

ZBIERKA ZÁKONOV

SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Ročník 1995

Vyhlásené: 4. 8. 1995

Časová verzia predpisu účinná od: 1.10.2019

Obsah dokumentu je právne záväzný.

162

Z Á K O N

NÁRODNEJ RADY SLOVENSKEJ REPUBLIKY

z 27. júna 1995

**o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv
k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)**

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

PRVÁ ČASŤ

VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

§ 1

Kataster nehnuteľností

(1) Kataster nehnuteľností (ďalej len „kataster“) je geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností. Súčasťou katastra sú údaje o právach k týmto nehnuteľnostiam, a to o vlastníckom práve, záložnom práve, vecnom bremene, o predkupnom práve, ak má mať účinky vecného práva, ako aj o právach vyplývajúcich zo správy majetku štátu, zo správy majetku obcí, zo správy majetku vyšších územných celkov, o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov (ďalej len „právo k nehnuteľnosti“).

(2) Kataster tvoria katastrálne operáty usporiadané podľa katastrálnych území.

§ 2

Informačný systém katastra

Kataster slúži aj ako informačný systém, najmä na ochranu práv k nehnuteľnostiam, na daňové účely a poplatkové účely, na oceňovanie nehnuteľností, najmä pozemkov, na ochranu poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu, na tvorbu a ochranu životného prostredia, na ochranu nerastného bohatstva, na ochranu národných kultúrnych pamiatok a ostatných kultúrnych pamiatok, ako aj chránených území a prírodných výtvorov a na budovanie ďalších informačných systémov o nehnuteľnostiach.

§ 3

Vymedzenie niektorých pojmov

(1) Pozemkom sa rozumie časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku.

(2) Hranicu pozemku určujú lomové body. Za hranicu susedných pozemkov vymedzenú vlastníckym právom sa považuje hranica podľa skutočnej držby, ak ju vlastníci susedných pozemkov uznávajú a ak nie je medzi nimi sporná.

(3) Parcelou sa rozumie geometrické určenie a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla.

(4) Geometrickým určením nehnuteľnosti alebo katastrálneho územia sa rozumie vymedzenie tvaru a rozmerov nehnuteľnosti alebo katastrálneho územia ich hranicami.

(5) Polohovým určením nehnuteľnosti alebo katastrálneho územia sa rozumie ich definovanie v zobrazovacom systéme.

(6) Lomový bod je bod, v ktorom sa lomí hranica územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranica vymedzená právom k nehnuteľnosti, hranica držby, hranica druhov pozemkov alebo rozhrania spôsobu využívania pozemkov.

(7) Výmerou parcely sa rozumie vyjadrenie plošného obsahu priemetu pozemku do zobrazovacej roviny v plošných metrických mierach. Veľkosť výmery parcely vyplýva z geometrického určenia a polohového určenia pozemku a zaokrúhľuje sa na celé štvorcové metre.

(8) Katastrálnym územím sa rozumie územno-technická jednotka, ktorú tvorí územne uzavretý a v katastri spoločne evidovaný súbor pozemkov.

(9) Katastrálnym operátom sa rozumie súbor dokumentačných materiálov obsahujúcich údaje katastra z jedného katastrálneho územia.

(10) Katastrálnou mapou sa rozumie polohopisná mapa veľkej mierky, zobrazujúca všetky nehnuteľnosti a katastrálne územia evidované v katastri. Pozemky sa v katastrálnej mape zobrazujú priemetom svojich hraníc do zobrazovacej roviny a označujú sa parcelnými číslami a spravidla značkami druhov pozemkov.

(11) Mapou určeného operátu sa rozumie mapa, na ktorej sú zobrazené pozemky vymedzené vlastníckymi hranicami v nájme právnických osôb a fyzických osôb a sú zlúčené do väčších celkov.

(12) Identifikáciou parcely sa rozumie porovnanie zápisu a zakresu tej istej nehnuteľnosti vo verejnej listine a inej listine a v iných operátoch so zápisom a zakresom v súbore popisných informácií a v súbore geodetických informácií katastra.

(13) Základné štátne mapové dielo je mapa alebo súhrn mapových listov, ktoré súvisle pokrývajú územie, so základným, všeobecne využiteľným obsahom; jeho vydavateľom je štátny orgán. Ak toto dielo tvorí súhrn mapových listov, tieto listy majú jednotný klad, označenie, značkový kľúč, kartografické zobrazenie a spravidla jednotnú mierku.

(14) Geodetickými prácami sa rozumejú meračské práce, zaznamenávanie a spracúvanie výsledkov merania, zobrazovacie práce a aktualizácia súboru geodetických informácií.

§ 3a

Iná oprávnená osoba

Iná oprávnená osoba je osoba oprávnená z práva k nehnuteľnosti, a to

- a) záložný veriteľ,
- b) oprávnený z predkupného práva,

- c) oprávnený z vecného bremena,
- d) nájomca,
- e) správca majetku štátu, správca majetku vyššieho územného celku, správca majetku obce,
- f) Slovenský pozemkový fond a správca lesného pozemku, ak nakladajú s pozemkami nezistených vlastníkov podľa osobitného predpisu.¹⁾

Zápis práv k nehnuteľnostiam

§ 4

(1) Práva k nehnuteľnostiam sa do katastra 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 (ďalej len „poznámka“).

(2) Zápisom práv k nehnuteľnostiam sa rozumie vklad, záznam a poznámka.

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

§ 5

(1) Vklad je úkon okresného úradu; vkladom vzniká, mení sa alebo zaniká právo k nehnuteľnostiam.

(2) Záznam je úkon okresného úradu plniaci evidenčné funkcie, ktoré nemajú vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam.

(3) Poznámka je úkon okresného úradu, 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.

DRUHÁ ČASŤ

PREDMET A OBSAH KATASTRA

§ 6

Predmet katastra

(1) V katastri sa evidujú

- a) katastrálne územia;
- b) pozemky, ktoré sú vymedzené
 - 1. vlastníckou hranicou,
 - 2. vlastníckou hranicou a sú zlúčené do väčších celkov,
 - 3. hranicou držby,
 - 4. hranicou druhu pozemku,
 - 5. rozhraním spôsobu využívania,
 - 6. hranicou katastrálneho územia,
 - 7. hranicou zastavaného územia obce;
- c) stavby spojené so zemou pevným základom, a to prienikom so zemským povrchom alebo priemetom ich vonkajšieho obvodu na zemský povrch, ktoré

1. sú označené súpisným číslom,
 2. nie sú označené súpisným číslom,
 3. sú rozostavanými stavbami v súvislosti so vznikom, zmenou alebo zánikom práva k nim,
 4. sú podzemnými stavbami, a to v miestach ich prienikov so zemským povrchom;
- d) byty, rozostavané byty, nebytové priestory a rozostavané nebytové priestory v súvislosti so vznikom, zmenou alebo zánikom práva k nim; tieto sa evidujú len v súbore popisných informácií katastra, a to údajmi o číslovaní, vlastníkoch a vlastníckych vzťahoch;
- e) chránené časti prírody a krajiny a kultúrne pamiatky;^{1aa)}
- f) práva k nehnuteľnostiam evidovaným v katastri, práva k stavbám, bytom a nebytovým priestorom na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe a nadstavbe domu,^{1a)} ako aj iné skutočnosti súvisiace s právami k nehnuteľnostiam, a to najmä vyhlásenie konkurzu voči vlastníkovi nehnuteľnosti, začatie konania o výkon rozhodnutia predajom nehnuteľnosti, začatie vyvlastňovacieho konania a začatie exekúcie predajom nehnuteľnosti (ďalej len „skutočnosť súvisiaca s právom k nehnuteľnosti“).

(2) V pochybnostiach okresného úradu, či ide o predmet evidovania v katastri, rozhoduje Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (ďalej len „úrad“); na toto rozhodovanie sa nevzťahuje správny poriadok. Okresný úrad oznámi účastníkovi konania o návrhu na vklad alebo tomu, v prospech koho sa má vykonať zápis do katastra, že úradu predložil vec na rozhodnutie, či ide o predmet evidovania v katastri. Úrad rozhodne o tom, či ide o predmet evidovania v katastri do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti okresného úradu o vydanie rozhodnutia. Úrad oznámi rozhodnutie, či ide o predmet evidovania v katastri okresnému úradu do piatich dní odo dňa jeho vydania, a zároveň toto rozhodnutie zverejní na svojom webovom sídle a na elektronickej úradnej tabuli.

(3) Nehnuteľnosti významné z hľadiska obrany, vnútorného poriadku a bezpečnosti štátu, ako aj práva k týmto nehnuteľnostiam sa v katastri evidujú po dohode s Ministerstvom obrany Slovenskej republiky, Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky, Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky, Ministerstvom dopravy, pôšt a telekomunikácií Slovenskej republiky, Správou štátnych hmotných rezerv Slovenskej republiky, Národným bezpečnostným úradom a Slovenskou informačnou službou.

§ 7

Obsah katastra

Kataster obsahuje tieto údaje:

- a) geometrické určenie a polohové určenie nehnuteľností a katastrálnych území,
- b) parcelné čísla, údaje o parcelách registra „C“ evidovaných na katastrálnej mape, údaje o parcelách registra „E“ evidovaných na mape určeného operátu, druhy a výmery pozemkov, súpisné čísla stavieb, údaje o príslušnosti pozemkov k zastavanému územiu obce,²⁾ údaje o druhoch chránených nehnuteľností, o cene nehnuteľnosti a údaje o využívaní nehnuteľností, vybrané údaje na začlenenie pozemkov do poľnohospodárskeho pôdneho fondu alebo do lesného pôdneho fondu, údaje o bonitovaných pôdnoekologických jednotkách, vybrané údaje na tvorbu a ochranu životného prostredia a vybrané údaje pre iné informačné systémy o nehnuteľnostiach,
- c) údaje o právach k nehnuteľnostiam, údaje o vlastníkovi nehnuteľnosti (ďalej len „vlastník“) a o inej oprávnenej osobe, ak ide o fyzickú osobu, meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, a ak ide o cudzinca, iný identifikátor a miesto trvalého pobytu, ak ide o právnickú osobu, názov, sídlo a identifikačné číslo, ako aj údaje o skutočnostiach súvisiacich s právami k nehnuteľnostiam,
- d) údaje o základných a podrobných polohových bodových poliach alebo údaje o bodových poliach,

e) sídelné a nesídelné geografické názvy.

§ 8

Katastrálny operát

(1) Katastrálny operát tvoria dokumentačné materiály potrebné na spravovanie katastra a obnovu katastrálneho operátu. Katastrálny operát sa vedie v papierovej podobe alebo v elektronickej podobe. Katastrálny operát obsahuje tieto časti:

a) súbor geodetických informácií, ktorý tvoria katastrálne mapy, mapy určeného operátu, geometrické plány, záznamy podrobného merania zmien, zoznamy súradníc, údaje o spojení lomových bodov a ďalšia geodetická dokumentácia;

b) súbor popisných informácií, ktorý tvoria

1. údaje o katastrálnych územiach, parcelách, právach k nehnuteľnostiam, vlastníkoch a iných oprávnených osobách, a to, ak ide o fyzickú osobu, meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo alebo ak ide o cudzinca, iný identifikátor a miesto trvalého pobytu, ak ide o právnickú osobu, názov, sídlo a identifikačné číslo, ak ho má pridelené, prípadne iné identifikačné údaje o skutočnostiach súvisiacich s právami k nehnuteľnostiam, o ohlásených zmenách, ako aj o zmenách zistených pri prešetrovaní zmien, pri revízii údajov katastra a pri obnove katastrálneho operátu,

2. vybrané údaje o nehnuteľnostiach, údaje o vlastníkoch alebo iných oprávnených osobách a iné údaje, ktoré sa zapisujú do listu vlastníctva. List vlastníctva obsahuje číslo listu vlastníctva, názov okresu, názov obce a názov katastrálneho územia a skladá sa z časti „A – majetková podstata“, ktorá obsahuje všetky nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom práv k nehnuteľnostiam (majetkové teleso), a údaje o nich, a to výmeru, druh pozemku, kód spôsobu využívania pozemku, príslušnosť k zastavanému územiu obce a iné údaje obsahujúce bližšie vysvetlenia časti A,

z časti „B – vlastník alebo iná oprávnená osoba“, ktorá obsahuje meno, priezvisko, rodné priezvisko alebo názov vlastníka nehnuteľnosti alebo inej oprávnenej osoby, dátum narodenia, rodné číslo alebo identifikačné číslo organizácie, spoluvlastnícky podiel, titul nadobudnutia podľa verejnej listiny alebo inej listiny, miesto trvalého pobytu alebo sídlo, iné údaje obsahujúce bližšie vysvetlenia časti B, byty a nebytové priestory, nájomné práva k pozemkom, poznámky o skutočnostiach súvisiacich s nehnuteľnosťami alebo s právami k nehnuteľnostiam,

z časti „C – ťarcha“, ktorá obsahuje vecné bremeno (obsah vecného bremena, označenie oprávneného z vecného bremena vrátane zápisu vecného bremena v liste vlastníctva oprávneného), záložné práva (označenie záložného veriteľa), predkupné práva, ak majú mať účinky vecných práv (označenie oprávneného z predkupného práva), iné práva, ak boli dohodnuté ako vecné práva, a iné údaje obsahujúce bližšie vysvetlenia časti C; v časti C sa výška dlhu neuvádza,

3. údaje o sídelných a nesídelných názvoch;

c) zbierku listín, ktorá obsahuje najmä písomné vyhotovenia zmlúv, dohôd a písomných vyhlásení vkladateľov o vložení nehnuteľnosti do majetku právnických osôb (ďalej len „zmluva“), písomné vyhotovenia rozhodnutí štátnych orgánov a notárskych osvedčení³⁾ (ďalej len „verejná listina“) a iných listín, ktoré podľa zákona potvrdzujú práva k nehnuteľnostiam (ďalej len „iná listina“), a dokumentáciu sídelných a nesídelných geografických názvov;

d) sumárne údaje katastra o pôdnom fonde;

e) pozemkové knihy, železničnú knihu a ich operát; pozemkové knihy a železničná kniha slúžia ako zdroj údajov o katastrálnych územiach, parcelách, vlastníkoch a o právach k nehnuteľnostiam.