

KATASTER NEHNUTEĽNOSTÍ

Štátny informačný systém o nehnuteľnostiach na jednotnú a záväznú evidenciu, zabezpečujúci ústavné práva občanov, ako aj práva právnických osôb a štátu

OFICIÁLNA DEFINÍCIA KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ (KN)

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.

ČO BY SME MALI VEDIET O KN

KN je súbor informácií o nehnuteľnostiach. Základné informácie sú grafické a sú zakreslené v katastrálnej mape. Mapa obsahuje pozemky dané parcelným číslom a mapovou značkou. Ku každému pozemku kataster eviduje predpísané vlastnosti, napr. výmeru, druh pozemku, spôsob využívania, spôsob ochrany a podobne – podľa katastrálneho zákona. K nehnuteľnostiam sú evidované aj práva, hlavné je vlastnícke právo. Pretože v KN nie sú evidované vlastnícke vzťahy (a iné práva) ku všetkým parcelám zobrazeným v katastrálnej mape, zvyšné vlastnícke vzťahy sú evidované parcelách, ktoré sú zobrazené v mape určeného operátu (UO). Parcely UO pokrývajú len územie, ktoré pokrývajú parcely katastrálnej mapy bez vlastníckych vzťahov.

ZÁKLADNÉ FAKTY O KN

Nehnuteľnosti evidované v KN sú:

- Hranice reálnych pozemkov v teréne, ktoré vytvárajú parcely zakreslené v katastrálnej mape – tvoria register C.
- Hranice pôvodných pozemkov (hlavne z obdobia pred socializmom a kolektívizáciou) – parcely zakreslené v mape UO – tvoria register E.
- Stavby (prevažne budovy), v KN sa neevidujú komunikácie a iné technické objekty, ako samostatné nehnuteľnosti sa tiež evidujú byty a nebytové priestory (obchody, kancelárie....) – len popisom a nie sú zakreslené v mape.

Nehnuteľnosť môže vlastníť 1 osoba, ale aj viacero osôb. Rozsah spoluvlastníctva k nehnuteľnosti je daný podielom, ktorý predstavuje zlomok (napr. $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$), čo znamená, že podiely platia v každom kúsku nehnuteľnosti a nie je rozdelená reálne. Okrem vlastníckeho práva sa evidujú aj ťarchy a vecné bremená ďalej nájomné právo, ak nájom trvá viac ako 5 rokov. Právo k nehnuteľnosti je viazané na fyzickú alebo právnickú oprávnenú osobu (vlastník, správca, nájomca, oprávnený z ťarchy, a pod.)

Katastrálne mapy SR sú z rôzneho obdobia od najstarších pôvodom z Rakúsko – Uhorska až po najnovšie (dnes sa takmer nemapuje). Tomu zodpovedá rôzna kvalita máp KN. Aktualizujú sa hlavne na základe geometrických plánov a listín.

CIELE KN VO VZŤAHU K POZEMKOVÝM ÚPRAVÁM

PÚ majú na katastrálny operát zásadný vplyv, pretože sa v obvode PÚ vytvára úplne nový najmodernejšími technológiami. PÚ zabezpečia zjednodušenie a sprehľadnenie pozemkov a vzťahov k nim, zruší sa spoluvlastníctvo s neznámymi vlastníckymi a vzniká väčšina parcel vo výlučnom vlastníctve jednej osoby, ktorá už nepotrebuje nič súhlas k právnym úkonom s nehnuteľnosťami (žiadni spoluvlastníci).

Taktiež zaniká register E a všetky pozemky registra C majú založené vlastnícke vzťahy. Katastrálna mapa má všetky hranice presne určené a sú presne vytyčiteľné v teréne.

Obce a mestá získavajú vlastníctvo k pozemkom určeným na spoločné zariadenia a opatrenia (cesty, rekreácia...).

Všetky pozemky účastníkov PÚ sú prístupné po obecných pozemkoch a je možné ich reálne užívať.

Dobré vedieť, tipy, praktické informácie:

Stránka rezortu GaK: <http://www.skgeodesy.sk/sk/>

Mapa a informácie: <https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis>

Mapa a informácie: <https://kataster.skgeodesy.sk/>

Údaje z LV: <https://cica.vugk.sk/>

Pôvodný portál údajov katastra (zastaralý), bude vypnutý: <https://www.katasterportal.sk/kapor/>

Všeobecné informácie o druhu, súčastiach a kvalite údajov katastra: <http://minigis.skgeodesy.sk/miniGIS/>

Poďakovanie:

Príspevok vznikol za podpory grantového projektu KEGA č. 008SPU-4/2017.



PRE KOHO:

starostov, širokú neodbornú verejnosť, vlastníkov, užívateľov pôdy

Kde/kedy sa s KN môžete stretnúť:

- Ak potrebujete akékoľvek informácie o nehnuteľnostiach a ich vlastníckych a iných vzťahoch.
- Pri všetkých prevodoch nehnuteľností – pozemkov, budov, bytov (kúpa, predaj, darovanie).
- Pri dedičských konaniach.
- Pri dani z nehnuteľnosti.
- Nájomných zmluvách na nehnuteľnosti.
- Úvery a hypotéky.
- Exekúcie, atď.

Reprezentačné obrázky:

Mapa UO – Register E



Mapa KN – Register C



Literatúra:

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

Vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov

Kontakt:

vladimir.raskovic@skgeodesy.sk

Výskumný ústav geodézie a kartografie v Bratislave

zlatica.muchova@uniag.sk

Katedra krajinného plánovania a pozemkových úprav, FZKI SPU v Nitre