

Užitočné informácie

- I. Podávanie návrhov na vklad
- II. Zápis záznamových listín
- III. Zápis poznámky
- IV. Spôsobilosť zmlúv, verejných listín a iných listín na zápis do katastra
- V. Povinnosti vlastníkov nehnuteľnosti vo vzťahu ku správam katastra
- VI. Poskytovanie informácií z katastra nehnuteľností

Základné informácie

Kataster nehnuteľností slúži predovšetkým na ochranu práv k nehnuteľnostiam, na daňové a poplatkové účely, ako informačný systém na poskytovanie informácií pre oprávnené subjekty. Kataster nehnuteľností eviduje nehnuteľnosti:

1. pozemky,
2. stavby spojené so zemou pevným základom,
3. byty a nebytové priestory.

Kataster nehnuteľností obsahuje:

- geometrické a polohové určenie nehnuteľností uvedených pod bodom 1. a 2., byty a nebytové priestory sa evidujú len v súbore popisných informácií,
- práva k nehnuteľnostiam evidovaným v katastri:
 - vlastnícke právo,
 - záložné právo,
 - vecné bremeno,
 - právo zodpovedajúce vecnému bremenu,
 - predkupné právo ak má mať účinky vecného práva,
 - iné práva a povinnosti z vecného bremena z vecného bremena, ak boli zriadené ako vecné práva k nehnuteľnostiam,
 - práva vyplývajúce zo správy majetku štátu,
 - práva vyplývajúce zo správy majetku obcí,
 - nájomné práva k pozemkom ak nájomné právo má trvať najmenej päť rokov,
- poznámky vyjadrujúce skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, alebo informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti,
- iné údaje uvedené v ustanoveniach katastrálneho zákona.

I. Podávanie návrhov na vklad

Konanie o povolení vkladu sa začína podľa § 30 ods.2 zák. č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „katastrálny zákon“) 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 katastrálneho zákona. Návrh na vklad nemusia podať všetci účastníci zmluvy, stačí, ak ho podá jeden z účastníkov, prípadne splnomocnený zástupca.

Dňa 1.9.2009 nadobudol účinnosť zákon NR SR č. 304/2009 Z. z., ktorým bol novelizovaný katastrálny zákon:

- Podľa § 22 ods.4 je možné návrh na vklad práva k nehnuteľnostiam podať aj elektronicky. Náležitosti elektronického podania sú rovnaké ako pri písomnom podaní. Pri elektronickom podaní sa podáva jeden rovnopis návrhu a jeden rovnopis príloh. Ak sa v písomnom podaní vyžaduje osvedčený podpis, v elektronickom podaní mu zodpovedá zaručený elektronický podpis (ZEP). Pri elektronickom podaní musia byť všetky prílohy podané v elektronickej podobe a opatrené zaručeným elektronickým podpisom (ZEP) a časovou pečiatkou.
- Podľa § 30 ods.3 môžu účastníci konania (oprávnené osoby) pred podaním návrhu na vklad podať oznámenie o zamýšľanom návrhu na vklad v elektronickej podobe tlačiva, ktoré je zverejnené na internetovej stránke <http://www.katasterportal.sk>, a ktoré sa zašle elektronicky na príslušnú správu katastra.

Návrh na vklad sa podáva písomne a podľa § 30 katastrálneho zákona 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,...),

Návrh na vklad sa predkladá v dvoch vyhotoveniach, správa katastra na nich vyznačí dátum a hodinu doručenia návrhu na vklad, údaj o počte príloh a zaplatení správneho poplatku a jeden potvrdený návrh na vklad vráti účastníkov.

Prílohy k návrhu na vklad sú najmä:

Zmluva, na ktorej základe má byť zapísané právo k nehnuteľnosti do katastra, v dvoch vyhotoveniach. Ďalšími prílohami sú:

- a) 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...),
- b) identifikácia parciel, ak vlastnícke právo k nehnuteľnosti nie je vpísané na liste vlastníctva,
- c) geometrický plán, ak nehnuteľnosť, ktorá je predmetom zmluvy, nie je zakreslená v katastrálnej mape, alebo pri zriadení vecného bremena k časti pozemku,
- d) znalecký posudok len v prípade, ak je predmetom prevodu rozostavaná stavba alebo byt, či nebytový priestor, ktorý ešte nie je evidovaný v katastri,
- e) 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),
- f) oznámenie o zamýšľanom návrhu na vklad v papierovej podobe.

Elektronické podanie na kataster nehnuteľností

Náležitosti elektronického podania na kataster sú rovnaké ako pri listinnom podaní, avšak s určitými špecifikami. Pri elektronickom návrhu na vklad vlastníckeho práva sa napríklad podáva jeden rovnopis návrhu a jeden rovnopis príloh a správne poplatky sa znižujú o 50 %.

Kto môže podať elektronický návrh na vklad?

V rámci vkladového konania treba dbať na to, aby prílohy elektronického podania spĺňali náležitosti podľa katastrálneho zákona. Pri elektronickom podaní musia byť všetky prílohy podané v elektronickej podobe a podpísané kvalifikovaným elektronickým podpisom, ak sa v písomnom podaní vyžaduje osvedčený podpis, v elektronickom podaní mu zodpovedá [kvalifikovaný elektronický podpis](#) opatrený časovou pečiatkou.

Ak chce [elektronické podanie](#) odoslať **účastník konania**, nemôže podať elektronický návrh na vklad sám. Keďže sa vznik, zánik alebo zmena vlastníckeho práva uskutočňuje na základe zmluvy, ktorá je dvojstranným právnym úkonom, elektronický návrh na vklad musí obsahovať [kvalifikovaný elektronický podpis](#) všetkých účastníkov zmluvy, tak ako v listinnom svete ich vlastnoručné podpisy. Pokiaľ je účastník konania zastúpený **splnomocnencom**, k návrhu na vklad je potrebné priložiť aj dohodu o splnomocnení. Dohoda o splnomocnení sa môže vyhotoviť buď ako elektronický dokument podpísaný kvalifikovaným elektronickým podpisom splnomocniteľa s časovou pečiatkou a kvalifikovaným elektronickým podpisom splnomocnenca, alebo ako dokument v papierovej podobe, ktorý treba následne zaručene konvertovať do elektronickej podoby oprávnenou osobou v súlade so zákonom o e-Governmente. Na uvedený účel postačí aj jednostranné plnomocenstvo podpísané splnomocniteľom. Takto vytvorený elektronický dokument je potom potrebné priložiť ako prílohu k návrhu na vklad, ktorý bude podávať splnomocnenec zo svojej elektronickej schránky. Uvedené neplatí, ak [elektronické podanie](#) realizuje advokát a zmluva obsahuje autorizačnú doložku a jeho [kvalifikovaný elektronický podpis](#). Rovnako môže [elektronické podanie](#) uskutočniť aj notár, ak zmluvu vyhotoví vo forme notárskej zápisnice a opatrí kvalifikovaným elektronickým podpisom. Ak návrh na vklad obsahuje aj iné prílohy, ktoré je potrebné konvertovať z listinnej podoby do elektronickej (napr. vyhlásenie správcu bytov o nedoplatkoch pri prevode bytu) v zmysle zákona o e-Governmente je potrebné tieto listiny zaručene konvertovať prostredníctvom [oprávnených osôb](#).

Ako podať elektronický návrh na vklad?

Prostredníctvom Ústredného portálu verejnej správy „[slovensko.sk](#)“ je možné uskutočniť elektronický návrh na vklad aj s prílohami cez službu „Všeobecná [agenda](#)“. V sekcii „[Nájsť službu](#)“ je potrebné zadať do poľa „Názov elektronickej služby“ výraz „Všeobecná [agenda](#)“ a v poli „Názov inštitúcie alebo úradu“ zadať príslušný okresný úrad, kam má byť podanie adresované. Ak do tohto poľa vpíšete „okresný úrad“, výsledky vyhľadávania vám zobrazia službu všeobecnej agendy k všetkým dostupným okresným úradom. Následne kliknutím na tlačidlo „Služba“ budete presmerovaní na prihlásenie na portál (ak už nie ste prihlásení) cez občiansky preukaz s elektronickým čipom.

Upozornenie:

Prijatie potvrdenia o podaní zo strany Ústredného portálu verejnej správy automaticky neznamená prijatie na príslušnom okresnom úrade. Potvrdenie o prijatí príslušným okresným úradom bude zaslané po zaevidovaní podania v systéme.

V prípade, že nebude [elektronické podanie](#) spĺňať zákonné náležitosti, katastrálny odbor okresného úradu takéto podanie síce zaeviduje, ale konanie preruší a bude žiadať o dodatočné doloženie príloh. Ak sa prílohy nedoplnia v elektronickej forme, nárok na znížený správny poplatok zaniká a podanie môže byť vybavené ako listinný návrh. Ak sa nedostatky neodstránia vôbec, a teda prílohy sa nedoložia ani v listinnej forme, katastrálny odbor okresného úradu konanie zastaví.

Ako sa elektronický návrh na vklad podpisuje?

Vlastnoručnému podpisu na listine zodpovedá pri elektronickom podaní práve [kvalifikovaný elektronický podpis](#) a ak má dokument obsahovať úradne overený vlastnoručný podpis, treba pri elektronickom podaní [kvalifikovaný elektronický podpis](#) opatriť časovou pečiatkou. Časová pečiatka je údaj o tom, kedy bol [kvalifikovaný elektronický podpis](#) vytvorený a Ústredný portál verejnej správy ju prikladá pri podpise automaticky. Ak je potrebné prílohy podania podpísať viacerými účastníkmi zmluvy, viacnásobné podpísanie toho istého dokumentu je možné, ak máte nainštalovanú aplikáciu na vytvorenie kvalifikovaného elektronického podpisu (D.Signer/XAdES). Najnovšiu verziu spomínanej aplikácie nájdete v sekcii „[Na stiahnutie](#)“. Návod ako postupovať pri viacnásobnom podpisovaní príloh podania nájdete v sekcii „[Návody](#)“.

Platenie správnych poplatkov za podanie návrhu na vklad

Návrh na začatie konania o povolení vkladu práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností sa spoplatňuje sumou 66 €.

V prípade, že návrh na začatie konania o povolení vkladu práva k nehnuteľností je podaný elektronicky, tak sa spoplatňuje sumou 33 €.

Správa katastra vyberie poplatok vo výške 266 €, ak účastník konania pri doručení návrhu na vklad do katastra nehnuteľností žiada rozhodnúť o vklade urýchlene do 15 dní.

V prípade, ak účastník konania takýto návrh na vklad so žiadosťou o urýchlené rozhodovanie podá elektronicky správa katastra vyberie poplatok 133 €.

Príplatek za urýchlené rozhodnutie je splatný v deň doručenia návrhu na vklad.

V prípade, ak účastník konania o vklade práva podal oznámenie o zamýšľanom právnom úkone podľa § 30 ods.3 katastrálneho zákona správa katastra vyberie hore uvedené správne poplatky znížené o 15 €.

Ak sú predmetom návrhu na vklad do katastra nehnuteľností právne vzťahy z viacerých druhov právnych úkonov, poplatok sa vyberie za každý právny úkon osobitne. Takto vyrubený správny poplatok môže byť splatený formou kolkových známok priložením k návrhu

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. Od tohto poplatku sú oslobodení aj Slovenský pozemkový fond a správca lesných pozemkov vo vlastníctve štátu, ak ide o úkony spojené s konaním o pozemkových úpravách.

Lehoty na rozhodovanie

O návrhoch na vklad rozhoduje správa katastra v poradí, v akom boli návrhy doručené. Predbiehanie poradia nie je prípustné.

Podľa § 32 ods.1 správa katastra rozhodne o návrhu na vklad do 30 dní odo dňa doručenia návrhu na vklad.

Ak zmluva o prevode nehnuteľností bola vyhotovená vo forme notárskej zápisnice alebo bola autorizovaná advokátom, správa katastra rozhodne o návrhu na vklad do 20 dní.

Správa katastra môže rozhodnúť na základe žiadosti o urýchlenie konania o návrhu na vklad a zaplatení poplatku do 15 dní odo dňa doručenia návrhu na vklad.

II. Zápis záznamových listín

Zápis záznamových listín (§ 34 katastrálneho zákona) má len evidenčný charakter a nevzťahujú sa na neho predpisy o správnom konaní. Samotný záznam tvorí návrh (ktorý však nie je podmienkou) a záznamová listina, ktorá sa podáva v jednom vyhotovení.

Návrh na vykonanie záznamu sa musí podať písomne a musí obsahovať

- a) meno (obchodný názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) navrhovateľa,
- b) označenie správy katastra, ktorej je návrh adresovaný,
- c) verejnú listinu alebo inú listinu, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti,
- d) označenie príloh.

Predmetom zápisu záznamom sú práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 katastrálneho zákona, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklepom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku.

Lehota na vykonanie záznamu je 60 dní od doručenia listiny. Zápisy sa vykonávajú v poradí, v akom došli jednotlivé záznamové listiny na kataster, a to v rámci jednotlivých katastrálnych území s výnimkou:

- a) ak zápis záznamovej listiny predchádza už podanému návrhu na vklad,
- b) nutnosti vydania rozhodnutia o oprave chyby v katastri, ktorá vznikla z viny katastra a hrozí nebezpečenstvo vzniku škody
- c) doručenia exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva (§ 168 zák. č. 233/1995 Z.z.).

Správa katastra oznámi tým osobám, ktorých právo k nehnuteľnosti bolo zápisom dotknuté, že vykonala zápis do katastra záznamom, a to do 15 dní odo dňa zápisu práva do katastra.

Zápis stavieb do KN

Záznam vlastníckeho práva k stavbe, ktorá je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností sa urobí na základe oznámenia vlastníka:

- a) Pri zápise údajov o práve k **dokončenej/novej stavbe**, ktorá je spojená so zemou pevným základom a je označená súpisným číslom treba doložiť návrh, ktorého prílohou je údaj o rodnom čísle, ak ide o fyzickú osobu, alebo údaj o identifikačnom čísle, ak ide o právnickú osobu, a rozhodnutie o určení súpisného čísla. K návrhu sa pripája aj geometrický plán, ak stavba alebo pozemok zastavaný stavbou nie sú evidované v katastrálnej mape. Ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v rozhodnutí o udelení súpisného čísla, ak sa nepreukáže niečo iné. Údaje o práve k stavbe, ku ktorej kolaudačné rozhodnutie alebo užívacie povolenie nadobudlo právoplatnosť do 1. októbra 1976, sa do operátu katastra zapisu na základe oznámenia obce, kedy bola stavba skončená, aké jej bolo pridelené súpisné číslo a kto bol jej stavebníkom. Ak sa stavbe neprideluje súpisné číslo eviduje sa v katastri opisným spôsobom na základe predloženého kolaudačného rozhodnutia. K návrhu sa pripája aj geometrický plán, ak stavba alebo pozemok zastavaný stavbou nie sú evidované v katastrálnej mape.
- b) Pri zápise údajov o práve k **rozostavanej stavbe** sa predkladá právoplatné stavebné povolenie, geometrický plán a znalecký posudok o stupni rozostavanosti (stavba musí byť v takom stupni rozostavanosti, že je zrejmé stavebnotechnické a funkčné usporiadanie jej prvého nadzemného podlažia). Ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v právoplatnom stavebnom povolení.

III. Zápis poznámky

Poznámka vyjadruje skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, alebo informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti. Zápis poznámky na list vlastníctva sa vykoná v deň doručenia verejnej listiny alebo inej listiny na zápis poznámky, najneskôr však v nasledujúci pracovný deň. Poznámka sa do katastra zapíše na základe oznámenia súdu alebo iného štátneho orgánu, alebo na návrh iného oprávneného podľa osobitných predpisov. Správa katastra zruší poznámku bez návrhu alebo na návrh toho, kto podal návrh na jej zápis, ak sa preukáže, že pominuli dôvody jej zápisu.

Poznámky, ako sú uznesenie súdu o predbežnom opatrení, ktorým sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou, uznesenie súdu o vyhlásení konkurzu, exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti, rozhodnutie o zabezpečení daňového nedoplatku zriadením záložného práva, rozhodnutie o začatí daňového exekučného konania, daňový exekučný príkaz, colný exekučný príkaz alebo verejná listina, alebo iná listina o práve k nehnuteľnosti, ktorá spochybňuje hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti majú **obmedzujúci charakter**.

Poznámky, ako sú upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti, oznámenie o začatí daňového exekučného konania alebo colného exekučného konania, uznesenie o nariadení výkonu rozhodnutia predajom nehnuteľnosti alebo začatie vyvlastňovacieho konania majú **informatívny charakter**.

IV. Spôsobilosť zmlúv, verejných listín a iných listín na zápis do katastra

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

Zmluva, verejná listina obsahuje 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, pozemku podľa parcelného čísla evidovaného v súbore popisných informácií, druhu pozemku, súpisného čísla stavby a parcelného čísla pozemku, na ktorom je stavba postavená, čísla bytu alebo nebytového priestoru, čísla poschodia, čísla vchodu a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku, súpisného čísla stavby a parcelného čísla pozemku, na ktorom je dom postavený, ak je nehnuteľnosť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov, tak sa uvádza i podiel vyjadrený zlomkom k celku,
- d) 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, vyšší územný celok, alebo ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti vyhotovenú vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovanú advokátom.

V. 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 trvalé 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 katastrálneho zákona) ukladať pokuty.

VI. Poskytovanie informácií z katastra nehnuteľností

Poskytovanie informácií podlieha povinnosti zaplatiť správny poplatok podľa položky 10 Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu k zákonu NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.