



### ZÁKLADNÉ POJMY PREDMET A OBSAH KATASTRA

**Literatúra:** Katastrálny zákon  
Základy pozemkového práva Geibacher J. str.11

#### ZÁKLADNÉ POJMY

##### **Pozemkové právo:**

je súhrn noriem súkromného a verejného práva vzťahujúcich sa na právo k pozemkom a ich ochranu ako i nadväzujúcich aplikačných právnych noriem.

##### **Pôda**

samostatný prírodný útvar, ktorý vznikol premenou vrchnej časti zemskej kôry spolupôsobením prírodných a civilizačných faktorov

##### **Pozemok**

sa rozumie časť zemskeho povrchu / i keď je pokrytá vodou/ oddelená od susedných častí hranicou

podľa katastrálneho zákona sa rozumie časť zemskeho povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku.

Voči pozemku sa viaže predpísaný režim, teda sa naň viažu určité práva, povinnosti a to spravidla vlastníka aj užívateľa, prípadne aj štátneho orgánu

v zmysle Občianskeho zákonníka ide o vec nehnuteľnú

hranicu pozemku určujú lomové body. Za hranicu susedných pozemkov vymedzenú vlastníckym právom sa považuje hranica podľa skutočnej držby, ak ju vlastníci susedných pozemkov uznávajú a ak nie je medzi nimi sporná.

##### **Súčasť pozemku**

právny význam pojmu súčasť veci je v tom, že majetková hodnota, ktorá je súčasťou / rozlíšiteľnou časťou veci sa týka aj jej súčasti

vlastnícky súčasť vecí patrí aj vlastníkovi vecí a zdieľa s ňou aj právny režim

za súčasť vecí možno považovať aj priestor, ktorý je potrebný na jeho využívanie v súlade s jeho účelovým poslaním- určením a s ním spojené aj produkčné a mimoprodukčné funkcie



# Stredná lesnícka škola J. D. Matejovie, Liptovský Hrádok

## ŠTUDIJNÉ TEXTY

## PRÁVNA NÁUKA

za súčasti pozemku sa považujú aj prírastky pozemku – plody a úžitky

### Prírastky pozemku môžu byť:

- prírodné - vznikajú nahromadením ,naplavením , v dôsledku úrodnosti – úroda
- umelé - vznikajú v dôsledku vysadenia

### Vody

- vody ,vodné toky ,vodné stavby podzemné stavby nie sú súčasťou pozemku. Právna úprava je riešená zákonom o vodách /zákon 184/2002/
- vodné toky podľa tohto zákona sú vo vlastníctve štátu

### Porasty

- zmysle Obč. zákonníka par.25 súčasťou pozemku je všetko čo na ňom vzíde. Rovnako zák.229/91 Zb.zrušil oddelené vlastníctvo pozemkov a porastov a ustanovil, že vlastník pozemkov je i vlastníkom porastov

### Stavby

- stavba nie je súčasťou pozemku či je už vecou hnutel'nou alebo nehnuteľnou, stavbou nadzemnou a lebo pozemnou. Výnimku Obč. zákonník pripúšťa len v prípade že stavba nemá vlastné funkčné určenie , ale slúži hospodárskemu alebo inému využitiu pozemku a je s ním spojená tak, že oddelením by došlo k znehodnoteniu pozemku

### Príslušenstvo veci

- príslušenstvom sú veci, ktoré patria vlastníkovi hlavnej veci a sú určené na to aby sa s hlavnou vecou trvalé užívali, napr. kôľňa, studňa., ktoré môžu byť ako stavby príslušenstvom pozemku ak je zachovaná jednota oboch vecí.

### Parcela

rozumie sa geometrické určenie a polohové určenie zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla.

výmerou parcely sa rozumie vyjadrenie plošného obsahu priemetu pozemku do zobrazovacej roviny v plošných metrických mierach. Veľkosť výmery parcely vyplýva z geometrického určenia a polohového určenia pozemku a zaokrúhľuje sa na celé štvorcové metre.

**Parcelné číslo:** číslo, ktorým je označená parcela.

**Identifikáciou parcely** sa rozumie porovnanie zápisu a zákresu tej istej nehnuteľnosti vo verejnej listine a inej listine a v iných operátoch so zápisom a zákresom v súbore popisných informácií a v súbore geodetických informácií katastra. Vyhotovuje sa vtedy ak pozemok nie je na zapísaný na LV a chceme ho zapísať.



### KATASTER NEHNUTEĽNOSTÍ

V katastri sú zapísané katastrálne územia, pozemky, stavby spojené so zemou pevným základom, nebytové priestory, vlastnícke práva a iné práva k nehnuteľnostiam vrátane držby a vecných bremien, nájomné práva k pozemkom ak trvajú viac ako 5 rokov. Nehnuteľnosti významné z hľadiska obrany, vnútorného poriadku a bezpečnosti štátu, liečivé zdroje a zdroje pitnej vody, kultúrne pamiatky sa v katastri evidujú podľa osobitných predpisov.

Podľa osobitného predpisu sa evidujú aj poľnohospodárske a lesné pozemky, ktoré v reály neexistujú a sú zlúčené.

#### Predmet a obsah katastra

**Katastrálnym operátom** sa rozumie súbor dokumentačných materiálov obsahujúcich údaje katastra z jedného katastrálneho územia.

V katastri sa evidujú:

#### a) katastrálne územia

**Katastrálne územie** je to územno-technická jednotka, ktorú tvorí územne uzavretý a v katastri spoločne evidovaný súbor pozemkov.

**Intravilán** je časť územia obce, v ktorej je sústredená zástavba a pozemky určené na zastavanie.

**Extravilán** - pozemky zastavané mimo intravilánu.

#### b) pozemky,

#### c) stavby spojené so zemou pevným základom

**Budova:** nadzemná stavba spojená so zemou pevným základom, ktorá je priestorovo sústredená a navonok uzatvorená obvodovými stenami a strešnou konštrukciou.

**Súpisné číslo/popísne číslo:** číslo, ktorým sa označuje v obci každá samostatná budova, alebo súbor budov trvalého charakteru, ktorá je oddelená od inej budovy.

#### d) byty, rozostavané byty, nebytové priestory a rozostavané nebytové priestory

v súvislosti so vznikom, zmenou alebo zánikom práva k nim; tieto sa evidujú len v súbore popisných informácií katastra, a to údajmi o číslovaní, vlastníkoch a vlastníckych vzťahoch;

#### e) chránené časti prírody a krajiny a kultúrne pamiatky;

**f) práva k nehnuteľnostiam** evidovaných v katastri, práva k stavbám, bytom a nebytovým priestorom na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe a nadstavbe domu, ako aj iné skutočnosti súvisiace s právami k nehnuteľnostiam, a to najmä vyhlásenie konkurzu voči vlastníkovi nehnuteľnosti, začatie konania o výkon rozhodnutia predajom nehnuteľnosti, začatie vyvlastňovacieho konania a začatie exekúcie predajom nehnuteľnosti (ďalej len "skutočnosť súvisiaca s právom k nehnuteľnosti").

#### Druhy pozemkov

**Druh pozemku:** u nás sú pozemky, ktoré sa členia podľa účelu.

1. orná pôda
2. chmeľnice



# Stredná lesnícka škola J. D. Matejovie, Liptovský Hrádok

## ŠTUDIJNÉ TEXTY

## PRÁVNA NÁUKA

3. vinice
4. záhrady
5. ovocné sady
6. trvalý trávnatý porast
7. lesné pozemky
8. vodné plochy
9. zastavané plochy
10. ostatné plochy

### Katastrálny operát sa delí na:

1. SPI
2. SGI
3. Zbierka listín
4. Sumarizačné údaje
5. Železničná a pozemková kniha

### **SPI (Súbor popisných informácií)**

najdôležitejšou časťou je list vlastníctva / LV / , kde evidujeme vlastnícke a iné práva k nehnuteľnostiam, vrátane bytových a nebytových priestorov.

### **SGI (Súbor geodetických informácií)**

Delíme na:

#### 1. Katastrálna mapa

môže byť vyhotovená na mapových listoch v analógovej forme alebo v digitálnej forme ako VKM je to polohopisná mapa veľkej mierky / 1:5000 / 1.:2000, 1: 1000 / zobrazujúca všetky nehnuteľnosti a k.ú. evidované v katastri. Pozemky sa v katastrálnej mape zobrazujú priemetom svojich hraníc do zobrazovacej roviny a označujú sa parcelnými číslami a spravidla značkami druhov pozemkov.

2. Mapou určeného operátu sa rozumie mapa, na ktorej sú zobrazené pozemky vymedzené vlastníckymi hranicami v nájme právnických osôb a fyzických osôb a sú zlúčené do väčších celkov.

3. Geometrický plán – je grafickým znázorneným, ktoré vzniknú rozdeleným alebo zlúčeným nehnuteľností a vyjadruje stav nehnuteľnosti pred a po zmene.

**Geometrický plán:** je technickým podkladom právnych úkonov verejných listín a iných listín a slúži aj ako podklad na vklad a záznam k nehnuteľnosti.

4. Grafické údaje o BPEJ – sú evidované na kópii katas. mapy po prebraní údajov od orgánov poľnohospodárstva.

### **Zbierka listín**

Tvorí ju najmä:

zmluvy, dohody, spoločenské zmluvy, písomné vyhotovenia rozhodnutí štátnych orgánov a notárskych osvedčení (verejná listina) a iných listín, ktoré podľa zákona potvrdzujú práva k nehnuteľnostiam.

### **Sumarizačné údaje katastra o pôdnom fonde**

Poskytujú súhrnné údaje o výmerách územných jednotiek, o druhoch pozemkov, o rozčlenení poľnohospodárskej a inej pôdy do výrobných podoblastí o nevyužívanej pôde, o začlenení fyz. a práv. osôb do podsektorov, prehľad o vývoji a využívaní pôdneho fondu

### **Pozemkové knihy, železničná kniha a ich operát.**

Slúžia ako zdroj informácií o vlastníckych a iných právach k nehnuteľnostiam a o nehnuteľnostiach.

### **Verejnosť katastrálneho operátu**



# Stredná lesnícka škola J. D. Matejovie, Liptovský Hrádok

## ŠTUDIJNÉ TEXTY

## PRÁVNÁ NÁUKA

Verejnosť katastrálneho operátu znamená :

- že každý môže nahliadať do katastrálneho operátu, robiť si z neho výpisy, odpisy a náčrty. každý má právo si s neho robiť výpisy, odpisy alebo náčrty.
- znamená povinnosť katastrálneho úradu poskytnúť na požiadanie úradným spôsobom údaje z katastra

*Verejnosť zbierky listín je obmedzená a umožňuje sa len vlastníkom, oprav. osobám alebo osobám vykonávajúcich geodetickú činnosť pre pozemkové úpravy, osobám vyhotovujúcim GP alebo osobám zaoberajúcim sa znaleckou činnosťou.*

### Hodnovernosť údajov

Údaje katastra a to údaje o prácach k nehnuteľnostiam, parcel. číslo, druh pozemku, výmera, geometrické určenie nehnuteľnosti a katas. územia sú hodnoverné a záväzné.

### Poskytovanie údajov

Katas. úrad vyhotoví na požiadanie potvrdený výpis alebo kópiu so SGI, SPI, železničnej knihy ako aj identif. parcely. Katastr. úrad nevyhotovuje kópiu s LV pokiaľ je tam plomba. Katas. úrad vyhotoví odpisy a kópie katas. operátu, kt. nie sú verejnými listinami.

## LIST VLASTNÍCTVA

Vybrané údaje o nehnuteľnostiach, vlastníkoch, právach a o iných vzťahoch k nehnuteľnostiam a iné údaje sú uvedené na liste vlastníctva.

### List vlastníctva obsahuje:

číslo listu vlastníctva, názov okresu, názov obce a názov katastrálneho územia

### List vlastníctva sa skladá:

#### a) z časti "A"

- majetková podstata", ktorá obsahuje všetky nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom práv k nehnuteľnostiam (majetkové teleso), a údaje o nich, a to výmery, druhy pozemkov, príslušnosť k zastavanému územiu obce a iné údaje obsahujúce bližšie vysvetlenia časti A, číslo zmeny,

#### b) z časti "B"

- vlastníci a iné oprávnené osoby", ktorá obsahuje mená, priezviská, rodné priezviská alebo názvy vlastníkov nehnuteľností a iných oprávnených osôb dátumy narodenia, rodné čísla alebo identifikačné čísla organizácií, spoluvlastnícke podiely, titul nadobudnutia podľa verejnej listiny alebo inej listiny, miesto trvalého pobytu alebo sídlo, iné údaje obsahujúce bližšie vysvetlenia časti B, poznámky o skutočnostiach súvisiacich s nehnuteľnosťami alebo s právami k nehnuteľnostiam a číslo zmeny,“.

#### c) z časti "C"

- ťarchy", ktorá obsahuje vecné bremená ( obsah vecného bremena, označenie oprávneného z vecného bremena vrátane zápisu vecného bremena v liste vlastníctva oprávneného) záložné práva (označenie záložného veriteľa), predkupné práva, ak majú mať účinky vecných práv (označenie oprávneného z predkupného práva), iné práva, ak boli dohodnuté ako vecné práva, a iné údaje obsahujúce bližšie vysvetlenia časti C a číslo zmeny;



časť C neobsahuje údaj o výške dlhu.

### **Záväznosť druhov pozemkov**

Druhy pozemkov v údajoch parciel registra "C" sú záväznými údajmi katastra a vyjadrujú účel využívania pozemkov. Sú vymedzené vlastníckou hranicou.

Záväznými údajmi katastra nie sú druhy pozemkov v údajoch parciel registra "E". U parciel E katastrálneho operátu ide o prenesený pozemnoknižný stav.

V katastrálnych územiach, kde bola vykonaná obnova evidencie niektorých pozemkov a právnych vzťahov k nim, 1a) sa na výpise z listu vlastníctva v údajoch parciel registra „E“ uvádza záväzný druh pozemku podľa údajov parciel registra „C“. V ostatných katastrálnych územiach sa vo výpise z listu vlastníctva uvádza druh pozemku podľa údajov parciel registra „E“ a na určenie záväzného druhu pozemku sa vyhotoví identifikácia parciel.