

KATASTER NEHNUTEL'NOSTÍ VO VZŤAHU K INVESTIČNEJ VÝSTAVBE

Ing. Karol Ďungel
Stredná priemyselná škola stavebná v Bratislave

1. Kataster nehnuteľností všeobecne

Kataster nehnuteľností zaviedol od 1.1.1993 **novú právnu úpravu evidencie nehnuteľností a evidencie vecných k nehnuteľnostiam**. Nová úprava bola zakotvená v dvoch zákonoch a to v zákone FZ ČSFR č. 265/1992 Zb. o zápise vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam a v zákone SNR č. 266/1992 Zb. o katastri nehnuteľností v Slovenskej republike. Tieto zákony boli zrušené zákonom NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam, ktorý nadobudol účinnosť 1.1.1996.

Základnou platnou legislatívnou normou je **Zákon Národnej rady SR č. 162/1995 Z. z.** o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon). Posledná novela katastrálneho zákona bola vykonaná zákonom č. 103/2010 Z. z. účinná od 1.5. 2010. Platnou vykonávacou vyhláškou je **Vyhláška ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z.** v znení vyhlášky ÚGKK SR č. 74/2011 Z.z.

Katastrálny zákon definuje kataster nehnuteľností ako evidenčný nástroj na uskutočňovanie funkcie štátu pri ochrane právnych vzťahov k nehnuteľnostiam a pri využívaní a ochrane nehnuteľností.

Evidovanie nehnuteľností a práv viažucich sa k nehnuteľnostiam slúži najmä na :

- **poskytovanie podkladov pre ochranu vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam,**
- **daňové a poplatkové účely,**
- **ochranu poľnohospodárskej a lesnej pôdy,**
- **ochranu životného prostredia, nerastného bohatstva a ďalších chránených skutočností, pre rozvoj trhu s nehnuteľnosťami**
- **tvorbu iných informačných systémov.**

Kataster nehnuteľností je zároveň jedným z najväčších a najkvalitnejšie fungujúcim informačným systémom verejnej správy.

Schéma Informačného systému geodézie, kartografie a katastra :



Informačný systém katastra nehnuteľností (**ISKN**) je súčasťou Informačného systému geodézie kartografie a katastra.

Schéma Informačného systému katastra nehnuteľností :



Informačný systém katastra nehnuteľností je spravovaný na **dvoch** úrovniach :

- **na miestnej úrovni** správou katastra, pričom jeho aktualizácia je vykonávaná priebežne,
- **na centrálnej úrovni** Geodetickým a kartografickým ústavom Bratislava aktualizovaný prenosom vybraných súborov a ich kontrolným spracovaním.

Vybrané časti Informačného systému katastra nehnuteľnosti sú verejne prístupné na Katastrálnom portáli Úradu geodézie, kartografie a katastra SR. (www.katasterportal.sk). **Katastrálny portál** je aplikácia primárne určená **občanom** a umožňuje okamžitý, bezplatný prístup k údajom katastra nehnuteľností s možnosťou vytvorenia informatívnych tlačových zostáv. Katastrálny portál je aktualizovaný v týždňových intervaloch na základe údajov dodávaných príslušnými správami katastra.

Predmet katastra nehnuteľností

Okruh predmetov evidovaných v katastri sa poslednými novelami zákona rozšíril o rozostavané stavby a vecné práva k nim a o evidovanie práva k stavbám, bytom a nebytovým priestorom, ktoré vznikajú na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe a nadstavbe domu stavebníkmi. Takto je možné evidovať aj vlastnícke a iné vecné práva aj k rozostavaným stavbám, bytom a nebytovým priestorom.



V katastri sa spravidla nezapisujú inžinierske stavby a drobné stavby. Tieto sú v katastri zobrazené na katastrálnej mape parcelným číslom pozemku, na ktorom je stavba postavená, alebo mapovou značkou a sú označené kódom druhu pozemku a kódom spôsobu využívania pozemku

¹ **Pozemky** sú v katastri nehnuteľností vymedzené :

- vlastníckou hranicou,
- vlastníckou hranicou a sú zlúčené do väčších celkov,
- hranicou držby,
- hranicou druhu pozemku,
- rozhraním spôsobu využívania,
- hranicou katastrálneho územia,
- hranicou zastavaného územia obce.

² Evidujú sa **stavby** spojené so zemou pevným základom :

- označené súpisným číslom ale aj budovy bez označenia súpisným číslom,
- rozostavané stavby v súvislosti so zmenou, vznikom alebo zánikom práva k nim,
- podzemné stavby v miestach ich prienikov so zemským povrchom, alebo priemetom ich vonkajšieho obvodu so zemským povrchom,
- sú nadzemnými stavbami, a to prienikom ich vonkajšieho obvodu so zemským povrchom alebo priemetom ich vonkajšieho obvodu na zemský povrch.

³ **Byty, rozostavané byty, nebytové priestory, rozostavané nebytové priestory** v súvislosti so vznikom alebo zánikom práv k nim sa evidujú len v súbore popisných informácií a to údajmi o ich číslovaní, vlastníkoch a vlastníckych vzťahov.

Obsah katastra nehnuteľností

Kataster nehnuteľností obsahuje :

- a) **geometrické a polohové určenie nehnuteľností a katastrálnych území,**
- b) **parcelné čísla (registra „C“ a registra „E“), druhy a výmery parciel, súpisné čísla stavieb, údaje o príslušnosti pozemkov k zastavanému územiu obce, údaje o druhoch chránených nehnuteľností a údaje o využívaní nehnuteľností, vybrané údaje na začlenenie pozemkov do poľnohospodárskej pôdy a lesného pôdneho fondu, údaje o bonitovaných pôdno-ekologických jednotkách, vybrané údaje na tvorbu a ochranu životného prostredia a vybrané údaje pre iné informačné systémy,**
- c) **údaje o právach k nehnuteľnostiam vrátane identifikačných údajov o vlastníkoch nehnuteľností a iných oprávnených osôb, ako aj údaje o skutočnostiach súvisiacich s právami k nehnuteľnostiam,**
- d) **údaje o základných a podrobných bodových poliach alebo údaje o bodových poliach,**
- e) **sídelné a nesídelné geografické názvy.**

Katastrálny operát tvoria dokumentačné materiály potrebné na spravovanie katastra a obnovu katastrálneho operátu. Katastrálny operát sa vedie v papierovej podobe alebo v elektronickej podobe. Údaje katastra nehnuteľností sú logicky rozčlenené do nasledovných **súborov** katastrálneho operátu :

- a) **súbor geodetických informácií**
- b) **súbor popisných informácií**
- c) **zbierka listín**
- d) **sumárne údaje o pôdnom fonde**
- e) **pozemková kniha a železničná kniha [1].**

Súbor geodetických informácií - tvorí dokumentáciu o geometrickom určení nehnuteľností (t.j. lokalizačné informácie) vrátane údajov o polohových bodových poliach a súradniciach podrobných bodov merania. Súbor geodetických informácií tvorí najmä katastrálna mapa (vektorová katastrálna mapa), mapa určeného operátu, geometrické plány, zoznamy súradníc, meračské náčrty (záznamy podrobného merania zmien) a ďalšia geodetická dokumentácia.

Súbor popisných informácií - tvoria údaje o katastrálnych územiach, údaje o nehnuteľnostiach, údaje o právach k nehnuteľnostiam, údaje o účastníkoch právnych vzťahov, údaje o zmenách v súbore popisných informácií a údaje o sídelných a nesídelných názvoch.

Zbierka listín - obsahuje najmä písomné vyhotovenia zmlúv, dohôd, rozhodnutí štátnych orgánov, notárskych osvedčení a iných listín, ktoré podľa zákona potvrdzujú práva k nehnuteľnostiam. Do zbierky listín sa zakladá aj dokumentácia výsledkov katastrálneho konania a dokumentácia, na základe ktorej boli vykonané zmeny v operátoch katastra nehnuteľností vrátane výpisov z pozemkovej knihy, identifikácii, geometrických plánov a verejných a iných listín. Verejnosť zbierky listín je obmedzená a umožňuje sa len vlastníkom nehnuteľností a ich právnym predchodcom, osobám vyhotovujúcim pozemkové úpravy, geometrické plány, vykonávajúcim vytyčovanie hraníc pozemkov, znaleckú činnosť v odbore geodézie, kartografie a katastra, alebo vyhotovujúcim cenové mapy. Podklady zo zbierky listín sa vydávajú oprávnenej osobe len na nahliadnutie, prípadne vyhotovenie výpisov, odpisov alebo kópií za súčinnosti povereného zamestnanca katastrálneho úradu, na základe vyplnenej žiadanky podpísanej povereným zamestnancom katastrálneho úradu

Sumárne údaje o pôdnom fonde - obsahujú súhrnné údaje o výmerách územných jednotiek, o druhoch pozemkov, členenie právnických a fyzických osôb na základe sumarizačného kódu a prehľad o vývoji a využívaní pôdneho fondu. Spracovateľskými jednotkami pre sumarizáciu sú obec, okres, kraj a republika.

Pozemková kniha a železničná kniha - sú spolu s ich mapovým operátom od 1.1. 1993 súčasťou operátu katastra nehnuteľností. Sú zdrojom informácií o nehnuteľnostiach a právach k nim za obdobie od roku 1855 do roku 1964. Pozemkové knihy a železničná kniha sú zdrojom informácií o právach k nehnuteľnostiam, ak právo k nehnuteľnosti nie je zapísané na liste vlastníctva. Zápisy v nich sa už nevykonávajú, výnimku tvorí len vyznačenie plomby (uzatvorenie pozemkovoknižnej vložky v prípade, že celá majetková podstata bola prenesená na list vlastníctva).

Katastrálne konanie

V katastrálnom konaní (špecifický druh správneho konania) sa rozhoduje o vzniku, zmene a zániku vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam vkladom práva do katastra nehnuteľností. Na toto konanie sa vzťahuje zákon o správnom konaní s niekoľkými výnimkami, ktoré sú uvedené v katastrálnom zákone (napr. osobitným spôsobom je upravené prerušenie konania, zastavenie konania a odvolacie konanie, katastrálne konanie na základe verejných a iných listín záznamom). V súčasnej dobe je možné požiadať o katastrálne konanie aj **elektronicky**. Na katastrálne konanie je príslušná správa katastra, v ktorej územnom obvode sa nachádza nehnuteľnosť.

Katastrálny zákon ustanovuje tri základné druhy zápisov vecných a iných práv k nehnuteľnostiam, ktoré patria do katastrálneho konania – **vklad, záznam a poznámka**.

Okrem vyššie uvedených úkonov sa katastrálnym konaním riešia:

- zmeny priebehu hraníc katastrálnych území,
- opravy údajov katastrálneho operátu,
- rozhoduje sa o obnove katastrálneho operátu
- prešetrovanie zmien údajov katastra.

Vklad je založený na zásade konštitutívnosti (tak, ako tomu bývalo v pozemkovej knihe) a spočíva v tom, že zmluvné vecné práva k nehnuteľnostiam vznikajú, menia sa a zanikajú vkladom písomných zmlúv do katastra. Jedná sa o kúpne zmluvy, darovacie zmluvy, zámenné zmluvy, záložné zmluvy, dohody o vysporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov, zmluvy o vysporiadaní podielového spoluvlastníctva, zmluvy o zriadení vecného bremena, zmluvy o zriadení predkupného práva ako vecného práva, zmluvy o predaji podniku alebo jeho časti, zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, zmluvy o výstavbe domu, zmluvy o vstavbe domu, zmluvy o nadstavbe domu.

Vklad možno vykonať len na základe **právoplatného rozhodnutia príslušnej správy katastra o povolení vkladu**. Ak sú podmienky na vklad splnené, správa katastra vklad povolí.

V prípade, že nie je možné rozhodnúť o povolení vkladu správa katastra:

- a) **konanie preruší** a vyzve účastníkov na odstránenie chyby a určí lehotu na odstránenie (ak je chyba odstrániteľná), **v opačnom prípade vklad zamietne**.
- b) **konanie zastaví** (napr. ak podanie nepodal účastník konania, účastník konania odstúpil od zmluvy, účastník konania vzal návrh späť, v stanovenom termíne nebol zaplatený správny poplatok a pod.)

V katastrálnom zákone sú taxatívne vymedzené možnosti, kedy správa katastra konanie môže prerušiť alebo zastaviť.

Záznam je založený na evidenčnej zásade, ktorá spočíva v tom, že vecné a iné práva k nehnuteľnostiam, ktoré vznikli, zmenili sa, alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, osvedčením notára o dedičstve a osvedčením notára o vydržaní práv k nehnuteľnostiam, príklepom licitátora na verejnej dražbe, prírastkom a spracovaním, práva vyplývajúce zo správy majetku štátu a zo správy majetku obce alebo správy majetku vyšších územných celkov sa do katastra zapisujú **záznamom**, a to na základe verejných listín a iných listín. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie

Poznámka je založená na prenotačnej zásade. Táto zásada spočíva v tom, že v prípade nedoložených právnych vzťahov sa v katastri vykoná poznámka v prospech toho, kto tvrdí, že je oprávneným v právnom vzťahu, ale svoje tvrdenie nemôže hodnoverne preukázať a na základe výzvy orgánov katastra podá na súde návrh na určenie vlastníckeho práva, alebo notárovi žiadosť o vydanie osvedčenia o vydržaní. Na

základe oznámenia súdu, iného štátneho orgánu, alebo na návrh veriteľa, prípadne dlžníka, sa do katastra zapisuje poznámka o začatí konania o výkone rozhodnutia predajom nehnuteľností, o vyhlásení konkurzu voči vlastníkovi, o začatí exekúcie alebo začatí vyvlastňovacieho konania. Správa katastra vyznačí v katastri poznámku aj o tom, že hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená. Poznámka informuje aj o skutočnostiach súvisiacich s právami k nehnuteľnostiam. Z hľadiska účinkov rozoznávame dva druhy poznámok :

- **poznámky informatívneho charakteru** (podávajú informáciu o skutočnostiach súvisiacich s nehnuteľnosťou napr. začatie vyvlastňovacieho konania, začatie exekučného konania ap.),
- **poznámky obmedzujúceho charakteru** (obmedzenia vlastníkov a iných oprávnených osôb v nakladaní s nehnuteľnosťou napr. vyhlásenie konkurzu, vyhlásenie výkonu rozhodnutia predajom, uznesenie súdu o predbežnom opatrení, exekučný príkaz ap.).

V záujme zachovania zákonnosti pri rozhodovaní o vzniku, zmene alebo zániku vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam zamestnanci, **ktorí rozhodujú o návrhu na vklad, musia mať osobitnú spôsobilosť (skúšku)**. Podmienkou na jej získanie je vysokoškolské vzdelanie spravidla právnického smeru alebo v oblasti geodézie a kartografie a preukázanie teoretických vedomostí a praktických skúseností a znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov súvisiacich s katastrom nehnuteľností .

Verejnosc' katastrálneho operátu

Katastrálny operát je verejný. Každý má právo doň nahliadať a robiť si z neho výpisy, odpisy alebo náčrty. Pri nahliadaní do katastrálneho operátu alebo pri poskytovaní osobných údajov z katastra sa osobné údaje sprístupňujú alebo poskytujú v rozsahu meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia a miesto trvalého pobytu. Tento rozsah osobných údajov sa vzťahuje aj na zverejňovanie osobných údajov z katastrálneho operátu.

Katastrálny operát predstavuje informačný systém, ktorý poskytuje informácie všetkým osobám. Výnimku tvorí zbierka listín. Verejnosc' zbierky listín je obmedzená a umožňuje sa len vlastníkom, ich právnym predchodcom alebo iným oprávneným osobám, alebo osobe vykonávajúcej geodetické činnosti súvisiace s pozemkovými úpravami, alebo osobe, ktorá vyhotovuje geometrické plány, vytyčuje hranice pozemkov, alebo osobe vykonávajúcej znaleckú činnosť v odbore geodézie, kartografie a katastra alebo osobe, ktorá vyhotovuje cenové mapy.

Poskytovanie informácií z katastra nehnuteľností

Správa katastra poskytuje na požiadanie fyzickým a právnickým osobám výpis, alebo kópiu zo súboru geodetických informácií (napr. kópia z katastrálnej mapy), výpis, alebo kópiu zo súboru popisných informácií (napr. výpisy z listov vlastníctva), z pozemkových kníh, železničnej knihy, ako aj identifikácie parciel. Všetky tieto údaje slúžia pre právne resp. správne úkony (napr. stavebné konanie), sú opatrené okrúhlou pečiatkou a patria medzi **verejné listiny**. Údaje, ktoré nie sú verejnými listinami a majú len informatívny charakter, sú opatrené podlhovastou pečiatkou príslušnej správy katastra (katastrálneho úradu). Výpis, resp. kópiu listu vlastníctva alebo pozemkovoknižnej vložky, nie je možné pre právne úkony vyhotoviť, ak je na nich vyznačená plomba.

Poskytovanie informácií, okrem prípadov špecifikovaných v zákone o správnych poplatkoch, podlieha povinnosti zaplatiť príslušný správny poplatok (upravené v Zákone o správnych poplatkoch č. 145/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov). V súčasnosti je možné získať prístup k vybraným údajom katastra nehnuteľností aj priamo, prostredníctvom internetu na katastrálnom portáli (www.katasterportal.sk). Tieto údaje majú len informatívny charakter a nie sú spoplatnené.

Hodnovernosť a záväznosť údajov katastra

Údaje katastra, a to údaje o právach k nehnuteľnostiam, parcelné číslo, geometrické určenie nehnuteľnosti, druh pozemku, geometrické určenie a výmera katastrálneho územia, názov katastrálneho územia, výmera poľnohospodárskej jednotky alebo lesnej hospodárskej jednotky, alebo organizačnej jednotky, údaje o základných a podrobných polohových bodových poliach, údaje o bodových poliach, ako aj štandardizované geografické názvy **sú hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže opak**. Záväzným údajom katastra nie je druh pozemku evidovaného ako parcela registra "E".

2. Kataster nehnuteľností vo vzťahu k investičnej výstavbe

Kataster nehnuteľností a stavebný zákon

Katastrálny zákon a stavebný zákon majú v sebe zabudované nástroje, ktoré nepriamo zabezpečujú vzájomné prepojenie týchto zákonov a s nimi súvisiacich predpisov. Zatiaľ čo stavebný zákon okrem iného stanovuje podmienky územného, stavebného, kolaudačného konania, dodatočnej legalizácie stavieb, odstraňovania stavieb, zmeny účelu využitia stavieb a pod., katastrálny zákon spolu so súvisiacou vyhláškou pamätá aj na podklady pre jednotlivé druhy stavebného konania a určuje technické a právne podmienky, za ktorých sa stavby (rodinné domy, chaty ap.) a väčšie investičné akcie (obchodné centrá, komunikácie ap.) zaevidujú v katastrálnom operáte a preberú do ostatných častí štátnej dokumentácie, vrátane štátnych mapových diel. a štátnych mapových diel.

Pre ilustráciu uvádzam príklad : podľa § 54 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, stavby, ich zmeny a udržiavacie práce na nich sa môžu uskutočňovať len podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu. Podľa § 58 odst. 2 citovaného zákona **musí stavebník v rámci stavebného konania (t.j. pred vydaním stavebného povolenia) preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo (§139 odst.1)**. Pod pojmom iné práva k pozemkom a stavbách na nich sa pritom rozumie :

- užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy alebo dohody o budúcej kúpnej zmluve
- právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou
- právo vyplývajúce z iných právnych predpisov (napr. zákon o energetike, verejný záujem ap.).

Podkladmi, ktorými sa stavebník na stavebnom úrade preukazuje sú výstupy z jednotlivých častí katastrálneho operátu vo forme verejných listín, ktoré sú podrobnejšie popísané v nasledujúcej kapitole resp. geometrickým plánom vyhotoveným oprávnenou osobou.

Geodetické a kartografické činnosti v jednotlivých fázach výstavby inžinierskych stavieb sú zabezpečované prostredníctvom autorizovaných geodetov a kartografov. Legislatívne je rozsah činností autorizovaného geodeta vo fáze prípravy investičného diela, spracovania podkladov pre projektovú dokumentáciu, počas realizácie stavby a jej kolaudácie v osobitnom predpise [6].

Podklady z KN pre stavebné konanie a podklady pre zápis stavby do KN

K žiadosti o stavebné povolenie je potrebné doložiť doklad o vlastníctve (list vlastníctva) a kópiu katastrálnej mapy. Každý stavebník má pred začatím každej stavby povinnosť zabezpečiť **vytýčenie stavby** [5]. Pod vytýčením stavby rozumieme polohové a výškové, teda priestorové určenie stavby. Toto sa odporúča vykonať aj v prípade radových zástavieb (domy, garáže), aby sa chyby neprenášali a **neznásobovali**. Vytýčenie musia vykonať právnické a fyzické osoby, ktoré na to majú príslušné oprávnenia [2].

Pri kolaudácii stavieb a následnej prevádzke stavieb je nutné zabezpečiť :

- súborné spracovanie vrátane tvorby informačného systému a archivovanie geodetickej časti dokumentácie skutočného vyhotovenia stavby podľa reálne vykonaných stavebných prác,
- porealizačnú dokumentáciu na majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov podľa skutočného vyhotovenia stavby a vyhotovenie geometrických plánov,

- meranie posunov a deformácií objektov a zariadení, ak si to vyžaduje charakter stavby alebo to ukladá projektová dokumentácia [6].

Prakticky to znamená, že na **kolaudáciu stavby** sa predkladá, okrem iného, protokol o vytýčení stavby resp. geometrický plán zamerania novostavby. V niektorých mestách, kde je vybudovaný a prevádzkovaný mestský informačný systém (MIS), sú podkladom na kolaudáciu podľa **všeobecne záväzných predpisov** aj ďalšie doklady, overené autorizovaným geodetom – napríklad, záznam podrobného merania zmien, súradnice lomových bodov stavby, zameranie prípojok k inžinierskym sieťam a ich súradnice.

V súbore popisných informácií sa v údajoch o stavbách zapisuje:

- a/ **číslo listu vlastníctva, súpisné číslo stavby, ak jej bolo pridelené a charakteristika stavby opisným spôsobom**, ak na zápis stavby boli doložené všetky podklady podľa ustanovení citovanej vyhlášky (listina o určení súpisného čísla, resp. potvrdenie obce o pridelení súpisného čísla a geometrický plán, prípadne kolaudačné rozhodnutie, užívacie povolenie alebo iné),
- b/ stavby, ktorým nebolo pridelené súpisné číslo, opisným spôsobom na základe dokladu od obce,

V niektorých prípadoch, napr. pri čerpaní úveru alebo pri prevodoch rozostavaných stavieb je vhodné dať zapísať rozostavanú stavbu do KN. Na zápis rozostavanej stavby je potrebné doložiť:

- a/ geometrický plán na zameranie rozostavanej stavby,
- b/ znalecký posudok o stupni rozostavanosti stavby (pri nadstavbách bytových domov, kde sa zvyšuje podlažnosť),
- c/ právoplatné stavebné povolenie.

Právna úprava platná v SR umožňuje, aby vlastníč pozemku bol odlišný od vlastníka stavby, nakoľko stavba nie je súčasťou pozemku, to znamená, že k stavbe môže byť iný vlastnícky vzťah ako k pozemku. Vlastník stavby by mal mať nejakým spôsobom upravený vzťah k pozemku, na ktorom stavba stojí (prípadne k príslušným pozemkom, potrebným na riadne využívanie stavby). Osobitný režim majú neoprávnené stavby na cudzích pozemkoch, ktoré sa riešia v zmysle Občianskeho zákonníka. Pokiaľ si vlastníč stavby plánuje usporiadať svoj vzťah k pozemku aj vlastnícky, je nutné po dôkladnom prešetrení vlastníckych práv k pozemku uzavrieť po dohode s vlastníkmi kúpne resp. iné zmluvy a tieto predložiť na vkladové konanie na správu katastra. Ak bude predmetom prevodu časť pozemku, bude nutné vyhotoviť geometrický plán na určenie vlastníckeho práva. V prípade, že sa s vlastníkmi nedohodne, je možnosť riešiť vlastníctvo aj súdnou cestou.

3. Geometrický plán

Geometrický plán (ďalej len GP) je technickým podkladom právnych úkonov, verejných a iných listín, ktoré podľa zákona potvrdzujú alebo osvedčujú práva k nehnuteľnostiam, vrátane nájomných práv a môže slúžiť aj na zápis zmeny údajov katastra nehnuteľností a aj ako podklad na obnovenie lomových bodov hraníc pozemkov v teréne vytyčovaním, ak bol tento plán podkladom na zmeny v súbore geodetických informácií.

Účel vyhotovenia geometrických plánov

Geometrické plány sa vyhotovujú na :

- rozdelenie, zlúčenie alebo zlúčenie a rozdelenie nehnuteľností,
- úpravu hraníc nehnuteľností,
- určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam a majetko-právne usporiadanie záhradkárskych osád,
- zameranie stavby, prístavby alebo rozostavanej stavby a ako podklad na vydanie kolaudačného rozhodnutia na užívanie stavby, ktorá v operátoch katastra nehnuteľností (ďalej len KN) nie je evidovaná,
- priznanie práv k časti nehnuteľnosti, ktoré obmedzujú vlastníka, alebo inú oprávnenú osobu v prospech inej fyzickej alebo právnickej osoby (napr. právo prechodu, vecné bremeno k pozemku pod bytovým domom, na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí, čerpania vody ap.),
- vymedzenie zmien v poľnohospodárskom pôdnom a lesnom pôdnom fonde rozdelením nehnuteľností (napr. vyňatie z LPF, odňatie z PPF),
- zmenu priebehu hranice katastrálneho územia, hranice obce (mestskej časti), alebo hranice okresu,
- obnovenie hraníc pôvodných pozemkov alebo ich častí,
- pozemkové úpravy,
- rozdelenie pôvodných nehnuteľností, ktoré sú v údajoch registra C súboru popisných informácií a v katastrálnej mape zlúčené do väčších celkov, alebo zlúčené do iných parciel,
- zmenu hraníc zastavaného územia [7].

Geometrické plány môžu vyhotovovať fyzické alebo právnické osoby oprávnené na výkon geodetických činností podľa § 5 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, súdni znalci z odboru geodézie a kartografie, alebo v špecifických prípadoch (napr. zmena hranice katastrálneho územia) správy katastra

Podnetom na vyhotovenie GP býva objednávka objednávateľa (vlastníka, nájomcu, stavebníka, investora, súdu, štátneho orgánu ap.), ktorý potrebuje vyhotoviť GP na stanovený účel.

Časti geometrického plánu

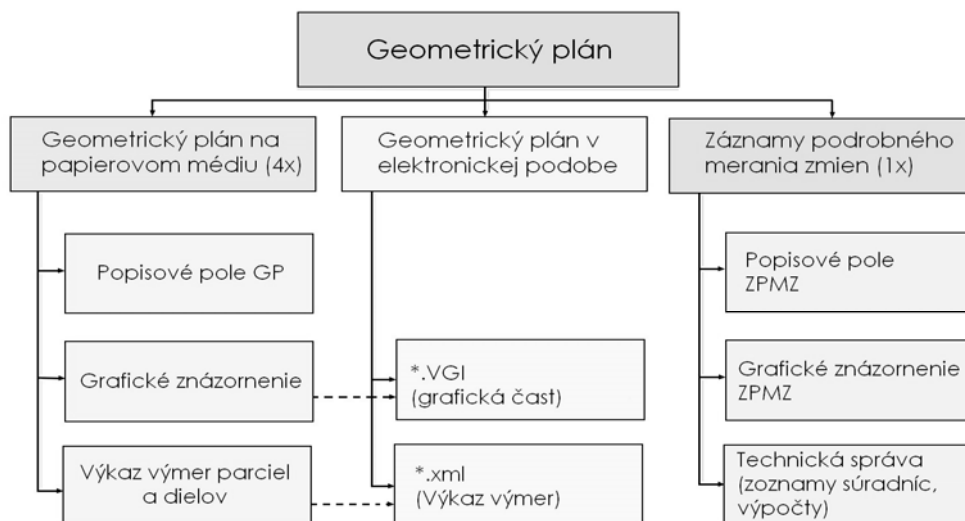
GP sa skladá z troch častí :

- **popisové pole,**
- **grafické znázornenie doterajšieho stavu nehnuteľností a návrh zmien**
- **výkaz výmer parcel a dielov parcel.**

Povinný obsah jednotlivých častí GP, farby a hrúbky grafického znázornenia čiar, textov a značiek, spôsob zostavenia dielov a výkazu výmer a ostatné predpísané náležitosti sú podrobne popísané v § 10, §11 a §12 Smerníc na vyhotovovanie geometrických plánov a vytyčovanie hraníc pozemkov [7].

Vyššie uvedené časti GP tvoria jeden homogénny celok, ktorý musí byť spojený takým spôsobom, ktorý vylučuje dodatočnú výmenu častí GP. To sa najčastejšie realizuje prepečiatkovaním a prelepením jednotlivých strán GP priesvitnou lepiacou páskou. Uvedená zásada platí aj pre záznam podrobného merania zmien (ďalej len ZPMZ).

Schéma častí geometrického plánu :



Meračské práce

Meračské práce v teréne tvoria súbor geodetických činností potrebných pre overenie východzieho stavu a zameranie realizovaných alebo navrhovaných zmien. Metódy, presnosť merania zmien, obsah a forma výsledného elaborátu sú definované v § 55 až 59 vyhlášky ÚGKK SR č. 461/2009 Z.z. **Vykonávajú sa tak, aby umožnili určiť súradnice lomových bodov predmetov merania v platnej národnej realizácii S-JTSK a zároveň, aby výsledok merania bol presne zobrazený a spojený s nezmeneným a zobrazeným obsahom katastrálnej mapy**

alebo mapy určeného operátu. Ďalšie osobitosti merania , označovania hraníc a obsahu jednotlivých častí ZPMZ sú uvedené v § 7 Smernice na vyhotovovanie geometrických plánov a vytyčovanie hraníc pozemkov (S 74.20.73.43.00), ktorá by mala byť v krátkej dobe inovovaná .

Zásadnou zmenou oproti minulosti pri meračských prácach je povinnosť geodeta pripojiť body meračskej siete na Štátnu priestorovej siete alebo na body určené v platnej realizácii S-JTSK (JTSK03) prostredníctvom Slovenskej priestorovej observačnej služby [4].

Geometrický plán v elektronickej forme

Okrem klasického spôsobu spracovania GP v papierovej forme sa časť grafického znázornenie geometrického plánu vykonáva v elektronickej forme. Elektronická forma GP je tvorená úplným obsahom vektorovej katastrálnej mapy (ďalej len VKM) v rozsahu novo navrhovaného stavu všetkých dotknutých parciel registra C KN. Štruktúru, vrstvy, farby, obsah a výmenný grafický formát GP v elektronickej forme stanovujú nasledovné technické predpisy :

- Metodický návod na tvorbu vektorovej katastrálnej mapy (984 210 MN –1/95)
- Metodický návod na aktualizáciu vektorovej katastrálnej mapy (984 420 MN – 1/95).
- Usmernenie ÚGKaKSR č. P-2410/2011 zo dňa 1.4.2011, ktorým sa ustanovujú elektronické podklady na aktualizáciu katastrálneho operátu (VGPmer vrstva HRPAR).

V zmysle usmernenia Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. P-7371/2009 z 9.11.2009, ktorým sa ustanovuje spôsob vyznačenia rozsahu vecného bremena vo vektorovej katastrálnej mape sa obsah vektorovej katastrálnej mapy oproti vyššie uvedeným Metodickým návodom dopĺňa o vrstvu TARCHY, ktorá sa kreslí modrou farbou s kresliacim kľúčom KK 15.

V súvislosti s implementáciou viacúčelového katastra do praxe sa od r. 2008 výkaz výmer geometrického plánu vyhotovuje a na správu katastra odovzdáva elektronicky vo formáte *.xml.

Autorizačné overenie geometrického plánu

Autorizačné overenie geometrického plánu môže vykonať len autorizovaný geodet, ktorý má oprávnenie podľa § 6 písm. a/ zákona č. 215/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, alebo znalec v odbore geodézia kartografia .

V rámci autorizačného overenia overovateľ preverí kvalitu a presnosť meračských, zobrazovacích a výpočtových prác a ich súlad s platnými predpismi [4]. Autorizačným overením preberá overovateľ spoluzodpovednosť za obsahovú úplnosť, správnosť východzích údajov a tiež za presnosť, úplnosť a náležitosti meračských, výpočtových a zobrazovacích prác, vrátane spracovania GP v

elektronickej forme a jeho súladu s výstupmi na papierovom médiu. Autorizačné overenie sa vykoná v príslušných kolónkach na všetkých prvopisoch GP a na ZPMZ.

Úradné overenie geometrického plánu

Úradne overenie vykonáva oprávnený pracovník katastrálneho úradu - príslušnej správy katastra, v obvode ktorej sa nachádzajú GP dotknuté nehnuteľnosti. Jedná sa o spoplatnený správny úkon, výkon ktorého je príslušnými právnymi predpismi časovo limitovaný (do 20 parciel sedem dní). V rámci úradného overenia správa katastra preskúma súlad označenia nových parciel s pridelenými parcelnými číslami, súlad čísel novourčených podrobných geodetických bodov s pridelenými číslami, súlad označenia záznamov podrobného merania zmien s pridelenými číslami. Okrem toho preskúmava či predložený operát geometrického plánu obsahuje súčasti podľa predpisov, vzájomný súlad údajov jednotlivých súčastí operátu geometrického plánu, súlad východiskových údajov s platnými údajmi katastra, súlad označenia nových parciel s pridelenými parcelnými číslami, súlad označenia záznamov podrobného merania zmien s pridelenými číslami, súlad čísel novourčených podrobných geodetických bodov s pridelenými číslami, či podklady na aktualizáciu údajov katastra nehnuteľností vo výmenných formátoch sú použiteľné na aktualizáciu údajov, či meranie bolo pripojené na aktívne geodetické základy alebo spôsobom podľa platných predpisov.

Vytýčenie hraníc pozemku

Vytýčenie hraníc pozemku je súhrn geodetických úkonov, ktorými, sa v teréne vyznačí poloha lomových hraníc pozemkov, prípadne hranice vecného bremena alebo hraníc územno-technických a správnych celkov (katastrálne územie, obec, okres, kraj). Pred začatím výstavby je vhodné vykonať vytýčenie hraníc pozemku. Pre prípad, že hranice pozemku nie sú v teréne viditeľné je vytýčenie lomových bodov pozemku nutné.

Na vytyčovanie hraníc pozemkov sa prednostne používajú tie podklady z operátu KN, v ktorých sú originálne údaje o súbore lomových bodov alebo mapy z nich vyhotovené. Jedná sa predovšetkým o :

- poľné náčrty vyhotovené pri pôvodnom mapovaní,
- meračské náčrty z katastrálneho mapovania podľa Inštrukcie A, THM a ZMVM
- meračské náčrty zo zameriavania zmien pri údržbe operátov predchádzajúcich pozemkových evidencií a operátu KN a z regulačných plánov obcí , prídelového a sceľovacieho operátu, výkupových elaborátov ap.,
- zoznamy súradníc podrobných bodov v S-JTSK, ich číselné prehľady a geodetické údaje,
- vyšetrovacie náčrty a súpisy nehnuteľností z obnovy operátov KN novým mapovaním a fotogrametrické náčrty na obnovu operátov KN
- GP, ktoré sú súčasťou verejných alebo iných listín ,
- katastrálna mapa KN, prípadne mapa bývalého pozemkového katastra.

Výsledný elaborát vytyčovania hraníc pozemkov obsahuje :

- vytyčovací náčrt,
- protokol o vytýčení hraníc pozemku
- zoznam súradníc východzích a vytýčených bodov,
- technickú správu.

Platnosť GP

Doba platnosti úradne overeného GP nie je stanovená. GP je možné použiť pre právne úkony prakticky neobmedzene pokiaľ na dotknutých parcelách nedôjde ku zmene, ktorá by spôsobila nesúlad medzi údajmi katastra nehnuteľností a doterajším stavom uvedenom vo výkaze výmer geometrického plánu. Jedinú výnimku tvoria zmeny týkajúce sa doterajšieho stavu KN, ktoré nastali v období medzi overením GP a zápisom do KN, avšak len za predpokladu, že pri zápise do KN nevznikla potreba opraviť v GP v časti zmeny resp. nový stav výkazu výmer. Príslušná správa katastra v takomto prípade zostaví v súčinnosti s vyhotoviteľom GP aktuálny doterajší stav a nový stav pre zvyškové parcely, ktorý priloží ku GP.

Literatúra:

- [1] Zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- [2] Zákon NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii v znení neskorších predpisov
- [3] Zákon NR SR č. 216/1995 Z.z. o Komore geodetov a kartografov v znení neskorších predpisov
- [4] Vyhláška ÚGKK SR č. 461/2009 Z.z. ktorou sa vykonáva katastrálny zákon v znení vyhlášky ÚGKK SR č. 74/2011 Z.z.
- [5] Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov
- [6] Vyhláška ÚGKK SR č. 300/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii v znení vyhlášky ÚGKK SR č. 75/2011 Z.z.
- [7] Smernice na vyhotovovanie geometrických plánov a vytyčovanie hraníc pozemkov (O-84.11.13.31.24.00-02)

Lektoroval: Ing. Jozef Vlček