

Príloha č. 3 k čiaske 1/1998  
Spravodajcu ÚGKK SR

**KATASTRÁLNY BULLETIN**

**číslo 1/1998**

# Katastrálny bulletin

číslo 1/1998

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu  
JUDr. Jaroslava Tomašovičová  
dňa 27.2.1998 č. LPOO-489/1998.

## Otázka č. 1:

Čo sa má uviesť do záložnej zmluvy, či ocenenie zakladaného objektu v čase keď sa zriaďuje záložné právo, alebo výška rozpočtových nákladov objektu po jeho zhodnotení úverom? Čo sa vpíše do listu vlastníctva?

## Odpoveď:

V zmluve o zriadení záložného práva sa musí určiť predmet záložného práva (záloh) a pohľadávka, ktorú zabezpečuje. V zmysle zásady zmluvnej voľnosti je vecou zmluvných strán dohoda na formulácii jej článkov.

Do časti "C" listu vlastníctva sa vpisuje okrem záložného práva a čísla zmeny, iba

- meno alebo názov osoby veriteľa,
- číslo záložnej zmluvy,
- druh pohľadávky, ktorá sa zabezpečuje, t.j. úver, pôžička alebo iná pohľadávka.

Ďalšie údaje zo záložnej zmluvy - výška úveru, úrok, splátkový režim - sa nezapisujú. Týmto okresný úrad, katastrálny odbor, zabezpečuje ochranu informácií, ktoré vypovedajú o majetkových pomeroch osôb pred neoprávneným prístupom osôb, ktoré nie sú účastníkmi záložnej zmluvy v súlade s § 16 a § 17 zákona č. 256/1992 Zb. o ochrane osobných údajov v informačných systémoch.

Návrh na vklad záložnej zmluvy sa spoplatňuje podľa položky 10 písm. b) Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu k zákonu NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov zo sumy poskytnutého úveru (od 1.1.1998 bez úroku). V prípade, že ide o zabezpečenie pohľadávky z už existujúcej záložnej zmluvy ďalšou nehnuteľnosťou (dozabezpečenie), vyrúbi sa správny poplatok z ceny nehnuteľnosti. Rovnaký

režim nastupuje ak ide o pôžičku, t. j. správny poplatok sa vyrúbi z ceny nehnuteľnosti podľa položky 10 písm. b) Sadzobníka správnych poplatkov.

### Otázka č. 2:

**Akým spôsobom a na základe akých listinných podkladov bude v liste vlastníctva vyznačené vlastníctvo stavebníkov k nadstavbe rodinného domu v podkroví?**

**Ako bude v katastrí nehnuteľností zapísané vlastníctvo k pôvodnému rodinnému domu?**

### Odpoveď:

V katastrí sa podľa § 6 ods. 1 písm. c) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastrí 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 evidujú stavby spojené so zemou pevným základom. Keďže nadstavba rodinného domu nespĺňa kritériá stavby spojenej so zemou pevným základom, nie je predmetom evidovania v katastrí nehnuteľností.

K takejto stavbe môže vzniknúť spoluvlastníctvo na základe zmluvy s pôvodným vlastníkom a takáto zmluva sa zapíše do katastra nehnuteľností vkladom.

V katastrí nehnuteľností zostane zapísaná len pôvodná nehnuteľnosť (rodinný dom). Nadstavba bytu v podkroví predstavuje len majetkovú hodnotu a prípadná zmena vlastníckych vzťahov k tejto stavbe je možná len na základe zmluvy.

### Otázka č. 3:

**Prechádza zmluvné záložné právo zriadené k bytovému domu na vlastníkov bytov na základe zmluvy o prevode bytov a nebytových priestorov v dome?**

**Ako sa vyznačí v katastrí nehnuteľností záložné právo k bytom a nebytovým priestorom v bytovom dome, ktoré vzniknú na základe zmluvy o výstavbe bytového domu stavebníkmi?**

**Odpoveď:**

Záložné právo, predmetom ktorého je bytový dom, je zmluvný vzťah medzi veriteľom a dlžníkom. V prípade, ak dlžník prevedie jednotlivé byty a nebytové priestory na nových vlastníkov, jednotlivé byty sú zaťažené záložným právom až do splatenia úveru dlžníkom, nakoľko záložné právo pôsobí i na nadobúdateľov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome, ak o tom v čase prevodu nadobúdateľa vedeli alebo museli vedieť (§ 151d ods. 2 Občianskeho zákonníka).

Osobitným spôsobom nadobudnutia vlastníctva je nadobudnutie vlastníctva podľa § 21 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona NR SR č. 151/1995 Z. z. na základe zmluvy o výstavbe domu stavebníkmi. V takomto prípade záložná zmluva sa uzatvára s vlastníkmi budúcich bytov a nebytových priestorov individuálne. Predmetom záložného práva je v tomto prípade ešte neexistujúci byt alebo nebytový priestor a dlžníkom je vlastník budúceho bytu alebo nebytového priestoru. Potvrdenie o splatení úveru (kvitancia) bude znieť na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru. Záložné právo sa zapíše do časti "C" listu vlastníctva pre každého vlastníka bytu - dlžníka osobitne.

**Otázka č. 4:**

**Aké podklady sú potrebné na zmenu druhu pozemku?**

**Odpoveď:**

Ohlasovanie zmien údajov katastra nehnuteľností sa uskutočňuje týmito spôsobmi:

- podľa § 55 vyhlášky ÚGKK SR č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení vyhlášky ÚGKK SR č. 72/1997 Z. z., a to ohlásením na tlačive "Hlásenie zmien", ktoré poskytne ktorýkoľvek okresný úrad, katastrálny odbor,
- podľa § 3 ods. 1 zákona SNR č. 307/1992 Zb. o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu zmenu druhu poľnohospodárskeho pozemku na ovocný sad, vinicu, chmeľnicu, na zalesnenie poľnohospodárskeho pozemku alebo premenu nepoľnohospodárskej pôdy na poľnohospodársku pôdu (ak nie je predmetom schváleného projektu pozemkových úprav alebo nie je s ním v súlade), možno vykonať len so súhlasom orgánu ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu,
- podľa § 3 ods. 4 zákona SNR č. 307/1992 Zb. zmenu druhu poľnohospo-

dárskeho pozemku na ornú pôdu, záhradu, trvalý trávnatý porast vlastníka, prípadne nájomca poľnohospodárskej pôdy je povinný ohlásiť zmenu druhu poľnohospodárskeho pozemku orgánu ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a požiadať o vykonanie zmeny príslušný okresný úrad, katastrálny odbor, o vyznačenie zmeny v zmysle § 57 vyhlášky ÚGKK SR č. 79/1996 Z. z. v znení vyhlášky ÚGKK SR č. 72/1997 Z. z.

Postup pod zarážkou 2 a 3 sa týka iba zmien druhov pozemkov za účelom ich následného poľnohospodárskeho využívania.

- podľa § 8 ods. 1 zákona SNR č. 307/1992 Zb. vydaním rozhodnutia o odňatí poľnohospodárskej pôdy (alebo iných súčastí poľnohospodárskeho pôdneho fondu) z poľnohospodárskeho pôdneho fondu.

Súhlas orgánu ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu na zmenu druhu pozemku sa nevyžaduje pri:

- vzájomných zámenách ornej pôdy, záhrad a trvalých trávnatých porastov,
- zmene (zrušení) chmeľnice, vinice alebo ovocného sadu na iný druh poľnohospodárskej pôdy.

### Otázka č. 5:

**Čo je potrebné predložiť k zápisu vecného bremena na právo uloženia inžinierskych sietí ležiacich na obecnom pozemku?**

### Odpoveď:

Vecné bremená, ktoré vznikajú zo zákona, sa nezapisujú do katastra nehnuteľností. Ustanovuje to i napr. zákon č. 110/1964 Zb. o telekomunikáciách v znení neskorších predpisov.

Pokiaľ má vlastníka (obec) záujem o zápis vecného bremena na pozemku vyplývajúceho zo zákona, môže podať návrh na zápis vecného bremena záznamom do katastra nehnuteľností podľa § 34 ods. 1 zákona 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. Návrh na záznam musí obsahovať náležitosti podľa § 35 ods. 2 cit. zákona a označenie spôsobu vzniku vecného bremena. Prílohou návrhu je geometrický plán s vyznačením vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí.

**Otázka č. 6:**

Je potrebné predložiť geometrický plán k zápisu 30-40 ročnej stavby - samostatnej garáže postavenej na pozemku (na dvore rodinného domu) bez súpisného čísla?

**Odpoveď:**

Podľa § 127 vyhlášky ÚGKK SR č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení vyhlášky ÚGKK SR č. 72/1997 Z. z. údaje o práve k stavbe, ku ktorej kolaudačné rozhodnutie, alebo užívacie povolenie nadobudlo právoplatnosť do 1. októbra 1976, sa do operátu katastra nehnuteľností zapisujú na základe oznámenia obce, kedy bola stavba skončená, aké jej bolo pridelené súpisné číslo a kto bol jej stavebníkom.

Pokiaľ stavba nie je zakreslená v katastrálnej mape, je potrebné k zápisu predmetnej stavby predložiť i geometrický plán z dôvodu zosúladenia súboru popisných informácií so súborom geodetických informácií katastra nehnuteľností podľa 8 ods. 1 písm. a) a b) zákona 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.

**Otázka č. 7:**

Ako postupovať pri výbere správnych poplatkov podľa novelizovaného znenia položky 9 písm. e) Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu k zákonu NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov?

**Odpoveď:**

Správny poplatok podľa položky 9 písm. e) Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu k zákonu NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov sa vyberá podľa kritéria mernej jednotky. Jednou mernou jednotkou je overenie štyroch vyhotovení geometrického plánu a ďalšou mernou jednotkou je 20 parciel právneho stavu.

Napríklad za overenie 5, 6, 7 a 8 vyhotovení geometrického plánu sa vyberie správny poplatok vo výške dvojnásobku správneho poplatku. Pod mernou jednotkou 20 parciel právneho stavu sa rozumejú parcely pôvodného stavu dotknuté zmenou.

**Otázka č. 8:**

Ako postupovať pri výbere správnych poplatkov podľa novelizovaného znenia položky 9 písm. g) Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu k zákonu NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov?

**Odpoveď:**

Správny poplatok za konanie o určenie priebehu hranice pozemkov sa vyrubuje podľa položky 9 písm. g) vytyčovanie hraníc 2 pozemkov Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu k zákonu NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov vo výške 2000.- Sk za jeden návrh. Správny poplatok sa vyberie aj u vecí, ktoré boli správne orgánu postúpené súdom z dôvodu, že súd konanie zastavil a podľa § 11 ods. 3 zákona SNR č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch v znení neskorších predpisov sa tento vráti platiteľovi.

**Otázka č. 9:**

Ako postupovať pri výbere správnych poplatkov podľa novelizovaného znenia položky 9 písm. f) a h) Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu k zákonu NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov?

**Odpoveď:**

Správny poplatok podľa položky 9 písm. f) Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu k zákonu NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov sa vyberá za overenie kópie geometrického plánu už predtým autorizačne a úradne overeného, s vyznačením textu overovacej klauzúly: "Kópia je úplná a totožná s prvopisom geometrického plánu" s uvedením čísla položky knihy overených kópií a rovnopisov, dátumom, menom overovateľa, podpisom a okrúhrou pečiatkou okresného úradu, katastrálneho odboru, a to 100.- Sk za každú overenú kópiu.

Správny poplatok podľa položky 9 písm. h) Sadzobníka sa vyberá za overenie vytyčovacích náčrtov, a to za každý náčrt 100.- SK.

**Otázka č. 10:**

**Je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností postúpenie pohľadávky podľa § 524 Občianskeho zákonníka?**

**Odpoveď:**

Zmluva o postúpení pohľadávky, uzavretá podľa § 524 Občianskeho zákonníka je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností len vtedy, ak je v katastri nehnuteľností zapísané záložné právo podľa 6 ods. 1 písm. f) v spojení s § 28 ods. 1 zákona 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.

Takýto zápis sa vykoná podľa § 5 ods. 2 v spojení s § 34 ods. 1 cit. zákona a § 38 ods. 1 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení vyhlášky ÚGKK SR č. 72/1997 Z. z. záznamom na návrh, ktorého prílohou bude písomná zmluva o postúpení pohľadávky uzavretá podľa § 524 Občianskeho zákonníka.

**Otázka č. 11:**

**V rámci zostavenia registra obnovenej evidencie pozemkov (RO EP) zhotoviteľ a komisia získa rôzne podklady, ktoré sú potrebné na zostavenie registra (právne listiny, technické podklady a pod.).**

**Ako nakladať s podkladmi? Majú byť odovzdané do všeobecnej dokumentácie katastrálneho odboru okresného úradu, alebo majú byť uložené v dokumentáciách správneho orgánu, ktorý zabezpečuje zostavenie a schvaľovanie registra?**

**Odpoveď:**

Podklady pre zostavenie registra obnovenej evidencie pozemkov sa uložia v súbore geodetických informácií a v súbore popisných informácií katastra nehnuteľností.

**Otázka č. 12:**

Môže byť vklad do katastra nehnuteľností čiastočne povolený podľa § 31 ods. 2 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. na spoluvlastnícky podiel v 1/2 a na spoluvlastnícky podiel 1/2 zamietnutý?

Ide o vec, kedy v rámci reštitúcie sa vydáva nehnuteľnosť dvom oprávneným osobám a jeden odmieta dohodu o vydaní nehnuteľnosti podpísať.

**Odpoveď:**

Podľa ustanovenia § 31 ods. 2 zákona 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 ak sú podmienky na vklad splnené len v časti návrhu, a ak je to účelné, môže okresný úrad, katastrálny odbor, rozhodnúť len o časti návrhu.

**Otázka č. 13:**

Ak jeden z manželov kupuje nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva, treba od neho požadovať dôkaz o tom, že cenu zaplatil z prostriedkov, ktoré nepatria do BSM?

**Odpoveď:**

Katastrálny odbor okresného úradu pri rozhodovaní o povolení vkladu nemá povinnosť skúmať akými finančnými prostriedkami uhradil kupujúci manžel nehnuteľnosť. Právny úkon, ktorý bol urobený len jedným z manželov bez súhlasu druhého manžela je platný, pokiaľ ten, kto je ním dotknutý, sa jeho neplatnosti nedovolá. Ide o relatívnu neplatnosť právneho úkonu podľa § 40a Občianskeho zákonníka. Okresný úrad, katastrálny odbor, pri preskúvaní platnosti zmluvy na relatívnu neplatnosť právneho úkonu neprihliada.

**Otázka č. 14:**

Ako treba chápať lehotu uvedenú v § 60 ods. 1 Obchodného zákonníka v znení vykonanom zákonom NR SR č. 11/1998 Z. z.?

**O d p o v e d' :**

Lehotu, ktorá je uvedená v § 60 ods. 1 Obchodného zákonníka po novele vykonanej zákonom NR SR č. 11/1998 Z. z., treba chápať ako lehotu poriadkovú. To znamená, že ak je aj po tejto lehote doručený návrh na vklad, a tento návrh je v súlade so zákonom, treba návrhu vyhovieť. Z dikcie tohto ustanovenia vyplýva, že nejde o lehotu prekluzívnu.