



- podľa rozdeľovníka -

Vaša značka	Naša značka LPO/2024/000840-25	Vybavuje Mgr. Šoltysová	Dátum 26.03.2024
-------------	-----------------------------------	----------------------------	---------------------

Vec

Oznámenie o zmene zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

Dňa 1. apríla 2024 nadobudne účinnosť čl. II zákona č. 46/2024 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

Čl. II dochádza k doplneniu § 46 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov o nový odsek 10, ktorý znie:

„(10) Pri zápise stavby alebo podzemnej stavby do katastra, ktorá bola postavená od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989, sa predkladá oznámenie obce, kedy bola stavba postavená, na aký účel bola nepretržite užívaná, aké súpisné číslo jej bolo určené a kto bol jej stavebníkom, spolu s verejnou listinou alebo inou listinou preukazujúcou, že stavebník mal ku dňu 1. apríla 2024 vlastnícke právo k pozemku alebo iné právo k pozemku pod stavbou,^{16a)} ako vlastník stavby sa zapíše osoba uvedená v oznámení obce ako stavebník.“

Poznámka pod čiarou k odkazu 16a znie:

„^{16a)} § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb.“

V tejto súvislosti upozorňuje Úrad geodézie, kartografie a katastra SR (ďalej len „ÚGKK SR“) na nasledovné ustanovenia predmetného zákona:

I.

Odôvodnenie doplnenia nového odseku 10 do § 46 katastrálneho zákona

Spôsob zápisu stavieb postavených od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989 sa upravuje vzhľadom na úpravu v § 1421 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, ktoré predstavuje prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. apríla 2024.

- 1. Stavby postavené pred 1. októbrom 1976 sa dňom 1. apríla 2024 považujú za stavby postavené v súlade s platnými predpismi.**

2. Stavby postavené od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989 sa dňom 1. apríla 2024 považujú za stavby postavené v súlade s týmto zákonom, ak sa nepretržite využívajú na svoj účel a vlastník stavby je k tomuto dňu vlastníkom pozemku alebo má iné právo k pozemku, na ktorom je takáto stavba postavená.

II. Stanovisko ÚGKK SR k spôsobu zápisu stavby do katastra nehnuteľností

Nová právna úprava zavádza dve situácie zápisu stavby do katastra nehnuteľností v nadväznosti na rozdielne dátumy výstavby stavby.

1. **Ako má postupovať okresný úrad, katastrálny odbor pri zápise stavby postavenej pred 1. októbrom 1976 do katastra nehnuteľností?**

Na zápis stavby do katastra nehnuteľností platí naďalej ustanovenie § 46 ods. 7 katastrálneho zákona.

2. **Ako má postupovať okresný úrad, katastrálny odbor pri zápise stavby postavenej v období od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989 do katastra nehnuteľností?**

Na zápis stavby do katastra nehnuteľností sa predkladá podľa ustanovenia § 46 ods. 10 katastrálneho zákona oznámenie obce, ktoré obsahuje:

- a) údaj, kedy bola stavba postavená [uvedená skutočnosť musela byť v období od 01.10.1976 do 31.12.1989],
- b) údaj, na aký účel bola stavba nepretržite užívaná,
- c) údaj o tom, aké súpisné číslo bolo stavbe určené,
- d) údaj o tom, kto bol stavebníkom stavby [nutná špecifikácia podľa § 42 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona].

Prílohou oznámenia obce je verejná listina alebo iná listina, ktorá preukazuje, že stavebník mal ku dňu 1. apríla 2024 vlastnícke právo k pozemku alebo iné právo k pozemku pod stavbou.

Ako vlastník sa do katastra nehnuteľností zapíše osoba uvedená v oznámení obce ako stavebník. Ak ale takáto stavba bola predmetom prechodu vlastníctva napr. na základe dedenia alebo vyvlastnenia, možno pri doložení príslušných listín preukazujúcich túto skutočnosť zapísať vlastnícke právo aj v prospech inej osoby než stavebníka, hoci to znenie § 46 ods. 10 katastrálneho zákona výslovne neustanovuje. Inými slovami, ak je vlastníkom iná osoba ako stavebník, nový vlastník sa musí preukázať nadobúdacím titulom, svedčiacim o jeho vlastníctve stavby. V tomto prípade sa uplatní všeobecný postup daný § 46 ods. 1 katastrálneho zákona. Zápis vlastníctva v prospech inej osoby na podklade zmluvy neprichádza do úvahy, pretože bez zápisu stavby v katastri nehnuteľností a predtým v evidencii nehnuteľností by to bolo nemožné (keďže vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností, na základe zmluvného prevodu sa nadobúda až povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností). Ako doklad preukazujúci vlastnícke právo k nehnuteľnosti okresný úrad, katastrálny odbor neakceptuje čestné vyhlásenie.

III.

Údaj o vlastníckom práve k pozemku vyplýva z údajov katastra

1. Ak z údajov katastra jednoznačne vyplýva, že stavebník mal ku dňu 1. apríla 2024 vlastnícke právo k pozemku, na ktorom je stavba postavená, okresný úrad, katastrálny odbor
 - nebude vyžadovať originál ani osvedčenú kópiu výpisu z listu vlastníctva,
 - nie je potrebné, aby okresný úrad, katastrálny odbor sám vyhľadal a vytlačil do spisu originál výpisu z listu vlastníctva,
 - ak k žiadosti o zápis stavby bude spolu s oznámením obce doručený aj originál alebo osvedčená kópia výpisu z listu vlastníctva, tento doklad okresný úrad, katastrálny odbor nevracia, ale ho založí do spisu,
 - ak okresný úrad, katastrálny odbor zapíše stavbu do katastra nehnuteľností, má sa za to, že vlastnícke právo stavebníka k pozemku ku dňu 1. apríla 2024 overil.
2. Ak z údajov katastra vyplýva, že vlastnícke právo k pozemku, na ktorom je stavba postavená, stavebník nadobudol v roku 2024, je potrebné, aby okresný úrad, katastrálny odbor v zbierke listín overil, či stavebník bol vlastníkom pozemku ku dňu 1. apríla 2024.

IV.

Údaj o vlastníckom práve k pozemku nevyplýva z údajov katastra

Ak z údajov katastra vyplýva, že stavebník nemal ku dňu 1. apríla 2024 vlastnícke právo k pozemku, na ktorom je stavba postavená, okresný úrad, katastrálny odbor bude vyžadovať ako prílohu k oznámeniu obce originál alebo úradne osvedčenú kópiu verejnej listiny alebo inej listiny, z ktorej bude vyplývať iné právo k pozemku pod stavbou, a to v súlade s § 139 ods. 1 stavebného zákona, existujúce ku dňu 1. apríla 2024.

Podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona:

„(1) Pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie

- a) *užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,*
- b) *právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou – napr. zmluva o zriadení vecného bremena,*
- c) *právo vyplývajúce z iných právnych predpisov – napr. zákon č. 364/2004 Z. z., zákon č. 656/2004 Z. z., zákon č. 66/2009 Z. z., zákon č. 351/2011 Z. z.,*
- d) *užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.“*

V.

Účel, na aký bola stavba nepretržite užívaná

1. Účel, na aký bola stavba užívaná musí jednoznačne vyplývať z oznámenia obce.
2. Účel, na aký bola stavba užívaná musí byť nepretržitý.

3. Nepretržite znamená, že účel, na aký je stavba užívaná, musí byť totožný bez prerušenia od postavenia stavby až po súčasnosť.
4. Za účel, na aký bola stavba nepretržite užívaná a ktorý je uvedený v oznámení zodpovedá obec; okresný úrad, katastrálny odbor tejto účel neoveruje.

VI. Označenie stavebníka

Stavebník musí byť v oznámení identifikovaný údajmi podľa § 42 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona. Okresný úrad, katastrálny odbor je oprávnený vyzvať toho, kto predložil žiadosť o zápis stavby do katastra nehnuteľností na preukázanie skutočnosti, kto bol stavebníkom stavby, prípadne preukázanie právneho nástupníctva po osobe, ktorá bola v oznámení obce označená ako stavebník. Ak v oznámení obce bude ako stavebník uvedená fyzická osoba, ktorá sa narodila po dátume 01.10.1976 alebo po dátume 31.12.1989, nie je možné vykonať uvedeným spôsobom zápis stavby do katastra nehnuteľností v prospech v žiadosti uvedeného stavebníka. Je totiž zrejmé, že takáto osoba nemohla byť stavebníkom stavby. V takomto prípade je oznámenie obce nedostatočným dokladom na zápis stavby do katastra nehnuteľností a je potrebné preukázať prevod alebo prechod vlastníckeho práva k stavbe zo stavebníka na vlastníka stavby.

VII. Údaj o súpisnom čísle

Oznámenie obce musí obsahovať údaj o tom, aké súpisné číslo bolo stavbe určené. Okresný úrad, katastrálny odbor akceptuje aj oznámenie obce, v ktorom obec uvedie, že stavbe nebolo určené súpisné číslo a dôvod neurčenia súpisného čísla. Okresný úrad, katastrálny odbor, ak sú ostatné podmienky na zápis stavby splnené, pri zápise stavby do katastra nehnuteľností uvedie popis stavby.

VIII.

Ak oznámenie obce nemá predpísané náležitosti, okresný úrad, katastrálny odbor oznámenie vráti ako nezapísateľné tomu, kto predložil žiadosť o zápis stavby do katastra nehnuteľností na opravu s odkazom na § 46 ods. 10 katastrálneho zákona.

Za správnosť a legitimitu vyhotoveného oznámenia zodpovedá jej vyhotoviteľ, v tomto prípade obec, ktorá oznámenie vydala.

Keďže novelizovaná právna úprava bola pripravená bez účasti a informovania Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, nebolo možné aktívne zasiahnuť do jeho znenia.

Žiadame Vás, aby ste s obsahom tohto listu oboznámili zamestnancov vo Vašej riadiacej pôsobnosti.

S pozdravom

JUDr. Odeta Poldaufová v. r.
riaditeľka legislatívno-právneho odboru

Rozdeľovník:

1. vedúci okresných úradov, katastrálnych odborov
2. vedúci oddelení okresných úradov, katastrálnych odborov
3. prednostovia okresných úradov
4. Okresný úrad Banská Bystrica, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností, (maria.placha@skgeodesy.sk)
5. Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností, (iveta.baloghova@skgeodesy.sk)
6. Okresný úrad Košice, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností, (jan.benko2@minv.sk)
7. Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností, (lenka.brestenska@skgeodesy.sk)
8. Okresný úrad Prešov, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností, (robert.baran@minv.sk)
9. Okresný úrad Trenčín, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností, (elena.gogolakova@skgeodesy.sk)
10. Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností, (eva.timurova@skgeodesy.sk)
11. Okresný úrad Žilina, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností, (jana.kopecka@skgeodesy.sk)
12. Katastrálny odbor ÚGKK SR
13. Odbor katastrálnej inšpekcie ÚGKK SR