

Kataster nehnuteľností v Slovenskej republike

Koprková Marta
Úrad geodézie, kartografie a katastra
Slovenskej republiky

Právne predpisy na úseku katastra nehnuteľností

- Zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona NR SR č. 222/1996 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zákona č. 255/2001 Z. z. a zákona č. 173/2004 Z. z.

Právne predpisy na úseku katastra nehnuteľností

- Vyhláška ÚGKK SR č. 534/2001 Z.z. spravovací poriadok
- Vyhláška ÚGKK SR č. 79/1996 Z.z. v znení vyhl. 72/1997 Z. z. a vyhlášky 533/2001 Z.z. a vyhl. 647/2004 Z. z.
- Zákon NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
- Zákon NR SR č. 216/1995 Z.z. o komore geodetov a kartografov
- Zákon NR SR č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na zisťovanie vlastníctva k pozemkom

- Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Katastrálny úrad
- Správa katastra

Zásady katastra nehnuteľností

- Zásada verejnosti - §68 a 69 katastrálneho zákona
- · Zásada hodnovernosti - § 70 a 78 cit. zákona
- · Zásada voľnosti - § 30,
- · Zásada oficiality - § 35 až 40 cit. zákona
- · Zásada priority - § 41 cit. zákona
- · Zásada legality
- · Zásada konštitutívnosti
- · Zásada špeciality

Čo je kataster nehnuteľností?

Kataster nehnuteľností je geometrické určenie súpis a popis nehnuteľností. Súčasťou katastra sú údaje o právach k týmto nehnuteľnostiam a to o:

- vlastníckom práve
- záložnom práve
- vecnom bremene
- predkupnom práve ak má mať účinky vecného práva
- právach vyplývajúcich zo správy majetku štátu o právach vyplývajúcich zo správy majetku obce
- nájomných právach k pozemkom, ktoré trvajú alebo majú trvať viac ako 5 rokov

Funkcie katastra nehnuteľností

- Kataster slúži ako informačný systém
- Ako nástroj na evidovanie nehnuteľností a práv k nehnuteľnostiam
- Na daňové a poplatkové účely
- Na ochranu pôdohospodárskeho a lesného pôdneho fondu
- Na ochranu kultúrnych pamiatok
- Na ochranu chránených území a prírodných výtvorov
- Na akceleráciu trhu s nehnuteľnosťami

- Konštitutívny princíp – zápis práv k nehnuteľnostiam vkladom
- Evidenčný princíp – zápis záznamom
- Prenotačný princíp – zápis poznámky
 - ◆ Právne účinky vkladu vznikajú
 1. Dňom rozhodnutia o povolení vkladu
 2. Dňom určeným v návrhu na vklad pri prevode majetku štátu na iné osoby
 3. Dňom doručenia návrhu na vklad pri prevode bytov a nebytových priestorov

- Konanie o povolení vkladu je návrhové
- Účastník konania je účastník právneho úkonu na základe, ktorého má vzniknúť právo k nehnuteľnosti
- Správny orgán katastra je návrhom viazaný
- Správny orgán skúma platnosť zmluvy
- Proti rozhodnutiu o povolení vkladu nie je možný opravný prostriedok v správnom konaní
- Zamestnanci rozhodujúci o návrhu na vklad práva musia mať osobitnú odbornú spôsobilosť

Konanie o vklade práva

- správa katastra skúma
- platnosť zmluvy
- oprávnenie prevodcu nakladať s nehnuteľnosťou
- či je vyhotovená v predpísanej forme
- či sú prejavy vôle určité
- či zmluvná voľnosť nie je obmedzená

Na vklad a záznam je spôsobilá zmluva, verejná listina a iná listina

- v štátnom jazyku /úradnom preklade/ okrem českého jazyka, ktorá obsahuje označenie
- účastníkov práv k nehnuteľnostiam – meno, priezvisko rod. priez./názov/ trvalý pobyt./sídlo/ rodné číslo, dátum narod. IČO
- miesto a čas právneho úkonu
- nehnuteľnosti podľa k.ú. parc. čísiel pozemkov, súp. č. stavieb
- spoluvlastnícke podiely
- osvedčené podpisy
 - ◆ - prevodcov
- - povinných z vecného bremena
- - spoluvlastníkov na dohode o zrušení spoluvlast.
- - manželov pri vyporiadaní BSM

- Rozhodne
- vklad povolí /nemožno sa odvolať/
- zamietne /odvolacím orgánom – krajský súd/
- zastaví /odvolací orgán – katastrálny úrad/
- preruší /nemožno sa odvolať/

Správa katastra preruší konanie
predbežná otázka
nebol zaplatený správny poplat
výzva na odstránenie nedostatkov návrhu
resp. príloh
na žiadosť účastníkov

- Správa katastra zastaví konanie
- návrh nepodal účastník
- účastník odstúpil od zmluvy pred rozhodnutím o vklade
- už bol vo veci zamietnutý návrh na vklad
- nezaplatil správny poplatok
- neodstránil nedostatky návrhu alebo príloh
- vzal návrh späť a ostatní účastníci

- Proti rozhodnutiu o zamietnutí návrhu na vklad práva sa možno odvolať, o odvolaní rozhoduje krajský súd. Odvolanie možno podať do 30 dní od oznámenia rozhodnutia prostredníctvom správy katastra.
- Autoremedúra – správa katastra môže o odvolaní sama rozhodnúť, ak vyhovie odvolaniu v plnom rozsahu a ostatní účastníci konania s tým súhlasia.



- Proti rozhodnutiu, ktorým sa vklad povoľuje nie je možné odvolanie ani mimoriadny opravný prostriedok. Možné je len preskúmanie rozhodnutia súdom podľa § 247 OSP alebo žaloba podľa § 80c OSP, alebo protest prokurátora podľa zákona o prokuratúre.
- Správa katastra môže rozhodnúť len o časti návrhu.
- Osobitne od zákona o správnom konaní katastrálny zákon upravuje lehoty na rozhodovanie o návrhu na vklad práva do 30 dní a do 15 dní od doručenia.

SPRÁVNE POPLATKY

- Za návrh na vklad práva do katastra 66 €
- Za rozhodnutie o vklade v rýchlostnom režime do 15 dní od doručenia návrhu na vklad 265,50 €

Zápis práv k nehnuteľnostiam záznamom

- Vlastnícke práva a iné práva, ktoré vznikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklepom licitátora na verejnej dražbe a originárnym spôsobom sa zapisujú do katastra nehnuteľností záznamom na základe verejných listín a iných listín
- Osvedčenie notára o vydržaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti
- Ak je listinou rozsudok súdu o neplatnosti právneho úkonu, správa katastra túto listinu nezapíše, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou

- Rozsudok súdu o neplatnosti právneho úkonu, o určení práva k nehnuteľnosti alebo o určení neplatnosti dražby správa katastra vyznačí právny stav pred týmto úkonom i keď právo bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou (kúpa, darovanie, záložné právo).

- Na katastrálne konanie je príslušná správa katastra v území ktorej sa nehnuteľnosť nachádza.
- V katastrálnom konaní sa postupuje podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, ak katastrálny zákon neustanovuje inak.

Zápis poznámky do katastra nehnuteľností

- Poznámka vyjadruje skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, alebo informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti
 - Poznámky majú charakter
 - ◆ Obmedzujúci
 - ◆ Informačný
- Obmedzujúca poznámka má i určité právne následky

Predmet evidovania v katastri nehnuteľností

- V katastri sa evidujú nehnuteľné veci
 - ◆ stavby
 - ◆ rozostavané stavby ak sú predmetom právneho úkonu
 - ◆ pozemky
 - ◆ byty a nebytové priestory a rozostavané byty a nebytové priestory
- práva k nehnuteľnostiam vrátane práv k stavbám, bytom a nebytovým priestorom, ktoré vznikajú na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe a nadstavbe domu stavebníkmi

Oprava chýb

- Konanie o oprave chýb v katastrálnom operáte § 59 katastrálneho zákona
- Správa katastra začína konanie o oprave chyby na návrh alebo z vlastného podnetu
- ak sú údaje katastra v rozpore s verejnou listinou alebo inou listinou, alebo s výsledkami revízie údajov katastra

- v súčinnosti s vlastníkami opraví v katastrálnej mape chybné zakreslené hranice
- opraví údaje katastra spôsobené chybami v písaní, počítaní a inými zrejmyimi nesprávnosťami
- Ak sa oprava týka údajov na liste vlastníctva správa katastra vydá rozhodnutie s náležitosťami podľa § 47 správneho poriadku. Proti rozhodnutiu je možné podať odvolanie a o odvolaní rozhoduje katastrálny úrad.