POZORNOSŤ**

JUDr. Jana Dráčová, kontakt: [janadracova@gmail.com](mailto:janadracova@gmail.com) [www.dracova.sk](http://www.dracova.sk)