



USPORIADANIE POZEMKOVÉHO VLASTNÍCTVA - VKLAD DO KATASTRA NEHNUTEĽNOSTI

Literatúra: Katastrálny zákon

Práva k nehnuteľnostiam

do katastra sa zapisujú vkladom práv k nehnuteľnostiam do katastra (ďalej len "vklad"), záznamom práv k nehnuteľnostiam do katastra (ďalej len "záznam") a poznámkou o právach k nehnuteľnostiam v katastri.

Zápisom práv k nehnuteľnostiam sa rozumie :
vklad,
záznam
poznámka.

Zápisy práv k nehnuteľnostiam majú právotvorné, evidenčné alebo predbežné účinky podľa tohto zákona.

Vklad

je úkon správy katastra; vkladom vzniká, mení sa alebo zaniká právo k nehnuteľnostiam.

Záznam

je úkon správy katastra plniaci evidenčné funkcie, ktoré nemajú vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam.

Poznámka

je úkon správy katastra, ktorý je určený na vyznačenie skutočností alebo pomeru vzťahujúceho sa na nehnuteľnosti alebo na osobu a ktorý nemá vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam.

Ak konanie o povolenie vkladu uskutočňuje viac správ katastra, správa katastra bezodkladne upovedomí o začatí konania dotknutú správu katastra; po skončení konania zašle jedno vyhotovenie zmluvy vrátane príloh alebo jej kópiu³⁾ dotknutej správe katastra na písanie údajov o právach k nehnuteľnostiam do listu vlastníctva.

Na vykonanie zápisu práv k nehnuteľnostiam sú spôsobilé najmä :

- a) osvedčenie notára vydané podľa osobitného predpisu
- b) návrh, ktorého prílohou je právoplatný rozsudok o rozvode manželstva alebo jeho overená kópia, ak ide o zánik bezpodielového spoluvlastníctva manželov, ktorí do troch rokov neuzavreli dohodu o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva alebo ak v tejto lehote nepodali na súd návrh na vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva
- c) návrh, ak ide o práva k cudzím veciam
- d) návrh, ktorého prílohou je doklad viažuci sa k vzniku, zmene alebo zániku práva k osobe; ak ide o právo k cudzej veci, ktoré sa viaže na osobu
- e) návrh, ktorého prílohou je písomné oznámenie o uplynutí času, ak ide o zánik záložného práva uplynutím času



- f) rozsudok súdu, ak vecné bremeno zanikne z dôvodu, že vznikne hrubý nepomer medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného
- g) návrh, ak ide o správu majetku štátu
- h) návrh, ktorého prílohou, ak ide o odstúpenie od zmluvy, je
 1. písomný prejav vôle účastníkov zmluvy odstúpiť od zmluvy s úradne overenými podpismi
 2. rozsudok súdu v prípade, ak bolo právo k nehnuteľnosti dotknuté ďalším právnym úkonom
- i) vyhlásenie manželov s úradne osvedčenými podpismi, ak nehnuteľnosť nadobudnutá počas trvania manželstva je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov a sobášny list.

A .Podávanie návrhov na vklad

Konanie o povolení vkladu sa začína na návrh účastníka konania, ktorým je účastník zmluvy, na základe ktorej má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti. Ide o správne konanie, výsledkom ktorého je vydanie rozhodnutia o povolení vkladu práva k nehnuteľnosti podľa § 31 zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „KZ“). Návrh na vklad nemusia podať všetci účastníci zmluvy, stačí, ak ho podá jeden z účastníkov, prípadne splnomocnený zástupca.

Návrh na vklad sa podáva písomne a podľa § 30 KZ obsahuje

- a) meno (obchodné meno, názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) účastníka konania
- b) označenie správy katastra, ktorej je návrh adresovaný
- c) označenie právneho úkonu, na ktorého základe má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti; ak sú predmetom návrhu na vklad právne vzťahy z viacerých právnych úkonov, označia sa všetky právne úkony (napr. kúpna zmluva, darovacia zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena,...)
- d) číslo listu vlastníctva a názov katastrálneho územia, ak je právo k nehnuteľnosti ktoré má byť vkladom dotknuté, zapísané v katastri,

Návrh na vklad sa predkladá v dvoch vyhotoveniach, správa katastra na nich vyznačí a jeden potvrdený návrh na vklad vráti účastníkovi.

Prílohy k návrhu na vklad sú najmä /vid' spôsobilosť listín/

- a) zmluva, na ktorej základe má byť zapísané právo k nehnuteľnosti do katastra, v počte vyhotovení podľa počtu účastníkov konania (manželia sa považujú za dvoch účastníkov) a jej dve ďalšie vyhotovenia
- b) verejná listina alebo iná listina, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti, ak toto právo k nehnuteľnosti nie je vpísané na liste vlastníctva (napr. pozemkovoknižná vložka, výmer o vlastníctve pôdy...)
- c) identifikácia parciel, ak vlastnícke právo k nehnuteľnosti nie je vpísané na liste vlastníctva



d) geometrický plán v dvoch vyhotoveniach - origináloch, ak nehnuteľnosť, ktorá je predmetom zmluvy, nie je zakreslená v katastrálnej mape, alebo pri zriadení vecného bremena k časti pozemku

e) ocenenie nehnuteľnosti - znalecký posudok len v prípade, ak je predmetom prevodu rozostavaná stavba alebo byt, či nebytový priestor, ktorý ešte nie je evidovaný v katastri,

f) výpis z obchodného registra alebo z iného registra, ak je účastníkom konania právnická osoba

g) dohoda o splnomocnení, ak je účastník konania zastúpený splnomocnencom; podpis splnomocniteľa musí byť osvedčený podľa osobitných predpisov (zákon č. 599/2001 Z.z. o osvedčovaní listín a podpisov na listinách obvodnými úradmi a obcami, zákon č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v znení neskorších predpisov),

h) potvrdenie o zaplatení odvodu, ak nadobúdateľ má povinnosť zaplatiť odvod podľa osobitného predpisu (§ 22 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z.z.).

Listy vlastníctva sa plombujú v deň doručenia zmluvy, verejnej listiny alebo inej listiny alebo v deň začatia konania o oprave chyby v katastrálnom operáte alebo v deň doručenia protestu prokurátora najneskôr však v nasledujúci pracovný deň.

Ak sa plomba týka iba niektorej nehnuteľnosti alebo iba niektorého spoluvlastníckeho podielu, plomba sa vyznačí v časti A listu vlastníctva alebo v časti B listu vlastníctva.

Ak sú zmenou dotknuté všetky údaje evidované na liste vlastníctva, plomba sa vyznačí v časti C listu vlastníctva.

Plomba sa skladá z čísla registra lomeného dvojčíslo roku, napríklad "V 123/96-plomba". Pri elektronickom spravovaní sa plomba vyznačí na pamäťovom médiu počítača bezprostredne po prijatí podania.

Ak sa plomba týka práv k nehnuteľnostiam evidovaným v pozemkovej knihe, plomba sa vyznačí za posledným zápisom alebo pri tom údaji, ktorého sa plomba týka. Plomba sa vyznačí napríklad "V 888/93-plomba" alebo "Z 333/93-plomba". Ak sa vykoná vpis vkladom alebo vpis záznamom, na list vlastníctva sa prepíšu všetky platné údaje z pozemkovej knihy o dotknutej nehnuteľnosti vrátane spoluvlastníckych podielov.

B. Lehoty na rozhodovanie a proces rozhodovania.

1. o návrhoch na vklad rozhoduje správa katastra v poradí, v akom boli návrhy doručené, pričom osobitné poradie je pri urýchlených návrhoch za poplatok 8000,-Sk. Predbiehanie poradia nie je prípustné.

2. všeobecná lehota na rozhodovanie o návrhoch na vklad je 30 dní, v prípade rýchlostných návrhov na vklad 15 dní (na aktuálnu lehotu sa je možné informovať na podateľni).

3. Samotné konanie o návrhu na vklad sa ukončí:

a) rozhodnutím o povolení vkladu v skrátenej forme t.j vyznačením na zmluve a zápis na liste vlastníctva sa vykoná najneskôr v nasledujúci *deň po povolení vkladu*

b) samostatným rozhodnutím

- o zamietnutí návrhu na vklad

- o zastavení konania o návrhu na vklad

- o povolení vkladu, ktoré sa pevne spojí so zmluvou



4. Správa katastra doručí zmluvu s vyznačením povolenia vkladu alebo rozhodnutie všetkým účastníkom konania. Doručenie môže byť vykonané aj prostredníctvom úradného doručovateľa.

V konaní o povolenie vkladu sa skúma najmä, či

- a) návrh na povolenie vkladu podal účastník uvedený v zmluve, alebo jeho právny zástupca,
- b) bol návrh na vklad podaný v trojročnej lehote od uzavretia zmluvy,
- c) po uzavretí zmluvy do rozhodnutia o povolení vkladu nenastali skutkové, alebo právne zmeny, ktoré bránia vkladu do katastra.

Na zápis práva k nehnuteľnosti do katastra je spôsobilá v štátnom jazyku, českom jazyku alebo v úradne osvedčenom preklade písomne vyhotovená zmluva, verejná listina alebo iná listina bez chýb v písaní a počítaní a bez iných zrejmych nesprávností.

Zmluva, verejná listina alebo iná listina obsahujú označenie

a) účastníkov práv k nehnuteľnostiam; ak ide o fyzickú osobu, meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a miesto trvalého pobytu, ak ide o právnickú osobu, názov, sídlo a identifikačné číslo, ak ho má pridelené, prípadne iné identifikačné údaje,

b) právneho úkonu a jeho predmet, miesto a čas právneho úkonu,

c) nehnuteľností podľa katastrálnych území, parcelných čísel pozemkov evidovaných v súbore popisných informácií, druhov pozemkov, súpisných čísel stavieb a spoluvlastníckych podielov vyjadrených zlomkom k celku, výmer a v prípade zápisu spoluvlastníckych podielov menších než celok i výmeru pripadajúcu na spoluvlastnícky podiel.

Podpis prevodcu na zmluve, podpis povinného z predkupného práva, podpis povinného v prípade vzniku vecného bremena alebo podpis oprávneného v prípade zániku vecného bremena na zmluve, podpisy spoluvlastníkov na zmluve o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva alebo pri vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov musia byť osvedčené podľa osobitných predpisov; ak sú tieto osoby zastúpené, ich podpis na splnomocnení musí byť tiež osvedčený. To neplatí, ak je účastníkom zmluvy štátny orgán, Fond národného majetku Slovenskej republiky, Slovenský pozemkový fond, obec alebo vyšší územný celok.

Pri skúmaní platnosti zmluvy sa zisťuje, či právny úkon svojím obsahom alebo účelom neodporuje zákonu alebo či ho neobchádza, alebo sa neprieči dobrým mravom, a to najmä, či:

- a) účastník bol spôsobilý na právne úkony,
- b) účastník nespôsobilý na právne úkony bol zastúpený zákonným zástupcom alebo iným zástupcom
- c) za právnickú osobu konal oprávnený zástupca
- d) zmluva, ktorej účastníkom je osoba, ktorá nemôže písať alebo čítať, bola uzavretá vo forme notárskej zápisnice
- e) v zmluve ide skutočne o písomné prejavy vôle osôb v nej uvedených s osobitným zreteľom na tých, ktorých právo na jej základe zaniká alebo sa obmedzuje,
- f) uzavretiu zmluvy účastníkov nie sú na prekážku okolnosti, ktoré bránia nakladaniu s nehnuteľnosťou, a či k právnomu úkonu účastníka, ktorý je obmedzený pri disponovaní s nehnuteľnosťou, prípadne k zmluve ako celku bol udelený potrebný súhlas

Rozhodnutie o povolení vkladu

sa spravidla vyznačí na prvej strane všetkých doručených vyhotoveniach zmluvy textom: "Vklad povolený dňa pod č. V-.../.. 01. ;rozhodnutie nadobúda právoplatnosť týmto dňom". Rozhodnutie o povolení vkladu na základe zmluvy o prevode nehnuteľnosti z majetku štátu na iné osoby podľa osobitného predpisu 3a) alebo na základe zmluvy o prevode bytu alebo nebytového priestoru podľa



osobitného predpisu 3b) sa spravidla vyznačí na prvej strane všetkých doručených vyhotovení zmlúv textom: „Vklad povolený dňa... pod č. V -.../..01 právne účinky vkladu nastali dňa...“. Základné údaje o povolení vkladu možno vyznačiť aj od tlačkom pečiatky.

Po právoplatnosti rozhodnutia správy katastra o povolení vkladu sa jedno vyhotovenie zmluvy zakladá do zbierky listín, jedno sa zasiela správcovi dane spolu s ocenením nehnuteľnosti a jedno účastníkovi. Ak sa nehnuteľnosti nachádzajú v obvode viacerých správ katastra, zašle správa katastra, ktorá o povolení vkladu rozhodla, jedno vyhotovenie zmluvy s doložkou dotknutej správe katastra.

C. Platenie správnych poplatkov za podanie návrhu na vklad

Návrh na začatie konania o povolení vkladu práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností sa spoplatňuje sumou 2.000 Sk vo forme kolkov.

Správa katastra **vyberie poplatok vo výške 8 000 Sk**, ak účastník konania pri doručení návrhu na vklad do katastra nehnuteľností **žiada rozhodnúť o vklade urýchlene do 15 dní**. Príplatok za urýchlené rozhodnutie je splatný v deň doručenia návrhu na vklad.

Ak sa konanie prerušilo, lehota 15 dní na vydanie rozhodnutia o vklade prestáva plynúť dňom vydania rozhodnutia o prerušení konania. Ak sa konanie zastavilo alebo návrh na vklad bol zamietnutý, poplatok sa nevracia. Ak správa katastra v skrátenom termíne o vklade práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností nerozhodne, vráti rozdiel medzi poplatkom zaplateným za urýchlené rozhodnutie o návrhu na vklad a poplatkom za návrh na začatie konania (8000-2000=6000 Sk).

Ak sú predmetom návrhu na vklad do katastra nehnuteľností právne vzťahy z viacerých druhov právnych úkonov, poplatok sa vyberie za každý právny úkon osobitne.

Od poplatku sú oslobodené obce a vyššie územné celky, ak návrh na začatie konania o povolení vkladu práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností podávajú v súvislosti s usporiadaním vlastníckych práv k pozemným komunikáciám a školám, ktoré prešli do ich pôsobnosti podľa osobitných predpisov a prevody bytov a nebytových priestorov do vlastníctva nájomcov podľa zák. č. 42/1992 Zb..

Povinnosti vlastníkov nehnuteľností vo vzťahu ku správam katastra

Vlastníci a iné oprávnené osoby sú povinní podľa § 19 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších právnych predpisov

- dbať, aby všetky údaje katastra týkajúce sa nehnuteľností alebo vlastníka nehnuteľností, ako aj zmeny týchto údajov mohli byť v katastri riadne evidované, a ohlásiť každú zmenu správe katastra do 30 dní odo dňa vzniku, zmeny alebo zániku rozhodujúcej skutočnosti a na vyzvanie správy katastra predložiť v určenej lehote doklady na zápis týchto údajov do katastra; na fyzické osoby sa nevzťahuje povinnosť ohlasovať údaje o nehnuteľnostiach uvedené vo verejných listinách a v iných listinách,
- zúčastniť sa na katastrálnom konaní alebo vyslať na toto konanie svojho zástupcu,
- 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 zlúčené 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.

V prípade neplnenia vyššie uvedených zákonných povinností je správa katastra oprávnená v rámci priestupkového konania, resp. konania o porušení poriadku na úseku katastra (§ 74-77 KZ) ukladať pokuty :

pre právnickú osobu do 100 000,-Sk

pre fyzickú osobu do 5 000,-Sk.