

# **KATASTER NEHNUTEL'NOSTÍ VO VZŤAHU K INVESTIČNEJ VÝSTAVBE**

**Karol ĎUNGEL  
Peter KYRINOVIČ**

- kataster nehnuteľností - všeobecný prehľad,
- predmet a obsah katastra nehnuteľností,
- katastrálne konanie,
- verejnosť katastrálneho operátu,
- poskytovanie informácií z katastra nehnuteľností,
- hodnovernosť a záväznosť údajov katastra,
- kataster nehnuteľností vo vzťahu k investičnej výstavbe,
- geometrický plán.

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 neskorších predpisov.

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

---

**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.

---

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, v stavbe 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.

- **geometrické a polohové určenie** nehnuteľností a katastrálnych území,
- **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,
- **údaje o právach k nehnuteľnostiam**,
- **údaje o základných a podrobných bodových poliach**,
- **sídelné a nesídelné geografické názvy**.

- súbor geodetických informácií,
- súbor popisných informácií,
- zbierka listín,
- sumárne údaje o pôdnom fonde,
- pozemková kniha a železničná kniha.



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.**

**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.

---

**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.

**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 a pod.),
- **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 a pod.).

---

**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.

**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.

**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 apod., 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 apod.) a väčšie investičné akcie (obchodné centrá, komunikácie apod.) zaevidujú v katastrálnom operáte a preberú do ostatných častí štátnej dokumentácie, vrátane štátnych mapových diel a štátnych mapových diel.



## 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 a pod.).

---

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.

---

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. 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.

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 pretvorení objektov a zariadení, ak si to vyžaduje charakter stavby alebo to ukladá projektová dokumentácia.

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 číslo listu vlastníctva, súpisné číslo stavby, ak jej bolo pridelené a charakteristika stavby opisným spôsobom, ak na zápis stavby boli doložené všetky podklady podľa:

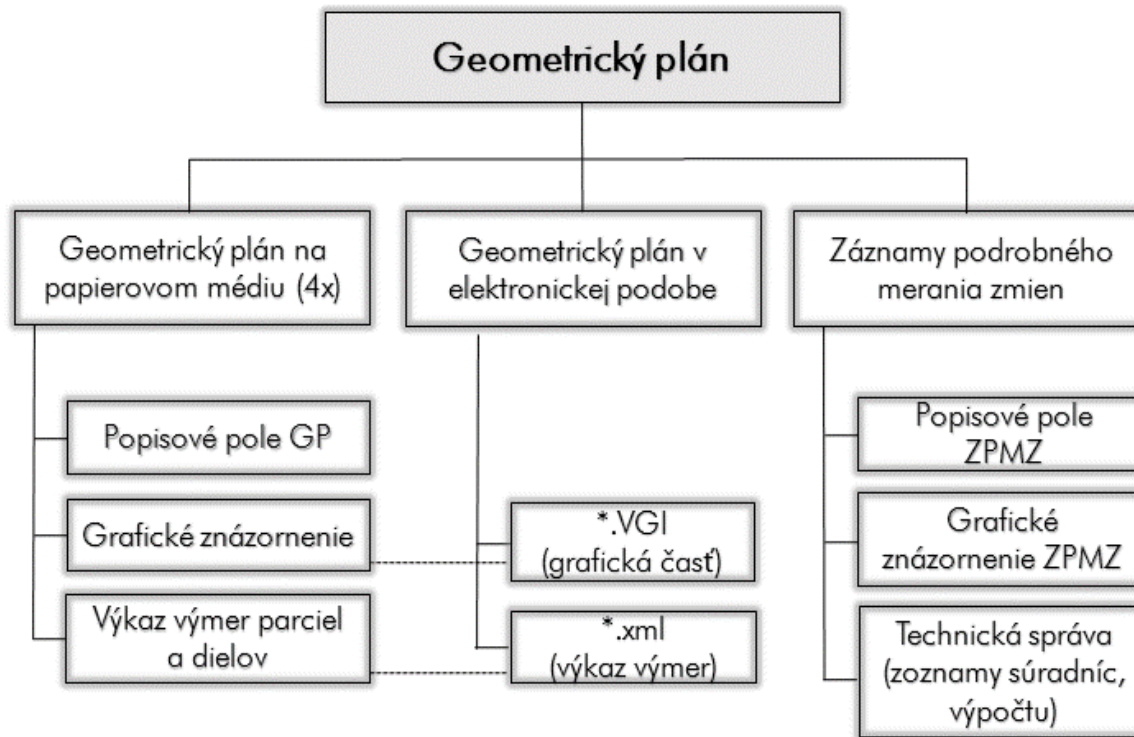
- ustanovení citovanej vyhlášky (listina o určení súpisného čísla, resp. potvrdenie obce o pridelení súpisného čísla a geometrický plán, prípadne kolaudačné rozhodnutie, užívacie povolenie alebo iné),
- stavby, ktorým nebolo pridelené súpisné číslo, opisným spôsobom na základe dokladu od obce,

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:

- geometrický plán na zameranie rozostavanej stavby,
- znalecký posudok o stupni rozostavanosti stavby (pri nadstavbách bytových domov, kde sa zvyšuje počet podlaží),
- právoplatné stavebné povolenie.



Technický podklad pre právne úkony, verejné a iné listiny, ktoré podľa zákona potvrdzujú alebo osvedčujú práva k nehnuteľnostiam.



- **VKMč** – je číselná mapa katastra spracovaná na podklade číselných meračských údajov. VKMč vzniká ako výsledok geodetických prác alebo vektorizáciou na podklade číselnej katastrálnej mapy,
- **VKMč + vrstva BODY** - jedná sa o VKMč, pri aktualizácii ktorej sa meraním preukáže, že v bezprostrednom okolí meranej zmeny existujú odchýlky na identických bodoch prekračujúce kritérium  $\Delta p > 0,24$  m a zároveň vektor posunu na identických bodoch je približne rovnako veľký a orientovaný približne rovnakým smerom.

- **VKM implementovaná (VKMi)** - je mapa, do ktorej sú číselné výsledky meraní implementované tak, že poloha nových podrobných bodov v mape zodpovedá polohe bodov určenej meraním a pôvodný stav mapy sa na tieto body pripája; mapa obsahuje číselne určené podrobné body s číslami bodov s kódom kvality T=1 až T=3 a podrobné body neurčené číselne bez čísel bodov s kódom kvality bodu T=5 a aktualizuje sa na podklade VGP, ktorý obsahuje pôvodný stav mapy pripojený na merané údaje.
- **VKM transformovaná (VKMt)** – je VKMn, do ktorej sa číselné výsledky meraní preberajú tak, že poloha nových podrobných bodov v mape nezodpovedá polohe bodov určenej meraním, pričom tieto body sa do pôvodného stavu mapy projektujú. Mapa obsahuje podrobné body neurčené číselne bez čísel bodov s kódom kvality bodu T=5 a aktualizuje sa na podklade vektorového geodetického podkladu.

- **VMUO** - vektorová mapa určeného operátu zobrazuje iba pozemky evidované ako parcely registra "E". VMUO je vždy nečíselnou mapou. Aktualizuje sa na podklade VGP tak, že v mieste, kde sa založí LV v registri C, v VMUO sa vytvorí nulový objekt.

- **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.
- **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.

---

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.

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.